

Planungs- und Bauaufsichtsamt  
2397/VIII

**Gremium:** Planungsausschuss  
**Sitzung am:** 01.06.2023

öffentlich

**NEILA – Nachhaltige Entwicklung durch interkommunales Landmanagement in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler;**  
• Sachstand

## **Sachverhalt:**

### **Hintergrund**

Im Forschungsprojekt NEILA (Nachhaltige Entwicklung durch interkommunales Landmanagement) haben die Bundesstadt Bonn, der Rhein-Sieg-Kreis und der Kreis Ahrweiler gemeinsam mit den kreisangehörigen Städten, Gemeinden und Verbandsgemeinden im Zeitraum 2018 bis 2023 ein regionales Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo) erarbeitet. Dieses stellt eine regionale Entwicklungsperspektive für die nächsten Jahrzehnte (Zieljahr 2040) dar. Weitere Projektpartner sind die Technische Universität Dortmund, das ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung GmbH sowie die Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Königswinter. Bei der Erarbeitung wurde auf die bestehende und bewährte Struktur des :rak (regionaler Arbeitskreis Bonn, Rhein-Sieg-Kreis, Kreis Ahrweiler) zurückgegriffen. Das Projekt wurde durchgängig durch Facharbeitsgruppen (AG Siedlung, AG Grüne Infrastruktur, Fokus-Workshops etc.) begleitet. Hierzu gehörten Vertreter:innen der Kommunen und Kreise sowie regionale Institutionen wie beispielsweise Wirtschaftskammern oder die Regionalplanungsbehörden.

### **Das regionale Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo)**

Das regionale Siedlungsentwicklungskonzept stellt eine regional abgestimmte Entwicklungsperspektive für die Siedlungsentwicklung der Region dar. Dafür wurden gemeinsam mit den beteiligten Kommunen Potenzialflächen für eine Siedlungs- und Freiraumentwicklung identifiziert und nach objektiven, regional einheitlichen Kriterien hinsichtlich ihrer Eignung für Wohn-, Gewerbe- und Industrienutzungen sowie der Bedeutung für die grüne Infrastruktur und möglichen Konfliktpotentialen in der Entwicklung bewertet.

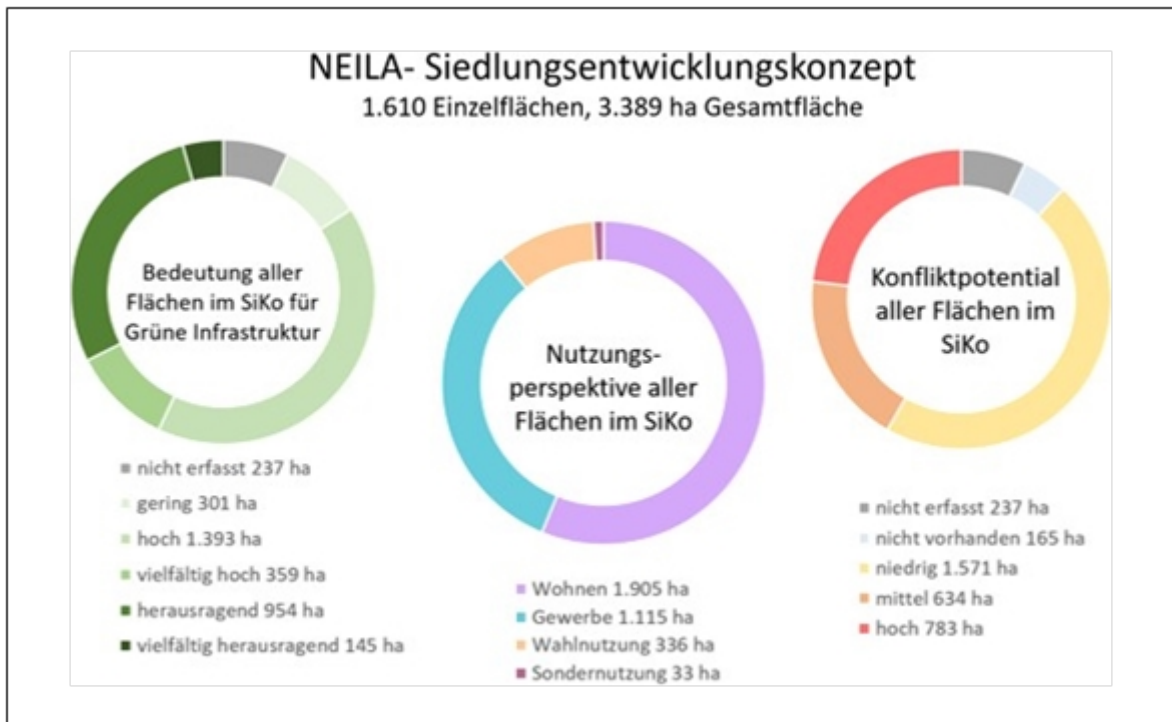
In der Folge wurden durch die Kommunen Flächen bestimmt, die im regionalen SiKo mit einer Nutzungsperspektive (Wohnen, Gewerbe etc.) dargestellt werden. Die Möglichkeiten und Absichten der einzelnen Kommunen hinsichtlich der Nutzungsperspektive waren dabei maßgebend. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig an verkehrlich gut erschlossenen, gut versorgten (Lebensmitteleinzelhandel, Gesundheit, Schulen) Flächen und vorzugsweise im Innenbereich, erfolgen. Die Darstellung von Entwicklungsperspektiven ist im Rahmen des SiKos stets mit Informationen zu naturfachlichen Fragestellungen und planungsrechtlichen Restriktionen verknüpft. Flächen, deren Entwicklung hiermit grundsätzlich nicht vereinbar ist (beispielsweise festgesetzte Naturschutz- und Überschwemmungsgebiete) oder für die die Kommune keine Entwicklungsabsicht sieht, sind im SiKo nicht dargestellt.

Das Siedlungsentwicklungskonzept und hiermit verbunden eine Vielzahl planungsrelevanter Informationen, stehen den Kommunen im neu geschaffenen Flächeninformationssystem GeoNode zur Verfügung. Dieses dient den Kommunalverwaltungen damit als Tool, um

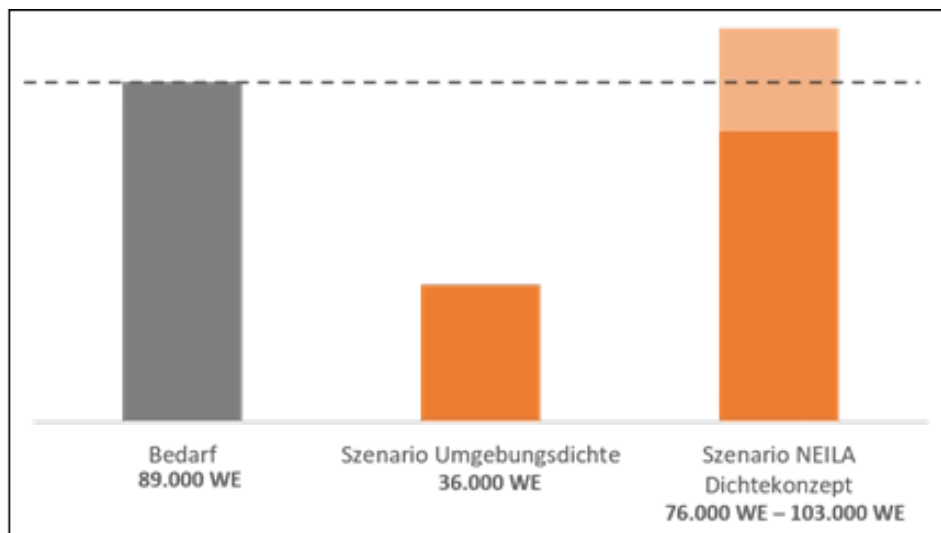
Abwägungsentscheidungen für zukünftige Siedlungsentwicklungen zu erleichtern.

### Regionale Bilanz

Für die :rak-Region wird ein Bedarf von ca. 89.000 Wohneinheiten bis 2040 prognostiziert. Der Bedarf an Gewerbeflächen wird regional mit ca. 1.250 Hektar beziffert. Im Siedlungsentwicklungskonzept werden 1.610 Einzelflächen mit einer Gesamtfläche von 3.389 Hektar dargestellt. Diese können nach der Nutzungsperspektive (Wohnen, Gewerbe, Wahlnutzung und Sondernutzung) differenziert werden. Wahlnutzung bedeutet dabei, dass eine Nutzungsperspektive für Wohnen und /oder Gewerbe besteht. Für alle Flächen wurde zudem ermittelt, welche Bedeutung die Flächen für die Grüne Infrastruktur der Region haben, sowie welche Konkurrenzen einer möglichen Siedlungsentwicklung gegenüberstehen.



Sollten sämtliche SiKo-Flächen mit Nutzungsperspektive Wohnen und die Hälfte der Wahlnutzungsflächen in der Region (unabhängig von Ihrem Konfliktpotential) mit ihrer bisherigen Umgebungsdichte bebaut werden, könnten hierdurch nur circa 40 Prozent der Wohnraumbedarfe bis 2040 gedeckt werden.



## **Bebauungsdichte im Siedlungsentwicklungskonzept**

Aufgrund dieser Erkenntnis empfiehlt das SiKo lokal angemessene Bebauungsdichten für jede einzelne Fläche. Die Zuweisung erfolgt mithilfe sehr differenzierter Indikatoren, unabhängig von kommunalen Grenzen. Maßgeblich hierbei sind die Lage im bestehenden Siedlungsgefüge, die verkehrliche Anbindung sowie die Versorgungslage der einzelnen Fläche. Aus diesen Faktoren wird ein Korridor für Bebauungsdichten empfohlen. Die Berücksichtigung dieser Dichtevorschläge hilft, dabei Flächenversiegelung zu vermeiden, durch sinnvolle, effiziente Ausnutzung geeigneter Flächen den wertvollen Freiraum zu schützen und die hohen Wohnraumbedarfe in der :rak-Region zu decken. Die Schaffung qualitätsvoller Bebauungsdichten trägt dabei zur Realisierung sozialverträglichen Wohnraums bei.

## **Begründung**

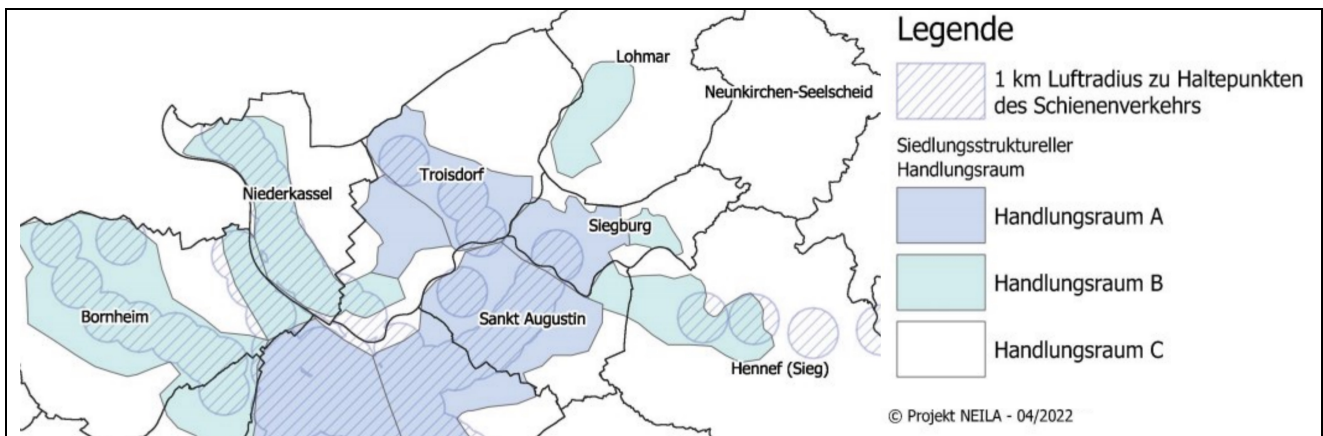
Der Wohnungs- und Gewerbeflächenmarkt ist in vielen Teilen der Region angespannt. Die bevorstehende Herausforderung kann nur in regionaler Zusammenarbeit bewältigt werden. Das SiKo kann als gemeinsame Planungsgrundlage mit einem abgestimmten Entwicklungskonzept und dem dazugehörigen Dichtekonzept einen Beitrag dazu leisten.

Die Berücksichtigung des SiKos für zukünftige Planungsprozesse bietet sowohl den einzelnen Kommunen als auch der gesamten Region Vorteile. Mit dem vorliegenden Konzept liegen den Kommunen des :rak nun erstmalig gesamtreional die Entwicklungspotentiale der nächsten Jahrzehnte transparent vor. Dies ermöglicht zukünftig gemeinsame interkommunale Projekte anzustoßen und damit Vorhaben zu realisieren, die einzelne Kommunen alleine nicht realisieren können. Ebenfalls ermöglicht es der Region, sich vor dem Hintergrund immer restriktiverer landesplanerischer und gesetzlicher Vorgaben an Flächenneuentwicklungen sich regional abgestimmt und planungsfachlich fundiert aufzustellen. Neben der Transparenz und der Förderung interkommunaler Kooperation, liegt ein Gewinn für die Region im nachhaltigen, flächensparenden Umgang mit der begrenzten Ressource Boden. Eine regional vereinbarte und abgestimmte Planung ermöglicht es, Wohn- und Gewerbeentwicklung bedarfsgerecht und nachhaltig im Einklang mit der grünen Infrastruktur zu entwickeln.

Mit der Berücksichtigung des SiKos und den damit verbundenen Informationen bezüglich Nutzungsperspektive, sinnvollen Bebauungsdichten, Konflikten, Restriktionen und den Anforderungen an die Grüne Infrastruktur in zukünftigen Planungsprozessen wird sichergestellt, dass die gemeinsam erarbeiteten Projektergebnisse umgesetzt werden können und eine informelle Planungsgrundlage für die Kommunen des :rak darstellen. Die kommunale Planungshoheit bleibt dabei selbstverständlich gewahrt.

## **Aussagen des Siedlungsentwicklungskonzepts für die Kreisstadt Siegburg**

Im Rahmen des in NEILA entwickelten Dichtekonzeptes wurde die Kreisstadt Siegburg, auf Grundlage einer Kern-Dichte-Analyse in Verbindung mit einer Betrachtung der vorhandenen Infrastruktur (Erreichbarkeit Schienenverkehr, Grundschulen, Arztpraxen, Lebensmitteleinzelhandel) unterschiedlichen Handlungsräumen zugeordnet (vgl. Abb. unten).



Die Handlungsräume in Siegburg:

Der Innenstadtbereich und die daran angrenzenden Bereiche werden im Konzept dem Handlungsraum A zugeordnet. Für diesen empfiehlt das SiKo eine Dichte von rd. 60 Wohneinheiten pro Hektar (vgl. Anlage 2, S.29) anzustreben.

Siegburg-Kaldauen wird dem Handlungsraum B zugeordnet. Für diesen wird eine Wohneinheitendichte von 30 – 50 WE/ha empfohlen.

Die ländlichen Stadtgebiete um Schreck/Braschoss/Schneffelrath und Seligenthal werden dem Handlungsraum C zugeordnet. Hier empfiehlt das Konzept 20 – 40 WE/ha zu realisieren.

Die Verwaltung beabsichtigt die Berücksichtigung des regionalen Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo) in Planungsprozessen der Kreisstadt Siegburg, im 3.Quartal 2023 durch den Rat beschließen zu lassen und wird eine entsprechende Beschlussvorlage vorbereiten.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

### **Leit- und strategische Ziele:**

#### **Betroffene Leitziele**

Leitziel A – Die nachhaltige und umweltschützende Stadtentwicklung

#### **Betroffene strategische Ziele:**

Strategisches Ziel Nr. 2 –

Siegburg stärkt seine Attraktivität als Einkaufs- und Tagungsstadt und Dienstleistungszentrum

Strategisches Ziel Nr. 3 – Siegburg optimiert seine Wohnqualität

Strategisches Ziel Nr. 4 –

Siegburg schützt die Umwelt und erhält die Landschaft

**Dem Planungsausschuss zur Kenntnisnahme.**

Siegburg, 11.05.2023

Anlagen:

- Anlage 1: Siedlungsentwicklungskonzept für die :rak-Region
- Anlage 2: Anhang zum Siedlungsentwicklungskonzept im Forschungsprojekt NEILA
- Anlage 3: Dichtebroschüre
  
- Anlage 4: Regionaler Atlas (A3, pastel)  
Hinweis: Aufgrund der Dateigröße wird die Anlage nicht der Vorlage beigefügt. Es wird jeder Fraktion ein Ausdruck zur Verfügung gestellt und ist zusätzlich unter folgendem Link abrufbar:

[https://kreisstadtsiegburg-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/olga\\_abermet-ho\\_siegburg\\_de/EV\\_Zw2Uwf5ZBhmx60qZT2YEB7cyT5w5EJ50-pVHxQhqAfg?e=MUQoiF](https://kreisstadtsiegburg-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/olga_abermet-ho_siegburg_de/EV_Zw2Uwf5ZBhmx60qZT2YEB7cyT5w5EJ50-pVHxQhqAfg?e=MUQoiF)