



NEILA – Infobrief Nr. 5

03/2023

Fertigstellung des Interkommunalen Siedlungsentwicklungskonzepts

Das Projekt NEILA (Nachhaltige Entwicklung durch interkommunales Landmanagement) hat mit der Fertigstellung des **interkommunalen Siedlungsentwicklungskonzepts** einen zentralen Meilenstein erreicht. Dieses bietet nun erstmalig eine ganzheitliche Perspektive auf die vorhandenen Flächenpotenziale in der :rak-Region. Es stellt unterschiedliche Nutzungsperspektiven z.B. Gewerbe-, Wohnbau- oder Wahlnutzung¹ und deren Eignung für jede Fläche dar. Die Eignung wurde über die Potenzialflächenbewertung mithilfe des Flächenrankings, das über die letzten Jahre hinweg in enger Abstimmung mit den Kommunen entwickelt wurde, ermittelt. Die Auswahl der ins Siedlungsentwicklungskonzept einbezogenen Flächen wurde in 27 bilateralen Gesprächen mit den kommunalen Vertreter:innen getroffen. Die kommunale Entwicklungsperspektive, das ermittelte Konfliktpotenzial für eine Entwicklung sowie die Eignung von Flächen für die Grüne Infrastruktur waren wichtige Kriterien für die Auswahl der Flächen. Durch die Bereitstellung der Flächeninformationen in sowohl kartografischer als auch digitaler Form können die :rak-Kommunen Einblicke in die Entwicklungsmöglichkeiten der Flächen in der gesamten Region erlangen, wodurch die regionale Kooperation deutlich erleichtert wird. In der nächsten Lenkungsgruppensitzung im März 2023 wird das Konzept abschließend beraten. Das Konzept schafft kein Baurecht, sondern spricht Handlungsempfehlungen aus einer regionalen Perspektive aus.

Die Region kann ihre Bedarfe nicht decken – Dichtekonzept schafft Abhilfe

Die im Siedlungsentwicklungskonzept aufgenommenen Flächen wurden für jede Kommune bilanziert. So können Flächenbedarfe und -verfügbarkeit nutzungsspezifisch verglichen und kommunal und regional ausgewertet werden. Zusätzlich werden Konfliktpotenziale in der Entwicklung und die Eignung einer Fläche für die Grüne Infrastruktur aufgezeigt. Da nur von den Kommunen gewünschte Flächen ins Siedlungsentwicklungskonzept aufgenommen wurden, sind die letztlich zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale realistisch abgebildet.

Regionsweit wurden in Zusammenarbeit mit den Kommunen 3.389 ha Potenzialfläche identifiziert. Die 1.610 Einzelflächen können in die Kategorien Wohnen, Gewerbe, Wahl- und Sondernutzung unterteilt werden. Zusätzlich hat das Projekt die Wertigkeit der Flächen in Bezug auf die Grüne Infrastruktur untersucht. So konnten z.B. 954 ha mit einer herausragenden Bedeutung für die regionale Grüne Infrastruktur identifiziert werden. Auch sind Konkurrenzen für eine Entwicklung untersucht worden. Abhängig von der Auswahl der Flächen sowie der Bebauungsdichte kann eine Aussage u.a. zur Wohnraumbedarfsdeckung getroffen werden. Selbst bei einer Inanspruchnahme von allen für Wohnen identifizierten Flächenpotenzialen bei bestehender Umgebungsdichte könnte nur 40% des Bedarfs gedeckt werden. Dies erscheint jedoch weder realistisch, noch ist es wünschenswert, da dies eine Inanspruchnahme von 2.073 ha zur Folge hätte. Für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung

¹ Wahlnutzung steht für eine Mischnutzung oder für eine noch offene Wahl zwischen Wohnen oder Gewerbe

ist somit die Realisierung von höheren Dichten sowie eine verstärkte Innenentwicklung zwingend notwendig.

An die Herausforderung der angemessenen Bebauungsdichten knüpft das in NEILA erarbeitete Dichtekonzept an, das Bestandteil des Siedlungsentwicklungskonzepts ist. Dieses ordnet den Wohnbaupotenzialflächen adäquate Bebauungsdichten in Wohneinheiten pro Hektar zu. Dafür wird zunächst jede Fläche in einen Handlungsraum eingeordnet, der die unterschiedlichen raumstrukturellen Gegebenheiten widerspiegelt. In einem zweiten Schritt werden die Erreichbarkeit mittels schienengebundenem ÖPNV (SPNV, Tram und Stadtbahn) und die Versorgungssituation (Grundschulen, Arztpraxen, Lebensmitteleinzelhandel) berücksichtigt, sodass die empfohlenen Dichtewerte der konkreten Situation vor Ort Rechnung tragen. Mithilfe des Dichtekonzepts und der Berechnung unterschiedlicher Szenarien werden Bebauungsdichten empfohlen, die entscheidend zu einer verminderten Flächeninanspruchnahme beitragen und die regionale Deckung von Wohnbedarfen ermöglichen. Illustrationen von unterschiedlichen Bebauungsdichten finden sich in der von NEILA erstellten Dichtebroschüre „Bebauungsdichten in der :rak-Region“.

Der zukünftige Mehrwert von NEILA – Verstetigung der Ergebnisse

Es ist ein zentrales Anliegen, die gemeinsam mit den Kommunen erarbeiteten Ergebnisse auch über das Projektende im August 2023 hinaus in der Region zu verankern. Der Fokus liegt dabei auf der Entlastung und Unterstützung der kommunalen Verwaltungen sowie der Aufbau regionaler Entwicklungskompetenzen. Hierfür ist insbesondere die Verstetigung des Flächeninformationssystems im WebGIS *GeoNode* ein zentraler Baustein. Das WebGIS kann der kommunalen Verwaltung als Entscheidungshilfe für Satzungen oder Konzepte und als Abwägungsgrundlage für die kommunale Bauleitplanung dienen sowie durch die Eingabe neuer Informationen erweitert und aktualisiert werden. Auch die Berücksichtigung von Themen wie Ausgleichsflächen, nachhaltige Energieproduktion oder Hochwasserschutz ist im Nachgang möglich. Erstmals befinden sich viele unterschiedliche Informationen (Verfügbarkeit, Konfliktpotenziale, Versorgung etc.) einer Fläche an einem (digitalen) Ort. Somit unterstützt das Flächeninformationssystem die Standortsuche für Wohngebiete, Gewerbeflächen, Industrie, Infrastruktureinrichtungen und die Grüne Infrastruktur und kommt sowohl den einzelnen Kommunen als auch der gesamten Region zugute. Diese Vorteile könnten im Rahmen einer Weiterentwicklung der :rak-Geschäftsstelle in der Region verankert werden. Mit der Erweiterung der Kompetenzen könnte die regionale Entwicklungsarbeit in bestehenden Strukturen gestärkt werden. Die Ausgestaltung auf Basis der im Forschungsprojekt erarbeiteten Ergebnisse und formulierten Vorschläge liegt bei der :rak-Geschäftsstelle sowie dem :rak-Plenum.

Neue Gesichter im Projekt NEILA



David O'Neill
M.A. Urbane Systeme
TU Dortmund



Malte Krämer
M.Eng. Stadtplanung
Bundesstadt Bonn