

**Stadt Troisdorf**  
Der Bürgermeister  
Az: II/S1 - LS

Datum: 03.05.2023

**Vorlage, DS-Nr. 2023/0418**

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	25.05.2023			

**Betreff:** Neila - regionales Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo)  
Hier: Kenntnisnahme des regionale Siedlungsentwicklungskonzepts (SiKo)

**Beschlussentwurf:**

Das regionale Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo) mit Stand 24.04.2023 wird zur Kenntnis genommen.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Nein

**Auswirkungen auf das Klima:**

Klimarelevanz: entfällt

Mit dem Konzept werden lediglich die Potenzialflächen zur baulichen Entwicklung der Stadt Troisdorf erfasst und durch das Projektteam NEILA bewertet. Für die bauliche Nutzung ist die kommunale Bauleitplanung maßgebend. Für solche Planungsschritte ist wiederum der Klima-Check durchzuführen oder ein Umweltbericht zu erstellen. Dementsprechend entfällt für das vorliegende Konzept der Klima-Check.

**Sachdarstellung:**

Die Sachdarstellung gliedert sich in 2 unterschiedliche Punkte. Zunächst stellt das Forschungsteam NEILA das Vorgehen und die Projektergebnisse des Forschungsprojektes aus regionaler Sicht dar. Im zweiten Schritt werden die Projektergebnisse aus Sicht der Verwaltung eingeordnet.

## **1. Vorstellung der Projektergebnisse durch das Forschungsteam NEILA - die regionale Sicht der Dinge**

Im Forschungsprojekt NEILA (Nachhaltige Entwicklung durch interkommunales Landmanagement) haben Bundesstadt Bonn, Rhein-Sieg-Kreis und 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 gGmbH sowie die Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Königswinter. Bei der Erarbeitung wurde auf die bestehenden und bewährten 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.

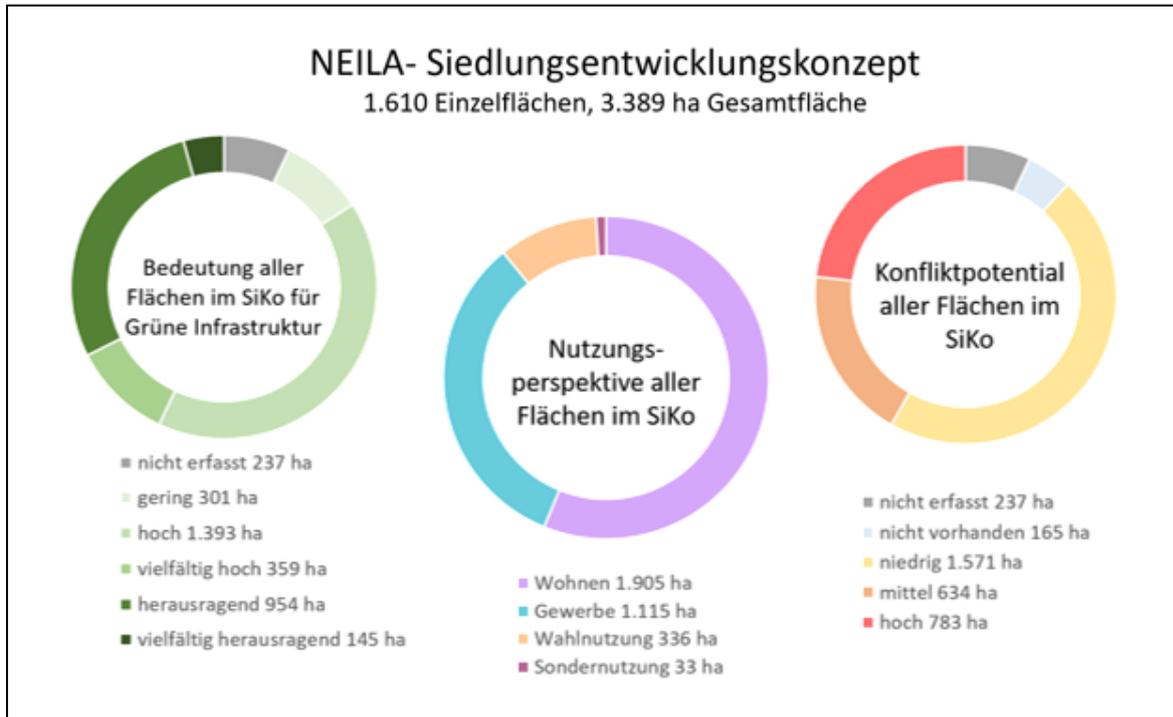
Die Darstellung von Entwicklungsperspektiven ist im Rahmen des SiKos stets mit Informationen zu naturfachlichen Fragestellungen und planungsrechtlichen Restriktionen verknüpft. Flächen, deren Entwicklung hiermit grundsätzlich nicht vereinbar ist (beispielsweise festgesetzte Naturschutz- und Überschwemmungsgebiete) 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.

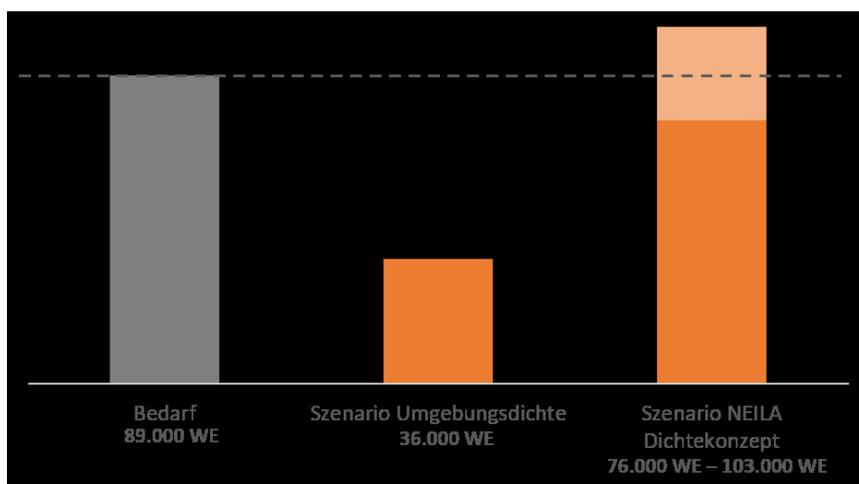
### **Regionale Bilanz**

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 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 können nur in Region ins Gesamt bewältigt werden. Das SiKo kann als gemeinsame Planungsgrundlage mit einem abgestimmten Entwicklungskonzept und dem dazugehörigen Dichtekonzept einen Beitrag dazu leisten.

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.

## **2. Einordnung der Projektergebnisse durch die Stadt Troisdorf**

### **Flächenpotenziale**

Im beigefügten Siedlungsentwicklungskonzept wurden alle relevanten Flächenentwicklungspotenziale der Stadt Troisdorf erfasst. Dabei konnten jedoch keine Potenzialflächen identifiziert werden die der Stadt Troisdorf nicht ohnehin schon bekannt gewesen wären. Gleichzeitig wurde das Siedlungsentwicklungskonzept auf die politisch beschlossene Stellungnahme der Stadt Troisdorf zur Neuaufstellung des Regionalplan Kölns abgestimmt.

### **Flächenranking und Eignungsprüfung**

Neu ist, dass die Flächen der Stadt Troisdorf nun einer Kriterien basierten Prüfung unterzogen wurden und die Flächen hinsichtlich Ihrer Entwicklungseignung nach regional abgestimmten Kriterien bewertet wurden.

Da der Flächenbedarf der Stadt Troisdorf jedoch das vorhandene Flächenpotenzial mehrfach übersteigt, können daraus keine wesentliche Erkenntnis erzielt werden. Letztlich muss die Stadt Troisdorf alle verfügbaren Potenziale entwickeln, um den Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen ansatzweise decken zu können.

### Regionales Dichtekonzept

Das Dichtekonzept des Projekts NEILA möchte die :rak-Region bei einem nachhaltigen Wachstum unterstützen. Da die Bilanzierung der Flächenpotenziale in der :rak-Region zeigte, dass der veranschlagte und prognostizierte Wohnraumbedarf unter Beibehaltung der derzeit durchschnittlichen Bestandsbebauungsdichten nicht gedeckt werden kann, soll mit dem regionalen Dichtekonzept aufgezeigt werden, wo höhere städtebaulichen Dichten, gemessen in Wohneinheiten/ha, erzielt werden können. Hierzu wird die Region in die Handlungsräume A bis C in Abhängigkeit ihrer Zentralität eingeteilt. Troisdorf befindet sich dabei, abgesehen von den Stadtteilen Bergheim, Müllekoven und Altenrath vor allem im Handlungsraum A und in einer sehr zentraleren Lage wieder.

In einer zweiten Dimension wird die Dichte in Abhängigkeit der Erreichbarkeit und der Guten Versorgung unterteilt, sodass es zu nachfolgender Dichteunterteilung kommt:

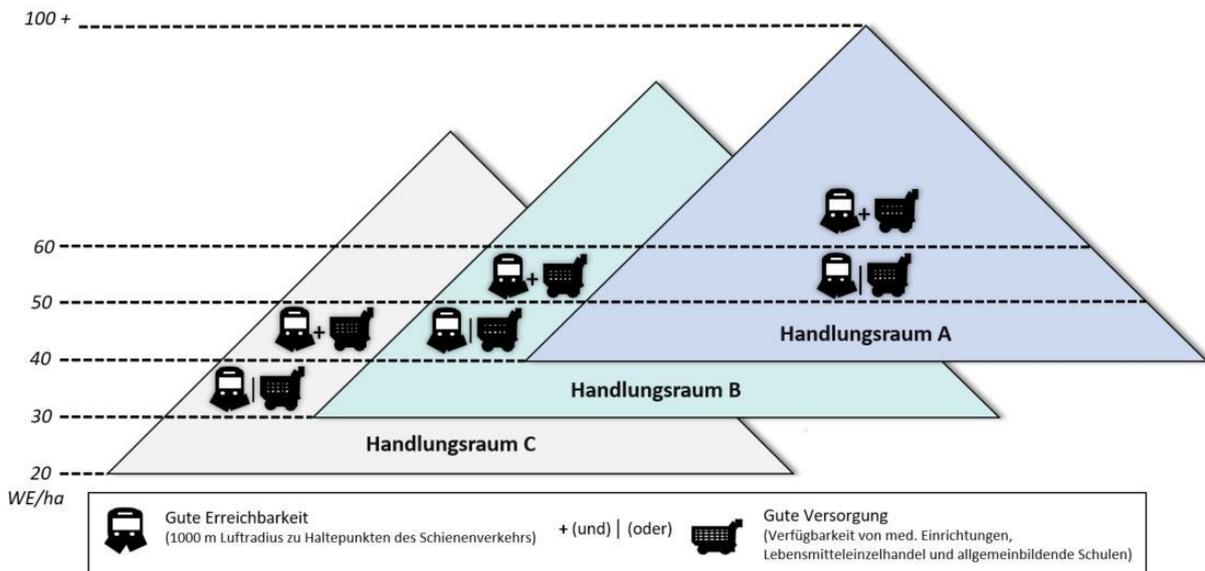


Abbildung 1: Auszugs aus dem Dichtekonzept von NEILA

Aus Sicht der Verwaltung, kann die bauliche Dichte jedoch nicht alleine anhand der Zentralität des Stadtteils und der Erreichbarkeit bzw. der Versorgung der Fläche bestimmt werden. Es Bedarf nach wie vor einer Einzelfallentscheidung, die die bestehende Bebauung berücksichtigt und die verträgliche Dichte muss auf einem politisch beschlossenen städtebaulichen Konzept beruhen. Das vorgelegte Dichtekonzept gibt daher Anhaltspunkte wo eine höhere städtebauliche Dichte sinnvoll sein könnte, bildet jedoch keine einzuhaltenden Mindestdichten ab.

In Vertretung

---

Technischer Beigeordneter  
Walter Schaaf