

Bezirksregierung Köln

Regionalrat des  
Regierungsbezirks Köln



4. Sitzungsperiode

**Drucksache Nr. RR 57/2017**

**Sitzungsvorlage**  
**für die 14. Sitzung des Regionalrates des Regierungsbezirks Köln**  
**am 29. September 2017**

**TOP 6**                      **Gesamtüberarbeitung Regionalplan Köln**  
**Sachstand Kommunalgespräche und Reserve-**  
**flächenermittlung**

Rechtsgrundlage:            Landesplanungsgesetz NRW, Raumordnungsgesetz

BerichterstellerIn:        Frau Lippert, Dezernat 32, Tel.: 0221/147-4291  
Frau Dathe, Dezernat 32, Tel.: 0221/147-2310

Inhalt:                      Erläuterung

- Anlage(n):
1. Sachstand Kommunalgespräche und Reserveflächen-  
ermittlung (Stand: August 2017)
  2. Auswertung der Kommunalgespräche Rheinisch-  
Bergischer Kreis (Stand: August 2017)

**Beschlussvorschlag:**

Der Regionalrat nimmt die Vorlage zur Kenntnis.



# Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln

Gesamtüberarbeitung

Sachstand Kommunalgespräche und Reserveflächenermittlung

Stand: August 2017

**Regionalplanüberarbeitung**  
**– Sachstand Kommunalgespräche und Reserveflächenermittlung –**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>1</b>
<b>VORWORT</b>	<b>3</b>
<b>1. Sachstand Kommunalgespräche und Reserveflächen- ermittlung</b>	<b>5</b>
<b>2. Exkurs: Siedlungsflächenmonitoring – Erfassung der Flächennutzungsplanreserven</b>	<b>5</b>
<b>3. Erstmalige Erfassung der Regionalplanreserven</b>	<b>7</b>
Ausgangslage	7
<b>4. Arbeitsschritte zur Erfassung der Regionalplan- reserven</b>	<b>9</b>
4.1 Vorerhebung der Grundlagendaten	9
4.2 Qualifizierung der Reserveflächen im Kommunalgespräch	9
4.2.1 Definition der Flächenqualität	10
4.3 Erfassung der Entwicklungsabsichten der Kommunen	12
<b>5. Gesamtauswertung der Kommunalgespräche</b>	<b>14</b>
5.1 Reserveflächenerhebung im Regierungsbezirk Köln	14
5.2 Aussagen zur zukünftigen Flächendarstellung im Regional- plan	14
<b>6. Ausblick – nächste Schritte</b>	<b>15</b>
6.1 Von der Reserveflächenerhebung zum Entwick- lungspotential	15
6.2 Entwicklungsspielräume für den Regierungsbezirk Köln	16
6.3 Von der Bedarfsermittlung zur zeichnerischen Darstellung im Regionalplanvorentwurf	17



## Regionalplanüberarbeitung – Sachstand Kommunalgespräche und Reserveflächenermittlung –

### VORWORT

Das Herzstück der Regionalplanüberarbeitung wird die Auseinandersetzung mit der Flächensituation in den Kreisen und Kommunen sein. Zur Vorbereitung einer fundierten Diskussion haben wir eine Vorgehensweise zur möglichst objektiven Ermittlung von Flächenreserven entwickelt, die im Folgenden vorgestellt und erläutert wird. Diese ermöglicht eine, über die rein statistische Betrachtung hinausgehende, Bewertung von Flächenpotentialen unter Einbeziehung von Informationen und Entwicklungsvorstellungen der Kommunen und damit eine Ermittlung von tatsächlich nutzbaren Reserven.

Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, um eine für alle nachvollziehbare Bilanzierung von Flächenbedarfen und -reserven durchführen zu können. Dazu ist eine Gesamtbetrachtung über die jeweiligen kommunalen Grenzen hinaus unumgänglich. Dieser regionale Ansatz ist ein wesentlicher Baustein zur Erarbeitung eines Entwurfes für den zukünftigen Regionalplan.

Die Vorstellung der so ermittelten Regionalplanreserven soll, beginnend mit dem Rheinisch-Bergischen-Kreis, in den nächsten Monaten für alle Kreise und kreisfreien Städte erfolgen.



## Regionalplanüberarbeitung – Sachstand Kommunalgespräche und Reserveflächenermittlung –

### 1. Sachstand Kommunalgespräche und Reserveflächenermittlung

Seit Herbst 2016 finden im Regierungsbezirk Köln zur Vorbereitung der Überarbeitung des Regionalplans sogenannte „Kommunalgespräche“ statt. Diese Einzelgespräche mit allen 99 Kommunen des Regierungsbezirks Köln dienen insbesondere dazu, vorhandene Datengrundlagen abzugleichen, um auf Augenhöhe den Überarbeitungsprozess zwischen den Kommunen und der Regionalplanungsbehörde zu gestalten.

Kernpunkt der Kommunalgespräche ist die intensive Auseinandersetzung mit allen Beteiligten zur Erhebung der Reserveflächen auf Ebene des Regionalplans.

Die Arbeitsgrundlage für diese Erhebung wurde erstmalig für den gesamten Planungsraum durch die Regionalplanungsbehörde detailliert auf Basis einer einheitlichen Grundlage erstellt und vorab den Kommunen zur Vorbereitung und Vorbewertung überlassen.

Durch die engagierte Vorbereitung aller Akteure und die vertrauensvolle Zusammenarbeit in den Kommunalgesprächen ist es möglich, einen intensiven fachlichen Austausch über die vorhandenen Reserveflächen auf Ebene des Regionalplans zu führen. Auf dieser Basis entsteht eine solide Grundlage, die neben einer transparenten Ermittlung, gleichzeitig auch einen detaillierten Überblick über die Regionalplanreserven im Regierungsbezirk Köln zulässt. Hiervon profitieren bereits heute alle Akteure im Verfahren.

Die Kommunalgespräche finden derzeit noch in enger Terminfolge statt. Eine Auswertung der Gesprächsergebnisse und insbesondere die Erfassung der Reserveflächen schließen sich sukzessive je nach Bearbeitungsstand der Kreise und kreisfreien Städte an.

### 2. Exkurs: Siedlungsflächenmonitoring – Erfassung der Flächennutzungsplanreserven

In den vergangenen Jahren hat die Landesplanungsbehörde NRW zusammen mit den Regionalplanungsbehörden und in Zusammenarbeit mit den Kommunen des Landes NRW ein landesweites Siedlungsflächenmonitoring aufgebaut.

Grundlage ist hier § 4 (4) Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) „...Den Regionalplanungsbehörden obliegt die Raumbewachung im jeweiligen Planungsgebiet und die Überwachung nach § 9 Absatz 4 Raumordnungsgesetz (Monitoring). Sie führen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden insbesondere ein Siedlungsflächenmonitoring durch. Sie berichten der Landesplanungsbehörde regelmäßig, spätestens nach Ablauf von drei Jahren, über den Stand der Regionalplanung, die Verwirklichung der Raumordnungspläne und Entwicklungstendenzen....“

## Regionalplanüberarbeitung – Sachstand Kommunalgespräche und Reserveflächenermittlung –

Der erste landeseinheitliche Bericht zur Erhebung der Flächennutzungsplanreserven wurde am 23. Dezember 2015 veröffentlicht. Der Erhebungsstichtag für den landesweiten Bericht fällt auf den 01.01.2017. Um der Berichtspflicht bis Jahresende nachkommen zu können, sind die Kommunen aufgefordert worden, ihre Aktualisierungen bis Ende Oktober 2017 vorzunehmen.

Ziel ist langfristig, von der reinen Erfassung der Reserven zu einem Beobachtungs- und Steuerungsinstrument der Siedlungsentwicklung auf Landesebene zu gelangen. Dies greift der rechtskräftige Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) unter dem Ziel 6.1-1 „Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“ auf.

Bereits heute werden die Datengrundlagen zu den Flächennutzungsplanreserven im Rahmen der landesplanerischen Anpassungsverfahren nach § 34 LPIG NRW herangezogen.

Dem Regionalrat wird seit 2010 regelmäßig im „Flächenreport“ über das Siedlungsflächenmonitoring für den Regierungsbezirk Köln berichtet – zuletzt im Januar 2016.

Durch die Eingabe in ein landeseinheitliches Geo-Informationportal aktualisieren die Kommunen eigenständig die dort ermittelten Angaben nach dem sogenannten „Kriterienkatalog des Siedlungsflächenmonitorings“. Die Anwendung ist so aufgebaut, dass auch ohne langjährige Erfahrung in Web-basierten Programmen eine Eingabe möglich ist. Auf dieser Basis ist es beispielsweise auch möglich, Flächeninanspruchnahmen durch Bebauung zu melden.

Der Schwellenwert für die Erfassung einer Fläche im Siedlungsflächenmonitoring beträgt landeseinheitlich 0,2 ha. Erfasst werden Bruttoflächen, das bedeutet z.B. Wohnbauflächen inklusive Erschließungsanlagen.

**Regionalplanüberarbeitung  
– Sachstand Kommunalgespräche und Reserveflächenermittlung –**

**Abb. 1: Auflistung der Attribute zur Erfassung der Flächennutzungsplanreserven im Siedlungsflächenmonitoring**

Flächennutzungsplanreserven			
Ist die Reservefläche planerisch verfügbar?	Ist die Reservefläche betriebsgebunden? (bei Gewerbe)	Ist die Reserve am Markt verfügbar?	Welcher Flächenanteil wird erhoben?
verfügbar - nicht verfügbar	nicht betriebsgebunden - betriebsgebunden	sofort kurzfristig mittelfristig langfristig	Bruttobauland
Gründe für fehlende planerische Verfügbarkeit: z.B. abweichende Planungsziele, Bodengrundhemmnisse	Betriebsgebundenheit: Flächen werden für die Erweiterung eines ansässigen Betriebes vorgehalten	Gründe für eingeschränkte Marktverfügbarkeit: Erschließung nicht gesichert, kein Planungsrecht, Eigentümerinteressen etc.	sonstige Flächenanteile: Verkehrsflächen zur inneren Erschließung, öffentliche Grünflächen, wenn diese im FNP als Baufläche dargestellt werden etc.

Quelle: Bezirksregierung Köln, Dezernat 32

Stand: August 2017

Es zeigt sich, dass die Kommunalgespräche auch genutzt werden, um sich neben einem Abgleich über die Regionalplanreserven auch über den aktuellen Datenstand auf der Ebene des Flächennutzungsplans auszutauschen.

Die Kommunalgespräche begründen somit zugleich eine erweiterte aktive Mitarbeit im Siedlungsflächenmonitoring.

### 3. Erstmalige Erfassung der Regionalplanreserven

#### Ausgangslage

Neben den Reserveflächen in den Flächennutzungsplänen der Kommunen verfügt der aktuelle Regionalplan Köln mit seinen drei Teilabschnitten (Region Köln, Region Aachen und Region Bonn/Rhein-Sieg) ebenfalls über Potentiale innerhalb der derzeitigen siedlungsräumlichen Darstellungen.

Hierbei handelt es sich um regionalplanerische Flächenreserven innerhalb der sogenannten Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) bzw. Darstellungen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sowie ASB bzw. GIB Flächen mit Zweckbindung (ASB m.Z., GIB m.Z.). Dies sind Flächen im Regionalplan, die bisher in den Flächennutzungsplänen der Kommunen noch nicht als Bauflächen dargestellt wurden aber in den gültigen Regionalplänen für eine kommunale Entwicklung dargestellt sind.

## Regionalplanüberarbeitung – Sachstand Kommunalgespräche und Reserveflächenermittlung –

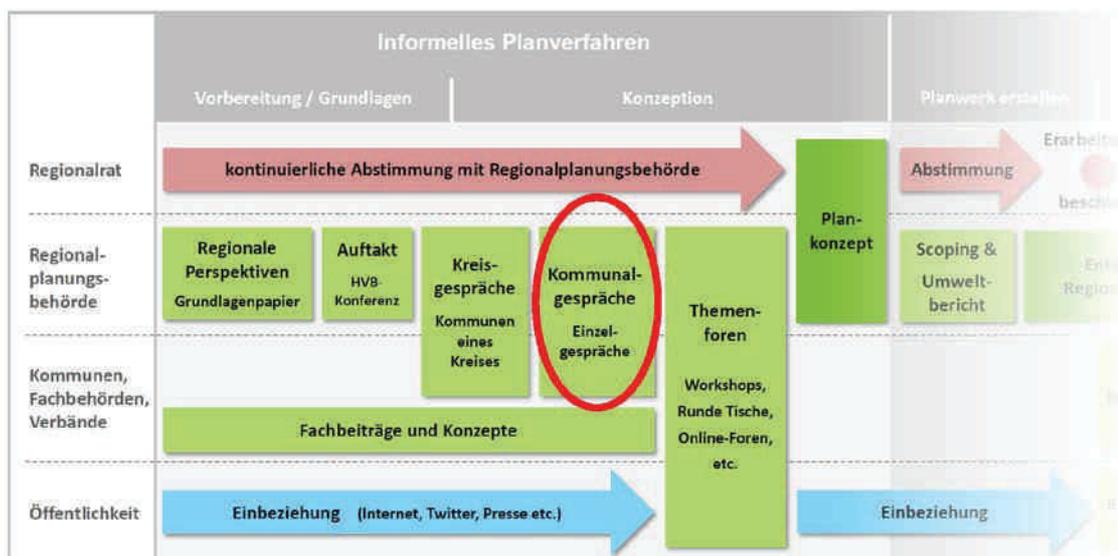
Über das landesweite Siedlungsflächenmonitoring werden Regionalplanreserven bisher nicht einheitlich erfasst (vgl. Kapitel 2 – Exkurs).

Daher führt die Regionalplanungsbehörde Köln im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des Regionalplans in Abstimmung mit den Kommunen erstmalig eine Erhebung der Regionalplanreserven durch (1 bis 2 ha Erfassungsschwelle).

Die Darstellungsschwelle in den Regionalplänen liegt bei ca. 10 ha. Allein aufgrund des generalisierten Maßstabs ist eine rein technisch ermittelte Bilanzierung der Reserven, beispielsweise über die Verschneidung von Flächeninanspruchnahmen und Regionalplandarstellungen, nicht zielführend.

Eine qualitative Betrachtung der ermittelten Potentialflächen ist daher – nicht nur maßstabsbedingt – erforderlich. Nur so kann man zu einer fundierten quantitativen Aussage hinsichtlich der vorhandenen Reserven und tatsächlichen Flächenentwicklungspotentiale im Regierungsbezirk Köln gelangen.

**Abb. 2: Darstellung des informellen Planverfahrens im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des Regionalplanes Köln**



Quelle: Bezirksregierung Köln, Dezernat 32

Stand: August 2017

## Regionalplanüberarbeitung – Sachstand Kommunalgespräche und Reserveflächenermittlung –

### 4. Arbeitsschritte zur Erfassung der Regionalplanreserven

#### 4.1 Vorerhebung der Grundlegendaten

Zur erstmaligen Erfassung der Regionalplanreserven wurden zunächst die vorhandenen Siedlungsflächendarstellungen des Regionalplans mit weiteren sie überlagernden Daten und Informationen (Überschwemmungsgebiete, Waldflächen etc.) technisch verschnitten.

Ziel ist zunächst, über diese Vorbereitung, eine Bewertung der ermittelten Flächenverschnidungen vornehmen zu können. Diese soll dann eine Aussage hinsichtlich ihrer planerischen Umsetzungsfähigkeit ermöglichen.

Diese Arbeitsgrundlagen werden den Kommunen im Vorfeld der Kommunalgespräche zur Verfügung gestellt, um eine eigene Vorbewertung bzw. Ergänzung um weitere Restriktionen vornehmen zu können.

**Abb. 3: Von der Verschnidungsfläche zur Reserveflächenerhebung**



Quelle: Bezirksregierung Köln, Dezernat 32

Stand: August 2017

#### 4.2 Qualifizierung der Reserveflächen im Kommunalgespräch

Die Planausschnitte mit den vorab erzeugten Verschnidungsbereichen dienen als Grundlage der Kommunalgespräche. Aufgrund dieser intensiven Vorbereitung der Kommunen – zum Teil in Zusammenarbeit mit den Kreisen – findet eine detaillierte Auseinandersetzung mit jeder Einzelflächen statt.

Die Quantifizierung der Reserveflächen im Regierungsbezirk Köln allein auf Basis einer technisch basierten Vorerhebung würde den Kommunen unter dem Aspekt vielfältigster vorhandener siedlungsräumlicher Restriktionen nicht gerecht. Sowohl im Ballungsraum der Rheinschiene als auch in den ländlichen Räumen sind weitergehende Aussagen erforderlich, um die vorhandenen Siedlungsflächenreserven hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit zu qualifizieren.

## Regionalplanüberarbeitung – Sachstand Kommunalgespräche und Reserveflächenermittlung –

In den Kommunalgesprächen ergänzen die Kommunen den Sachstand zu den Einzelflächen mit weiteren Angaben (bauliche Inanspruchnahmen, Nutzungsänderungen, topographische Hemmnisse, faktische Restriktionen wie Erschließungshemmnisse, da Straßen oder Leitungen nicht angebunden werden können etc.). Auch im Nachgang der Kommunalgespräche eingebrachte Informationen werden in die Bewertung aufgenommen.

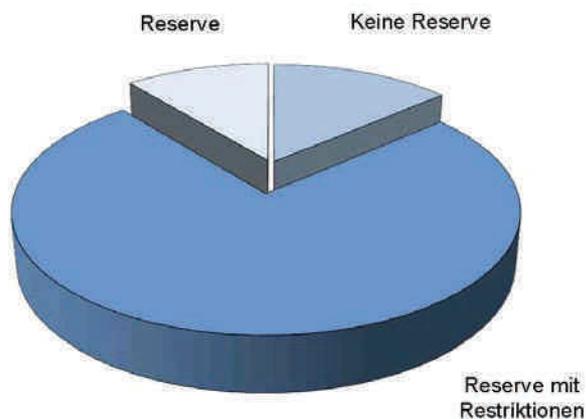
Darüber hinaus sind Aussagen hinsichtlich des Entwicklungswunsches der Kommunen auf den Flächen entscheidend. Flächenreserven machen nur dort zukünftig auch Sinn, wo Kommunen eine Entwicklungsabsicht mittel- bis langfristig verfolgen.

### 4.2.1 Definition der Flächenqualität

Zur Verifizierung der Vorerhebungen wurden drei Erfassungskategorien unterschieden: Erfassungskategorie „keine Reserve“, „Reserve mit Restriktionen“ und „Reserve“. Diese ermöglichen Aussagen zur Flächenqualität.

**Abb. 4: Beispiel für die Auswertung der Flächenqualität**

Erfassungskategorie	Fläche in Hektar	Fläche in Prozent
Ersterhebung vor Kommunalgespräch		
Keine Reserve		
Reserve mit Restriktionen		
Reserve		



Quelle: Bezirksregierung Köln, Dezernat 32

Stand: August 2017

**Regionalplanüberarbeitung**
**– Sachstand Kommunalgespräche und Reserveflächenermittlung –**
**- Erfassungskategorie „keine Reserve“**

Bei diesen Flächen führen unüberwindbare naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Restriktionen wie z.B. FFH-Gebiete, festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Bauverbotszonen im Flughafenumfeld dazu, dass diese Flächen auch in der Zukunft nicht entwicklungsfähig sind.

**Abb. 5: Gemeinsame Ermittlung der Flächenqualität durch Kommunen und Regionalplanungsbehörde in der Kategorie „keine Reserve“**

<b>Entwicklungshemmnisse</b>	<b>Erläuterung</b>
<b>Natur- und Artenschutz</b>	Naturschutzgebiet, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie Verbundstufe I, Geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, besonders geschützte Biotope gemäß § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW, verfahrenskritische Arten
<b>Wasserrecht</b>	Vorsorgebereich für geplante Talsperre, Festgesetzte und vorläufig gesicherte: Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzzonen I + II, Heilquellen
<b>Abstandserfordernisse/ Infrastruktur</b>	Leitungstrassen von Hochspannungsleitungen (ohne Schutzabstand), Bauverbotszone Flughafen (Nachtschutz- und Tagschutzzone I), Sicherheitszone (Tagebau), Stollen, unterirdische Leitungen mit Überbauverbot
<b>Langfristig entgegenstehende Nutzungen</b>	baulich genutzte Grün- oder Gemeinbedarfsflächen (Schwimmbad, Sportplatz, Regenrückhaltebecken, Feuerwehrstandort), genutzter Friedhof, Altlasten, die eine wirtschaftliche Nutzung verhindern (Begründung erforderlich), baulich nicht genutzte Grünfläche (Parkanlagen, z.B. Brühler Schloss)
<b>Erschließung/ Topografie</b>	topographische Hemmnisse > 15 % (in Abstimmung mit der Kommune keine Reserve)
<b>Sonstige Restriktionen</b>	Tauschflächen (wurden bereits für eine FNP-Änderung eingetauscht und gelten als nicht mehr angepasst)

Quelle: Bezirksregierung Köln, Dezernat 32

Stand: August 2017

## Regionalplanüberarbeitung – Sachstand Kommunalgespräche und Reserveflächenermittlung –

### - Erfassungskategorie „Reserve mit Restriktionen“

Die Kategorie „Flächen mit Restriktionen“ umfasst Flächen, die mit Restriktionen belegt sind. Dies bedeutet, dass ein genauer Blick erforderlich ist, für welche Nutzung und in welchem Umfang bauliche Entwicklungen in der Zukunft möglich sein werden. Hier zeigt die detaillierte Betrachtung beispielsweise Einschränkungen über die Lage im Landschaftsschutzgebiet oder Überschneidungen mit faktischer Waldnutzung. Auch langfristig entgegenstehende Nutzungen oder topografische Gegebenheiten bzw. eine auch langfristig nicht umsetzbare Erschließung können eine Entwicklung hemmen.

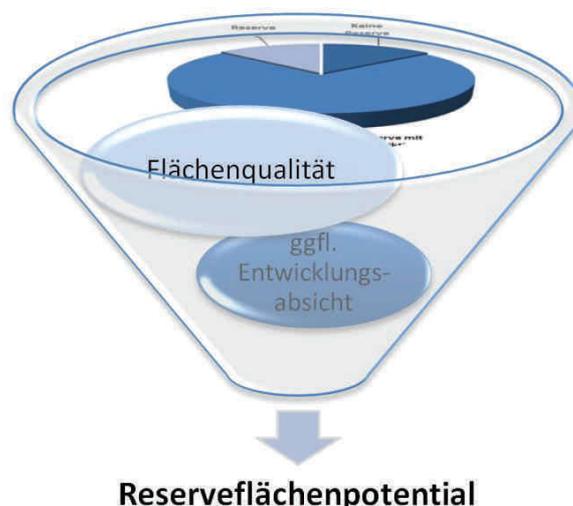
### - Erfassungskategorie „Reserve“

Diese Flächen sind grundsätzlich für eine Entwicklung geeignet.

## 4.3 Erfassung der Entwicklungsabsichten der Kommunen

Neben der Auswertung der Flächenqualität, kann für die Gesamterhebung der Regionalplanreserven ausschlaggebend sein, welche kommunale Entwicklungsabsicht auf den zugeordneten Flächen besteht. Diese Aussagen werden den Einzelflächen zugeordnet und können sich auf die Berücksichtigung der Flächen für die Reserveverfassung sowie ggf. die Flächendarstellung im weiteren Prozess auswirken.

**Abb. 6: Prozess der Qualifizierung der Reserveflächen**



Quelle: Dezernat 32

Stand: August 2017

**Regionalplanüberarbeitung**  
**– Sachstand Kommunalgespräche und Reserveflächenermittlung –**

- **Entwicklungsabsicht in der Kategorie „keine Reserve“**

Diese Flächenanteile können aus o.g. Gründen komplett aus der Erhebung als Reservefläche entfallen. Dort, wo in Abstimmung mit der Kommune eine Flächenrücknahme beabsichtigt ist, wird dies vermerkt. Aufgrund ihrer Lage kann es sein, dass zukünftig in Einzelfällen die Darstellung im Regionalplan verbleiben muss, da eine zeichnerische Rücknahme nicht möglich ist. Diese Flächen werden dennoch in der Gesamterhebung nicht als Reserven gewertet.

- **Entwicklungsabsicht in der Kategorie „Reserve mit Restriktionen“**

Für die weitere Bewertung der Flächen mit Restriktionen kann insbesondere von Bedeutung sein, in wieweit die Kommune Entwicklungsabsichten auf diesen Flächen vorsieht bzw. ob diese Flächen nicht entwickelt werden sollen.

Bei einer Entwicklungsabsicht der Kommune können diese Flächen als Reserveflächen im Rahmen der Überarbeitung des Regionalplans eingebracht und als Reserve in der Gesamterhebung gewertet werden (Reserve mit Entwicklungsabsicht). Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, dass aufgrund der Flächenqualität oder mangelnder Entwicklungsabsicht, diese Flächen nicht als Reserve erhoben werden können (Reserve ohne Entwicklungsabsicht).

- **Entwicklungsabsicht in der Kategorie „Reserve“**

Diese Flächen können grundsätzlich in eine Erhebung einfließen.

## **Regionalplanüberarbeitung – Sachstand Kommunalgespräche und Reserveflächenermittlung –**

### **5. Gesamtauswertung der Kommunalgespräche**

#### **5.1 Reserveflächenerhebung im Regierungsbezirk Köln**

Die Aussagen aus den Kommunalgesprächen zu den Flächenreserven werden durch die Regionalplanungsbehörde als Datensatz aufbereitet. Dies bedeutet, dass durch ein einheitliches Erfassungsmodell eine Dokumentation der Lage, der Qualität sowie der planerischen Entwicklungsfähigkeit der Flächenreserven im gesamten Regierungsbezirk vorliegt.

Darüber hinaus kann ausgewertet werden, welche konkreten Entwicklungshemmnisse eine Aktivierung der Flächen bisher verhindert haben. Aus dieser Auswertung können Rückschlüsse gezogen werden, warum Flächen (nicht) für eine Entwicklung geeignet sind und wo diese Erkenntnisse in den noch zu erarbeitenden Vorentwurf einfließen sollten.

#### **5.2 Aussagen zur zukünftigen Flächendarstellung im Regionalplan**

Die Ersterhebung der Regionalplanreserven und die begleitenden Informationen der Kommunen liefern Erkenntnisse über die tatsächliche Verfügbarkeit vorhandener Reserven. Die Regionalplanungsbehörde erhält z.B. auch Aussagen zur zukünftigen Flächendarstellung – beispielsweise Umwandlung von GIB in ASB durch die tatsächliche Entwicklung vor Ort. Dies sind wertvolle Grundlagen für den Entwurfsprozess im Rahmen der Überarbeitung des Regionalplanes Köln.

**Regionalplanüberarbeitung**  
**– Sachstand Kommunalgespräche und Reserveflächenermittlung –**

**6. Ausblick – nächste Schritte**

**6.1 Von der Reserveflächenerhebung zum Entwicklungspotential**

Die Erhebung der Regionalplanreserven wird begleitet von einer dauerhaften Aktualisierung der Datenerfassung im Siedlungsflächenmonitoring durch die Kommunen. Beide Datengrundlagen fließen in die nächsten Schritte zur Bilanzierung der zukünftigen Siedlungsflächenpotentiale ein. Die einheitliche Erfassung für die Überarbeitung des Regionalplanes wird über einen noch festzulegenden Stichtag gewährleistet.

Der LEP NRW zeigt unter **Ziel 6.1-1 „Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“** Regelungen zur Ermittlung der zukünftigen Siedlungspotentiale auf. Hier heißt es „...die Regionalplanung stellt diesem Bedarf die auf Grundlage des Siedlungsflächenmonitorings ermittelten planerisch verfügbaren Flächenreserven gegenüber...“.

Weiter heißt es im LEP NRW „...Auf Grundlage der o.g. Bedarfsberechnungsmethoden bzw. Anrechnungsmodalitäten überprüft die Landesplanungsbehörde im Rahmen der Rechtsprüfung der aufgestellten Regionalpläne die Flächenbilanzen. Dabei darf die Summe der von der Regionalplanung angesetzten Bedarfe für ASB und GIB den für das Regionalplangebiet berechneten Bedarf an Wohnbau- und Wirtschaftsflächen nicht überschreiten. Erforderliche Flächenrücknahmen sind in diesem Zusammenhang nachzuweisen. ....“

**Abb. 7: Arbeitsschritte von der Reserveflächenerhebung zum Entwicklungspotential**



## Regionalplanüberarbeitung – Sachstand Kommunalgespräche und Reserveflächenermittlung –

### 6.2 Entwicklungsspielräume für den Regierungsbezirk Köln

Der LEP NRW sieht vor, Reserveflächen und ermittelte Bedarfe gegenüberzustellen, um das Potential für die zukünftige Siedlungsflächenentwicklung im Regierungsbezirk zu bilanzieren.

Eine erste Bedarfsermittlung wurde unter den landesplanerischen Vorgaben durchgeführt. Die Reserven in den einzelnen Kreisen werden analog zu den durchgeführten Kommunalgesprächen erhoben (vgl. Abb. 7).

Bereits jetzt ist erkennbar, dass die Auswertung der Kommunalgespräche zu einer Reduktion der zunächst ermittelten Verschneidungsflächen führt.

Eine Flächenbilanz im Sinne des LEP NRW zeigt Flächenüberhänge oder -defizite im Regierungsbezirk Köln auf und benennt zukünftige Entwicklungsspielräume. Diese Bilanzierung für die Teilräume und den gesamten Regierungsbezirk schließt sich aus nachfolgenden Gründen erst nach Abschluss der Kommunalgespräche an:

- Die Ermittlung des Wohn- und Wirtschaftsflächenbedarfes erfolgt nach Methoden, die von der Landesplanungsbehörde NRW vorgegeben bzw. mit ihr abgestimmt sind. Eine Aktualisierung der notwendigen Datengrundlage ist von IT.NRW für das kommende Jahr angekündigt worden. Diese zu erwartende Korrektur der Einwohnerentwicklung soll in die Bedarfsermittlung einfließen können.
- Die Kommunen verweisen zum Teil auf eigene Datenerhebungen. Diese müssen im Kontext der Veränderungen der statistischen Grundlagen überprüft und eingearbeitet werden.
- Die Kommunalgespräche sind noch nicht abgeschlossen. Es zeichnet sich bereits jetzt für die Rheinschiene – aber auch für einzelne Kommunen – ab, dass der lokale Flächenbedarf nicht immer im jeweiligen Stadtgebiet zu verorten ist. Entsprechend der Vorgaben des LEP NRW sind regionale Lösungen gefragt, um den Bedarf insgesamt abbilden zu können. Absehbar ist auch, dass Kommunen mit geringem Bedarf und hohen Reserven diesem Prozess gegenüberstehen und u.U. den Bedarf anderer Kommunen auffangen.

Die Regionalplanungsbehörde Köln strebt daher im Verdichtungsraum der Rheinschiene mit **Region+** einen Prozess zur regionalen Verteilung von Flächenpotentialen an. Dieser Prozess soll einvernehmlich nach gemeinsam mit den Kommunen und Kreisen formulierten Kriterien erfolgen und wird in einzelnen Kommunen konkrete Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung und Flächenbilanz haben können.

**Regionalplanüberarbeitung**  
**– Sachstand Kommunalgespräche und Reserveflächenermittlung –**

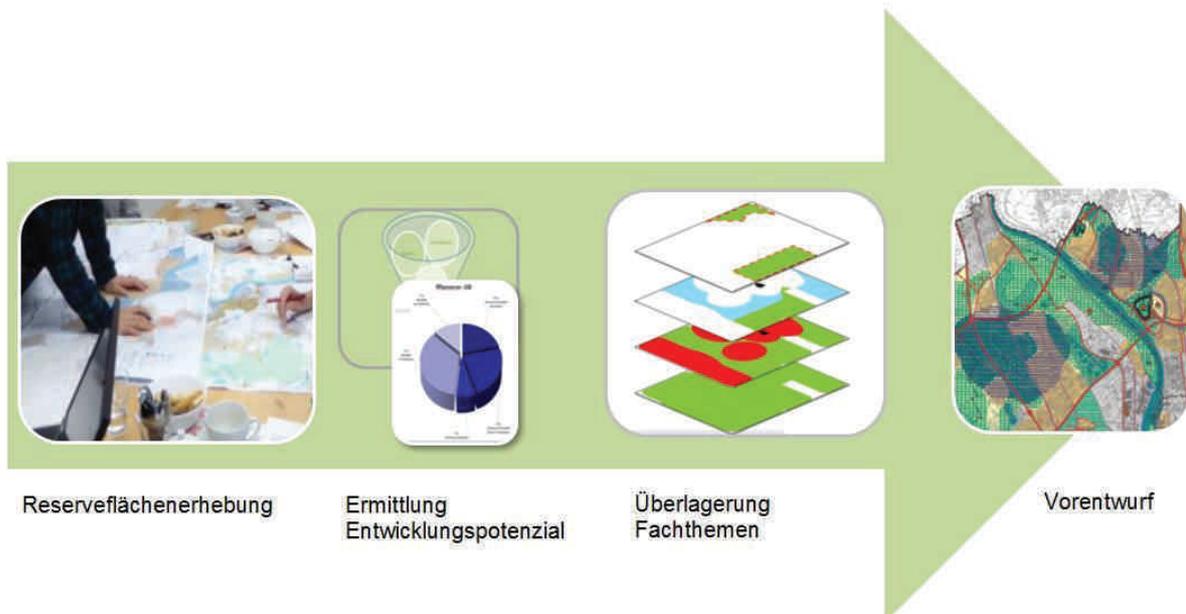
**6.3 Von der Bedarfsermittlung zur zeichnerischen Darstellung im Regionalplanvorentwurf**

Sofern aufgrund der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung ein zusätzlicher Bedarf an Bauflächen besteht, sind hierfür geeignete Flächendarstellungen auf Regionalplanebene zu finden. Auch hierzu sind in den Kommunalgesprächen bereits erste Ansätze diskutiert worden, auf welchen Flächen eine zukünftige Siedlungsentwicklung planerisch verfolgt werden kann.

Durch die Kommunalgespräche liegen zudem Aussagen der Kommunen vor, welche Flächenpotentiale trotz vorhandener Restriktionen entwickelt werden könnten bzw. wo Kommunen eine zeichnerische Rücknahme bisheriger Reserven begrüßen würden.

Diese Angaben werden ebenfalls parallel mit vorliegenden Fachbeiträgen u.a. kreisweite Gewerbeflächenkonzepte erfasst. Zudem werden sie mit Entwicklungskonzeptionen z.B. zu Regionalen Grünzügen überlagert. In einem nächsten Schritt können so zeichnerische Abgrenzungen zukünftiger Flächendarstellungen für die Themen Freiraum, Siedlungsraum etc. vorgenommen werden.

**Abb. 8: Arbeitsschritte im informellen Verfahren**



**Herausgeber**

Bezirksregierung Köln, Dezernat 32 - Regionalentwicklung und Braunkohle  
Zeughausstraße 2-10  
50667 Köln  
Tel.: 0221/ 147-0  
RPlan.Koeln@bezreg-koeln.nrw.de  
www.brk.nrw.de

Für Informationen und Rückfragen stehen zur Verfügung:

Frau Pia Lippert  
Telefon: 0221/147-4291  
E-Mail: pia.lippert@brk.nrw.de

Frau Simone Dathe  
Telefon: 0221/147-2310  
E-Mail: simone.dathe@brk.nrw.de

Stand: August 2017



# Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln

Gesamtüberarbeitung

Sachstand Kommunalgespräche und Reserveflächenermittlung

Stand: August 2017

**Auswertung der Kommunalgespräche  
– Regionalplanreserven im Rheinisch Bergischen Kreis –**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>1</b>
<b>Auswertung der Kommunalgespräche</b>	<b>3</b>
<b>1. Arbeitsstand der Kommunalgespräche im Regierungsbezirk Köln</b>	<b>3</b>
1.1 Definition der Flächenqualität auf Grundlage der Ersterhebung	4
<b>2. Regionalplanreserven im Rheinisch Bergischen Kreis</b>	<b>5</b>
2.1 Kreisweite Auswertung zur Flächenqualität der Wohn- und Wirtschaftsflächenreserven (Flächenreserven im Allgemeinen Siedlungsbereich und Flächenreserven im Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich)	5
2.2 Auswertung zur Flächenqualität der Erfassungskategorien „keine Reserve“ und „Reserve mit Restriktionen“	8
2.2.1 Auswertung zur Flächenqualität im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)	9
2.2.2 Auswertung zur Flächenqualität im Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB)	10
2.2.3 Auswertung der Angaben zu Entwicklungsabsichten der Kommunen – Verifizierung der Regionalplanreserven	11
2.2.4 Aussagen zur zukünftigen Flächendarstellung	12
<b>3. Zusammenfassung der Ergebnisse der Kommunalgespräche</b>	<b>13</b>



## Auswertung der Kommunalgespräche – Regionalplanreserven im Rheinisch Bergischen Kreis –

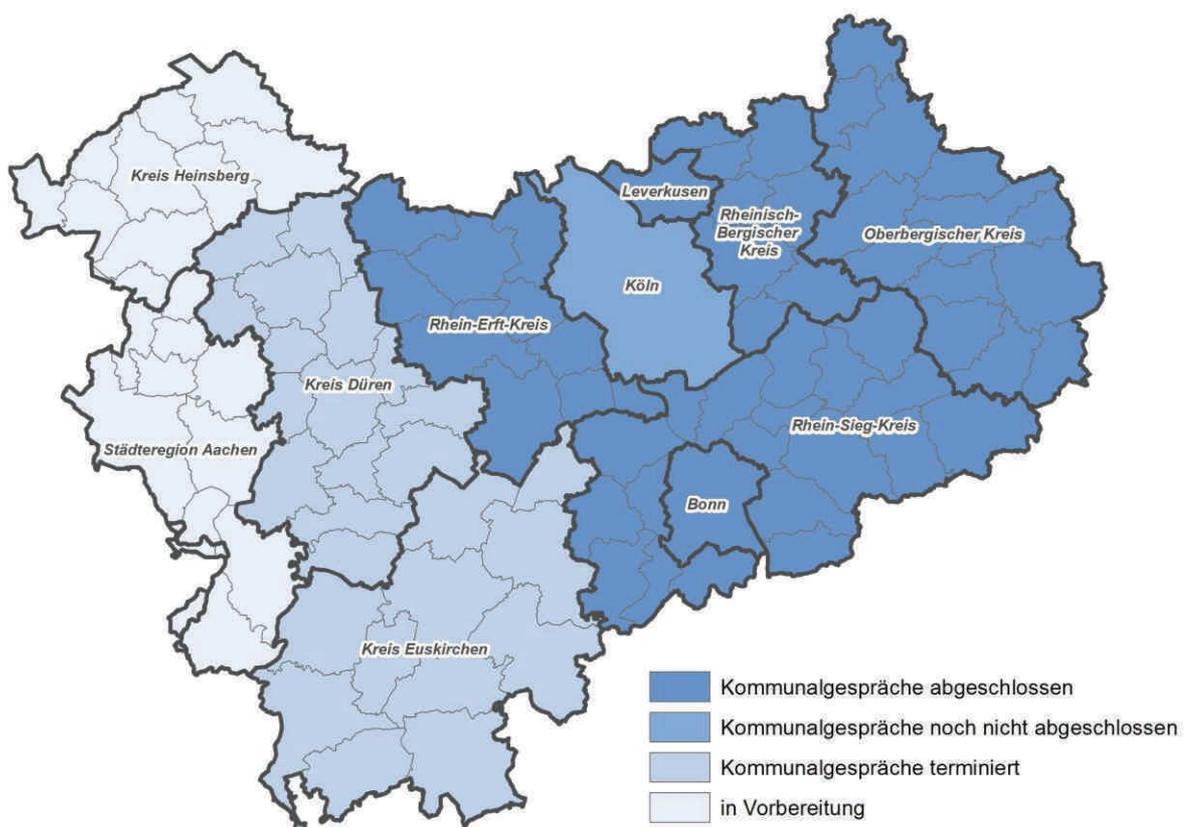
### Auswertung der Kommunalgespräche

#### 1. Arbeitsstand der Kommunalgespräche im Regierungsbezirk Köln

Die vorliegende Auswertung der Kommunalgespräche erlaubt eine einheitliche Dokumentation der Lage, der Qualität sowie der planerischen Entwicklungsfähigkeit der Flächenreserven in den Allgemeinen Siedlungsbereichen und in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen auf Kreisebene.

Vertiefende Erläuterungen zur Systematik der Erhebungen sowie zum Prozess sind den Ausführungen in der Sitzungsvorlage für die 14. Sitzung des Regionalrates am 29. September 2017 (vgl. TOP `Gesamtüberarbeitung Regionalplan Köln – Sachstand Kommunalgespräche und Reserveflächenermittlung`) zu entnehmen.

**Abb. 1: Arbeitsstand der Kommunalgespräche im Regierungsbezirk Köln**



Land NRW (2017), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
Quelle: Dezernat 32 Stand: August 2017

**Auswertung der Kommunalgespräche  
– Regionalplanreserven im Rheinisch Bergischen Kreis –**

**1.1 Definition der Flächenqualität auf Grundlage der Ersterhebung**

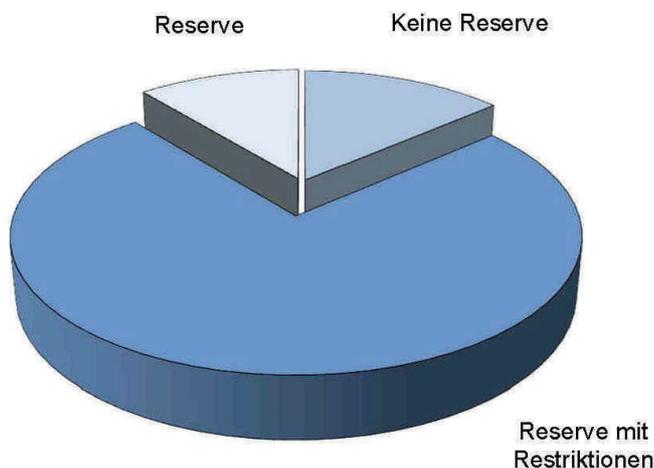
**Erfassungskategorien**

- **Kategorie „keine Reserve“**  
Flächen in dieser Kategorie stehen für eine Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung.
- **Kategorie „Reserve mit Restriktionen“**  
Flächen in dieser Kategorie brauchen eine detaillierte Betrachtung, ob und in welchem Umfang bauliche Entwicklungen in der Zukunft möglich sein werden.
- **Kategorie „Reserve“**  
Die Flächen stehen für eine Siedlungsentwicklung zukünftig zur Verfügung.

<b>Erfassungskategorie</b>	<b>Fläche in Hektar</b>	<b>Fläche in Prozent</b>
Ersterhebung vor Kommunalgespräch		
Keine Reserve		
Reserve mit Restriktionen		
Reserve		

Quelle: Dezernat 32

Stand: August 2017



Quelle: Dezernat 32

Stand: August 2017

**Auswertung der Kommunalgespräche  
– Regionalplanreserven im Rheinisch Bergischen Kreis –**

**2. Regionalplanreserven im Rheinisch Bergischen Kreis**

**2.1 Kreisweite Auswertung zur Flächenqualität der Wohn- und Wirtschaftsflächenreserven (Flächenreserven im ASB und im GIB)**

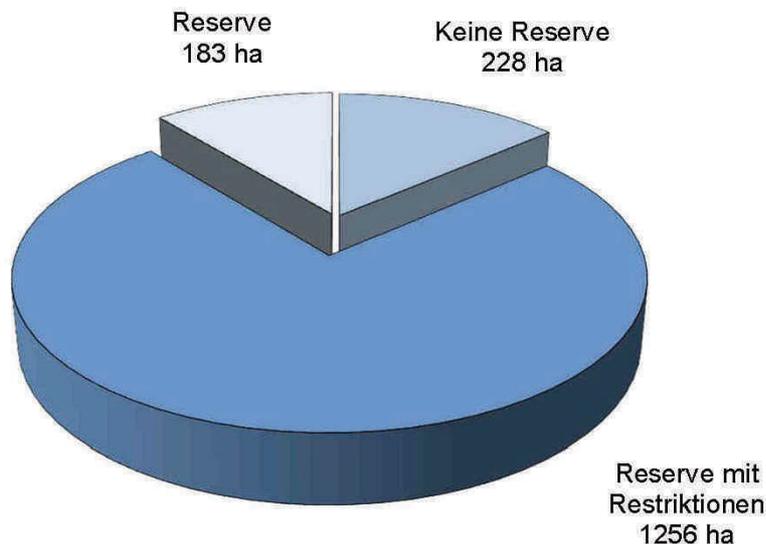
**Abb. 2: Ersterhebung und Klassifizierung der Flächenqualität nach den Kommunalgesprächen**

<b>Erfassungskategorie</b>	<b>Fläche in Hektar</b>	<b>Fläche in Prozent</b>
Ersterhebung vor Kommunalgespräch	1667	100
Keine Reserve	228	14
Reserve mit Restriktionen	1256	75
Reserve	183	11

Quelle: Dezernat 32

Stand: August 2017

**Abb. 3: Kreisweite Auswertung der Flächenqualität**



Quelle: Dezernat 32

Stand: August 2017

Nur ein geringer Anteil aller zunächst ermittelten Verschneidungsflächen im Rahmen der Ersterhebung ist einer baulichen Nutzung ohne jegliche Restriktion zugänglich. Der überwiegende Flächenanteil ist mit Restriktionen belegt oder entzieht sich einer potenziellen Siedlungsentwicklung vollständig.

**Auswertung der Kommunalgespräche  
– Regionalplanreserven im Rheinisch Bergischen Kreis –**

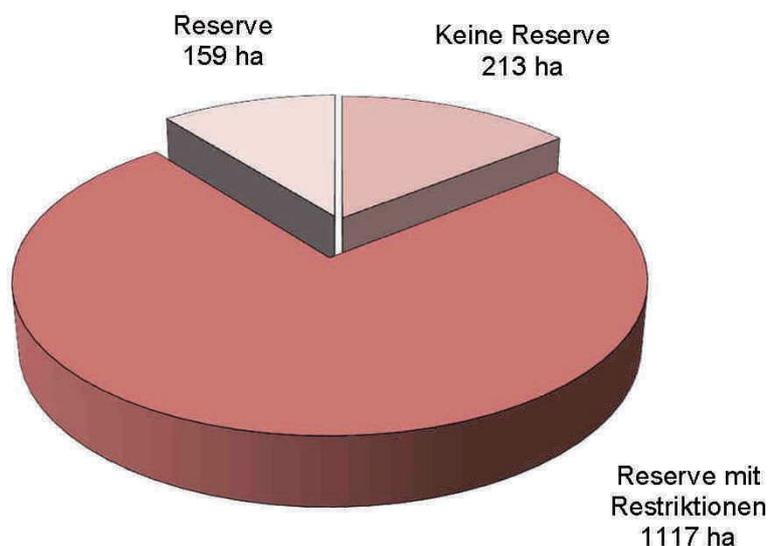
**Abb. 4: Ersterhebung und Klassifizierung der Flächenqualität nach den Kommunalgesprächen im Allgemeinen Siedlungsbereich**

Erfassungskategorie	Fläche in Hektar	Fläche in Prozent
Ersterhebung vor Kommunalgespräch	1489	100
Keine Reserve	213	14
Reserve mit Restriktionen	1117	75
Reserve	159	11

Quelle: Dezernat 32

Stand: August 2017

**Abb. 5: Kreisweite Auswertung der Flächenqualität im Allgemeinen Siedlungsbereich**



Quelle: Dezernat 32

Stand: August 2017

**Auswertung der Kommunalgespräche  
– Regionalplanreserven im Rheinisch Bergischen Kreis –**

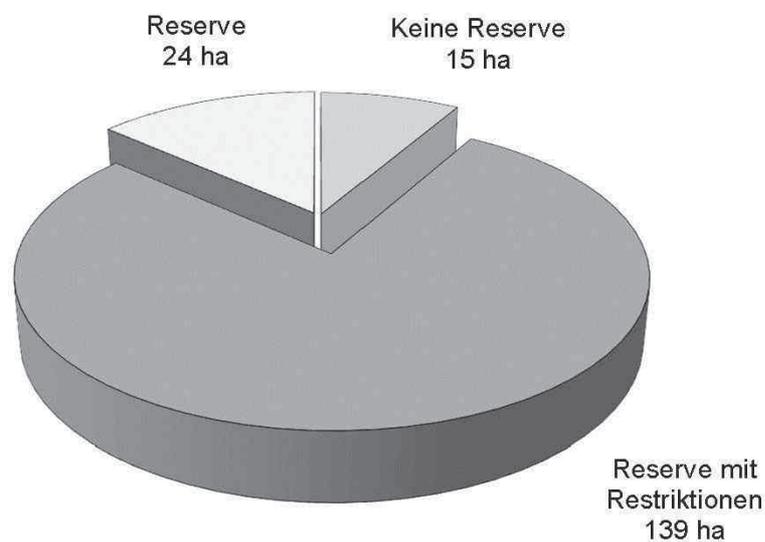
**Abb. 6: Ersterhebung und Klassifizierung der Flächenqualität nach den Kommunalgesprächen im Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich**

Erfassungskategorie	Fläche in Hektar	Fläche in Prozent
Ersterhebung vor Kommunalgespräch	178	100
Keine Reserve	15	8,5
Reserve mit Restriktionen	139	78
Reserve	24	13,5

Quelle: Dezernat 32

Stand: August 2017

**Abb. 7: Kreisweite Auswertung der Flächenqualität im Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich**



Quelle: Dezernat 32

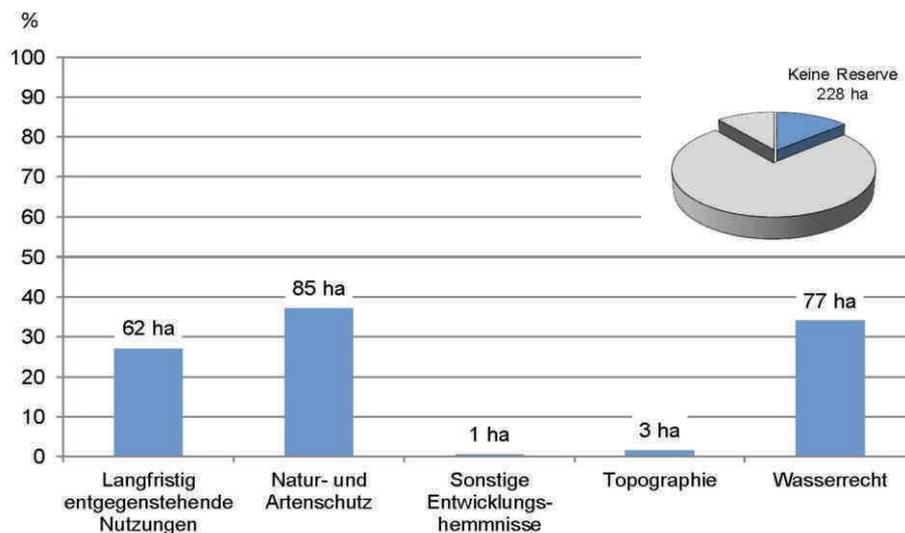
Stand: August 2017

**Auswertung der Kommunalgespräche  
– Regionalplanreserven im Rheinisch Bergischen Kreis –**

**2.2 Auswertung zur Flächenqualität der Erfassungskategorien „keine Reserve“ und „Reserve mit Restriktionen“**

Die Auswertung der Kommunalgespräche lässt erkennen, welche konkreten Entwicklungshemmnisse dazu führen, dass Flächen nicht für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen. Hierdurch können regionale Unterschiede herausgearbeitet werden und in Konzeptionen münden.

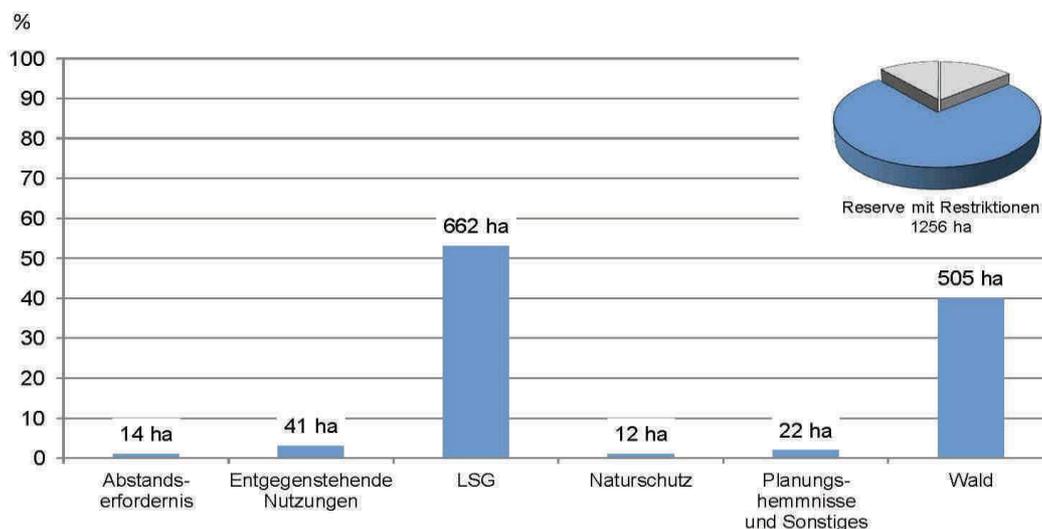
**Abb. 8: Auswertung der Entwicklungshemmnisse in der Kategorie „keine Reserve“ (ASB + GIB)**



Quelle: Dezernat 32

Stand: August 2017

**Abb. 9: Auswertung der Entwicklungshemmnisse in der Kategorie „Reserve mit Restriktionen“ (ASB + GIB)**



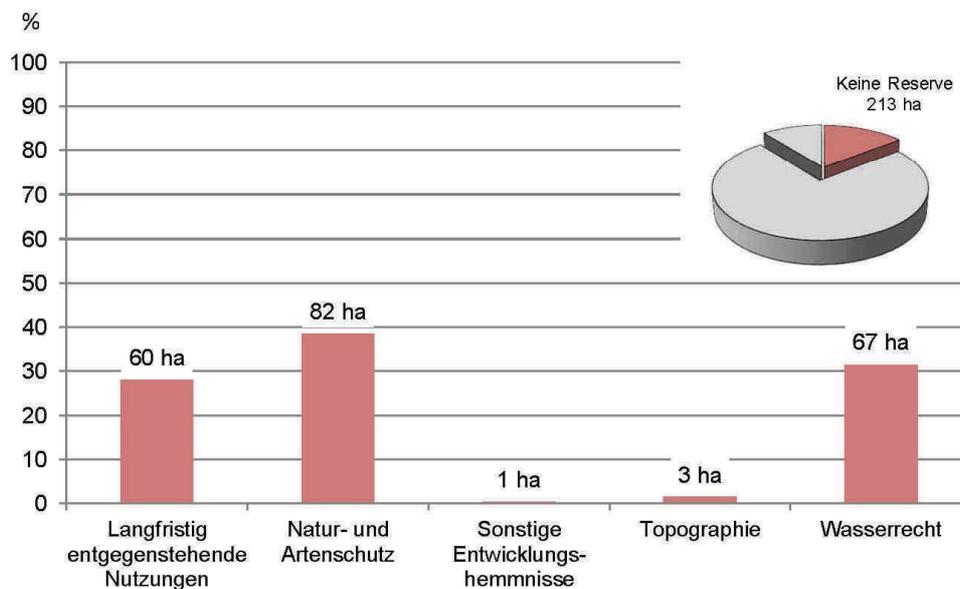
Quelle: Dezernat 32

Stand: August 2017

Auswertung der Kommunalgespräche  
– Regionalplanreserven im Rheinisch Bergischen Kreis –

2.2.1 Auswertung zur Flächenqualität im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)

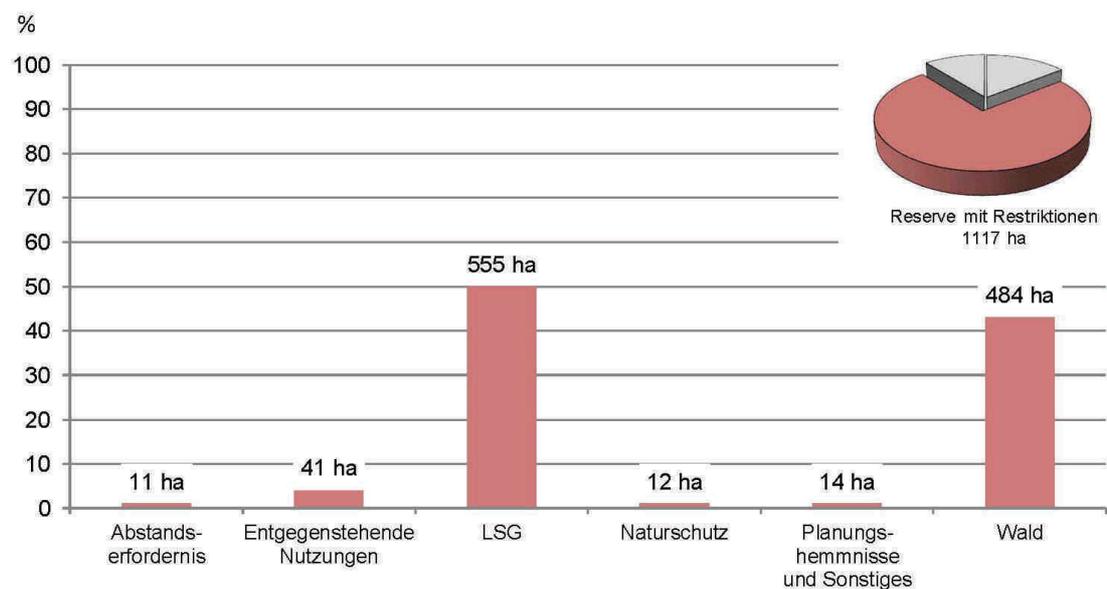
Abb. 10: Auswertung der Entwicklungshemmnisse in der Kategorie „keine Reserve“ (ASB)



Quelle: Dezernat 32

Stand: August 2017

Abb. 11: Auswertung der Entwicklungshemmnisse in der Kategorie „Reserve mit Restriktionen“ (ASB)



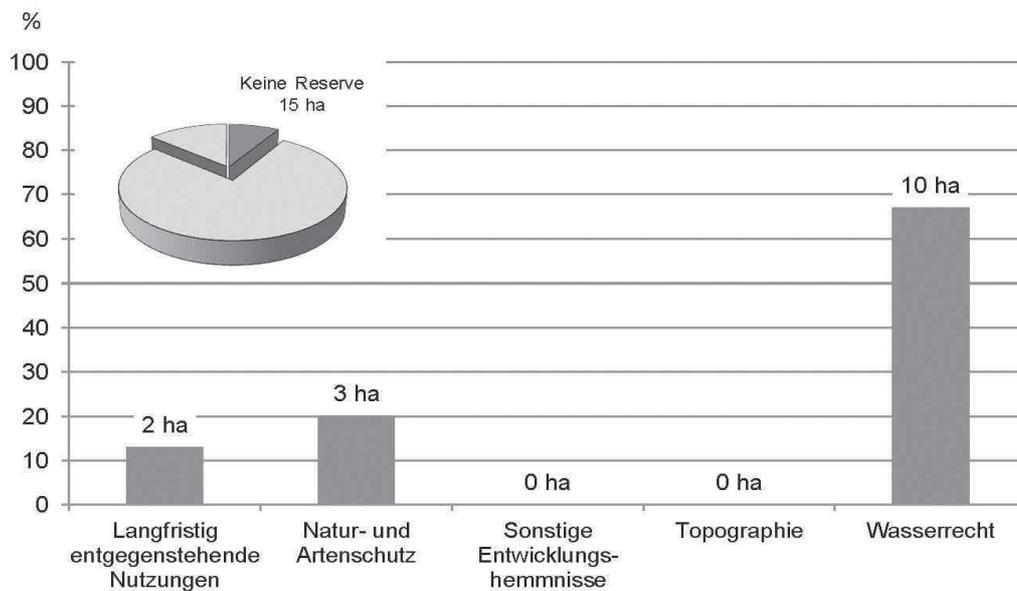
Quelle: Dezernat 32

Stand: August 2017

**Auswertung der Kommunalgespräche  
– Regionalplanreserven im Rheinisch Bergischen Kreis –**

**2.2.2 Auswertung zur Flächenqualität im Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB)**

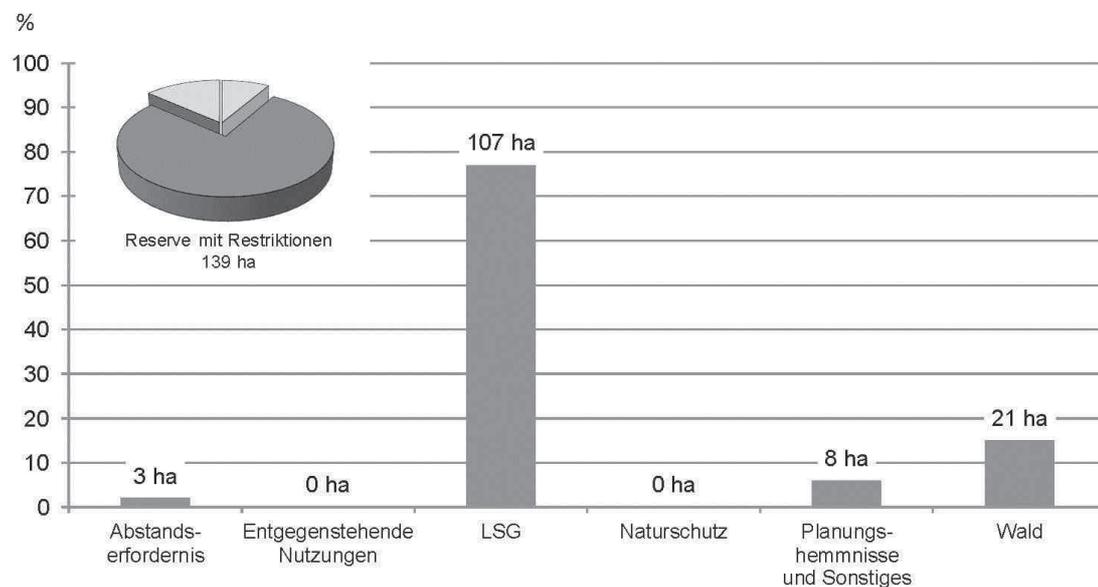
**Abb. 12: Auswertung der Entwicklungshemmnisse in der Kategorie „keine Reserve“ (GIB)**



Quelle: Dezernat 32

Stand: August 2017

**Abb. 13: Auswertung der Entwicklungshemmnisse in der Kategorie „Reserve mit Restriktionen“ (GIB)**



Quelle: Dezernat 32

Stand: August 2017

## Auswertung der Kommunalgespräche – Regionalplanreserven im Rheinisch Bergischen Kreis –

### 2.2.3 Auswertung der Angaben zu Entwicklungsabsichten der Kommunen – Verifizierung der Regionalplanreserven

Neben der Auswertung der Flächenqualität, kann für die Gesamterhebung der Regionalplanreserven ausschlaggebend sein, welche kommunale Entwicklungsabsicht auf den zugeordneten Flächen besteht. Diese Aussagen werden den Einzelflächen zugeordnet und können sich auf die Berücksichtigung der Flächen für die Reserveverfassung sowie ggf. die Flächendarstellung im weiteren Prozess auswirken.

**Abb. 14: Überlagerung der Flächenqualität mit der Entwicklungsabsicht der Kommunen des Kreises**

<b>Erfassungskategorie</b>	<b>ASB</b> Fläche in Hektar	<b>GIB</b> Fläche in Hektar	<b>Summe</b> <b>ASB + GIB</b>
Ersterhebung vor Kommunalgespräch	1489	178	1667
Keine Reserve	213	15	228
Reserve mit Restriktionen	1117	139	1256
Reserve	159	24	183

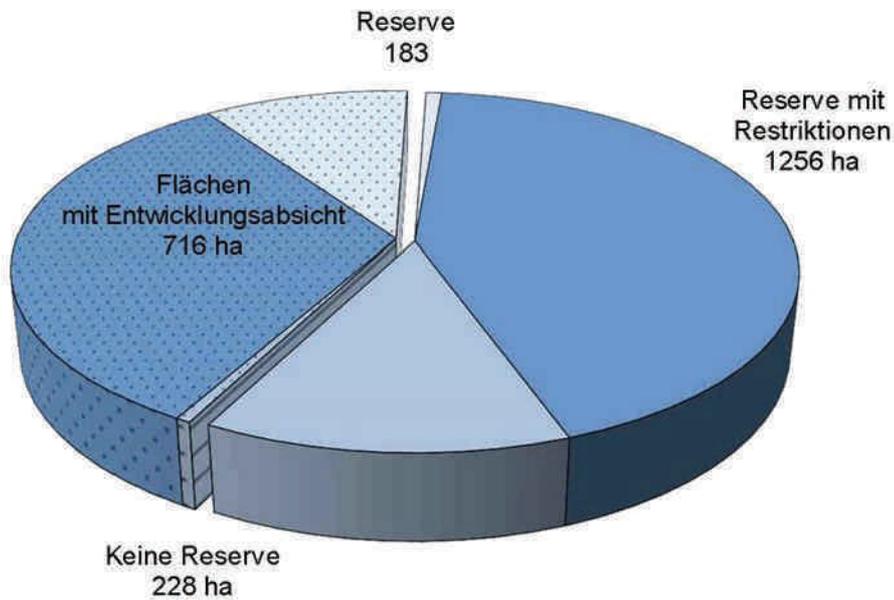
<b>Entwicklungsabsicht der Kommunen</b>	<b>ASB</b> Fläche in Hektar	<b>GIB</b> Fläche in Hektar	<b>Summe</b> <b>ASB + GIB</b>
Entwicklungsabsicht in der Kategorie "keine Reserve"	9	0	9
Entwicklungsabsicht in der Kategorie "Reserve mit Restriktionen"	484	53	537
Entwicklungsabsicht in der Kategorie "Reserve"	149	21	170

Quelle: Dezernat 32

Stand: August 2017

**Auswertung der Kommunalgespräche  
– Regionalplanreserven im Rheinisch Bergischen Kreis –**

**Abb. 15: Kreisweite Entwicklungsabsichten der Kommunen**

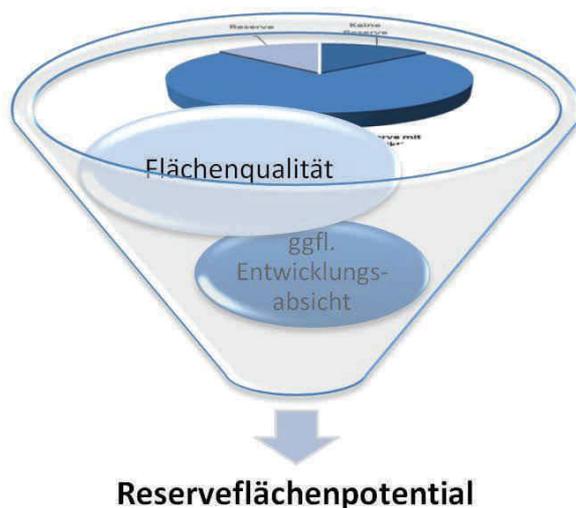


Quelle: Dezernat 32

Stand: August 2017

**2.2.4 Aussagen zur zukünftigen Flächendarstellung**

**Abb. 16: Prozess der Qualifizierung der Reserveflächen**



Quelle: Dezernat 32

Stand: August 2017

Nach den Kommunalgesprächen wird deutlich, dass wenige Flächenreserven restriktionsfrei sind und im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung unter den regionalplanerischen Vorgaben einer Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen.

## **Auswertung der Kommunalgespräche – Regionalplanreserven im Rheinisch Bergischen Kreis –**

Auch auf Flächenanteilen innerhalb der Kategorie “Flächen mit Restriktionen“ kann seitens der Kommunen trotz dieser vorhandenen Restriktionen zukünftig eine Entwicklungsabsicht bestehen.

Aufgrund ihrer Lage und der Erkenntnisse aus den Kommunalgesprächen könnten zudem im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Flächen aus allen Kategorien zukünftig nicht mehr als Siedlungsflächen dargestellt werden. Eine Auswertung der Entwicklungsabsichten der Kommunen erlaubt also hier bereits eine erste planerische Tendenz zur Lokalisierung möglicher Potentialflächen. Diese können als Grundlage für die abschließende Bedarfsermittlung und, sofern ein Gesamtbedarf ermittelt wird, als Basis für die Verortung dienen.

### **3. Zusammenfassung der Ergebnisse der Kommunalgespräche**

Die intensive Abstimmung mit den Kommunen bildet eine wesentliche Voraussetzung für den weiteren Prozess der Regionalplanüberarbeitung.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass – aufgrund der erläuterten Vorgehensweise – durch die Kommunalgespräche eine differenzierte Betrachtung aller Flächenreserven vorliegt. Die Regionalplanungsbehörde ist somit nach den Kommunalgesprächen in der Lage, für die weitere Entwicklung der Kommunen und für den Überarbeitungsprozess sogenannte „echte Reserven“ in der aktuellen Darstellung des Regionalplanes zu quantifizieren.

**Herausgeber**

Bezirksregierung Köln, Dezernat 32 - Regionalentwicklung und Braunkohle  
Zeughausstraße 2-10  
50667 Köln  
Tel.: 0221/ 147-0  
poststelleRPlan.Koeln@bezreg-koeln.nrw.de  
www.brk.nrw.de

Für Informationen und Rückfragen stehen Ihnen  
die regional zuständigen KollegInnen zur Verfügung:

Frau Pia Lippert  
Telefon: 0221/147-4291  
E-Mail: pia.lippert@brk.nrw.de

Frau Simone Dathe  
Telefon: 0221/147-2310  
E-Mail: simone.dathe@brk.nrw.de

Stand: August 2017