



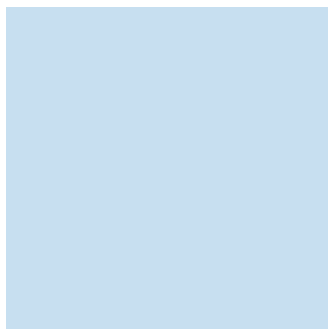
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



**Kreisentwicklungskonzept
für den Kreis Euskirchen**
Gutachten – Stand April 2019

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Dipl.-Ing. Verena Heinz M. Sc.

Köln, April 2019



**Geschäftsführende
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

**Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49
50667 Köln
Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und Zielsetzung	5
1.1	Anlass und Zielsetzung	5
1.2	Leistungspositionen	5
1.3	Siedlungsflächen-Monitoring	5
1.4	Region+ Wohnen und Gewerbe	6
2	Der Kreis Euskirchen – Ausgangssituation	8
2.1	Wirtschaftsräumliche und geographische Einordnung	8
2.2	Bevölkerungsdichte	9
2.3	Zentralörtliche Gliederung – Daseinsvorsorge	10
2.4	Verkehrliche Lage und Einbindung	10
3	Demographische Ausgangssituation	14
3.1	Bevölkerungsentwicklung und -prognose	14
3.2	Wanderungsbewegungen	16
3.3	Altersstruktur	18
3.4	Zwischenfazit	19
4	Strukturfeld Wohnen	20
4.1	Analyse des Wohnungsmarkts	20
4.1.1	Altersaufbau und Wohnpräferenzen	20
4.1.2	Entwicklung des Wohnungsbestands	21
4.1.3	Bodenrichtwerte	24
4.1.4	Zwischenfazit	25
4.2	Handlungsfelder Wohnen in der Bestandsqualifizierung	26
4.3	Handlungsfelder Wohnen in der Neubauentwicklung	30
4.3.1	Wohnbaureserven	30
4.3.2	Wohnungsbedarfsprognose	33
4.3.3	Abgleich Bedarf und FNP-Reserven innerhalb des Siedlungsraums	37
4.3.4	Fazit	38
5	Strukturfeld Gewerbe	39
5.1	Strukturdatenanalyse	39
5.2	Wirtschaftsprofil	42
5.3	Gewerbliche Standortprofile	45
5.4	Kompetenzfelder	49
5.5	Gewerbestandorte und gewerbliche Reserven	50
5.6	Bedarfsberechnung	54
5.7	Abgleich Bedarf und FNP-Reserven innerhalb des Siedlungsraumes	59
5.8	Grenzen der Bedarfsberechnung	61
5.9	Qualitative Einschätzung	61
5.10	Fazit	63

6	Handlungsempfehlungen – Flächenstrategie	64
6.1	Konzeptionelle Planung weiterer Potenzialflächen	64
6.2	Regionalplanprozess	69
6.3	Regionalplanerisches Postulat	76
6.4	ASB-Neudarstellungen	76
7	Fazit	79

Anlage I: Kommunalkarten Themenfeld Wohnen

Anlage II: Kommunalkarten Themenfeld Gewerbe

Anlage III: Suchraum-Steckbriefe

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.



1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Für den Kreis Euskirchen liegt mit dem vorliegenden Konzept eine Entwicklungsstrategie für das Themenfeld der Wohnungs- und der Wirtschaftsflächen vor. Hintergrund ist die kreisweite Positionsbestimmung im Zuge der Überarbeitung des Regionalplans.

Mit dem vorliegenden Kreisentwicklungskonzept werden für den Kreis Euskirchen die zwei zentralen Strukturbereiche Wohnen und Arbeiten vorbereitend und zum Teil parallel zum regionalplanerischen Beteiligungsverfahren analytisch und konzeptionell aufbereitet, um die Planungsabsichten der kreisangehörigen Kommunen gebündelt als kreisweiten Fachbeitrag in die Regionalplanaufstellung einbringen zu können.

Das vorliegende Gutachten wurde vom Kreis Euskirchen in Auftrag gegeben und der gesamte Planungsprozess von der Kreisverwaltung Euskirchen, Abteilung Umwelt, Planung und ÖPNV, begleitet und moderiert.

1.2 Leistungspositionen

Das Kreisentwicklungskonzept führt mehrere inhaltliche Bausteine bzw. Leistungspositionen zu einem Gesamtkonzept zusammen:

Strukturanalyse

In diesem ersten Baustein wird zunächst die demographische und wohnungswirtschaftliche Situation im Kreis Euskirchen anhand der über die Landesdatenbank für Statistik (IT.NRW) verfügbaren statistischen Daten erfasst und kausale Zusammenhänge sowie sich abzeichnende Entwicklungstendenzen beschrieben. Vergleichbares gilt für das Strukturfeld Gewerbe; untersucht werden die Wirtschaftsstruktur und relevante Arbeitsmarktdaten des Kreises Euskirchen bzw. der kreisangehörigen Kommunen.

Bedarfs- und Potenzialanalyse

Der zweite Baustein „Bedarfs- und Potenzialanalyse“ beinhaltet die Ermittlung der zukünftigen Bedarfe für Wohnbauflächen sowie für Gewerbe- und Industrieflächen für die elf Kommunen unter Berücksichtigung der besonderen kommunalen Gegebenheiten.

Darauf aufbauend werden die Flächendaten aus dem Siedlungsflächen-Monitoring der Bezirksregierung Köln und dem Gewerbeflächen-Monitoring der AGIT im Hinblick auf den aktuellen Status quo der Flächenreserven gesichtet und ausgewertet. Für die gewerblich-industriellen Reserveflächen wird darüber hinaus eine Potenzialanalyse vorgenommen, die der Frage nach der Konformität bzgl. künftiger Leitmärkte und der Kompetenzfelder auf Basis der marktregionalen Einbindung und den vorhandenen Standortfaktoren nachgeht.

Die Bedarfs- und die Potenzialanalyse sind zu einem Baustein zusammengefasst, da im Kern dieser Leistungsposition zu beantworten ist, ob das vorhandene Angebot an Wohnbauflächen und Gewerbe- und Industrieflächen den künftigen Anforderungen bzw. der Bedarfslage grundsätzlich entspricht oder ob Anpassungen in Form von Flächenneuausweisungen erforderlich sind.

Konzeptionelle Planung von Flächen und Handlungsempfehlungen

Aufgabe des Kreisentwicklungskonzepts ist es, durch eine vorbereitende konzeptionelle Planung von Flächen für Wohnen und Gewerbe die Möglichkeit einer kreisweit ausgewogenen Flächenplanung aufzuzeigen. Im Rahmen einer Standortsuche wurden neue Flächen – sogenannte Suchräume – identifiziert, die in eine neue Perspektive gebracht werden können. Gleichmaßen wurden diejenigen Flächen ermittelt, die ggf. aus der planerischen Perspektive herausgenommen werden können, wie z. B. Flächen, die keine realistische Entwicklungsperspektive haben oder deren Planungsabsichten sich geändert haben.

1.3 Siedlungsflächen-Monitoring

Mit dem Siedlungsflächen-Monitoring der Bezirksregierung Köln liegen vergleichbare Daten zum Reserveflächenpotenzial für alle Kommunen im Kreis Euskirchen vor. Durch die rechtliche Normierung der Durchführung des Siedlungsflächen-Monitorings sind die NRW-Kommunen grundsätzlich aufgefordert, die Flächenreserven auf Flächennutzungsplanebene im Siedlungsflächen-Monitoring aktuell zu halten und Inanspruchnahmen zu dokumentieren. Der Auswertung der Reserveflächen in diesem Gutachten liegen die Siedlungsflächen-Monitoring-Daten der Bezirksregierung Köln mit Stand 22.05.2018 zugrunde.

Reserven sind gem. dem Kriterienkatalog der Staatskanzlei zur Durchführung des Siedlungsflächen-Monitorings alle für Wohnzwecke und gewerbliche Zwecke nutzbaren unbebauten Grundstücke, die als Bauflächen im FNP dargestellt sind und eine Mindestgröße von 0,2 ha aufweisen. Die Reserveflächen werden grundsätzlich als Bruttoflächen erfasst. Unterschieden wird u. a. zwischen den Flächenkategorien „Reserve Wohnen“, „Reserve Gewerbe“, „Betriebsgebundene Reserve“ und „Reserve Gemischt“.

Die Reserven der Strukturbereiche Wohnen und Gewerbe werden in diesem Gutachten den errechneten Bedarfen gegenübergestellt und miteinander bilanziert, um mögliche Flächendefizite zu erkennen. Die betriebsgebundenen Reserven fließen gem. der Herangehensweise der Bezirksregierung nicht vollumfänglich ein – sie werden nur hälftig als Teil des gewerblichen Reservepotenzials angerechnet.

Im Laufe des Verfahrens wurden von den Kommunen hinsichtlich des Status quo der im Siedlungsflächen-Monitoring der Bezirksregierung Köln dokumentierten Reserveflächen aktuelle Entwicklungen und Abweichungen gemeldet, die noch nicht in das Siedlungsflächen-Monitoring eingepflegt wurden, jedoch bzgl. der Aktualität der Daten und Aussagen im Kreisentwicklungskonzept Berücksichtigung finden sollten. Die von den Kommunen gemeldeten Inanspruchnahmen oder Restriktionen, die dazu führen, dass bestimmte Flächen nicht als Reserven gewertet werden, wurden entsprechend der kommunalen Vorgaben eingepflegt.

1.4 Region+ Wohnen und Gewerbe

Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln hat die Bezirksregierung Köln den kooperativen Prozess Region+ Wohnen zur Verteilung regionaler Wohnbaulandbedarfe initiiert. Mit der in den nächsten 20 Jahren zu erwartenden Zunahme der für den Wohnungsbau erforderlichen Flächen in den Städten Köln, Bonn und Aachen können Bedarfe, die in den größeren Städten nicht mehr zu verorten sind, in die Umlandgemeinden ausgelagert werden. Hinzu kommen drei weitere wichtige Faktoren im Hinblick auf die endogene Bedarfslage:

- Die Stadt Euskirchen ist mit ca. 1.400 Dienststellen ein wichtiger Bundeswehrstandort. Es ist das militärische Zentrum für den Bereich Geowissenschaften und Meteorologie und versorgt sämtliche Einheiten im In- und Ausland mit Daten. In absehbarer Zeit wird die Fachhochschule der Bundeswehr für angehende Meteorologen und Geodäten nach Euskirchen umziehen und die aktuell ca. 950 Mitarbeiter werden dann inklusive der Studierenden auf rund 1.500 anwachsen. Daraus ergibt sich ein regionaler Bedarf, der über entsprechende Wohnraumangebote bedient werden muss.
- Die LEP-VI-Fläche „PrimeSite Rhine Region“ mit über 200 ha für flächenintensive Großvorhaben wird sich bei sukzessiver Belegung arbeitsmarktintensiv auswirken und auch eine entsprechende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt auslösen. Hierfür gilt es planerisch Vorsorge zu treffen.
- Wenn der Lückenschluss der A 1 realisiert sein wird, wird auch die Erreichbarkeit der Region insgesamt deutlich verbessert sein. Auch dies wird seinen Niederschlag in der exogenen Nachfrage nach Wohnraum finden.

Eine Übernahme von exogenen Bedarfen ist in den regionalplanerisch dargestellten ASB jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich: Am Prozess Region+ konnten zunächst nur diejenigen Kommunen partizipieren, die innerhalb der von der Bezirksregierung Köln definierten Geltungsbereiche für die Regionen Köln, Bonn und Aachen lagen, d. h. Kommunen im Kölner und Bonner Einzugsbereich von 45 Minuten sowie im Aachener Einzugsbereich von 30 Minuten im schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV). Die gewählte Gebietsabgrenzung diente der Diskussion und Absprache mit den Kommunen.

Die Kommunen und der Kreis haben sich allerdings einstimmig dafür ausgesprochen, dass der gesamte Kreis Euskirchen in den Prozess Region+ einzubeziehen ist. Diese Haltung ist zu unterstützen; gleichwohl ist davon auszugehen, dass die Bezirksregierung in Anwendung ihrer Kriterien eher auf Flächen abstellen wird, die im näheren Einzugsbereich der Rheinschiene liegen.



Die Kommunen sind aufgefordert, mögliche Flächen für eine Wohnbauentwicklung für regionale Bedarfe in die Regionalforen einzubringen. Zur kommunalen Überprüfung der Eignung der Flächen sind Ausschlusskriterien und Eignungskriterien festgelegt. Kriterien des Eignungschecks sind die Erreichbarkeit, die Versorgungssituation, die Verfügbarkeit, die Eignung für eine höhere Baudichte, die Flächengröße und die Atypik. In einem Ranking werden alle gemeldeten Flächen abgebildet.

Eine vergleichbare Initiative wurde für das Themenfeld der Wirtschaftsflächen ins Leben gerufen, um regionale Lösungen zur Verortung des Bedarfs an Wirtschaftsflächen zu entwickeln.

Der Prozess Region+ befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt der Fertigstellung des Kreisentwicklungskonzepts noch in der Anfangsphase. Abschließende Aussagen und Empfehlungen können daher im Rahmen des Kreisentwicklungskonzepts nicht getroffen werden. Gleichwohl sind die aus Sicht des Kreisentwicklungskonzepts geeigneten Region+ Flächen ermittelt und dokumentiert und in den Prozess Region + eingespielt.

2 Der Kreis Euskirchen – Ausgangssituation

2.1 Wirtschaftsräumliche und geographische Einordnung

Der Kreis Euskirchen liegt im südwestlichen Teil Nordrhein-Westfalens an der Grenze zu Rheinland-Pfalz im Süden und Belgien im Westen. Nachbarkreise in Nordrhein-Westfalen sind die Städteregion Aachen, der Kreis Düren, der Rhein-Erft-Kreis sowie der Rhein-Sieg-Kreis. Während das nördliche Kreisgebiet durch ebene, vorwiegend landwirt-

schaftliche Flächen geprägt ist, umfasst das südliche Kreisgebiet Teile der Eifel mit ausgedehnten Waldarealen. Geographisch und topografisch sind die Stadt Euskirchen, die Stadt Zülpich und die Gemeinde Weilerswist der Kölner Bucht und die verbleibenden Kommunen der Eifel zugeordnet.

Auf europäischer Ebene liegt der Kreis Euskirchen im wirtschaftlichen Verflechtungsbereich zu den Regionen Rhein-Ruhr, Aachen-Lüttich-Maastricht, Vlaamse Ruit sowie der niederländischen Randstad. Diese Verdichtungsräume bilden den Kernraum der Euro-Rhein-Region.

Abbildung 1: Lage auf Makroebene



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



In dieser Region leben über 40 Mio. Einwohner auf einer Fläche von 3,2 Mio. km². Die Bevölkerungsdichte liegt damit 3,6-fach über dem EU-Durchschnitt. Zusammengenommen ist dies der leistungsfähigste Wirtschaftsraum Europas. Die Wirtschaftskraft liegt um fast 8 % über dem EU-Durchschnitt. Sieben der 20 größten westeuropäischen Industrie- und Dienstleistungsunternehmen haben ihren Hauptsitz in der Region. Die Hafenstandorte Rotterdam und Antwerpen im Seeverkehr sowie Duisburg im Binnenverkehr zählen zu den bedeutendsten der Welt und sind die wichtigsten Umschlagplätze für Nordwesteuropa. Die Region verfügt außerdem über ein international bedeutendes Luftdrehkreuz (Amsterdam) und drei weitere Flughäfen mit ausgeprägten internationalen Verbindungen (Brüssel, Düsseldorf, Köln/Bonn). Die Erreichbarkeit innerhalb der Region – mit Fahrzeiten zwischen den Metropolräumen von weniger als zwei Stunden und einem dichten Infrastrukturnetz – weist den Vorteil auf, dass die Verkehrsachsen nicht radial auf ein Zentrum zuführen, sondern über ein dicht geflochtenes Netz von Verkehrsadern in die Fläche reicht. Die nordrhein-westfälischen Messen mit Köln und Düsseldorf, erst recht unter Einbeziehung von Dortmund und Essen, gehören zu den größten der Welt (allein Köln ist der drittgrößte Messestandort der Welt, gefolgt von Düsseldorf). Köln und Düsseldorf sind – wie die Seehäfen – als Gateway-Städte einzustufen, die den Zugang zum Raum der Europäischen Union bilden.

Der Kreis Euskirchen verfügt aufgrund der direkten Nachbarschaft zur überregionalen Verkehrsachse entlang des Rheins über eine sehr gute verkehrliche Anbindung. Die Bundesautobahnen A 1 und A 61 führen durch den Kreis.

Als Wirtschaftsstandort zeichnet sich der Kreis Euskirchen durch seine Zugehörigkeit zur Wirtschafts-/Technologieregion Aachen mit einer ausgeprägten Hochschullandschaft und einem hohen Technologietransfer aus. Ergänzung findet das Hochschulangebot durch die Hochschulen in Köln und Bonn. Auch liegt der Kreis Euskirchen in der EUREGIO-Maas-Rhein.

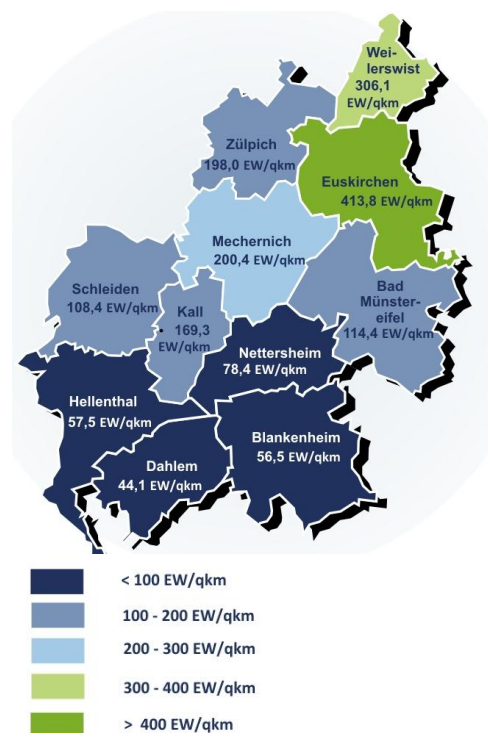
Es ist mehr als evident, dass sich diese Lagefaktoren und infrastrukturellen Rahmenbedingungen auf die Nachfrage nach Flächen niederschlagen. Das bedeutet, dass nicht allein die im Kreis Euskir-

chen lebenden Menschen und Wirtschaftskräfte als Flächennachfrager auftreten. In allen Maßgaben zur Flächendisposition wird dringend empfohlen, diese positiven Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und sich wirtschaftlich zunutze zu machen. Insoweit sollten jenseits der konventionellen Bedarfsberechnung auch Flächen/Bedarfe anerkannt werden, die sich auf regionale bis überregional bedeutsame Ansiedlung aufgrund der makroregionalen Standortfaktoren beziehen.

2.2 Bevölkerungsdichte

Die Stadt Euskirchen ist Verwaltungssitz der Kreisverwaltung und größte kreisangehörige Kommune in Bezug auf die Einwohnerzahl. Flächengrößte Kommune ist die Stadt Bad Münstereifel. Die mit Abstand am dichtesten besiedelte Kommune ist die Stadt Euskirchen mit rund 414 Einwohnern je km², gefolgt von der Gemeinde Weilerswist mit rund 306 Einwohnern je km². Die Eifelgemeinden Hellenthal, Dahlem, Blankenheim und Nettersheim sind weniger dicht besiedelt. Räumlich zeigt sich demnach ein deutliches Ungleichgewicht in Bezug auf die Bevölkerungsdichte.

Abbildung 2: Bevölkerungsdichte



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

2.3 Zentralörtliche Gliederung – Daseinsvorsorge

Die Städte Euskirchen und Mechernich sowie die Stadt Schleiden sind gem. LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft. Alle weiteren Kommunen im Kreis Euskirchen sind als Grundzentrum klassifiziert. Die Grundzentren gewährleisten ihren Einwohnerinnen und Einwohnern eine Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Angesichts der sich wandelnden demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist gem. LEP NRW das erreichte Niveau auch in Zukunft zu erhalten und nach Möglichkeit zu optimieren.

Die drei Mittelzentren bieten Dienstleistungen sowie Infra- und Versorgungsstrukturen an, die in den Grundzentren nicht vorhanden sind. Insbesondere Fachärzte, Kauf- und Warenhäuser, kulturelle Angebote, Krankenhäuser sowie weiterführende Schulen bzw. Berufsschulen kennzeichnen die mittelzentrale Funktion.

Das bedeutet, dass insbesondere diese drei Kommunen im Hinblick auf ihre infrastrukturelle Ausstattung auch ausreichend Flächen für Wohnen und Wirtschaft disponieren sollten. Ziel soll sein, die mit der mittelzentralen Funktion einhergehende Infrastrukturausstattung langfristig zu stützen, indem ausreichend Möglichkeiten eröffnet werden, um ortsnahe Wohn- und Arbeitsplätze anzusiedeln.

Im Hinblick auf die Konzeption eines Kreisentwicklungskonzepts mit dem Fokus Wohnen und Arbeiten ist es folgerichtig, denjenigen Städten mit erhöhter zentralörtlicher Funktion Flächen in einer erhöhten Größenordnung zuzuerkennen. Die Anerkennung sollte jedoch nicht zulasten der weiteren Kommunen gehen.

2.4 Verkehrliche Lage und Einbindung

Infrastrukturell bedeutsam für die Anbindung der Region an die nationalen Verkehrskorridore sind die Nord-Süd-verlaufende A 1 sowie die im Osten des Kreisgebiets verlaufende A 61. Durch das fehlende Teilstück der A 1 zwischen Blankenheim und Daun (Rheinland-Pfalz) sind die Eifelkommunen vergleichsweise weniger verkehrsgünstig gelegen bzw. an das Fernstraßennetz angebunden. Die A 1 erfüllt eine überregionale, regionale und nähräumliche Verbindungsfunktion. Zusammen mit dem Land Rheinland-Pfalz soll in den kommenden Jahren das fehlende 25 km lange Teilstück zwischen der AS Blankenheim und der AS Kelberg vervollständigt werden. Für das Vorhaben wird zurzeit das Planfeststellungsverfahren nach Bundesfernstraßengesetz durchgeführt. Aktuell führt das fehlende Teilstück zu Umwegen über benachbarte Bundes- und Landesstraßen, und damit einhergehend zu einer starken Belastung der Ausweichstrecken und Ortsdurchfahrten. Mit dem Lückenschluss ist gem. der Prognose des Landesbetriebs Straßen NRW ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von rund 24.000 bis 30.000 Kfz mit einem erheblichen Schwerlastanteil zu erwarten. Für die strukturell benachteiligte Region bedeutet die Straßenbaumaßnahme eine verbesserte Erreichbarkeit, mit der sowohl die Eifelkommunen als auch der Kreis Euskirchen als Wirtschaftsstandort und Tourismusregion nachhaltig gestärkt werden. Die Gemeinde Blankenheim erhält im Bereich Lommersdorf die Anschlussstelle Lommersdorf sowie im südlichen Zipfel des Gemeindegebiets die Anschlussstelle Adenau.

Eine regionale Erschließungs- und Verbindungsfunktion erfüllen die Bundesstraßen 51, 258, 265 266, 421 und 477. Mit der geplanten Ortsumgehung Roggendorf der B 266 in Mechernich gem. Bundesverkehrswegeplan 2030 wird die Anbindung des Schleidener Tals verbessert.



Abbildung 3: Verkehrliche Anbindung



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Schienennahverkehr verkehren die Regionalbahn RB 24 sowie der Regionalexpress mit den Linien RE 22 und RE 12 (Sprinter) auf der Eifelstrecke zwischen Köln und Trier. Mit der S 23 und RB 23 wird die Strecke zwischen Bonn und Bad Münstereifel (Voreifelbahn) bedient. Samstags wie sonn- und feiertags verkehrt die Bördebahn (RB 28)

auf der Strecke zwischen Euskirchen und Düren. Zum Fahrplanwechsel im Dezember 2019 wird das Angebot ausgeweitet: Montags bis freitags wird zunächst im Rahmen eines Vorlaufbetriebs ein Zweistundentakt angeboten. Eine vollständige Reaktivierung im Stundentakt ist in den nächsten Jahren vorgesehen. Darüber hinaus wird auf der

Olefbahn zwischen Kall und Hellenthal an Sonntagen in der Saison ein touristischer Verkehr angeboten.

Überlegungen zur Elektrifizierung bestehen für die Voreifelbahn S 23 auf der Strecke zwischen Bad Münstereifel über Euskirchen nach Bonn. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde dargelegt, dass eine Elektrifizierung nicht nur wirtschaftlich sinnvoll ist, sondern eine deutlich verbesserte SPNV-Qualität bedeutet. Konkretisierende Planungen wurden daraufhin vom Zweckverband Nahverkehr Rheinland in Auftrag gegeben.

Darüber hinaus sollen im Rahmen der geplanten Elektrifizierung der Bahnstrecke zwischen Köln und Kall (Eifel-Strecke) nach aktuellen Planungen weitere Haltepunkte im Kölner Westen eingerichtet werden, mit denen neue Destinationen erreichbar sind. Gleichzeitig wird das Angebot ausgeweitet.

Mit der Reaktivierung der Bördebahn sind Schleiden und Hellenthal die einzigen Kommunen im Kreis Euskirchen ohne Schienenpersonennahverkehr. Für die Stadt Schleiden und die Gemeinde Hellenthal übernimmt die Buslinie 829 daher eine zentrale Funktion im ÖPNV.

Tabelle 1: Haltestellen im Schienennahverkehr

Voreifel-Bahn S 23/RB 23
Bonn – Meckenheim – Rheinbach – <i>Euskirchen-Kuchenheim – Euskirchen – Euskirchen-Zuckerfabrik – Euskirchen-Stotzheim – Euskirchen-Kreuzweingarten – Bad Münstereifel-Arloff – Bad Münstereifel-Iversheim – Bad Münstereifel</i>
Eifel-Strecke – RB 24/RE 22/RE 12
(Trier –) Gerolstein – Jünkerath – <i>Dahlem – Schmidtheim – Blankenheim (Wald) – Nettersheim – Urft – Kall – Scheven – Mechernich – Satzvey – Euskirchen – Euskirchen-Großbüllesheim – Weilerswist – Derkum – Weilerswist – Erftstadt – Köln</i>
Bördebahn – RB 28 (Vorlaufbetrieb zur geplanten Reaktivierung startet im Dezember 2019)
<i>Euskirchen – Euskirchen-Elsig – Zülpich-Nemmenich – Zülpich – Vettweiß – Düren</i>

Hinweis: Die Haltestellen im Kreis Euskirchen sind im Einzelnen aufgeführt und kursiv dargestellt.

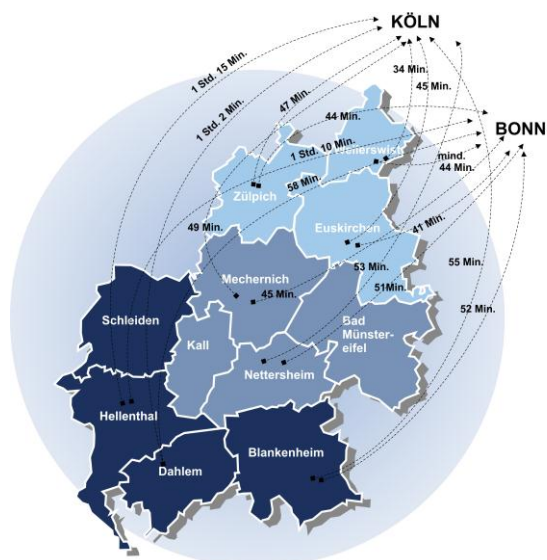
Zwischen dem Kreis Euskirchen und der Rheinschiene bestehen enge Verflechtungen hinsichtlich der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Von dieser Funktionsteilung „profitieren“ insbesondere die kreisangehörigen Kommunen mit besonderer Lagegunst.

Für die im südwestlichsten Teil des Kreises gelegenen Kommunen Schleiden, Hellenthal und Dahlem müssen in Richtung der Rheinschiene im motorisierten Individualverkehr (MIV) Fahrzeiten von etwas mehr als einer Stunde eingeplant werden. Hellenthal, Dahlem, Schleiden und Kall sind nicht unmittelbar an die A 1 angeschlossen. Von der südlichsten Gemeinde Dahlem ist Köln in ca. 1 1/2 Stunden zu erreichen.

Im ÖPNV variieren die Fahrzeiten innerhalb des Kreises deutlich. Je nach Entfernung bzw. Kommune nimmt die Fahrt mit den öffentlichen Verkehrsmitteln rund 30 Minuten bis 90 Minuten und mehr in Anspruch.

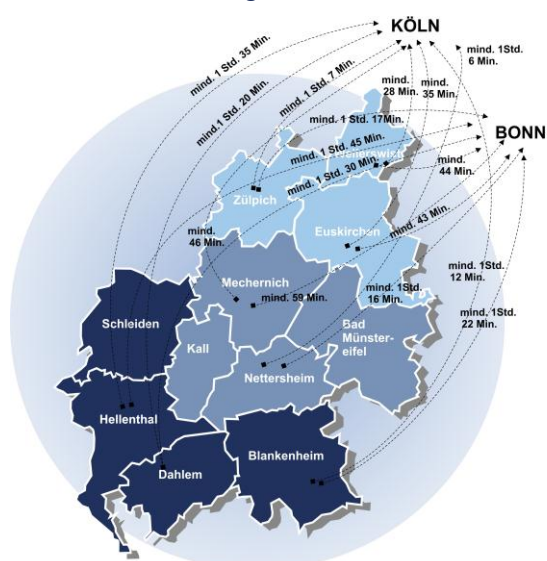


Abbildung 4: Fahrzeiten im MIV nach Köln und Bonn für ausgewählte Gemeinden



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 5: Fahrzeiten im ÖPNV nach Köln HBF und Bonn HBF für ausgewählte Gemeinden



Quelle Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Initiative Bauland an der Schiene

Mit der Initiative Bauland an der Schiene legt die Landesregierung NRW einen Fokus auf die gezielte Entwicklung von Bauland im Einzugsbereich von Haltestellen des schienengebundenen Personenverkehrs, um die angespannten Wohnungsmärkte und den Verkehrsträger Straße zu entlasten. Die Flächen sollten eine Größe von mindestens 1 ha aufweisen. Zur Diskussion stehen Flächen, bei denen die Kommune Chancen für eine weitere Siedlungsentwicklung bzw. eine Aktivierung im Zuge der Innenentwicklung sieht oder Flächen, die im Blickfeld der Regionalplanungsbehörden sind. Gefördert werden städtebauliche Rahmenplanungen zur Konkretisierung der Siedlungsentwicklungsperspektiven an Haltepunkten des SPNV. Die Bahnflächen Entwicklungsgesellschaft (BEG) führt federführend die Baulandgespräche. Für die Kommunen des Kreises Euskirchen haben erste Gespräche mit der BEG stattgefunden. Hierbei konnten bereits Vorschläge erarbeitet werden.

3 Demographische Ausgangssituation

Für die Kreisentwicklung gehen aus den demographischen Strukturdaten wesentliche Aussagen und Aspekte hervor, um die aktuelle Situation und zukünftige Herausforderungen potenzieller Veränderungen besser einschätzen zu können. Die demographische Situation und Entwicklung koppelt direkt auf die Themenfelder Wohnen und Gewerbe zurück.

Die folgenden Daten des Landesamts für Information und Technik (IT.NRW) beinhalten z. T. statistische Korrekturen auf Basis des Zensus 2011. Z. B. beruht die Statistik der Bevölkerungsentwicklung auf der Fortschreibung der Bevölkerungszählung aus dem Jahr 1987. Mit dem Zensus im Jahre 2011 wurde der Bevölkerungsstand korrigiert. Die hier-

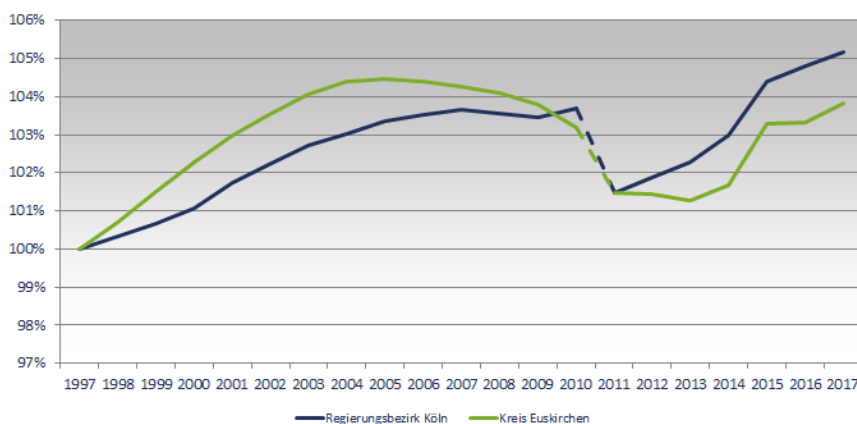
durch entstandenen Abweichungen bzw. nicht schlüssigen Werte von dem Jahr 2010 auf 2011 sind in den folgenden Diagrammen kenntlich gemacht.

3.1 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Im Kreis Euskirchen wohnen laut der amtlichen Statistik des Landes zum 31.12.2017 192.127 Personen. Nach einer Phase des Schrumpfens, die im Jahr 2004 einsetzte, verzeichnet der Kreis Euskirchen seit dem Jahr 2013 eine positive Bevölkerungsentwicklung, wenn auch die Entwicklung zwischen 2015 und 2016 sehr gemäßigt verlief (+37 Personen).

Im Regierungsbezirk Köln setzte die Wachstumsphase früher ein; die Gesamtentwicklung im Regierungsbezirk Köln stellt sich deutlich positiver und ausgeglichener dar als die des Kreises Euskirchen.

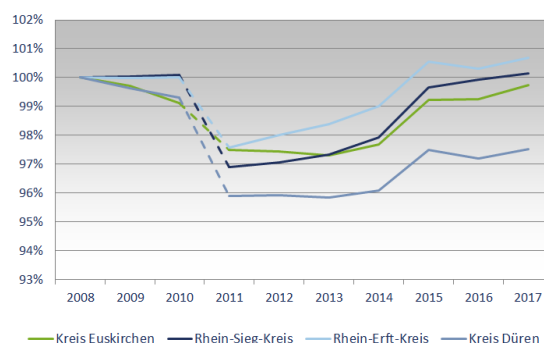
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung des Regierungsbezirks Kölns und des Kreises Euskirchen seit 1997 (1997 = 100 %)



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH.

Im regionalen Vergleich mit den Nachbarkreisen Rhein-Erft-Kreis, Rhein-Sieg-Kreis und Kreis Düren zeigt sich eine vergleichbare Bevölkerungsentwicklung, gleichwohl ist für den Rhein-Sieg- und Rhein-Erft-Kreis für die Jahre 2009 und 2010 eine leicht positivere Entwicklung festzustellen, während der Kreis Euskirchen, aber auch der Kreis Düren Bevölkerungsrückgänge hinnehmen mussten. Auch die Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2011 ist im Kreis Euskirchen eher mit dem Kreis Düren vergleichbar als mit den übrigen Referenzräumen. Die Wachstumsphase im Kreis Euskirchen und im Kreis Düren setzt im direkten Vergleich zu einem späteren Zeitpunkt (2013) ein.

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich seit 2008 (2008 = 100 %)

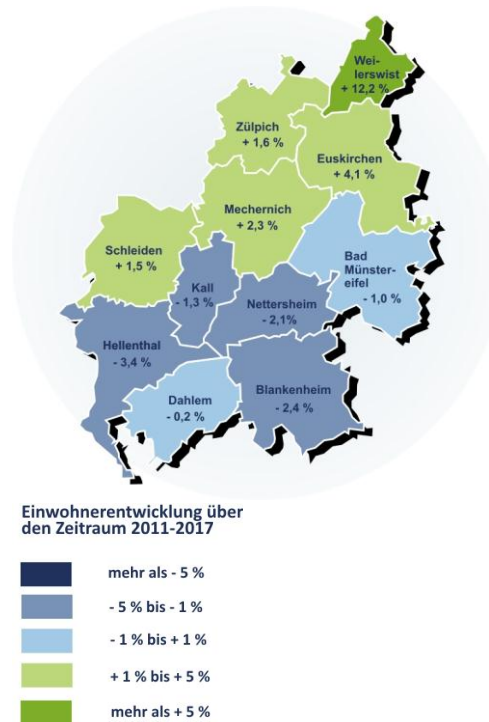


Quelle: IT.NRW, Auswertung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Auf kommunaler Ebene ist die Bevölkerungsentwicklung z. T. sehr gegensätzlich. Um die Inkohärenzen durch den Zensus zu umgehen, wird für den kommunalen Vergleich das Zensusjahr 2011 als Basisjahr gewählt. Mit Abstand die größten Bevölkerungsgewinne erzielte die Gemeinde Weilerswist – der Zuwachs für 2017 gegenüber 2011 beläuft sich auf 12,2 %. Eine positive Bevölkerungsentwicklung zeigt sich ebenso für Euskirchen mit 4,1 %, Mechernich mit 2,3 %, Zülpich mit 1,6 % und Schleiden mit 1,5 %.

Den größten Bevölkerungsverlust im Referenzzeitraum 2011 bis 2017 musste die Gemeinde Hellenthal mit -3,4 % hinnehmen. In Blankenheim beläuft sich der Bevölkerungsverlust auf -2,4 %, in Nettersheim auf -2,1 % und in Kall auf -1,3 %. Die geringsten Verluste sind für Dahlem mit -0,2 % und Bad Münstereifel mit -1,0 % festzustellen. Erkennbar wird, dass die nördlichen Kommunen im Kreis Euskirchen eine deutlich positivere Entwicklung genommen haben als die Kommunen der Kreismitte und im südlichen Kreisgebiet. Besonders auffällig ist die Tatsache, dass die Gemeinde Weilerswist, die am nächsten zu Köln liegt, im kreisweiten Vergleich am stärksten gewachsen ist.

Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung zwischen 2011 und 2017 im Vergleich (2011 =100 %)

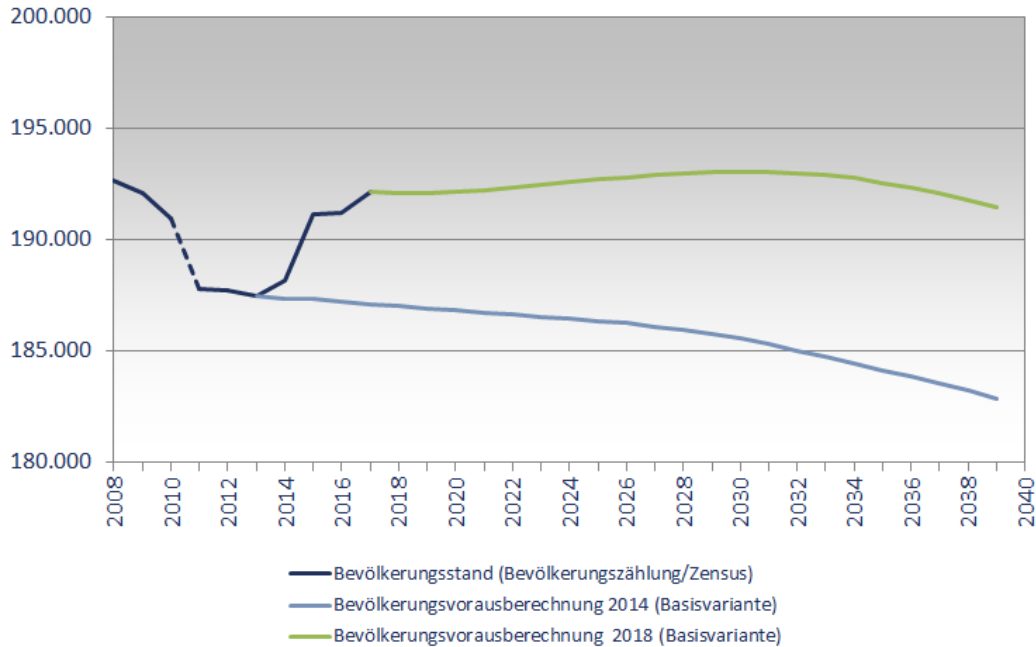


Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die bis zur Jahreswende 2018/2019 zuletzt gültige Bevölkerungsprognose von IT.NRW für die kreisfreien Städte und Kreise aus dem Jahre 2014, deren Berechnung der Referenzraum 2009 bis 2013 zugrunde liegt, prognostiziert eine deutlich rückläufige Bevölkerungsentwicklung im Kreis Euskirchen. Anfang 2019 wurde eine neue Bevölkerungsprognose für die Zeitspanne 2018 bis 2040 veröffentlicht, die die Entwicklungen der letzten Jahre berücksichtigt.

Die Abbildung 9 verdeutlicht in hohem Maße diejenigen Entwicklungen, die 2014 noch nicht prognostiziert werden konnten (insbesondere den Flüchtlingszustrom). Der Vergleich der Prognose aus den Jahren 2014 und 2018 zeigt aber auch, dass das statistische Landesamt davon ausgeht, dass die Bevölkerung langfristig weniger schnell schrumpfen wird als bisher prognostiziert.

Abbildung 9: Bevölkerungsprognose (Basisvariante) der Jahre 2014 und 2018

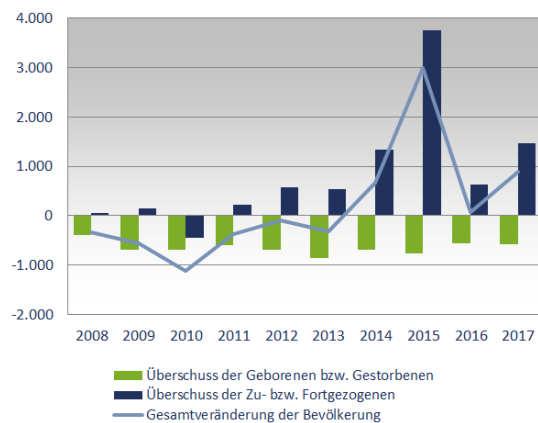


Quelle: IT.NRW, Auswertung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die positive Entwicklung der letzten Jahre bzw. die Kehrtwende von einer schrumpfenden zu einer wachsenden Bevölkerung im Kreis Euskirchen ist auf das Wanderungsverhalten zurückzuführen. Während in den letzten zehn Jahren deutlich mehr Personen gestorben sind als geboren und entsprechend der natürliche Saldo durchgängig im negativen Bereich lag, sind bzgl. der Wanderungen deutliche Schwankungen festzustellen.

Bis auf das Jahr 2010, in dem der Wanderungssaldo im negativen Bereich lag, sind im Zeitraum 2008 bis 2017 jährlich mehr Personen in den Kreis Euskirchen hinzugezogen als abgewandert. Besonders hervorzuheben sind die Veränderungen des Wanderungssaldos von 2014 auf 2015 mit einem Zuwachs von 280 %. Seit dem Jahr 2014 kann das Geburtendefizit durch den positiven Wanderungssaldo aufgefangen werden.

Abbildung 10: Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo 2008 bis 2017



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

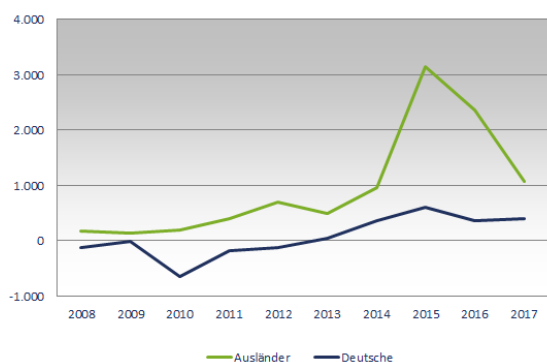
3.2 Wanderungsbewegungen

Wird das Wanderungsverhalten nach den Merkmalen „Deutsche“ und „Ausländer“ differenzierter betrachtet, so zeigt sich in der Statistik im deutlichen Maße der Flüchtlingszustrom. Im betrachteten Zeitraum lag der Wanderungssaldo der Ausländer durchgehend im positiven Bereich. Fast so rasant wie der deutliche Zuzug durch Flüchtlinge im Jahr 2015 ist die entgegengesetzte Entwicklung in den Folgejahren.



Hinsichtlich des Merkmals „Deutsche“ ist seit dem Jahr 2010 eine relativ konstante positive Entwicklung des Wanderungssaldos feststellbar. Daraus lässt sich ableiten, dass der Kreis Euskirchen als Wohnstandort über Standortqualitäten verfügt, durch die Zuzüge aus anderen Kreisen generiert werden können.

Abbildung 11: Wanderungssaldo Deutsche und Ausländer seit 2008

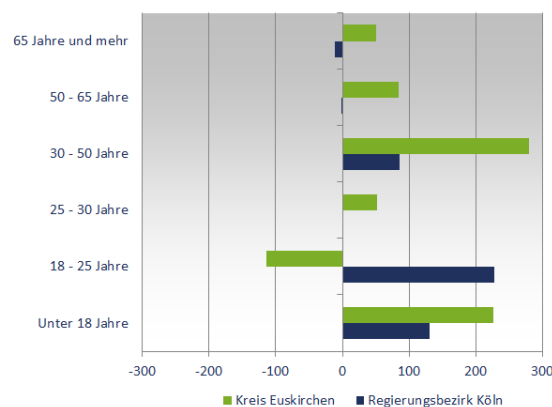


Quelle IT.NRW, Auswertung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Werden die Zu- und Fortzüge im Kreis Euskirchen nach Altersgruppen über einen Zeitraum von fünf Jahren betrachtet, zeigt sich, dass die Abwanderung nur bei den 18- bis 25-Jährigen erfolgt. Die für die Altersgruppe typischen arbeits- und ausbildungsbedingten Fortzüge werden durch die Wanderungsgewinne in den übrigen Altersgruppen mehr als kompensiert. Besonders auffällig sind die Wanderungsgewinne in den Altersklassen 30- bis 50-Jährige und der unter 18-Jährigen – sprich dem Zuzug von Familien mit Kindern und Personen in der Phase der Familiengründung.

Das Wanderungsverhalten nach der Altersstruktur im Kreis Euskirchen unterscheidet sich maßgeblich von dem des Regierungsbezirks Köln wie die folgende Grafik zeigt. Für die Altersgruppe der jungen Erwachsenen zwischen 25 bis 30 Jahre ist im Regierungsbezirk Köln ein deutlicher Wanderungsgewinn festzustellen. Mehr Fortzüge als Zuwanderungen sind in den Altersgruppen 50 bis 65 Jahre und 65 Jahre und älter festzustellen.

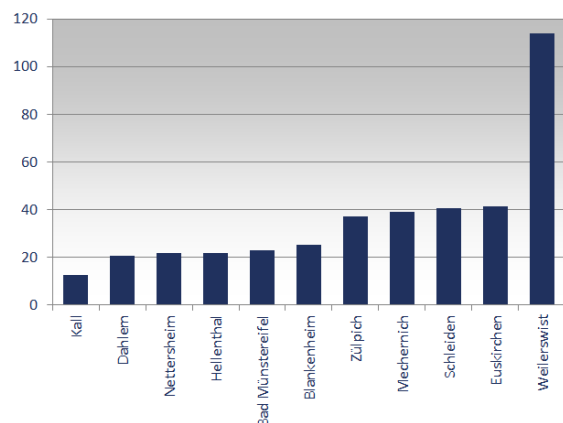
Abbildung 12: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner nach Altersgruppen im Zeitraum 2013 bis 2017 im Kreis Euskirchen und Regierungsbezirk Köln



Quelle: IT.NRW, Auswertung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Auf kommunaler Ebene ist festzustellen, dass für den Zeitraum 2013 bis 2017 der mittlere Wanderungssaldo bei allen kreisangehörigen Kommunen im positiven Bereich liegt. Im kommunalen Vergleich ist der Wanderungssaldo für die Gemeinde Weilerswist jedoch exorbitant hoch.

Abbildung 13: Mittlerer Wanderungssaldo 2013 bis 2017 je 1.000 Einwohner der Kommunen im Kreis Euskirchen



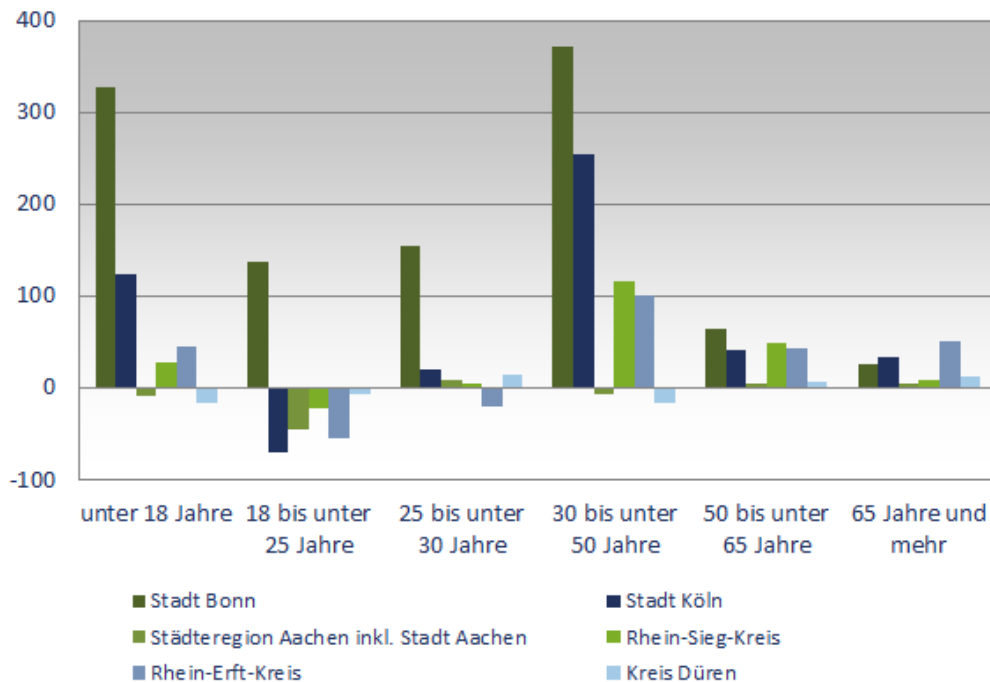
Quelle: IT.NRW, Auswertung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im folgenden Diagramm sind die Wanderungssalden des Kreises Euskirchen hinsichtlich der Nachbarkreise und die der Metropolen nach Altersgruppen für das Jahr 2017 dargestellt. Erkennbar wird, dass die negativen Wanderungssalden der Altersgruppe der unter 18- bis 25-Jährigen durch einen deutlichen Überschuss der Fortzüge (gegen-

über den Zuzügen) nach Köln (-70), in die Städtere-
gion Aachen einschließlich der Stadt Aachen (-46)
und in den Rhein-Erft-Kreis (-56) verursacht wird.
In der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen
wurden 2017 im Besonderen Überschüsse der
Zuzüge (gegenüber den Fortzügen) aus der Stadt
Bonn (+371) und der Stadt Köln (+254) generiert,

aber auch aus dem Rhein-Sieg-Kreis (+115) und
dem Rhein-Erft-Kreis (+101). Aufgrund der hohen
Wanderungssalden der unter 18-Jährigen aus Bonn
und Köln in Verbindung mit den Wanderungssal-
den der 30- bis unter 50-Jährigen zeigen sich in
hohem Maße die Abwanderungen junger Familien
aus den Großstädten.

Abbildung 14: Wanderungssaldo 2017 nach Herkunft und Alter

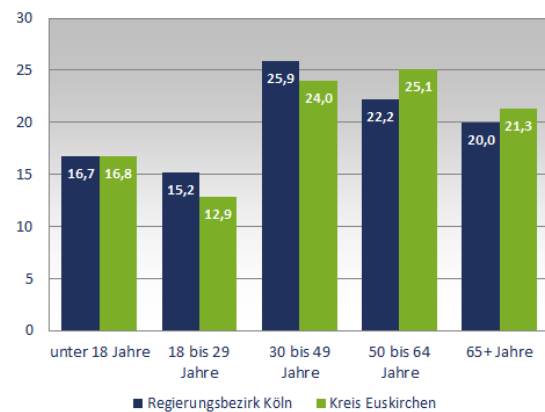


Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

3.3 Altersstruktur

Die Alterszusammensetzung der Bevölkerung im
Kreis Euskirchen unterscheidet sich von der des
Regierungsbezirks Köln in mehreren Altersgruppen.
Auffällig sind die deutlich geringeren Anteile der
18- bis unter 30-Jährigen und der 30- bis unter 50-
Jährigen. Dafür sind die Altersgruppen der 50- bis
unter 64-Jährigen und 65-Jährigen und älter stär-
ker vertreten. Folglich ist die Gesellschaft im Kreis
Euskirchen im Durchschnitt älter als im Regie-
rungsbezirk.

Abbildung 15: Altersstruktur 2017 im Regierun-
gsbezirk Köln und im Kreis Euskirchen in Prozent
nach Altersgruppen



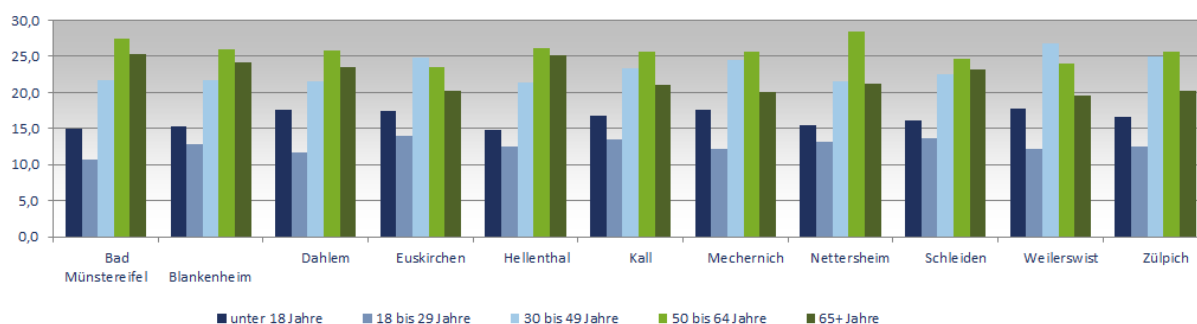
Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und
Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Die vergleichende Betrachtung der Altersstruktur in den kreisangehörigen Gemeinden zeigt, dass der Anteil der Kinder und Jugendlichen in der Stadt Mechernich und der Gemeinde Weilerswist im Jahr 2017 am höchsten ist (jeweils 17,7 %), gefolgt von Dahlem mit 17,5 % und Euskirchen mit 17,4 %. Der Anteil der jungen Erwachsenen zwischen 18 und unter 30 Jahren ist in der Stadt Bad Münstereifel am niedrigsten mit 10,7 % und in der Stadt Euskir-

chen mit 14,1 % am höchsten. Für die Gemeinde Weilerswist ist im kommunalen Vergleich der höchste Anteil in der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen mit 26,7 % festzustellen. Mit Abstand die stärkste Gruppe der 50- bis unter 65-Jährigen ist für Nettersheim (28,5 %) festzustellen. Die prozentual meisten Hochbetagten wohnen in Bad Münstereifel (25,2 %) und in Hellenthal (25,1 %).

Abbildung 16: Altersstruktur in den Kommunen des Kreises Euskirchen



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

3.4 Zwischenfazit

Die kurze Ausführung zur demographischen Entwicklung zeigt, dass

- der Nordkreis und insbesondere die Gemeinde Weilerswist eine positive Bevölkerungsentwicklung genommen hat, während im Südkreis eher Bevölkerungsverluste erkennbar sind.
- zunächst von einem weiteren, jedoch mäßigen Bevölkerungswachstum auszugehen ist – aber langfristig die Bevölkerung schrumpfen wird.
- das Bevölkerungswachstum der letzten Jahren im Besonderen durch den Flüchtlingszustrom verursacht wurde, gleichzeitig aber auch eine generelle Zuwanderung mit positiver Tendenz zu verzeichnen ist.
- junge Leute zwischen 18 und 25 Jahren (zu Ausbildungszwecken oder zur Erwerbstätigkeit) nach Köln, in die Städtereion Aachen und in den Rhein-Erft-Kreis abwandern.
- insbesondere junge Familien aus den Städten Bonn und Köln in den Kreis Euskirchen ziehen und sich daraus eine bestimmte Wohnattraktivität des Kreises Euskirchen als Wohnstandort ableiten lässt.
- die Kommunen im Kreis Euskirchen hinsichtlich ihrer Altersstruktur unterschiedlich sind – so gibt es eher „junge Kommunen“ und Kommunen mit einer vergleichsweise eher älteren Gesellschaft.

4 Strukturfeld Wohnen

4.1 Analyse des Wohnungsmarkts

4.1.1 Altersaufbau und Wohnpräferenzen

Die Altersstruktur im Kreis Euskirchen gibt Aufschluss über die aktuelle Wohnungsnachfrage, denn je nach Alter wandeln sich im Laufe der Zeit die Wohnbedürfnisse und -anforderungen. Im Folgenden wird der Bevölkerungsaufbau nach der Altersstruktur für den Kreis Euskirchen und die damit verbundene Zuordnung zur Wohnungsnachfrage für die Jahre 2018, 2030 und 2040 vergleichend betrachtet. Die hier verwendeten Zahlen basieren auf dem Datenbestand von IT.NRW. Die folgenden Bevölkerungspyramiden sind als Nullvarianten angelegt, d. h. dass die Bevölkerungszusammensetzung mit dem Basisjahr 2018 ausschließlich fortgeschrieben wird, Zuwanderungen etc. jedoch nicht berücksichtigt sind.

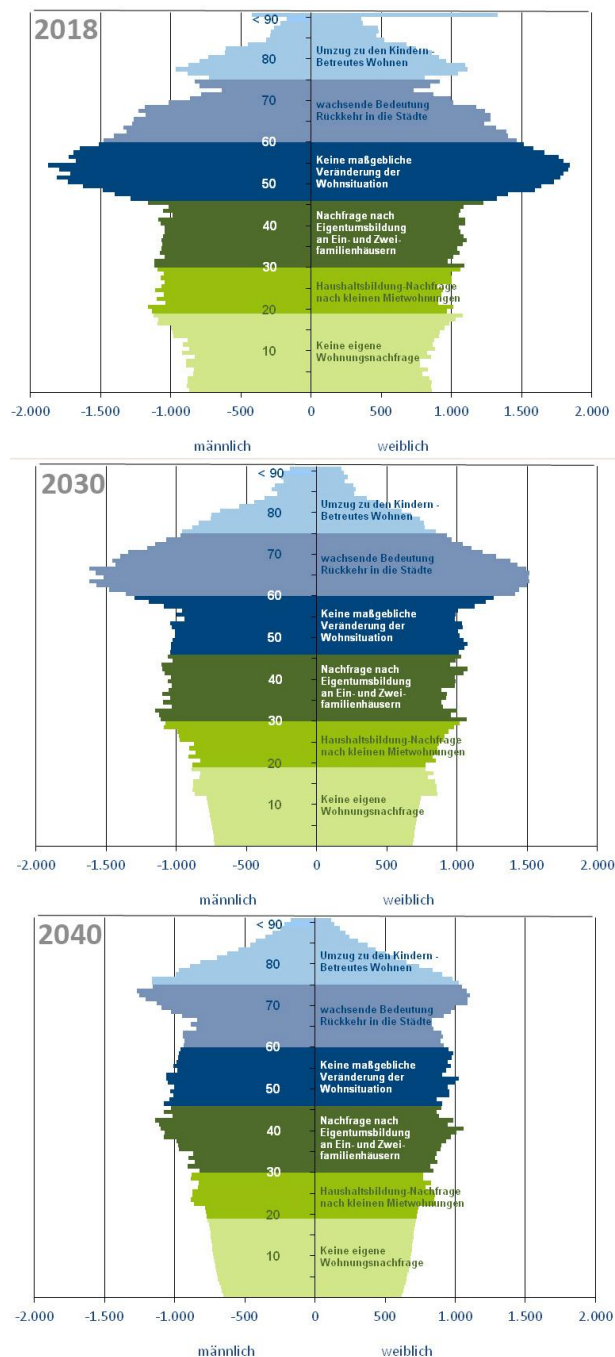
Die Altersgruppe der 0- bis 18-Jährigen zeichnet sich am Wohnungsmarkt in der Regel durch keine eigene Wohnungsnachfrage aus. In der Haushaltsgründungsphase im Alter zwischen 18 und 30 Jahren werden vornehmlich kleine Mietwohnungen

nachgefragt. Mit zunehmendem Alter (ca. 30 bis 45 Jahre) verschiebt sich die Nachfrage in Richtung Familienwohnen, möglichst als Eigenheim mit Garten. Die Gruppe der ca. 45- bis unter 60-Jährigen bewegt sich dagegen – zumindest statistisch gesehen – vergleichsweise wenig auf dem Wohnungsmarkt. Erst wenn die Kinder aus dem Haus sind, beginnt eine neue Nachfrage in Richtung kleiner Wohnungen, möglichst in zentraler und integrierter Lage mit der Nähe zu Kultur, Versorgungs- und auch medizinischen Angeboten. In den folgenden Abbildungen der Bevölkerungspyramiden ist diese Gruppe an der Überschrift „Wachsende Bedeutung der Rückkehr in die Städte“ erkennbar. Ab einem Alter von ca. 75 Jahren gewinnt das betreute Wohnen an Relevanz, oder es kommt ein Umzug zu den Kindern in Frage.

Die heutige Altersstruktur des Kreises Euskirchen zeigt einen hohen Anteil der 45- bis 60-Jährigen; diese Altersgruppe zeichnet sich durch nur geringe Veränderungen der Wohnsituation aus. Ausgeprägt ist auch die Gruppe der 18- bis 20-Jährigen, die überwiegend kleine Mietwohnungen auf dem Wohnungsmarkt nachfragen.



Abbildung 17: Bevölkerungsstruktur 2018, 2030 und 2040 und Zuordnung der Wohnungsnachfrage



Quelle: IT.NRW, Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

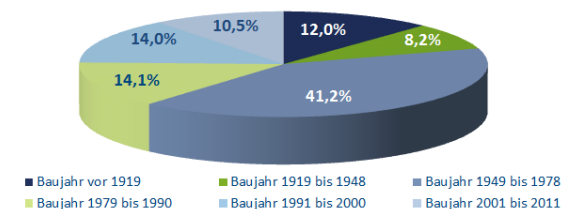
Im Laufe der nächsten zehn Jahre und der damit verbundenen Verschiebung des Altersaufbaus wird sich der Anteil der Personen, die vom Eigenheim

oder größeren Wohnungen in kleinere Wohnungen in integrierter Lage umziehen möchten, deutlich erhöhen. Auch die Wohnform des betreuten Wohnens spielt bei den älteren Menschen eine Rolle und wird in Zukunft an Bedeutung gewinnen.

4.1.2 Entwicklung des Wohnungsbestands

Aktuelle statistische Daten der Zusammensetzung des Wohnungsbestands nach seiner Entstehungszeit liegen nur für das Zensusjahr 2011 vor. Die Bautätigkeit der letzten Jahre ist insofern bei der folgenden Auswertung nicht berücksichtigt. Der Wohnungsbestand des Kreises Euskirchen besteht demnach zu rund 40 % aus Gebäuden der 1950er bis 1970er Jahre (1949 bis 1978). Rund 11 % des Gebäudebestands sind älter als 100 Jahre (Baujahr vor 1919). Die Neubauten der letzten zehn Jahre (Baujahr 2009 und später) umfassen einen geringen Anteil von 1,7 % des Gesamtgebäudebestands.

Abbildung 18: Wohnungsbestand (Gebäude mit Wohnraum sowie Wohngebäude) nach Baualtersklassen im Kreis Euskirchen (Stand 2011)

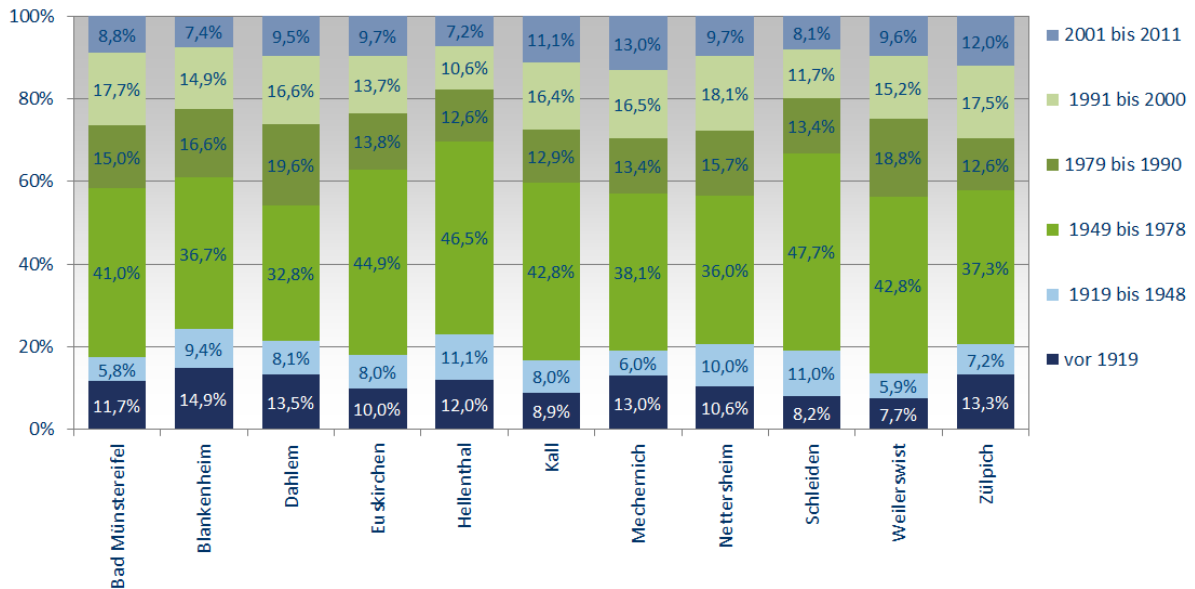


Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im kommunalen Vergleich ist der Anteil der Gebäude, die um die Jahrhundertwende und früher entstanden sind, in der Gemeinde Blankenheim mit ihrem historischen Ortskern am höchsten (14,9 %), gleichzeitig ist der Anteil des jüngeren Gebäudebestands (Baujahr 2001 bis 2011) in Blankenheim sehr gering (7,4 %) – nur in Hellenthal ist der Anteil noch geringer (7,2 %). Den größten Anteil der Gebäude die zwischen 2001 und 2011 entstanden sind, weist die Stadt Mechernich mit 13 %, gefolgt von der Stadt Zülpich mit 12 % auf.

Der Anteil der Gebäude der Nachkriegsjahre ist in der Stadt Schleiden am höchsten, nahezu die Hälfte des Gesamtgebäudebestands stammt aus dieser Zeit.

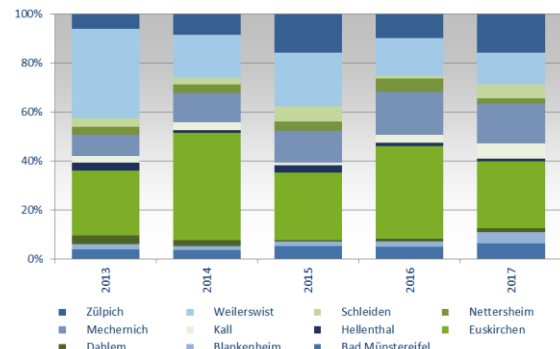
Abbildung 19: Gebäudebestand (Gebäude mit Wohnraum sowie Wohngebäude) in den Kommunen nach Baualtersklassen (Stand 2011)



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Von 2013 bis 2017 wurden im Kreis Euskirchen insgesamt 2.643 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt, verteilt auf die Jahre wurden im Jahr 2013 574 Wohnungen, 2014 609 Wohnungen, 2015 409 Wohnungen, 2016 522 Wohnungen und 2017 529 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden geschaffen. Der Anteil der in der Kreisstadt Euskirchen fertiggestellten Wohnungen von den Baufertigstellungen im Kreis Euskirchen insgesamt schwankt in diesem Zeitraum zwischen 26,5 % und 43,7 %. Im Jahr 2014 wurden in Euskirchen allein 266 Wohnungen hergestellt. In der Gemeinde Weilerswist war die Bautätigkeit im Jahr 2013 mit 209 Fertigstellungen im Vergleich mit den Folgejahren besonders hoch. Mit einer rückläufigen Entwicklung der Baufertigstellung wurden 2017 nur noch 69 Wohnungen fertiggestellt. Im kreisweiten Vergleich ist neben der Stadt Euskirchen und der Gemeinde Weilerswist die Bauaktivität der Stadt Mechernich und der Stadt Zülpich gemessen an den Baufertigstellungen am höchsten.

Abbildung 20: Baufertigstellungen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den Kommunen, prozentual gemessen an der jährlichen Gesamtzahl im Kreis

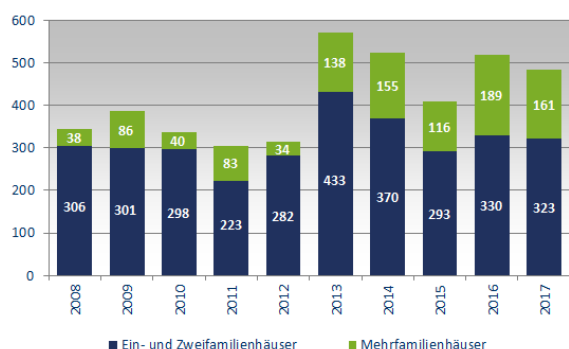


Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Aufgrund der ländlichen Struktur im Kreis Euskirchen finden die Baufertigstellungen insbesondere im Wohnungsmarktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser statt. Gleichwohl ist für die Zeitreihe 2008 bis 2017 festzustellen, dass zwischen 2013 bis 2016 deutlich mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hergestellt wurden als in den Jahren zuvor.



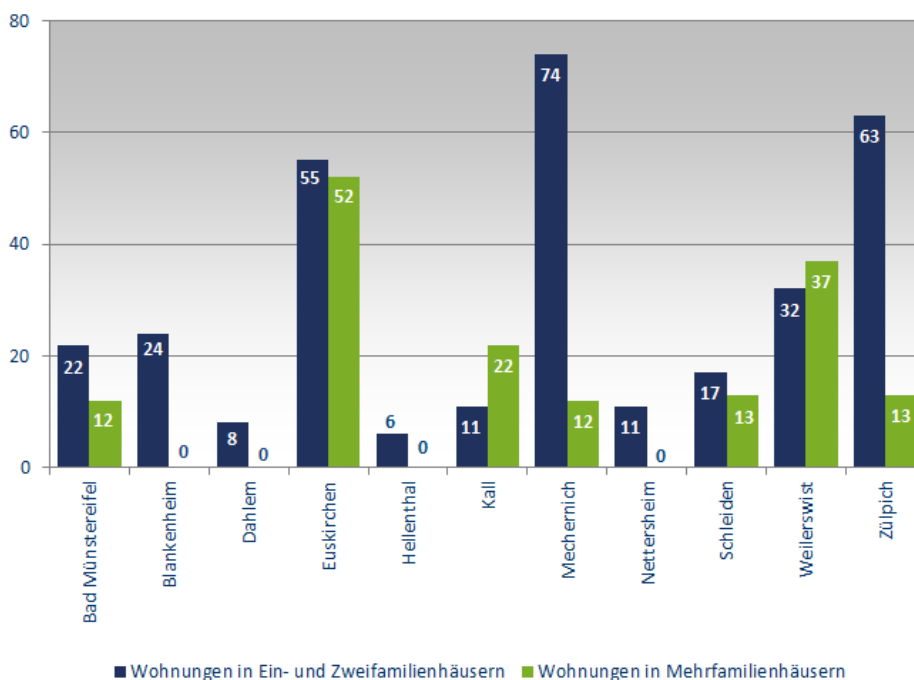
Abbildung 21: Baufertigstellungen Wohnungen in Wohngebäuden (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser)



Quelle: IT.NRW, Auswertung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bei vergleichender Betrachtung der Baufertigstellungen in den Kommunen des Kreises Euskirchen für das Jahr 2017 zeigt sich, dass in der Stadt Euskirchen die meisten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen wurden (52 Wohnungen). Die meisten Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausbau wurden im Jahr 2017 in der Stadt Mechernich errichtet (74 Wohnungen) – gefolgt von Zülpich mit 63 Wohnungen. Das Verhältnis baufertiggestellter Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern ist in Mechernich und in Zülpich deutlich un- ausgewogener als in der Kreisstadt.

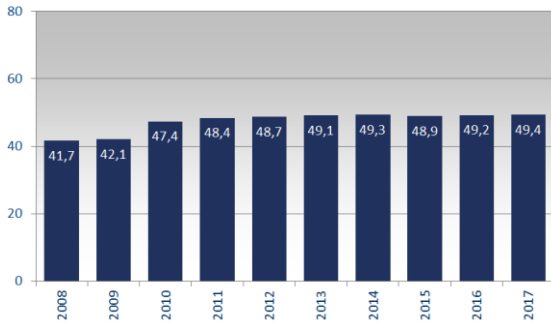
Abbildung 22: Baufertigstellung an Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern im Jahr 2017 in absoluten Zahlen



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Dem nationalen Trend folgend hat die Wohnbaufläche pro Kopf auch im Kreis Euskirchen zugenommen. Wie das folgende Diagramm zeigt, hat sich die Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren von 41,7 auf 49,4 m² sukzessive erhöht. Die durchschnittliche Wohnbaufläche pro Kopf im Kreis Euskirchen liegt damit deutlich über dem Durchschnittswert des Regierungsbezirk Kölns mit 43,9 und dem des Landes mit 43,8 m².

Abbildung 23: Entwicklung der Wohnbaufläche (im Wohnungsbau) in m² pro Kopf im Kreis Euskirchen

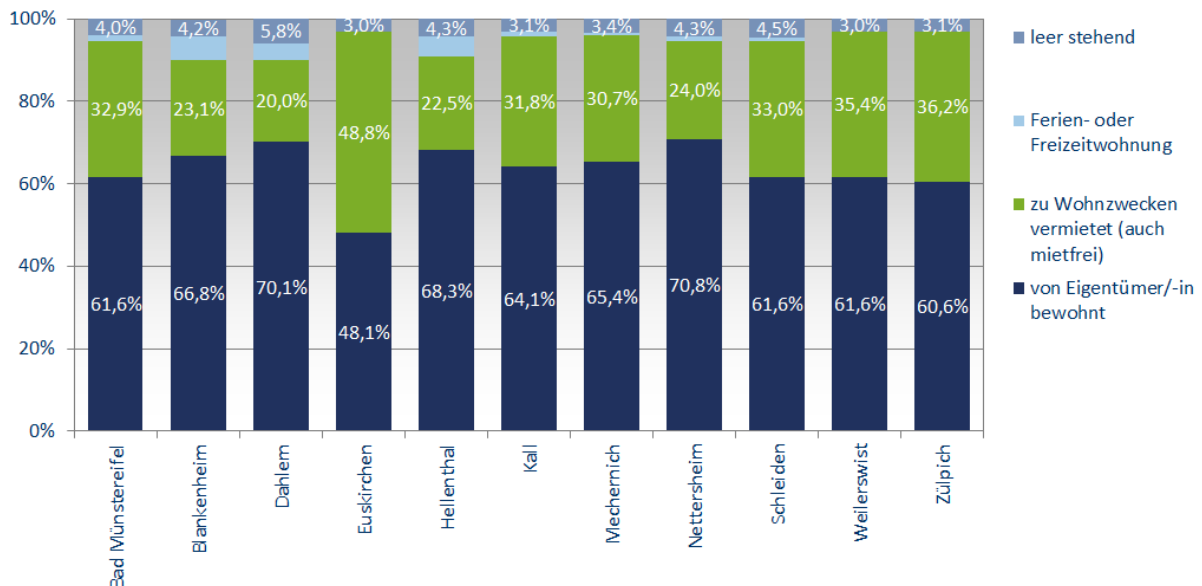


Quelle IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Jahr 2011 waren im Kreis Euskirchen 59,3 % der Wohnungen in Wohngebäuden von den Eigentümern bewohnt und 36,2 % zu Wohnzwecken vermietet (auch mittelfrei). Weitere 3,5 % der Wohnungen waren von Leerstand betroffen und die übrigen 1,0 % als Ferien- oder Freizeitwohnung genutzt.

Im lokalen Vergleich der Kommunen weist die Gemeinde Dahlem eine überdurchschnittliche Leerstandsquote von 5,8 % auf, gefolgt von Schleiden mit 4,5 %. In Nettersheim und Dahlem ist der Anteil der durch die Eigentümer genutzten Wohnungen mit 70,8 % und 70,1 % am höchsten.

Abbildung 24: Wohnungen in Wohngebäuden nach Art der Wohnungsnutzung 2011



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

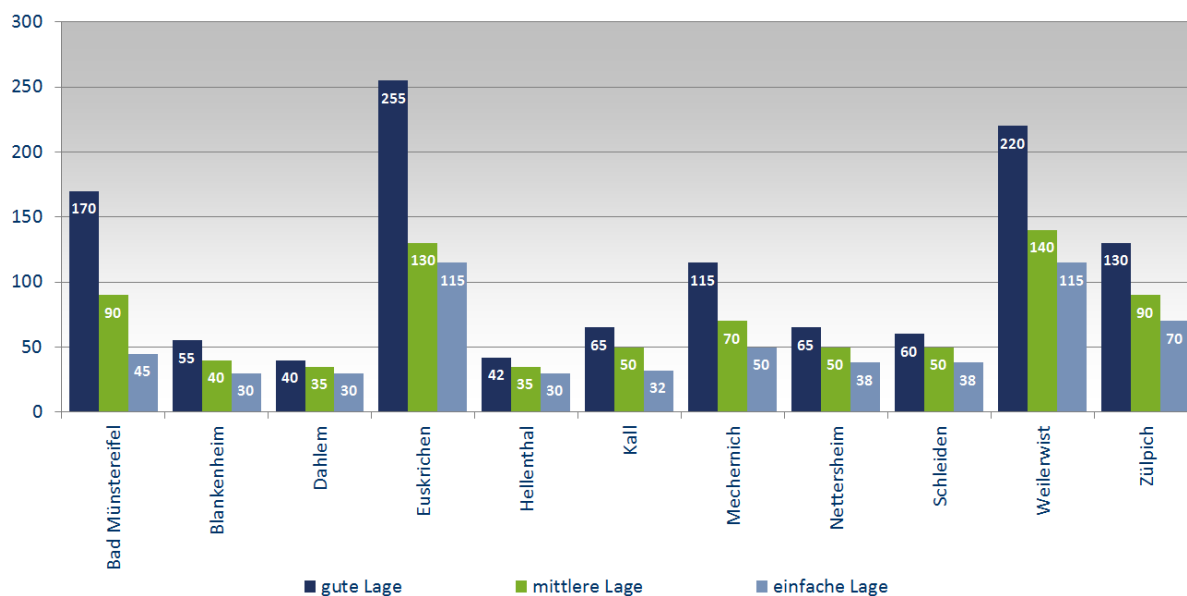
4.1.3 Bodenrichtwerte

Die höchsten gebietstypischen Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau in guten Lagen weist die Stadt Euskirchen mit 255 €/m², gefolgt von Weilerswist mit 220 €/m² und Bad Münstereifel mit 170 €/m² auf. In Dahlem und Hellenthal sind im Vergleich die Bodenrichtwerte für gute Lagen mit 40 €/m² und 42 €/m² am geringsten.

Im Durchschnitt guter, mittlerer und einfacher Lagen sind die Bodenrichtwerte der Stadt Euskirchen mit 174 €/m² und der Gemeinde Weilerswist mit 167 €/m² am höchsten, in Dahlem und Hellenthal liegen die Durchschnittswerte bei 37 €/m² und 38 €/m² am niedrigsten.



Abbildung 25: Gebietstypische Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, Stand 01.01.2019



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 für den Kreis Euskirchen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

4.1.4 Zwischenfazit

Der deutliche Überschuss an Zuzügen im Kreis Euskirchen bzw. die positive Entwicklung des Wanderungssaldos lassen sich u. a. auf die Wohnraumengpässe und den damit verbundenen Anstieg der Immobilienpreise in der Region Köln-Bonn und Aachen zurückführen. Insbesondere die Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen, die sich ihren Wunsch nach einem Ein- oder Zweifamilienhaus erfüllen und ggf. eine Familien gründen möchte, weicht in das Umland der Ballungszentren aus und findet u. a. im Kreis Euskirchen (noch) ein entsprechendes Angebot vor. Diejenigen Kommunen, die am nächsten zu Köln und Bonn liegen und gut angebunden sind, partizipieren am stärksten an dieser Entwicklung.

4.2 Handlungsfelder Wohnen in der Bestandsqualifizierung

Für den Kreis Euskirchen stehen im Ergebnis der Analyse der demographischen und wohnungswirtschaftlichen Daten drei zentrale Handlungsfelder im Fokus:

Entwicklung von Neubaugebieten

Zunächst besteht noch kurzfristig ein hoher Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern. Insbesondere in den Kommunen Euskirchen, Weilerswist, Zülpich, Mechernich und Bad Münstereifel wirken regionale Bedarfe aus der Rheinschiene durch ein entsprechendes Nachfrageverhalten nach Baugrundstücken. Mit der geplanten Elektrifizierung der Eifelstrecke zwischen Köln und Kall sowie der Strecke Bonn – Euskirchen – Bad Münstereifel ist zu erwarten, dass sich die Wohnbauland-Nachfrage weiter bis in die südlichen Kommunen des Kreises Euskirchen erstrecken wird.

Davon abgesehen wird der barrierefreie Geschosswohnungsbau zunehmend an Bedeutung gewinnen. Insoweit ist in jedem dafür geeigneten Baugebiet anzustreben, einen gewissen Anteil für barrierefreien Geschosswohnungsbau vorzusehen.

Um zu verhindern, dass Grundeigentümer „spekulativ“ Grundstücke erwerben, wird grundsätzlich empfohlen, im Kaufvertrag eine Bauverpflichtung mit einem Zeitrahmen von zwei Jahren zu verankern.

Angebote für eine älter werdende Gesellschaft

In Anbetracht der Alterspyramiden werden langfristig die Ein- und Zweifamilienhäuser an Nachfrage verlieren. Mit dem fortschreitenden Alterungsprozess gewinnen barrierefreie Wohnungen in zentraler Lage zunehmend an Bedeutung. Es ist demnach sicherzustellen, dass mit der Neubauentwicklung heute nicht Leerstände von morgen produziert werden.

Wenn das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern gleichwohl weiter erhöht werden soll (was aktuell noch erforderlich ist), sollten zentral gelegene seniorengerechte Wohnungen zwischen 80 und 100 m² Wohnfläche errichtet werden. Mit dieser Maßnahme wird das Freiwerden von Ein-

und Zweifamilienhäusern maßgeblich unterstützt, und diese können dem Markt wieder zur Verfügung stehen. Künftigen Überhängen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser kann unter dieser Maßgabe bereits frühzeitig begegnet werden.

Entwicklungen im Wohnungsbestand

Für die Stadt- und Ortsteile besonders wichtig ist die Sicherung des baulichen Bestands: Entstehen in Nachbarschaften Leerstände oder baulicher Verfall, werden diejenigen Bewohner und Bewohnerinnen den Stadtteil oder das Dorf verlassen, die dazu wirtschaftlich in der Lage sind. Zurück bleiben dann noch mehr Leerstände, gepaart mit einer sozial benachteiligten Bewohnerstruktur (Residualisierung).

Die Sicherung der sozialen Strukturen in den Bestandsquartieren ist demnach aus zwei Blickwinkeln zu betrachten: Zum einen die sozial-integrative Sicht, in der über Quartiersarbeit Nachbarschaften stabilisiert werden. Zum anderen kommen Veränderungen auf die Stadtteile zu, die sich vorwiegend wohnungswirtschaftlich äußern. Dies betrifft insbesondere die Bestände aus den 1950er bis Mitte der 1980er Jahre sowie die historisch gewachsenen zentralen Lagen in den Dörfern.

Die zentralen Ortslagen sind die „Visitenkarte“ in jedem Stadtteil. Ein negatives Wohnimage einzelner zentraler Ortslagen kann sich auf das gesamte Image des Stadtteils auswirken und damit auch Einfluss auf die Nachfrage ausüben.

Folgende Maßnahmen zur Bestandsentwicklung können vorgesehen werden:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können verbesserte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Investitionen in das Gebäude in Anspruch genommen werden. Entsprechend kann das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 136 ff. BauGB eingesetzt werden – auch mit der Zielrichtung einer steuerlich motivierten Beförderung von Investitionstätigkeiten.



„Jung kauft Alt“

Ein zentrales Problem bei der Vermarktung bzw. Wiedernutzung von Altbauten ist die Einschätzung des Modernisierungsaufwands. Im Gegensatz zu Neubauten fehlt es den Bauherren oft an fundierten Grundlagen für die Finanzierung. Bereits im Vorfeld des Erwerbs fallen Kosten für die erforderlichen Fachgutachten an. Dieser zusätzliche Aufwand kann sich als wesentliches Entwicklungshemmnis für die Reaktivierung von Altbausubstanz herausstellen. Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Altimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, können die Kommunen im Kreis die Erstellung von Altbau-Gutachten individuell fördern (z. B. Sockelbetrag von 900 € sowie 300 € je Kind, bis max. 1.800 €). Die Förderung ist verbunden mit der Verpflichtung des Kaufinteressenten, das Gutachten der jeweiligen Kommune zur Verfügung zu stellen, um einerseits Mehrfachbegutachtungen zu vermeiden und um andererseits ein Altbau-Zustands-Kataster für die weitere Vermarktung aufbauen zu können. Voraussetzung ist jeweils das Einverständnis des Eigentümers sowie die fachliche Qualifikation der Gutachter. Dieses Instrument sollte zunächst in einem Ortsteil beispielhaft eingesetzt werden.

In der Gemeinde Kall befindet sich ein vergleichbares Programm mit der Bezeichnung „Neues Leben in alten Häusern“ bereits in der Umsetzung. Im Haushalt wurden zunächst 60.000 € eingestellt. Angedacht ist eine Höchstförderung von 1.500 € pro Familie pro Jahr in einem Zeitraum von insgesamt sechs Jahren. Die Förderhöhe wird jedoch vom Familienstand und der Kinderzahl abhängig gemacht.

Gestaltungskonzept

Die städtebauliche Gestaltung im öffentlichen Raum „atmet“ vielfach noch den Geist der 1960er und 1970er Jahre. Es wird empfohlen, eine beispielhafte Gestaltung zu entwickeln, über die die Rahmenbedingungen für eine langfristige und attraktive Wohnnutzung hergestellt werden können. Dies muss nicht zwingend in aufwändige Umgestaltungsmaßnahmen münden.

Hof- und Fassadenprogramm

Die Kommunen im Kreis können mit Mitteln des Landes NRW und städtischen Eigenmitteln die private Initiative von Hauseigentümern und Mietern, die ihre Fassaden oder ihr Wohnumfeld neu gestalten oder begrünen und somit aufwerten möchten, fördern. Der Zuschuss in diesem Hof- und Fassadenprogramm liegt in der Regel bei 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten bis zu einem durch die Kommune maximal definierten Schwellenwert pro m² umgestalteter Wand- oder Hoffläche. Die Eigenleistung des Antragstellers muss mindestens 50 % der förderfähigen Gesamtkosten betragen. Voraussetzung ist die Lage in einer Städtebauförderkulisse.

In den Gemeinden Blankenheim sowie Nettersheim werden auf Grundlage des interkommunalen Entwicklungskonzepts Blankenheim – Nettersheim ein Fassaden- und Hofprogramm, ein Leerstandsmanagement und eine kostenlose Bauberatung angeboten.

Modernisierung- und Instandsetzungsgebot

Das BauGB bietet mit dem Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 aber nicht nur ein rechtliches Instrumentarium zur Beseitigung von Missständen und Mängeln, sondern in Verbindung mit § 164a BauGB auch die Möglichkeit, Städtebauförderungsmittel einzusetzen – auch für solche Maßnahmen, deren Durchführung auf Grundlage einer freiwilligen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen ist. Über ein kommunales Modernisierungsprogramm können an städtebaulich wichtigen Gebäudebeständen Maßnahmen umgesetzt werden, die – aufgrund begrenzter Refinanzierungsmöglichkeiten am örtlichen Wohnungs- und Immobilienmarkt – ansonsten unterbleiben würden. Voraussetzung ist die Lage in einem Fördergebiet der Stadterneuerung (vgl. die Regelungen der Ziffer 11.1 (2) der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008).

Einfamilienhausgebiete aus den 1950er/1960er bis 1980er Jahren

Bevor Neubaugebiete ausgewiesen werden, soll zunächst sichergestellt werden, dass keine Leerstände in bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen. Gerade in älteren Wohngebieten findet aktuell ein Generationenwechsel statt. Nach Auszug der Kinder fragen die Eltern in der Regel kleinere integrierte und barrierefreie Wohnungen nach und versuchen, das Einfamilienhaus samt Grundstück zu veräußern. Dies gelingt nicht immer bzw. die aufgelegten Preise decken sich nicht immer mit der Nachfrage.

Anstelle des Einsatzes breit angelegter Förderinstrumente ist in diesen Quartieren an das eigene und gemeinschaftliche Interesse am Werterhalt der Immobilie und der Quartiersbedeutung zu appellieren. Vorrangige Themen für individuelle Erhaltungsmaßnahmen sind dabei:

- Energetische Sanierung (Dämmung), Heizung, Haustechnik, erneuerbare Energien
- Wohnraummodernisierung und -erneuerung
- Barrierefreie Wohnungen
- Aufstockung, Anbau, Dachausbau

Nicht immer wird der Handlungsbedarf vom Eigentümer erkannt und als dringlich eingestuft. Vielfach wird erst bei der Mietersuche oder beim geplanten Verkauf des Hauses festgestellt, dass die Marktfähigkeit nicht mehr gegeben ist. Insofern sollen die Einstiegsthemen auch allgemeine Beratungsfelder, wie z. B. Mietersuche, Recht/Versicherung und Abschreibungs- oder Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten darstellen. Der Einstieg in eine gemeinsame Quartiersentwicklung kann durch die Initiierung von Beratungsplattformen unterstützt werden.

Zusammenfassend ist demnach ein wichtiger Fokus auf Bestände zu legen, bei denen zu erwarten steht, dass sie in absehbarer Zeit freigezogen werden können und damit dem Markt wieder zur Verfügung stehen. Dies sind aktuell vor allem Ein- und Zweifamilienhausgebiete der 1950er bis 1980er Jahre, also die Wohnhäuser der Generation 60+ (in zehn Jahren werden es die 1990er und 2000er Gebiete sein). Die frei werdenden Objekte sind so zu qualifizieren, dass sie marktkonform wieder eingesetzt werden können.

Baulückenschließung

Ein besonderes Augenmerk soll auf die überall im Kreisgebiet vorhandenen Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten gelegt werden. Die Rahmenbedingungen zur Mobilisierung dieser Flächen liegen allerdings weitgehend außerhalb des direkten Einflussbereichs der Kommunen, da es sich um private Flächen handelt und die individuellen Investitionsentscheidungen der Eigentümer maßgeblich für die Belegung dieser Flächen sind.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass Baulücken selbstverständlich der Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland dienen, gleichwohl in vielen Fällen die Mobilisierung von Baulandreserven in Form von Baulücken nicht immer erfolgsversprechend ist. Im Rahmen des Siedlungsflächen-Monitorings (SFM) fallen Einzelflächen unter 0,2 ha (Baulücken) aus der landesplanerischen Betrachtung heraus, die Kommunen können jedoch auf freiwilliger Basis die Baulücken dokumentieren. Da die Baulücken nicht von allen Kommunen im Kreis erfasst wurden, bleiben sie im Folgenden ausgeblendet.

Lebensentwurf „Dorf“

Der Kreis Euskirchen ist trotz der drei Mittelzentren Euskirchen, Mechernich und Schleiden dezentral organisiert. Nur die wenigsten Ortslagen weisen Einwohnerzahlen von über 2.000 Einwohnern auf. Es ist demnach evident, dass im Rahmen eines Kreisentwicklungskonzepts ein besonderer Fokus auf diese dezentrale Struktur zu legen ist. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf die Ortslagen und ihre Identität zu legen. Die Ortsmittelpunkte sind dabei die „Visitenkarte“, und ein negatives Image einzelner zentraler Bereich kann sich auf das gesamte Image des Orts auswirken und damit auch Einfluss auf die Nachfrage ausüben. Obwohl sich die Ortszentren allgemein positiv darstellen, werden teilweise ergänzende Maßnahmen gesehen.

Zu bedenken ist, dass mit Neugebietsausweisungen regionale Investitionsvolumina der privaten Immobiliennachfrager auf die „grüne Wiese“ gelenkt werden. Es ist heute relativ einfach, auf einem erschlossenen Baugrundstück ein Familienheim zu errichten, während es vergleichsweise schwierig ist, innerhalb alter Ortskerne Bestandsgebäude zu sanieren und bedarfsgerecht auszubauen. Das konsequente Lenken der Investitionen



auf die grüne Wiese kann demnach zum „Ausbluten“ der alten Ortskerne führen. Die Erforderlichkeit von Neubauf Flächen wurde bereits belegt, gleichwohl ist dringend zu empfehlen, dass mit jeder Neubausweisung auch Maßnahmen zur Bestandsqualifizierung einhergehen.

In diesem Kontext ist kreisweit auch die Problematik der leerstehenden Höfe bzw. ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude zu thematisieren. In den Ortschaften bereiten zukünftig die großen, tiefen Grundstücke Probleme sowie die fehlende Bereitschaft, Nachverdichtungspotenziale für nachfolgende Generationen vorzubereiten (fehlende Erschließung etc.). Die Aktivierung der gewachsenen und zentralen Ortslagen als attraktive Wohnstandorte ist eine wichtige Handlungsmaxime.

Abbildung 26: Teil eines alten Hofes im alten Ortskern



Abbildung 27: 1950er Jahre Bestand im Ortskern



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Dies schließt aber definitiv nicht aus, dass den Dörfern Flächen zur weiteren Entwicklung zur Ver-

fügung gestellt werden. Bestandsqualifizierung und Neubauentwicklung müssen in den Dörfern Hand in Hand gehen können. Dabei ist darauf zu verweisen, dass in den Dorflagen die so genannte 5 %-Regelung kaum ausreichend ist, die Dörfer langfristig zu sichern. Gem. Ziel 2-4 ist in den im Regionalplan nicht als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellten Ortslagen eine Siedlungsentwicklung nur bis 5 % der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen möglich. Dies ist dann nicht ausreichend wenn zu diesem 5 %-Wert die noch vorhandenen Reserven in Form von Baulücken bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten größer 2.000 qm zum Abzug gebracht werden (bei 2.000 qm liegt die „Wahrnehmungsgrenze“ des Siedlungsflächenmonitorings der Bezirksregierung). Diese Reserven werden individuell und meist spekulativ zurückgehalten und dienen insoweit keiner gesteuerten Bedarfsdeckung. Die Bauflächenentwicklung in den Dörfern soll sich weniger an dem pauschalen 5 %-Wert orientieren, vielmehr daran, ob und welche Flächen integrativ und städtebaulich sinnvoll entwickelt werden können und welche Infrastrukturangebote vorhanden sind. Die aktuell in Bearbeitung liegende Änderung des Landesentwicklungsplans eröffnet im Übrigen eine auf die Infrastrukturkapazitäten bezogene Dorfentwicklung (vgl. Kap. 6.2).

Geschosswohnungsbau zur Wiederbelegung von Einfamilienhäusern der 1950er bis 1980er Jahre

Die Bevölkerungsprognosen machen deutlich, dass im Jahr 2030 ca. ein Drittel der Menschen im Kreis Euskirchen zu den Personen über 60 Jahren zählen und diese damit zu einer dominierenden Gesellschaftsgruppe werden. Die Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppe und die Differenzierung ihrer Lebensformen kennzeichnen die Veränderungen. Das selbstständige und selbstbestimmte Wohnen für ältere und pflegebedürftige Menschen wird in den Mittelpunkt des zukünftigen Wohnungsbaus und der Quartiersentwicklung rücken.

Mit den erkennbaren Entwicklungen enthält die oben dargestellte Neubauentwicklung – auch wenn sie auf den Bedarf hin austariert ist – eine kritisch anzumerkende Komponente: In Anbetracht der Alterspyramiden werden langfristig die Ein- und Zweifamilienhäuser an Nachfrage verlieren. Mit dem fortschreitenden Alterungsprozess gewinnen

barrierefreie Wohnungen in zentraler Lage zunehmend an Bedeutung. Es soll demnach auch sichergestellt werden, dass mit der Neubaumentwicklung heute nicht Leerstände von morgen produziert werden.

Tatsache ist, dass nicht alle Menschen so wohnen, wie es ihrer jeweils aktuellen Lebensphase entspricht. Ein Ehepaar über 60 mag sich in einem 200 m² großen Einfamilienhaus mit Garten zwar wohlfühlen, lebt hier aber (nachdem die Kinder aus dem Haus sind) nicht bedarfsgerecht. Nun gibt es in dieser Alterskohorte der über 60-Jährigen zwei relevante Verhaltensmuster: erstens, die nicht bedarfsgerechte Wohnsituation wird akzeptiert bzw. ist gewünscht und ein Umzug wird nicht in Betracht gezogen oder zweitens, das Familienheim wird zugunsten einer seniorengerechten, möglichst zentral und integriert liegenden Wohnung abgegeben.

Selbstverständlich gibt es individuelle Motivationen, in einem Familienheim zu verbleiben. Vielfach ist es aber auch das fehlende Angebot an bedarfsgerechten Alternativen, das verhindert, eine barrierefreie Wohnung in zentraler Lage anzusteuern. Das Bestreben, ein großes Familienheim mit Garten gegen eine seniorengerechte zentral und integriert liegende Wohnung einzutauschen, ist häufiger als gemeinhin vermutet vorhanden, scheitert aber oft an einem passenden, ausreichenden und preisadäquaten Angebot.

So paradox es klingen mag, bedeutet dies: wenn im Kreis Euskirchen das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern weiter erhöht werden soll, sollten zentral gelegene seniorengerechte Wohnungen zwischen 80 und 100 m² Wohnfläche errichtet werden. Mit dieser Maßnahme wird das Freiwerden von Ein- und Zweifamilienhäusern maßgeblich unterstützt, und diese können dem Markt wieder zur Verfügung stehen. Künftigen Überhängen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (ab 2035) kann unter dieser Maßgabe bereits früh ein Riegel vorgeschoben werden.

4.3 Handlungsfelder Wohnen in der Neubaumentwicklung

4.3.1 Wohnbaureserven

In Anbetracht der positiven Bevölkerungsentwicklung und -prognose für den Kreis Euskirchen sowie der damit zu erwartenden anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland wurden die vorhandenen Wohnbaulandreserven anhand des Siedlungsflächen-Monitorings (SFM) der Bezirksregierung Köln ausgewertet.

Das für das Strukturfeld Wohnen relevante Wohnbaulandpotenzial setzt sich aus der Siedlungsflächen-Monitoring-Kategorie „Reserve Wohnen“ und Kategorie „Reserve Gemischt“ zusammen. Die mit der Kategorie „Reserve Gemischt“ des Siedlungsflächen-Monitorings überwiegend erfassten Gemischten Bauflächen eröffnen auch eine gewerbliche Nutzung. In vielen Fällen im Kreis Euskirchen sind die kleineren Ortschaften als gemischte Bauflächen oder als Dorfgebiet als Ausdruck des Nebeneinanders von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Wohnnutzungen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der zur Versorgung des Gebiets erforderlichen Handwerksbetriebe erfasst. Die vorhandenen Reserveflächen in solchen Gebieten werden in der Regel zu Wohnzwecken genutzt. Insofern und angesichts der Vorgehensweise der Bezirksregierung Köln im Umgang mit M-Flächen werden die Gemischten Bauflächen diesem Strukturfeld zugeordnet und nicht dem Strukturfeld Gewerbe. Darüber hinaus erfüllen nur wenige Gemischte Bauflächen die Voraussetzungen für eine gewerblich-industrielle Nutzung im eigentlichen Sinne.

Gemäß dem SFM-Datenbestand von Mai 2018 in Abgleich der Hinweise der Kommunen zu aktuellen Inanspruchnahmen und Änderungen beläuft sich das Gesamtpotenzial an zu Wohnzwecken nutzbaren Flächen auf 832 ha und setzt sich wie folgt aus den kommunalen Flächenanteilen zusammen:



Tabelle 2: Reservepotenzial Wohnen gem. Siedlungsflächen-Monitoring in ha

	Reserve Wohnen	Reserve Gemischt	Reserven Wohnen insgesamt
Bad Münstereifel	70,4	28,6	99,0
Blankenheim	45,1	12,8	57,9
Dahlem	28,5	15,6	44,1
Euskirchen	131,7	7,9	139,6
Hellenthal	79,9	12,6	92,6
Kall	65,5	17,6	83,1
Mechernich	67,7	31,5	99,2
Nettersheim	65,6	2,1	67,7
Schleiden	33,3	44,1	77,4
Weilerswist	5,8	4,7	10,4
Zülpich	58,1	3,0	61,1
Kreis Euskirchen	651,4	180,6	831,9

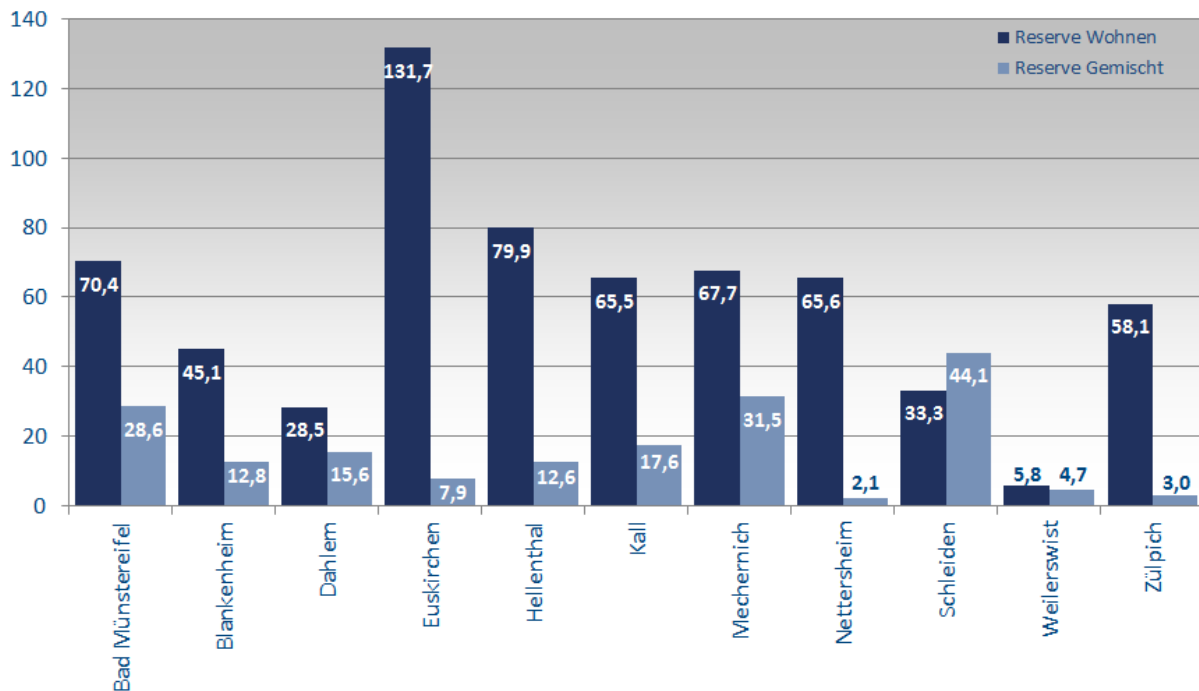
Quelle: Bezirksregierung Köln Mai 2018/Februar 2019, Angaben der Kommunen von Februar/März/April 2019, Auswertung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Über das größte Reservepotenzial verfügt die Stadt Euskirchen mit rund 140 ha, gefolgt von der Stadt Bad Münstereifel und Stadt Mechernich mit jeweils rund 99 ha. Die Gemeinde Weilerswist weist mit rund 10 ha das geringste Wohnbaupotenzial auf.

Auffällig ist bei dieser kreisweiten Betrachtung der Wohnflächenreserven, dass die Stadt Schleiden nicht nur über auffällig viele Wohnreserven im Umfang von 44,1 ha in der Kategorie „Gemischte Reserven“ verfügt, sondern der Gesamtumfang der Gemischten Reserven zugleich höher ist als die Schleidener Potenziale der Kategorie „Reserve Wohnen“ mit 33,3 ha.

Anzumerken ist, dass die Stadt Euskirchen im Bereich der Kernstadt für zwei Teilräume abweichende Entwicklungsvorstellungen besitzt. Im Gespräch ist eine Rücknahme von Wohnbauflächen um 11,75 ha. Die Flächen sind jedoch zunächst als Reserven berücksichtigt.

Abbildung 28: Reservepotenzial Wohnen in ha



Quelle: Bezirksregierung Köln Mai 2018/Februar 2019, Angaben der Kommunen von Februar/März/April 2019, Auswertung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Anmerkung: Im Rahmen der Erarbeitung des Kreisentwicklungskonzepts wurden Inanspruchnahmen sowie essentielle Veränderungen zum Siedlungsflächen-Monitoring mitgeteilt.

Zu bilanzierende Wohnbaureserven

Im Zuge der Regionalplanaufstellung wählte die Bezirksregierung Köln eine Vorgehensweise zur Bilanzierung der Reserven und Bedarfe, die den Kommunen im Regierungsbezirk Köln bei der Anrechnung der FNP-Reserven entgegenkommt: Die Bezirksregierung Köln berücksichtigt zur Bilanzierung zwischen Bedarf und Reserve nur diejenigen Flächennutzungsplan-Reserven, die in den regionalplanerisch dargestellten Siedlungsbereichen (ASB oder GIB) gemäß der aktuellen Regionalplan-konzeption von Januar 2019 liegen. Die Angaben der Bezirksregierung Köln zu den W- und M-Reserven der Flächennutzungspläne innerhalb der regionalplanerisch dargestellten Siedlungsbereiche auf Grundlage des Siedlungsflächen-Monitorings, Stand Mai 2018, wurden durch die kreisangehörigen Kommunen im Februar/März/April 2019 auf ihre Aktualität geprüft. Die von der Bezirksregierung Köln ermittelten Werte für W- und M-Reserven wurden daraufhin um diejenigen Flächenanteile reduziert, die nach Angaben der Kommunen keine Reserven darstellen. Im Ergebnis ist

von folgendem aktuellen Stand der Reserven innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche auszu-gehen:

Tabelle 3: Zu bilanzierende FNP-Reserven im Siedlungsraum in ha

	W- und M-Reserven FNP innerhalb des Siedlungsraums
Bad Münstereifel	22
Blankenheim	35
Dahlem	30
Euskirchen	121
Hellenthal	41
Kall	32
Mechernich	30
Nettersheim	22
Schleiden	28
Weilerswist	2
Zülpich	40
Kreis Euskirchen	404

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Demnach werden nicht 831,9 ha in die Bilanzierung eingestellt, vielmehr 404 ha. Diese Form der Bilanzierung ist insoweit folgerichtig, als die außerhalb der ASB liegenden Reserveflächen sich aus einer Vielzahl an Klein- und Kleinstflächen aufaddieren, die annähernd vollständig im privaten Eigentum liegen und sich insoweit der kommunalen Steuerung zur Deckung des Wohnungsbedarfs entziehen.

4.3.2 Wohnungsbedarfsprognose

Anfang 2019 hat die Bezirksregierung Köln im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans aktuelle Berechnungsergebnisse zum zukünftigen Wohnflächenbedarf veröffentlicht. Diese Ergebnisse werden im Folgenden, ergänzt durch eine Erläuterung des Berechnungsmodells, einer eigenen Bedarfsberechnung gegenübergestellt.

Wohnbauflächenbedarfsberechnung der Bezirksregierung Köln (2019)

Die Prognose des Wohnungsbedarfs der Bezirksregierung Köln für den Planungshorizont 2040 stützt sich zunächst auf den Wohnungsneubedarf des Kreises Euskirchen. Der Neubedarf ergibt sich aus der Veränderung der Haushaltszahlen im Planungszeitraum gemäß Prognose (Haushaltsprognose für den Kreis Euskirchen) gegenüber dem Stand 2018. Der Trend zur sinkenden Haushaltsbelegungsziffer wird hierbei in die Berechnung einbezogen.

Eine weitere Komponente zur Berechnung des Bedarfs ist der sogenannte Ersatzbedarf. Der Ersatzbedarf bildet den Bedarf für entfallende Wohnungen ab und wird aus unterschiedlichen Gründen wie Zusammenlegungen, Umwidmungen oder

Abriss ausgelöst (jährlich 0,2 % des Wohnungsbestands). Im Gegensatz zum Neubedarf wird der Ersatzbedarf kommunalscharf ermittelt.

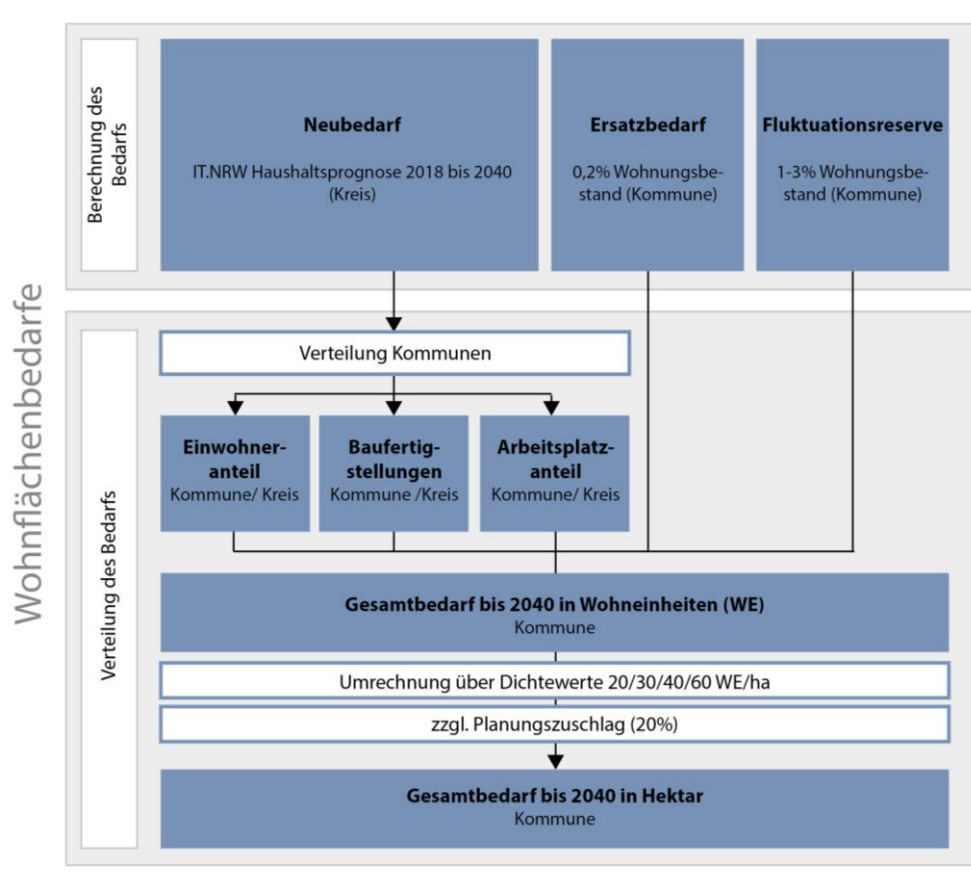
Als dritte Komponente der Bedarfsberechnung wird die Fluktuationsreserve auf Basis des kommunalen Wohnungsbestands berücksichtigt. Die Fluktuationsreserve beschreibt die Differenz zwischen den nachfragenden Haushalten und der Anzahl verfügbarer Wohnungen im Ausgangsjahr. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Wohnungsangebots für Um- beziehungsweise Zuzugswillige wird für den Regierungsbezirk Köln die Fluktuationsreserve mit 1,5 % des Wohnungsbestands vorausgesetzt.

Der rechnerisch ermittelte Neubedarf auf Kreisebene wird anschließend anhand

- des Einwohneranteils Kommune/Kreis (Stand Einwohnerzahl 31.12.2017 gem. Statistik IT.NRW),
- der Baufertigstellungen Kommune/Kreis (Baufertigstellungen 2008 bis 2017 gem. IT. NRW)
- und dem Arbeitsplatzanteil Kommune/Kreis (Stand 31.12.2017 gem. Arbeitsagentur)

auf die kreisangehörigen Kommunen verteilt. Der auf diese Weise zusammen mit dem Ersatzbedarf und der Fluktuationsreserve ermittelte Gesamtbedarf in Wohneinheiten für jede Kommune wird über siedlungsstrukturtypische Dichtewerte in Hektar umgerechnet; zuzüglich eines Planungszuschlags von 20 % wird auf diese Weise der Gesamtbedarf bis 2040 in Hektar für jede Kommune errechnet.

Abbildung 29: Berechnung des Wohnflächenbedarfs – Methode Bezirksregierung Köln



Quelle: Bezirksregierung Köln

Hinweis: Diese Vorgehensweise entspricht den aktuellen Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW (Ziel 6.1-1 LEP NRW) und basiert auf der Berechnungsvorgabe des ISB Aachen aus dem Jahr 2012 („Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen“, Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée et al., Aachen, September 2012)

Die Kommunen im Regierungsbezirk Köln wurden gemäß ihrer Siedlungsdichte nach den Kategorien metropole, hoch verdichtet, verdichtet und gering verdichtet unterschieden. Anhand dieser Siedlungsstrukturtypen erfolgt die Umrechnung von Wohneinheiten in Hektar über die Dichtewerte 60/WE ha, 40 WE/ha, 30 WE/ha und 20 WE/ha.

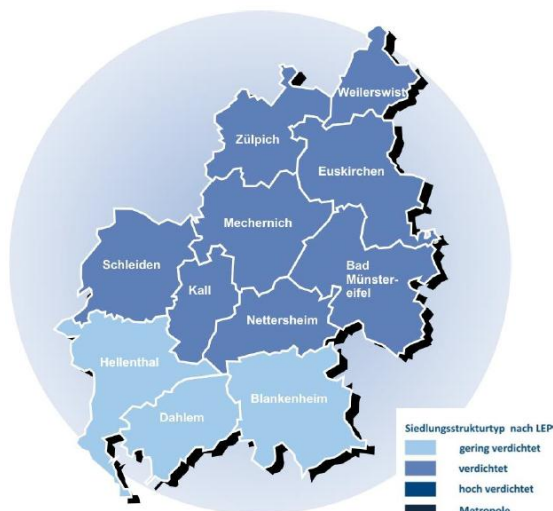
Tabelle 4: Siedlungsstrukturtypen

Siedlungsstrukturtyp	Siedlungsdichte (Einwohner je qm)	Siedlungsstrukturuelle Dichte nach LEP (WE/ha – Brutto einschl. Erschließung)
Metropole	4.000	60
Hoch verdichtet	2.000 bis 4.000	40 – 60
Verdichtet	1.000 bis 2.000 und Städte ab 100.000 Einwohner und Siedlungsdichte unter 1.000	30 – 45
Gering verdichtet	< 1.000	20 – 35

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Abbildung 30: Siedlungsstrukturtyp nach LEP



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Für den Kreis Euskirchen wurde unter Verwendung des zuvor beschriebenen Modells zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs für den Planungshorizont 2040 ein Gesamtbedarf von 458 ha errechnet.

Tabelle 5: Bedarfsberechnung der Bezirksregierung Köln nach den Vorgaben der Landesplanung in ha

	Flächenbedarf Wohnen/Mischnutzung – Berechnung Bezirksregierung Köln
Bad Münstereifel	50
Blankenheim	30
Dahlem	12
Euskirchen	137
Hellenthal	22
Kall	24
Mechernich	55
Nettersheim	24
Schleiden	27
Weilerswist	35
Zülpich	42
Kreis Euskirchen	458

Quelle: Datenblätter der Bezirksregierung Köln von Januar 2019

Kritisch zu hinterfragen sind bei dieser Vorgehensweise die standardisierten Dichtewerte für alle Kommunen im Regierungsbezirk Köln. Ziel 6-1.1 besagt, dass die Regionalplanungsbehörden in begründeten Fällen, z. B. auf der Grundlage empirischer Ermittlungen, von den genannten Richtwerten abweichen können.

Gerade im ländlichen, topographisch bewegten Raum werden die Minimalwerte von 20 WE/ha nur in Ausnahmen erreicht. Eigene Recherchen zu in jüngster Zeit entwickelten Neubaugebieten in Dahlem, Hellenthal und Nettersheim zeigen, dass Dichtewerte mehrheitlich bei 10 WE/ha bis max. 15 WE/ha liegen.

Für die Kommunen im Kreis Euskirchen wurde daher eine eigene Berechnung durchgeführt, die nach Wohnungsmarktsegmenten differenziert und deren Dichtewerte sich an realen Siedlungsparametern orientieren.

Wohnbauflächenbedarfsermittlung nach Wohnungsmarktsegmenten

Im Gegensatz zur Bedarfsermittlung der Bezirksregierung Köln liegen der eigenen Berechnung die Haushaltsprognose sowie die Gemeindemodellrechnungen von 2014 zugrunde, da zum jetzigen Zeitpunkt der Bearbeitung des Kreisentwicklungskonzepts keine aktuellen statistischen Veröffentlichungen vorliegen.

Mit der eigenen Berechnung werden die zukünftigen Bedarfe nach den Wohnungsmarktsegmenten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser getrennt ermittelt. Die Differenzierung nach Wohnungsmarktsegment und Qualität erfolgt über die Bevölkerungszusammensetzung nach Alter. Darauf aufbauend werden die unterschiedlichen Wohnformen und Qualitäten mit dem zu erwartenden Bedarf der Nachfrager abgeglichen. In der Gegenüberstellung des Wohnungsbestands mit dem Bedarf ergibt sich zusätzlich eine Hochrechnung zu künftigen Bedarfen beziehungsweise Überhängen, differenziert nach Segmenten.

Der rechnerisch ermittelte Bedarf an Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern werden über die Kennzahl der Wohneinheiten pro Hektar in den Flächenbedarf umgerechnet.

Für den vornehmlich dörflich strukturierten Südkreis werden bei den Ein- und Zweifamilienhäusern 15 Wohneinheiten je Hektar und bei den Mehrfamilienhäusern 50 Wohneinheiten je ha angenommen. Für die Städte Euskirchen, Mechernich und Zülpich sowie für die Gemeinde Weilerswist wurde

ein Verteilungsschlüssel von 20 Wohneinheiten pro Hektar für Ein- und Zweifamilienhäuser und 60 Wohneinheiten pro Hektar bei Mehrfamilienhäusern gewählt.

Tabelle 6: Dichtewerte im Ein-/Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhaussegment

	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
Bad Münstereifel	15	50
Blankenheim	15	50
Dahlem	15	50
Euskirchen	20	60
Hellenthal	15	50
Kall	15	50
Mechernich	20	60
Nettersheim	15	50
Schleiden	15	50
Weilerswist	20	60
Zülpich	20	60

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Für den Kreis Euskirchen wurde ein Bedarf von insgesamt 530 ha im Ein- und Zweifamilienhausbau sowie 97 ha im Mehrfamilienhausbau ermittelt; zuzüglich eines Planungszuschlags von 20 % beläuft sich der Gesamtbedarf auf 742 ha.

Tabelle 7: Bedarfsberechnung nach Wohnungssegmenten in ha

	Bedarf Ein- und Zweifamilienhäuser	Bedarf Mehrfamilienhäuser	Bedarf Wohnen mit Planungszuschlag
Bad Münstereifel	51	9	72
Blankenheim	41	4	54
Dahlem	32	1	40
Euskirchen	64	26	109
Hellenthal	52	3	66
Kall	40	9	59
Mechernich	64	7	86
Nettersheim	54	11	69
Schleiden	51	6	69
Weilerswist	38	9	57
Zülpich	43	8	61
Kreis Euskirchen	530	93	742

Quelle: Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im direkten Vergleich der Berechnungsergebnisse fällt die Berechnung durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH auf Kreisebene betrachtet mit 742 ha gegenüber 458 ha deutlich höher aus.

Bei der kommunalen Betrachtung der Berechnungsergebnisse ist eine Ausnahme für die Stadt Euskirchen festzustellen; die Bezirksregierung errechnet eine deutlich höhere Bedarfslage von 137 ha gegenüber 109 ha. Zurückzuführen ist diese Abweichung in besonderem Maße auf die Verteilung des für den Kreis Euskirchen errechneten Neubedarfs über die drei Säulen Einwohneranteil, Baufertigstellungen und Arbeitsplatzanteil auf die Kommunen. Die Stadt Euskirchen schneidet aufgrund ihres kreisweiten Gewichts deutlich besser ab.

Hintergrund für die sehr unterschiedlichen Ergebnisse der Berechnungsmethoden ist – wie bereits dargelegt –, dass die Bezirksregierung Köln von Dichtewerten ab 20 Wohneinheiten je ha ausgeht. In der Realität werden im Kreis allerdings Dichtewerte ab 10 Wohneinheiten je Hektar nachgefragt und auch angeboten. Es ist nicht davon auszugehen, dass die von der Landesplanung vorgegebenen Dichtewerte im Kreis Euskirchen marktkonform positioniert werden können. Insoweit ist hier eine Anpassung erforderlich.



4.3.3 Abgleich Bedarf und FNP-Reserven innerhalb des Siedlungsraums

Bilanzierung 1

In der Gesamtbetrachtung stehen 404 ha Wohnreserven im Kreis Euskirchen gemäß der zuvor dargestellten Zusammenstellung der „Reserven Ge-

mischt“ und „Reserve Wohnen“ ein Gesamtbedarf von 458 ha gemäß der aktuellen Bedarfsermittlung der Bezirksregierung gegenüber. Infolgedessen fällt die Bilanzierung der rechnerisch ermittelten Bedarfslage für Wohnbauflächen und der planerischen Reserven insgesamt negativ, für einen Teil der Kommunen positiv aus.

Tabelle 8: Bedarfsermittlung Bezirksregierung, Bilanzierung der FNP-Reserven im Siedlungsraum in ha

	W- und M-Reserven FNP innerhalb des Siedlungsraums	Bedarfsermittlung Bezirksregierung Köln Januar 2019	Bilanz Reserven FNP innerhalb des Siedlungsraums/Bedarfsermittlung Bezirksregierung Köln
Bad Münstereifel	22	50	-28
Blankenheim	35	30	5
Dahlem	30	12	18
Euskirchen	121	137	-16
Hellenthal	41	22	19
Kall	32	24	8
Mechernich	30	55	-25
Nettersheim	22	24	-2
Schleiden	28	27	1
Weilerswist	2	35	-33
Zülpich	40	42	-2
Kreis Euskirchen	404	458	-54

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 31: Bilanzierung Wohnen auf Grundlage der Bedarfsberechnung der Bezirksregierung Köln



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bilanzierung 2

In der auf Grundlage der vorgestellten Berechnungsmethoden zweiten Bilanzierung stellt sich das Bild deutlich negativer dar. Auf Basis der durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen ermittelten Bedarfe (anhand regionalspezifischer Dichtewerte) zeigt sich die folgende Bilanz:

Tabelle 9: Bedarfsermittlung Bezirksregierung, Bilanzierung der FNP-Reserven im Siedlungsraum in ha

	W- und M-Reserven FNP innerhalb des Siedlungsraumes	Bedarfsberechnung Dr. Jansen	Bilanz Reserven FNP innerhalb des Siedlungsraumes/ Bedarfsberechnung Dr. Jansen
Bad Münstereifel	22	72	-50
Blankenheim	35	54	-19
Dahlem	30	40	-10
Euskirchen	121	109	12
Hellenthal	41	66	-25
Kall	32	59	-27
Mechernich	30	86	-56
Nettersheim	22	69	-47
Schleiden	28	69	-41
Weilerswist	2	57	-55
Zülpich	40	61	-21
Kreis Euskirchen	404	742	-338

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 32: Bilanzierung der FNP-Reserven im Siedlungsraum in ha



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

4.3.4 Fazit

Zusammenfassend ergibt sich aus dieser Bilanzierung, dass es durchaus den Bedarf gibt, neue Flächen in die regionalplanerische Perspektive zu bringen. Dabei soll darauf verwiesen werden, dass in erster Priorität die Maßnahmen zur Bestandsentwicklung und Qualifizierung greifen sollten, bevor Neubauflächen in Angriff genommen werden. Gleichwohl benötigen die Kommunen ein ausreichend großes Portfolio an Flächen, um Spielräume zur Gestaltung der kommunalen Entwicklung und zur Ausübung ihrer Planungshoheit zu haben. Insoweit wurde die in Kapitel 6 dokumentierte Flächenrecherche zur Identifizierung geeigneter Flächen durchgeführt.

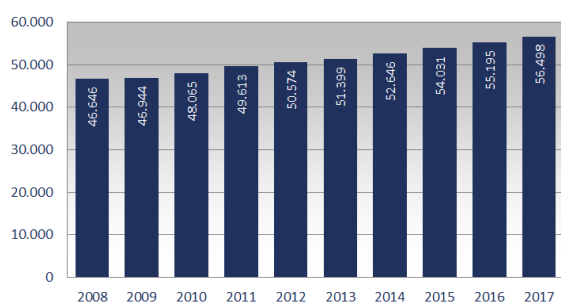


5 Strukturfeld Gewerbe

5.1 Strukturdatenanalyse

Die Beschäftigtenzahlen im Kreis Euskirchen haben sich in den vergangenen Jahren durchgehend positiv entwickelt. Im Jahr 2017 wurden 56.498 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert.

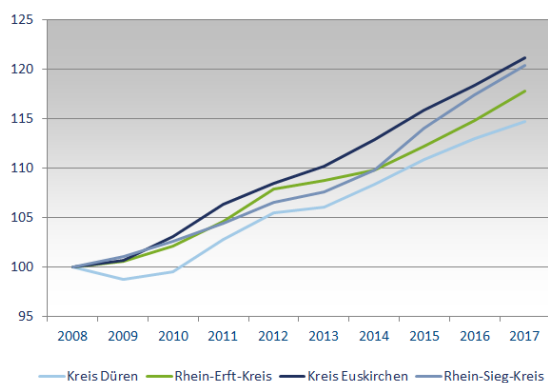
Abbildung 33: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort im Kreis Euskirchen 2008 bis 2017 (Stichtag 31.06.)



Quelle: IT.NRW, Auswertung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die positive Beschäftigungssituation im Kreis Euskirchen zeigt sich auch im Vergleich mit den Nachbarkreisen. Die Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist durchweg positiver als die des Kreises Düren, des Rhein-Erft-Kreises und des Rhein-Sieg-Kreises.

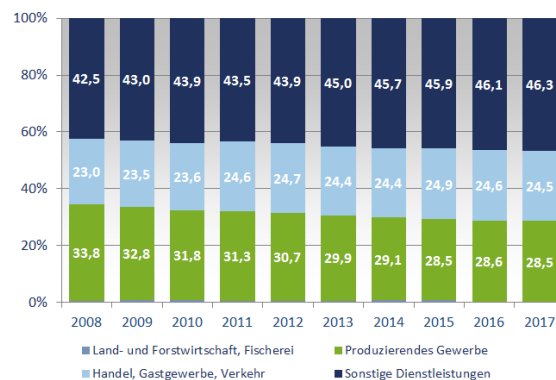
Abbildung 34: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Vergleich (2008 = 100 %, Stichtag 31.06.)



Quelle: IT.NRW, Auswertung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Nahezu die Hälfte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Kreis Euskirchen sind dem Wirtschaftsbereich „Sonstige Dienstleistungen“ zuzuordnen. Während der prozentuale Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der Gesamtbeschäftigung in diesem Wirtschaftssegment zunimmt, ist für den Wirtschaftsbereich Produzierendes Gewerbe eine rückläufige Entwicklung (31,8 % in 2010 gegenüber 28,5 % in 2017) festzustellen; in den letzten drei Jahren stabilisierte sich der Wert. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Wirtschaftsbereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr unterliegt in den letzten Jahren leichten Schwankungen.

Abbildung 35: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereich 2008 bis 2017 (Stichtag 31.06.)



Quelle IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe liegt mit 28,5 % im Jahr 2017 über dem Niveau des Landes (26,9 %) und deutlich über dem des Regierungsbezirks Kölns (21,7 %). Auch im Wirtschaftszweig Handel, Gastgewerbe und Verkehr ist die Beschäftigung im Kreis Euskirchen höher als auf Landesebene und Ebene des Regierungsbezirks. Folglich ist in den Referenzräumen der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wirtschaftsbereich Sonstige Dienstleistungen vergleichsweise höher.

In der vergleichenden Betrachtung mit den Nachbarkreisen verfügt nur der Kreis Düren mit 30,9 % über einen höheren Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Wirtschaftsbereich Produzierendes Gewerbe.

Abbildung 36: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2017 im landesweiten und regionalen Vergleich (Stichtag 31.06.)



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In den Kommunen des Kreises Euskirchen ist die Beschäftigung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich ausgeprägt. Den höchsten Anteil der Beschäftigten am Wirtschaftsbereich

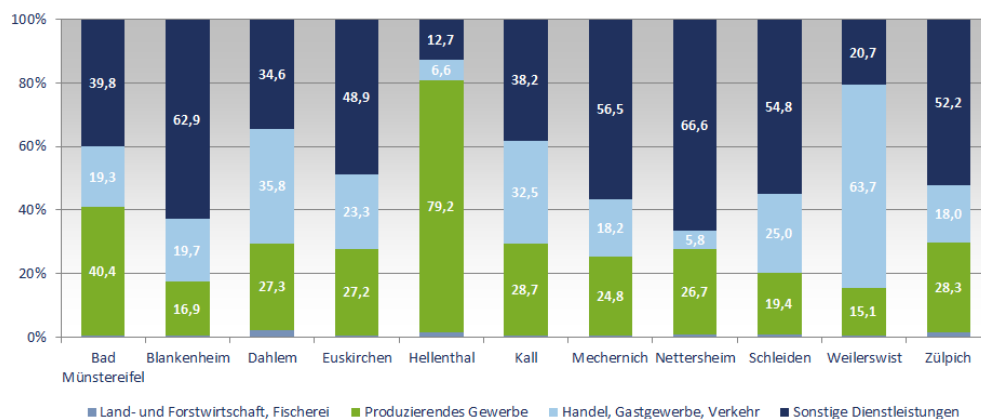
Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei weist die Gemeinde Dahlem mit 2,3 %, gefolgt von der Stadt Zülpich mit 1,6 % und der Gemeinde Hellenthal mit 1,5 % auf. In allen anderen Kommunen liegt der Wert unter 1 %.

Besonders auffällig ist bzgl. des Wirtschaftsbereichs Produzierendes Gewerbe der extrem hohe Anteil an der Gesamtbeschäftigung in der Gemeinde Hellenthal. Rund 80 % aller Beschäftigten sind in diesem Wirtschaftsbereich tätig. Am geringsten ist der Anteil in der Gemeinde Weilerswist mit 15,1 % und in der Gemeinde Blankenheim mit 16,9 %.

Im Wirtschaftsbereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr zeigt sich ebenfalls eine Auffälligkeit. Die Beschäftigung in der Gemeinde Weilerswist ist mit rund 64 % in diesem Wirtschaftsbereich äußerst hoch. Die Anteile in der Gemeinde Hellenthal mit 6,6 % und Nettersheim mit 5,8 % sind hingegen äußerst gering.

Trotz der Funktionen der Stadt Kreis Euskirchen als Verwaltungseinheit im Kreis Euskirchen und aufgrund ihrer überörtlichen Funktion in der Daseinsvorsorge ist der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im kommunalen Vergleich bei den Sonstigen Dienstleistungen nicht prägnant hoch (48,9 %); in der Stadt Mechernich, der Gemeinde Blankenheim, der Gemeinde Nettersheim, der Stadt Schleiden und der Stadt Zülpich ist die Beschäftigung im Wirtschaftsbereich Sonstige Dienstleistungen deutlich höher.

Abbildung 37: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2017 in den Kommunen im Kreis Euskirchen (Stichtag 31.06.)

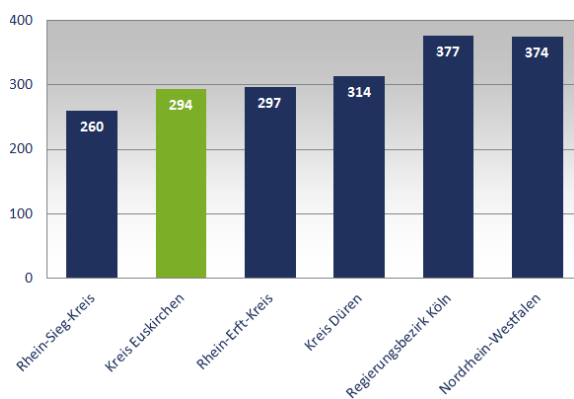


Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Die Arbeitsplatzdynamik im Kreis Euskirchen lässt sich nicht allein über die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ermitteln. Denn erst das Verhältnis zwischen Einwohner- und Arbeitsplatzzahl gibt hinreichend Aufschluss über die wirtschaftliche Zentralität eines Raums. Für den Kreis Euskirchen ist aktuell festzuhalten, dass mit 294 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner der Wert des Kreises Düren, des Regierungsbezirks Köln und NRWs nicht erreicht wird. Nur die Arbeitsplatzzentralität des Rhein-Sieg-Kreises ist im Vergleich niedriger (260).

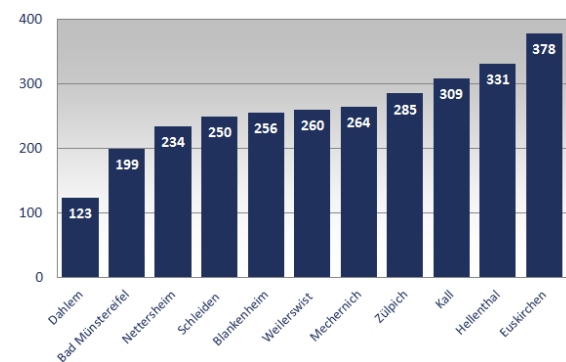
Abbildung 38: Arbeitsplatzzentralität im Vergleich (2015)



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im kommunalen Vergleich ist die Arbeitsplatzzentralität der Stadt Euskirchen mit 378 am höchsten und in der Gemeinde Dahlem mit 123 am niedrigsten.

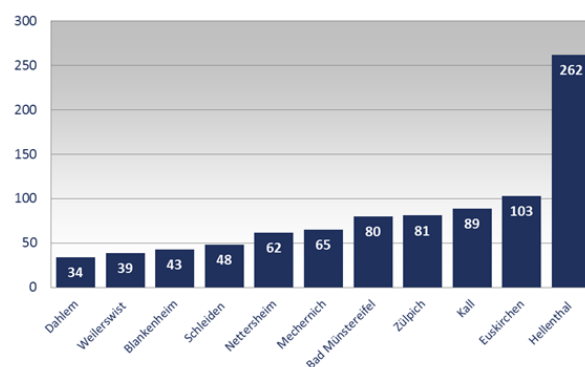
Abbildung 39: Arbeitsplatzzentralität in allen Wirtschaftszweigen der Kommunen 2017 (Stichtag 31.06./31.12)



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bezogen auf den Wirtschaftsbereich Produzierendes Gewerbe setzt sich die Gemeinde Hellenthal mit einer Arbeitsplatzzentralität von 262 deutlich von den übrigen Kommunen des Kreises Euskirchen ab. Schlusslicht bildet wiederum die Gemeinde Dahlem mit einer Arbeitsplatzzentralität von 34.

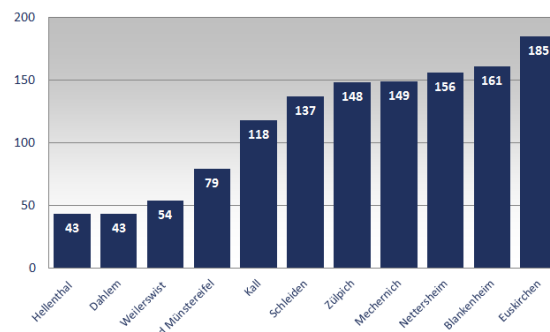
Abbildung 40: Arbeitsplatzzentralität im Wirtschaftsbereich Produzierendes Gewerbe 2017 (Stichtag 31.06./31.12)



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Wirtschaftsbereich Sonstige Dienstleistungen ist die Arbeitsplatzzentralität der Kreisstadt Euskirchen mit einem Wert von 185 am stärksten ausgeprägt, gefolgt von der Gemeinde Blankenheim mit 161, der Gemeinde Nettersheim mit einer Arbeitsplatzzentralität von 156 und Stadt Mechernich mit 149.

Abbildung 41: Arbeitsplatzzentralität im Wirtschaftszweig Sonstige Dienstleistungen 2017 (Stichtag 31.06./31.12)

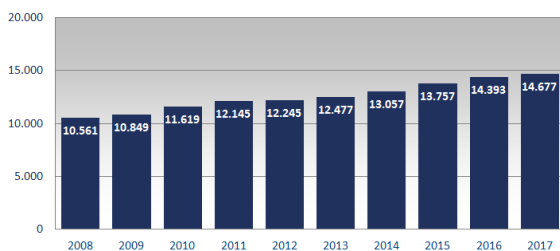


Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Pendlerzahlen

In den letzten Jahren ist die Zahl der Berufseinpender (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) über die Kreisgrenze kontinuierlich gestiegen. Zum Stichtag 30.06.2017 beläuft sich die Zahl der Einpendler auf 14.677, dies entspricht etwa 26 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

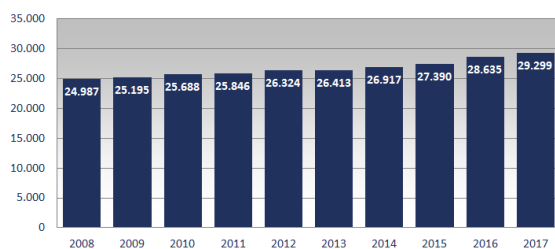
Abbildung 42: Einpendler über die Kreisgrenze (Arbeitsort) der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2008 bis 2017 (Stichtag 30.06.)



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Auch die Zahl der Berufsauspendler (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) über die Kreisgrenze hinweg hat sich über die letzten zehn Jahre erhöht. Zum Stichtag 30.06.2017 waren es insgesamt 29.299 im Kreis Euskirchen wohnhafte, sozialversicherungspflichtige Personen, die zu Berufszwecken auspendelt sind.

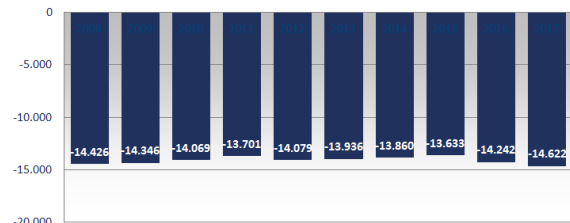
Abbildung 43: Auspendler über die Kreisgrenze (Wohnort) der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stichtag 30.06.2017)



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Durch einen deutlichen Überschuss der Auspendler ist innerhalb des Betrachtungszeitraums der Pendlersaldo im Kreis Euskirchen durchgehend negativ, gleichwohl mit leichten Schwankungen.

Abbildung 44: Pendlersaldo der Einpendler (Arbeitsort) und Auspendler (Wohnort) der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten über die Kreisgrenze



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

5.2 Wirtschaftsprofil

Als Wirtschaftsstandort profitiert der Kreis Euskirchen von der verkehrsgünstigen Lage an der A 1 und der A 61, der Nähe zur den Wirtschaftszentren Köln, Bonn und Aachen sowie der Zugehörigkeit zur grenzübergreifenden EUREGIO-Maas-Rhein.

Kennzeichnend für den Kreis Euskirchen sind seine mittelständische Wirtschaftsstruktur und seine hohe Branchenvielfalt. Die größten Unternehmen im Kreis Euskirchen sind die dm-Drogerie Markt GmbH & Co. KG mit ihrem Verteilzentrum in Weilerswist und rund 2.000 Mitarbeitern, die Procter & Gamble Manufacturing GmbH in Euskirchen mit ca. 1.500 Mitarbeitern und die Schoeller Werke GmbH & Co. in Hellenthal mit rund 1.050 Mitarbeitern.

Im Jahre 2017 waren die meisten Unternehmen im Kreis Euskirchen im Bereich Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz (1.502) und im Baugewerbe (1.128) tätig, gefolgt von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (967). Die meisten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind den Wirtschaftsabschnitten Gesundheit- und Sozialwesen (9.804), Verarbeitendes Gewerbe (8.643) und Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz (6.870) zuzuordnen.



Tabelle 10: Betriebe und Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten (2017)

Wirtschaftsabschnitt (WZ 2008)	Anzahl Unternehmen	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	8	118
Verarbeitendes Gewerbe	517	8.643
Energieversorgung	242	349
Wasserversorgung, Entsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	23	186
Baugewerbe	1.128	3.500
Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz	1.502	6.870
Verkehr und Lagerei	236	1.700
Gastgewerbe	526	857
Information und Kommunikation	227	287
Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	159	1.112
Grundstücks- und Wohnungswesen	321	249
Freiberufliche, wiss. u. technische Dienstleistungen	967	1.833
Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	508	2.780
Erziehung und Unterricht	160	805
Gesundheits- und Sozialwesen	477	9.804
Kunst, Unterhaltung und Erholung	236	322
Sonstige Dienstleistungen	428	1.248
Insgesamt	7.665	40.663

Quelle: IT.NRW

Mit der Nähe zu den öffentlichen und privaten Hochschulen in Köln, Bonn und Aachen ist der Kreis Euskirchen eingebettet in eine regionale Forschungslandschaft. Im Kreis Euskirchen befindet sich u. a. die Außenstelle BZE Euskirchen der FH Aachen, zwei Studienorte der Rheinischen Fachhochschule Köln (Euskirchen und Schleiden), die Fachhochschule für Rechtspflege in Bad Münstereifel sowie Forschungseinrichtungen wie das Fraunhofer INT.

Im Wirtschaftlichen Entwicklungskonzept für den Kreis Euskirchen aus dem Jahre 2010 wurden basierend auf einer Analyse zur Wirtschaftsstruktur die wirtschaftlichen Kompetenzbereiche des Kreises definiert. Diese liegen in folgenden Feldern:

- Werkstoffe der Metall-, Chemie-, Kunststoff- und Keramikindustrie
- Maschinenbau
- Papierindustrie
- Holzgewerbe
- Landwirtschaft/Ernährungsgewerbe
- Tourismus/Gesundheit

Tabelle 11: Kompetenzfelder des Kreises Euskirchen

Kompetenzfeld	Differenzierung
Werkstoffe (Metall, Chemie, Kunststoff und Keramik)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Metallerzeugnisse (Erzeugung von Roheisen, Stahl und Ferrolegierungen, Stahl- und Leichtmetallbau, Metallwaren, Kessel- und Behälterbau, ...) ▪ Gummi und Kunststoffe ▪ Chemische Industrie ▪ Herstellung von Glas/Glaswaren und Keramik
Maschinenbau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mechatronik (Herstellung von Haushaltsgeräten, Mess-, Kontroll- und Navigationsgeräten, Elektrokabel etc.) ▪ Herstellung von Maschinen & Werkzeugmaschinen ▪ Großhandel mit Maschinen, Ausrüstung und Zubehör ▪ Oberflächenveredelung, Wärmebehandlung, Mechanik ▪ Beratung und Engineering
Papierindustrie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Herstellung von Holz- und Zellstoff ▪ Verlagsgewerbe ▪ Druckgewerbe ▪ Herstellung von Papier-, Karton- und Pappwaren
Holzgewerbe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Säge-, Hobel- und Holzimprägnier-Industrie ▪ Faserindustrie ▪ Holzwerkstoffindustrie
Landwirtschaft/ Ernährungsgewerbe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ernährungsgewerbe ▪ Futtermittelherstellung ▪ Großhandel mit Nahrungsmittel ▪ Fleischverarbeitung ▪ Getränkeherstellung
Tourismus/ Gesundheitswirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gastronomie ▪ Hotellerie und Beherbergungsgewerbe ▪ Reisebüros und Reiseveranstalter ▪ Bibliotheken, Museen etc. ▪ Krankenhäuser und Rehabilitationskliniken ▪ Herstellung pharmazeutischen Erzeugnisse ▪ Apotheken, Facheinzelhandel

Quelle: Prognos AG: Wirtschaftliches Entwicklungskonzept für den Kreis Euskirchen, Düsseldorf, 29.10.2010

Die Kompetenzen in den einzelnen Kommunen sind sehr unterschiedlich ausgeprägt, viele Kommunen vereinen in ihrer lokalen Wirtschaftsstruktur zugleich mehrere Kompetenzen. Beispielhaft zu nennen ist die Stadt Bad Münstereifel, die mit dem Hammerwerk Erft mit 260 Mitarbeitern im Kompetenzfeld Maschinenbau und mit der Peter Greven Gruppe im Bereich Chemieindustrie starke Vertreter in den eigenen Reihen hat. Mit dem City-Outlet Bad Münstereifel konnte sich die Stadt im Bereich Handel mit einem positiven Nebeneffekt auf den Tourismus neu positionieren und profilieren. Die zuvor genannten Kompetenzfelder des Wirtschaftlichen Entwicklungskonzepts für den Kreis Euskirchen sind im konkreten Bezug zum Strukturfeld Gewerbe und der besonderen Flächenthematik des Kreisentwicklungskonzepts nicht gleichermaßen von Relevanz.

Mit dem Fokus des Kreisentwicklungskonzepts auf die Gewerbe- und Industrieflächendisposition wird das Kompetenzfeld Tourismus/Gesundwirtschaft und der Teilbereich Landwirtschaft aufgrund der fehlenden Schnittstellen zunächst ausgeblendet.



5.3 Gewerbliche Standortprofile

Standortanforderungen/Flächenprofilierung

Flächen werden vielfach nicht differenziert betrachtet. Sie können je nach Lage, Ausstattung, Anbindung und städtebaulicher Einbindung sehr unterschiedliche Profile aufweisen und sind damit häufig nur für bestimmte Zielgruppen interessant.

Unterschiedliche Unternehmen benötigen unterschiedliche Standortfaktoren. Das Portfolio an direkt verfügbaren Flächen soll so breit angelegt sein, dass anfragenden Unternehmen eine Auswahl an Flächen unterschiedlicher Profile angeboten werden kann.

Fläche ist nicht gleich Fläche! Es ist zu berücksichtigen, dass Gewerbeflächen je nach Standort, Lage und Ausstattung des Gewerbegebiets für sehr unterschiedliche Zielgruppen geeignet und interessant sind. Zum Beispiel nutzt es einer Kommune oder Region wenig, wenn das Gesamtmengengerüst an Flächen rein rechnerisch ausreichend ist, diese Flächen aber nicht nachfrageorientiert das richtige Profil oder die richtigen Grundstücksgrößen aufweisen.

Nicht allein das Flächenangebot, sondern auch weitere Kriterien wie das bauliche Umfeld, die Prägung durch andere Betriebe oder die Qualität des öffentlichen Raums spielen eine maßgebliche Rolle für die Nachfrage. Über die rein quantitative Herangehensweise hinausgehend sollten die jeweils erforderlichen Qualitäten und Typisierungen der Gewerbestandorte in Form von Aussagen zur künftigen Gewerbestruktur ermittelt und in ihrer jeweiligen Größenordnung benannt werden.

Die folgende Typisierung/Profilierung zielt darauf ab, Gewerbestandorten – soweit möglich und sinnvoll – ein eindeutiges Bild zu verleihen bzw. hinsichtlich der Ansiedlung von Unternehmen ähnlichen Typs eine Schwerpunktsetzung vorzunehmen. Dies soll im Idealfall dazu führen, jeweils Gewerbeunternehmen mit ähnlichen Betriebseigenschaften oder vergleichbarer (städtebaulicher) Ausstrahlung an einem Standort bzw. Standortbereich zu konzentrieren.

Diese Form der Typisierung sollte allerdings auch ihre Grenzen haben. Es ist in der Regel wenig zielführend, die Vergabe von Gewerbeflächen an bestimmte Betriebstypen zu koppeln – ein gewisses Maß an Offenheit sollte möglich sein. Versuche in der Vergangenheit, Gewerbeflächen sehr genau zu profilieren (z. B. nur für Medienbetriebe oder für Betriebe, die gewisse Umweltstandards erfüllen) haben häufig dazu geführt, dass die Flächen nicht ausreichend nachgefragt wurden und als erschlossene Flächen ungenutzt blieben. Aus der Not heraus – denn die Erschließungskosten müssen refinanziert werden – wurden dann häufig die Vorgaben geöffnet und der hohe Anspruch vollständig aufgegeben. Gleichwohl ist es evident, dass Gewerbefläche nicht gleich Gewerbefläche ist und ein Minimum an Profil vordefiniert sein muss.

Zur Einstufung wird für den Kreis Euskirchen zwischen drei grundsätzlichen Kategorien unterschieden. Diese Kategorien nehmen die qualitativen Standortpotenziale hinsichtlich möglicher Nachfragegruppen in den Blick:

Kategorie A

Standorte für wissensbasierte und technologieorientierte Unternehmen, ggf. mit einem Anteil an Forschung und Entwicklung, spezialisierte Kleinproduktion und Dienstleistung

Kategorie B

Standorte für mittlere und kleinere Gewerbebetriebe und Handwerk, ggf. mit einem Anteil an (unternehmensbezogener) Dienstleistung

Kategorie C

Standorte für die gewerblich-industrielle Nutzung in Verarbeitung und Produktion sowie in Logistik und Konfektionierung

Abbildung 45: Standortprofile



Quelle: Google Earth Pro, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Kategorie A: Standort für technologie- und wissensbasierte Unternehmen sowie Dienstleistung

Übereinstimmendes Merkmal dieser Flächen ist ein hohes Maß an Bau- und Städtebauqualität.

Naheliegende oder benachbarte Wohn- und Mischgebiete sind nicht als Restriktion zu werten. Vielmehr führt dieses Nebeneinander zur Funktionsmischung und Lebendigkeit des Standorts.

Zusätzlich zur Funktionsmischung ist die Freiraumgestaltung ein wichtiges Instrument zur Attraktivitätssteigerung des Standorts und Ausgangspunkt für die Entwicklung der Gewerbequalitäten.

Kriterien

- Technologie- und wissensbasierte Tätigkeiten, Dienstleistung, ggf. hochspezialisierte Produktion technologischer (Klein-) Bauteile
- Standorteignung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere die direkte Nachbarschaft zu Hochschul- bzw. Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, d. h. ausreichendes Potenzial an qualifizierten Arbeitskräften
- Bündelung von Kompetenzen und Innovationen zur Förderung des Wissens- und Technologietransfers, der gleichzeitig der Ausbildung eines individuellen Standortprofils dient
- Hochwertiges städtebauliches Konzept mit attraktiv gestaltetem öffentlichen Raum, Gliederung durch vernetzte Freiraumstrukturen und ein einfaches Erschließungssystem
- Repräsentativer Standort, d. h. attraktiver Straßenraum (z. B. mit einheitlicher Bauflucht) für ein zusammenhängendes städtebauliches Bild mit einem hohen gestalterischen Anspruch im Sinne einer Adressbildung
- Ökologische Qualitäten
- Räumliche Nähe zum gewachsenen Ort bzw. integriert in das Stadtgefüge
- Grundstücksgrößen ab 500 m²
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Mischgebiet/Gewerbegebiet (MI/GE)

Kategorie B: Standort für Handwerk, kleine und mittlere Gewerbebetriebe sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen

Jede Kommune muss in der Lage sein, dem einfachen gewerblichen Mittelstand, in der Regel inhabergeführte Betriebe, mit einer gewerblichen bis handwerklichen Ausrichtung Flächen in ausreichendem Maß vorhalten zu können. Die städtebauliche Qualität folgt hier weniger gestalterisch hohen Ansprüchen, vielmehr einer guten Funktionalität.

Kriterien

- Klare Ausrichtung auf Handwerk und kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe
- Regionale bzw. lokale Bindung und räumlich enge Kundenorientierung, möglichst in das Siedlungsgefüge integriert
- Restriktionsarme Flächen
- Bedarfsorientierte Erschließung mit der Möglichkeit, die Grundstücksgrößen flexibel zu gestalten
- Ein zusammenhängendes städtebauliches Bild (z. B. über eine einheitliche Bauflucht) ist nicht unbedingt erforderlich, kann aber je nach gewünschter Qualität und Adressbildung innerhalb eines Gebiets erwünscht sein
- Kein Wohnen möglich, Betriebsleiterwohnen nur in Ausnahmefällen
- Möglichst direkter Link zum übergeordneten Straßennetz
- Grundstücksgrößen ab 1.000 m²
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Gewerbegebiet (GE)

Standorte und deren Entwicklungsmöglichkeiten für Handwerk, kleine und mittlere Betriebe sind in allen Kommunen des Kreises Euskirchen für den örtlichen Bedarf von großer Bedeutung.

Kategorie C: Standort für mittlere bis große Gewerbebetriebe, großmaßstäbliche Ansiedlungen und ausgewählte Logistikbetriebe

Bei Standorten der Kategorie C handelt es sich um Flächen für Betriebe mit einem hohen Flächenbedarf und z. T. mit Emissionsbedarf bzw. vielen Verkehrsbewegungen. Mittlere bis große Gewerbebetriebe, Logistiker im Dreischichtbetrieb, großmaßstäbliche Ansiedlungen mit genehmigungsbedürftigen Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz bis hin zu Störfallbetrieben bilden die primäre Zielgruppe. Bei der Planung stehen funktionale Aspekte wie die verkehrliche Anbindung, der Immissionsschutz und die Vermeidung von betrieblichen Restriktionen und Immissionskonflikten im Vordergrund. Ziel ist, den ökonomischen Rahmenbedingungen und den funktionalen Anforderungen der späteren Nutzer Rechnung zu tragen. Das bedeutet, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mögliche Konflikte koordiniert werden. Der Gestaltungsanspruch im öffentlichen Raum und an die Betriebe, die Adressbildung und besondere ökologische Qualitäten sind der Funktionalität und den betrieblichen Ansprüchen untergeordnet.

Kriterien

- Großmaßstäbliches Profil
- Konfliktarme Flächen, d. h. Grundsatz der Funktionstrennung zur Konfliktminimierung mit ausreichend großem Abstand zu empfindlichen Nutzungen
- Gut ausgebautes Infrastrukturnetz, insbesondere ausreichend breite Straßenprofile, die für den Schwerlastverkehr geeignet sind
- Gestaltungsanspruch und Adressbildung sind der Funktionsfähigkeit untergeordnet
- Direkter Link zur Autobahn und ggf. Möglichkeit eines Gleisanschlusses
- Grundstücksgrößen ab ca. 1 ha
Bauleitplanerische Gebietskategorie: Industriegebiet (GI)

Kurzfasit für den Kreis Euskirchen

Für den Kreis Euskirchen ist in aller Deutlichkeit hervorzuheben, dass Flächen in der Kategorie C mit überregionaler Bedeutung und Komplementärfunktionen für die Ballungsräume für die Deckung des lokalen Bedarfs im Bereich der Kategorie B nicht geeignet sind. Standorte der Kategorie C sind aufgrund ihrer restriktionsarmen Prägung und ihrer Standortfaktoren zu wertvoll für eine kleinteilige Entwicklung in Richtung Handwerk. Hier können und sollen produktionsorientierte Betriebe mit einem hohen Flächenbedarf Entwicklungsmöglichkeiten finden. Für kleinteiliges Gewerbe, ggf. mit Betriebsinhaberwohnen, sind diese Flächen nicht geeignet. Sie sollen eindeutig Betrieben im industriellen Sektor vorbehalten bleiben. Insoweit ist dringend darauf zu verweisen, dass Flächen der Kategorie B jeder einzelnen Kommune zur Verfügung gestellt werden müssen, auch wenn erkennbar ist, dass der Gesamtbedarf über C-Flächen regionaler bis überregionaler Bedeutung ausgeglichen scheint. Insbesondere in der Stadt Schleiden ist dies ablesbar: Die Bedarfe der Stadt Schleiden liegen aktuell auf dem gemeinsamen interkommunalen Gewerbegebiet in Kall; Flächen für Handwerksbetriebe vor Ort dürften, nach aktueller regionalplanerischer Lesart, im Ergebnis einer gesamtbilanzierenden Betrachtung nicht zuerkannt werden. Dies trifft die realen Bedarfe in der Stadt Schleiden nicht, die dringend Flächen für die kleineren Handwerksbetriebe vor Ort benötigt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es eminent wichtig ist, für alle drei Kategorien ausreichend Flächen vorzuhalten. Nur dann kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein. Die Erfahrung zeigt, dass bei Fehlen von Flächen in einer der Kategorien Betriebe jeweils gebietsfremd „einbrechen“. Dies hat Folgen und führt in der Regel zu einer ungeordneten städtebaulichen Situation.

Interkommunale Zusammenarbeit

Zur Bündelung von Ressourcen wird empfohlen, größere Flächen in interkommunaler Kooperation zu erschließen. Interkommunale Kooperationen ergeben sich, wenn

- eine Kommune Flächen abgeben kann, aber keine neuen Flächen auf eigenem Stadtgebiet, sondern auf dem Gebiet einer anderen Kommune planerisch dargestellt werden (regionaler Tausch).
- Bedarfe auf das Gebiet einer anderen Kommune verlagert werden.
- eine freiwillige interkommunale Kooperation angestrebt ist mit dem Ziel, Ressourcen zu bündeln.
- eine Fläche aufgrund ihrer Größe und Bedeutung ausschließlich für Ansiedlungen mit regionaler bis überregionaler Strahlkraft disponiert wird.
- im Regionalplan die interkommunale Entwicklung als Bedingung an bestimmte Flächen verankert ist.

5.5 Gewerbestandorte und gewerbliche Reserven

Das folgende Kapitel gibt eine Übersicht über die größeren Gewerbestandorte der Kommunen des Kreises Euskirchen mit einem besonderen Blick auf bisher ungenutzte Gewerbestandorte. Die Standorte und Reserveflächen der einzelnen Kommunen sind in den Themenkarten Gewerbe (s. Anlage) dokumentiert.

Anmerkung: Von der Gemeinde Weilerswist wurden die Siedlungsflächen-Monitoring-Angaben für die gewerblichen Flächen Anfang 2019 aktualisiert, entsprechende Änderungen wurden durch die Bezirksregierung Köln akzeptiert. Die folgende Auswertung beruht daher für alle Kommunen außer der Gemeinde Weilerswist auf den Darstellungen des Siedlungsflächen-Monitorings mit Stand Mai 2018. Im Rahmen der Erarbeitung des Kreisentwicklungskonzepts wurden Inanspruchnahmen sowie essentielle Veränderungen zum Siedlungsflächen-Monitoring mitgeteilt, die bei den folgenden Ausführungen rechnerisch berücksichtigt sind.

Die größeren zusammenhängenden Gewerbegebiete in Bad Münstereifel liegen zumeist an der Erft und/oder der Bahntrasse Bad Münstereifel/Euskirchen. Im Einzelnen handelt es sich um das Areal Arloffler Thonwerke, das Areal Hammerwerk, das Gewerbegebiet Bad Münstereifel-Iversheim und das Gewerbegebiet Bad Münstereifel. Im östlichen Stadtgebiet liegen darüber hinaus das Gewerbegebiet Wald, das Areal Limbach und das Gewerbegebiet Esch.

Auf planungsrechtlicher Ebene des Flächennutzungsplans verfügt die Stadt Münstereifel über insgesamt rund 21 ha gewerbliche Reserven. Diese setzen sich aus rund 8,6 ha betriebsgebundenen Reserven, d. h. Flächen, die sich die Betriebe für die Unternehmenserweiterung gesichert haben, und freien Reserven im Umfang von 12 ha zusammen.

Die Gemeinde Blankenheim verfügt über zwei größere Gewerbegebiete – das Gewerbegebiet Blankenheim Nord und das Gewerbegebiet Blankenheim Wald. Das Reserveflächenpotenzial umfasst 15 ha. Die Reserven Gewerbe liegen in den zwei größeren Gewerbegebieten. Besonderheit in Blankenheim ist, dass sich ansässige Unternehmen keine Flächen für die Eigenentwicklung gesichert haben.



Die Gemeinde Dahlem verfügt im Grunde über einen größeren Gewerbestandort westlich von Schmidtheim. Dabei handelt es sich um die aneinander angrenzenden Gewerbegebiete Dahlemer Binz, Schmidtheim I, Schmidtheim II, Schmidtheim III und Schmidtheim VI. In den Gewerbegebieten I und II sind die Gewerbegrundstücke vollständig belegt. Nur ein geringer Anteil der Gesamtreserven ist betriebsgebunden. Das Reserveflächenpotenzial beläuft sich auf insgesamt 15,5 ha.

Bezeichnend für die Stadt Euskirchen sind größere Gewerbestandorte wie der IPAS – Industrie- und Gewerbepark Am Silberberg und das Gewerbegebiet EURO-Park-West und Ost, die durch eine Reihe kleinerer Gewerbegebiete Ergänzung finden. Besonderheit der Stadt Euskirchen ist das Areal für industrielle Großvorhaben östlich des IPAS, die sogenannte PrimeSite-Rhine-Region. Hierbei handelt es sich um eine Fläche für intensive Großvorhaben gem. LEP NRW, die sich auch auf das Gemeindegebiet der Gemeinde Weilerswist erstreckt. Der Kreis Euskirchen, die Stadt Euskirchen und die Gemeinde Weilerswist beabsichtigen, gemeinsam die interkommunale Industrieansiedlung auf dieser Fläche zu bewirken und haben sich zu einem selbständigen Kommunalunternehmen zusammengeschlossen. Relevante Vorhaben in einer Größenordnung von mehr als 50 ha setzen eine Entwicklung in Zusammenarbeit mit dem Land voraus. Die Flächen stehen der Stadt Euskirchen und der Gemeinde Weilerswist daher nicht zur freien Verfügung und sind auch nicht als Reserveflächenpotenzial zu werten.

Die Kreisstadt Euskirchen verfügt im kreisweiten Vergleich über die meisten gewerblichen Reserven. Aufsummiert belaufen sich die Reserveflächen auf rund 154 ha. Bei rund 41 ha handelt es sich um betriebsgebundene Reserven.

In der Gemeinde Hellenthal sind in der Regel gewerbliche Einzelstandorte größerer Betriebe vorzufinden. Diese liegen zumeist in den Tallagen an Flüssen wie Olef und Schmalebach. Die Gemeinde Hellenthal verfügt über ein Reserveflächenpotenzial von rund 34 ha, dies setzt sich aus 27,5 ha Reserve Gewerbe und 6,9 ha betriebsgebundene Reserve zusammen. Größere zusammenhängende, nicht betriebsgebundene Reserven liegen in den Gewerbegebieten Blumenthal-Dommersbach, Bruch, Hönningen-Büschem und in Rescheid.

Die Gemeinde Kall verfügt nach der Stadt Euskirchen über die meisten Reserven. Ein Großteil der Reserven ist planungsrechtlich als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen und nicht betriebsgebunden. In Kall konzentrieren sich die Gewerbeflächen nördlich des Zentralorts. Es handelt sich um die Gewerbegebiete Kall I, Kall II, Kall III sowie das interkommunale Gewerbegebiet Kall-Schleiden. Das größte Reservepotenzial liegt neben dem bisher noch nicht entwickelten interkommunalen Gewerbegebiet Kall/Schleiden in den Gebieten Kall II und Kall III. Ein weiterer Gewerbestandort ist das Gewerbegebiet am Sägewerk – ebenfalls mit Reservepotenzial. Unter Berücksichtigung der der Gemeinde Kall zuzuschreibenden Flächenanteile bei einer interkommunalen Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebiets Kall-Schleiden ist für die Gemeinde Kall von einem Reserveflächenpotenzial von rund 32,9 ha auszugehen. Die Gemeinde Kall und die Stadt Schleiden beabsichtigen, das interkommunale Gewerbegebiet als Region+ Fläche für den Bereich Wirtschaft zu melden, in der Konsequenz dürfte die Fläche nicht als Reservefläche für den endogenen Bedarf angerechnet werden.

Gewerbestandorte der Stadt Mechernich sind die Gewerbegebiete Mechernich-Obergartzem, Am Gartzemer Weg, Kommern-Monzenbend, Peterheide, Vierwege/Auf dem Rücken, Strempterheide und Satzvey. Das Gewerbegebiet Gartzemer Weg verfügt gem. Siedlungsflächen-Monitoring über eine größere Reservefläche im Umfang von rund 22 ha. Mit der Ansiedlung der Molkerei Hochwald auf einem Areal von 30 ha (d. h. über das Gewerbegebiet hinaus) sowie weiterer Inanspruchnahmen fällt die Reservefläche insgesamt aus der Betrachtung heraus. Mit den Entwicklungen in anderen Bereichen reduziert sich das Gewerbeflächenpotenzial in Mechernich auf rund 4 ha.

Mit dem Gewerbegebiet Zingsheim verfügt die Gemeinde Nettersheim über einen größeren Gewerbestandort. Das Reserveflächenpotenzial findet sich überwiegend im Gewerbegebiet Zingsheim und beläuft sich auf insgesamt 20 ha, davon sind rund 3 ha der Reserveflächen betriebsgebunden.

Die Stadt Schleiden verfügt unter Berücksichtigung des interkommunalen Gewerbegebiets Kall-Schleiden über ein Reserveflächenangebot von rund

27 ha. Die Schleidener Gewerbegebiete liegen mit Ausnahmen des Gewerbe- und Industriegebiets Herhahn in den Tallagen an der Olef und/oder an der Bahntrasse. In der Summe der Flächenanteile liegt das meiste Reserveflächenpotenzial auf dem Stadtgebiet im Eigentum der ansässigen Betriebe und steht daher dem Markt nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Weilerswist verfügt mit dem Gewerbegebiet Weilerswist über einen größeren Gewerbestandort unmittelbar an der A 61. Mit der Lage des Gewerbegebiets Weilerswist und direkten Anbindung über die AS Weilerswist hat der Standort eine besondere Lagequalität. Im Gewerbegebiet liegen freie Gewerbegrundstücke im Umfang von rund 8,6 ha, davon sind 5,6 ha betriebsgebunden.

Die Stadt Zülpich weist ein Gesamtreservepotenzial von rund 40 ha auf. Mehr als die Hälfte ist jedoch betriebsgebunden und daher nicht mehr frei verfügbar. Ein Großteil der betriebsgebundenen Reserven liegen im größten Zülpicher Gewerbegebiet – dem Gewerbe- und Industriegebiet An der Römerallee, ebenso sämtliche Flächen der Kategorie „Reserve Gewerbe“. Das Gebiet liegt an der Bördebahn (Bahnhof Zülpich) und ist über einen direkten Bundesstraßenanschluss (B 265/B 56n) an die A 1 angebunden.

Tabelle 12: Gewerbliche Reserven in den Kommunen des Kreises Euskirchen

	Reserveflächenpotenzial insgesamt	Betriebsgebundene Reserven	Reserve Gewerbe
Bad Münstereifel	20,6	8,6	12,0
Blankenheim	15,0	0,0	15,0
Dahlem	15,5	1,7	13,8
Euskirchen	153,8	40,8	113,0
Hellenthal	34,4	6,9	27,5
Kall	32,9	6,7	26,2
Mechernich	4,1	0,0	4,1
Nettersheim	19,6	3,2	16,4
Schleiden	26,8	5,1	21,7
Weilerswist	8,6	5,6	3,0
Zülpich	39,6	24,4	15,2

Quelle: Bezirksregierung Köln Mai 2018/Februar 2019, Angaben der Kommunen von Februar/März/April 2019, Auswertung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Regionalen Gewerbeflächenkonzept der AGIT wurden regional bedeutsame Flächen und überörtlich bedeutsame Gewerbeflächen identifiziert. Als regional bedeutsame Fläche des Kreises gelten der Industriepark Am Silberberg (IPAS) in Euskirchen und das Gewerbegebiet Weilerswist. Diese zeichnen sich laut Definition der regional bedeutsamen Gewerbeflächen durch eine herausragende Standortqualität aus und besitzen eine über die Region hinausreichende Ausstrahlung. Diese Standorte bilden demnach das Potenzial für eine regionale und überregionale Standortwerbung in der Region Aachen für die kommenden Jahre.

Überörtlich bedeutsame Gewerbeflächen im Sinne des regionalen Gewerbeflächenkonzepts verfügen über eine besondere Standortqualität und besitzen eine sich auf größere Teilbereiche der Region erstreckende Ausstrahlung. Als überörtlich bedeutsame Flächen gelten:

- Das Gewerbegebiet EURO-Park Euskirchen
- Das Gewerbegebiet Zingsheim
- Das Gewerbegebiet Mechernich-Obergartzem und Am Gartzemer Weg
- Das Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“ in Zülpich



Nicht unbedeutend ist, dass alle zuvor genannten Gebiete mit Ausnahme von Zingsheim in den vier nördlichen Kommunen des Kreises Euskirchen liegen.

Die genannten regional- und überregional bedeutsamen Standorte verfügen überwiegend über noch entsprechende Reserven und dienen laut des vermarktungsstrategischen Ansatzes des Regionalen Gewerbeflächenkonzepts weiterhin der Standortwerbung der Region Aachen oder als Bereich mit regionaler Ausstrahlung.

Tabelle 13: Flächenreserven der regional und überregional bedeutsamen Standorte

Standort	Gewerbliche Reserven (abzgl. der betriebsgebundenen Flächen)
IPAS	30,4 ha
Gewerbegebiet Weilerswist	3,0 ha
EURO-Park Euskirchen	19,4 ha
Gewerbegebiet Zingsheim	14,8 ha
Mechnich-Obergartzem und Am Gartzemer Weg	0 ha
An der Römerallee Zülpich	15,1 ha

Quelle: Bezirksregierung Köln Mai 2018/Februar 2019, Angaben der Kommunen von Februar/März/April 2019, Auswertung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Angaben zu freien Gewerbeflächen an den regional und überregional bedeutsamen Standorten gemäß dem regionalen Gewerbeflächenkonzept der AGIT verdeutlichen, dass das Gewerbeflächenangebot begrenzt ist und die Reserveflächen perspektivisch nur noch einen geringen Beitrag zur Deckung exogener Bedarfe leisten können.

Zu bilanzierende Gewerbe- und Industrieflächenreserven

Vergleichbar zu den Wohnbaulandreserven fließen auch im Bereich Wirtschaft die im Siedlungsflächen-Monitoring dokumentierten Reserveflächen nicht vollständig in die Bilanzierung ein: Wie in Kapitel 5.6 beschrieben, werden ausschließlich diejenigen gewerblich nutzbaren Reserven berücksichtigt, die innerhalb der Siedlungsbereiche (ASB- und GIB) liegen. Weiterhin werden die betriebsgebundenen Flächen nur teilweise angerechnet. Die im Siedlungsflächen-Monitoring erfassten betriebsgebundenen Reserven dienen zwar der Deckung der Bedarfslage, sind jedoch faktisch nicht verfügbar und fließen daher nur hälftig in die Bilanzierung ein.

Tabelle 14: Anrechenbare FNP-Reserven im Siedlungsraum in ha

	GE/GI-Reserven FNP innerhalb des Siedlungsraums (ASB/GIB)
Bad Münstereifel	9
Blankenheim	4
Dahlem	13
Euskirchen	130
Hellenthal	17
Kall	43
Mechnich	0
Nettersheim	19
Schleiden	21
Weilerswist	6
Zülpich	26
Kreis Euskirchen	289

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In der Tabelle wurde das Interkommunale Gewerbegebiet Kall/Schleiden zunächst jeweils zur Hälfte der Gemeinde Kall und der Stadt Schleiden zugeordnet. Wenn die Fläche im Rahmen des Prozesses Region+ Wirtschaft als Fläche für den exogenen Bedarf anerkannt wird, ist für Kall und Schleiden von aktualisierten Werten auszugehen.

5.6 Bedarfsberechnung

Zur Berechnung der Bedarfslage an Gewerbe- und Industrieflächen werden in der Praxis verschiedene Methoden angewandt. Allein im Bereich der GIFPRO-Methode (Gewerbe und Industrieflächenprognose) ist eine Vielzahl an Versionen in der Anwendung. Jenseits der GIFPRO-Methode zur Bedarfsermittlung finden trendbasierte Fortschreibungen vergangener Entwicklungen, z. B. auf Basis der Realnutzungskartierung der jeweiligen Gebietskörperschaft, der Katasterflächen des Landesamts Information und Technik sowie Daten aus dem Siedlungsflächen-Monitoring Anwendung.

Alle genannten Methoden haben ihre jeweilige Rechtfertigung und auch Begründung; gleichwohl zeigen sie jeweils sehr unterschiedliche Ergebnisse.

Künftig ist vorgesehen, entsprechend der Maßgabe des Landesentwicklungsplans (LEP) zu berechnen. Der LEP führt dazu aus: „Der Bedarf an neuen Wirtschaftsflächen ergibt sich aus den Ergebnissen des Siedlungsflächen-Monitorings (...). Dazu wird (...) die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme der letzten (mindestens zwei) Monitoring-Perioden mit der Zahl der Jahre des Planungszeitraums multipliziert. Die im Hinblick auf den bauleitplanerisch erforderlichen Umfang von Siedlungsflächen ermittelten Bedarfe können für die regionalplanerische Festlegung von Siedlungsraum um einen Planungs- bzw. Flexibilitätszuschlag von bis zu 20 % erhöht werden“ (vgl. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, S. 31). Nachdem die hierfür erforderlichen Daten des Siedlungsflächen-Monitorings erst im Jahr 2021 umfassend vorliegen werden, wird zur Ermittlung des zukünftigen gewerblichen Flächenbedarfs im Kreis Euskirchen auf aktuell valide Berechnungsmethoden und Trendfortschreibungen zurückgegriffen. Damit soll die künftige Bedarfslage in einem realistischen Korridor abgebildet werden.

Für die Kommunen des Kreises Euskirchen liegt zum einen eine aktuelle Bedarfsberechnung der Bezirksregierung Köln von Januar 2019 vor, zum anderen wurden eigene Berechnungen durchgeführt. Für die Berechnungsvarianten wird der Zeithorizont 2040 gewählt. Hintergrund ist, dass die Fortschreibung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird. Der Planungshorizont für den Regionalplan liegt in der Regel bei 15 bis 20 Jahren, insoweit wurde das Jahr 2040 für die Bedarfswerte angesetzt.

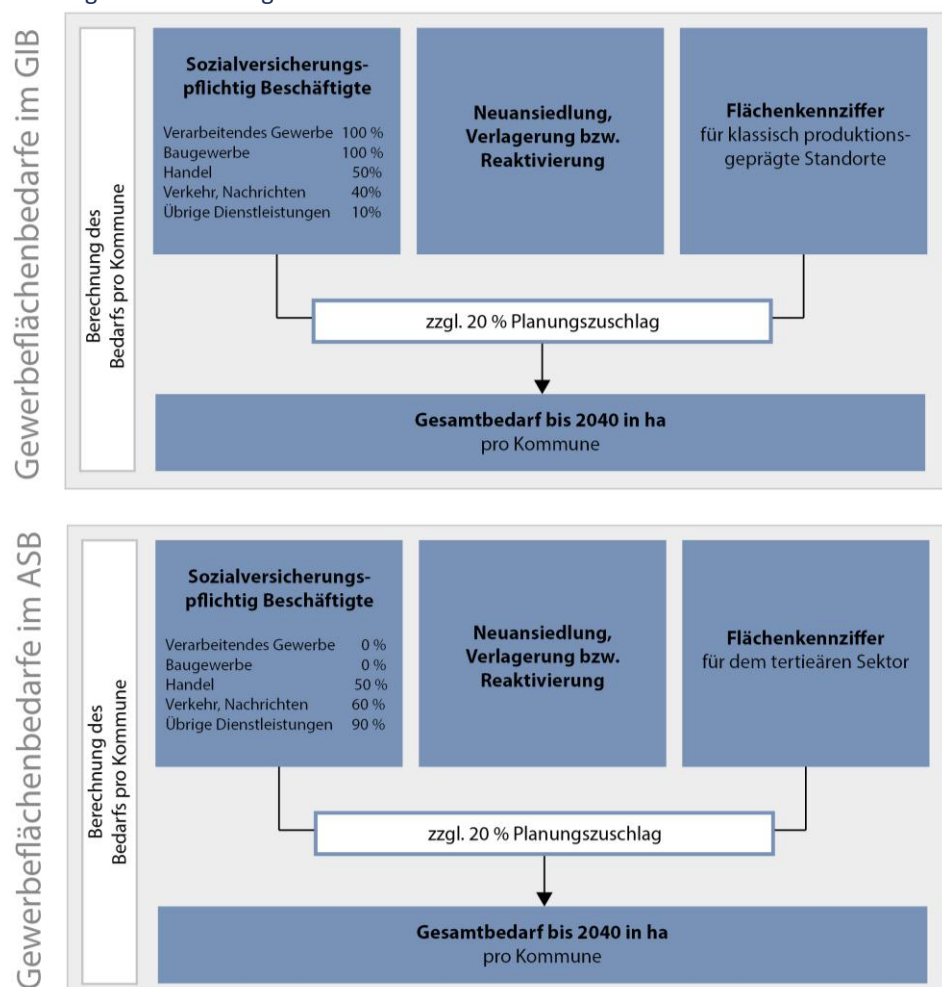
Bedarfsberechnung Bezirksregierung Köln

Die Bezirksregierung Köln wendet zur Bedarfsabschätzung der Gewerbeflächenbedarfe in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) und der Gewerbeflächenbedarfe in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) modifizierte GIFPRO-Methoden an. Ausgangspunkt der Bedarfsberechnungsmethoden ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Ausgangsjahr.

Unterschiede der Gewerbeflächenbedarfsberechnung für GIB und ASB liegen in der Gewichtung der Beschäftigtenzahlen nach den Wirtschaftsbranchen (s. Abbildung 47). Es wird im Vergleich mit anderen GIFPRO-Methoden nicht von vier, sondern von fünf Branchen ausgegangen. In dem Modell werden auf empirischen Untersuchungen und Analysen gestützte Quoten für die Neuansiedlung, Verlagerung und für die Reaktivierung frei werdender Flächen angesetzt. Darüber hinaus findet für die Gewerbeflächenbedarfe im GIB eine empirische Flächenkennziffer für klassisch produktionsgeprägte Standorte und für die Gewerbeflächenbedarfe im ASB eine Flächenkennziffer für den tertiären Sektor Eingang in die Berechnung. Multipliziert mit dem Planungszeitraum sowie einem Planungszuschlag von bis zu 20 % wird auf diese Weise der Gesamtbedarf in ha für jede Kommune ermittelt.



Abbildung 47: Berechnungsmethode Gewerbeflächenbedarfe im GIB und im ASB der Bezirksregierung Köln



Quelle: Bezirksregierung Köln/Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Für den Kreis Euskirchen wird von einer Gesamtbedarfslage an Wirtschaftsflächen von 212 ha ausgegangen. Für die Kreisstadt Euskirchen wurde mit 76 ha mit Abstand die höchste Bedarfzahl errechnet. Der Bedarf der Gemeinde Dahlem fällt mit 2 ha am geringsten aus, gefolgt von Nettersheim mit 5 ha und Blankenheim 7 ha.

Tabelle 15: Bedarfsberechnung Bezirksregierung Köln 2018 bis 2040

	Gewerbeflächenbedarf - Berechnung Bezirksregierung Köln
Bad Münstereifel	16
Blankenheim	7
Dahlem	2
Euskirchen	76
Hellenthal	20
Kall	14
Mechernich	23
Nettersheim	5
Schleiden	10
Weilerswist	19
Zülpich	21
Kreis Euskirchen	212

Quelle: Datenblätter Bezirksregierung Köln Januar 2019, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Eigene GIFPRO-Berechnung

Das „klassische“ Berechnungsverfahren erfolgt auf Basis von Bauer M., Bonny, H.-W.: „Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnungen nach GIFPRO“, Schriftenreihe des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS), Bd. 4.035; Dortmund 1987. Zentraler Eingangswert der Berechnungen sind die Gewerbefläche nachfragenden Erwerbstätigen, differenziert nach vier Wirtschaftsabteilungen. Dabei fließen die gewerblichen Arbeitsplätze zu 100 %, die Arbeitsplätze im Handel zu 50 %, in den Bereichen Verkehr und Nachrichten zu 40 % und in den übrigen Dienstleistungen zu 10 % ein. Zur vollständigen Ermittlung des Flächenbedarfs nach dem GIFPRO-ILS-Modell finden zusätzlich die gewerbeflächenbeanspruchenden Arbeitslosen Berücksichtigung. Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf wird darüber hinaus über den Flächenbedarf durch Unternehmensneugründungen, Betriebsverlagerungen sowie Neuansiedlungen abgeschätzt. In einem weiteren Schritt werden die gewichteten Beschäftigtenzahlen mit einer Flächenkennziffer multipliziert.

Für den Kreis Euskirchen wird auf diese Weise ein Gesamtbedarf von 286 ha ermittelt.

Tabelle 16: Eigene GIFPRO-Berechnung 2018 bis 2040

	Gewerbeflächenbedarf – Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen
Bad Münstereifel	21
Blankenheim	9
Dahlem	3
Euskirchen	109
Hellenthal	25
Kall	18
Mechernich	34
Nettersheim	7
Schleiden	14
Weilerswist	18
Zülpich	29
Kreis Euskirchen	286

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Differenzierung nach Gewerbe und Industrie

Nachdem die bloße Flächenzahl nur bedingt aussagekräftig für die konkrete Flächenplanung ist, wird im Folgenden eine Bedarfsabschätzung, differenziert nach Gewerbe und Industrie, vorgenommen. Hintergrund ist, dass Industriebetriebe regelmäßig deutlich größere Einzelflächen nachfragen als Gewerbebetriebe. Auch ist aufgrund des Emissionsverhaltens sowie der Tatsache, dass Industrieunternehmen häufig auch Störfallbetriebe sind, regelmäßig ein bestimmtes Flächenprofil erforderlich.

Konkrete Daten zur Flächennutzung, differenziert nach Gewerbe und Industrie, liegen vom Landesamt Information und Technik NRW nicht vor. Insoweit wird die differenzierte Bedarfsabschätzung für Gewerbe- und Industrieflächen hilfsweise über die Anzahl der Beschäftigten abgeschätzt. Dabei werden die nach Wirtschaftszweig typischerweise der jeweiligen Betriebsart (GE oder GI) zuzuordnenden Beschäftigtenzahlen ermittelt.

Zur Ermittlung des Flächenbedarfs, differenziert nach Gewerbe und Industrie anhand der Beschäftigtenzahlen, wird folgender Schlüssel vorausgesetzt:

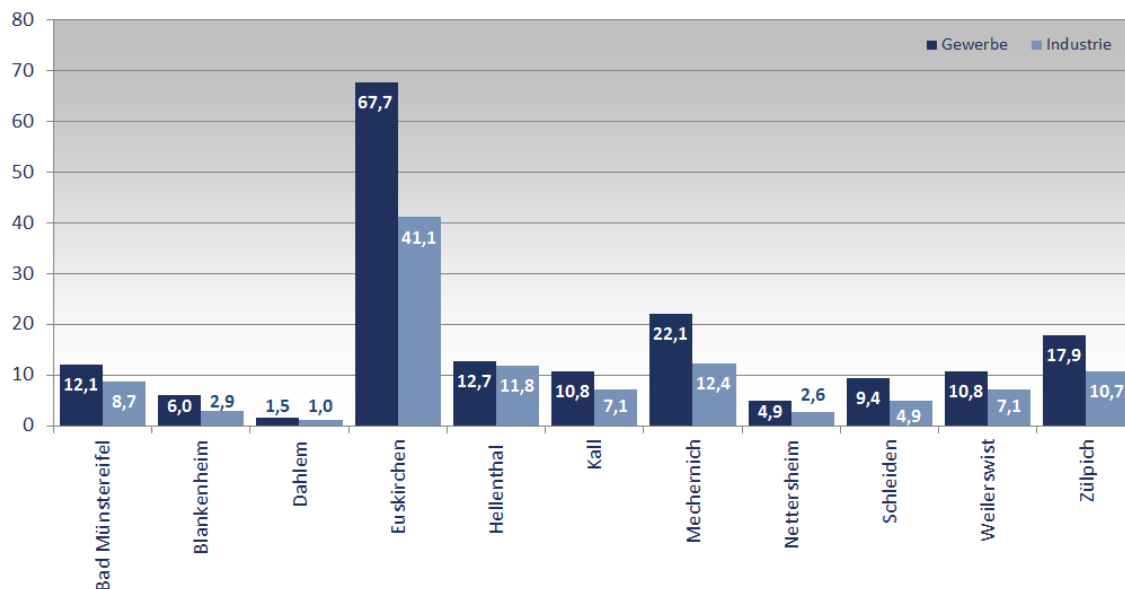
Sparte	Gewerbe	Industrie
Produzierendes Gewerbe, Bau	50%	50%
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	60%	40%
Übrige Dienstleistungen	90%	10%
Arbeitslose	50%	50%

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Aus der differenzierten Betrachtung lässt sich für den Kreis Euskirchen ein industrieller Bedarf von 110,4 ha und ein gewerblicher Bedarf von 175,7 ha abschätzen. Diese ergeben in Summe den rechnerisch ermittelten Gesamtbedarf für den Kreis Euskirchen.



Abbildung 48: GIFPRO-Berechnung differenziert nach GE und GI



Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bedarfsberechnung nach Vallée (ISB-Methode)

Die Bedarfsberechnung nach dem Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr (ISB) ist eine Variante der oben beschriebenen GIFPRO-Berechnung. Wesentliche Unterschiede sind, dass die ISB-Methode die Zahl der Erwerbstätigen nicht statisch auf ein Jahr bezieht, vielmehr eine Prognoserechnung vornimmt und insoweit den Berechnungsvorgang dynamisiert. Darüber hinaus wird auch eine Prognose der Flächenzahl je Erwerbstätigen vorgenommen und in das Rechenmodell eingespielt. Zur Gewichtung werden darüber hinaus die demografischen Entwicklungsprognosen herangezogen, und diejenigen Kommunen mit positiver Entwicklungsperspektive erhalten eine erhöhte Bedarfslage in der Flächenbedarfszuweisung. In den Berechnungsergebnissen ist demnach erkennbar, dass die prosperierenden Kommunen deutlich überhöhte Bedarfslagen aufweisen, während weniger dynamische Kommunen bedarfsmäßig eher unterrepräsentiert sind.

Tabelle 17: Bedarfsberechnung nach Vallée

	Berechnung nach Vallée
Bad Münstereifel	17
Blankenheim	8
Dahlem	2
Euskirchen	87
Hellenthal	21
Kall	15
Mechernich	27
Nettersheim	6
Schleiden	11
Weilerswist	17
Zülpich	23
Kreis Euskirchen	235

Quelle: Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH nach ISB Aachen

Zwischenfazit

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass jede Berechnungsmethode z. B. aufgrund standardisierter Werte Unsicherheiten birgt und die Berechnungsergebnisse immer nur als Anhaltspunkt verstanden werden dürfen. In der Gesamtbetrachtung der verschiedenen Berechnungsmethoden wird somit ein Bedarfskorridor aufgezeigt.

Tabelle 18: Vergleichende Betrachtung der Berechnungsergebnisse

	Berechnung Bezirksregierung Köln (GIFPRO)	Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen (ILS-GIFPRO)	Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen (ILS-GIFPRO) GE	Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen (ILS-GIFPRO) GI	Berechnung nach Vallée
Bad Münstereifel	16	21	12,1	8,7	17
Blankenheim	7	9	6,0	2,9	8
Dahlem	2	3	1,5	1,0	2
Euskirchen	76	109	67,7	41,1	87
Hellenthal	20	25	12,7	11,8	21
Kall	14	18	10,8	7,1	15
Mechernich	23	34	22,1	12,4	27
Nettersheim	5	7	4,89	2,6	6
Schleiden	10	14	9,4	4,9	11
Weilerswist	19	18	10,8	7,1	17
Zülpich	21	29	17,9	10,7	23
Kreis Euskirchen	212	286	175,7	110,4	235

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



5.7 Abgleich Bedarf und FNP-Reserven innerhalb des Siedlungsraumes

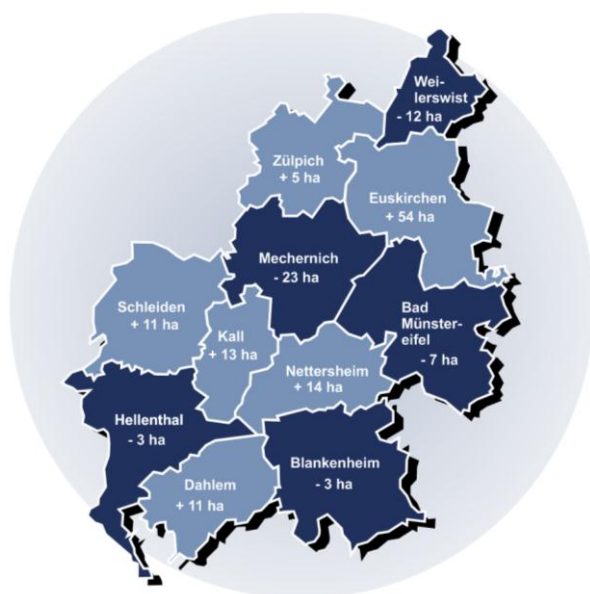
Nachdem die Wirtschaftsflächenbedarfe für den Zeitraum 2018 bis 2040 rechnerisch ermittelt sind und der Status quo des Siedlungsflächen-Monitorings ausgewertet wurde, lassen sich Bedarf und Reserven gegenüberstellen bzw. bilanzieren.

Grundlage der folgenden Bilanzierungen ist die Bedarfsberechnung der Bezirksregierung Köln sowie die Berechnungen von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH.

Die erste Bilanzierung bezieht sich auf die Daten der Bezirksregierung Köln.

Tabelle 19: Bilanzierung der FNP-Reserven im Siedlungsraum in ha

	GE/GI-Reserven FNP innerhalb des Siedlungsraums (ASB/GIB)	Bedarfsermittlung Bezirksregierung Köln Januar 2019	Bilanz Reserven FNP innerhalb des Siedlungsraums/ Bedarfsermittlung Bezirksregierung Köln
Bad Münstereifel	9	16	-7
Blankenheim	4	7	-3
Dahlem	13	2	11
Euskirchen	130	76	54
Hellenthal	17	20	-3
Kall	27	14	13
Mechernich	0	23	-23
Nettersheim	19	5	14
Schleiden	21	10	11
Weilerswist	6	18	-12
Zülpich	26	21	5
Kreis Euskirchen	272	212	60



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Es zeigt sich, dass insbesondere die Kommunen Weilerswist, Mechernich, Bad Münstereifel und in geringfügigem Maße auch Hellenthal und Blankenheim im negativen Bereich liegen. Eine Bilanzierung differenziert nach Gewerbe und Industrie ist leider nicht möglich, da keine Aussagen zur Profilierung der Reserveflächen vorliegen. Gleichwohl sei erneut auf die besondere Situation der Stadt Schleiden verwiesen, die gemäß Gegenüberstellung der Reserven zum Bedarf eine positive Bilanz aufweist. Dies trifft die tatsächliche Situation in Schleiden

nicht, denn die Schleidener Reserven liegen im interkommunalen Gewerbegebiet in Kall und sind regional bis überregional profiliert. Flächen für lokale Handwerksbetriebe in der Stadt Schleiden gibt es aktuell keine mehr. Insoweit sind auch die hier dargestellten positiven Bilanzen kritisch zu hinterfragen.

In der zweiten Bilanzierung anhand der durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH ermittelten Werte ergibt sich das folgende Bild:

Tabelle 20: Bilanzierung der FNP-Reserven im Siedlungsraum in ha

	GE/GI-Reserven FNP innerhalb des Siedlungsraumes (ASB/GIB)	Bedarfsberechnung Dr. Jansen	Bilanz Reserven FNP innerhalb des Siedlungsraumes/ Bedarfsberechnung Dr. Jansen
Bad Münstereifel	9	21	-12
Blankenheim	4	9	-5
Dahlem	13	3	11
Euskirchen	130	109	22
Hellenthal	17	25	-8
Kall	27	18	9
Mechernich	0	34	-34
Nettersheim	19	7	12
Schleiden	21	14	7
Weilerswist	6	18	-12
Zülpich	26	29	-3
Kreis Euskirchen	264	287	-15



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



5.8 Grenzen der Bedarfsberechnung

Mit den zuvor dargestellten verschiedenen Ansätzen der Bilanzierung wird zunächst deutlich, dass in einigen Fällen keine weiteren Flächen für eine gewerblich-industrielle Perspektive in die regionalplanerische Diskussion zu bringen sein dürfen.

Gleichwohl haben die dargestellten Berechnungsergebnisse für die realen Entwicklungen und Bedarfe der Kommunen im Kreis Euskirchen deutliche Grenzen, die es im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung zu beachten gilt.

- Die Bedarfsdeckung von Nachbarräumen wird zunächst nicht berücksichtigt. Exogene Entwicklungen, wie z. B. „Auslagerungen“ aus Köln und Bonn, finden für den Kreis Euskirchen in die Zukunft projiziert keine Berücksichtigung.
- Die Berechnungen ergeben eine pauschale Betrachtung einer ausschließlichen Flächenzahl ohne Differenzierung nach Qualität und Segment (vgl. Fall Schleiden).
- Die Berechnungsmethoden beziehen sich ausschließlich auf die Bedarfe, die sich aus der vergangenen Entwicklung ergeben. Diese ausschließlich empirisch begründeten Bedarfe können eine aktive gestalterische Entwicklungsstrategie nicht abbilden.

5.9 Qualitative Einschätzung

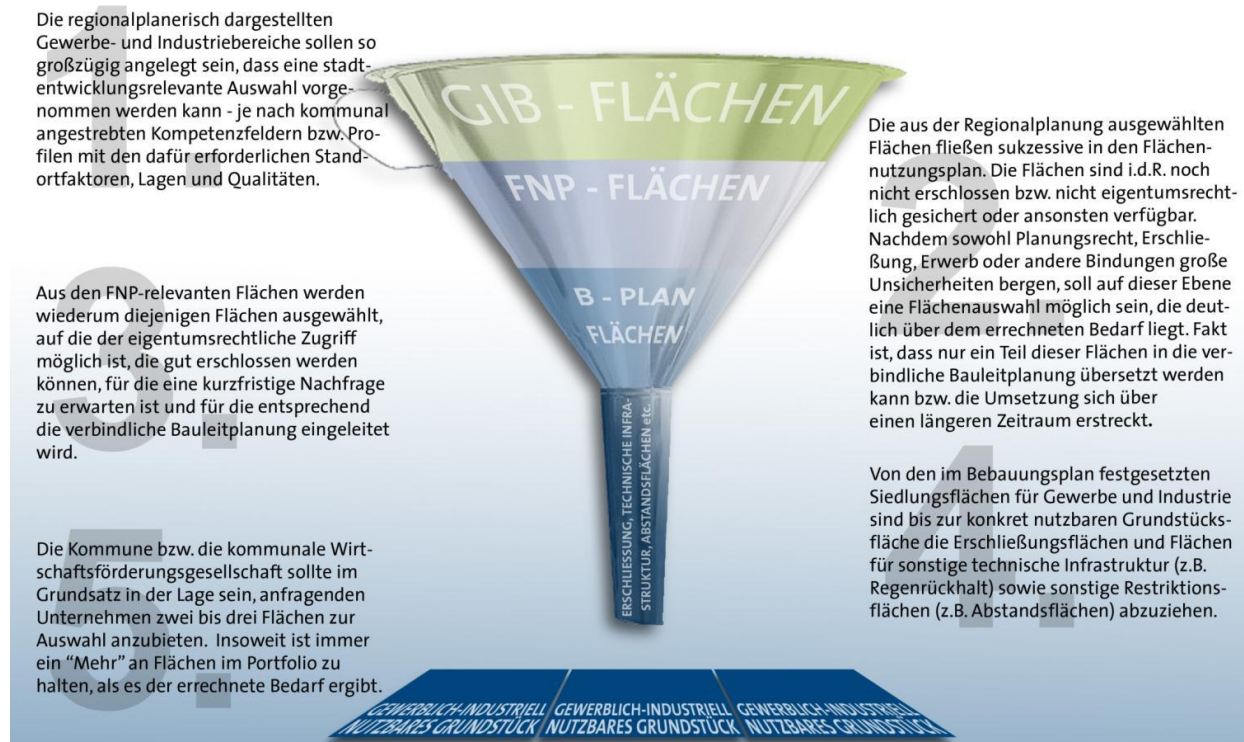
Brutto- vs. Nettoflächen

Angesichts der Umsetzungswagnisse der FNP-Flächen in die verbindliche Bauleitplanung hin zu Netto-Bauland ist das Ergebnis der Bilanzierung auch für diejenigen Kommunen zu relativieren, die bis zum Planungszeitraum 2040 über die Bedarfslage hinausgehende Flächen verfügen.

Aus der planerischen Perspektive ist in diesem Kontext auf ein zentrales Dilemma zwischen Regional-/ Landesplanung und kommunaler Realität hinzuweisen: Regional- und Landesplanung prüfen die Flächeneignung aus übergeordneter Sicht und legen in Abstimmung mit dem Regionalrat diejenigen Flächen auf, die „im Grundsatz“ geeignet sind. In der konkreten Flächenentwicklung der Kommunen (Erwerb, Bauleitplanung, Erschließung) zeigt sich dann häufig, dass nur ein Bruchteil der regionalplanerisch dargestellten Flächen faktisch geeignet ist bzw. zur Entwicklung erworben werden kann. In der Schlussfolgerung bedeutet dies, dass regelmäßig deutlich mehr Fläche zur Auswahl gestellt werden muss, damit eine vorher festgelegte Fläche tatsächlich entwickelt bzw. genutzt werden kann.

Insbesondere aufgrund der hohen umweltrechtlichen Bindungen sowie des zunehmend schwieriger werdenden Grunderwerbs sollten daher deutlich mehr Flächen in einer planerischen Perspektive stehen, als sich aus der Bedarfsberechnung ergibt. Auch ist zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit ein bestimmter Flächenpool erforderlich, der Auswahlmöglichkeiten eröffnet (vgl. nachfolgende Abbildung). Auf diesen Kontext wird mit Bezug auf die identifizierten Suchräume in Kapitel 6 nochmals eingegangen.

Abbildung 49: Trichter der Flächenentwicklung



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Umweltbindungen

In einigen Kommunen wurden die FNP-Reserven der Siedlungsflächen-Monitoring-Kategorien „Reserve Gewerbe“ und „Betriebsgebundene Reserven“ einer Restriktionsanalyse unterzogen. Für Bad Münstereifel hat die Restriktionsanalyse zum Beispiel zum Ergebnis, dass über die Hälfte der untersuchten Flächenreserve umweltrelevanten Bindungen unterliegt, die es zu berücksichtigen gilt und die sich als Entwicklungshemmnis herausstellen könnten.

Eigentumsdilemma

Im Abgleich der Siedlungsflächen-Monitoring-Daten zeigt sich weiterhin beispielhaft für die Stadt Euskirchen, dass zahlreiche Flächen im Privateigentum liegen und z. T. aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft oder Preisvorstellung der Eigentümer voraussichtlich erst langfristig vermarktet werden können.

Die Landwirte (als wichtigste Flächeneigner) sind immer weniger bereit, Flächen abzugeben bzw. zu veräußern.



5.10 Fazit

Die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelte zukünftige Bedarfslage an Wirtschaftsflächen, die vorhandenen, auf FNP-Ebene vorhandenen Flächenreserven für gewerblichen Zwecke sowie die Bilanzierung zeigen die Handlungserfordernisse bzgl. der zu erwartenden Flächensituation in den einzelnen Kommunen auf. Mit den sehr unterschiedlichen Ergebnissen wird auch die Flächenstrategie sehr individuell zu entwickeln sein.

Gleichwohl gibt es hinsichtlich der Flächenentwicklung allgemeingültige Maßgaben und Rahmenbedingungen, die zwingend zu beachten sind:

Planungszeiträume

Neue Flächenentwicklungen im gewerblich-industriellen Sektor erfordern in der Regel Planungs- und Realisierungszeiträume von 15 Jahren und länger. Insoweit sind zukünftige Flächenentwicklungen auch über das Jahr 2040 hinaus zu denken.

Sofort verfügbare Flächen

Die Flächenpolitik steht vor dem grundsätzlichen Problem, dass Unternehmen nur sofort verfügbare Areale in ihre Investitions- und Standortentscheidungen einbeziehen. Unternehmen erwarten heute ein Angebot an verschiedenen kurzfristig verfügbaren Flächen. Die Gewerbe- und Industrieflächenpolitik muss demnach mit ihrem Angebot in Vorleistung treten.

Insoweit ist durchgehend erkennbar, dass es erforderlich ist, Flächen zu recherchieren und in die regionalplanerische Diskussion einzuspeisen.

Im Rahmen des Kreisentwicklungskonzepts werden daher zusätzliche Flächen ermittelt und vorgeschlagen. Flächen, die der lokalen Bedarfsdeckung dienen, Flächen die eine regionale bis überregionale Dimension haben und Flächen, die als Region+ Flächen in die regionalplanerische Diskussion eingebracht werden sollen.

6 Handlungsempfehlungen – Flächenstrategie

6.1 Konzeptionelle Planung weiterer Potenzialflächen

Sowohl im Bereich Wohnen wie im Bereich Wirtschaft ist aus Sicht der Kreisentwicklung anzustreben, neue und andere Flächen in die regionalplanerische Diskussion einzuspeisen.

Im Rahmen des Kreisentwicklungskonzepts wurde sich methodisch der konzeptionellen Planung neuer Gewerbe- und Wohnbauflächen über die Weißflächenanalyse angenähert. Mittels der Weißflächenanalyse werden diejenigen Flächen in den kommunalen Gebietskörperschaften ermittelt, denen zunächst keine umweltfachlichen Bindungen entgegenstehen. Methodisch ist die Weißflächenanalyse an die Raumwiderstandsanalyse angelehnt. Ein wichtiger Arbeitsschritt im Rahmen der Weißflächenanalyse ist die Aufbereitung und kartographische Darstellung der umweltrelevanten Raumwiderstände. D. h. die Kommunen werden in einem ersten Schritt auf das Vorkommen naturschutzrechtlicher Tabubereiche geprüft. Neben den FFH-Gebieten, Vogelschutzgebieten, Naturschutzgebieten, gesetzlich geschützten Biotopen sowie den Wasserschutzzonen I und IIA zählen hierzu auch die Überschwemmungsgebiete. Desgleichen wurden die vorhandenen Siedungsflächen als Tabubereiche gewertet. Hierzu zählen auch die Freiflächen mit besonderem Siedlungsbezug wie Parks, Kleingärten, Friedhöfe.

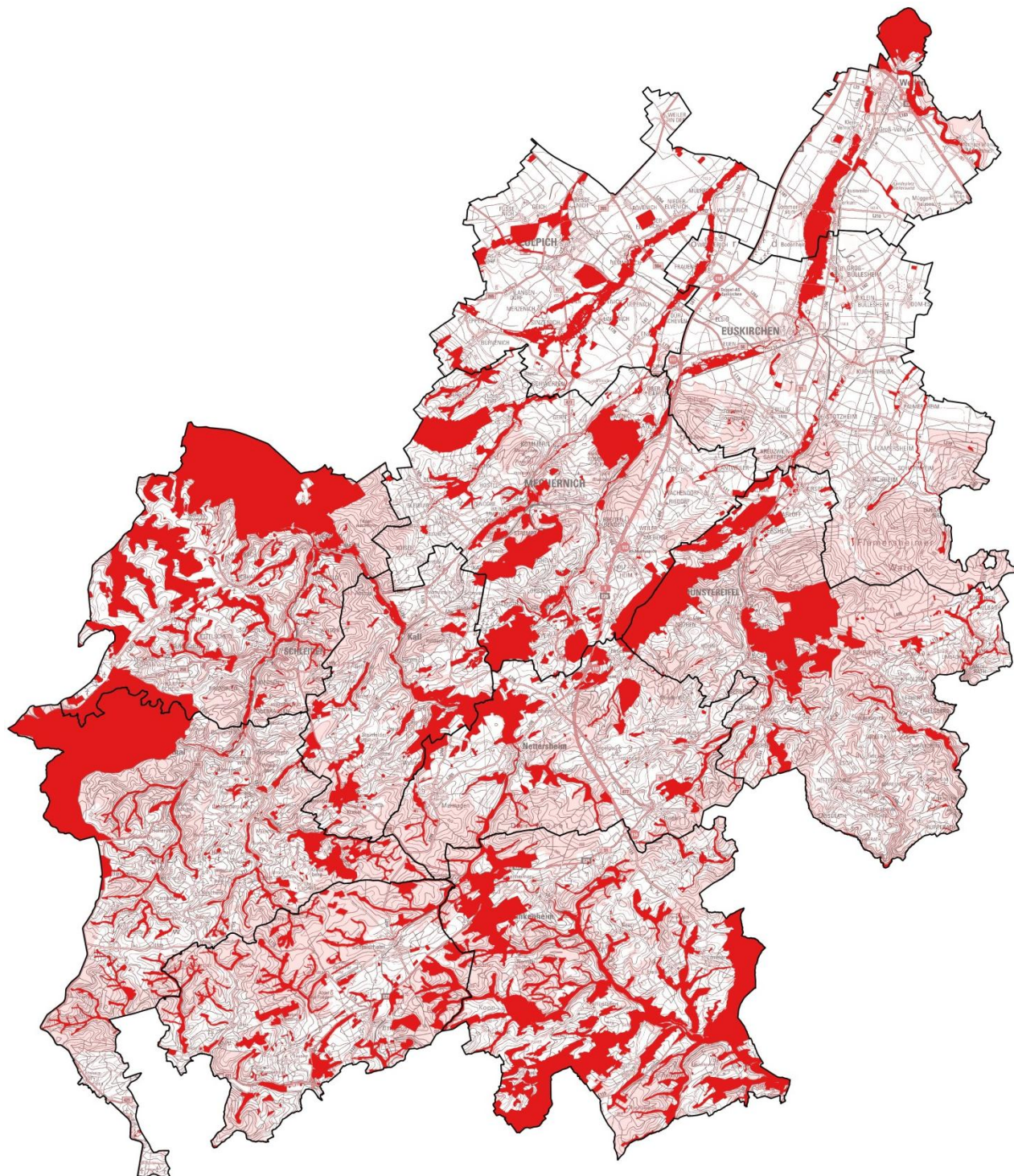
In einem weiteren Schritt wird die Darstellung der Tabuflächen um weitere Restriktionsflächen ergänzt. Zu den Restriktionsflächen der Stufe 1 zählen die Wasserschutzzone IIB, die Abstandszonen zu den Naturschutzgebieten (100 m), die Abstandszonen zu FFH- und Vogelschutzgebieten (300 m) sowie die Flächen des Biotopverbunds herausragender Bedeutung. Restriktionsflächen der Stufe 2 sind Landschaftsschutzgebiete, die Wasserschutzzonen III, IIIA und IIIB sowie die Flächen des Biotopverbunds besonderer Bedeutung. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass der Kreis Euskirchen im Bereich der Eifel flächendeckend Landschaftsschutzgebiete ausweist. Im direkten Vergleich mit anderen Bereichen muss insofern für die Eifel von einer anderen Wertigkeit der Restriktion Landschaftsschutz ausgegangen werden.

Im Ergebnis ergibt sich eine Gebietskulisse grundsätzlich geeigneter Standortbereiche, die hinsichtlich einer Wohnnutzung oder einer gewerblich-industriellen Entwicklung weder mit Tabu- noch mit Restriktionskriterien belegt sind („Weißflächen“ oder „Eignungsbereiche“).

Im Folgenden ist das Ergebnis der Überlagerung der umweltbezogenen Restriktionen für den Kreis Euskirchen dargestellt.

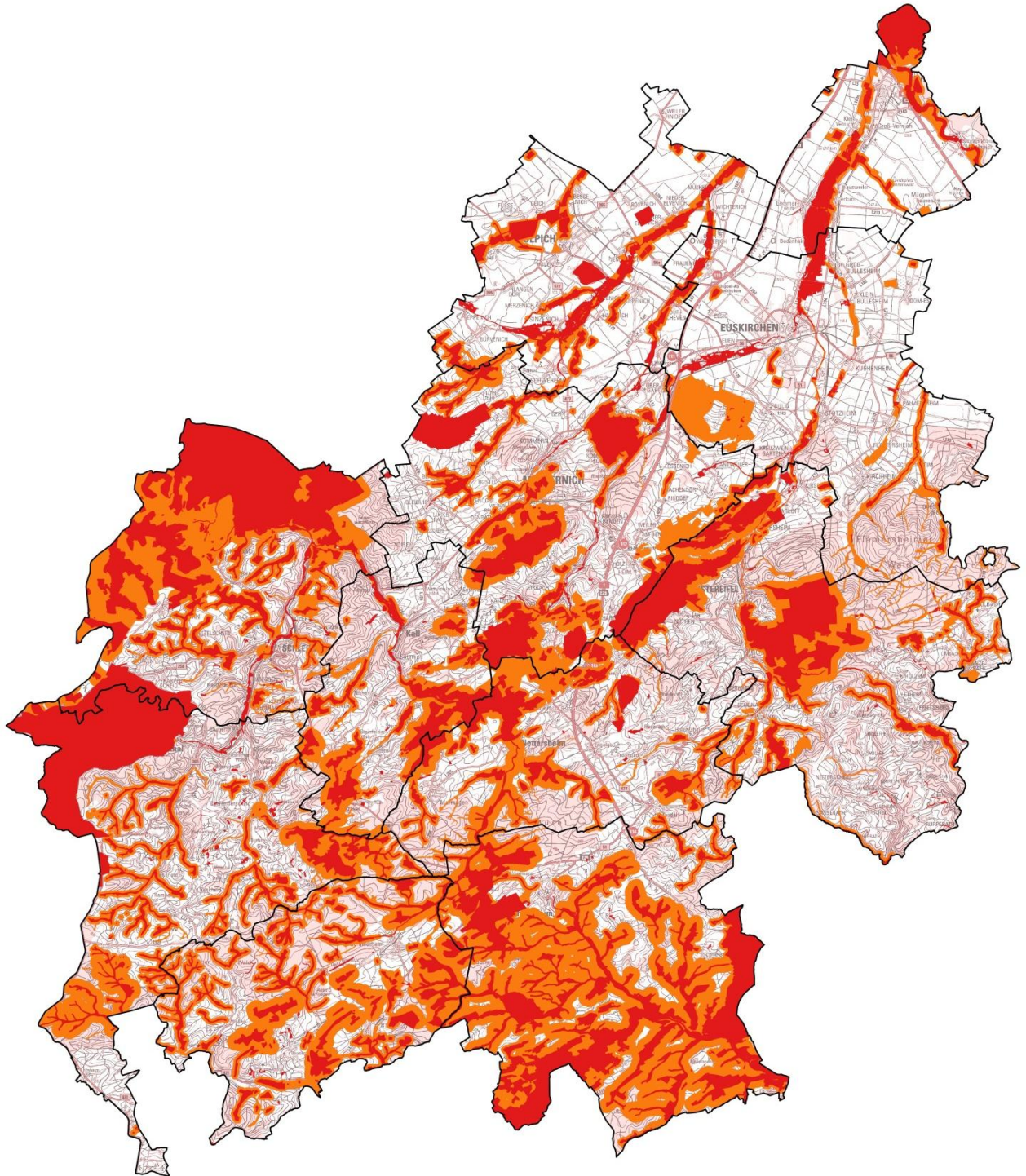


Abbildung 50: Weißflächenanalyse – absolute Tabuflächen



Tabuflächen: FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzzone I, II und III A, Überschwemmungsgebiete, Bestehende Siedlungsflächen und siedlungsbezogene Freiflächen

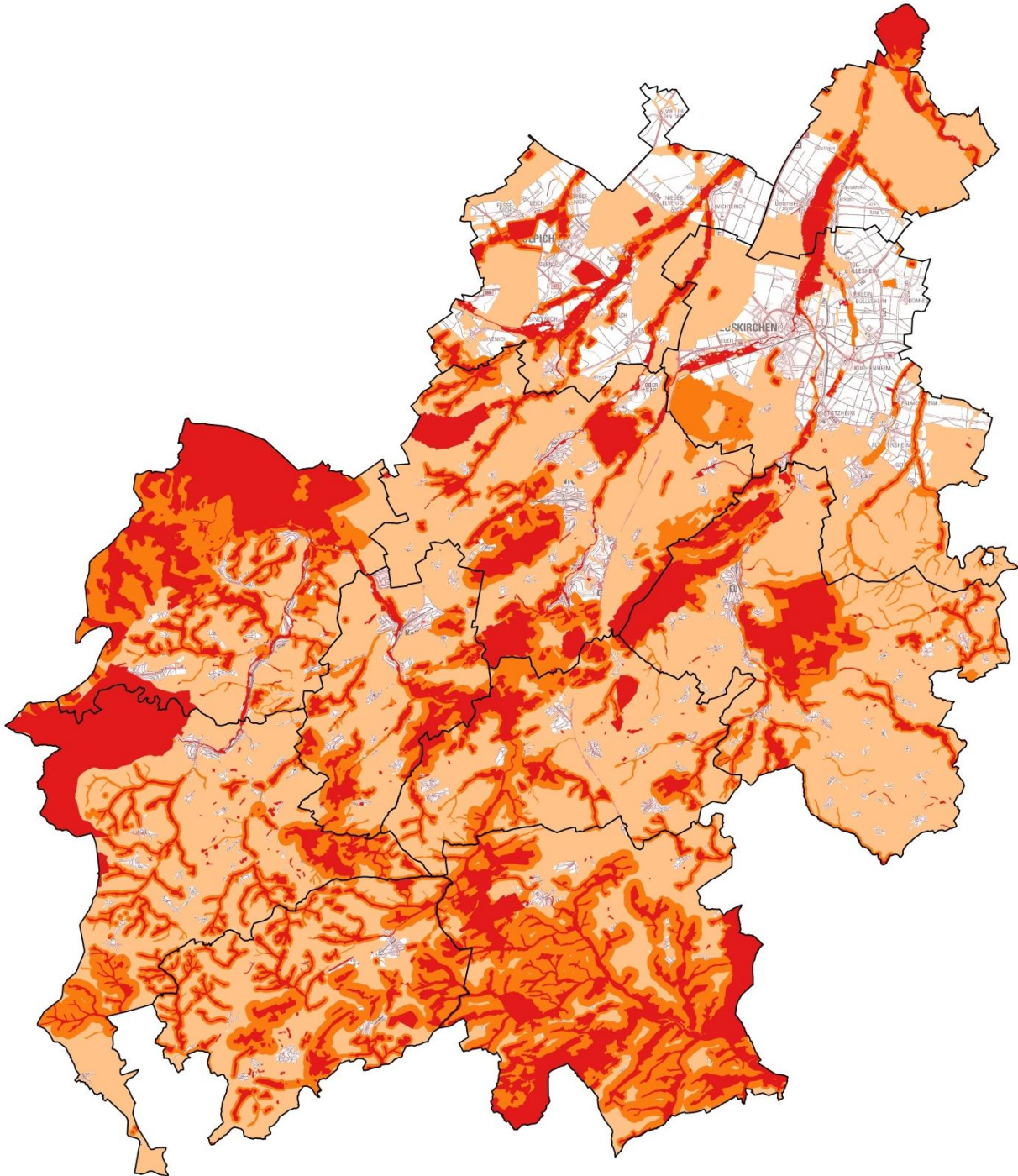
Abbildung 51: Weißflächenanalyse – Restriktionsstufe 1



Restriktionsflächen der Stufe 1: Wasserschutzzone II B, Abstandszone zu Naturschutzgebieten (100 m), Abstandszone zu FFH-Gebieten (300 m), Abstandszone zu Vogelschutzgebieten (300 m), Flächen des Biotopverbunds herausragender Bedeutung



Abbildung 52: Weißflächenanalyse – Restriktionsstufe II



Restriktionsflächen der Stufe 2: Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzzone III, IIA und IIIB, Flächen des Biotopverbunds besonderer Bedeutung

Zu bedenken ist, dass der hier angewandte Kriterienkatalog nicht abschließend ist. Zusätzliche Bewertungskriterien können insbesondere einzelne geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Alleen, schutzwürdige und sehr schutzwürdige Böden etc. sein. In Teilen des Kreisgebiets sind es auch die ausgedehnten Vorrangzonen für die Windenergie, die einer baulichen Nutzung entgegenstehen.

Auf Grundlage der Weißflächenanalyse lassen sich mit dem Planungshorizont 2040 vorläufige Suchräume definieren, innerhalb derer eine bauliche Perspektive möglich scheint. Im Rahmen von Kommunalgesprächen mit den Bürgermeistern, Planern, Wirtschaftsförderern etc. wurden anhand der Weißflächenanalyse und den jeweiligen Flächennutzungsplänen mögliche Flächen für Siedlungserweiterungen diskutiert.

Die ausgewählten potenziellen Entwicklungsbereichen sind im Kreisentwicklungskonzept als Suchräume bezeichnet und sind wie folgt definiert:

Suchräume sind Potenzialflächen, die bis dato noch in keiner planungsrechtlichen Perspektive stehen, d. h. weder im Regionalplan noch im Flächennutzungsplan als Siedlungsraum dargestellt sind. In der Regel handelt es sich um Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche oder Waldbereiche im Regionalplan oder um Flächen für die Land- oder Forstwirtschaft in den Flächennutzungsplänen.

Die in den Kommunalgesprächen grob umrissenen Suchräume wurden anschließend anhand der aktuellen Regional- und Flächennutzungsplandarstellung noch einmal überprüft und die Raumwiderstände (Umweltrestriktionen) ermittelt. Darüber hinaus wurden besondere Lagekriterien erfasst und in Form von Steckbriefen festgehalten.

Im Rahmen der im Herbst 2017 von der Bezirksregierung Köln geführten Kommunalgespräche wurden die räumlichen Entwicklungsabsichten der Kommunen erörtert und im Anschluss die Gesprächsergebnisse in Plänen dargestellt, ohne dass diese jedoch eine Wertung der Regionalplanungsbehörde enthielten. Im Abgleich der Suchräume mit den Ergebnissen der in den Gesprächen mit der Bezirksregierung eingebrachten Entwicklungsab-

sichten wurden Flächensteckbriefe erstellt. Alle Steckbriefe sind diesem Gutachten als Anlage III beigefügt.

Die in den Steckbriefen dokumentierten Flächen sind unter verschiedenen Prämissen einer Priorisierung unterzogen. Kriterien sind:

- Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben/Siedlungsräumliche Einbindung: Flächen in Siedlungsrandlage und die z. B. in den Außenbereich ragen, erhalten eine geringere Priorität als gut integrierte Standorte.
- Erschließbarkeit: Bei hohem Erschließungsaufwand bzw. falls es erforderlich sein sollte, zunächst eine neue Erschließungsstraße, Autobahnabfahrt etc. zu bauen, wird eine geringe Priorität eingeräumt.
- Umweltrelevante Bindungen/Schutzregimes: Je höher die Hürden aufgrund der Schutzregimes, desto geringer die Priorisierung.
- Standortfaktoren/faktische Nutzbarkeit: Flächen mit guten Standortfaktoren, d. h. Nähe zu übergeordneten Straßen und mit gering einzustufenden Immissionskonflikten erhalten eine hohe Prioritätensetzung und vice versa.

Die Priorisierung erfolgt in drei Stufen. Flächen der Priorität 1 werden gute Chancen hinsichtlich ihrer Entwicklungsoption eingeräumt, und diese sollen in der regionalplanerischen Diskussion im Vordergrund stehen. Flächen der Priorität 2 sind geeignete Alternativen bzw. Ergänzungen zum Flächenangebot der Flächen der ersten Priorität. Suchräume der Priorität 3 sind Flächen, die in der Gesamtschau am wenigsten geeignet und daher als „Back up“ zu verstehen sind, falls eine Entwicklung der Suchräume der Priorität 1 und 2 aufgrund zz. nicht erkennbarer Hürden nicht in Frage kommt.

Die in den Steckbriefen in der Anlage III dokumentierten und nach Prioritäten gegliederten Flächen sollen aus Sicht der Kreisentwicklung und unter Berücksichtigung der für die Kommunen notwendigen Entscheidungsspielräume in den neuen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln übernommen werden.



6.2 Regionalplanprozess

Im Januar 2019 wurden von der Bezirksregierung Köln auf Grundlage der neuen Bedarfsberechnung und der Ergebnisse der Kommunalgespräche kommunalscharfe Unterlagen zur vorläufigen Regionalplankonzeption veröffentlicht. Jeder Kommune wurden eine Ergebniskarte zu geplanten ASB- und GIB-Darstellungen sowie eine Analysekarte zu den bisherigen Siedlungsbereich-Darstellungen, Neudarstellungen und Rücknahmeflächen auf Grundlage des endogenen Bedarfs der Kommunen übermittelt. Aus der Ergebniskarte gehen u. a. die regionalplanerischen Reserven, d. h. Bereiche, die in der vorbereitenden Bauleitplanung bisher nicht als Bauflächen dargestellt sind und sich für eine Entwicklung eignen, hervor. Berücksichtigung finden dabei im Grundsatz die in den Dialog mit der Bezirksregierung eingebrachten Entwicklungswünsche der Kommunen bzw. definierte Suchräume.

Neben der Bedarfssituation und den aus den Kommunalgesprächen abgeleiteten kommunalen Entwicklungsvorstellungen wurden bei der Abgrenzung der Siedlungsbereiche für den Regionalplan 2040 auch Kriterien der Umwelt- und Raumverträglichkeit einbezogen.

Änderungen bzgl. der vorgenommenen Siedlungsbereichsdarstellung können sich laut Bezirksregierung aufgrund der Verortung von regionalen Bedarfen aus den Prozessen Region+ Wohnen und Wirtschaft oder im Rahmen der regionalplanerischen Abwägung ergeben.

Folgende kommunale Entwicklungswünsche im Sinne der dokumentierten Suchräume sind im bisherigen Regionalplanneuaufstellungsverfahren zur Deckung der endogenen Bedarfslage (Wohnen/ gemischte Nutzung/Gewerbe) als regionalplanerische Reserven teilweise berücksichtigt.

Tabelle 21: Bisher berücksichtigte Suchräume bei der Regionalplanneuaufstellung

Kommune	Suchraum (grün = Wohnen, blau = Gewerbe)	Größe	Abgleich mit Ergebniskarte der Bezirksregierung
Bad Münstereifel	Kirspenich	19,5	Teilfläche als ASB-Erweiterung übernommen „ASB-287-08-1“
	Kernstadt-West	15,3	Teilfläche als ASB-Erweiterung übernommen „ASB-289-12-1“
	Kernstadt-Süd	12,3	Teilfläche als ASB-Erweiterung übernommen „ASB-289-10-1“
	Arloff	5,8	Fläche mit noch größerer Ausdehnung als ASB-Erweiterung übernommen „ASB-287-05-01“
Blankenheim	Südwestliche Erweiterung Gewerbegebiet Blankenheim Nord	3,4	Fläche als GIB-Erweiterung übernommen „GIB-163-01-1“
Euskirchen	Kernstadt, Ehem. Westdt. Steinzeugwerke	13,4	Fläche als ASB-Darstellung übernommen – keine ASB-Reserve
Mechernich	Erweiterung Gewerbegebiet Am Gartzeimer Weg	39,1	Teilfläche als GIB-Erweiterung übernommen „GIB-235-02-2“
Weilerswist	Großvernich	24,9	Fläche als ASB-Erweiterung übernommen ASB-347-06-1
Zülpich	Lommersum (Neudarstellung ASB)	18,9	Teilfläche als ASB-Darstellung übernommen „ASB 513-01-12“
	Zülpich Süd I	2,9	Fläche als Teil der ASB-Darstellung „348-01-1!“

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In den Datenblättern der Bezirksregierung Köln von Januar 2019 werden die anhand der vorläufigen Regionalplankonzeption zugestandenen regionalplanerische Reserven beziffert. Diese lassen sich erneut bilanzieren:

Für die Stadt Bad Münstereifel ist festzustellen, dass mit der Vorgehensweise der Bezirksregierung Köln bei ausschließlicher Berücksichtigung der FNP-Reserven innerhalb der neuen Siedlungsraumabgrenzungen und unter der Berücksichtigung der

ASB-Erweiterung die Bilanz mit +2 ha nahezu ausgeglichen ist. Auch der Gemeinde Weilerswist wird nur ein Planungsspielraum von 1 ha zugestanden. Dieser Wert wie auch die Bilanzen von Schleiden und Zülpich sind angesichts des im Kapitel 5.7 dargestellten „Trichters der Flächenentwicklung“ äußerst kritisch zu sehen. Die Stadt Mechernich ist mit den dargestellten ASB-Reserven nicht ansatzweise in der Lage, die zukünftige endogene Bedarfslage zu decken.

Tabelle 22: Bilanzierung Wohnen – FNP-Reserven, ASB-Reserven und Bedarfsberechnung Bezirksregierung Köln

Wohnen/ Gemischte Nutzung	W- und M-Reserven FNP innerhalb des Siedlungsraumes	Bedarfsermittlung Bezirksregierung Köln Januar 2019	Bilanz Reserven FNP innerhalb des Sied- lungsraumes/ Be- darfsermittlung Bezirksregierung	ASB-Reserven	Bilanz ASB-Reserven
Bad Münstereifel	22	50	-28	30	2
Blankenheim	35	30	5	3	8
Dahlem	30	12	18	0	18
Euskirchen	100	137	-16	24	8
Hellenthal	41	22	19	0	19
Kall	32	24	8	0	8
Mechernich	30	55	-25	2	-23
Nettersheim	22	24	-2	7	5
Schleiden	28	27	1	2	3
Weilerswist	2	35	-33	34	1
Zülpich	40	42	-2	6	4
Kreis Euskirchen	404	458	-54	108	54

Quelle: Datenblätter Bezirksregierung Köln Januar 2019, Angaben Kommunen Februar/März/April 2019, Auswertung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Auch mit Blick auf die gewerblich-industrielle Perspektive der Kommunen im Kreis Euskirchen wird deutlich, dass zu wenige planerische Spielräume eingeräumt werden. Die Bilanz für die Stadt Bad Münstereifel, für die Gemeinde Blankenheim, für die Gemeinde Hellenthal, für die Stadt Mechernich und die Gemeinde Weilerswist fällt hinsichtlich der endogenen Bedarfsdeckung negativ aus. Zwar ist der Gewerbeflächenbedarf GE/GI sowohl in den ASB als auch in den GIB zu verorten, doch angesichts der hohen negativen Bilanz verbleiben kaum Möglichkeiten, diese Defizite auszugleichen.



Tabelle 23: Bilanzierung Gewerbe – FNP-Reserven, ASB-Reserven und Bedarfsberechnung Bezirksregierung Köln

Gewerbe	GE/GI-Reserven FNP innerhalb des Siedlungsraumes	Bedarfsermittlung Bezirksregierung Köln Januar 2019	Bilanz Reserven FNP innerhalb des Siedlungsraumes/ Bedarfsermittlung Bezirksregierung	GIB-Reserven	Bilanz GIB-Reserven
Bad Münstereifel	9	16	-7	0	-7
Blankenheim	4	7	-3	0	-3
Dahlem	13	2	11	0	11
Euskirchen	130	76	54	0	54
Hellenthal	17	20	-3	0	-3
Kall	43	14	29	0	29
Mechernich	0	23	-23	11	-12
Nettersheim	19	5	14	0	14
Schleiden	21	10	11	0	11
Weilerswist	6	18	-12	4	-8
Zülpich	26	21	5	0	5
Kreis Euskirchen	289	212	77	15	92

Quelle: Datenblätter Bezirksregierung Köln Januar 2019, Angaben Kommunen Februar/März 2019, Auswertung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Vor dem Hintergrund der erhöhten zentralörtlichen Funktionen der Stadt Euskirchen, der Stadt Mechernich sowie der Stadt Schleiden werden den Mittelzentren zur Unterstützung und Sicherung ihrer Versorgungs- und Infrastrukturen nach aktuellem Stand zu geringe Optionen zugestanden.

Umso entscheidender ist es, zusätzliche Flächen in die planerische Perspektive auf regionalplanarischer Ebene zu nehmen. Auch muss sehr deutlich gemacht werden, dass Kommunen, wenn sie keine Auswahlmöglichkeiten der Flächenentwicklung zur Verfügung haben, nur eine sehr eingeschränkte Planungshoheit ausüben können. Wenn genau die Flächenzahl im Regionalplan verankert ist, die benötigt ist, hat die Kommune keinen Entscheidungsspielraum sich für oder wider die eine oder andere Fläche zu entscheiden. Tritt dann noch der Fall auf, dass der oder die Grundstückseigentümer nicht veräußerungsbereit sind, ist eine kommunale Gestaltungshoheit nicht mehr gegeben. Es ist aus fachgutachterlicher Sicht zwingend erforderlich, ausreichend Planungsspielräume zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit einzuräumen.

Nicht alle Suchräume fanden Eingang in die regionalplanerische Konzeption. Zum Teil handelt es sich um Flächen, die die Kommunen als Region+ Flächen Wohnen und Wirtschaft gemeldet haben und z. T. um Flächen, die auf Ebenen des Flächennutzungsplans – weniger auf regionalplanarischer Ebene – für die kommunale Siedlungsentwicklung von Bedeutung sind.

In der nachfolgenden Tabelle wird für diejenigen Flächen, die nicht im Prozess Region+ gemeldet werden/wurden, unterschieden zwischen „Flächen zur Eigenentwicklung“ für kleinere Ortschaften, die im Regionalplan als Freiraum dargestellt sind, und potenziellen ASB-/GIB-Erweiterungen (vgl. in der Tabelle Anmerkungen).

Für diejenigen im regionalplanerischen Freiraum gelegenen Ortsteile, deren Entwicklungsbereiche als Region+ Flächen Wohnen gemeldet werden/wurden, ist, um dem Qualitätskriterien des Region+-Prozesses Wohnen gerecht werden, eine ASB-Darstellung erforderlich. Sollten diese Flächen im Prozess Region+ nicht zum Zuge kommen, stellen die Suchräume Flächenpotenziale für die Eigenentwicklung dar.

Die vorläufige Regionalplankonzeption der Bezirksregierung Köln weist gegenüber dem gültigen Regionalplan für den Kreis Euskirchen drei neue Allgemeine Siedlungsbereiche aus. Als ASB erfasst sind sowohl der Ortsteil Schmidtheim der Gemein-

de Dahlem und die Ortsteile Lommersum und Metternich der Gemeinde Weilerswist. Die identifizierten Suchräume angrenzend an diese Ortsteile lassen sich daher als ASB-Erweiterungen interpretieren.

Tabelle 24: Suchräume Wohnen und Gewerbe für die Siedlungsentwicklung

Suchraum (grün = Wohnen, blau = Gewerbe)

Kommune	Suchräume	Größe (ha)	Region+ Wohnen	Region + Gewerbe	Anmerkung
Bad Münstereifel	Kirspenich	19,5	X		
	Kalkar	24,5			Fläche zur Eigenentwicklung
	Kernstadt- West	15,3	X		
	Kernstadt-Süd	12,3	X		
	Nöthen-Ost	7,9			Fläche zur Eigenentwicklung
	Nöthen-Brunnenstraße	0,7			Fläche zur Eigenentwicklung
	Eicherscheid-Süd	5,4			Fläche zur Eigenentwicklung
	Eicherscheid-Ost	5,1			Fläche zur Eigenentwicklung
	Arloff	5,8			ASB
	Kernstadt-Marienbäumchen	47,3		X	
	Wald/Limbach	6,9			
Blankenheim	Blankenheimerdorf	7,9/ 12,5	X		
	Nördliche Erweiterung Gewerbegebiet Blankenheim Nord	17,0		X	
	Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Blankenheim	16,1		X	
	AS Blankenheim (Interkommunal mit Dahlem und Nettersheim)	65,7		X	
Dahlem	Schmidtheim Süd	5,1	X		
	Schmidtheim Südost	5,0			ASB-Erweiterung
	Dahlem West	4,6/6,9			Fläche zur Eigenentwicklung
	Dahlem Ost	9,5	X		
	Dahlem – Auf der Menn	0,2/0,7			Fläche zur Eigenentwicklung
	Berk	1,9			Fläche zur Eigenentwicklung
	Baasem	5,7			Fläche zur Eigenentwicklung
	Östlich Gewerbegebiet Schmidtheim II	6,0			
	AS Blankenheim (Interkommunal mit Blankenheim und Nettersheim)	65,7		X	
Euskirchen	Kernstadt, ehem. Westdt. Steinzeugwerke	13,4	X		
	Kernstadt, östlich Kölner Straße	10,9	X		
	Weidesheim, westliche Erweiterung	2,1	X		
	Oberwichterich	1,0			Fläche zur Eigenentwicklung
	Palmersheim	0,3			Fläche zur Eigenentwicklung
	Palmersheim Süd-Ost	2,3			Fläche zur Eigenentwicklung
	Flamersheim Nord	2,3			ASB
	Flamersheim West	6,8			ASB
	GIB AS Wißkirchen (interkommunal mit Metternich)	48,1		X	
	Frauenberg, westlich AS BAB A1	16,9+ 37,4		X	
Hellenthal	Hollerath Ost	1,6			Fläche zur Eigenentwicklung
	Dickerscheid-Südost	3,0			Fläche zur Eigenentwicklung



	Wolfert Ost	4,4			Fläche zur Eigenentwicklung
	Udenbreth	19,3			Fläche zur Eigenentwicklung
	Zingscheid-West	3,5			Fläche zur Eigenentwicklung
	Losheim I	19,1		X	
	Losheim II	15,3		X	
Kall	Scheven – Am Alenberg	5,6/7,2	X		
	Kall – Knoppen IV	5,8	X		
	Kall – Auf dem Fels II/III	40,3/ 53,0	X		
	Interkommunales Gewerbegebiet Kall-Schleiden	35,8		X	
	Gewerbegebiet Kall IV	13,8			GIB-Erweiterung
Mechernich	Antweiler - Auf dem Holzgraben	2,8	X		
	Antweiler - Auf dem Kleinen Gähn	0,8	X		
	Antweiler - Auf der Untersten Schwarte	4,4	X		
	Antweiler - Sittard	3,6	X		
	Firmenich - Am Hühnerberg	2,4	X		
	Firmenich - Am Satzveyer Weg	5,2	X		
	Firmenich - Im Boddem	7,4	X		
	Östlich Kommern	10,0			ASB-Erweiterung
	Mechernich - Der Burgfeyer Acker	14,4	X		ASB-Erweiterung
	Obergartzem - Im Gries	6,5	X		
	Obergartzem - Mittelste Gewann	4,8	X		
	Satzvey - An der Leichenraste	2,4	X		
	Strempt - Rather Essigblenden	5,0	X		
	Strempt - Strempter Acker	2,1	X		
	GIB AS Wißkirchen (interkommunal mit Mechernich)	48,1		X	
	Nordöstlich Kommern	6,3			ASB-Erweiterung
	Nettersheim	Zingsheim I	6,6	X	
Zingsheim II		4,6			Fläche zur Eigenentwicklung
Nettersheim Ost I		4,2			ASB-Erweiterung
Nettersheim Ost II, III und IV		12,5			ASB-Erweiterung
Nettersheim West		8,0			ASB-Erweiterung
Nettersheim Südwest		5,2	x		
Nördlich Marmagen		10,9/ 17,9			ASB-Erweiterung
Erweiterung Gewerbegebiet Zingsheim		9,8			GIB-Erweiterung
Nördliche Engelgau		9,1			
AS Blankenheim (Interkommunal mit Blankenheim und Dahlem)		65,7		X	
Schleiden		Interkommunales Gewerbegebiet Kall-Schleiden	35,8		X
	Herhahn	5,6			
	Nierfelder Auel	4,7			
Weilerswist	Großvernich	24,9			ASB-Erweiterung
	Südlich Großvernich	6,5			ASB-Erweiterung
	Metternich	4,5			ASB-Erweiterung
	Derkum Nord I	5,8	X		
	Derkum Nord II	22,9	x		
	Lommersum	18,9			ASB-Erweiterung
	Osttangente	49,3		X	

	Erweiterung Gewerbegebiet Jünkerather Straße	18,9			
Zülpich	Wichterich - Auf dem Berg und auf der Hüllen	10,2	X		
	Nemmenich - In der Brust	6,9	X		
	Nemmenich (Alternativfläche)	2,0			Fläche zur Eigenentwicklung
	Zülpich - Bachsteinweg III	3,3	X		
	Zülpich Ost	23,2	X		
	Zülpich - Römergärten	6,8	X		
	Zülpich - Seegärten II-IV	23,0	X		
	Zülpich - Seegärten V	10,6	X		
	Ülpnich - Kradenacker	10,0	X		
	Ülpnich-Süd	1,5			Fläche zur Eigenentwicklung
	Dürscheven - Unter der Bleistraße	4,5	X		
	Dürscheven - In den Gemeindebenden	1,1	X		
	Bessenich - Kirchfeldchen II	2,3	X		
	Füssenich - Pützacker	2,1	X		
	Geich - Am Dürener Pfad	5,5	X		
	Bürvenich	5,0			Fläche zur Eigenentwicklung
	Enzen	2,1			Fläche zur Eigenentwicklung
	Eppenich	0,6			Fläche zur Eigenentwicklung
	Juntersdorf	0,6			Fläche zur Eigenentwicklung
	Langendorf	1,4			Fläche zur Eigenentwicklung
	Linzenich	1,8			Fläche zur Eigenentwicklung
	Lövenich	1,3			Fläche zur Eigenentwicklung
	Merzenich	0,3			Fläche zur Eigenentwicklung
	Niederelvenich	2,8			Fläche zur Eigenentwicklung
	Rövenich	1,6			Fläche zur Eigenentwicklung
	Schwerfen	8,1			Fläche zur Eigenentwicklung
	Weiler in der Ebene	1,6			Fläche zur Eigenentwicklung
Östliche Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet An der Römerallee	42,6		X		
Südlich Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet An der Römerallee	23,7		X		

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Dazu folgender Verweis auf die landesplanerischen Vorgaben:

Gem. Ziel 6.3-3 LEP NRW sind neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche Nutzungen festzulegen. Ausnahmsweise kann ein im Freiraum gelegener Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen festgelegt werden, wenn eine Festlegung unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen aus folgenden Gründen nicht möglich ist:

- Topographische und naturräumliche Gegebenheiten oder
- andere entgegenstehende Schutz- oder Nutzungsbindungen oder
- die Herstellbarkeit einer leistungsfähigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und keine raumordnerischen Festlegungen entgegenstehen

Gem. Ziel 6.2-1 des LEP NRW ist die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche auszurichten, die über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verfügen. Erforderliche neue ASB sollen unmittel-



telbar anschließend an vorhandene (im Zuge der Regionalplanneuauaufstellung zu definierende) zentralörtlich bedeutsame Siedlungsbereiche festgelegt werden. Stehen der Erweiterung zentralörtlich bedeutsamer Siedlungsbereiche topographische oder andere vorrangige Raumfunktionen entgegen, kann die Ausweisung mit einem anderen, bereits im Regionalplan dargestellten ASB erfolgen.

Da eine ausnahmslose Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche den Belangen der vorhandenen kleineren Ortsteile nicht gerecht wird, sind gem. LEP NRW auch Siedlungserweiterungen der im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteile möglich. Siedlungserweiterungen im Siedlungsraum und in den regionalplanerischen Freiraum müssen jedoch in der Summe dem Siedlungsflächenbedarf entsprechen.

Gem. Ziel 2-4 ist in den regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen [...] eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich (Faustregel: 5 % der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen).

Mit der durch die neue Landesregierung initiierten Überarbeitung des LEP ist eine Entwicklung von Ortsteilen unter 2.000 Einwohner nunmehr nicht mehr allein für den Eigenbedarf, vielmehr im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur möglich. Für die gemeindliche Steuerung und zur schlüssigen Begründung kann ein gesamtgemeindliches Konzept sinnvoll sein.

Mit den neuen Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW sowie der geplanten LEP-Änderung werden die Voraussetzungen für die Festlegung von ASB (Entwicklung von im Regionalplan als Freiraum dargestellte Ortschaften zu ASB) etwas flexibler gehalten.

Besondere Situation der Stadt Zülpich

In Zülpich-Kernstadt ist ein ca. zehnjähriger Entwicklungsstau erkennbar, nachdem sich nahezu alle im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsflächen im potenziellen Lebensraumgebiet des streng geschützten Feldhamsters befinden. Aufgrund des Artenschutzes konnten trotz umfang-

reicher Bauflächendarstellungen seit 2008 keine Bebauungspläne für neue Baugebiete im potenziellen Feldhamster-Lebensraum mehr Rechtskraft erlangen. Nach dem Ende 2017 erfolgten Abfang der letzten Feldhamsterexemplare zwecks Nachzucht in der NRW-Nachzuchtstation in Metelen gilt die Zülpicher Feldhamster-Population inzwischen als verschollen.

Gemäß aktueller Abstimmung mit dem Umweltministerium und dem LANUV sollen die in der Nachzuchtstation vermehrten Feldhamster nicht wieder im Bereich der geplanten Zülpicher Bauflächen ausgesetzt werden, sondern auf abseits gelegenen landwirtschaftlichen Flächen, die dauerhaft keinem Entwicklungs- und Erholungsdruck ausgesetzt sind. Ein entsprechendes Konzept wird aktuell zusammen mit der UNB und der Biologischen Station Euskirchen (in Abstimmung mit LANUV) erarbeitet. Eine Bescheinigung von der UNB, Kreis Euskirchen, ist in Vorbereitung.

Der langjährige Entwicklungsstau in der Kernstadt hat nun einen enormen Nachholbedarf ausgelöst, der jetzt zeitnah aufgelöst wird, da umfangreiche Siedlungsflächen bereits von einem Projektentwickler erworben wurden und 2020/2021 umgesetzt werden. Die Flächen weisen eine hohe Standortqualität auf:

- Fußläufige Nähe zum Schul- und Sportzentrum Zülpich (Grund-, Haupt-, Realschule und Gymnasium mit mehreren Sporthallen und Sportplatz)
- Fußläufige Nähe zum Kernort und Einzelhandel
- Reizvolle Lage direkt am ehemaligen Landesgartenschauengelände (Seepark) und am Wassersportsee
- Nähe zum Bahnhof Zülpich

Dieser zehnjährige Nachholbedarf sollte bei der Bedarfsanerkennung adäquat berücksichtigt werden.

6.3 Regionalplanerisches Postulat

Zunächst scheint es, dass das Postulat des Einbringens der Suchräume in den neuen Regionalplan den landesplanerischen Zielsetzungen eines sparsamen Umgangs mit Fläche entgegensteht. Dies ist faktisch dann nicht der Fall, wenn bedacht wird, dass in der Realität nur diejenigen Flächen entwickelt werden, für die es eine tatsächliche Nachfrage gibt. Weder Kommune noch Erschließungsträger werden heute in die Flächenentwicklung gehen, ohne eine zeitlich absehbare Perspektive der Belegung nachzuweisen. Das grundlegende Interesse einer zügigen Refinanzierung von Erschließungskosten steht dem Verdacht eines Flächenverbrauchs „auf Halde“ deutlich entgegen.

Um der landesplanerischen Vorgabe des Flächensparens auf der einen Seite und der erforderlichen Flexibilität der Kommunen auf der anderen Seite Rechnung tragen zu können wird vorgeschlagen, regionalplanerisch die im Rahmen des Konzepts ermittelten Suchräume in den Regionalplan zeichnerisch zu übernehmen. Diese Darstellung soll darauf aufbauend mit einem Tabellenwerk verknüpft sein, in dem die jeweiligen Größenordnungen der Flächenentwicklungen bzw. der Bedarfe der Kommunen regionalplanerisch normiert sind. Das bedeutet, die Kommune hat ausreichend Auswahlmöglichkeiten und kann aus diesen Flächen bis zu einer definierten Bedarfsobergrenze entwickeln. Dieses System würde sowohl der zwingend erforderlichen Flexibilität der Kommunen sowie der landesplanerischen Vorgabe des Flächensparens Rechnung tragen.

6.4 ASB-Neudarstellungen

Ein Ortsteil unter 2.000 Einwohnern kann zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) mit weitreichenden Entwicklungsmöglichkeiten werden, wenn der Ortsteil entweder über ein hinreichend vielfältiges Infrastrukturangebot zur Grundversorgung verfügt oder dieses zukünftig sichergestellt wird. Eine solche Grundversorgung umfasst beispielsweise eine Kita, ein Gemeindehaus, ein Bürgerzentrum, eine Grundschule, eine Kirche, Arztpraxen, einen Supermarkt bzw. Discounter und auch einen Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr. Zukünftig können ggf. Teile dieser Grundversorgung bei Vorhandensein entsprechender Grundvoraussetzungen (insbesondere Internetzugang und z. B. Lieferlogistik) auch durch digitale Angebote wie z. B. Onlinesupermärkte oder E-Health-Angebote abgedeckt werden. In großen, dünnbesiedelten Flächengemeinden, beispielsweise in der Eifel oder im Sauerland, können einige solcher Ortsteile z. B. Versorgungsfunktionen für andere noch kleinere Ortsteile übernehmen.

Zur Umwandlung einer nicht als ASB dargestellten Ortslage in einen ASB ist ein nachvollziehbares gesamtgemeindliches Konzept zur angestrebten Siedlungsentwicklung erforderlich.

Von den Kommunen im Kreis Euskirchen sind über die bereits berücksichtigte Darstellung für die Ortschaft Schmidheim in Dahlem und die Ortschaft Lommersum in Weilerswist-Metternich folgende Neudarstellungen von Allgemeinen Siedlungsbereichen angestrebt:



Tabelle 25: Grundversorgung in den Ortsteilen mit geplanter ASB-Darstellung

Ortsteil	Einwohner (ca.)	Kita	Gemeindehaus	Bürgerzentrum	Grundschule	Kirche	Arztpraxen	Supermarkt / Discounter	ÖPNV- Anbindung	Weitere Infra- struktur und Anmerkungen
Blankenheim – Mülheim	586	+	+	-	-	+	-	-	Bus	Gastronomie, benachbartes Gewerbegebiet
Kall – Sötenich	980	-	-	-	-	-	-	-	Bus + SPNV (1,9 km zum Bahnhof Kall)	Ggf. Siedlungskontext zu Kall
Mechernich – Strempt	933	+	-	-	-	+	-	-	Bus + SPNV (1,6 km bis zum Bahnhof Mechernich)	Ggf. Siedlungskontext zu Roggendorf und Mechernich
Nettersheim Tondorf	881	+	+	-	-	+	+	+	Bus	Apotheke, Gastronomie, gute und direkte Anbindung an die A 1
Nettersheim Zingsheim	871	+	-	+	+	+	-	+	Bus	Rathaus, südlich der Ortslage liegen 45 ha Gewerbeflächen als GIB dargestellt
Weilerswist Derkum/Hausweiler	1.665	-	+	-	-	+	-	in Planung	Bus + SPNV (fußläufige Nähe Bf. Derkum)	Fläche war Gegenstand eines Gesprächs zur Initiative Bauland an der Schiene
Zülpich Bessenich	459	+	-	-	-	-	-	-	Bus+ SPNV (fußläufige Nähe zum optionalen Bördebahn-Haltepunkt Bessenich oder 2,0 km bis zum Bf. Zülpich/Reaktivierung Bördebahn)	Gastronomie Siedlungskontext zu Zülpich Nähe zu den Gewerbegebieten Papierfabrik und Römerallee
Zülpich Nemmenich	761	+	-	-	-	+	-	-	Bus + SPNV (fußläufige Nähe zum vorhandenen Bördebahn-Haltepunkt Nemmenich/Reaktivierung Bördebahn)	Gastronomie Nähe zu den Gewerbegebieten Papierfabrik und Römerallee
Zülpich Ülpenich	1.134	+	+	-	+	+	-	-	Bus + SPNV (2,5 km bis zum Bf. Nemmenich Bf. und fußläufige Entfernung zum optionalen Bördehaltepunkt Ülpenich/Reaktivierung Bördebahn)	Große gemeinnützige Behinderteneinrichtung (Nordeifelwerkstätten)
Zülpich Dürscheven	503	-	-	-	-	+	-	-	Bus + SPNV (fußläufige Nähe zum optionalen Bördebahn-Haltepunkt Dürscheven oder 2,1 km bis zum Bf. Euskirchen-Elsig/Reaktivierung Bördebahn)	Gute und direkte Anbindung an die A 1
Mülheim-Wichterich	1.349	-	-	-	+	+	-	-	Bus + SPNV (6,2 km bis zum vorhandenen Bf. Nemmenich/Reaktivierung Bördebahn, 5 km Luftlinie zum Bf. Derkum (Weilerswist))	Gute und direkte Anbindung an die A 1

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Auch wenn die dargestellten Einwohnerzahlen sehr deutlich unterhalb des Richtwerts von 2.000 Einwohnern liegen, ist darauf zu verweisen, dass im Kreis Euskirchen eine durchweg dörfliche Struktur vorherrscht und insoweit nur wenige Ortslagen diesem Kriterium entsprechen können. In Anbetracht der besonderen, dezentral dörflichen Struktur im Kreis Euskirchen stellt sich tatsächlich die Frage, ob eine Strategie, das Wachstum nur an den bereits heute schon größeren Siedlungsbereichen zu ermöglichen, richtig ist. Der Kultur einer über Jahrhunderte gewachsenen Dorflandschaft wird damit nicht entsprochen. Auf der anderen Seite besteht über den geänderten Landesentwicklungsplan auch die Möglichkeit, ausgehend vom Infrastrukturangebot erhöhte Bedarfe für kleinere Ortslagen zu verankern. Mit den doch geringen Einwohnerzahlen wird empfohlen, eher von diesem Instrument Gebrauch zu machen. Ggf. bleibt zu überprüfen, ob die Ortslage Strempt gemeinsam mit Roggendorf an den Allgemeinen Siedlungsbereich von Mechernich angebunden werden kann. Vergleichbares kann für Sötenich gelten: die geplante S-Bahn Anbindung an Kall wird auch für Sötenich deutliche Nachfrage nach Wohnbauflächen generieren. Insoweit kann es zielführend sein, Sötenich in den Allgemeinen Siedlungsbereich zu Kall einzubeziehen.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist jeweils ein gesamtstädtisches bzw. -gemeindliches Entwicklungskonzept erforderlich.

Die ASB-Darstellung für die Ortslage Zingsheim würde sich aus dem direkt angrenzenden Gewerbegebiet von immerhin 45 ha ergeben. Der Anschluss an einen Siedlungsbereich einer Gewerbefläche von solch großem Gewicht wäre aus fachlicher Sicht folgerichtig.

Für kleinere Ortsteile, wie z. B. Mülheim in der Gemeinde Blankenheim, erscheint die Ausweisung als Allgemeiner Siedlungsbereich wenig sinnvoll. Hier sollte auf die Infrastrukturausstattung abgestellt werden und mit dem Ziel der Sicherung zentraler Infrastrukturangebote eine über die 5 % hinausgehende Bedarfsdefinition erfolgen. In Mülheim kann z. B. auf das große und direkt benachbarte Gewerbegebiet abgestellt werden, von dem

ausgehend auch eine erhöhte Wohnungsnachfrage ausgehen dürfte.

Die in den Ortschaften Bessenich, Nemmenich, Ülpenich, Dürscheven und Mülheim-Wichterich definierten Flächen für den Region+ Prozess Wohnen sind im Kontext der vorhandenen und potenziellen Bördebahnhofpunkte zu sehen. Für die genannten Ortsteile strebt die Stadt Zülpich zur Sicherung der bestehenden Infrastrukturqualität eine ASB-Darstellung an. Grundlage für die Anregungen Richtung Regionalplanung ist das gesamtstädtische Entwicklungskonzept 2016/2040 der Stadt Zülpich, das als Grundlage der von der Bezirksregierung Köln genehmigten FNP-Neuaufstellung 2004 erarbeitet wurde. In dem Konzept sind diejenigen Ortschaften definiert, die eine Entlastungsfunktion für die Kernstadt übernehmen. Hierzu zählen die Ortschaften Bessenich und Nemmenich. Für Bessenich, Nemmenich, Ülpenich, Dürscheven und Mülheim-Wichterich besteht im städtischen Entwicklungskonzept die Zielsetzung, diese zu Allgemeinen Siedlungsschwerpunkten zu entwickeln.



7 Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es in Anbetracht der besonderen Situation im Kreis Euskirchen dringend geboten ist, ausreichend Flächendispositionen für die kommunalen Entwicklungen im Regionalplan zu verankern. Die identifizierten und in den Steckbriefen dokumentierten Flächen bieten hierfür eine geeignete Grundlage. Fakt ist, dass die kommunale Planungshoheit sich nur manifestieren kann, wenn es Entscheidungsspielräume in Form eines ausreichend regionalplanerisch dargestellten Flächenpools gibt. Diese Spielräume sind bei einem zu engen „Flächenkorsett“ nicht gegeben, vor allem wenn bedacht wird, dass Grundstückseigentümer (i. d. R. Landwirte) immer weniger bereit sind, Flächen für eine bauliche Entwicklung zu veräußern. Auch ist zu bedenken, dass in Anbetracht zu geringer Möglichkeiten die Grundstückspreise in die Höhe gehen und wirtschaftlich darstellbare Entwicklungen kaum noch realisierbar sind.

In Anbetracht der Standortfaktoren im Einzugsbereich der Metropolräume entlang der Rheinschiene und in Richtung Aachen, der Lage in einer prosperierenden Makroregion und vor dem Hintergrund der guten Angebote in den Bereichen der sozialen und Versorgungsinfrastruktur sowie der Freizeit- und Tourismusentwicklung kann die Entwicklungsdynamik nur positiv gesteuert werden, wenn Flächendispositionen zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit ausreichend gegeben sind.

Gleichmaßen gilt es, dringend die Bestandslagen in den Blick zu nehmen. Der Kreis Euskirchen ist dezentral organisiert und – von wenigen Ausnahmen abgesehen – ein Kreis von Dörfern. Der „Lebensentwurf Dorf“ muss auch in Zukunft möglich sein, indem den Dörfern ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Zeitgleich

und in vordringlicher Priorität muss aber auch eine Qualifizierung des öffentlichen Raums und der Bestandslagen erfolgen, denn das Lenken des regionalen Investitionsvolumens allein auf Neubaumaßnahmen kann zu einem „Ausbluten“ gewachsener Orte führen.

Die Aussage der ausreichenden Flächendisposition gilt für den gewerblich industriellen Bereich gleichermaßen. Nur in der Flächenauswahl können wirtschaftspolitische Zielsetzungen alternativ gedacht und über Flächen umgesetzt werden. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf die Flächenprofilierung zu legen. Wertvolle regional bis überregional bedeutsame Flächen sollen nicht für kleinere bis mittlere Handwerksbetriebe zur Verfügung stehen, integrierte Gewerbelagen mit kleiner Körnung nicht für emittierende Industriebetriebe oder Logistiker. Insoweit kann der Bedarf an lokal erforderlichen Flächen nicht über bestehende regional orientierte Flächen gedeckt werden. Bilanzierungen sind getrennt nach lokalen und regionalen (interkommunalen) Flächen, d. h. nach Gewerbe und Industrie vorzunehmen.

Für die wirtschaftliche Entwicklung einer Kommune hat die adäquate Ausstattung mit Gewerbe- und Industrieflächen eine entscheidende Bedeutung. Nach wie vor ist die Gewerbeflächenpolitik eines der wichtigsten, wenn nicht das wichtigste Instrument regionaler Wirtschaftsförderungsaktivität. Diese kann nur funktionieren, wenn die Größenordnung der in der Planung (Regionalplan, FNP) dargestellten Flächen höher ist, als die der Größenordnung, die tatsächlich im Rahmen einer marktkonformen Wirtschaftsentwicklung eingesetzt wird.

Die in den folgenden Anlagen I bis III dokumentierten Flächen sollen unter Berücksichtigung der genannten Prämissen in den Regionalplanungsprozess eingespeist werden.

Abbildungen

Abbildung 1: Lage auf Makroebene	8
Abbildung 2: Bevölkerungsdichte	9
Abbildung 3: Verkehrliche Anbindung	11
Abbildung 4: Fahrzeiten im MIV nach Köln und Bonn für ausgewählte Gemeinden	13
Abbildung 5: Fahrzeiten im ÖPNV nach Köln HBF und Bonn HBF für ausgewählte Gemeinden	13
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung des Regierungsbezirks Kölns und des Kreises Euskirchen seit 1997 (1997 = 100 %)	14
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich seit 2008 (2008 = 100 %)	14
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung zwischen 2011 und 2017 im Vergleich (2011 =100 %)	15
Abbildung 9: Bevölkerungsprognose (Basisvariante) der Jahre 2014 und 2018	16
Abbildung 10: Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo 2008 bis 2017	16
Abbildung 11: Wanderungssaldo Deutsche und Ausländer seit 2008	17
Abbildung 12: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner nach Altersgruppen im Zeitraum 2013 bis 2017 im Kreis Euskirchen und Regierungsbezirk Köln	17
Abbildung 13: Mittlerer Wanderungssaldo 2013 bis 2017 je 1.000 Einwohner der Kommunen im Kreis Euskirchen	17
Abbildung 14: Wanderungssaldo 2017 nach Herkunft und Alter	18
Abbildung 15: Altersstruktur 2017 im Regierungsbezirk Köln und im Kreis Euskirchen in Prozent nach Altersgruppen	18
Abbildung 16: Altersstruktur in den Kommunen des Kreises Euskirchen	19
Abbildung 17: Bevölkerungsstruktur 2018, 2030 und 2040 und Zuordnung der Wohnungsnachfrage	21



Abbildung 18: Wohnungsbestand (Gebäude mit Wohnraum sowie Wohngebäude) nach Baualtersklassen im Kreis Euskirchen (Stand 2011)	21
Abbildung 19: Gebäudebestand (Gebäude mit Wohnraum sowie Wohngebäude) in den Kommunen nach Baualtersklassen (Stand 2011)	22
Abbildung 20: Baufertigstellungen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den Kommunen, prozentual gemessen an der jährlichen Gesamtzahl im Kreis	22
Abbildung 21: Baufertigstellungen Wohnungen in Wohngebäuden (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser)	23
Abbildung 22: Baufertigstellung an Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern im Jahr 2017 in absoluten Zahlen	23
Abbildung 23: Entwicklung der Wohnbaufläche (im Wohnungsbau) in m ² pro Kopf im Kreis Euskirchen	24
Abbildung 24: Wohnungen in Wohngebäuden nach Art der Wohnungsnutzung 2011	24
Abbildung 25: Gebietstypische Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, Stand 01.01.2019	25
Abbildung 26: Teil eines alten Hofes im alten Ortskern	29
Abbildung 27: 1950er Jahre Bestand im Ortskern	29
Abbildung 28: Reservepotenzial Wohnen in ha	32
Abbildung 29: Berechnung des Wohnflächenbedarfs – Methode Bezirksregierung Köln	34
Abbildung 30: Siedlungsstrukturtyp nach LEP	35
Abbildung 31: Bilanzierung Wohnen auf Grundlage der Bedarfsberechnung der Bezirksregierung Köln	37
Abbildung 32: Bilanzierung der FNP-Reserven im Siedlungsraum in ha	38
Abbildung 33: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort im Kreis Euskirchen 2008 bis 2017 (Stichtag 31.06.)	39
Abbildung 34: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Vergleich (2008 = 100 %, Stichtag 31.06.)	39

Abbildung 35: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereich 2008 bis 2017 (Stichtag 31.06.)	39
Abbildung 36: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2017 im landesweiten und regionalen Vergleich (Stichtag 31.06.)	40
Abbildung 37: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2017 in den Kommunen im Kreis Euskirchen (Stichtag 31.06.)	40
Abbildung 38: Arbeitsplatzzentralität im Vergleich (2015)	41
Abbildung 39: Arbeitsplatzzentralität in allen Wirtschaftszweigen der Kommunen 2017 (Stichtag 31.06./31.12)	41
Abbildung 40: Arbeitsplatzzentralität im Wirtschaftsbereich Produzierendes Gewerbe 2017 (Stichtag 31.06./31.12)	41
Abbildung 41: Arbeitsplatzzentralität im Wirtschaftszweig Sonstige Dienstleistungen 2017 (Stichtag 31.06./31.12)	41
Abbildung 42: Einpendler über die Kreisgrenze (Arbeitsort) der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2008 bis 2017 (Stichtag 30.06.)	42
Abbildung 43: Auspendler über die Kreisgrenze (Wohnort) der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stichtag 30.06.2017)	42
Abbildung 44: Pendlersaldo der Einpendler (Arbeitsort) und Auspendler (Wohnort) der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten über die Kreisgrenze	42
Abbildung 45: Standortprofile	46
Abbildung 46: Standortprofil und Kompetenzfelder der Kreises Euskirchen	49
Abbildung 47: Berechnungsmethode Gewerbeflächenbedarfe im GIB und im ASB der Bezirksregierung Köln	55
Abbildung 48: GIFPRO-Berechnung differenziert nach GE und GI	57
Abbildung 49: Trichter der Flächenentwicklung	62
Abbildung 50: Weißflächenanalyse – absolute Tabuflächen	65
Abbildung 51: Weißflächenanalyse – Restriktionsstufe 1	66
Abbildung 52: Weißflächenanalyse – Restriktionsstufe II	67



Tabellen

Tabelle 1: Haltestellen im Schienennahverkehr	12
Tabelle 2: Reservepotenzial Wohnen gem. Siedlungsflächen-Monitoring in ha	31
Tabelle 3: Zu bilanzierende FNP-Reserven im Siedlungsraum in ha	32
Tabelle 4: Siedlungsstrukturtypen	34
Tabelle 5: Bedarfsberechnung der Bezirksregierung Köln nach den Vorgaben der Landesplanung in ha	35
Tabelle 6: Dichtewerte im Ein-/Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhaussegment	36
Tabelle 7: Bedarfsberechnung nach Wohnungssegmenten in ha	36
Tabelle 8: Bedarfsermittlung Bezirksregierung, Bilanzierung der FNP-Reserven im Siedlungsraum in ha	37
Tabelle 9: Bedarfsermittlung Bezirksregierung, Bilanzierung der FNP-Reserven im Siedlungsraum in ha	38
Tabelle 10: Betriebe und Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten (2017)	43
Tabelle 11: Kompetenzfelder des Kreises Euskirchen	44
Tabelle 12: Gewerbliche Reserven in den Kommunen des Kreises Euskirchen	52
Tabelle 13: Flächenreserven der regional und überregional bedeutsamen Standorte	53
Tabelle 14: Anrechenbare FNP-Reserven im Siedlungsraum in ha	53
Tabelle 15: Bedarfsberechnung Bezirksregierung Köln 2018 bis 2040	55
Tabelle 16: Eigene GIPRO-Berechnung 2018 bis 2040	56
Tabelle 17: Bedarfsberechnung nach Vallée	57
Tabelle 18: Vergleichende Betrachtung der Berechnungsergebnisse	58
Tabelle 19: Bilanzierung der FNP-Reserven im Siedlungsraum in ha	59

Tabelle 20: Bilanzierung der FNP-Reserven im Siedlungsraum in ha	60
Tabelle 21: Bisher berücksichtigte Suchräume bei der Regionalplanneuaufstellung	69
Tabelle 22: Bilanzierung Wohnen – FNP-Reserven, ASB-Reserven und Bedarfsberechnung Bezirksregierung Köln	70
Tabelle 23: Bilanzierung Gewerbe – FNP-Reserven, ASB-Reserven und Bedarfsberechnung Bezirksregierung Köln	71
Tabelle 24: Suchräume Wohnen und Gewerbe für die Siedlungsentwicklung	72
Tabelle 25: Grundversorgung in den Ortsteilen mit geplanter ASB-Darstellung	77



Literatur

Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen: Grundstücksmarktbericht 2019 für den Kreis Euskirchen, Euskirchen, 12.02.2019

Prognos AG: Endbericht – Wirtschaftliches Entwicklungskonzept für den Kreis Euskirchen, Düsseldorf, 29.10.2010