

Flächenvergleich für öffentlich-geförderten Wohnraum im Frechener Norden

Königsdorf / Buschbell / Hüheln

Gekürzte Fassung

Vollständige Fassung wurde an die Frechener Politiker geschickt
und ist auf Anfrage erhältlich: gutachten@igmhw.de





Verfasser:

„Interessengemeinschaft Marienhofer Weg“
c/o Marcel Hebestreit, Marienhofer Weg 7, 50226 Frechen

Mitwirkung:

Dipl.-Ing. Gerhard Joksch
Planung & Beratung GbR
Zumsandestraße 31, 48145 Münster

Frechen-Königsdorf, Okt. 2024



Inhalt

- Wohnungsbedarf in Frechen
- Kriterien für die Bewertung
- Übersicht der möglichen Flächen
- Beschreibung und Bewertung der Flächen im Einzelnen
 - Königsdorf (Gemarkungen Königsdorf & Buschbell)
 - K1 – xxx
 - K2 – xxx
 - K3 – xxx
 - K4 – Am Kirchhof/Marienhofer Weg/Friedhof Königsdorf-Süd
 - K5 – xxx
 - K6 – xxx
 - Hüheln (Gemarkung Frechen)
 - H1 – yyy
 - H2 – yyy
 - H3 – yyy
- Zusammenfassung der Kriterien im Vergleich
- Empfehlung

Wohnungsbedarf in Frechen

- Frechen hat einen großen Bedarf an öffentlich-geförderten Wohnungen. Im Vordergrund steht die Zielsetzung, den laufenden Wegfall preisgebundener Wohnungen durch den Bau neuer zu kompensieren. Allein dafür errechnet die Verwaltung einen Bedarf von bis zu 3.500 WE. Die Standorte für den Wohnungsbau sollen auf das Stadtgebiet verteilt werden. Die Bebauung soll durch Bauleitplanung vorangetrieben werden. Die Aufgabe wird nach Ansicht der Verwaltung das gesamte nächste und das übernächste Jahrzehnt in Anspruch nehmen.
- Verbunden damit ist die Absicht, in Frechen ein sog. „Baulandmodell“ einzurichten, bei dem Investoren im Geltungsbereich von Bebauungsplänen durch städtebauliche Verträge dazu verpflichtet werden sollen, einen Teil ihrer Wohnungen als öffentlich-geförderte bzw. preisgebundene Wohnungen zu errichten. Eine Quote von 35% wird angestrebt. Bei stadteigenen Bauflächen soll die Quote sogar 65% betragen. Die übrigen Wohnungen bleiben in der freien Verfügbarkeit des Eigentümers.
- In der Ratssitzung am 12.12.2023 hat die Verwaltung 5 Flächen benannt, die für öffentlich-geförderte Wohnungen grundsätzlich in Frage kommen. Hiervon ist nur eine, im späteren K4 genannte, Fläche im Norden Frechens, im Bereich Königsdorf/Buschbell/Hücheln.
- In gleicher Sitzung wurde beschlossen, dass die Verwaltung weitere, städtische und private Flächen suchen soll. Auch eine Übersicht aller städtischen Grundstücke wurde verlangt.
- In der Ratssitzung am 24.09.2024 wurde eine Einwohner-Frage, welche weiteren Flächen die Verwaltung bereits gefunden hat, mit zwei Flächen für Unterbringung für Geflüchtete beantwortet (Schützenstraße und Hochstedenstraße).
- Im Planungsausschuss am 08.10.2024 wurde die Einwohnerfrage, warum nicht weitere Alternativflächen gesucht werden, damit beantwortet, dass man zusätzlich zu den 5 genannten Flächen keine Alternativen prüfen werde, auch weil dies bei Wohnungsbau unüblich sei. Man sehe das nicht als künstliche Beengung. Generell kämen alle städtischen Flächen in Frage.
- In dieser Stellungnahme werden die bislang von der Verwaltung genannten Flächen mit weiteren, möglichen Flächen im Frechener Norden verglichen und bewertet.

Kriterien für die Bewertung

- Die Verwaltung benennt in der Ratssitzung am 24.09.2024 folgende Kriterien als maßgeblich für eine Flächenauswahl: leichte Erschließbarkeit, sichere Erreichbarkeit von Kita/Schulen, Nähe zu Bushaltestellen/ÖPNV, Attraktivität des Standortes für einen Investor, Anzahl möglicher öffentlich geförderter Wohnungen und grundsätzliche Bebaubarkeit.
- Zu bewerten ist die planungsrechtliche Situation der Flächen: besteht Planungsrecht oder müssen Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und/oder Bebauungsplan) noch aufgestellt/geändert werden? Zu berücksichtigen ist dabei auch, ob die Flächen nach landesplanerischen Kriterien entwickelt werden dürfen. Maßstab ist dabei die Lage in einem ASB des geltenden Regionalplans Köln bzw. in dem zurzeit in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplan.
- In Verbindung mit der planungsrechtlichen Situation steht das Kriterium der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit der Fläche. Flächen im Eigentum der Stadt sind wesentlich einfacher zu mobilisieren als Flächen im privaten Eigentum, vor allem dann, wenn es sich um Streubesitz handelt.
- Das Kriterium Anzahl der öffentlich-geförderten Wohnungen, die auf der Fläche möglich sind, ist nicht nur von der absoluten Flächengröße in qm abhängig, sondern in gleicher Weise von der städtebaulichen Dichte, die der Standort zulässt. Diese Frage kann verlässlich nur in einem Bauleitplanverfahren durch Abwägung beantwortet werden. Um die Größenordnung einzugrenzen, wird der Bewertung für jeden Standort gleichermaßen ein in der Regionalplanung für Ballungskerne und Ballungsränder üblicher Wert von 50 WE/ha zugrunde gelegt. Im weiteren wird angenommen, dass 35% und bei Flächen im Eigentum der Stadt 65% der danach zu errichtenden Wohnungen öffentlich-gefördert und oder preisgebunden errichtet werden können.
- Umweltaspekte, z. B. die Bedeutung der Fläche für Natur-, Biotop- und Artenschutz sowie für den Klimaschutz sind als Kriterium ergänzt. Ggf. sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Zu bewerten sind zudem Überschwemmungsgefahren, vor allem durch Starkregen sowie Auswirkungen einer möglichen Bebauung auf das Mikroklima in der Umgebung (z. B. Frischluftschneisen). Bewertungskriterium sind auch schädliche Umwelteinflüsse, insbes. Lärm.
- Angemessen berücksichtigt werden müssen auch die bauliche Nutzung ggf. hindernde topographische Besonderheiten wie Hanglagen oder Senken. Geprüft und beurteilt werden müssen auch Altlasten oder Altablagerungen.

Kriterien für die Bewertung

Kriterium	Unterpunkt	Bewertung
Grundbesitz/ Planungs- recht	Grundbesitz	+ (weitgehend) städtisch - privat
	Regionalplan	+ ASB - Freiraum, kein ASB
	Planungsrecht	+ FNP vorhanden, B-Plan aufzustellen - FNP zu ändern, B-Plan aufzustellen
Soziale Infrastruktur	Kita	+ < 500 m o 500 m bis 1000m - >1000 m
	Grundschule	+ < 500 m o 500 m bis 1000m - >1000 m
	Weiterführende Schule	+ Direkte Buslinie und Fußweg und Fahrtweg < 30 min zur Realschule
	Kirchen	+ < 500 m o 500 m bis 1000m - >1000 m
ÖPNV / Straße	Linien-Bushaltestelle	+ < 500 m o 500 m bis 1000m - >1000 m
	Straßenanbindung	Individuell bewertet
Attraktivität für Investor	Erschließung	+ Keine Einschränkung - individuelle Einschränkungen
	Weitere frei vermarktbare WE	++ ≥ 60 WE + 30 bis 59 WE o 15 bis 29 WE - < 15 WE
Öff.-gef. WE	Anzahl öffentlich geförderter WE	++ ≥ 60 WE + 30 bis 59 WE o 15 bis 29 WE - < 15 WE
Umwelt- Aspekte	Biotop/Naturschutz/Artenschutz/LSG	+ Nicht bekannt - individuelle Angaben, z.B. Landschaftsschutzgebiet
	Klimafunktion	+ Keine Wirkung - Kaltluftvolumenstrom & Kaltlufteinwirkungsbereich
	Altlasten/Altablagerungen	+ Nicht bekannt - individuelle Einschränkungen
	Umweltgefahren/-einflüsse	- individuelle Einschränkungen bzgl. Lärmbelastung und Starkregen

K4

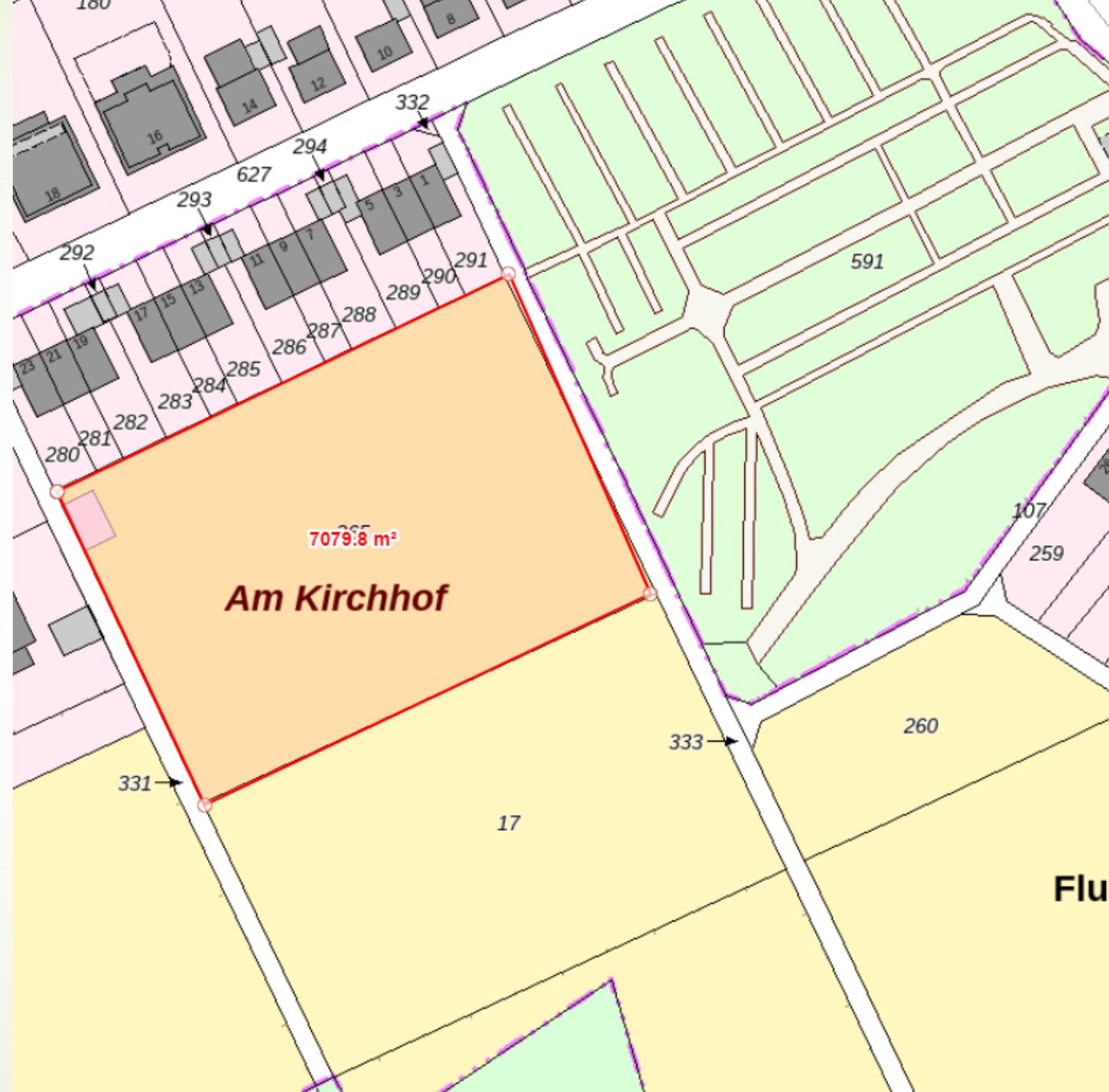
Am Kirchhof/ Marienhofer Weg



K4

Am Kirchhof/ Marienhofer Weg

- Größe ca. 7.100 m², **städtische Besitz**
- Nur die Teilfläche außerhalb des LSG war 2018 im FNP als „W-KÖ-4“ aufgeführt mit vielen negativen Stellungnahmen.
- **Zwei Kitas** in der Nähe
- Zuwegung über **Spielstraße**
- **Hanglage** zur Bestandsbebauung mit existierender **Starkregenproblematik**
- Die gesamte Fläche ist **Biotopgebiet**. Der südliche Teil der Fläche (ca. 3.000 m²) ist zudem **Landschaftsschutzgebiet**.
- **Geringe Attraktivität** für Investoren, da keine benachbarte Fläche bebaubar und Erschließung schwierig



K4

Am Kirchhof/Marienhofer Weg

Kriterium		Unterpunkt		Anmerkung
Grundbesitz/ Planungs- recht	-	Grundbesitz	+	Stadt
		Regionalplan	-	Freiraum, kein ASB
		Planungsrecht	-	Änderung FNP und B-Plan erforderlich
Soziale Infrastruktur	o	Kita	+	< 300 m Fußweg
		Grundschule	-	> 1000 m Fußweg über Hauptstraße
		Weiterführende Schule	+	Direkte Buslinie, Fußweg + Fahrtweg ~15 min zur Realschule
		Kirchen	-	> 1000 m Fußweg
ÖPNV / Straße	-	Linien-Bushaltestelle	o	500 m bis 1000 m (Bahnhof Königsdorf)
		Straßenanbindung	-	über Spielstraße
Attraktivität für Investor	--	Erschließung	-	Nur über Spielstraße, Hanglage des Baugeländes
		Weitere frei vermarktbare WE	-	Ca. 5 WE
Öff.-gef. WE	o	Anzahl öffentlich geförderter WE	o	Ca. 15 WE (65 %)
Umwelt- Aspekte	--	Biotop/Naturschutz/Artenschutz	-	Südliche Teilfläche ist im LSG
		Klimafunktion	-	Kaltluftvolumenstrom zur Mitte von Königsdorf / Kaltlufteinwirkungsbereich
		Altlasten/Altablagerungen	+	Keine bekannt
		Umweltgefahren/-einflüsse	-	Lärmbelastung < 50db(A) durch Autobahn, Starkregenproblematik

Zusammenfassung der Kriterien im Vergleich

		Σ	Größe zzgl. Potential	Planungs- recht	Soziale Infrastruktur	ÖPNV / Straße	Attraktivität für Investor	Öff.-gef. WE	Umwelt- Aspekte
K1	xxx	12	5.600 m ² + evtl. 26.000 m ²	+	+++	+	++	+	++++
K2	xxx	8	18.000 m ²	-	++	++	++	+	++
K3	xxx	5	16.000 m ² + evtl. 11.000 m ²	-	+	++	++	+	○
K4	Am Kirchhof/ Marienhofer Weg	-6	7.100 m ²	-	○	-	- -	○	- -
K5	xxx	5	15.000 m ² + evtl. 70.000 m ²	-	-	++	++	+	++
K6	xxx	6	6.400 m ² + evtl. 20.000 m ²	-	++	++	+	+	+
H1	yyy	2	8.000 m ²	- - -	++	++	+	○	○
H2	yyy	3	6.600 m ²	- - -	++++	++	+	○	-
H3	yyy	13	40.000 m ²	+++	+	++	+++	++	++

Fazit & Empfehlung

Der Vergleich macht zum einen deutlich, dass das Ziel, bis 2040 in Frechen rd. 3.500 öffentlich-geförderte Wohnungen zu schaffen, nur dann zu erreichen ist, wenn viele möglichst Standorte im gesamten Stadtgebiet genutzt werden können und größere Neubaugebiete ausgewiesen werden.

Der Vergleich der Flächen im Norden von Frechen lässt deutliche Vorzüge für die Flächen erkennen, die

- groß genug sind, um viele Wohnungen und unter der Voraussetzung des sog. „Baulandmodells“ auch entspr. viele öffentlich-geförderte Wohnungen zu errichten,
- aufgrund ihrer Darstellung als Teil eines ASB im Regionalplan für die Bauleitplanung der Stadt bereits nutzbar sind bzw. für die bereits eine Darstellung im Flächennutzungsplan wirksam ist und
- ganz oder zum großen Teil im Eigentum der Stadt stehen, was die Möglichkeiten für ihre zügige planerische und bauliche Mobilisierung und die Chancen für eine hohe Quote an öffentlich-geförderten Wohnungen erhöht.

Die Flächen **K1** und **H3** sollten deshalb bei den Prioritäten der Bauleitplanung ganz vorn eingereiht werden.

Weitere im Regionalplan als ASB dargestellte Flächen, wie **K2**, **K3**, **K5** und **K6** sind zu prüfen.

Kleine Flächen, ohne Aussicht auf den Bau einer nennenswerten Zahl von Wohnungen und von öffentlich-geförderten Wohnungen sowie Flächen, deren planungsrechtliche Voraussetzungen auch im Hinblick auf die Regionalplanung als schwierig einzuschätzen sind, sollten bei der Festlegung von Prioritäten für die Bauleitplanung dagegen in den Hintergrund treten. Im Vergleich sind das die Flächen **K4**, **H1** und **H2**, die nicht weiter betrachtet werden sollten.



Quellen

- ▶ Stadt-frechen.de → Sitzungsdienst / FNP
- ▶ Entwurf zur Neuaufstellung des FNP
 - ▶ Karte Wohnbauflächen Stand 23. Oktober 2018
 - ▶ Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit
- ▶ tim-online.nrw.de
- ▶ rhein-erft-kreis.de → Landschaftspläne 7 und 8
- ▶ geoportal.de → Landschaftsschutzgebiete / Starkregen
- ▶ klimaatlas.nrw.de → Planung und Bau → Klimaanalyse
- ▶ google.de → Maps & Earth