Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

FROELICH & SPORBECK
UMWELTPLANUNG UND BERATUNG
Niederlassung Bochum

# Gewerbeflächenkonzept 2035

für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises

## TEIL B – Kommunalkarten, Regionskarten und Gesamtkreiskarte, städtebauliche Steckbriefe

**Erstellt von:**
**Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH**
**Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung**
M. Sc. Elke Geratz
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Dipl.-Ing. Verena Heinz M. Sc.
Dipl.-Ökol. M. Stolzenburg
**Auftraggeber: Rhein-Sieg-Kreis**
Köln, Juni 2017

**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** | **Kommunalkarten (alphabetisch)** | **3** |
| 1.1 | Alfter | 4 |
| 1.2 | Bad Honnef | 5 |
| 1.3 | Bornheim | 6 |
| 1.4 | Eitorf | 7 |
| 1.5 | Hennef | 8 |
| 1.6 | Königswinter | 9 |
| 1.7 | Lohmar | 10 |
| 1.8 | Meckenheim | 11 |
| 1.9 | Much | 12 |
| 1.10 | Neunkirchen-Seelscheid | 13 |
| 1.11 | Niederkassel | 14 |
| 1.12 | Rheinbach | 15 |
| 1.13 | Ruppichteroth | 16 |
| 1.14 | Sankt Augustin | 17 |
| 1.15 | Siegburg | 18 |
| 1.16 | Swisttal | 19 |
| 1.17 | Troisdorf | 20 |
| 1.18 | Wachtberg | 21 |
| 1.19 | Windeck | 22 |
| **2** | **Regionskarten und Gesamtkreiskarte** | **23** |
| 2.1 | Karte für das westliche Kreisgebiet | 24 |
| 2.2 | Karte für das mittlere Kreisgebiet | 25 |
| 2.3 | Karte für das östliche Kreisgebiet | 26 |
| 2.4 | Kreiskarte | 27 |
| **3** | **Städtebauliche Steckbriefe** | **28** |
| 3.1 | Bornheim Flächenpotenzial 1.1 | 28 |
| 3.2 | Bornheim Flächenpotenzial 2.1 | 29 |
| 3.3 | Bornheim Flächenpotenzial 2.2 | 30 |
| 3.4 | Swisttal Flächenpotenzial 1 | 31 |
| 3.5 | Swisttal Flächenpotenzial 2 | 32 |
| 3.6 | Swisttal-Ollheim | 33 |
| 3.7 | Swisttal Flächenpotenzial 4 | 34 |
| 3.8 | Rheinbach Flächenpotenzial 1 | 35 |
| 3.9 | Rheinbach Flächenpotenzial 2 | 36 |
| 3.10 | Rheinbach Flächenpotenzial 3 | 37 |
| 3.11 | Rheinbach Flächenpotenzial 4 | 38 |
| 3.12 | Meckenheim Steinbüchel | 39 |
| 3.13 | Meckenheim Sängerbüsch Ost | 40 |
| 3.14 | Meckenheim Sängerbüsch West | 41 |
| 3.15 | Meckenheim Flächenpotenzial Bonn | 42 |
| 3.16 | Meckenheim Altendorf/Meckenheimer Kreuz | 43 |

3.17 Wachtberg-Villip 44
3.18 Wachtberg-Villip-Ost 45
3.19 Niederkassel Flächenpotenzial 1/Ranzel 46
3.20 Troisdorf Spicher See 47
3.21 Sankt Augustin - Hangelar 48
3.22 Sankt Augustin – Menden Nord 49
3.23 Sankt Augustin – Menden Süd 50
3.24 Hennef-Geistingen 51
3.25 Hennef Flächenpotenzial 3 52
3.26 Königswinter Flächenpotenzial 1 53
3.27 Königswinter Flächenpotenzial 2/Stieldorf 54
3.28 Bad Honnef Orscheid 55
3.29 Lohmar Aggerhütte 2 56
3.30 Lohmar Am Fernsehturm 57
3.31 Lohmar Süd 58
3.32 Lohmar Birk 59
3.33 Much Oberdorst 60
3.34 Much Bövingen Süd 61
3.35 Much Niedermiebach 62
3.36 Ruppichteroth Nord (1) 63
3.37 Ruppichteroth Nord (2) 64
3.38 Ruppichteroth Nord (3) 65
3.39 Ruppichteroth Derenbach 66
3.40 Neunkirchen-Seelscheid Krahwinkel 67
3.41 Eitorf Lindscheid-Nord 68
3.42 Eitorf Lindscheid-Süd 69
3.43 Windeck Leuscheid 70

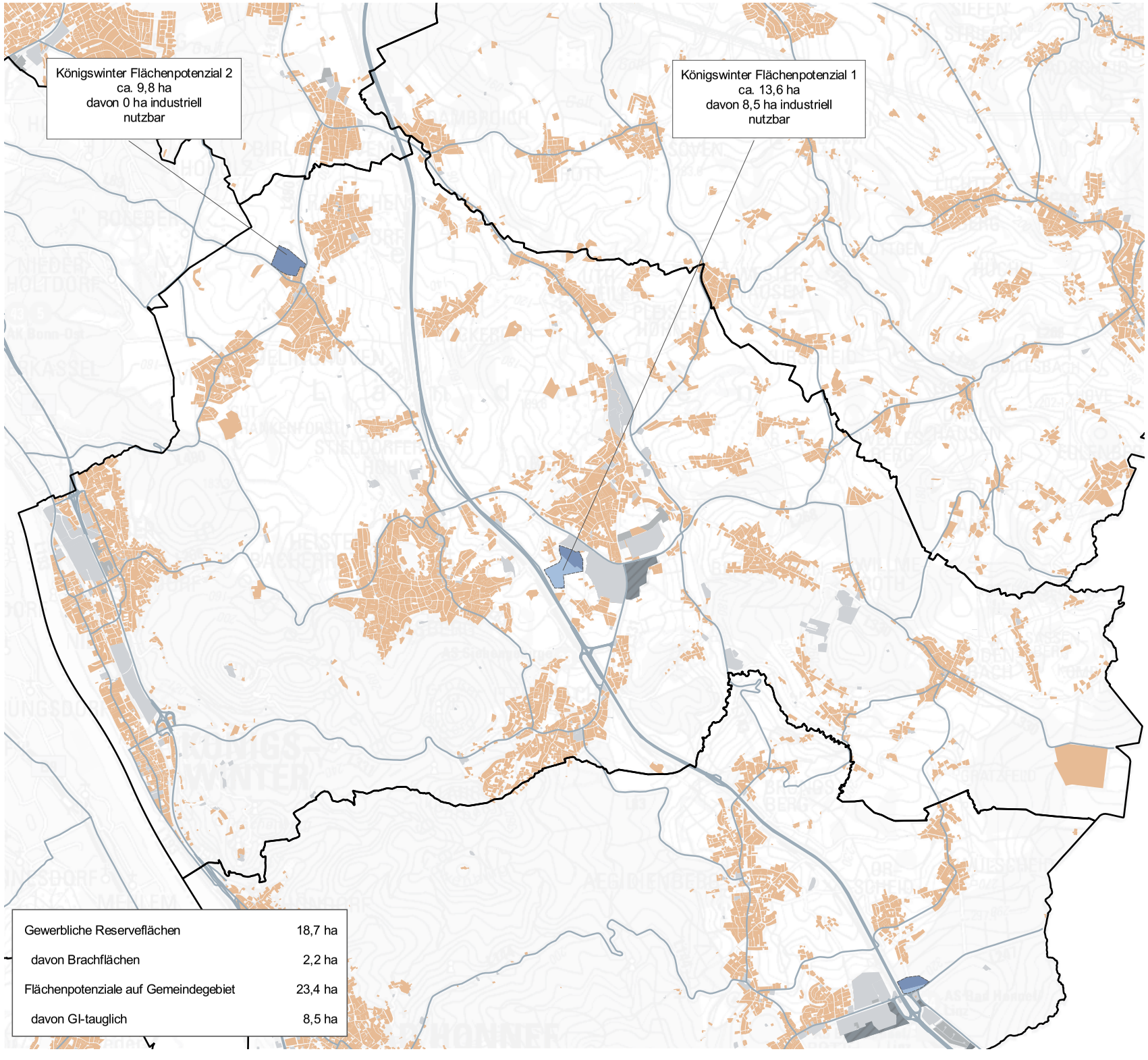
In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen 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 Kommunalkarten (alphabetisch)

Die Angaben zur Größe der gewerblichen Reserveflächen in den Kommunalkarten können von den Tabellen in Teil A – Textteil abweichen. Während die Tabellen die Größenordnung der faktisch aktivierbaren Reserveflächen differenziert nach Gewerbe und Industrie darstellt, die im März/Mai 2017 erfasst wurde, sind in den Karten - in Entsprechung zur Kartendarstellung - die Reserven gem. Siedlungsflächen-Monitoring (Stand Oktober 2016) beziffert.

# Mitte - Königswinter




| | |
|---|---|
| Gewerbliche Reserveflächen | 18,7 ha |
| davon Brachflächen | 2,2 ha |
| Flächenpotenziale auf Gemeindegebiet | 23,4 ha |
| davon GI-tauglich | 8,5 ha |

Kartengrundlage: NRW Atlas

## Legende

- Gewerbliche Bestandsflächen*1
- Gewerbliche Reserveflächen*2
- Reserven innerhalb der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) gem. Regionalplan*3
- Gewerblich nutzbares Flächenpotenzial (ehem. Suchraum)
- Industriell nutzbares Flächenpotenzial (ehem. Suchraum)*4
- Bestehende Siedlungsbereiche*5
- Straßen
- Kommunalgrenzen

*1 Gewerbe- und Industrieflächen gem. Amtlichem Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS), gewerbliche Bauflächen gem. FNP

*2 Gewerbliche und industrielle Reserveflächen (FNP) gem. Siedlungsflächen-Monitoring Bezirksregierung Köln (Stand September/Oktober 2016)

*3 GIB-Darstellungen des Regionalplans Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, die noch nicht in vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung überführt sind

*4 Diese Flächenpotenziale sind auf Grundlage der erforderlichen Abstände zu empfindlichen Nutzungen gem. Abstandserlass als industriell nutzbare Flächenpotenziale gewertet. Gleichwohl können die möglichen Konflikte zu angrenzenden Nutzungen über die verbindliche Bauleitplanung dahingehend koordiniert werden, dass auch darüber hinaus industrielle Nutzungen/Industriegebiet möglich sind (z. B. über die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln). Insoweit handelt es sich um eine vorläufige pauschalisierte Wertung, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung den industriellen Bedarfen noch angepasst werden kann.

*5 Daten des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ohne Gewerbe- und Industrieflächen)

**Gewerbeflächenkonzept für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises 2035**

Mitte

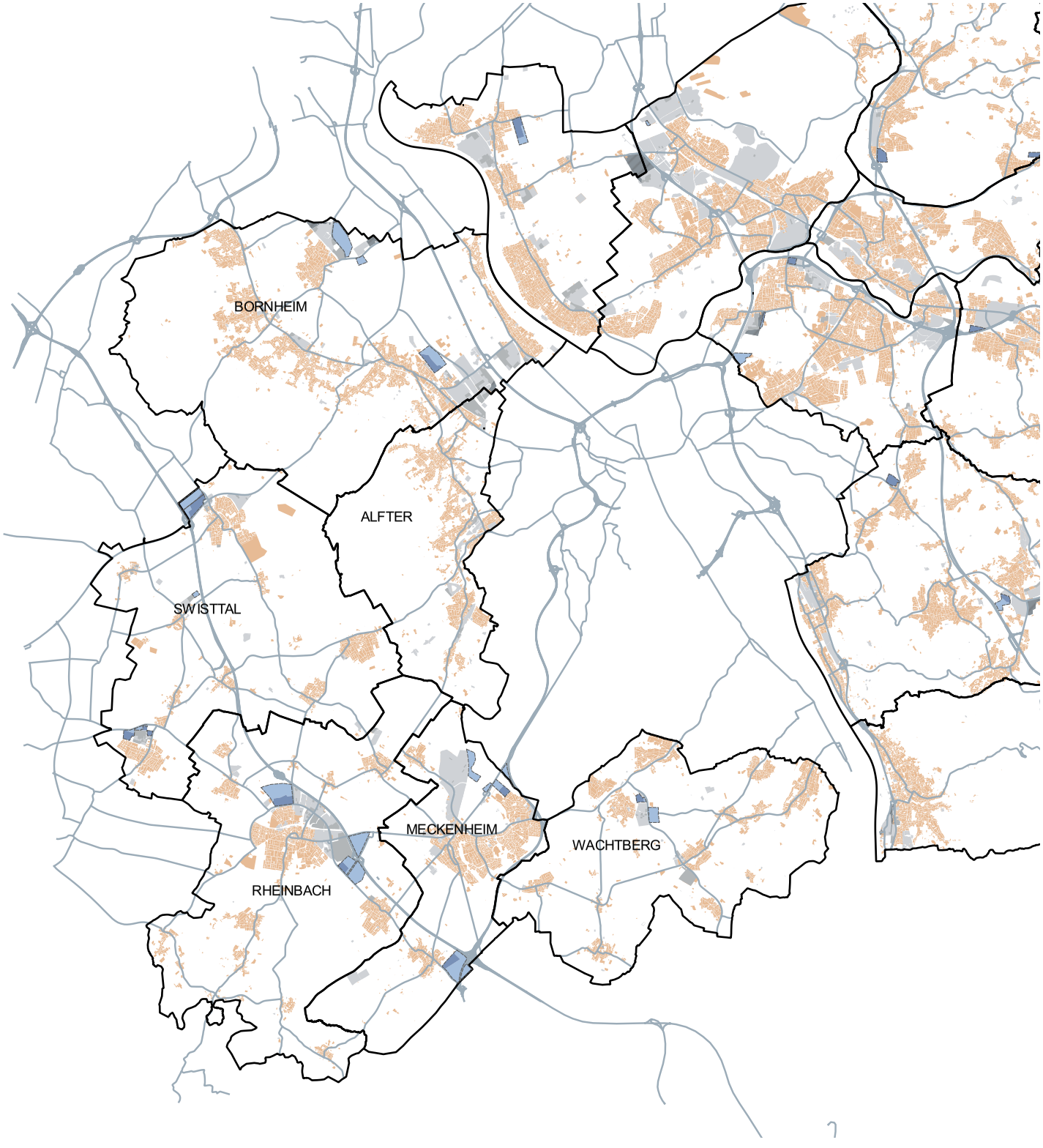
Königswinter

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Köln, Februar 2017

# 2 Regionskarten und Gesamtkreiskarte

Westliches Kreisgebiet




## Legende

- Gewerbliche Bestandsflächen*1
- Gewerbliche Reserveflächen*2
- Reserven innerhalb der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) gem. Regionalplan*3
- Gewerblich nutzbares Flächenpotenzial (ehem. Suchraum)
- Industriell nutzbares Flächenpotenzial (ehem. Suchraum)*4
- Bestehende Siedlungsbereiche*5
- Straßen
- Kommunalgrenzen

*1 Gewerbe- und Industrieflächen gem. Amtlichem Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS), gewerbliche Bauflächen gem. FNP

*2 Gewerbliche und industrielle Reserveflächen (FNP) gem. Siedlungsflächen-Monitoring Bezirksregierung Köln (Stand September/Oktober 2016)

*3 GIB-Darstellungen des Regionalplans Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, die noch nicht in vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung überführt sind

*4 Diese Flächenpotenziale sind auf Grundlage der erforderlichen Abstände zu empfindlichen Nutzungen gem. Abstandserlass als industriell nutzbare Flächenpotenziale gewertet. Gleichwohl können die möglichen Konflikte zu angrenzenden Nutzungen über die verbindliche Bauleitplanung dahingehend koordiniert werden, dass auch darüber hinaus industrielle Nutzungen/Industriegebiet möglich sind (z. B. über die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln). Insoweit handelt es sich um eine vorläufige pauschalisierte Wertung, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung den industriellen Bedarfen noch angepasst werden kann.

*5 Daten des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ohne Gewerbe- und Industrieflächen)

# Gewerbeflächenkonzept für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises 2035

Westliches Kreisgebiet

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Köln, Juni 2017