

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 300/2011
Informationsvorlage		
Stadtplanung Brinks, Bernd	öffentlich nicht öffentlich	☒ ☐
Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Planungsausschuss		12.10.2011
Neuer Regionalplan		
Finanzielle Auswirkungen Kosten Produkt Haushaltsjahr Folgekosten Haushaltsmittel stehen zur Verfügung ☐ ja ☐ nein Deckungsvorschlag		
<u>UMWELTBELANGE</u> werden besonders berührt im Bereich:		
☐ Abfall ☐ Boden	☐ Wasserhaushalt ☐ Natur- und Artenschutz	☐ Klima ☐ Emissionen / Immissionen

Verwaltungserläuterung:

Wie bereits in der letzten Sitzung berichtet, stellt die Bezirksregierung einen neuen Regionalplan auf. Dieser besitzt einen Zeithorizont bis 2025.

Die bisher durchgeführten Beteiligungsgespräche mit den Kommunen („Runde Tische“) brachten noch keine konkreten Ergebnisse bzw. Erkenntnisse über die künftigen Planinhalte. Es wurde lediglich für verschiedene Fach- und Sachbereiche über mögliche Themen und Kriterien gesprochen. Zu künftigen Flächendarstellungen und –berechnungen gab es noch keine Aussagen, da der Bezirksplanung auch noch Vorgaben, die zz. im Auftrag der Landesplanung erarbeitet werden, fehlen.

Vom Verfahrensablauf ist es so vorgesehen, dass die Bezirksplanung zunächst ein Leitbild entwickelt, das Basis für die Gespräche mit den einzelnen Kommunen sein soll. Diese Gespräche sollen im nächsten Jahr durchgeführt werden.

Der Regionalplan enthält unmittelbare planerische Vorgaben für die kommunale Planung - in erster Linie für den Flächennutzungsplan - und stellt im zeichnerischen Teil die künftigen Bauflächen (im Regionalplan als Siedlungsbereiche bezeichnet), das überörtliche Verkehrsnetz, den Freiraum- und Agrarbereich, Freiraumfunktionen wie Bereiche für den Schutz der Natur und der Landschaft sowie die landschaftsorientierte Erholung, Bereiche für zweckgebundene Freiraumnutzungen und andere Nutzungen dar.

Im Textteil werden Ziele und Grundsätze für die verschiedenen Sachgebiete formuliert.

Die Verbindlichkeit des Regionalplans für die kommunale Bauleitplanung wird über § 1(4) BauGB und § 34 Landesplanungsgesetz geregelt. Danach sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Erarbeitung des neuen Regionalplanes geschieht auf der Grundlage des bestehenden Regionalplanes, bislang als Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) bezeichnet.

Dieser ist auch Ausgangspunkt für die künftigen regionalplanerischen Darstellungen und Vorgaben für die Kommunen. Es kann nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass alle bestehenden Reserveflächen ohne Abstriche wieder Eingang in die Neuplanung finden werden. Die neuen Darstellungen werden stärker Bedarfsorientiert sein und sich u. a. am Flächenverbrauch in der Vergangenheit ausrichten.

Die Stadt Mettmann sollte sich bereits im Vorfeld der konkreten Beteiligung mit den für sie wichtigen Themen im Rahmen des Regionalplanes beschäftigen.

Dies betrifft zunächst einmal die Darstellung ausreichender Flächenreserven für die bauliche Entwicklung. Dabei ist jedoch die grundsätzliche Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der angestrebten Reduzierung des Flächenverbrauchs zu beachten. Diese gilt nicht nur für die Regionalplanung, sondern über das Baugesetzbuch auch für die kommunale Planung. Nach den politischen Zielen wird eine deutliche Reduzierung des Zuwachses der Flächenversiegelung angestrebt. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Inanspruchnahme landschaftlicher Flächen haben. Damit kommt der Reaktivierung innerstädtischer Reserve- und Brachflächen besondere Bedeutung zu.

Aus Sicht der Verwaltung sind diese Ziele nachvollziehbar. Auch die mittel- bis langfristig durch die demografische Entwicklung bedingte Bevölkerungsentwicklung spricht zukünftig für ein deutlich geringeres Flächenwachstum als in der Vergangenheit. Allerdings sind die Regionen des Landes unterschiedlich zu beurteilen. Es wird auch in Zukunft noch Teilräume mit einer positiven Entwicklung geben. Andere Regionen werden eher stagnieren oder rückläufig sein. So wird für die Ballungsräume der Rheinschiene (Bonn, Köln, Düsseldorf) noch mit einem spürbaren Einwohnerwachstum gerechnet. Hintergrund ist ihre Anziehungskraft für zusätzliche Arbeitsplätze. Korrespondierend hierzu müssen auch ausreichende Wohnungen angeboten werden.

Es wird daher nicht in vollem Umfang möglich sein, den künftigen Flächenbedarf allein über die Innenentwicklung zu rekrutieren. Der Flächenbedarf entsteht auch aus der vorhandenen Bevölkerung heraus als so genannter „Auflockerungsbedarf“, verursacht durch die bislang ständige Verkleinerung der Haushalte und damit einer Vergrößerung der Wohnfläche pro Einwohner.

Wohnbauflächen

Auch für Mettmann lassen sich aus diesen Tendenzen Aussagen für den künftigen Flächenbedarf ableiten. Neben dem Eigenbedarf ist auch ein Bedarf für Neubürger zu berücksichtigen. So ist z.B. absehbar dass die Landeshauptstadt Düsseldorf den prognostizierten Wohnungsbedarf allein nicht abdecken kann. Dies wurde schon in den regionalplanerischen Vorgesprächen deutlich. Anders als bei Arbeitsplätzen ist ein Ausweichen der Neubürger auf Nachbarstädte kein Problem, oft sogar willkommen, da hier ein preisgünstigeres Wohnungsangebot und eine attraktive Wohnumgebung zur Verfügung stehen. Auch wollen nicht alle, die in der Großstadt arbeiten auch dort wohnen. Diese

Tendenz war in Mettmann seit Ende der 90er Jahre unverkennbar, da hier die angebotenen neuen Wohnbauflächen in attraktiver Lage relativ schnell besiedelt waren.

Auch die gegenwärtigen Reserveflächen für Wohngebiete sind sowohl aus stadtplanerischen aber auch aus regionalplanerischen Gründen sinnvoll. Das Gebiet Am Stadtwald kann sogar über die zur Verfügung stehenden GEP-Reserven hinaus entwickelt werden. Es bedeutet nicht die Inanspruchnahme neuer Landschaft, sondern ist eine Umnutzung einer bereits langfristig durch andere Nutzungen belegten Fläche und weist eine attraktive Lage in Bezug auf den Stadtwald auf.

Die weitere Reservefläche Kirchendelle (bisher nur im GEP enthalten) ist zwar heute landwirtschaftlich genutzt, ist aber vollständig in den Siedlungszusammenhang integriert, umgeben von Baugebieten und bedeutet somit auch keinen grundsätzlich neuen Siedlungsansatz im Landschaftsraum. Dieses Gebiet zeichnet sich städtebaulich durch eine attraktive Südhanglage aus. Bei dem kürzlich im Planungsausschuss vorgestellten Rahmenplan gibt es gewisse Abweichungen zu den GEP-Darstellungen, da er über die bisherige Darstellung von Bauflächen hinausgeht.

Diese Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen über den GEP hinaus und die in weiterer Zukunft zu erwartende Bevölkerungsabnahme führt u.U. dazu, dass bei den sonstigen bestehenden Flächenreserven Abstriche gemacht werden müssen.

Weitere Siedlungsreserven weist der GEP südlich der Eidamshauser Straße entlang des Südrings auf. Anders als die oben genannten Flächen handelt es sich hier jedoch eher um eine Neuentwicklung. Zwar schließt auch dieses Gebiet an vorhandene Baugebiete an, stellt aber auch eine Entwicklung in den heutigen Freiraum und in landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Auch der letzte Aspekt spielt nicht nur bei der Diskussion in Mettmann über die Ausweisung neuer Baugebiete eine zunehmende Rolle. Zwar wird als Ausgangspunkt zunächst auf die notwendigen Ausgleichsflächen verwiesen, die eigentliche Inanspruchnahme erfolgt jedoch durch die Bauflächen, die auf Dauer eine Aufgabe Landwirtschaftlichen Nutzung bewirken.

Die gegenwärtige Bilanz der Flächenreserven für Wohnbauland sieht wie folgt aus:

Reserven lt. GEP:	ca. 26 ha	ca. 520 WE
Reserven in Bauleitplänen:	ca. 11 ha	ca. 330 WE

Zu diesem Angebot sind zusätzlich die frei werdenden Kapazitäten aus dem Bestand zu berücksichtigen. Ein Bedarf darüber hinaus wird derzeit nicht gesehen.

Gewerbeflächen

Die Entwicklung der Gewerbeflächen in Mettmann erfolgte wesentlich verhaltener als bei den Wohnbauflächen. Hier ist neben dem Flächenbedarf der örtlichen Betriebe auch wieder der Bedarf für Neuansiedlungen zu sehen. Dabei zeigt sich, dass Mettmann es im Bereich Gewerbe mit einer stärkeren Konkurrenz zu tun hat als im Wohnsektor. Die Besiedlung der vornehmlich für höherwertiges Gewerbe und Dienstleistungen gedachten Flächen im Westen ist nicht in dem erwarteten Zeitraum erfolgt, obwohl die Ansätze für derartige Nutzungen aus der Vergangenheit (Gebiet an der Willettstraße) durchaus vorhanden sind. Ein Ausweichen auf andere gewerbliche Nutzungen ist aufgrund der Nachbarschaft zu den Wohngebieten nur in begrenztem Umfang möglich und sollte auch nicht zu einer Beeinträchtigung der attraktiven Wohnlage des Mettmanner Westens und des Ortsbildes führen. Durch Ausweisung gewerblicher Flächen an ungeeigneter Stelle können die Vorteile Mettmanns (attraktive Wohnlage i.V.m. nahe gelegenen, zusammenhängenden Frei- und Landschaftsräumen) deutlich eingeschränkt werden.

Die seit langem geplante Ausweitung der gewerblichen Flächen im Mettmanner Osten konnte bislang nicht realisiert werden. Damit konnte auch nicht allen Anfragen nach für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe geeigneten Flächen entsprochen werden. Hier ist eher ein Nachholbedarf zu verzeichnen. Die Erweiterung des Gewerbegebietes „Zur Gau“ ist aber in Kürze zu erwarten. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits enthalten, der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan soll in naher Zukunft gefasst werden. Für einen kurz- bis mittelfristigen Zeitraum stehen damit wieder nutzbare Gewerbeflächen im Umfang von ca. 5,5 ha brutto zur Verfügung.

Die derzeit noch im FNP enthaltene Fläche an der Wülfrather Straße war nur für die Erweiterung des Milchhofes gedacht und muss künftig aus dem FNP heraus genommen werden. Eine diesbezügliche Vereinbarung wurde mit der Regionalplanung getroffen, da im Gegenzug bei einer Änderung des GEP im Jahre 2003 weitere Reserveflächen im Bereich des Benninghofes im östlichen Stadtgebiet zur Verfügung gestellt wurden.

Dieses Gebiet stellt den künftigen Schwerpunkt für die gewerbliche Entwicklung dar. Hier weist der GEP ganz erhebliche Flächenreserven aus. Ob diese tatsächlich in vollem Umfang in Anspruch genommen werden können, ist derzeit nicht absehbar. Wichtig ist hierbei, dass eine Erschließung und Besiedlung jeweils in überschaubaren, bedarfsgerechten Abschnitten

erfolgt. Allerdings erfordert die Erschließung dieses Gebietes voraussichtlich einen hohen Aufwand bei der Entwässerung.

Eine mögliche, in früherer Zeit einmal angedachte Alternative hierzu stellt eine nochmalige Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Zur Gau in östlicher Richtung dar. Die Erschließung könnte unmittelbar über die bestehenden Gebiete erfolgen. Das Gebiet hätte zudem den Vorteil, dass die Flächen relativ eben sind. In Anbetracht der bisherigen Schwierigkeiten bei der Erweiterung im 1. Anschnitt und der teilweise entgegenstehenden Nutzung ist eine Prognose über eine tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen jedoch schwierig.

Grundsätzlich ist abzusehen, dass die gegenwärtig noch bestehenden Reserven des GEP für die gewerbliche Entwicklung für den Zeitraum des Regionalplanes bis ca. 2025 voll ausreichend sind. Es kann aber nicht von vorn herein davon ausgegangen werden, dass der gesamte Umfang dieser Reserven wieder dargestellt wird, da bei der künftigen Bedarfsberechnung auch der jährliche Flächenverbrauch in der Vergangenheit berücksichtigt werden soll. Aus Sicht der Städte kann aber eine rein Bedarfsorientierte Ausweisung nicht ausreichend sein, da auch Fragen der Verfügbarkeit und damit mögliche Alternativen eine Rolle spielen müssen.

Im Einzelnen stehen folgende Flächen zur Verfügung:

Reserven lt. GEP:	ca. 70 ha, davon ca. 45 ha nutzbar (inkl. –Erschließungsflächen)
Reserven in Bauleitplänen und nach § 34:	ca. 12 ha

Weitere Themen

Als weitere Darstellung ist das Verkehrsnetz zu nennen. Neben der Schienenverbindung ist dies das überörtliche Straßennetz. Hier ist eine Anpassung an den heutigen Planungsstand vorzunehmen (Darstellung der Osttangente, Fortfall der B 7n). Weiterhin soll der Ausbau der L 239 nach Ratingen berücksichtigt werden.

Von Bedeutung sind außerdem künftige Darstellungen für bestimmte Nutzungen im Außenbereich. Es ist abzusehen, dass die Wohnnutzung im Bereich des Benninghofes aufgegeben oder stark reduziert werden soll. Schon heute werden die Altgebäude nur noch für Büro Zwecke genutzt. Bei der GEP-Änderung 2003 wurden Teile des Benninghofes

bereits in den GIB (Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich einbezogen. Der Wohntrakt wird noch als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) mit Zweckbindung dargestellt.

Änderungen ergeben sich auch im Bereich der Kalkwerke Neandertal. Der GEP sieht hier einen standortgebundenen GIB für den Kalkabbau vor. Dieser wird voraussichtlich nur noch bis zum Jahre 2015 betrieben. Die Nachfolgenutzungen sollen nach den Vorstellungen der heutigen Eigentümer und Betreiber der Kalkwerke im Freizeit- und Touristikbereich liegen.

Der Regionalplan wird sich auch mit den Themen Windenergie und Agrobusiness beschäftigen. Letzteres ist für Mettmann bislang kein Thema. Zum Thema Windenergie hat die Stadt Mettmann gem. § 35(3) BauGB Konzentrationszonen ausgewiesen. Hier ist darauf zu achten, dass in der Regionalplanung keine entgegenstehenden Vorgaben gemacht werden.

Der Planungsausschuss sollte aus seiner Sicht ggf. weitere Themen ansprechen, die bei der Erarbeitung des Regionalplanes eingebracht werden sollen. Eine qualifizierte Beratung ist aber erst möglich, wenn die erste Konzeption des Regionalplanes den Gemeinden zur Verfügung gestellt wird und die planerischen Absichten der Bezirksregierung erkennbar sind.

Die Fraktionen erhalten eine Plandarstellung der derzeitigen Reserveflächen. Der aktuelle Gebietsentwicklungsplan wurde bereits früher zur Verfügung gestellt, ist aber auch bei der Bezirksregierung über das Internet einsehbar.