

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 103-1/2012
Beschlussvorlage		
Stadtplanung	öffentlich	☒
Bierbaum, Ralf	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Planungsausschuss	7	26.06.2012

Fortschreibung des Regionalplanes
Vorstellungen zu Flächenausweisungen

Finanzielle Auswirkungen

Kosten

Produkt

Haushaltsjahr

Folgekosten

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung ☐ ja ☐ nein

Deckungsvorschlag

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

☐ Abfall	☐ Wasserhaushalt	☐ Klima
☐ Boden	☐ Natur- und Artenschutz	☐ Emissionen / Immissionen

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Den von der Verwaltung vorgestellten Flächenausweisungen für die Fortschreibung des Regionalplanes wird – mit folgenden Änderungen - zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Vorschläge zu Flächenausweisungen der Bezirksregierung Düsseldorf mitzuteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja	Nein	Enthaltungen
----	------	--------------

CDU

SPD

Bündnis 90 – Die Grünen

FDP

UBWG

Verwaltungserläuterung:

Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist dem offiziellen Verfahren ein informelles Verfahren vorgeschaltet, welches bereits 2010 eingeleitet wurde. Im Jahr 2011 sind dann verschiedene Runde Tische und Arbeitsgespräche mit Experten durchgeführt worden und ein Entwurf von Leitlinien für die Regionalplanung (Ende 2011) erarbeitet worden

Im März dieses Jahres hat die Bezirksregierung Düsseldorf (BRD) die Städte aufgefordert, ihre konkreten Vorstellungen zu Flächenausweisungen im Regionalplan bis zum 30.06.2012 mitzuteilen. Dazu sind Gespräche mit den Kommunen geführt worden, in denen den Städten auch die Bedarfsberechnung der Bezirksregierung mitgeteilt wurde.

Im letzten Planungsausschuss hatte die Verwaltung bereits mündlich über das erste Gespräch auf Verwaltungsebene mit der Bezirksregierung Düsseldorf berichtet.

Für die Stadt Mettmann sind folgende Handlungsfelder von Bedeutung:

1. ASB (Allgemeine Siedlungsbereiche)

Nach der Bedarfsberechnung der Bezirksregierung werden der Stadt Mettmann 1.500 WE zugestanden. Unter Berücksichtigung des Siedlungsmonitorings 2012 und der im Regionalplan dargestellten Reserveflächen wird von der BRD kein weiterer Bedarf gesehen.

Die Verwaltung hat daraufhin deutlich gemacht, dass insbesondere die ASB-Reservefläche südlich der Eidamshauser Straße nicht uneingeschränkt für Wohnungsbau nutzbar ist. Nach einer Überprüfung der naturräumlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Einschränkungen (Verkehrslärm der B 7), verbleibt für den klassischen Wohnungsbau realistisch eine Fläche in einer Größenordnung von ca. 7,5 ha. Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Darstellung im Bereich Kirchendelle aus Sicht der Stadt erforderlich und planerisch auch sinnvoll, da sich hier eine weitere städtebauliche Entwicklung vollständig in den Siedlungszusammenhang integrieren lässt. In diesem Zusammenhang wird auf die 38. FNP-Änderung - Bereich Kirchendelle - verwiesen, bei der diese Flächen bereits enthalten sind. Zur Abrundung und Vervollständigung dient eine ca. 6 ha große Fläche östlich der Hasseler Straße zwischen der Sportanlage Auf dem Pfennig im Norden und der bestehenden Wohnbebauung Kaldenberg im Süden.

Die Verwaltung schlägt daher für die Fortschreibung des Regionalplanes folgende Flächen vor:

1. Kirchendelle	15,00 ha	450 WE	38. FNP, landesplanerisch abgestimmt
2. östl. Akazienweg	2,00 ha	45 WE	38. FNP, landesplanerische Bedenken
3. westl. Peckhaus	1,80 ha	40 WE	38. FNP, landesplanerische Bedenken
4. Auf dem Pfennig	6,00 ha	120 WE	Neudarstellung, Abrundung des vorh. Siedlungsgefüges (i.V.m. Sportanlagen)
Gesamt		655 WE	

Durch eine weitere städtebauliche Verdichtung im Rahmen der Konkretisierung der Planung kann im Bereich der Kirchendelle eine Gesamtkapazität von ca. 700-750 WE prognostiziert werden. Nach dem Siedlungsmonitoring verfügt die Stadt zurzeit noch über Flächen mit einer Kapazität von ca. 500 WE. Außerdem lassen sich innerhalb der anderen Reserveflächen weitere ca. 200 WE errichten. In der Summe kann somit der Bedarf nahezu gedeckt werden. Ein zurzeit nicht näher zu bestimmendes Potential kann sicherlich auch noch im Zuge konkreter Überlegungen zur Innenentwicklung (Nachverdichtung) aktiviert werden.

2. GIB (Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen)

Nach Auffassung der Bezirksregierung verfügt die Stadt Mettmann über extrem große Reserveflächen im Regionalplan (im Bereich Benninghof), die in keinem vernünftigen Verhältnis zum Verbrauch der letzten 15 Jahre stehen. Von daher wird eine Reduzierung der GIB-Flächen angeregt, es sei denn, die Stadt Mettmann wolle mit der Stadt Haan ein interkommunales Flächenmanagement betreiben.

Eine Reduzierung der GIB-Flächen in einem Umfang von 27 ha ist von der Verwaltung bereits zu dem Gespräch mit der BRD berücksichtigt worden. Vor dem Hintergrund der gewünschten neuen Flächen im Bereich Großstringhauser Feld sehen die Vertreter der Bezirksregierung einen weiteren Reduzierungsbedarf im Bereich der Benninghof-Flächen.

Die Gesamtfläche ist mit ca. 77 ha eindeutig überdimensioniert. Selbst nach Abzug der bebauten Bereich (Gebäude Benninghof und Gärtnerei) verbleibt eine Fläche von ca. 66 ha. Hier ist eine weitere Anpassung auch unter naturräumlichen Gesichtspunkten sinnvoll. Letztlich spielt auch die Frage der Verfügbarkeit eine wichtige Rolle. Bei näherer Betrachtung der Flächen ist eine erhebliche Reduzierung im nördlichen Bereich planerisch sinnvoll. Zum einen werden dadurch topographisch schwierige, und damit umsetzungstechnisch problemati-

sche Bereiche ausgeklammert, auf der anderen Seite wird ein durchgängiger, zusammenhängender Freiraum gesichert.

Vor dem Hintergrund einer Standortalternative im Bereich Großstringhauser Feld bietet sich eine weitere Reduzierung nordöstlich des Kreuzungsbereiches Gruitener Weg / B 7 an, da dieser Bereich wegen einer anschließenden landschaftlichen Zäsur ohnehin von den übrigen Flächen isoliert wäre.

Die vorgeschlagenen Reduzierungen haben einen Gesamtumfang von ca. 41 ha.

Dadurch verbleibt nördlich des Benninghofes eine Fläche in Größe von ca. 16 ha. Hiervon ist die bestehende Gärtnerei in einer Größe von 3,0 ha abzuziehen. Das für eine zukünftige gewerbliche Nutzung verfügbare Potential im Bereich Benninghof beträgt somit ca. 13,0 ha.

Als Ausgleich für die oben aufgeführte umfangreiche Reduzierung in Bereich Benninghof wird die Erweiterung gewerblicher Flächen im Bereich Zur Gau in östlicher Richtung (Großstringhauser Feld) gesehen. Auch wenn es sich um eine Neudarstellung handelt, wodurch sich Gewerbe weiter in den Freiraum ausdehnen würde, sind diese Flächen insbesondere von den topographischen Gegebenheiten her hervorragend geeignet. Dadurch ist auch eine optimale Ausnutzbarkeit der Flächen möglich, was letztlich dem Grundgedanken des schonenden Umgangs mit Grund und Boden entgegen kommt. Eine grundsätzliche Erschließbarkeit wäre über die Erweiterungsflächen zur Gau gegeben. Als weiterer Anbindungspunkt wäre eine Anbindung an die B 7 in Höhe der Kölnischen Straße denkbar.

Die Verwaltung schlägt daher für die Fortschreibung des Regionalplanes folgende Flächen vor:

1. nördlich Benninghof	13,0 ha	Reduzierung vorhandener Reserveflächen
2. Großstringhauser Feld	15,0 ha	Neudarstellung im Anschluss an vorhandene GIB-Flächen
Gesamt	28,0 ha	

Wie bei der aktuellen Gewerbe-Erweiterungsfläche Zur Gau nachprüfbar, ist bei den Bruttoflächen ein bis zu 30%-iger Anteil für Erschließung, Ausgleichsflächen, Regenrückhaltung etc. zu berücksichtigen. Bezogen auf die oben dargestellten Flächen ergäbe sich somit eine Netto-Gewerbefläche von rund 20 ha.

Dies entspricht auch den vorläufigen Ergebnissen des in Aufstellung befindlichen Gewerbe- und Industrieflächen-Konzeptes für den Kreis Mettmann (GeKo), wonach für die nächsten 20 Jahre für die Stadt Mettmann ein Bedarf ermittelt wurde, der zwischen 16,2 ha und 22,0 ha liegt.

3. GIB mit Zweckbestimmung (Kalksteinwerk)

In der letzten Sitzung hat der Planungsausschuss beschlossen, als Nachfolgenutzung des Kalksteinwerkes ein Sondergebiet für Freizeitnutzung darzustellen.

Bei der Beurteilung des Umfangs einer gewünschten Darstellung sind neben der tatsächlichen Nutzung auch die regionalplanerischen Zielvorstellungen zu berücksichtigen, wie sie aus dem gültigen Regionalplan bereits ersichtlich sind. Danach liegt das Kalksteinwerk in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschafts- und Naturschutzgebiet Neandertal. Neben der naturräumlichen Bedeutung hat das Gebiet eine Funktion für die Erholung und Freizeitbetätigung.

Der Regionalplan enthält bereits Zielvorstellungen für Teilflächen des Geländes nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung. So ist die Halde als Waldbereich, der Steinbruch als Oberflächengewässer und Wald und der Klärteich als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Überlagert werden diese Darstellungen zum großen Teil mit den Freiraumfunktionen Schutz der Landschaft und Landschaftsorientierte Erholung.

Nach Auffassung der Verwaltung kann es deshalb, wenn überhaupt, ausschließlich um eine Umwandlung der bisher als GIB mit Zweckbestimmung dargestellten Fläche gehen. Für eine neue Darstellung im Regionalplan wäre letztlich lediglich ein ASBE (allgemeiner Siedlungsbereich für Freizeit- und Erholungsnutzungen) denkbar. Die im Zusammenhang mit dem Masterplan Neandertal dann angestrebte Nutzung müsste einen direkten, nachvollziehbaren Bezug zu dem regionalplanerischen Ziel Landschaftsorientierte Erholung haben. Nach Auffassung der Bezirksregierung sind mit einer Siedlungsnutzung (dazu gehört auch eine Anlage mit Ferienwohnungen) vergleichbare Aktivitäten nicht vorstellbar, da der Raum hierfür nicht geeignet ist. Das regionalplanerische Ziel sei insgesamt eine Entlastung des Naturraumes Neandertal und nicht eine weitere Belastung.

