

Verwaltungserläuterung:

Seit vielen Jahren ist die Evangelische Stiftung Hephata bemüht, ergänzende Nutzungen im Bereich ihrer Liegenschaften am Benninghof anzusiedeln. Bei den ursprünglichen Konzepten standen dabei immer gewerbliche Nutzungen im Mittelpunkt planerischer Überlegungen.

Seit letztem Jahr kristallisiert sich nunmehr ein neues Projekt unter dem Namen „Benninghof für Alle“ heraus. Eine Projektbeschreibung mit den wesentlichen Inhalten ist als Anlage beigelegt.

Hintergrund für dieses aktuelle Projekt ist das im Rahmen der Inklusionspolitik der Stiftung angestrebte Ziel, Bewohner von Großeinrichtungen in Zukunft dezentral, in kleineren Wohngruppen unterzubringen. Als Folge davon stehen immer mehr Wohnkapazitäten auf dem Benninghof leer.

Nach dem aktuellen Stand der Überlegungen beinhaltet das Konzept ganz unterschiedliche Bausteine. Neben den Kernaufgaben der Stiftung, welche weiterhin in reduzierter Form fortgeführt werden sollen, beabsichtigt Hephata den Benninghof als Inklusionsstandort für Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Bildung und Gewerbe auszubauen. Dabei sind folgende Projektbausteine vorgesehen:

1. Wohn- und Arbeitsprojekt des Vereins LebensRaum e.V. mit ca. 60 Wohneinheiten
2. Errichtung einer Jugendherberge mit Beherbergungs- und Tagungsangebot
3. Archäologisches Freilandkonzept mit zwei Langhäusern des Neanderthal Museums

Die aufgeführten Projektbausteine sollen dabei im Zusammenhang mit den Hephata Einrichtungen und neuen Integrationsunternehmen ein sinnvolles Miteinander auch im Verbund mit weiteren gewerblichen Nutzungen am Standort Benninghof ermöglichen.

Für die Beurteilung einer grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit des Projektes ist zunächst eine Darstellung der gültigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen hilfreich.

1. Übergeordnete Planung - Regionalplan

Der ursprüngliche Regionalplan von 99 stellte den gesamten bebauten Bereich von Benninghof als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) mit einer Kennzeichnung für eine

zweckgebundene Nutzung dar. Die nördlich angrenzenden Flächen waren als GIB (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen) dargestellt.

Im Zuge der 29. Änderung des Regionalplanes wurden ein neuer Zuschnitt und eine Ausweitung des GIB-Standortes (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen) Mettmann-Ost vorgenommen. Dabei wurden u.a. auch wesentliche Flächen von Hephata (der östliche Bereich der Werkstätten, Sportstätten etc.) umgewandelt und in den GIB mit aufgenommen. Der ASB mit Zweckbestimmung beschränkt sich dadurch auf den Kernbereich (mit den denkmalgeschützten Gebäuden). Im Vorfeld ist diese Änderung des Regionalplanes mit Hephata abgestimmt worden und hat auch die Zustimmung der Stiftung erfahren.

Letztlich wurde mit der 29. Änderung vom 02.12.2003 deutlich dokumentiert, dass für die weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Stadtraum und im direkten Umfeld vom Benninghof eine gewerblich-industrielle Nutzung vorgesehen ist.

Daran ändert auch die abweichende Darstellung eines ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) im Kernbereich vom Benninghof nichts. Hierbei ist von besonderer Bedeutung, dass der dargestellte ASB mit einer Kennzeichnung für eine zweckgebundene Nutzung versehen ist. Insofern wird mit der Darstellung ausschließlich die derzeit ausgeübte Nutzung dokumentiert und auf Ebene der Regionalplanung abgesichert. Ohne diese Zweckbindung wäre an dieser Stelle im Regionalplan keine Darstellung als ASB erfolgt. Bei Aufgabe der zweckgebundenen Nutzung ist auch die Darstellung ASB obsolet.

2. Flächennutzungsplan

Die Darstellung im übergeordneten Regionalplan findet ihre entsprechende Fortsetzung im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann. In Anlehnung an die Zweckbindung des Regionalplanes und in Konkretisierung der Nutzungsstruktur stellt der Flächennutzungsplan die Flächen vom Benninghof als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bildungs- und Pflegeanstalt dar. Daneben sind die umliegenden Freiflächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3. Bebauungsplan

Für den gesamten Bereich des Benninghofes existiert kein Bebauungsplan. Die bisherigen, zweckgebundenen Nutzungen sind auf Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) genehmigt worden.

Aus den obigen Ausführungen wird deutlich, dass mit diesen übergeordneten Vorgaben der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Nutzungen äußerst enge Grenzen gesetzt sind. Bezogen auf das Projekt Benninghof für Alle ergibt sich aus den planungsrechtlichen Vorgaben das Problem, dass insbesondere jegliche Wohnnutzung, die nicht der Zweckbindung unterliegt, nicht genehmigungsfähig ist.

Daran könnte auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit ergänzender Aufstellung eines Bebauungsplanes nichts ändern. Da die gemeindliche Bauleitplanung gem. §1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung (wie sie im Regionalplan dargestellt sind) anzupassen ist, würde schon das gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) erforderliche Verfahren zur landesplanerischen Abstimmung scheitern. Dabei ist von Bedeutung, dass die Ziele der Raumordnung zu beachten sind, und nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegen.

Diese planungsrechtlichen Zwänge sind auch bereits den Vertretern von Hephata mitgeteilt worden. Von Seiten von Hephata wurde daraufhin angeregt, die Stadt Mettmann möge im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes auf eine Umwandlung in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) ohne Zweckbestimmung hinwirken, um das allgemeine Wohnen im Bereich Benninghof zu ermöglichen.

Dies kann nach Auffassung der Verwaltung jedoch kein gangbarer Weg sein. Stadtplanerisch sprechen folgende Gründe eindeutig gegen eine Neudarstellung eines ASB im Bereich Benninghof:

- Eine völlig isolierte Darstellung eines ASB ohne eine erkennbare Bindung zum übrigen Siedlungszusammenhang ergibt aus stadtentwicklungspolitischer Sicht keinen Sinn, und wäre gegenüber der Bezirksregierung auch nicht zu begründen. Neben der isolierten Lage mit den damit verbundenen ungelösten Problemen fehlender sozialer und technischer Infrastruktur, verbietet sich schon aus grundlegenden Planungsgrundsätzen die Lage eines ASB inmitten eines größeren zusammenhängenden GIB-Standortes (Stichwort; Vermeidung des Nebeneinanders von sich gegenseitig störenden Nutzungen).

- Außerdem kann es auch nicht im Interesse der Stadt Mettmann sein, hier einen allgemeinen Wohnsiedlungsbereich zu etablieren. Neben nicht absehbaren Folgekosten in der Zukunft würde die geplante Entwicklung eines Gewerbestandortes für die nördlich an Benninghof angrenzenden Flächen unnötigerweise erschwert bzw. unmöglich gemacht.
- Für den hypothetischen Fall, dass die Bezirksregierung einer Darstellung als ASB zustimmen würde, brächte dies der Stadt auch bei der Entwicklung neuer Wohngebiete an anderer Stelle nur Nachteile. Dieser neue ASB würde dann bei der Bedarfsberechnung für neue Wohngebiete als Reserve- bzw. Potenzialfläche angerechnet, mit der Folge, dass die von Seiten der Stadt verfolgten Planungen neuer Wohngebiete, speziell im Bereich Kirchendelle, gefährdet wären bzw. zusammengestrichen würden. Dies kann nicht im Interesse der Mettmanner Stadtentwicklungspolitik sein, zumal der als Stadtentwicklungsgebiet anvisierte Bereich Kirchendelle sich zwischen den bestehenden Siedlungsräumen von Metzkausen und Mettmann befindet, und mit der Entwicklung dort letztlich lediglich eine Vervollständigung des Siedlungsgefüges vorgenommen wird.
- Nicht zuletzt darf die Frage erlaubt sein, ob die eigentliche Intension des Inklusionsgedankens nicht unterlaufen wird. Ist es wirklich sinnvoll, nach einer erfolgreichen Integration der bisherigen Bewohner in ein „normales“, im Siedlungsgefüge liegendes Wohnumfeld nunmehr wieder neue Personengruppen isoliert von dem übrigen Siedlungsgefüge an diesem Standort anzusiedeln?

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass aus stadtentwicklungspolitischen Gründen keine Änderung der übergeordneten Planungsebene (Regionalplan) erfolgen sollte, um im Bereich Benninghof die Etablierung einer Wohnbebauung vorzubereiten. Aus Sicht der Verwaltung sollte es weiterhin Ziel zukünftiger planerischer Überlegungen sein, an diesem Standort gewerbliche Nutzungen zu entwickeln.

Neben diesen grundsätzlichen Überlegungen sei noch auf einen weiteren Aspekt hingewiesen. Wie oben bereits ausgeführt, sind bisher Genehmigungen auf der Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) erteilt worden. Diese Genehmigungsfähigkeit stößt irgendwann an ihre Grenzen. Die mit dem Projekt verbundenen unterschiedlichen Nutzungen haben in Summe mittlerweile einen Umfang erreicht, der ein Planungserfordernis auslöst, welches nicht mehr über Einzelgenehmigungen gemäß § 35 BauGB abgedeckt

werden kann. Insofern würde nach den Grundsätzen des Baugesetzbuches für eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die damit verbundenen planungsrechtlichen Zwänge bleiben hiervon unberührt.

Der eingeschlagene Weg der Inklusion ist gesellschaftspolitisch sicherlich richtig und soll hier überhaupt nicht in Frage gestellt werden. Auch das konkrete Projekt hat für sich genommen durchaus Charme. Allerdings ist der geplante Standort dafür nicht geeignet.

Auch die von dem Projektentwickler Herrn Vos vorgetragene Mutmaßung, die Stadt würde den vorgesehenen Weg der Inklusion nicht unterstützen, ist nicht richtig. Letztlich kann selbst bei wohlwollender Betrachtung das geltende Planungsrecht nicht außer Kraft gesetzt werden. Der Hinweis von Hephata, in anderen Städten würden diese Probleme nicht auftreten, ist menschlich verständlich, aber auch nicht hilfreich. Sofern in anderen Städten Standorte innerhalb eines bestehenden Siedlungsgefüges liegen oder räumlich direkt daran angrenzen, sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Änderung der Nutzungsstruktur möglicherweise ganz anders zu beurteilen, als dies in Mettmann der Fall ist. Insofern ist nicht ausgeschlossen, dass ein solches oder ein ähnliches Projekt an einem integrierten Standort genehmigungsfähig ist. Der Benninghof jedenfalls ist kein integrierter Standort.