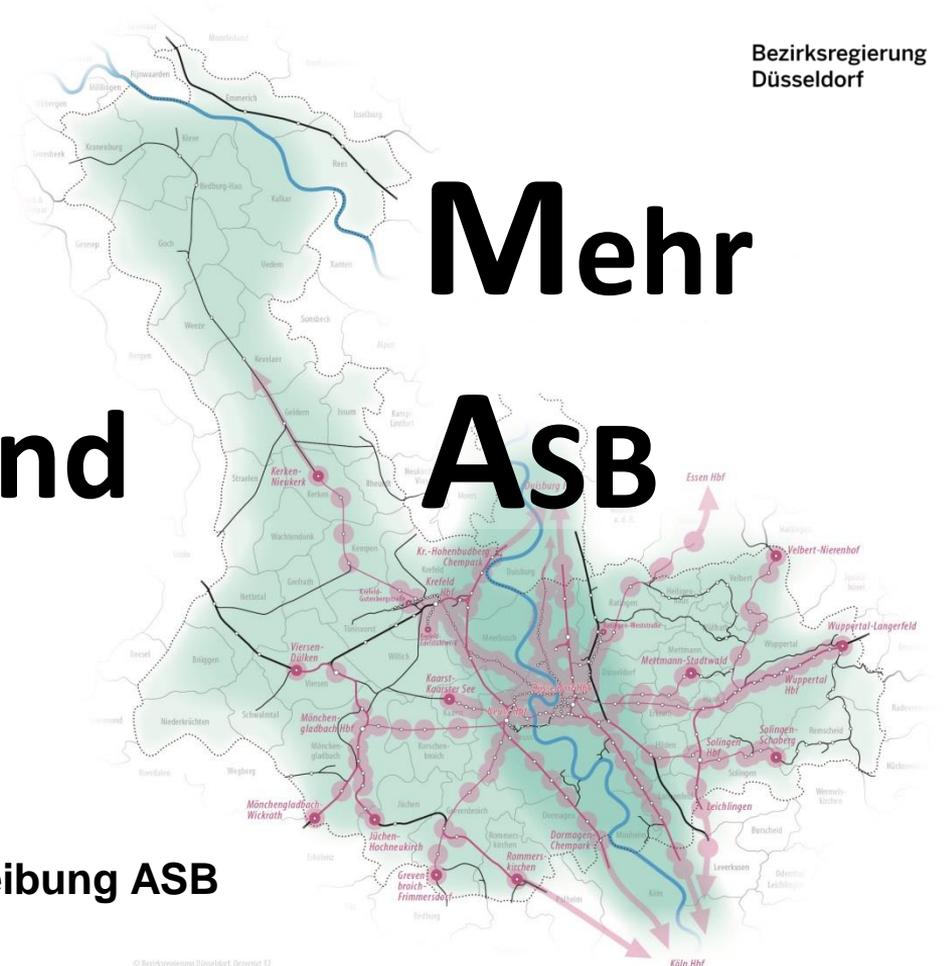




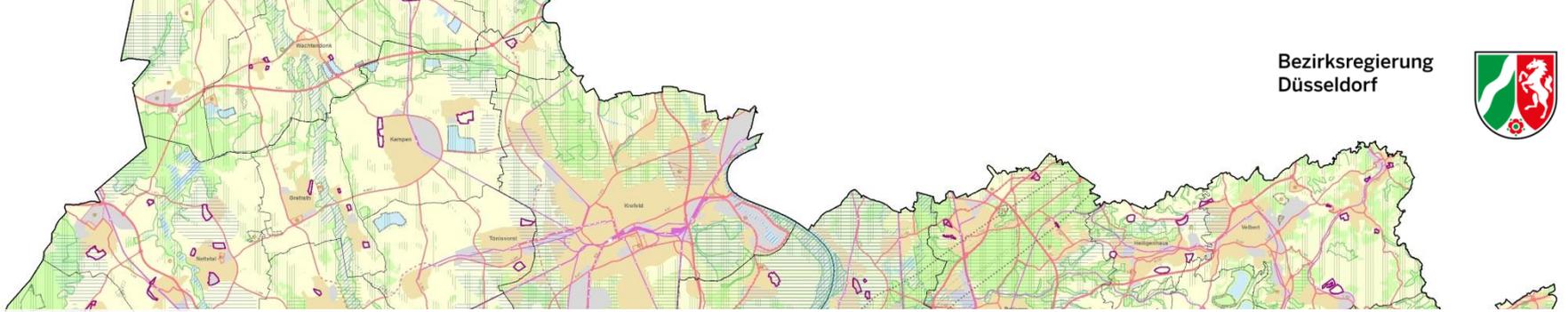
Mehr Wohnbauland am Rhein

Mehr ASB

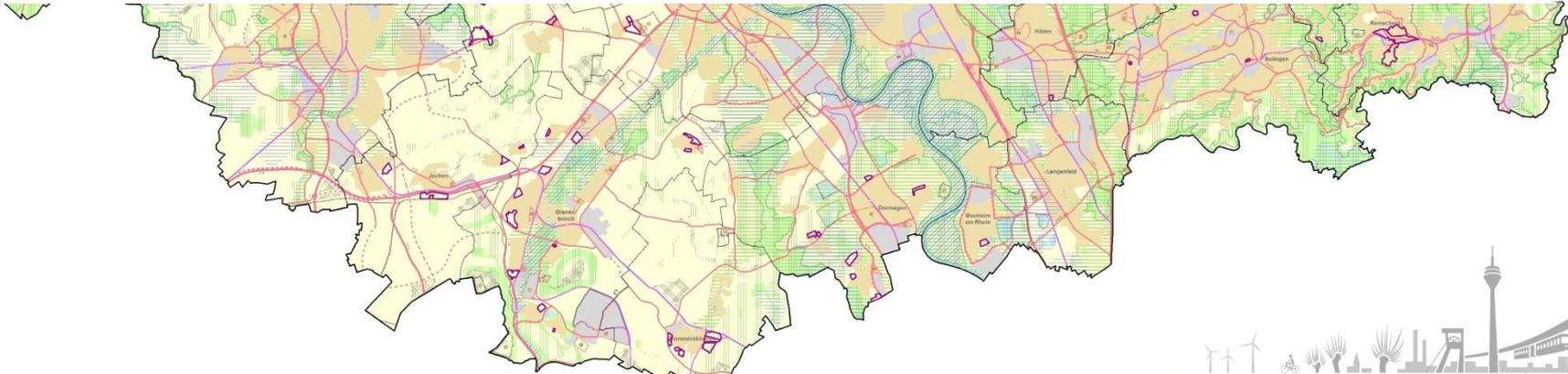


Planungsausschuss 06.12.2018
Sachstandsbericht zur Fortschreibung ASB
Christoph van Gemmeren

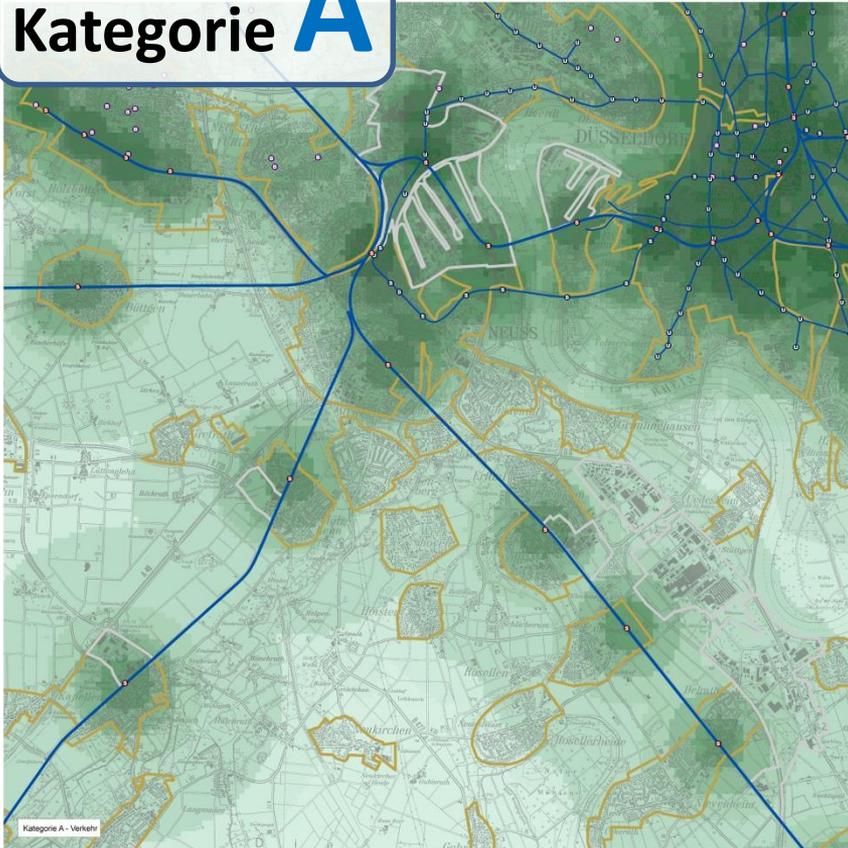




1) Arbeitsstand Flächenranking



Kategorie A



Beispiel Stadt Neuss

Kriterien

- | | |
|--------------------------------|------------------|
| I. Nähe zu SPNV | - max. 16 Punkte |
| II. Nähe zu ÖPNV | - max. 6 Punkte |
| III. Nähe zu ÖPNV (Schnellbus) | - max. 6 Punkte |
| IV. Erreichbarkeit Oberzentren | - max. 6 Punkte |
| V. Erreichbarkeit Arbeit | - max. 6 Punkte |

Legende



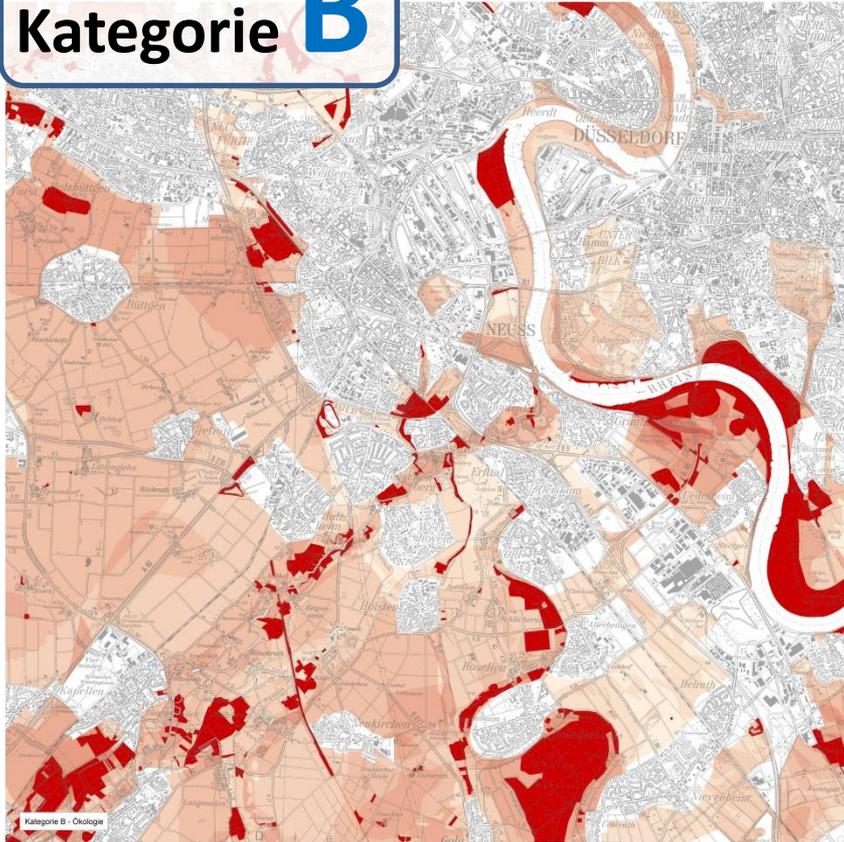
schlechte Anbindung: 0 Punkte

- SPNV-Haltepunkte (Regionalbahn, S-Bahn)
- U-Bahn-Haltepunkte
- Straßenbahn-Haltepunkte
- Schnellbus-Haltepunkte (nur kommunenübergreifende Linien)

sehr gute Anbindung: 40 Punkte

- vorhandene Bahnstrecken
- ASB-Darstellung (RPD)
- GIB-Darstellung (RPD)

Kategorie **B**

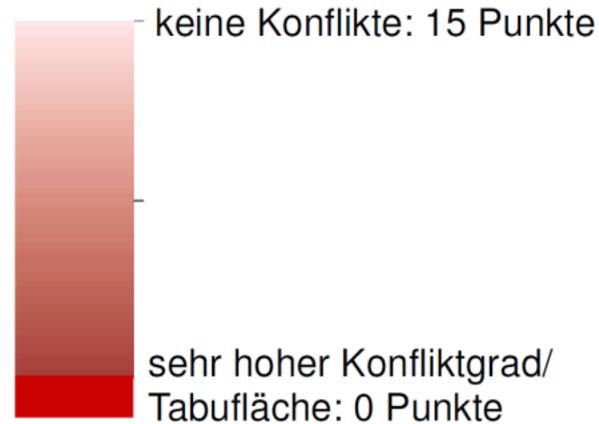


Beispiel Stadt Neuss

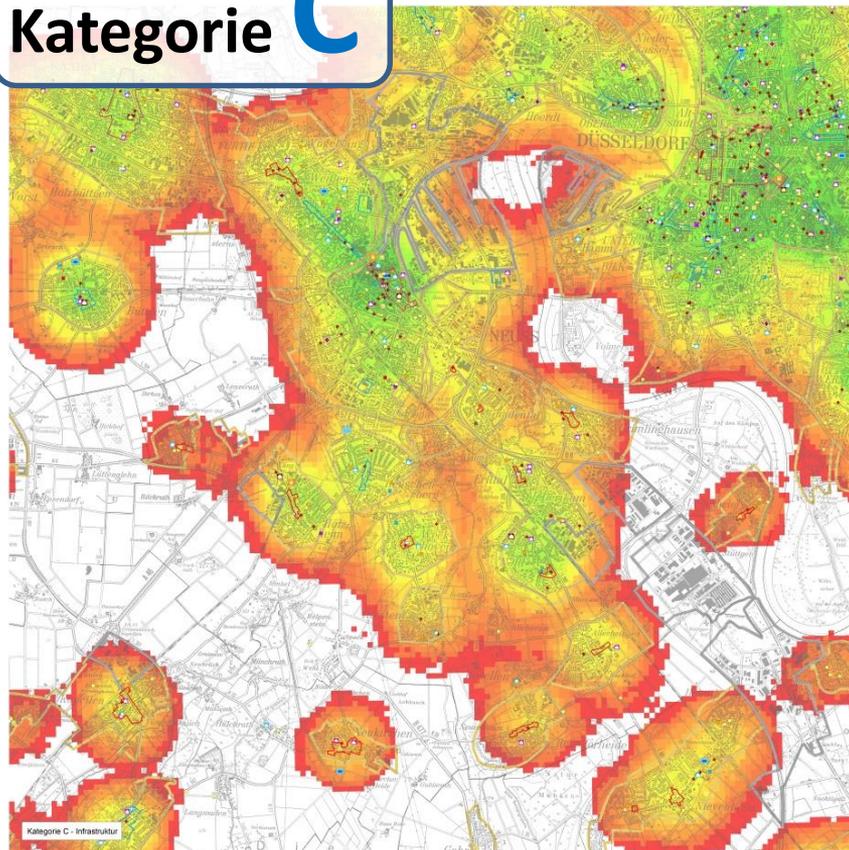
Kriterien

1. Keine Konflikte zu Natur- und Freiraumbelangen (LSG, NSG) - max. 9 Punkte
2. Keine Konflikte zu Boden & Kulturlandschaften - max. 3 Punkte
3. Keine Konflikte zu Wasser, Tiere & Pflanzen - max. 3 Punkte

Legende



Kategorie C



Beispiel Stadt Neuss

Überführung ins Ranking

Bewertung nach Lage in den 15 Farbstufen der Infrastrukturkarte (max. 15 Punkte)

Legende

Bildungseinrichtungen

- Kita
- Grundschule
- Gymnasium
- Gesamtschule
- Realschule
- Hauptschule
- Sekundarschule

Haltepunkte

- S-Bahn
- Regionalverkehr
- U-Bahn

Sportanlagen

- Sportplatz
- Freibad
- Hallenbad

Gesundheitseinrichtungen

- Hausarzt
- Facharzt
- Zahnarzt
- Apotheke
- Optiker
- Krankenhaus*

Öffentliche und private Versorgungseinrichtungen

- Bürgerbüro
- Jugendeinrichtung
- Bücherei
- Discounter
- Lebensmittler
- Bank
- Post

Punkteskala

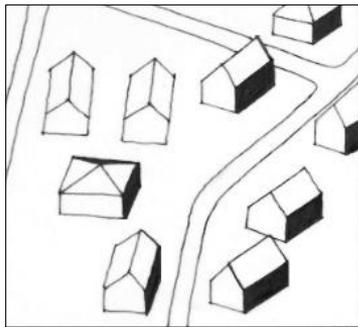


III. Räumliche Typologie (max. 15 Punkte)

Kategorie D

Eigenheimsiedlungen

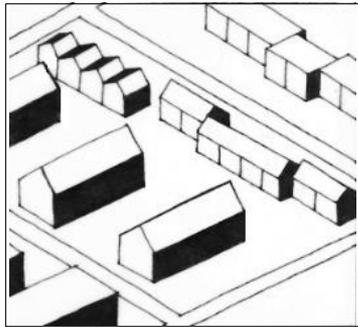
- Fokus auf freistehende Einfamilienhäuser
- + Anteil Doppelhäuser
- Große und kleine Grundstücke mit entsprechendem privaten Grünanteilen
- infrastrukturaufwendig
- Zielgruppe Familie und größere Haushalte
- 15-25 WE / ha



0 Punkte

3. Wohnhäuser für alle

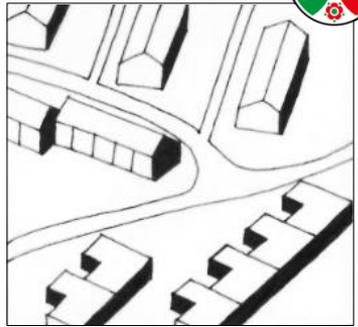
- Fokus auf Mischbebauung / Wechsel von Reihen und Geschosswohnungsbau
- Mindestanteil 30 % Geschosswohnungsbau
- Chancen für öffentl. geförderten Wohnungsbau
- Zielgruppe durchmischte, kleine und große Haushalte für Jung und alt
- Niedrige Infrastrukturkosten
- Mehr Mischnutzung möglich / Versorgung
- private und öffentliche Grünräume gemischt
- 35-60 WE / ha



10 Punkte

2. Das dichte Dorf / die flächensparende Eigenheimsiedlung

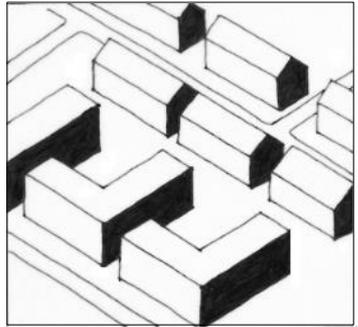
- Fokus auf Reihen-, Ketten- und Gartenhofhäuser
- Kleine Grundstücke mit Handtuchgärten bzw. großen grünen Wohnzimmern
- relativ infrastrukturaufwendig
- Zielgruppe Familie und größere Haushalte
- 25-35 WE / ha



5 Punkte

4. städtische Wohnhäuser

- Fokus auf Geschosswohnungsbau
- Zielgruppen kleine und große Haushalte
- ÖPNV – Anbindung leichter umsetzbar
- > 60 WE / ha
- Überwiegend halb/öffentliches Grün und private grüne Wohnzimmer



15 Punkte





Bestand / Vorbelastungen / derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet streift liegt im Nahbereich eines NSG sowie des VSG Schwalm-Netze.

Im Anschluss an eine Neubausiedlung

Hauptortslage
Zusätzliche Anmerkungen...
Bereits jetzt Sondierungsbereich

Luftbild 1:30.000 Planungsbereichsgröße 6 ha

Regionalplanangaben

Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich

32 P.



Plan / RFD Alt



Plan / RFD Neu

Ergebnis der strategischen Umweltprüfung

Bisher nicht erfolgt:

Prüfbogen ja/nein, weil

Kreis Viersen / Gemeinde Brüngen

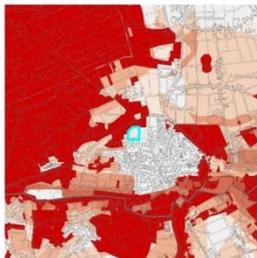
Bezirksregierung Düsseldorf



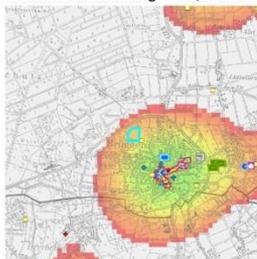
A Erreichbarkeit / Verkehr 0,1 Punkte



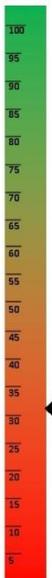
B Ökolog. Verträglichkeit 15 Punkte



C Infrastr. Ausstattung 2,9 Punkte



Punkte



D Städtebau 14 Punkte

Eigentumsrechte: Fläche im Zugriff der Stadt bis einfache Verfügbarkeit; kurzfristige Aktivierung; Räumliche Typologie: Typ 2 dichtes Dorf/Flächensparende Eigenheimsiedlung (Fokus auf Reihen-, Ketten- und Gartenhofhäuser/kleine Grundstücke/ relativ infrastruktureaufwendig/ Zielgruppe Familien und größere Haushalte/ 25 -35 WE/ha

E Ausbau und Planung 0 Punkte

F Brachflächenbonus 0 Punkte



Mögliche neue FNP-Darstellung



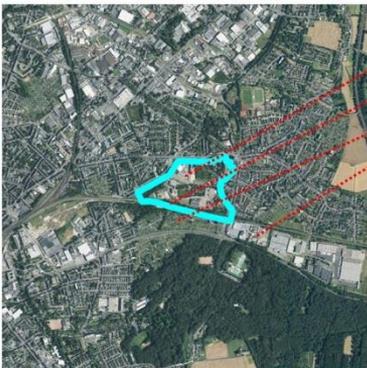
Arbeitsstand nov_18 = nicht fertig

Planungsergebnis

Gute Siedlungserweiterung in der Hauptortslage ohne große ökologische Konflikte (Außerhalb von NSG und VSG). Durch die schlechte ÖPNV Anbindung ist die Fläche eher für den kommunalen Bedarf geeignet.

Einbeziehung der Umweltaspekte





Bestand / Vorbelastungen / derzeitiger Umweltzustand

- Industrie- und Gewerbefläche
- Schienenwege / Bahntrasse
- Grünfläche
- Industrie- und Gewerbefläche

Laufende 231. FNP-Änderung
400 WE, 800 EW

Luftbild 1:30.000 Planungsgebietsgröße 13,5 ha

Regionalplanangaben

Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

86,8 P.



Plan / RPD Alt



Plan / RPD Neu

Ergebnis der strategischen Umweltprüfung

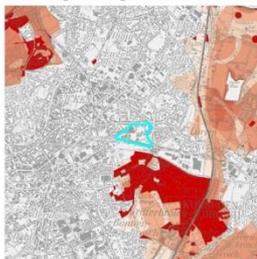
Es wird kein Prüfbogen erstellt, weil die Darstellung des RPD nicht geändert wird.



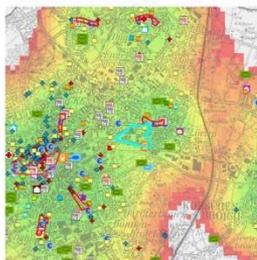
A Erreichbarkeit / Verkehr 27,1 Punkte



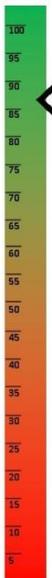
B Ökolog. Verträglichkeit 15 Punkte



C Infrastr. Ausstattung 9,7 Punkte



Punkte



D Städtebau 24 Punkte

Im Zugriff der Stadt (teilweise einfache Eigentumsverhältnisse) in drei Teilbereichen
Kurzfristige Verfügbarkeit (Poltrich-Gelände)
Mittelfristige Verfügbarkeit (REME West / Ost)
Typ 2 und 3: das dichte Dorf/ die flächensparende Eigenheimsiedlung/ Wohnhäuser für alle
Strategie MG+, städtebaulicher Rahmenplan, Bürgerwerkstatt

E Ausbau und Planung 1 Punkt

Nahversorgung, altengerechte Dienstleistungen, Kita
RS MG-Düsseldorf, Anbindung S-Bf. Lürrip

F Brachflächenbonus 10 Punkte

Ja, Konversionsfläche und ehem. Industriegelände



Mögliche neue FNP-Darstellung

Planungsergebnis

Städtebauliche Reaktivierung an eines - unter den Rankingkriterien - optimalen Standortes. Aufgrund der zentralen Lage und somit sehr guten ÖPNV-Anbindung und der Nähe zur Rheinschiene sehr gut dem regionalen Bedarf zuzuordnen. Die Fläche liegt bereits im ASB, eine RPD-Änderung ist nicht erforderlich. Auch diese ist wie MG_01 nur als Wiedernutzungspotential und nicht in die Bilanzierung des Regionalplans Düsseldorf einbezogen worden.

Einbeziehung der Umweltaspekte

**Arbeitsstand
nov_18
= nicht fertig**





Bestand / Vorbelastungen / derzeitiger Umweltzustand

- BF Grevenbroich Kapellen
- bestehende ASB-Reserve
- angrenzend an Bahntrasse
- Nutzung als Ackerland
- AFA mit überlagernder Darstellung BGG

Zusätzliche Anmerkungen
keine

Luftbild 1:30.000 Planungsbereich 08e 17 ha mit rund 600 WE

Regionalplanangaben

Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFA), Grundwasser- und Gewässerschutz (BGG)

29,6 P.



Plan / RPD Alt



Plan / RPD Neu

Ergebnis der strategischen Umweltprüfung

Bisher nicht erfolgt:

Prüfbogen ja/nein, weil



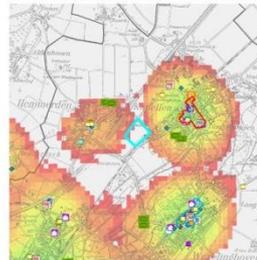
A Erreichbarkeit / Verkehr 6,9 Punkte



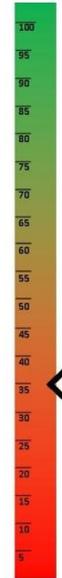
B Ökolog. Verträglichkeit 10 Punkte



C Infrastr. Ausstattung 0,2 Punkte



Punkte



D Städtebau 12,5 Punkte

einfach Eigentumsverhältnisse; langfristige Verfügbarkeit; räumliche Typologie: Typ 2 (Das dichte Dorf/die flächensparende Eigenheimsiedlung (Fokus auf Reihen-, Ketten- und Gartenhofhäuser/kleine Grundstücke/ relativ infrastrukturaufwendig/ Zielgruppe Familien und größere Haushalte/ 25-35 WE/ha)

E Ausbau und Planung 0 Punkte

keine konkrete Planung

F Brachflächenbonus 0 Punkte

nein



Mögliche neue FNP-Darstellung

Planungsergebnis

In Verbindung mit der bestehenden ASB-Reserve eine langfristig gesehen sinnvolle Erweiterung des Siedlungsbereiches. Die verkehrliche Anbindung und die Infrastruktur ist allerdings noch ausbaufähig. Die Fläche ist demnach eher dem **kommunalen Bedarf** (bereits Sondierungsbereich im RPD) zuzuordnen und als **nicht optimal geeignet** für den regionalen Bedarf einzustufen.

Einbeziehung der Umweltaspekte

**Arbeitsstand
nov_18
= nicht fertig**





Ende November 2018:

- Flächensteckbriefe an die Kommunen per pdf
- zur Validierung bis Weihnachten

Januar 2019

- Diskussion der Flächen vor dem Hintergrund neuer Bedarfsberechnung mit lokalen Vertretern

Ende Januar / Anfang Februar 2019

- Mögliche Interfraktionelle Arbeitsgruppe (ifAG) zum Konzept

Juni 2019

- Erarbeitungsbeschluss





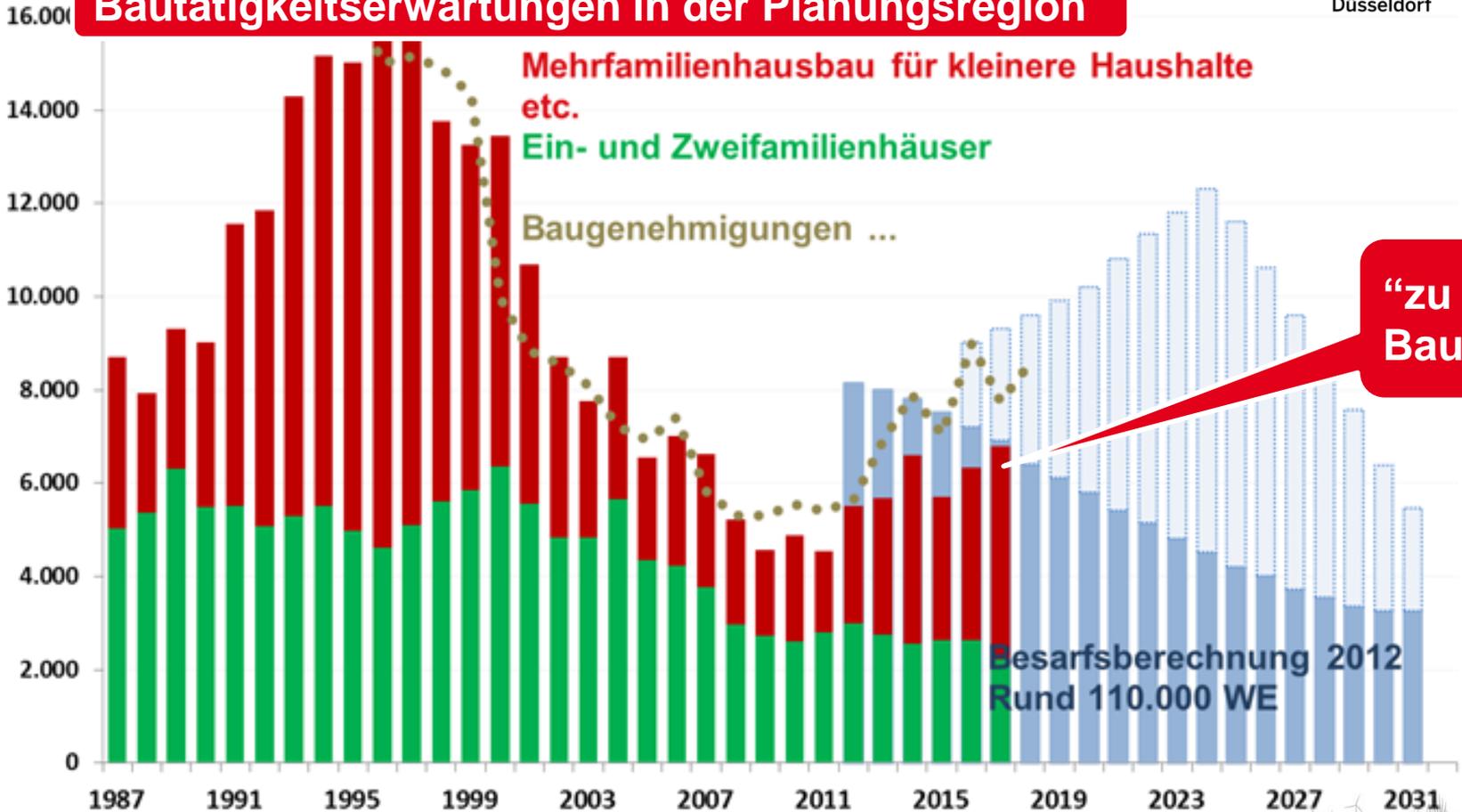
2) Bedarfsberechnung

Neue Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung
liegt mit hoher Wahrscheinlichkeit
MITTE DEZEMBER vor !



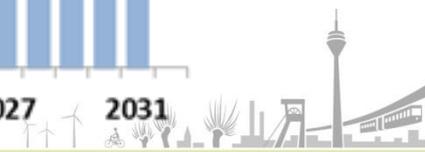
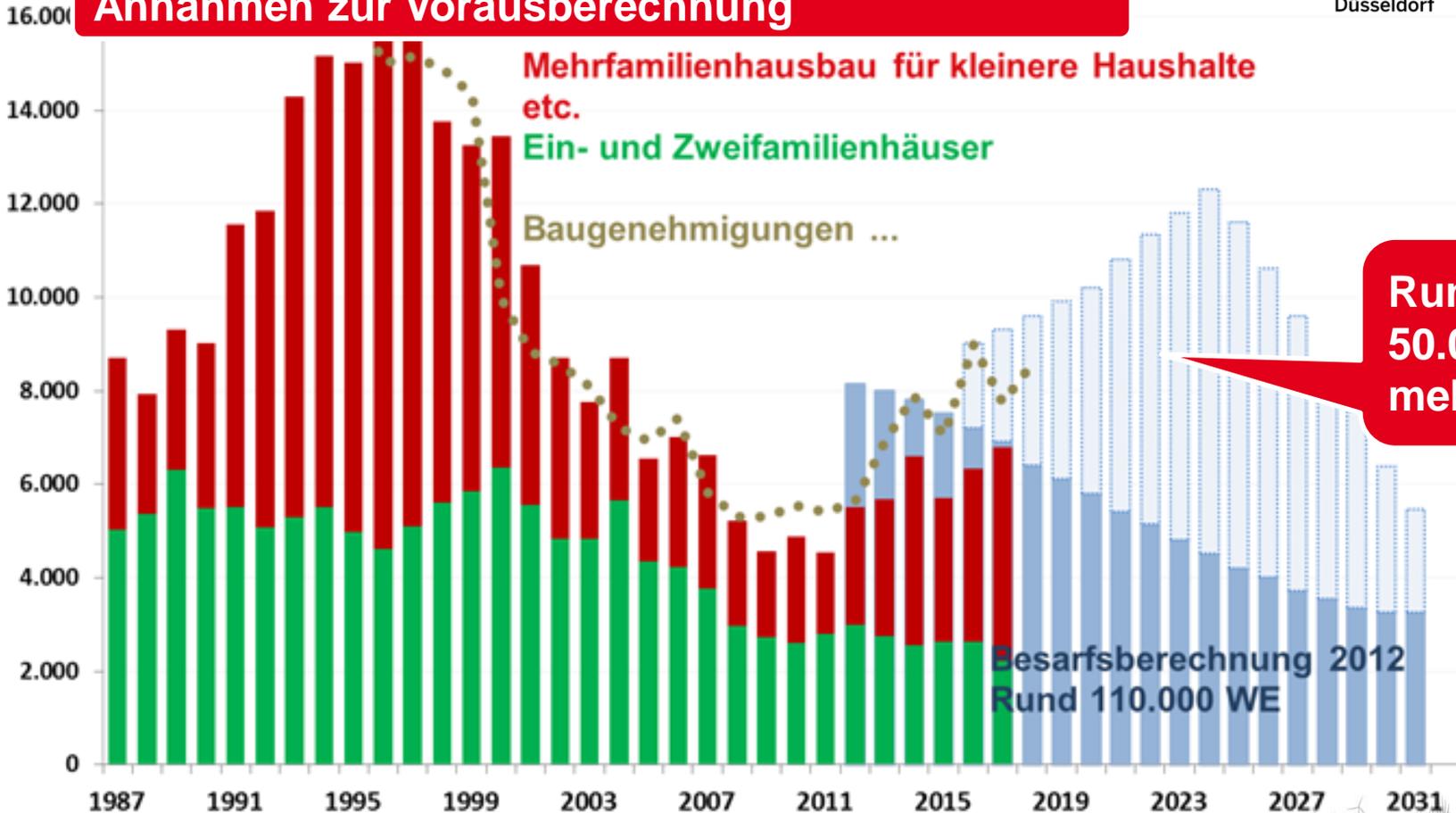


Bautätigkeitserwartungen in der Planungsregion

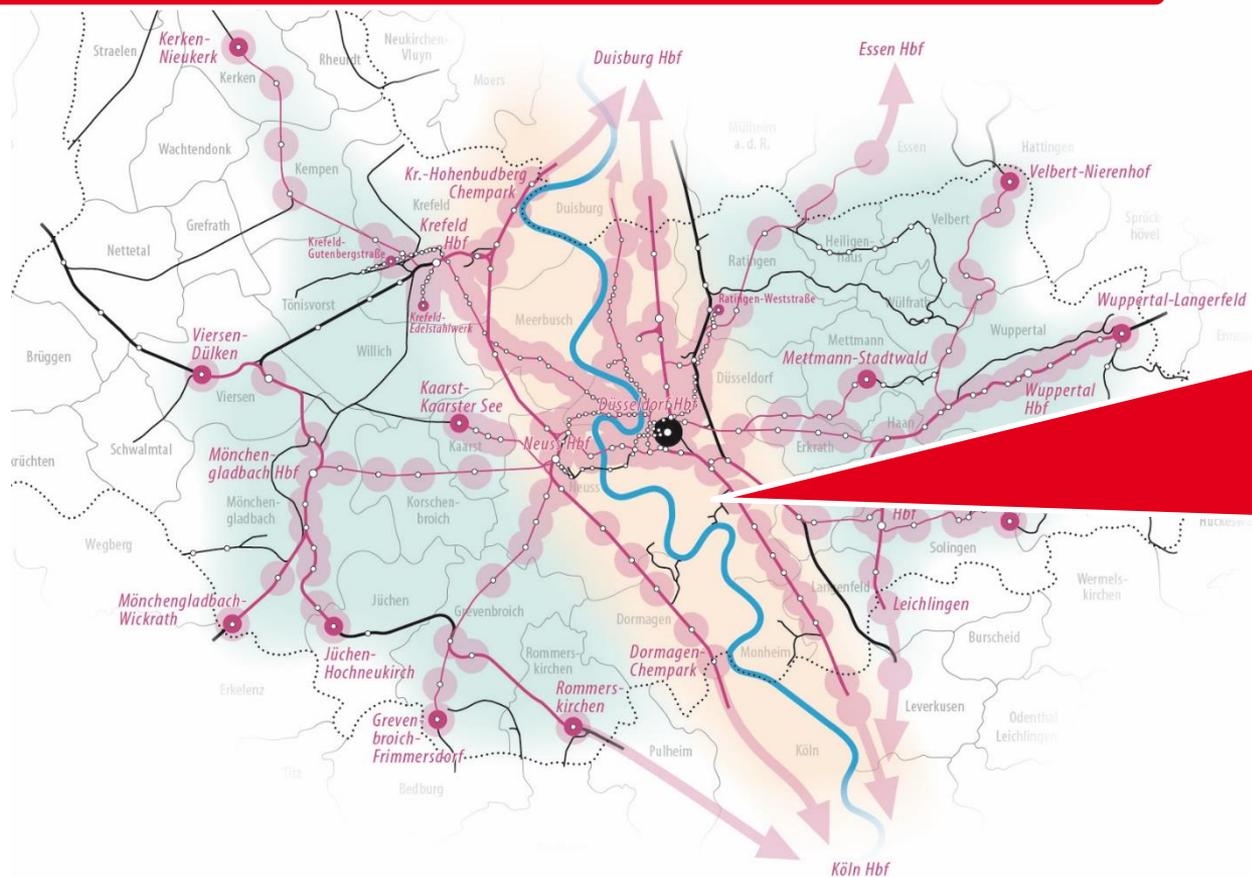




Annahmen zur Vorausberechnung



Schwerpunktbedarfe



**50.000 WE mehr!
heißt 160.000 WE
für die
Gesamtregion**

**davon geschätzt
100.000 WE in der
Rheinschiene**



- _ Bedarfe liegen in den Oberzentren mit Schwerpunkt Düsseldorf
- _ Mehr Anreiz für Geschosswohnungsbau notwendig?
- _ Ungewünschte Flächen: Zukunftspotentiale oder Planungsleichen?
- _ regionale Flächen mit guter Schienenanbindung stark priorisieren





DANKE

