

20.03.2007

# Tischvorlage

zu TOP 3/24 PA am 21.03.2007  
zu TOP 4/26 RR am 29.03.2007

## *Rheinblick – Siedlungsmonitoring*

hier: Auswertungsbericht der Fortschreibung der Erhebung  
der Bauflächenreserven zum 01.01.2006

- Schreiben der Stadt Viersen vom 15.03.2007
- Schreiben der Stadt Willich vom 15.03.2007

# Stadt Viersen

Der Bürgermeister

Stadtverwaltung, Postfach 101 152, 41711 Viersen

An die Mitglieder des Planungsausschusses  
des Regionalrates  
im Regierungsbezirk Düsseldorf

Mitglieder des Regionalrates  
im Regierungsbezirk Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf

über  
Landrat Kreis Viersen  
Rathausmarkt  
41747 Viersen

Fachbereich - Stadtentwicklung  
Bahnhofstraße 23-29  
41747 Viersen

**Auskunft erteilt:**

Herr Kurojka  
Zimmer: 003  
Telefon: 02162/101-240  
Telefax: 02162/101-361  
eMail: [stadtplanung@viersen.de](mailto:stadtplanung@viersen.de)  
**Mein Zeichen:**  
FB 60/ Ku  
Datum: 15.03.2007

PAX 02111/4752300

**„Rheinblick“ – Siedlungsflächenmonitoring**  
Vorlage Planungsausschusses TOP 3 am 21.03.2007, Vorlage Regionalrat Top 4 am 29.03.2007

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den o.g. Sitzungen werden Ihnen die Ergebnisse des Regionalmonitorings für Siedlungsflächen vorgestellt.

Grundsätzlich erkennt die Stadt Viersen die Notwendigkeit einer Datenübersicht über verbrauchte und verfügbare Siedlungsflächen im Regierungsbezirk an.

**Doch:**

Nach Auffassung der Stadt Viersen greifen die Handlungsempfehlungen, die mit beschlossen werden sollen, zu weit. Daher sollte nach Meinung der Stadt Viersen der Siedlungsflächenbericht lediglich zur Kenntnis genommen werden.

Die Auswertungen und Prognosen der Siedlungsflächen in der regionalen Betrachtungsweise mögen zwar insgesamt zu dem Ergebnis kommen, dass bis 2020 bzw. 2030 die Flächenreserven im Regierungsbezirk ausreichen, aber daraus darf keinesfalls abgeleitet werden, dass „Planungsflächen“ und überdimensionierte Flächenangebote zurückzunehmen, und Änderungen des Regionalplan für neue ASB und GIB nicht erforderlich seien.

**Denn:**

Regionale Summenwerte verkennen durch die Aggregation vieler, auch siedlungsstrukturell verschiedener Städte und Gemeinden die feinen Unterschiede der Siedlungsflächenentwicklung und -steuerung auf kommunaler Ebene und auf der Ebene des Regierungsbezirkes.

Den Städten und Gemeinden muss ausreichend Handlungsspielraum bei ihrer Siedlungsflächenentwicklung gewährt werden. Die Stadt Viersen betreibt so z.B. im Rahmen des „Baulandmanagements“ eine extrem auf Kostenminimierung in Grunderwerb und Erschließung ausgerichtete Siedlungsflächenentwicklungsstrategie. Diese Strategie ist wegen der Erforderlichkeit von „Verhandlungsmasse“ darauf angewiesen, auch mit Flächen (im Sinne von Wohnbauflächen, bzw. ASB Flächen) „disponieren“ zu können, da verständlicherweise Grundstückseigentümer nicht generell bereit sind z.B. Planungskosten für die Entwicklung „ihrer“ Flächen bzw. „niedrigere“ Kaufpreise beim kommunalen Aufkauf hinzunehmen. Eine zu

starke Beschneidung bspw. möglicher entwicklungsfähiger ASB-Flächen oder gar Zurücknahme bereits ausgewiesener ASB / GIB-Flächen konterkariert diese städtischen Bemühungen, da nicht auf andere Grundstücke und somit „williger“ Eigentümer ausgewichen werden kann.

Der „Rheinblick“ attestiert, dass in Zukunft die Stadt-Umland Wanderung in Zukunft weniger Bedeutung haben wird – der demografische Wandel ist selbstverständlich hauptsächlich verantwortlich dafür.

Angesichts der rückläufigen Bevölkerungszahlen in Viersen - Im wesentlichen ist die Überalterung der Bevölkerung der Grund – verwehrt sich die Stadt Viersen dagegen, durch Ihre Siedlungsflächentätigkeit schädliche Wanderungsbewegungen zu unterstützen. Vielmehr dient das Flächenangebot „neuer“ Wohnbaugebiete dazu, bspw. den Bevölkerungsgruppen in der Familiengründungsphase gemäß der Maxime „Wegzug verhindern“ überhaupt eine Option für die Errichtung eines Eigenheims zu ermöglichen. Schlussendlich kann und wird Viersen in ihrer Siedlungsflächenpolitik den Schrumpfungsprozess nur abdämpfen. In diesem Zusammenhang sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Viersen als größte Kommune des Kreises Viersen verglichen mit anderen Städten und Gemeinden im Kreis Viersen eine deutlich überalterte Bevölkerungszusammensetzung aufweist.

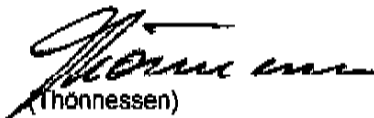
Das die Stadt Viersen ein eigenes Interesse daran hat, kompakte Siedlungsstrukturen zu sichern, liegt vor dem Hintergrund der Auslastung und Nutzung vorhandener sozialer und technischer Infrastruktur auf der Hand.

Die Stadt Viersen zielt ohnehin auch auf eine umfassende, mehrgleisige Siedlungsentwicklungsstrategie ab, die sich logischerweise nicht ausschließlich auf Neuausweisung von Siedlungsflächen stützen kann. Vielmehr ist die Stadt Viersen bspw. durch die Teilnahme an Förderprojekten des Stadumbaus West oder EXWOST-Forschungsprogrammen sehr bemüht, Bestandentwicklungen und Leerstands-beseitigungen im Wohnungsbestand konstruktiv zu begegnen. Dies ist auch im Sinne der städtebaulichen Innenentwicklung.

Die Stadt Viersen möchte der planerischen Herausforderung des demografischen Wandels unter voller Ausschöpfung ihrer kommunalen Planungshoheit begegnen. Die im „Rheinblick“ enthaltene Maxime „Solidarität der Kommunen“ und „kommunaler Flächentausch“ muten zwar idealregionalplanerisch gedacht fortschrittlich und modern an – sie sind aber vor dem eingangs erwähnten Erfordernis eines kommunalen Baulandmanagements nicht zielführend.

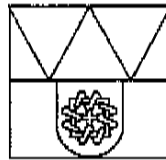
Gegen Ende meiner Ausführungen möchte ich Sie als Mitglied des Regionalrates noch einmal ausdrücklich bitten, nicht zu einer Verschärfung zukünftiger Aushandlungsprozesse zwischen der Regionalplanungsbehörde und den Städten und Gemeinden beizutragen und den Monitoringbericht daher ausschließlich zur Kenntnis zu nehmen. Es sollte nicht im Interesse des Regionalrates sein, die Regionalplanungsbehörde zu ermächtigen, ohne zusätzliche politische Beteiligung die Entwicklung einzelner Städte und Gemeinden ausschließlich über die Genehmigungspraxis bei Flächennutzungsplanänderungen – bzw. –ergänzungen zu dirigieren.

Mit freundlichen Grüßen

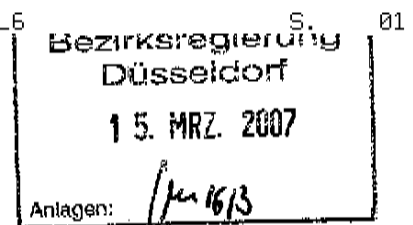


(Hönnessen)

Bürgermeister



STADT WILLICH  
DER BÜRGERMEISTER



**An die**

Mitglieder des Planungsausschusses  
des Regionalrates  
im Regierungsbezirk Düsseldorf

Mitglieder des Regionalrates  
im Regierungsbezirk Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf wasab z. K.  
auf dem Dienstweg

Technisches Rathaus  
Rothweg 2, 47877 Willich-Neersen  
Briefanschrift: Stadt Willich, 47875 Willich  
Fachbereich: Natur und Lebensraum  
Ansprechpartnerin: Thomas Scholemann  
Zimmer: 003 Telefon: 949-270  
E-Mail: Thomas.Scholemann@stadt-willich.de  
Fax: 949-336  
Mein Zeichen: II/5  
Datum: 15. März 2007

**Rheinblick – Regionalmonitoring Siedlung;  
Vorlagen Planungsausschuss TOP 3 am 21.03.2007, Regionalrat TOP 4 am 29.03.2007**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der o. a. Drucksache legt Ihnen die Bezirksregierung Düsseldorf die Fortschreibung 2006 des Regionalmonitorings "Siedlung" vor.  
Der Stellenwert und die Notwendigkeit des Siedlungsflächenmonitorings der im Gebietsentwicklungsplan 99 enthaltenen Siedlungsreserven werden anerkannt.

**Wir bitten Sie allerdings, der über die reine Kenntnisnahme hinausgehenden Beschlussempfehlung zu den Handlungsempfehlungen der Zusammenfassung nicht zuzustimmen.**

Die Stadt Willich befürchtet hierdurch eine unnötige Verschärfung der regionalen Diskussion und eine unzulässige Kürzung der kommunalen Handlungsspielräume.

Dies wird wie folgt begründet:

Bei der landesplanerischen Abstimmung nach § 32 Landesplanungsgesetz zu einem weiteren Bauabschnitt des Siedlungsbereiches Willich-Wekeln ergab sich eine nicht erwartete Diskussion mit der Bezirksplanungsbehörde über die Inanspruchnahme von GEP-Flächen.  
Das Baugebiet ist dem Siedlungsschwerpunkt (Alt-)Willich zugeordnet und im Ziel 2 des GEP – Teil Siedlungsraum – als regional bedeutsam eingestuft. Die beantragten Flächen sind seit der Fortschreibung 1999 im GEP enthalten.

Die landesplanerische Zustimmung zu den nunmehr beantragten 12 ha Nettobauland wurde seitens der Bezirksregierung an den umfangreichen Verzicht auf derzeit im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen geknüpft.

Seite 2 von 3

Der Verzicht bezieht sich auf 26 ha Wohnbauflächen südlich Wekeln – unstrittig, da dieser Flächenverzicht bereits Bestandteil der grundsätzlichen Zustimmung zum Siedlungsbereich Wekeln war und die Flächen seit 1999 nicht mehr im GEP enthalten sind und darüber hinaus auf weitere 7,85 ha Wohnbau- und Gemischte Bauflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet verzichtet wird. Da der Abschluss der Entwicklung in Wekeln integraler Bestandteil unserer Investitions- und Haushaltsplanung sowie auch des glaubwürdigen Agierens unseren Bürgern gegenüber ist, kam es dazu, dass wir die Bedingungen letztlich akzeptiert haben und es nicht – wie für Xanten, TOP 7 der Sitzungen PA und RR – zu einer Behandlung in den Gremien des Regionalrates kommen wird.

Im Bericht „Rheinblick“ attestiert die Bezirksplanungsbehörde den Städten und Gemeinden in den Regionen des Regierungsbezirkes die Förderung eines „ruinösen Wettbewerbs“ (S. 3) sowie die mangelnde „Berücksichtigung der Infrastrukturkosten bei Neuausweisungen“ (ebenda). Sie argumentiert bei der These, dass die ursprünglich bis 2010 ausgelegten Spielräume bei den veränderten demografischen Randbedingungen und der zurückgehenden Bautätigkeit nunmehr bis 2030 reichen würden, ausschließlich mit den Summenwerten ausreichender Reserven auf der regionalen Ebene (S. 4).

Dabei überschreiten Aussagen wie „Planungsleichen“ und überdimensionierte Flächenangebote sind zurückzunehmen“ (ebenda) die Grenzen der sachlichen Diskussion. Es sei „sicherzustellen, dass durch die neuen Flächenausweisungen keine zusätzlichen Wanderungsbewegungen erzeugt werden“. (ebenda) Die Stadt Willich legt als Stadt in der Ballungsrandzone Wert auf die Feststellung, durch ihr Handeln keine schädlichen Auswirkungen in der Region zulasten anderer Akteure aktiv zu fördern, sondern im Rahmen ihrer Möglichkeiten allenfalls den kleinräumigen Wanderungswünschen bestimmter Bevölkerungskreise Rechnung zu tragen. Sie beobachtet aufmerksam Veränderungen der Rahmenbedingungen und geht bislang, wie auch in Zukunft, mit den durch die Regionalplanung vorgegebenen Spielräumen und Siedlungsreserven verantwortlich um: Das Tempo der Inanspruchnahme von Siedlungsreserven ist seit 1998/2000 – wie auch in den Auswertungen des Berichtes belegt – erheblich verringert worden. Die Stadt Willich hat die GEP-Reserven von 1999 eben nicht umgehend in Flächennutzungsplandarstellungen umgesetzt, möchte aber auch zukünftig innerhalb ihrer kommunalen Planungshoheit für sich die Dispositionsfreiheit innerhalb der Reserven des Flächennutzungsplanes und der GEP-Flächen erhalten wissen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass der GEP 99 seinerzeit vom damaligen Bezirksplanungsrat beschlossen wurde und die GEP-Flächen somit den politischen Entwicklungswillen im Regierungsbezirk dokumentieren und manifestieren. Eine Beschränkung der Inanspruchnahme der GEP-Flächen kommt somit einer Aushebelung des Beschlusses des Regionalparlamentes gleich.

Wenn die Bezirksregierung feststellt „Da die Stadt-Umland-Wanderung bisher überwiegend von der Nachfrage der Familienhaushalte im Alter von 30 bis 45 Jahren nach Einfamilienhäusern getragen wurde, ist anzunehmen, dass sie zukünftig keine große Bedeutung mehr haben wird“ (S. 12), so ist das zweifellos eine logische Folge des demografischen Wandels und wir werden unser Handeln daran ausrichten. Seitens der Stadt Willich möchten wir aber auch in Zukunft unserer kommunalen Planungshoheit in vollem Umfang gerecht werden und unsere Entscheidungsspielräume ausschöpfen. Wir wehren uns gegen die im „Rheinblick“ enthaltenen Ansätze eines regionalen Dirigismus, der einerseits mit der „Maxime Solidarität der Kommunen“ (S. 3) der reinen Lehre von Regionalplanung anhängt, aber bislang zu einer praktikablen Umsetzung etwa „verstärkt interkommunaler Strategien der Flächennutzung“ nur wenig beitragen konnte. Ist es etwa realistisch zu glauben, dass zugunsten einer Reserveinanspruchnahme durch Neuausweisung im Flächennutzungsplan der Stadt A auf GEP-Flächen in der Stadt B verzichtet wird?

Seite 3 von 3

Hinreichende Siedlungsreserven lediglich in den Summenwerten der regionalen Entwicklung zu betrachten sind nicht geeignet, ein künftig erfolgreiches Handeln der einzelnen Akteure im Sinne der postulierten „unumkehrbaren Zielsetzung einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme“ (S. 5) sicherzustellen. Dagegen sprechen nicht nur die im Bericht durchaus eingeräumten Datenlücken und Prognoseunsicherheiten. Die Verfügbarkeitsbetrachtungen machen deutlich, dass für die Kommunen Entscheidungsspielräume bestehen müssen, über die Flächeninanspruchnahme disponieren zu können, dies gerade auch im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der Infrastruktur die eine Fläche der anderen vorzuziehen. Dadurch ergibt sich in der regionalen Summe zwangsläufig ein das notwendige Maß übersteigende Größe der Reserven. Der verantwortungsbewusste Umgang durch die Kommunen wird dazu führen, dass am Ende des Prognosezeitraumes diese Summe nicht vollständig in Anspruch genommen sein wird und für zukünftige Bedarfe weiterhin zur Verfügung steht.

Abschließend ergeht noch einmal der Appell an Sie als Mitglied im Planungsausschuss und/oder im Regionalrat, nicht zu einer Verschärfung künftiger Aushandlungsprozesse zwischen den Kommunen und der Bezirksplanungsbehörde beizutragen und **den Monitoringbericht daher ausschließlich zur Kenntnis zu nehmen**. Es kann meines Erachtens auch nicht im Interesse des Regionalrates liegen, die Bezirksplanungsbehörde in die Lage zu versetzen, ohne weitere politische Beteiligung die Entwicklung einzelner Kommunen über die Genehmigungspraxis bei den Flächennutzungsplanergänzungen zu steuern.



(Josef Heyes)  
Bürgermeister