

**Kahl, Jeannine**

---

**Von:** Hubben, Michael [Michael.Hubben@velbert.de]  
**Gesendet:** Dienstag, 13. März 2012 15:41  
**An:** Leitlinien2012  
**Cc:** 'Görtz, Georg'  
**Betreff:** Stellungnahme der Stadt Velbert zu dem Arbeitsentwurf der Leitlinien  
**Anlagen:** Vorlage 48\_2012\_Beschluss.pdf; BESCHLUSS-VORLAGE\_48-2012.pdf; 120308\_Auszug aus der Vorlage.doc

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übersende ich Ihnen die Stellungnahme der Stadt Velbert zu dem Arbeitsentwurf der Leitlinien. Die Stellungnahme ist am 08.03.2012 durch den Umwelt- und Planungsausschuss bei einer Gegenstimme, mehrheitlich so beschlossen worden. Als Anhänge habe ich Ihnen beigefügt:

- 1) Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses zur Vorlage 48/2012 (PDF-Datei)
- 2) Beschluss-Vorlage 48/2012 (PDF-Datei)
- 3) Auszug aus der Beschluss-Vorlage (Word-Datei)

Ich habe Ihnen den Punkt 2) der Beschluss-Vorlage als Auszug beigefügt, da die Stellungnahme der Stadt Velbert unter Punkt 2) dargestellt ist, die Punkte 1) und 3) sind für die Beratung eingefügt worden, stellen aber keine Stellungnahme dar.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Im Auftrag  
Michael Hubben

Abteilung 3.1  
Umwelt und Stadtplanung  
Am Lindenkamp 31  
42549 Velbert

Tel.: 02051/262639

# STADT VELBERT

## BESCHLUSS

der **Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses**

am **Donnerstag, den 08.03.2012.**

3. **Beteiligung der Stadt Velbert zum Arbeitsentwurf der Leitlinien für die Regionalplanfortschreibung**  
Vorlage: 48/2012

Beschluss:

Der Stellungnahme der Verwaltung zu dem Arbeitsentwurf der Leitlinien für die Fortschreibung des Regionalplanes wird zugestimmt.

Beratungsergebnis: Mehrheitlich dafür, 1 Gegenstimme Bündnis 90/DIE GRÜNEN

# STADT VELBERT

Der Bürgermeister

# BESCHLUSS-VORLAGE

Fachbereich: 3.1 - Dez. Herr Wendenburg

öffentlich

nichtöffentlich

Datum

Vorlagen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

21.02.2012

48/2012

Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	05.03.2012						
Umwelt- und Planungsausschuss	08.03.2012						

## Betreff:

**Beteiligung der Stadt Velbert zum Arbeitsentwurf der Leitlinien für die Regionalplanfortschreibung**

## Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme der Verwaltung zu dem Arbeitsentwurf der Leitlinien für die Fortschreibung des Regionalplanes wird zugestimmt.

## Begründung:

Die Regionalplanungsbehörde führt derzeit die Fortschreibung des Regionalplanes für die Planungsregion Düsseldorf durch. Inhalte und Ablauf des bisherigen Verfahrens sind dem Umwelt- und Planungsausschuss in der Sitzung am 05.07.2011 (Vorlage 244/2011) dargestellt worden.

Durch den Beschluss des Regionalrates am 15.12.2011 ist der Arbeitsentwurf der Leitlinien zur Fortschreibung des Regionalplanes beschlossen worden. Die Leitlinien werden im weiteren Verfahrensverlauf ausdifferenziert und aus ihnen sollen dann die Grundsätze und Ziele des neuen Regionalplanes entwickelt werden.

Es ist zudem beschlossen worden, dass die Regionalplanungsbehörde diesen Arbeitsentwurf der Leitlinien mit allen Verfahrensbeteiligten ergebnisoffen hinsichtlich möglicher Ergänzungen und Veränderungen bespricht und den Städten und Gemeinden bis zum 30. März 2012 die Möglichkeit zur Stellungnahme gibt.

Es handelt sich bei dieser Beteiligung noch um keinen formal vorgeschriebenen Beteiligungsschritt, sondern um eine dem formalen Verfahren vorgeschaltete Beteiligung.

Der durch den Regionalrat beschlossene Arbeitsentwurf der Leitlinien ist als Anlage beigefügt. Dabei handelt es sich aber nur um die thematischen Leitlinien ohne weitergehende Erläuterungen.

Das vollständige Dokument mit Begründung der Leitlinien umfasst 93 Seiten und ist im Ratsinformationssystem als Pdf-Datei als Anlage zu dieser Vorlage abrufbar.

## **1) Basisleitlinie der Regionalplanung für die Fortschreibung des Regionalplanes**

Die Regionalplanungsbehörde hat den einzelnen thematischen Leitlinien eine übergeordnete Basisleitlinie vorangestellt. Da diese etwa zwei Seiten umfasst, werden hier die wesentlichen Aspekte zusammenfassend dargestellt.

Die regionale Leitvorstellung ist weiterhin eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringen und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führen soll. Im Rahmen dieses Ansatzes gelte es aber weit mehr als ein Jahrzehnt nach Inkrafttreten des derzeitigen Regionalplanes GEP 99 sachgerechte Antworten zu finden auf neue Herausforderungen wie:

- geänderte demografische Perspektiven,
- Strukturveränderungen in Wirtschaft und Gesellschaft,
- gestiegene Anforderungen an Erreichbarkeit, Mobilität und Verkehr oder
- die Erfordernisse des Klimawandels und der Energiewende.

Die Besonderheiten der Teilräume sollen dabei angemessen berücksichtigt werden. Berücksichtigung erfahren sollen auch die Vernetzungen zu den benachbarten Regionen. Die Entwicklung der Rheinschiene, des rheinischen Braunkohlereviere, der niederländischen Wachstumspole und der Metropolregion Ruhr sollen in die planerische Konzeption mit einbezogen werden. Die Entwicklungen in den Nachbarregionen sollen auch für die Bedarfsermittlung für Wohnen und Gewerbe in die Planung mit einbezogen werden.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung in der Planungsregion Düsseldorf soll den demografischen Herausforderungen Rechnung tragen. Die Regionalplanung hat dabei das Ziel, dass sich kompakte Siedlungsstrukturen mit belebten Zentren und einer leistungsfähigen Nahversorgung weiter entwickeln können. Denn kompakte Städte würden nicht nur den „Verbrauch“ von Freiraum mindern, sondern kompakte Siedlungsformen würden auch bessere Erreichbarkeiten erlauben, die gerade im Hinblick auf eine alternde Gesellschaft wichtig seien.

In wirtschaftlicher Hinsicht soll die Regionalplanung dazu beitragen, dass die vorhandene ökonomische Stärke der Region erhalten und möglichst weiter ausgebaut wird, sowie Arbeitsplätze gesichert und neu geschaffen werden.

Die Belange von Natur und Landschaft würden traditionell zu den Schwerpunkten regionalplanerischer Tätigkeit zählen. Hier gehe es einerseits darum, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und den Landschaftsraum sowie geeignete Freiräume für die Naherholung zu entwickeln. Gleichzeitig müssten diese Sicherungs- und Schutzüberlegungen mit Nutzungsansprüchen an den Freiraum als Wirtschaftsraum (Tourismus, erneuerbare Energien, Landwirtschaft, Rohstoffgewinnung) abgewogen werden. Neue Aufgaben und Gewichtungen würden sich unter anderem aus dem Klimawandel ergeben.

Die im Folgenden formulierten thematischen Leitlinien (s. Anlage 1) sollen sich in diese übergeordneten Überlegungen einfügen. Zudem soll die spätere Ausdifferenzierung der Leitlinien in Form von Zielen und Grundsätzen des Regionalplanentwurfes im Lichte dieser allgemeinen Überlegungen erfolgen.

## **2) Stellungnahme der Verwaltung zum Arbeitsentwurf der Leitlinien zur Fortschreibung des Regionalplanes**

### Grundsätzliche Anmerkungen

Die folgende Stellungnahme zum Arbeitsentwurf der Leitlinien ist vor dem Hintergrund der in Velbert vorhandenen Rahmenbedingungen zu sehen, die sich teilweise erheblich von denen in anderen Kommunen unterscheiden.

Die Stadt Velbert ist durch einen hohen Anteil an Freiraum gekennzeichnet, so sind im Flächennutzungsplan 71,4% der Gemeindefläche als Fläche für den Wald, für die Landwirtschaft oder als Grünfläche dargestellt. Der Anteil der im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungs- und Verkehrsflächen beträgt somit nur 28,6%.

Aufgrund der Lage in der Region Niederberg sind die in Velbert vorhandenen Reserveflächen grundsätzlich in einem topografisch sehr bewegtem Gelände gelegen, wodurch sich z.B. höhere Erschließungsflächenanteile ergeben als in topografisch ebenen Regionen. Diese Topografie erschwert zudem die Bereitstellung größerer zusammenhängender Reserveflächen, die vor allem für Gewerbeflächen für produzierende Betriebe von hoher Bedeutung sind. Aufgrund fehlender Flächenangebote konnte in einem aktuellen Fall einem in Velbert ansässigen großen Betrieb keine adäquate Fläche für eine Betriebsverlagerung angeboten werden, so dass dieser in eine Nachbarstadt abgewandert ist. Aufgrund des in Velbert hohen Anteiles von etwa 52% der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe sind daher an Lage und Größe der GIB-Flächen besondere Anforderungen zu stellen.

Hinsichtlich der Standortgunst der Stadt Velbert als Wohn- und Gewerbestandort ist darauf hinzuweisen, dass sich diese durch den bevorstehenden Lückenschluss der A44 in Richtung Westen erheblich verbessern wird. Diese verbesserte Anbindung an Düsseldorf wird sich auf die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbegrundstücken auswirken.

Die Stadt Velbert stimmt mit der in Kapitel II des Arbeitsentwurfes formulierten Basisleitlinie für die Fortschreibung des Regionalplanes überein. Den thematischen Leitlinien des Kapitels 3 wird grundsätzlich zugestimmt. Es wird allerdings als erforderlich angesehen bei einigen Leitlinien auf bestimmte Aspekte hinzuweisen, die bei der nun anstehenden Erarbeitung von Zielen und Grundsätzen sowie der Darstellung von Siedlungsbereichen im Regionalplan aus Sicht der Stadt Velbert und den oben aufgeführten Rahmenbedingungen Berücksichtigung finden sollten.

#### Leitlinie 1.1.1 - Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Hinsichtlich des Ziels einer bedarfsgerechten Darstellung von Siedlungsbereichen sollten aus Sicht der Stadt Velbert folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Im Bergischen Land sind aufgrund der Topografie und der dadurch bedingten höheren Erschließungsflächenanteile die Brutto-Reserveflächen für Wohnen und Gewerbe höher anzusetzen als z.B. am Niederrhein.
- Die Bedarfsberechnungen für Gewerbe müssen auch die unterschiedlichen Wirtschaftsstrukturen und Flächenbedarfe je Beschäftigten in der Planungsregion ausreichend berücksichtigen. Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Velbert ist durch einen hohen Anteil produzierender Betriebe geprägt. Dadurch werden in Velbert je Beschäftigten mehr gewerbliche Flächen benötigt, als bei einer Stadt, deren Wirtschaftsstruktur stärker durch den Dienstleistungssektor geprägt ist.
- Bei den Bedarfsermittlungen ist nicht nur die zu erwartende demografisch begründete Neubaunachfrage in die Betrachtung einzustellen, sondern besondere Bedeutung hat z.B. für die Stadt Velbert die qualitätsbedingte Neubaunachfrage nach bestimmten Wohnformen, die durch den Wohnungsbestand nicht gedeckt werden kann. Die Stadt Velbert hat diese qualitätsbedingte Neubaunachfrage in einer Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2009 abschätzen lassen. Die Wohnungsmarktanalyse kann der Regionalplanungsbehörde bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

- Bei der Bedarfsermittlung sind aktuelle Planungen zu berücksichtigen, die die Nachfrage nach Wohnraum in den Teilräumen der Planungsregion in Zukunft verändern können. Für die Stadt Velbert ist vor allem der derzeit in Bau befindliche Lückenschluss der Autobahn 44 von großer Bedeutung, durch den eine direkte und schnelle Anbindung an den Flughafen Düsseldorf sowie den Düsseldorfer Norden gegeben sein wird. Der Standort Velbert wird dadurch als Wohn- und Gewerbestandort eine Aufwertung erfahren.
- Der Regionalplan muss den Kommunen auch über den errechneten Bedarf hinaus Planungsspielräume eröffnen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass zahlreiche Reserveflächen aus unterschiedlichsten Gründen keiner Entwicklung zugeführt werden konnten. Den Gemeinden muss daher die Möglichkeit gegeben werden, aus einem gewissen Pool von geeigneten Flächen, die auszuwählen, die auch tatsächlich entwickelt werden können. Der Regionalplan sollte daher den errechneten Bedarf zuzüglich einer Planungsreserve als Siedlungsflächen darstellen. Eine über den Bedarf hinausgehende Entwicklung einer Kommune kann durch eine Bedarfsprüfung bei Änderung oder Neuaufstellung der Flächennutzungspläne durch die Regionalplanung verhindert werden.
- Das vorgesehene landeseinheitliche Bewertungssystem für die Bedarfsberechnung und das landeseinheitliche Siedlungsflächenmonitoring werden begrüßt. Ein noch zu lösendes Problem wird aber darin gesehen, dass die Flächennutzungspläne der Kommunen innerhalb von Nordrhein-Westfalen und vor allem der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) für das Ruhrgebiet von unterschiedlichen Schwellenwerten bei der Darstellung von Siedlungsflächen ausgehen. Der RFNP hat eine Darstellungsschwelle von 5 ha, so dass z.B. ein Sportplatz in einem Wohngebiet nicht als Sportplatzfläche dargestellt wird. Dieser Sportplatz kann dann aber ohne FNP-Änderung und Bedarfsprüfung der Regionalplanungsbehörde ohne weiteres von der jeweiligen Stadt als Wohnbaufläche entwickelt werden. Bei den Kommunen der Planungsregion Düsseldorf wird bei Umwandlung eines Sportplatzes in eine Wohnbaufläche aber voraussichtlich immer eine FNP-Änderung und eine Bedarfsprüfung notwendig sein.

Es ist bei Anwendung eines landeseinheitlichen Systems daher sicher zu stellen, dass beim Siedlungsflächenmonitoring und den Bedarfsprüfungen nicht die Städte benachteiligt werden, die eine sehr detaillierte Erfassung ihrer Reserven durchführen und daher über mehr FNP-Reserven verfügen, als Städte die mit relativ hohen Schwellenwerte in ihren Flächennutzungsplänen arbeiten.

#### Leitlinie 1.2.4 - "Planungsleichen" fortschaffen

In den Erläuterungen ist nicht eindeutig beschrieben, was unter einer Reserve im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB-Reserve) zu verstehen ist. Gemäß Siedlungsflächenmonitoring werden für die Stadt Velbert noch zwei ASB-Reserven geführt. Dabei handelt es sich zum einen um eine Fläche in Velbert-Langenberg (Hauptstraße / Weststraße) und zum anderen um eine Fläche in Velbert-Neviges (Hohenbruchstraße).

Der Regionalplan bietet in Velbert aufgrund seiner Maßstäblichkeit aber auch an mehreren anderen Standorten die Möglichkeit Wohnbauflächen zu entwickeln, obwohl dies keine formalen ASB-Reserven sind. Wenn die Kommunen vorschlagen solche Flächen zukünftig im Regionalplan nicht mehr als Allgemeinen Siedlungsbereich, sondern als Freiraum darzustellen, sollten diese Flächen auch als zurückgenommene ASB-Reserven in die Bilanz eingestellt werden. Denn auch durch die Rücknahme solcher „kleiner Planungsleichen“, die bisher nicht offiziell als solche geführt worden sind, für eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich aber geeignet wären, wird dem Ziel „Flächensparen“ auf Ebene des Regionalplanes Rechnung getragen.

### Leitlinie 1.2.7 Allgemeine Siedlungsbereiche effektiv ausnutzen

Bei der Zuteilung von durchschnittlichen kommunalen Dichtewerten (Wohneinheiten / je Hektar) ist darauf zu achten, dass diese nicht nur die unterschiedlichen Siedlungsdichten in ländlichen und städtischen Regionen, sondern auch die topografischen Gegebenheiten berücksichtigen. Aufgrund eines in Velbert oftmals topografisch bewegtem Gelände ist die effektive Dichte eines Baugebietes geringer als in einem Mittelzentrum, das Baugebiete vorwiegend auf ebenen Flächen entwickeln kann.

### Leitlinie 1.4.1 – GIB für Emittenten sichern

Da die Gewerblich-industriellen Bereiche (GIB) zukünftig noch stärker als bisher für das stark emittierende Gewerbe vorgehalten werden sollen, sollen die Kommunen nicht-störendes Gewerbe vorrangig in den ASB ansiedeln.

Diese Leitlinie wird von der Stadt Velbert grundsätzlich unterstützt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Wirtschaftsstruktur in Velbert in hohem Maß durch produzierende mittelständische Betriebe geprägt ist. Diese Betriebe sind nicht immer pauschal als belästigend bzw. nicht erheblich belästigend im Sinne der Baunutzungsverordnung zu klassifizieren. Für die Stadt Velbert ist es daher von Bedeutung, dass bei der Bedarfsberechnung für GIB und die Standortausweisung der GIB-Reserven auf diese Wirtschaftsstruktur Rücksicht genommen wird. Die schwierige topografische Situation, die zu einem höheren Bruttoflächenbedarf führt, ist ebenfalls zu berücksichtigen.

Der Bedarf an GIB-Flächen wird in Velbert daher anteilig größer sein, als in Städten, die stärker durch dienstleistungsorientierte Betriebe geprägt sind und zudem über topografisch „einfache“ Flächen verfügen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Stadt Velbert durch ein Gutachten des Kreises Mettmann und der IHK Düsseldorf derzeit eine Bewertung der gewerblichen Reserveflächen und der zukünftig benötigten quantitativen sowie qualitativen Bedarfe durchgeführt wird.

## **3) Weiterer Verfahrensablauf**

### *Verfahren bei der Bezirksregierung*

Der Regionalrat hat der Regionalplanungsbehörde den Auftrag erteilt, im zweiten Quartal 2012 eine vor dem Hintergrund der eingegangenen Anregungen überprüfte und ggf. modifizierte Fassung der Leitlinien zur Beschlussfassung vorzulegen. Diese Beschlussfassung wird voraussichtlich im Juni 2012 erfolgen. In dieser Sitzung wird voraussichtlich auch der Erarbeitungsbeschluss für die Fortschreibung des Regionalplanes gefasst. Damit wird dann das formale Verfahren eingeleitet.

### *Gespräche mit den Kommunen*

Im Frühjahr und Sommer 2012 sind erste Gespräche mit den einzelnen Kommunen vorgesehen. Nach derzeitiger Einschätzung wird es bei den Gesprächen neben generellen Fragestellungen auch um erste Bedarfsabschätzungen hinsichtlich der Darstellung von Siedlungsflächenreserven gehen.

### *Abstimmung auf Ebene des Kreises*

Die Vertreter des Kreises und der kreisangehörigen Kommunen stimmen sich in regelmäßigen Abständen zum Sachstand der Regionalplanfortschreibung ab und tauschen ihre inhaltlichen Posi-

tionen aus. Der Kreis Mettmann ist als Akteur im Aufstellungsverfahren ebenfalls beteiligt und wird auch eine eigene Stellungnahme abgeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird die Stellungnahme des Kreises auf die im bisherigen Verfahren geäußerten Bedenken eingehen und die Stellungnahmen der Kommunen unterstützen.

Der Kreis Mettmann hat in Abstimmung mit den kreisangehörigen Städten ein Gutachten in Auftrag gegeben, das Quantität und vor allem die Qualität der im Kreis vorhandenen gewerblichen Bauflächenreserven bewerten soll. Dieses Gutachten wird von der IHK Düsseldorf unterstützt und soll dem Kreis und den kreisangehörigen Städten bei der Darstellung von GIB-Flächen als Argumentationshilfe dienen. Mit ersten Ergebnissen ist im Frühjahr 2012 zu rechnen.

Anlagen:

- Arbeitsentwurf der Leitlinien ohne Begründungstext
- [Pdf-Datei im Ratsinformationssystem](#) - Arbeitsentwurf der Leitlinien - Stand Januar 2012 (13 MB)

- Der Entscheidungsvorschlag stimmt mit den Zielen im strategischen Zielprogramm überein (Benennung des Ziels und des Kapitels):  
Entwicklung bedarfsgerechter Wohn- und Gewerbeflächen, Kapitel 3 und 12**
- Der Entscheidungsvorschlag stimmt aus folgendem Grund nicht mit den Zielen des strategischen Zielprogramm überein:**
- Sonstiges**

**Finanzielle Auswirkungen:**

ja

nein



**Ergebnisplan: €**

**Finanzplan: €**



# **Stellungnahme der Stadt Velbert zum Arbeitsentwurf der Leitlinien für die Regionalplanfortschreibung**

## **Auszug aus der Vorlage 48 / 2012**

### **2) Stellungnahme der Verwaltung zum Arbeitsentwurf der Leitlinien zur Fortschreibung des Regionalplanes**

#### **Grundsätzliche Anmerkungen**

Die folgende Stellungnahme zum Arbeitsentwurf der Leitlinien ist vor dem Hintergrund der in Velbert vorhandenen Rahmenbedingungen zu sehen, die sich teilweise erheblich von denen in anderen Kommunen unterscheiden.

Die Stadt Velbert ist durch einen hohen Anteil an Freiraum gekennzeichnet, so sind im Flächennutzungsplan 71,4% der Gemeindefläche als Fläche für den Wald, für die Landwirtschaft oder als Grünfläche dargestellt. Der Anteil der im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungs- und Verkehrsflächen beträgt somit nur 28,6%.

Aufgrund der Lage in der Region Niederberg sind die in Velbert vorhandenen Reserveflächen grundsätzlich in einem topografisch sehr bewegtem Gelände gelegen, wodurch sich z.B. höhere Erschließungsflächenanteile ergeben als in topografisch ebenen Regionen. Diese Topografie erschwert zudem die Bereitstellung größerer zusammenhängender Reserveflächen, die vor allem für Gewerbeflächen für produzierende Betriebe von hoher Bedeutung sind. Aufgrund fehlender Flächenangebote konnte in einem aktuellen Fall einem in Velbert ansässigen großen Betrieb keine adäquate Fläche für eine Betriebsverlagerung angeboten werden, so dass dieser in eine Nachbarstadt abgewandert ist. Aufgrund des in Velbert hohen Anteiles von etwa 52% der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe sind daher an Lage und Größe der GIB-Flächen besondere Anforderungen zu stellen.

Hinsichtlich der Standortgunst der Stadt Velbert als Wohn- und Gewerbestandort ist darauf hinzuweisen, dass sich dieser durch den bevorstehenden Lückenschluss der A44 in Richtung Westen erheblich verbessern wird. Diese verbesserte Anbindung wird sich auf die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbegrundstücken auswirken.

Die Stadt Velbert stimmt mit der in Kapitel II des Arbeitsentwurfes formulierten Basisleitlinie für die Fortschreibung des Regionalplanes überein. Den thematischen Leitlinien des Kapitels 3 wird grundsätzlich zugestimmt. Es wird allerdings als erforderlich angesehen bei einigen Leitlinien auf bestimmte Aspekte hinzuweisen, die bei der nun anstehenden Erarbeitung von Zielen und Grundsätzen sowie der Darstellung von Siedlungsbereichen im Regionalplan aus Sicht der Stadt Velbert und den oben aufgeführten Rahmenbedingungen Berücksichtigung finden sollten.

#### **Leitlinie 1.1.1 - Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung**

Hinsichtlich dem Ziel einer bedarfsgerechten Darstellung von Siedlungsbereichen sollten aus Sicht der Stadt Velbert folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Im Bergischen Land sind aufgrund der Topografie und der dadurch bedingten höheren Erschließungsflächenanteile die Brutto-Reserveflächen für Wohnen und Gewerbe höher anzusetzen als z.B. am Niederrhein.

- Die Bedarfsberechnungen für Gewerbe müssen auch die unterschiedlichen Wirtschaftsstrukturen und Flächenbedarfe je Beschäftigten in der Planungsregion ausreichend berücksichtigen. Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Velbert ist durch einen hohen Anteil produzierender Betriebe geprägt. Dadurch werden in Velbert je Beschäftigten mehr gewerbliche Flächen benötigt, als bei einer Stadt, deren Wirtschaftsstruktur stärker durch den Dienstleistungssektor geprägt ist.
- Bei den Bedarfsermittlungen ist nicht nur die zu erwartende demografisch begründete Neubaunachfrage in die Betrachtung einzustellen, sondern besondere Bedeutung hat z.B. für die Stadt Velbert die qualitätsbedingte Neubaunachfrage nach bestimmten Wohnformen, die durch den Wohnungsbestand nicht gedeckt werden kann. Die Stadt Velbert hat diese qualitätsbedingte Neubaunachfrage in einer Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2009 abschätzen lassen. Die Wohnungsmarktanalyse kann der Regionalplanungsbehörde bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.
- Bei der Bedarfsermittlung sind aktuelle Planungen zu berücksichtigen, die die Nachfrage nach Wohnraum in den Teilräumen der Planungsregion in Zukunft verändern können. Für die Stadt Velbert ist vor allem der derzeit in Bau befindliche Lückenschluss der Autobahn 44 von großer Bedeutung, durch den eine direkte und schnelle Anbindung an den Flughafen Düsseldorf sowie den Düsseldorfer Norden gegeben sein wird. Der Standort Velbert wird dadurch als Wohn- und Gewerbestandort eine Aufwertung erfahren.
- Der Regionalplan muss den Kommunen auch über den errechneten Bedarf hinaus Planungsspielräume eröffnen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass zahlreiche Reserveflächen aus unterschiedlichsten Gründen keiner Entwicklung zugeführt werden konnten. Den Gemeinden muss daher die Möglichkeit gegeben werden, aus einem gewissen Pool von geeigneten Flächen, die auszuwählen, die auch tatsächlich entwickelt werden können. Der Regionalplan sollte daher den errechneten Bedarf zuzüglich einer Planungsreserve als Siedlungsflächen darstellen. Eine über den Bedarf hinausgehende Entwicklung einer Kommune kann durch eine Bedarfsprüfung bei Änderung oder Neuaufstellung der Flächennutzungspläne durch die Regionalplanung verhindert werden.
- Das vorgesehene landeseinheitliche Bewertungssystem für die Bedarfsberechnung und das landeseinheitliche Siedlungsflächenmonitoring werden begrüßt. Ein noch zu lösendes Problem wird aber darin gesehen, dass die Flächennutzungspläne der Kommunen innerhalb von Nordrhein-Westfalen und vor allem der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) für das Ruhrgebiet von unterschiedlichen Schwellenwerten bei der Darstellung von Siedlungsflächen ausgehen. Der RFNP hat eine Darstellungsschwelle von 5 ha, so dass z.B. ein Sportplatz in einem Wohngebiet nicht als Sportplatzfläche dargestellt wird. Dieser Sportplatz kann dann aber ohne FNP-Änderung und Bedarfsprüfung der Regionalplanungsbehörde ohne weiteres von der jeweiligen Stadt als Wohnbaufläche entwickelt werden. Bei den Kommunen der Planungsregion Düsseldorf wird bei Umwandlung eines Sportplatzes in eine Wohnbaufläche aber voraussichtlich immer eine FNP-Änderung und eine Bedarfsprüfung notwendig sein.

Es ist bei Anwendung eines landeseinheitlichen Systems daher sicher zu stellen, dass beim Siedlungsflächenmonitoring und den Bedarfsprüfungen nicht die Städte benachteiligt werden, die eine sehr detaillierte Erfassung ihrer Reserven durchführen und daher über mehr FNP-Reserven verfügen, als Städte die mit relativ hohen Schwellenwerte in ihren Flächennutzungsplänen arbeiten.

#### Leitlinie 1.2.4 - "Planungsleichen" fortschaffen

In den Erläuterungen ist nicht eindeutig beschrieben, was unter einer Reserve im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB-Reserve) zu verstehen ist. Gemäß Siedlungsflächenmonitoring werden für die Stadt Velbert noch zwei ASB-Reserven geführt. Dabei handelt es sich zum einen um eine Fläche in Velbert-Langenberg (Hauptstraße / Weststraße) und zum anderen um eine Fläche in Velbert-Neviges (Hohenbruchstraße).

Der Regionalplan bietet in Velbert aufgrund seiner Maßstäblichkeit aber auch an mehreren anderen Standorten die Möglichkeit Wohnbauflächen zu entwickeln, obwohl dies keine formalen ASB-Reserven sind. Wenn die Kommunen vorschlagen solche Flächen zukünftig im Regionalplan nicht mehr als Allgemeinen Siedlungsbereich, sondern als Freiraum darzustellen, sollten diese Flächen auch als zurückgenommene ASB-Reserven in die Bilanz eingestellt werden. Denn auch durch die Rücknahme solcher „kleiner Planungsleichen“, die bisher nicht offiziell als solche geführt worden sind, für eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich aber geeignet wären, wird dem Ziel „Flächensparen“ auf Ebene des Regionalplanes Rechnung getragen.

#### Leitlinie 1.2.7 Allgemeine Siedlungsbereiche effektiv ausnutzen

Bei der Zuteilung von durchschnittlichen kommunalen Dichtewerten (Wohneinheiten / je Hektar) ist darauf zu achten, dass diese nicht nur die unterschiedlichen Siedlungsdichten in ländlichen und städtischen Regionen, sondern auch die topografischen Gegebenheiten berücksichtigen. Aufgrund eines in Velbert oftmals topografisch bewegtem Gelände ist die effektive Dichte eines Baugebietes geringer als in einem Mittelzentrum, das Baugebiete vorwiegend auf ebenen Flächen entwickeln kann.

#### Leitlinie 1.4.1 – GIB für Emittenten sichern

Da die Gewerblich-industriellen Bereiche (GIB) zukünftig noch stärker als bisher für das stark emittierende Gewerbe vorgehalten werden sollen, sollen die Kommunen nicht-störendes Gewerbe vorrangig in den ASB ansiedeln.

Diese Leitlinie wird von der Stadt Velbert grundsätzlich unterstützt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Wirtschaftsstruktur in Velbert in hohem Maß durch produzierende mittelständische Betriebe geprägt ist. Diese Betriebe sind nicht immer pauschal als belästigend bzw. nicht erheblich belästigend im Sinne der Baunutzungsverordnung zu klassifizieren. Für die Stadt Velbert ist es daher von Bedeutung, dass bei der Bedarfsberechnung für GIB und die Standortausweisung der GIB-Reserven auf diese Wirtschaftsstruktur Rücksicht genommen wird. Die schwierige topografische Situation, die zu einem höheren Bruttoflächenbedarf führt, ist ebenfalls zu berücksichtigen.

Der Bedarf an GIB-Flächen wird in Velbert daher anteilig größer sein, als in Städten, die stärker durch dienstleistungsorientierte Betriebe geprägt sind und zudem über topografisch „einfache“ Flächen verfügen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Stadt Velbert durch ein Gutachten des Kreises Mettmann und der IHK Düsseldorf derzeit eine Bewertung der gewerblichen Reserveflächen und der zukünftig benötigten quantitativen sowie qualitativen Bedarfe durchgeführt wird.