

Stadt Meerbusch · Postfach 16 64 · 40641 Meerbusch

STADT MEERBUSCH

Bezirksregierung Düsseldorf
 Dezernat 32 - Regionalentwicklung
 Cecilienallee 2
 40474 Düsseldorf
 über
 Landrat des Rhein-Kreises Neuss
 Amt für Entwicklungs- und Landschaftsplanung
 41513 Grevenbroich

DER BÜRGERMEISTER

Stadtplanung und Bauaufsicht
 - Stadtplanung -

26. März 2012

Ihr Zeichen	Ansprechpartner	Anschrift / Raum	Mein Zeichen	Telefon / Fax / e-mail
	Herr Kirsten	Meerbusch - Lank-Latum Wittenberger Straße 21 Raum 023	Az. 61.12.02 Neuer Regionalplan	02150 - 916.241 02150 - 916.39.241 harald.kirsten@meerbusch.de

Neuaufstellung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf Stellungnahme zum Arbeitsentwurf von Leitlinien zur Regionalplanfortschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,
 sehr geehrter Herr von Seht,

für eine Stellungnahme wie die nachfolgende ist in Meerbusch gemäß der Geschäftsordnung des Rates der Stadt der Ausschuss für Planung und Liegenschaften -APL- zuständig. Dessen nächste Sitzung findet erst am 3. Mai 2012 statt. Zur Fristwahrung ergeht die Stellungnahme der Stadt Meerbusch daher vorbehaltlich der Zustimmung des APL.

Stellungnahme der Stadt Meerbusch zum Arbeitsentwurf von Leitlinien zur Regionalplanfortschreibung

INNEN- VOR AUSSENENTWICKLUNG

Im Siedlungsmonitoring werden in Zusammenarbeit mit den Kommunen die Reserven für Wohnen und Gewerbe erfasst. Der Vorrang der Innenentwicklung ist weiterhin zu begrüßendes erstes Planungsziel. Die Bezirksplanungsbehörde wird eine landeseinheitliche Bedarfsberechnungsmethode einführen.

Sollte weiterhin nur ein Tausch mit Flächen möglich sein, die schon Inhalt des Flächennutzungsplanes der jeweiligen Kommune sind, muss es zukünftig zulässig sein, die ASB und GIB Flächen des neuen Regionalplanes als Tauschflächenmasse direkt und vollständig in den Flächennutzungsplan zu überführen.

Sollte dies verneint werden, muss es auch zulässig sein, mit Flächen aus dem Regionalplan zu tauschen.

Hierzu sollten schon in den Leitlinien konkretere Aussagen getroffen werden und einheitliche Standards definiert werden.

◆ Verkehrsverbindung: Linien 830 und 832 bis Haltestelle Friedhof; Linie 839 bis Haltestelle Zum Heidberg ◆

Konten der Stadtkasse Meerbusch:

Sparkasse Neuss	210 500	(305 500 00)
Deutsche Bank, Meerbusch	5 385 588	(300 700 10)
Commerzbank AG, Meerbusch	840 444 400	(300 400 00)
Volksbank Meerbusch	71 00 870 015	(370 691 64)

Sprechzeiten:

Di. 8:00 - 12:00 Uhr
 Do. 14:00 - 16:00 Uhr
 und nach Vereinbarung

Weiterhin wird die Entwicklung von Brachflächen und deren Bedarfsanrechnung auf die Reserven vorgeschlagen. Nach Aussage der Leitlinien sollen vorhandene bzw. absehbare Brachflächen nicht angerechnet bzw. nicht im Siedlungsmonitoring dargestellt werden. Auch hier sollten klare, vergleichbare Standards definiert werden, um Ungleichbehandlungen zu verhindern. Sobald eine Brachfläche der Wohn- oder Gewerbeentwicklung zugeführt wird – z. B. durch Aufstellungsbeschluss einer Änderung oder eines neuen Bebauungsplanes und dies am Stichtag einer Siedlungsmonitorrunde feststeht –, sollte diese Fläche eingestellt werden. Der Aufwand der digitalen Eingabe und Übertragung der Daten ins Siedlungsmonitoring erscheint dabei überschaubar.

STARKE ZENTREN – STARKE REGION

Eine beabsichtigte dezentrale Ausrichtung von Kommunen, die mehrere gleichwertige polyzentrische Stadtteile besitzen, ist dabei zu berücksichtigen.

SIEDLUNGSENTWICKLUNG AN DER SCHIENE

Die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung an den Schienennahverkehrshaltestellen wird begrüßt. Jedoch darf dies nicht dazu führen, dass in Stadtteilen, v. a. bei historisch dezentral ausgerichteten Flächengemeinden, mit qualitativ hochwertigen Ortsteilen und einer spezifischen Wohnnachfrage, die aber keinen SPNV Anschluss besitzen, eine weitere Siedlungsentwicklung mit diesem Argument kategorisch und unumstößlich auszuschließen.

RAUM FÜR GUTE IDEEN UND KOOPERATION

Ein Flächenranking macht nur Sinn für Flächen, die sich im städtischen Besitz befinden. Oftmals ist eine zeitnahe Realisierung fremder Grundstücke nicht möglich, da – in Kenntnis der Priorität und ggf. einer gemeindlichen Dringlichkeit – die Grundstückspreise unangemessen in die Höhe steigen und ein Kauf mit Steuergeldern nicht mehr wirtschaftlich zu vertreten ist. Entsprechend sollte eine Fläche erst in ein Ranking eingebracht werden, soweit diese sich im Eigentum der Gemeinde oder z. B. der in Kooperation beteiligten Städte befindet.

PLANUNGSLEICHEN FORTSCHAFFEN

Die Begrifflichkeit „Planungsleichen“ sollte überdacht werden. Zwar kann es sein, dass auch innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren eine angedachte Entwicklung bestimmter Flächen aus den verschiedensten Gründen nicht zum Tragen kam, jedoch ihre Potenziale unbestritten sind und weiter bestehen. Somit handelt es sich oftmals nicht um eine Leiche, sondern um einen bis dahin ungenutzten Optionsrahmen.

Des Weiteren sollte auch eine grundsätzliche Aussage, ebenso wie dies für Düsseldorf ausgeführt wird, für Gemeinden, deren Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft sind, in den Leitlinien getroffen werden.

WOHNBAULANDENTWICKLUNG „IN UND UM DÜSSELDORF“

In Abhängigkeit von den Beteiligten eines hier unbekannten (!) Arbeitskreises „In und um Düsseldorf“, sollte eine Größenordnung für die Nachfrage nach Bauflächenpotenzial der Stadt Düsseldorf genannt werden. Darüber hinaus wird die Erklärung, dass gerade Familien „günstigen Wohnraum“ im Umland suchen, kritisch gesehen. Unter Beachtung der hohen Baupreise auch im Umland und eines vorhandenen Bedürfnisses und einer sehr starken Nachfrage nach dem Einfamilienhaus mit großem Grundstück für Familien mit Kindern ist diese Aussage unbestimmt.

Bezüglich des Flächenranking ist die Anmerkung zum Abschnitt „Raum für gute Ideen und Kooperation“ zu beachten.

AUS DEM ÜBERHANG DAS BESTE MACHEN – GUTE FLÄCHEN ENTWICKELN

Wenn über eine theoretische Bewertungsmatrix tatsächlich eine Priorität für die Flächeninanspruchnahme definiert wird, stellt sich die Frage, ob diese dann auch, unter Beachtung der kommunalen Planungshoheit, in diesem Sinne umsetzbar ist. Oftmals spielen bei der Bewertung möglicher Siedlungsflächen auch besondere Nutzungsgruppen oder eine politische Reihenfolge eine Rolle. Wenn schon die Bezirksregierung selber erwähnt, dass zur Umsetzung keine rechtliche Grundlage besteht, sollte auf eine solche Bewertung verzichtet werden.

Auf der einen Seite will die Bezirksregierung Änderungen des Regionalplanes im Bereich der GIB und ASB durch eine neue Prüfung und klare Trennung vermindern, auf der anderen Seiten würden aber regelmäßige Anpassungen einer Flächenrangfolge forciert.

Es muss verhindert werden, dass Gemeinden, die ihre ASB- und GIB-Flächenpotenziale nicht unmittelbar nach Inkrafttreten des GEP '99 in den Flächennutzungsplan übertragen und dargestellt haben, ein Nachteil daraus erwächst.

Eine interregionale Transparenz sollte schon im Siedlungsmonitoring mit der digitalen Sichtbarmachung aller Reserveflächen im Regierungsbezirk beginnen.

ALLGEMEINE SIEDLUNGSBEREICHE EFFEKTIV AUSNUTZEN

Die Einführung von effektiven Dichtewerten in der Regionalplanung, durch die die Gemeinden sich bei der Umsetzung in der Bauleitplanung stärker mit einer effektiven Ausnutzung der Flächen auseinandersetzen sollen, darf nicht dazu führen, dass städtebaulich qualitativ hochwertige Entwürfe nicht mehr umsetzbar sind. Keinesfalls sollte ein solches Instrument politisch oder nachbarschaftlich missbraucht werden können, z. B. bei Entwürfen mit unterschiedlichen Dichten innerhalb eines Quartiers, im Sinne einer generellen Ablehnungs-/ Einwendemöglichkeit auf Grund von nicht erreichten oder zu hohen Dichten innerhalb eines Plangebietes oder im Siedlungsbereich.

VORAUSSCHAUENDE BERÜCKSICHTIGUNG VON INFRASTRUKTURFOLGEKOSTEN

Die Erstellung einer einfachen praktikablen Arbeitshilfe zur Ermittlung der Infrastrukturfolgekosten ist für die Umsetzung und Anwendung elementare Voraussetzung. Dabei ist aber auch eine Siedlungsvielfalt zu beachten, wenn die zukünftige Siedlungsentwicklung dem Leitbild der Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit gerecht werden soll.

Somit darf ein Kleinsiedlungsgebiet, mit der Möglichkeit eines quartiersbezogenen hohen Grünanteils, neben einer dichten Blockstruktur nicht ausgeschlossen werden, wenn dies eine städtebauliche notwendige Siedlungsauflockerung oder Ergänzung darstellt.

Städtische Gärten - privat oder öffentlich - und die Möglichkeiten städtischer Landwirtschaft führen heute und können in Zukunft zur Lösung unterschiedlicher sozialer Probleme auf lokaler und auch auf globaler Ebene beitragen.

EINZELHANDELSBETRIEBE MIT NICHT ZENTRENRELEVANTEM KERNSORTIMENT

Da viele dieser Betriebe, v. a. Gartencenter und Pflanzenmärkte auf Grund des hohen Flächenbedarfes im Außenbereich siedeln, besteht über die Forderung einer Lage im ASB für Neugründungen auch für den Bestand ein Regelungsbedarf. Dies deshalb, weil die erstellten Bauten und ihre Nutzung (z. B. Verkaufsgewächshaus in Verbindung mit Baumschule, Betriebsleiterwohnhaus mit Garagen, Produktionshallen, etc.) in vielen Gemeinden nach § 35 (1) BauGB als privilegierte Vorhaben genehmigt wurden. Dabei war und ist es üblich und legal, dass auf Grundlage von § 35 (1) BauGB genehmigte Gärtnereien oder Baumschulen sich im Laufe von Jahren vergrößerten und die Grenzen zu (zum Teil großflächigen) Einzelhandelsbetrieben erreichten.

Dementsprechend sind im Bereich v. a. der Gartencenter und Pflanzenmärkte ein differenziertes Angebot sowie eine sehr umfangreiche Verkaufsflächenausstattung vorhanden.

Zur Sicherung und Begrenzung der Entwicklung dieser Betriebe und zur gebotenen Rechtssicherheit sowohl für die Betreiber als auch für die Gemeinden sollten zukünftig – über entsprechende gesamtstädtische Bestandsnutzungskonzepte – Darstellungen von Sondergebie-

ten im Flächennutzungsplan auch außerhalb von ASB möglich sein. Dies vor allem, um die Regelung der Verkaufsflächen und Sortimente anschließend über Bebauungspläne vorsehen zu können. Anderenfalls besteht die Gefahr einer städtebaulich ungeordneten Entwicklung in diesen Warenssegmenten, insbesondere eine bauaufsichtlich nicht zu kontrollierende Entwicklung der zentrenrelevanten Randsortimente, die tlw. in einem Spannungsverhältnis zu den schutzwürdigen Versorgungsstrukturen der Zentrenbereiche stehen können.

GIB FÜR EMITTENTEN SICHERN

Eine Entscheidung der Prüfung von Standorten in enger Abstimmung mit den Städten und Gemeinden, auch mit den möglicherweise betroffenen Nachbarkommunen, wird begrüßt.

Eine generelle Entfernung von neu auszuweisenden GIB-Standorten von 1500 m zu schützenden Siedlungsnutzungen (Wohnen, Naherholung, etc.) wird ebenfalls begrüßt.

DEN FREIRAUM NACHHALTIG UND ZIELGERICHTET SCHÜTZEN

Die Notwendigkeit einer nachhaltigen Freiraum- und Landschaftsentwicklung wird unterstützt. Für die Randzonen entlang von bebauten und auf unterschiedliche Weise unbebauten Bereichen sollten jedoch Ziele genannt werden, um Ortrand und Siedlungsränder klarer zu definieren.

Das die Darstellung von Gewässerläufen mit ihren Uferzonen, Waldstücken, Parks und landwirtschaftlich genutzten Flächen keine Baulandreserven sind, sondern ökologisch, funktional und kulturell unverzichtbare Festpunkte, ohne die eine Region weder attraktiv noch funktionsfähig ist, bleibt bestimmender Ansatz.

Die Bedeutung dieser grünen Netze zu erkennen ist das Eine; ihre Qualitäten und Potenziale sind im Regionalplan kleinräumiger zu definieren. Zum Anderen sollten Strategien zum Schutz und zur Entwicklung als Ziele und Grundsätze aufgenommen werden.

KLIMASCHUTZ UND ENERGIE

Für alle aufgeführten regenerativen und großflächigen Energieerzeugungsmöglichkeiten sollten die Gemeinden in der Lage sein, Vorrangflächen darzustellen, um eine Zerfaserung auf Kleinstandorte – analog zur Windkraft – städtebaulich geordnet siedeln zu lassen.

Dies gilt selbstverständlich auch für so genannte Agroparks.

ÜBERSCHWEMMTE BEREICHE FREIHALTEN UND AUF GEFAHREN HINWEISEN

Die Eintragung eines Hinweises zu potenziellen Überschwemmungsbereichen in Bebauungsplänen wird begrüßt.

FLUGHÄFEN ALS VERKEHRSDREHSCHLEIBEN MIT MEHRWERT

Der Regionalplan sieht wichtige Weichenstellungen v. a. für die Siedlungsentwicklung vor. Eine notwendige raumordnerische Behandlung von Bauflächen und selbst die Reglementierung raumbedeutsamer Brachflächen - die das regionale Gleichgewicht stören, sollte eine Nachfrage nicht ausreichen, um zwei Brachflächen zu füllen - ist vorgesehen; jeweils Ordnungselemente also, die ein weiteres unbegrenztes Wachstum deutlich einschränken.

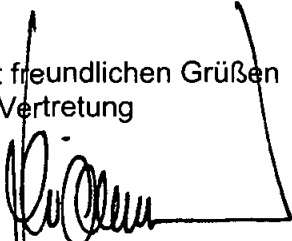
Für den Bau von Straßen und v. a. beim Flugverkehr wird jedoch nur ein notwendiges Wachstums postuliert, ohne inhaltliche Auseinandersetzung.

Hier sind gleichwohl Aussagen zu den Grenzen des Wachstums zu treffen, v. a. für einen Stadtfughafen wie Düsseldorf, zur Kooperation der Flughäfen untereinander und zu einer raumordnerischen Klarstellung der Anbindungen und Verknüpfungen dieser mit dem ÖPNV, ferner zu klimaschutzrechtlichen Belangen.

Dabei ist dem Schutz vor (Flug-)Lärm – und unter Beachtung der genannten Entwicklungszahlen beim Schienenverkehr und Straßenverkehr – ein eigenes Kapitel zu widmen. Dies bedeutet die Darstellung von besonderen belasteten Lärmkorridoren, mit Flächendarstellungen für zusätzliche Lärmschutzanlagen und den Lärmschutzzonen der Flughäfen nach dem Lärmschutzgesetz und dem Landesentwicklungsplan.

Wenn den Gemeinden und Städten und somit dem Einzelnen unter Beachtung von Flächenverfügbarkeiten eine raumplanerisch verdichtete Siedlungstätigkeit vorgegeben wird, darf der Schutz durch die gebündelten Auswirkungen der verkehrlichen Infrastruktureinrichtungen nicht auf eine nächste Planungsebene verschoben werden.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Dr. Just Gérard
Technischer Beigeordneter