

27.03.2014

Tischvorlage

TOP 8/ 55.PA am 27.03.2014

Informationen der Verwaltung

Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans
NRW; Beteiligung der öffentlichen Stellen

- Schreiben der Verwaltung an die Staatskanzlei
NRW vom 27.03.2014 (Konversionsflächen)



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Staatskanzlei des Landes NRW
Nordrhein-Westfalen
40190 Düsseldorf

Datum: 27. März 2014

Seite 1 von 6

Aktenzeichen:

bei Antwort bitte angeben

Blinde, Julia
Zimmer: 367
Telefon:
0211 475-2367
Telefax:
0211 475-2671
julia.blinde@
brd.nrw.de

Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen Beteiligung der öffentlichen Stellen

Ergänzung zu meinem Schreiben vom 16.12.2013 (Az. 32.02.02.02-
LEPneu-5)

1 Anlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionalrat hat in o.g. Schreiben zum Entwurf des LEP zwei Anregungen zum Umgang mit Konversionsflächen gegeben. In der gemeinsamen Stellungnahme mit der Bezirksregierung Düsseldorf wird auf S. 10 (Anlage 1 zum Schreiben vom 16.12.2013) ausgeführt:

*„Zu 7.1-8 Grundsatz Nutzung von militärischen Konversionsflächen:
Für die Nutzung militärischer Konversionsflächen sind auch Ziel 6.1-6 (Vorrang der Innenentwicklung) und Grundsatz 6.1-8 (Wiedernutzung von Brachflächen) sowie die Erläuterungen zu Ziel 7.2-2 (Gebiete für den Schutz der Natur) und Abs. 6 der Erläuterungen zu Ziel 7.5-3 (Standorte für raumbedeutsame Gewächshausanlagen) sowie Ziel 10.2-4 (Solarenergienutzung) von Bedeutung. Der LEP ermöglicht im Grundsatz 7.1-8 einen gewissen flexiblen Umgang mit Konversionsstandorten, ohne hierfür allerdings eine zielförmige Ausnahmeregelung zu formulieren. Die Regelungen werden dahingehend interpretiert, dass in begründeten Einzelfällen eine Nachnutzung bestehender Gebäude oder baulich geprägter Bereiche durch andere Nutzungen als Freiraum oder erneuerbare Energien möglich bleibt. Dies sollte in den Erläuterungen klargestellt werden. Eine Ausführung dazu, was unter den in den Erläuterungen genannten „großen Konversionsflächen“ zu verstehen ist (z.B. Flächengröße), wäre wünschenswert.“*

In der Stellungnahme des Regionalrates wird auf S. 3 (Anlage 2 zum Schreiben vom 16.12.2013) zudem ausgeführt:

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-2671
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis Düsseldorf Hbf
U-Bahn Linien U78, U79
Haltestelle:
Victoriaplatz/Klever Straße

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE4130050000004100012
BIC:
WELADED



„Für gewerbliche und industrielle Nutzungen sollten auch Konversionsflächen im Freiraum in Betracht kommen. Hier sollten keine planerischen Hürden aufgebaut werden. Insbesondere unter Wirtschaftlichkeitserwägungen kann es sehr sinnvoll sein, die vorhandene Infrastruktur (Gebäude, Leitungen, Straßen, Plätze) aufgegebener militärischer Einrichtungen entsprechend zu nutzen (vgl. Grundsatz 6.3-5). Wir bekennen uns zum Prinzip der Allianz für die Fläche. Angesichts der unterschiedlichen Entwicklungen der Regionen in NRW, kann dies nicht landeseinheitlich verfügt werden, sondern bedarf der bedarfsgerechten Umsetzung vor Ort.“

Diese Stellungnahmen möchten wir mit neuen Erkenntnissen aus den vorbereitenden Arbeiten zur Fortschreibung des Regionalplanes ergänzen. Im Rahmen der Kommunalgespräche und konzeptionellen Überlegungen für die Planungsregion sind folgende Standorte identifiziert worden, die als Konversionsprojekte aufgrund ihrer besonderen Ausgangssituation begründete Ausnahmefälle darstellen, bei denen eine Siedlungsentwicklung trotz ihrer Lage im Freiraum möglich sein sollte. Dabei soll die Siedlungsentwicklung unter sehr engen Voraussetzungen erfolgen (1:1 Umnutzung der bestehenden Gebäude), um der Lage der Standorte im Freiraum gerecht zu werden.

Es handelt sich um

- das ehem. militärische Depot in Goch-Hommersum,
- das ehem. militärische Depot in Rees-Haldern,
- das ehem. militärische Munitionsdepot in Kevelaer Twisteden (nähere Informationen, siehe Anlage zu diesem Schreiben).

Der neue LEP sollte es ermöglichen, dass die bestehende Bausubstanz in diesen drei Projekten auch zu gewerblichen Zwecken nachgenutzt werden kann. Die beiden Depots in Goch und Rees weisen eine sehr gute Bausubstanz mit Hallen, Neben- und Bürogebäuden auf. Es wäre eine Verschwendung von Ressourcen, diese Gebäudesubstanz abzureißen. Die Städte und Gemeinden haben nach jahrelanger Suche Investoren / Nutzungen gefunden, die die Gebäude nutzen können und keinen Neubau erfordern. Eine freiraumbezogene Nutzung konnte nicht oder nur für Teilbereiche gefunden werden.

Die vorgesehenen gewerblichen Vorhaben würden alternativ Neubauten an anderen Stellen, ggf. auch auf landwirtschaftlichen Flächen im Freiraum, erfordern. Diese Neuversiegelung bei gleichzeitiger Entsiegelung der Konversionsflächen wäre unverhältnismäßig und nicht im Sinne des Freiraumschutzes.

In Kevelaer Twisteden wurden bereits ca. 30 % der Bunker durch Errichtung von Ferienhäusern und für einen Traberpark umgenutzt. Ein weiterer Ausbau dieser freiraumbezogenen Nutzungen hat nicht funktioniert



bzw. die Zukunft des Traberparks ist unsicher. Erfolgreich ist jedoch die gewerbliche Zwischennutzung (kleinteiliges Gewerbe, Lager, „Hob-byschraubereien“ etc.) Ein Rückbau der Bunker ist sehr teuer, zudem sind viele Bunker auf Basis des bestehenden Planungsrechts an private Nutzer verkauft worden, so dass ein Rückbau kaum mehr durchzusetzen ist. Auch hier erscheint es sinnvoll, eine Neuversiegelung an anderer Stelle zu vermeiden, in dem bestehende Bunker umgenutzt werden. Um jedoch die engen Grenzen der Nutzung festzulegen, ist eine Darstellung des Bereichs als ASBZ erforderlich.

Es hat sich bei den vorbereitenden Arbeiten im Zuge der Fortschreibung des Regionalplanes herausgestellt, dass die beschriebenen Projekte und die vorgesehene 1:1 Umnutzung der bestehenden Gebäude möglicherweise im Widerspruch zu Grundsatz 6.1-8 *Wiedernutzung von Brachflächen*, zu Ziel 6.3-3 *Neue gewerbliche und industrielle Bereiche* und zu Grundsatz 7.1-8 *Nutzung von militärischen Konversionsflächen* stehen.

Denn es wird in der Systematik der Ziele und Grundsätze des LEP-Entwurfs angestrebt, dass die Umnutzung von Brachflächen zwar Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum hat (auch vor der Umsetzung von Regionalplanreserven). Dieser Vorrang gilt aber nicht für im Freiraum gelegene Brachflächen. Die Darstellung eines ASBZ ist nach dem aktuellen LEP-Planentwurf für isoliert im Freiraum gelegene Bereiche gar nicht möglich und eines GIBZ nur möglich, wenn keine alternativen Flächen angrenzend an GIB / ASB bestehen. Für die Projekte in Kevealer und Rees wird in der Fortschreibung die Darstellung eines ASBZ angestrebt, da es sich bei der Nachnutzung um wohnverträgliches Gewerbe handelt. Der Standort in Rees ist auch bereits heute als ASBZ dargestellt. Beide Nachnutzungen wären nach dem LEP-Entwurf nicht umsetzbar.

Für das Depot Goch wird die Darstellung eines GIBZ angestrebt, da Teilbereiche durch ein Bauunternehmen genutzt werden sollen. Hier müsste die Alternativlosigkeit belegt werden. Durch den Gewerbeflächenpool im Kreis Kleve ist das schwierig, da auch anderer restriktionsfreier Raum genutzt werden kann. Es wird jedoch kritisch gesehen, als Alternative die Bebauung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu forcieren und gleichzeitig die bestehenden Gebäude abzureißen.

Der LEP-Entwurf sollte eine Ausnahmeregelung vorsehen, dass eine Konversion einer im Freiraum gelegenen regional bedeutsamen Brache möglich ist, solange die Gebäude 1:1 nachgenutzt werden und kein Neubau erforderlich ist. Um den Eingriff in den Freiraum zu begrenzen und die Menge potenziell betroffener Gebiete einzuschränken, könnte die Ausnahme auf militärische Konversionsprojekte beschränkt werden. In den vorbereitenden Arbeiten zur Regionalplanfortschreibung konnten



keine anderen Standorte mit einer vergleichbaren Problematik gefunden werden.

Diese „Sonderbehandlung“ militärischer Standorte könnte fachlich begründet werden: Ehemalige Depots und Kasernen liegen aufgrund ihrer Historie oftmals im Freiraum. Die Gebäudesubstanz ist vielfach sehr gut, weil regelmäßig investiert wurde. Die Gebäudesubstanz ist aufgrund der militärischen Funktionen als Depot auch privatwirtschaftlich gut gewerblich umnutzbar. Die Konversion ist zudem konzeptionell gut umsetzbar, weil Städte und Gemeinden oft ein Vorkaufsrecht haben.

Mit einer Eingrenzung auf militärische Projekte und die 1:1 Umnutzung bestehender Bausubstanz wäre die Zahl vergleichbarer Projekte auch in anderen Planungsregionen absehbar. Die Regelung sollte nach meiner Auffassung nicht soweit geöffnet werden, dass jede Brachfläche im Freiraum (z.B. ehemalige landwirtschaftliche Betriebe, gewerbliche Betriebe, Zementwerke u.ä.) zukünftig als GIBZ oder ASBZ für eine gewerbliche Umnutzung dargestellt werden kann.

Die Entwicklung von „klassischen“ Industrie- und Gewerbegebieten soll durch die vorgesehene Zweckbindung ASBZ bzw. GIBZ verhindert werden. In der bauleitplanerischen Konkretisierung sollten dann soweit möglich Sonderbauflächen mit engen Nutzungseinschränkungen vorgesehen werden.

Der hiesige Regionalrat wurde in der Sitzung seines Planungsausschusses am 27.3.2014 über diese ergänzende Stellungnahme informiert.

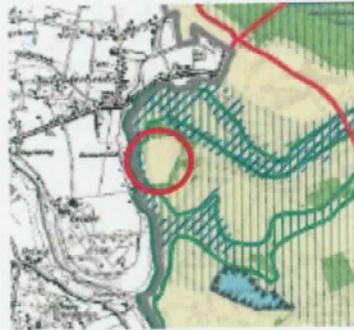
Mit freundlichem Gruß

(Olbrich)



Anlage 1 - Konversionsprojekte im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans für die Planungsregion Düsseldorf

Goch, Depot Hommersum: In der Fortschreibung des Regionalplanes wird die Darstellung eines GIB mit der Zweckbindung „Umnutzung bestehender Gebäude im Depot Hommersum“ angestrebt. Als Nachnutzer haben sich ein Bauunternehmen (Industriebetrieb) und Landwirte gefunden. Der Industriebetrieb sucht seit Jahren geeignete Betriebserweiterungsflächen, da sein jetziger Standort in Kranenburg keine Erweiterung mehr zulässt. Alternative Standorte sind an Immissionsproblemen gescheitert, zudem sucht der Betrieb einen Standort in Grenznähe. Der Rückbau der Gebäude ist aufgrund der sehr guten Bausubstanz wirtschaftlich nicht sinnvoll. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die bestehenden Straßen, die auch das Depot angebunden haben. Es ist kein Neubau für die angestrebte Nachnutzung erforderlich. Der Regionalrat hat sich in einem Grundsatzbeschluss zur Fortschreibung des Regionalplanes positiv zu dem Projekt geäußert.



Kevelaer, ehem. Munitionsdepot Twisteden: In der Fortschreibung des Regionalplanes wird eine Darstellung ASB mit der Zweckbindung Umnutzung bestehender Bunker für nicht störendes Gewerbe und Ferienhäuser, Konversionsfläche Twisteden in Kevelaer“ angestrebt. Die Konversion ist im Prinzip abgeschlossen, da die Ferienhäuser und der Traberpark einige der Bunker nutzen. Es gibt auch bereits eine FNP Darstellung für diese Sondernutzungen. Die Nachfrage nach dem Traberpark ist jedoch eingebrochen und auch ist die Nachfrage nach Ferienhäusern begrenzt. Sehr viele Bunker werden gewerblich zwischen genutzt (z.B. Pilzzucht, Archiv, „Werkstätten“ bzw. Hobbyraum für Privatpersonen).





Rees, ehem. Depot Haldern: In der Fortschreibung des Regionalplanes wird eine Darstellung ASB mit der Zweckbindung „Umnutzung bestehender Gebäude zur Zwischenlagerung von Speditionsgütern im Depot Haldern in Rees“ angestrebt. Dabei handelt es sich bei den Speditionsgütern um sehr große Baumaschinen (z.B. Kräne, Baufahrzeuge), die in den bestehenden Hallen gelagert und gewartet werden. Eine FNP Änderung für die Darstellung einer Sonderbaufläche ist bereits abgeschlossen. Der GEP 99 sieht bereits heute einen ASB mit Zweckbindung vor.

