

Informationsvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0347/2019 vom 13. August 2019
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	03.09.2019 26.09.2019

1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf - Anlass, Grundlagen und Ziele

Ausgangssituation

Die Bedarfssituation für Wohnbauland hat sich in den letzten Jahren in der Region verändert. Insbesondere in der Rheinschiene und in den Oberzentren ist der Wohnraumbedarf deutlich angestiegen. Gleichzeitig ist in der extrem verdichteten Planungsregion Düsseldorf der verbliebene Freiraum eine besonders knappe und schützenswerte Ressource, darüber hinaus erfordert die bereits bestehende Belastungssituation auf den Straßen nachhaltige Lösungen, die ebenfalls Gegenstand der zukünftige Siedlungsentwicklung sein müssen.

Mit der 1. Regionalplanänderung beabsichtigt die Bezirksregierung Düsseldorf eine bedarfsgerechte Darstellung von Siedlungsbereichen im Regionalplan Düsseldorf, damit genügend Flächen für eine zügige Flächenentwicklung zur Verfügung stehen. Dies erfolgt nicht nur aus Gründen zusätzlicher Bedarfe, sondern auch weil die Ergebnisse des Siedlungsflächenmonitorings 2017 der Bezirksregierung gezeigt haben, dass die vorhandenen Reserven für Wohnen nicht so schnell mobilisiert werden konnten wie erwartet. Die Entwicklung der Baulandreserven hat sich aus unterschiedlichen Gründen schwierig gestaltet.

Die von der Bezirksregierung beabsichtigte Ausweisung weiterer Flächen soll den Kommunen eine weitere Siedlungsentwicklung entlang des schienengebundenen Personennahverkehrs ermöglichen und Freiräume schonen, gleichzeitig soll für die Kommunen eine größere Flexibilität in der Auswahl der zu entwickelnden Flächen geschaffen werden.

Daneben liegt der Fokus in der Stadtentwicklung auf alternativen Mobilitätsformen, so dass besonders die Schienenanbindung und neue Entwicklungsflächen zusammengedacht werden müssen. Während sich im rechtskräftigen RPD die Siedlungsbereichsdarstellungen insbesondere auf die bestehenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet haben, werden im Rahmen der 1. RPD-Änderung auch neue, noch zu realisierende Infrastrukturen und hier insbesondere SPNV Haltepunkte mit in die regionalplanerische Eignungsprüfung einbezogen.

Für die Feststellung des quantitativen Bedarfes für neuen Wohnraum wurde von der Regionalplanungsbehörde in 2018 eine neue Bedarfsberechnung erstellt. Die aktualisierte Bedarfsberechnung ist im Vergleich zur Erhebung aus 2012 konservativer ermittelt worden: Der Ersatzbedarf, der gemäß Landesentwicklungsplan NRW festgelegt und mitberücksichtigt werden muss, ist deutlich niedriger angenommen worden. Außerdem ist auf den Planungs- bzw. Flexibilitätsszuschlag von 20 % verzichtet worden.

Für die gesamte Planungsregion zeigt die neue Bedarfsberechnung, dass bis **2040** rund **160.000 WE** notwendig sind. Im Vergleich dazu lagen die Bedarfe **2012** mit rund **110.000 WE** doch deutlich darunter. Der so ermittelte Bedarf ist auf die kreisfreien Städte und die vier Kreise auf Grundlage eines

Verteilungsschlüssels (Zentralität, Bevölkerungsanteil der Kommunen am Kreis, durchschnittliche Baufertigstellung und Arbeitsplatzdichte) umgelegt worden.

Zur Ermittlung, wie viele neue Siedlungsbereiche im RPD danach neu dargestellt werden müssen, wurden die Entwicklungspotentiale in den Städten und Gemeinden analysiert.

Die bereits im geltenden Regionalplan ausgewiesenen Entwicklungsflächen bestehen aus bauleitplanerischen Potentialen und aus Siedlungspotentialen (ASB-Reserven). Diese sind von der Regionalplanungsbehörde mit **ca. 90.000 WE** beziffert worden.

Neben diesen Potenzialen werden zusätzlich die Innenentwicklungspotenziale gem. § 34 BauGB berücksichtigt. In der Diskussion mit den Kreisen und kreisfreien Städten hat sich gezeigt, dass Nachverdichtungseffekte flächendeckend nicht beziffert werden können. Deshalb wurden Innenpotentiale nur in den Großstädten angerechnet.

Für die kreisangehörigen Städte und Kommunen wurde das sog. Innenpotential B herangezogen, dabei handelt es sich um Baulücken sowie Wiedernutzungspotentiale von Brachen bzw. untergenutzte Flächen. Insgesamt sind die Innenentwicklungspotenziale mit **ca. 30.000 WE** beziffert.

Hieraus ergibt sich **bis zum Jahre 2040** ein rechnerischer **zusätzlicher Bedarf** von rund **40.000 WE** gegenüber der Berechnung aus 2012 für die Region, für die Flächen im geltenden Regionalplan nicht abgebildet sind.

Standorte und Flächenranking

Zunächst wurden für alle Kommunen in der Region Düsseldorf mögliche Flächenpotenziale für eine ASB-Darstellung identifiziert. Voraussetzung für die Auswahl war, dass die Flächen grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet sind und/oder die Weiterentwicklung eines vorhandenen Siedlungsschwerpunktes darstellt ist. Die Entwicklung neuer, isoliert im Freiraum liegender Standorte wurde von vornerein ausgeschlossen, da grundsätzlich ein höheres ökologisches Konfliktpotenzial unterstellt wurde und unverhältnismäßig hohe Aufwendungen für neu zu schaffende Infrastrukturen sowie erhöhte Verkehrsbewegungen zu erwarten wären.

In einem zweiten Schritt wurden die Flächenvorschläge hinsichtlich ihrer Abgrenzung für eine mögliche regionalplanerische Darstellung konkretisiert und Tabubereiche definiert, d.h. es wurden Bereiche mit hoher umweltfachlicher Wertigkeit definiert, welche in keinem Fall in Anspruch genommen werden sollen.

Im dritten Schritt wurden die verbliebenen Flächen einem Ranking unterzogen, um festzustellen, welche Flächen dazu geeignet sind, das Planungsziel der 1. Änderung am besten zu erreichen. Dabei wurde unterschieden nach regionalem und lokalem Bedarf (Basisbedarf für die Kommune). Da es Kommunen gibt, die ihren Bedarf auf ihrem Gemeindegebiet nicht decken können, wurden verbleibende Bedarfe (sogenannter regionaler Bedarf) auf die „besten Alternativen“ verteilt, die nicht für einen lokalen Bedarf in anderen Kommunen benötigt werden.

Für die Flächenauswahl wurden bei Kommunen mit lokalem Neudarstellungsbedarf zunächst die besten vorhandenen Flächen herangezogen, für den regionalen Bedarf die schlechteren. In manchen Kommunen ist der Basisbedarf so groß, dass auch Flächen herangezogen wurden, die in der Gesamtschau aller Flächen verhältnismäßig schlecht abschneiden. Beispiele hierfür sind Wuppertal und Düsseldorf. Diese „schlechtere“ Auswahl wird damit begründet, dass möglichst dort, wo auch der Bedarf besteht, möglichst viele neue Entwicklungspotentiale entstehen sollen.

In manchen Kommunen bestehen mehr Flächenalternativen, als lokaler Bedarf vorhanden ist. Hierfür werden zunächst die besten Flächen in der Kommune herangezogen. Alle anderen Flächen werden dann für den lokalen Bedarf nicht weiterverfolgt. Sie fließen dann automatisch in den Pool der Flächenalternativen, der für den regionalen Bedarf herangezogen werden soll. In einem zweiten Schritt werden all diese Flächen miteinander verglichen und die besten Flächen für den regionalen Bedarf werden ausgewählt.

Alle anderen Flächen, die weder für einen lokalen noch für einen regionalen Bedarf herangezogen werden können, weil sie weder für das eine noch das andere – aufgrund des fehlenden Bedarfs oder aufgrund der „schlechteren“ Flächenqualität in Betracht kommen, werden im Rahmen der 1. RPD-Änderung nicht weiter als ASB-Darstellung verfolgt.

Im vierten Schritt erfolgte für alle im Schritt 3 gerankten Flächen die Umweltprüfung und darauf ba-

sierend auch die Betrachtung räumlich-konkreter Alternativen.

Unter Berücksichtigung von Ranking, SUP-Ergebnissen inklusive alternativer Betrachtungen und ggf. weiteren raumordnerischen Erwägungen im Einzelfall erfolgte dann für jede Fläche die letztliche Flächenentscheidung.

Weitere Informationen sind der Anlage 3 zu dieser Vorlage zu entnehmen (Begründung zur 1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf, Umweltbericht, Änderung der textlichen Darstellungen und Änderung der Beikarte 3A).

Bedarf und Flächenausweisung für die Stadt Meerbusch

Für die Stadt Meerbusch ergibt sich gemäß der aktualisierten Berechnung der Bezirksregierung insgesamt ein lokaler Bedarf von **ca. 3.600 WE bis 2040**. Unter Berücksichtigung der bereits im Regionalplan vorhandenen Reserven für **3.097 WE** ergibt sich damit ein zusätzlicher lokaler Bedarf für neue Flächen für **503 WE bis 2040**.

Zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung hat die Stadt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept erstellt. Darauf aufbauend hat der Rat in seiner Sitzung am 26.04.2018 neben den bereits in der Entwicklung bzw. Aufsiedlung befindlichen Wohngebieten mit **ca. 685 WE** sowie von planungsrechtlich bereits gesicherten Flächen mit **175 WE** die Entwicklung weiterer 13 Wohnbauflächen mit **1.159 WE** bis 2030 beschlossen. In der Summe entspricht das zusätzlichen **2.019 WE**.

Wie der in der gemeinsamen Sitzung von Haupt- und Finanzausschuss und Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 18.06.2019 vorgestellte Bericht zur Stadt- und Bevölkerungsentwicklung gezeigt hat, ist die Zahl der Baufertigstellungen im Zeitraum 2014 – 2018 mit 1.116 Baufertigstellungen deutlich höher als die Baufertigstellungen im Zeitraum 2010 – 2014 mit 529. Die Entwicklung resultiert nicht nur auf der Entwicklung größerer zusammenhängender Flächen, sondern auch auf einer Vielzahl von Einzelvorhaben, bei denen im Rahmen von Neubauvorhaben mehr Wohnraum geschaffen wurde.

Auf Basis der tatsächlichen Einwohnerzahlen am 31.12.2018 errechnet sich unter der Annahme 3 P./WE EFH/RH/DH sowie 2,3 P./WE MFH und hohem Zuzug von außen bei Entwicklung der beschlossenen Gebiete bis 2030 ein Zuwachs auf **ca. 62.068 Einwohner**; dies entspricht gegenüber der Einwohnerzahl zum 31.12.2018 von 57.728 einer Zunahme von **4.340 Einwohnern bis 2030**.

Im Stadtgebiet der Stadt Meerbusch wurden von der Bezirksregierung folgende Flächen untersucht (siehe auch Anlage 1, Flächenübersicht und Anlage 2, Steckbriefe):

NE_Mee_01 (Büdericher Straße)	./.
NE_Mee_02 (Am Breil)	./.
NE_Mee_03 (Forsthausweg)	ca. 140 WE
NE_Mee_04 (Mönkesweg)	ca. 660 WE
NE_Mee_05 (Bovert/Am Berg)	./.
NE_Mee_06 (Erweiterung Kamper Hof)	ca. 140 WE
NE_Mee_07 (Krefelder Straße/Hinstenweg)	ca. 360 WE
<u>NE_Mee_08 (Lank-Latum/Lohweg)</u>	<u>ca. 100 WE</u>
Summe	ca. 1.400 WE

Die Flächen NE_Mee_02, Am Breil und NE_Mee_05, Bovert/Am Berg sind aufgrund der niedrigen Punktzahl als Ergebnis der Untersuchung nicht weiterverfolgt worden, für die Fläche NE_Mee_01 (Büdericher Straße) bestehen aufgrund der dortigen Kleingartenanlage erhebliche Entwicklungshemmnisse.

Die Bezirksregierung geht in ihren Berechnungen von 35 WE/ha aus, was deutlich über den hier zugrunde gelegten Werten bisheriger Siedlungsbereiche in Meerbusch mit 20 WE/ha liegt.

Empfehlung der Verwaltung

In der Summe würde sich bei Aufnahme der **5 Flächen bis zum Jahre 2040** ein zusätzliches **Entwicklungspotenzial von ca. 1.400 WE** ergeben.

In der Praxis der vergangenen Jahre hat sich gezeigt, dass trotz der hohen Nachfrage Flächen, für die bereits Planungsrecht besteht, nicht entwickelt werden und beschlossene Siedlungsentwicklungen aufgrund von Entwicklungshemmnissen, u.a. bestehenden Eigentumsverhältnissen nicht wie geplant realisiert werden können.

Bei den von der Bezirksregierung vorgeschlagenen zusätzlichen Flächen handelt es sich um eine reine Angebotsplanung, die es der Stadt ermöglichen würde, über entsprechende Ratsbeschlüsse Entwicklungen anzustoßen und eine bessere Flexibilität in der Flächenauswahl zu erhalten. Städtebaulich sinnvolle Reserveflächen halten eine solche Flexibilität und Entwicklungsmöglichkeit offen. Deshalb ist es wichtig, die Entwicklungsoptionen für gute Standorte für die weitere Zukunft offen zu halten. Außerdem bieten sich diese Flächen von ihrer Standorteignung für eine nachhaltige Entwicklung an, insbesondere wenn bestehende ASB-Potentiale bisher nicht in Anspruch genommen werden konnten und weiter als Freiraum genutzt werden.

Meerbusch soll als hochwertiger Wohnstandort in grüner Kulisse auch bei einer weiteren Urbanisierung erhalten bleiben, im Sinne eines anpassungsfähigen „Reagieren können“ sollten gleichwohl die von der Bezirksregierung aufgezeigten Flächenpotentiale am öffentlichen schienengebunden Nahverkehr im Regionalplan dargestellt werden können.

Es liegt als Option für Entwicklungen in der alleinigen Entscheidung des Rates der Stadt Meerbusch, ob, wann und wie diese Flächen entwickelt werden.

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter