

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	27.11.2012
Haupt- und Finanzausschuss	04.12.2012
Rat	11.12.2012

**Regionalplanung der Bezirksregierung Düsseldorf  
hier: Stellungnahme und Anregungen**

**Beschlussvorschlag:**

- „1. Den in Kapitel 3 dieser Sitzungsvorlage beschriebenen Überlegungen zur Änderung der zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans, Stand: November 2012 wird zugestimmt. Es wird angeregt, diese bei den anstehenden Arbeiten zur Regionalplanfortschreibung mit einzubeziehen.
2. Der Stellungnahme der Verwaltung zur Festlegung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung bei der Regionalplanfortschreibung, die der Sitzungsvorlage 61/081/2012 beigelegt ist, wird zugestimmt.“

**Sachverhalt:**

**1. Stand des Regionalplanverfahrens**

Im Frühjahr hatte die Bezirksregierung Düsseldorf die Kommunen gebeten, ihre Planungsüberlegungen, die Änderungen des Regionalplans erfordern, bis zum 30.06.2012 schriftlich mitzuteilen. Die Stadtverwaltung hat ihre diesbezüglichen Planungsüberlegungen zunächst in den Planungs- und Umweltausschuss am 19.06.2012 eingebracht und zur Diskussion gestellt. Aufgrund von weiterem Diskussionsbedarf wurde auch nach weiterer Beratung im Haupt- und Finanzausschuss am 26.06.2012 noch keine Entscheidung zu den Planungsüberlegungen getroffen. Die Verwaltung hat deshalb mit Schreiben vom

27.06.2012 zunächst ihre eigenen Planungsüberlegungen bei der Bezirksregierung eingereicht.<sup>1</sup>

Die landeseinheitlichen Bedarfsberechnungsmethoden für Wohnbau und gewerbliche Bauflächen, die die Landesplanungsbehörde bei einem Gutachter in Auftrag gegeben hatte, lagen auch im 2. Quartal 2012 noch nicht vor.

Über die Vorlage 7/49 für die Regionalratssitzung am 20.09.2012 erfuhren die Kommunen des Kreises Mettmann davon, dass die Regionalplanungsbehörde mit Blick auf ihren Zeitplan deshalb alternative Berechnungsmethoden erarbeitet hatte, die sich jedoch von den Methoden unterscheiden, die den Kommunen in einer Informationsveranstaltung im März vorgestellt bzw. bei den Kommunalgesprächen im April zugrunde gelegt worden waren.<sup>2</sup> Bei Anwendung dieser Methoden würden sich sowohl für den Kreis Mettmann als auch für die Stadt Haan deutlich niedrigere Bedarfe, als bislang mitgeteilt, ergeben. Laut o. g. Vorlage wollte die Bezirksregierung die alternativen Berechnungsmethoden und die Ergebnisse bereits als „quantitativen Orientierungsrahmen für die Siedlungsbereichsdarstellungen“ beschließen lassen, obwohl diese vorher nicht mit den Kommunen und Kreisen erörtert worden waren. Eine Anpassung an die landeseinheitlichen Methoden war nicht vorgesehen. Mit Schreiben vom 07.09.2012 wandten sich der Landrat und die Bürgermeister im Kreis Mettmann deshalb gemeinsam an den Vorsitzenden des Regionalrats.<sup>3</sup> Sie forderten, zunächst allen Planungshoheitsträgern diese neuen Methoden und Ergebnisse vorzustellen und mit ihnen zu diskutieren. Zudem sei ein Abgleich mit regional abgestimmten Konzepten erforderlich. Auch von weiteren regionalen Akteuren wurde der Wunsch geäußert, sich stärker in die Diskussion um die Bedarfsberechnungsmethoden einzubringen. Vor diesem Hintergrund hat die Bezirksregierung ihre Beschlussempfehlung (Tischvorlage 7/49) geändert. Ein Beschluss zur Anwendung der alternativen Bedarfsberechnungsmethoden der Bezirksregierung wurde nicht gefasst.

Die Landesplanungsbehörde hat inzwischen im Rahmen einer Beiratssitzung zum landesweiten Bedarfsgutachten am 07.09.2012 das landesweite Bedarfsgutachten vorgestellt und eine Versendung einer Endfassung an die Regionalplanungsbehörden in naher Zukunft in Aussicht gestellt. Darüber hinaus hat sie mitgeteilt, dass zu dem Gutachten noch ein Erlass erarbeitet wird, der die Umsetzung des landesweiten Bedarfsgutachtens regelt.

Nach Auskunft des Kreises Mettmann wartet die Bezirksregierung nun auf diesen Erlass. Dezernat 32 bei der Bezirksregierung nehme zurzeit anhand seiner eigenen Planungsüberlegungen, Bereisungen sowie der verschiedenen Fachbeiträge eine Priorisierung der von den Städten eingereichten Vorschläge vor. Die Bedarfe würden später berücksichtigt.

Aus Tischvorlage 7/49 ist herauszulesen, dass die Bezirksregierung auch nach Vorliegen des Erlasses zu den landeseinheitlichen Berechnungsmethoden die

---

<sup>1</sup> siehe auch Tischvorlage für den Rat der Stadt Haan am 03.07.2012

<sup>2</sup> Vorlage 7/49 wurden den Ratsmitgliedern bereits in der weiteren Beratungsfolge zur Verfügung gestellt. Sie ist auch folgendem Link zu entnehmen:

[www.brd.nrw.de/regionalrat/sitzungen/2012/48PA\\_TOP7\\_Vorl\\_Rheinblick.pdf](http://www.brd.nrw.de/regionalrat/sitzungen/2012/48PA_TOP7_Vorl_Rheinblick.pdf)

<sup>3</sup> Das Schreiben wurde ebenfalls den Ratsmitgliedern bereits zur Verfügung gestellt.

Anwendung ihrer eigenen Methoden nicht ausschließt. Die aktuellen Bedarfsermittlungen der Bezirksregierung werden deshalb in **Kapitel 2** vorgestellt.

Im Rahmen einer vom Kreis Mettmann organisierten Gesprächsrunde wurden am 18.10.2012 die bei der Bezirksregierung eingereichten Planungsüberlegungen der Stadt Haan mit den dortigen Fachbehörden besprochen. Auch mit der Stadt Solingen, die von den Planungsüberlegungen der Stadt Haan berührt ist, gab es am 02.11.2012 einen fachlichen Austausch. Aufgrund der Gespräche und weiterer Analysen sind die in Vorlage 61/081/2012 vorgestellten Planungsüberlegungen inzwischen überarbeitet worden und werden in **Kapitel 3** vorgestellt.

Der Kreis Mettmann bat die kreisangehörigen Städte nun kürzlich, sie über aktualisierte Positionen hinsichtlich ihrer Flächenvorstellungen (bspw. Aufgabe von Siedlungsflächenvorschlägen wegen neuer politischer Beschlusslage, grafische Anpassungen in der Kartendarstellung, o. ä.) zu informieren. Denn der Kreis muss mit Flächenvorschlägen, soweit sie die Landschaftsplanung berühren, in den ULAN-Fachausschuss und den Kreisausschuss des Kreistages. Auch die Bezirksregierung ist daran interessiert, solche Veränderungen bei den kommunalen Positionen frühzeitig zu erfahren, bzw. überhaupt mit der Politik abgestimmte Planungsüberlegungen zu erhalten.

Aus Sicht der Verwaltung ist deshalb eine Beschlussempfehlung zu den Planungsüberlegungen, die im Rahmen der anstehenden Arbeiten zur Regionalplanfortschreibung mit einzubeziehen sind, erforderlich (zur Beschlussempfehlung im Einzelnen siehe **Kapitel 4**).

## **2. Neue Bedarfsermittlungen der Bezirksregierung Düsseldorf (August 2012)**

### **2.1 Bedarfsermittlung für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)**

Den neuen Bedarfsberechnungen liegt eine aktuelle Bevölkerungsprognose von IT.NRW<sup>4</sup> zugrunde. Aufgrund dieser wird für den Kreis Mettmann für die nächsten 15 Jahre nun insgesamt ein Bedarf von 11.250 Wohneinheiten gesehen. Im April 2012 wurde noch von einem kreisweiten Bedarf von 17.403 Wohneinheiten ausgegangen. Diese Wohneinheiten werden anhand des auch im April angewendeten Verteilungsschlüssels auf die einzelnen Städte verteilt.

Die gleich gewichteten Faktoren des Schlüssels sind:

- 1) Zentrale-Orte-Hierarchie
- 2) Bevölkerungsanteil der Gemeinde am Kreis
- 3) Durchschnittliche Baufertigstellung der Gemeinden 2005-2011
- 4) Arbeitsplatzdichte der Gemeinden

Für die Stadt Haan wird aufgrund der Anwendung dieses Verteilungsschlüssels ein Bedarf von 910 Wohneinheiten ermittelt. Gegenüber den mitgeteilten Bedarfswerten von April 2012 entspricht dies einem Rückgang um ca. 500 Wohneinheiten. In einem nächsten Schritt wird dieser Bedarf den vorhandenen Reserven im

---

<sup>4</sup> Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (abgekürzt: IT.NRW) ist das Statistische Landesamt in Nordrhein-Westfalen.

Flächennutzungsplan und im Regionalplan gegenübergestellt. Dabei sind für die Reserven des Flächennutzungsplanes die von den Kommunen im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings übermittelten Dichtewerte angesetzt worden (in Haan etwa 35 WE / ha). Im bisherigen Verfahren war ein Dichtewert von 30 WE / ha angenommen worden. Aufgrund dieser Annahmen wird für Haan derzeit eine nutzbare Wohnbauflächenreserve für 990 Wohneinheiten gesehen. Es ergibt sich somit ein Reserveflächenüberhang von 80 Wohneinheiten. Bei der zugrunde gelegten Dichte von 35 WE / ha ergibt sich somit ein Überhang von 2 ha Reservefläche für die Stadt Haan.

In der Sitzungsvorlage für den Regionalrat wird darauf hingewiesen, dass diese berechneten Zahlen eine Datengrundlage darstellen, die zur quantitativen Bewertung der Bereichsdarstellungen herangezogen werden soll. Da die Stadt Haan jedoch über keine nennenswerten Regionalplanreserven mehr verfügt, die nicht mindestens schon durch eine Flächennutzungsplanung vorbereitet wurden, könnte die Stadt Haan auch keine Reserveflächen abgeben. Darüber hinaus ist weiterhin nicht klar, wie mit den „Überschwappeffekten“ aus Düsseldorf umgegangen werden soll. Die Bedarfe seien deswegen auch noch nicht abschließend für jede Kommune festgelegt. In der Region um Düsseldorf müssen Flächen für ca. 12.500 Wohneinheiten verteilt werden, da die Stadt Düsseldorf diesen erwarteten Bedarf nicht decken kann. Diese Wohneinheiten sollen an regional geeigneten Standorten dargestellt werden. Diese Standorte sind im weiteren Verfahren noch zu identifizieren. Es ist derzeit nicht absehbar, in welchem Umfang die Stadt Haan bei dieser Verteilung Berücksichtigung findet. Die Stadtverwaltung erhofft sich nähere Information beim nächsten „Planertreffen“ beim Kreis Mettmann.

## **2.2 Bedarfsermittlung für Gewerblich-Industrielle Bereiche (GIB)**

In Vorlage 7/49 für die Regionalratssitzung am 20.09.2012 werden zwei Varianten zur Berechnung des Gewerbeflächenbedarfes dargestellt:

### *Handlungsspielraummethode 1 (HSP 1)*

Die „Handlungsspielraummethode 1“ (HSP 1) entspricht in etwa der bisherigen Methodik. Erkennbare Abweichungen gegenüber der Prognose aus dem Frühjahr 2012 ergeben sich hier durch die Verkürzung des Betrachtungszeitraumes auf 15 Jahre. Dafür wird aber ein Flexibilitätszuschlag von 20% angesetzt. Bei den verfügbaren Reserven werden nun die Betriebserweiterungsflächen zu 50% mitgerechnet. Dadurch ergeben sich für die Stadt Haan verfügbare gewerbliche Reserveflächen in einer Größenordnung von 38 ha.

Bei Anwendung der HSP 1 benötigt die Stadt Haan einen Handlungsspielraum von 69 ha. Aufgrund der angerechneten Reserve von 38 ha ergibt sich hier ein zusätzlicher Flächenbedarf von 31 ha.

### *Handlungsspielraummethode 2 (HSP 2)*

Die Bezirksregierung empfiehlt in der Vorlage jedoch die Anwendung der „Handlungsspielraummethode 2“ (HSP 2). Statt für jede kreisangehörige Kommune direkt den Bedarf auf Grundlage der entsprechenden Inanspruchnahme zu ermitteln, wird hier der kreisweite Flächenbedarf mittels HSP1 berechnet und dieser dann nach bestimmten Kriterien auf die einzelnen kreisangehörigen Städte verteilt. Diese

Methodik habe nach Ansicht der Regionalplanungsbehörde Vorteile, da es sich bei der HSP 1-Methode um eine Trendfortschreibung handle, die in Einzelfällen ungenaue Bedarfszahlen liefere. Es könne z. B. der Gewerbeflächenbedarf auch deshalb gering sein, weil zu wenig Flächen im Stadtgebiet für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stünden und daher die Inanspruchnahme gering ausgefallen sei. Auf der anderen Seite könne in kleinen Kommunen eine einzelne Ansiedlung eines Unternehmens zu einem überproportionalen Bedarf führen. Bei dieser Methode werden den nach der HSP 1- Methode ermittelten Handlungsspielräumen für die Kreise zunächst 10% abgezogen. Diese 10% sollen als Puffer für bestimmte Sonderbedarfe innerhalb der Region als Reserve zurückgehalten werden. Die verbleibenden 90% des Bedarfes werden zu jeweils 25% anhand der folgenden Kriterien auf die kreisangehörigen Städte aufgeteilt:

- 1) Bevölkerungsanteil der Kommune im Kreis (Ober- und Mittelzentren)
- 2) Arbeitsplatzdichte
- 3) Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter
- 4) bisherige Inanspruchnahme von Gewerbeflächen

Bei Anwendung der HSP 2 ergibt sich für Haan ein erforderlicher Handlungsspielraum von 33 ha. Bei einer zugrunde gelegten Größe von 38 ha vorhandener Reserveflächen ergibt sich ein Reserveflächenüberhang von 5 ha.<sup>5</sup>

Seitens der Verwaltung wird grundsätzlich zugestimmt, dass eine reine Trendbetrachtung zu einem so nicht gegebenen Bedarf führen kann. Auf der anderen Seite zeigt auch gerade das Haaner Beispiel, wie stark der zusätzlich gewählte Verteilungsschlüssel die Bedarfsberechnung beeinflusst. Der Unterschied bei Anwendung von HSP 1 und HSP 2 liegt im Fall von Haan bei 36 ha! Noch größer sind die Abweichungen zu den Bedarfen, welche im Rahmen der Erstellung des vom Kreis gemeinsam mit der IHK in Auftrag gegebenen Gewerbe- und Industrieauflächekonzepts (GeKo) ermittelt wurden. Die Bedarfsberechnungsmethode und ihre Stellschrauben sind deshalb mit der Bezirksregierung zu diskutieren.

### **3. Fortgeschrittene Überlegungen zur Änderung der zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans im Stadtgebiet von Haan**

Die Überlegungen zur Änderung der zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans im Stadtgebiet von Haan sind aufgrund weiterer Analysen, des Gesprächs mit der Stadt Solingen sowie der Stellungnahmen der Fachbehörden des Kreises Mettmann weiter voran geschritten. Seitens des Kreises Mettmann wurden die Flächen von der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB), Unteren Wasserbehörde (UWB) und Unteren Landschaftsbehörde (ULB) bewertet.

Es fand auch ein Abgleich der Flächen mit dem GeKo statt. Die geänderten aktuellen Planungsüberlegungen zur Änderung der zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans im Stadtgebiet von Haan sind den **Anlagen 1 und 2** zu entnehmen.

---

<sup>5</sup> Siehe auch Vorlage 7/49 für die Regionalratssitzung am 20.09.2012, Seite 96

#### **4. Beschlussempfehlung**

Bevor die Bedarfsberechnungsmethoden für Wohnbau und gewerbliche Bauflächen nicht vorliegen, steht nicht fest, ob sich im Vergleich zum Umfang der bisherigen Darstellungen für die Stadt Haan Mehrbedarfe oder Überhänge ergeben. Es können deshalb diesbezüglich noch keine konkreten Lösungsmöglichkeiten ermittelt werden. Die Verwaltung empfiehlt aber, die inzwischen fortgeschrittenen Überlegungen zur Änderung der zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans im Stadtgebiet – so wie es auch die Bezirksregierung und der Kreis Mettmann handhaben – schon einmal losgelöst von den sich später ergebenden Bedarfen zu bewerten. Sofern keine Entscheidung zum „Gesamtpaket“ getroffen werden kann, sollte entschieden werden, inwieweit einzelnen Planungsüberlegungen zugestimmt werden kann. Somit könnte die Verwaltung bei den nächsten Schritten zur Regionalplanung zumindest diesbezüglich eine politisch abgestimmte Meinung vertreten bzw. mitteilen.

Die Festlegung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung im Rahmen der Regionalplanfortschreibung ist unabhängig von der Bedarfsermittlungsthematik. Der bereits in Vorlage 61/081/2012 vorgesehene Beschluss kann deshalb gefasst werden. In Vorlage 61/081/2012 war auch ein Beschluss zur Stellungnahme der Leitlinien für die Regionalplanfortschreibung vorgesehen. Da die Leitlinien inzwischen vom Regionalrat beschlossen wurden, ist ein Beschluss nicht mehr erforderlich.

#### **5. Nächste Schritte**

Beim Kreis Mettmann steht die Fortschreibung des Regionalplans auf der Tagesordnung der ULAN-Sondersitzung am 26.11.2012.

Am 28.11.2012 wird es das nächste „Planertreffen“ beim Kreis Mettmann geben. In der Veranstaltung wird u. a. das regionale Flächenranking der Bezirksregierung für die Verteilung des in Düsseldorf nicht befriedigbaren Wohnflächenbedarfs dargestellt.

Nach Information des Kreises Mettmann erwartet die Bezirksregierung den Erlass zur einheitlichen Bedarfsberechnungsmethode im Dezember.

Eine Informationsveranstaltung zur neuen Bedarfsberechnung im Planungsraum wird somit voraussichtlich ebenfalls frühestens im Dezember stattfinden, ggf. erst im Januar 2013. Das bedeutet, dass die zweite Gesprächsrunde bei der Bezirksregierung Düsseldorf mit den Städten und Kreisen erst im Januar 2013 starten könnte. Die strategische Umweltprüfung startet erst dann, wenn die erste Entwurfsplanung steht, also voraussichtlich nach der zweiten Gesprächsrunde.

#### **Finanz. Auswirkung:**

keine

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Überlegungen zur Änderung der zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans im Stadtgebiet von Haan (Übersichtsplan)
- Anlage 2: Überlegungen zur Änderung der zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans im Stadtgebiet von Haan (Textliche Darstellung, Verdeutlichung auf Luftbildern)