

Aktenzeichen 61 - We/Do

Datum 20.01.2012

öffentlich       nichtöffentlich

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	07.02.2012

**Betreff:**

Stadtentwicklungskonzept  
Leitbild, Leitziele, Entwicklungsmodell

**Finanzielle Auswirkungen: nein**

Auswirkung auf das Ergebnis im Teilergebnisplan      nein      Höhe/Jahr  
Auswirkung auf den Saldo im Teilfinanzplan      nein      Höhe/Jahr

<b>Produkt Nr.:</b>		<b>Bezeichnung:</b>	
<b>Maßnahme Nr.:</b>		<b>Bezeichnung:</b>	

Vorlage erstellt auf Grund eines Antrages der

**Aufwand zur Erstellung der Vorlage**

**1. Einsatz städtischen Personals**

**2. Inanspruchnahme externer Dienstleistungen**

**Gesamtaufwand**

**Beschlussvorschlag:**

1. Leitbild, Leitziele

Das räumliche Entwicklungsmodell (Anlage Nr. 1) und die Leitziele (siehe Sachdarstellung) bilden die Basis für die Erarbeitung des weiteren Stadtentwicklungskonzeptes. Als Leitthema wird „Erkrath - gemeinsam Zukunft gestalten“ vorgeschlagen.

2. Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung

Grundlage der weiteren Konzeptbearbeitung ist das Szenario II „relativ ausgeglichene Wanderung“. Diese Bevölkerungsentwicklung wird angestrebt. Auf Grund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung wird jedoch von einer insgesamt rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ausgegangen (siehe Anlagen Nr. 2 und 3).

3. Entwicklungsmodell

Für den Bereich Wohnen wird das Entwicklungsmodell „Innenentwicklung +“ angestrebt (siehe Anl. Nr. 9). Dies entspricht einem Flächenbedarf von ca. 31 ha, welcher sich aus den drei Bausteinen Bestandsentwicklung und Entwicklung von Baulücken, der Innenentwicklung sowie der Entwicklung von Arrondierungsflächen zusammensetzt. Mit Hilfe eines Monitorings soll nachgehalten werden, ob die unter 2. genannten Zielsetzungen mit diesem Entwicklungsmodell erreicht werden können. Die drei Bausteine der Entwicklung sollen parallel betrieben werden.

4. Entwicklungsflächen Wohnen

a) Als mögliche Entwicklungsflächen kommen die in Anlage Nr. 9 dargestellten Flächen grundsätzlich in Frage. Die tatsächliche Entwicklung der Flächen hängt jedoch von deren Verfügbarkeit ab.

b) Ein Flächenpool ist als Reserve erforderlich, um starke Abhängigkeiten von Einzeleigentümern und Spekulation zu vermeiden. Die Flächen für den Flächenpool sind in Anlage Nr. 10 dargestellt. Diese Flächen kommen grundsätzlich für eine Entwicklung als Wohnbauland in Frage.

#### 5. Entwicklungsflächen Gewerbe

a) Die in Anlage Nr. 12 dargestellten Potentialflächen kommen grundsätzlich für eine Entwicklung als Gewerbeflächen in Frage.

b) Der Bestandentwicklung bzw. der Minimierung der Leerstände in bestehenden Gewerbegebieten kommt eine hohe Priorität zu.

#### 6. Entwicklungsflächen „Zentrale Einrichtungen“

Die in Anlage Nr. 13 dargestellten Potentialflächen kommen grundsätzlich für eine Entwicklung als Flächen für „zentrale Einrichtungen in Frage“.

## Sachdarstellung:

### I. Inhalte Stadtentwicklungskonzept

In dieser Vorlage werden neben den Leitzielen in erster Linie Bevölkerungsszenarien, Flächenbedarfe, und mögliche Entwicklungsflächen thematisiert. Entscheidungen über die hier angestrebte Zielrichtung bilden eine wichtige Grundlage für die Stadtentwicklung und sollten möglichst in einem breiten Konsens getroffen werden. Daher werden diese Themen in der Vorlage und in einer Präsentation von „plan-lokal“ ausführlich aufbereitet. An dieser Stelle sei jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Thema Stadtentwicklung darüber hinausgehend sehr viel mehr (qualitative) Aspekte beinhaltet; dies machen auch die Leitziele deutlich. Andere Themenfelder werden bei den weiteren Erarbeitungsschritten stärker im Vordergrund stehen.

Bevölkerungsszenarien und Flächenentwicklung stehen in direktem Zusammenhang und werden daher zusammen betrachtet. Eine Entscheidung über ein angestrebtes Bevölkerungsszenario ist ohne Kenntnis der sich daraus ergebende Konsequenzen für die Flächenentwicklung nicht seriös zu treffen (und umgekehrt). Um es nicht bei einer abstrakten Zahl (ca. 31 ha) zu belassen wurde von plan-lokal bereits sehr ausführlich untersucht, welche Flächen für eine Entwicklung in Frage kommen und wie ein Entwicklungsmodell aussehen könnte. Es wurde also versucht, eine möglichst gute Basis für eine Entscheidung herzustellen.

Die weiteren Ausführungen basieren auf der mit intensiver Bürgerbeteiligung erarbeiteten Analyse des Planungsbüros „plan-lokal“. „plan-lokal“ wird in der Bürgerinformation“ Leitbild, Leitziele, Entwicklungsmodell“ am 01.02.2012 ab 19:00 Uhr im Bürgerhaus Hochdahl diese Thematik erläutern. **Die dort vorgestellte Präsentation ist ab dem 02.02.2012 auf der Homepage: [www. zukunft-erkrath.de](http://www.zukunft-erkrath.de) abrufbar.**

#### 1. Leitbild, Leitziele

Das räumliche Entwicklungsmodell ist in Anlage 1 dargestellt und wurde bereits in den Stadtteilwerkstätten vorgestellt. Es beschreibt den Bestand und benennt (und verortet) grundsätzliche räumliche Zielsetzungen für die Themenfelder Siedlungs- und Zentrenstruktur, gewerbliche Entwicklung und Freiraumentwicklung. Als Zielsetzungen werden beispielsweise Ortsteilverbindungen stärken, Vernetzung und Entwicklung von Freiräumen, oder Entflechtung von Gewerbe und Wohnen genannt.

Das vorgeschlagene Leitthema heißt **„Erkrath - gemeinsam Zukunft gestalten“**.

Die Leitziele beschreiben thematisch die angestrebte Zielrichtung, in die sich die Stadt entwickeln soll. Sie umfassen alle relevanten Themenfelder und sind zwangsläufig allgemein gehalten. Sie bieten Orientierung für die Erarbeitung des integrierten Gesamtkonzeptes. Die Entwürfe der Leitziele sind in den Stadtteilwerkstätten vorgestellt und mit den Bürgern diskutiert worden. Die Bürger hatten dort über die Bepunktung die Möglichkeit, Ihre Prioritäten zu benennen.

Top 10 der Ziele aus den Stadtteilwerkstätten

Entwicklung und gestalterische Aufwertung der Wohnstandorte	107 Punkte
Entwicklung und gestalterische Aufwertung der Gewerbestandorte	94 Punkte
Stärkung des Gemeinwesens, des sozialen und interkulturellen Miteinanders und des bürgerschaftlichen Engagements	94 Punkte
Erhalt und Entwicklung der charakteristischen und artenreichen Natur- und Kulturlandschaft auch als Voraussetzung für die landschaftsbezogene Erholung	84 Punkte
Erhalt und Entwicklung der sozialen, kulturellen und Bildungsangebote	68 Punkte
Stärkung des Umwelt- und Klimaschutzes	56 Punkte
Erhalt und Sicherung der Nahversorgungsqualität	55 Punkte
Schutz und durchgängige Entwicklung der regionalen Grünzüge und innerstädtischen Grünverbindungen	53 Punkte
Sanierung und energetische Erneuerung der baulichen Beständen	52 Punkte
Berücksichtigung der finanziellen Rahmenbedingungen	51 Punkte

Aus den Ergebnissen der Stadtteilwerkstätten und der fachlichen Analysearbeit, die von lokalen Akteuren in Fachgruppen begleitet wurde, hat „plan-lokal“ die folgenden Leitziele für Erkrath abgeleitet:

**Leitziele:**

**Erkrath – Lebensqualität im intakten Natur- und Landschaftsraum**

- Erhalt und Entwicklung der charakteristischen und artenreichen Natur- und Kulturlandschaft als Grundlage der Lebensqualität in der Stadt
- Erhalt der Voraussetzungen für die landschaftsbezogene Erholung
- Schutz und Entwicklung der regionalen Grünzüge und innerstädtischen Grünverbindungen
- Nutzungsspezifische Qualifizierung innerstädtischer Grünflächen

**Erkrath – Lebenswerte Stadt für Jung und Alt**

- Bevölkerungsverluste abschwächen, Altersstruktur durch Bindung jüngerer Einwohner und Zuzug junger Familien stabilisieren
- Schaffung von zielgruppenspezifischen Wohnungsangeboten
- Stärkung der familienfreundlichen Lebensbedingungen – Verbesserung der Angebote für Kinder, Jugendliche und Familien
- Anpassung der Infrastruktur und der Angebote an die Anforderungen des demografischen Wandels
- Barrierefreiheit in allen Lebensbereichen

**Erkrath – Attraktiver und dynamischer Wohnstandort**

- Verbesserung des Stadtimages
- Erhalt der Qualitäten einer „Stadt der kurzen Wege“
- Gestalterische Aufwertung der Wohngebiete
- Nachhaltige Flächenpolitik
- Sanierung und energetische Erneuerung des Wohnungsbestandes – Anpassung an aktuelle Anforderungen
- Schaffung neuer, zielgruppenspezifischer Wohnangebote mit hohem Wohnwert
- Mobilisierung untergenutzter Immobilien – Anpassung an zukünftige Nachfragegruppen

**Erkrath – Lebendige Kultur- und Bildungslandschaft**

- Kooperation und „konstruktive Aufgabenteilung“ zwischen den Stadtteilen
- Anpassung der Bildungslandschaft an zukünftige Bedarfe
- Schaffung von Bildungsangeboten für alle Altersgruppen
- Sicherung der wohnortnahen Bildungsangebote, vor allem im Elementarschulbereich
- Sicherung der kulturellen „Grundversorgung“

- Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements im Bereich Kultur und Bildung

### **Erkrath – Innovativer Wirtschaftsstandort mit nachhaltigen Entwicklungsstrategien**

- Verbesserung des Standortimages durch gezielte Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing
- Stärkung des wirtschaftsfreundlichen Klimas in der Stadt
- Nachhaltige Flächenpolitik
- Gestalterische Aufwertung der Gewerbestandorte
- Sanierung und energetische Erneuerung des Gebäudebestands – Anpassung an die Ansprüche moderner Unternehmen
- Mobilisierung untergenutzter Flächen und Gebäude für neue Unternehmen

### **Erkrath – Aktiver Partner in der Region**

- Regionalen Dialog stärken
- Entwicklungen stärker im regionalen Kontext bewerten
- Erkrather Wohnungsmarkt besser in der Region positionieren
- Erkrath als Wirtschaftsstandort in der Region verankern
- Interkommunale Projekte anstoßen

### **Erkrath – bürgernah, sozial, integrativ**

- Stärkung des Gemeinwesens als Grundlage des Zusammenlebens in der Stadt
- Stärkung des „Wir-Gefühls“
- Förderung des bürgerschaftlichen Engagements zur Sicherung und Entwicklung von sozialen, kulturellen und sportlichen Angeboten
- Stärkung des interkulturellen Miteinanders als Grundlage für Verständigung und Chancengleichheit
- Erhalt und Entwicklung der sozialen Angebote für alle Altersgruppen

### **Erkrath – umwelt- und klimabewusst**

- Bestandsentwicklung - Energetische Sanierung der baulichen Bestände
- Nachhaltige Flächenpolitik
- Förderung des Fuß- und Radwegenetzes – Anpassung auf die Bedürfnisse des Alltagsverkehrs
- Stärkung und Qualifizierung des ÖPNV
- Innovative Energieversorgung
- Anpassung an die Herausforderungen des Klimawandels (z.B. Starkregenereignisse)

## 2. Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl setzt sich zusammen aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung also dem Saldo von Geburten und Sterbefällen und den Wanderungsbewegungen, d.h. wie viele Menschen nach Erkrath hin- und wie viele aus Erkrath in andere Städte fortziehen.

Es ist davon auszugehen, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Zukunft verstärkt ein negatives Saldo aufweist. Die Sterbezahlen waren bereits in der Vergangenheit höher als die Geburtenzahlen, eine Entwicklung die sich vor dem Hintergrund des demographischen Wandels mit einem wachsenden Anteil der Bevölkerungssgruppe über 65 Jahren verstärken wird.

Ab ca. 1997 weist Erkrath zudem ein negatives Wanderungssaldo auf. Die verschiedenen von „plan-lokal“ präsentierten Bevölkerungsszenarien bzw. -prognosen (Prognosehorizont 2030) variieren im Wesentlichen hinsichtlich der Annahmen zu dem Wanderungssaldo, da dieses durch städtisches Handeln zu beeinflussen ist, während dies bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zumindest direkt nicht möglich ist. Die Abwanderungen erfolgen zum großen Teil in die Region und sind somit aller Wahrscheinlichkeit nach in der Regel nicht durch einen Wechsel des Arbeitsplatzes bedingt.

Neben dem Status Quo Szenario (die Entwicklung aus der Vergangenheit wird weiter fortgeschrieben) wurden das Szenario I „geringe Zuwanderung“, d.h. ein im Vergleich zum Status Quo abgeschwächtes Wanderungsdefizit, Szenario II „relativ ausgeglichene Wanderung“ und Szenario III „insges. positives Wanderungssaldo“ berechnet. Allen Szenarien ist jedoch gemeinsam, dass die Bevölkerungszahl insgesamt in Erkrath in Zukunft weiterhin rückläufig ist, weil die natürliche Bevölkerungsentwicklung deutlich negativ ausfällt (siehe Anl. Nr. 2-3).

Abnehmende Einwohnerzahlen und eine im Zuge des demographischen Wandels im Durchschnitt älter werdende Einwohnerschaft haben Auswirkungen auf die pro Kopf Kosten der Infrastruktur und somit auf das (finanziell leistbare) Infrastrukturangebot, das Einzelhandelsangebot, die Ausrichtung der Infrastrukturangebote, das Image und Lebensgefühl der Stadt, die Attraktivität als Wohnstandort für Familien oder den Anteil der pflegebedürftigen und demenzkranken Einwohner, etc.. Viele dieser Auswirkungen werden von der Verwaltung und den Einwohnern in den Stadtteilwerkstätten als eher negativ eingeschätzt.

Im Gegensatz zu vielen Kommunen im ländlichen Raum, in den neuen Bundesländern oder im Ruhrgebiet ist Erkrath nicht gezwungen, die demographische Entwicklung hinzunehmen und sich darauf einzustellen, sondern hat auf Grund der Nähe zur dynamischen Landeshauptstadt Düsseldorf in einem gewissen Rahmen Optionen, die weitere Bevölkerungsentwicklung zu steuern. Die Regionalplanung (siehe Leitlinien Regionalplanfortschreibung) erwartet, dass es für die Städte um Düsseldorf zu einem „Überschwappereffekt“ kommt, da der wachsende Wohnraumbedarf in Düsseldorf nicht mehr befriedigt werden kann. Erkrath ist auch über die S-Bahn sehr gut an Düsseldorf angebunden und könnte davon im besonderen Maße profitieren.

Dennoch sind keine Szenarien detaillierter berechnet worden, die von einer gleichbleibenden oder wachsenden Einwohnerzahl ausgehen. „plan-lokal“ hat für die Prognose von IT.NRW - die von einer gleichbleibenden Bevölkerungszahl, bei jährlichen Wanderungsgewinnen von ca. 200 Bürgern ausgeht - errechnet, dass dafür insgesamt ca. 64 ha Wohnbaufläche erforderlich wären. Dies wird unabhängig von einer qualitativen Bewertung bei den begrenzten in Frage kommenden Reserveflächen als nicht realistisch angesehen. Als limitierender Faktor wird somit die Flächenkapazität und nicht die Nachfrage gesehen.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen nicht das Bevölkerungsszenario „gleichbleibende Einwohnerzahlen“ oder „wachsende Bevölkerungszahlen“ anzustreben, auch wenn diese Szenarien Vorteile haben, z.B. hinsichtlich der Auslastung von Infrastruktur, einer jüngeren Altersstruktur oder einem höheren Kaufkraftpotenzial. Bei Berücksichtigung der limitierten potentiellen Reserveflächen und der Aspekte Flächenverbrauch und Freiraumschutz wird daher von „plan-lokal“ und der Verwaltung vorgeschlagen, als Grundlage für die weitere Entwicklung von dem Szenario II „relativ ausgeglichene Wanderung“ auszugehen.

Dies bedeutet bei Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung insgesamt eine Verringerung der Bevölkerungszahl, jedoch langsamer als bei dem Status Quo Szenario. Die unterschiedlichen Szenarien haben zudem signifikante Auswirkungen auf den zukünftigen Altersaufbau. Im Vergleich zum Status Quo Szenario nimmt beim Szenario II die Zahl der Kinder und Jugendlichen (6-18 Jahre) in deutlich geringerem Umfang ab und die Gruppe der Rentner (über 65 Jahre) weniger ausgeprägt zu (siehe Anl. Nr. 4 - 5).

Das Szenario „relativ ausgeglichene Wanderung“ wird als ein - die verschiedenen Belange der Stadtentwicklung berücksichtigender - ausgewogener Mittelweg eingeschätzt, der zwischen den Polen „keine weitere Entwicklung von Flächen“ und „ausgedehntes Flächenwachstum“ liegt (dazu mehr unter dem Punkt Entwicklungsmodell).

### 3. Entwicklungsmodell

Das Entwicklungsmodell beschreibt die grundsätzliche strategische Ausrichtung der Stadt hinsichtlich der angestrebten Bevölkerungs- und Flächenentwicklung.

Die Bevölkerungsentwicklung steht in direktem Zusammenhang mit der Flächenentwicklung. So hat „plan-lokal“ berechnet, welchen Flächenbedarf die einzelnen Bevölkerungsszenarien auslösen. Schon für das Status Quo Szenario besteht ein Bedarf von ca. 23 ha, für das Szenario II „relativ ausgeglichene Wanderung“ geht „plan-lokal“ von ca. 31 ha aus und für eine gleichbleibende Einwohnerzahl (Prognose IT.NRW) wären ca. 64 ha (alles Bruttobaufläche) erforderlich (siehe An. Nr. 6).

Anhand der Flächenberechnung wird auch deutlich, dass bei gleichbleibenden und ggf. auch bei sinkenden Einwohnerzahlen zusätzlicher Wohnraumbedarf entsteht, da die Wohnfläche pro Kopf wie in der Vergangenheit weiter zunehmen wird. Dies ist in erster Linie auf die Reduzierung der Personen pro Haushalt zurückzuführen, eine Entwicklung, die sich aus den gesellschaftlichen Veränderungen wie der Zunahme der Alleinerziehenden und der Single-Haushalte (z.B. alleinstehende Senioren) oder am Trend zu weniger Kindern pro Familie ergibt.

Um besser einschätzen zu können, welche Flächenausweisungen und damit welches Bevölkerungsszenario wünschenswert bzw. realistisch ist, hat „plan-lokal“ untersucht, wie und auf welchen Flächen dies umgesetzt werden könnte (siehe dazu Punkt Entwicklungsflächen). Ein forciertes Flächen-

wachstum ist schon auf Grund der vorhandenen Restriktionen wie Naturschutz- und FFH-gebiete, hohe Immissionsbelastungen z.B. durch Autobahnen oder wertvolle innerstädtische Grünzüge nur schwer umsetzbar. Zudem sind die Belange des Freiraum- und Bodenschutzes angemessen zu berücksichtigen. Es ist die Frage zu stellen, ab wann die Qualitäten und Attraktivität des Wohnstandortes (u.a. Lage im Grünen, schnelle Erreichbarkeit von Grünflächen etc.) unter einer zu expansiven Flächenentwicklung leiden würden.

Das andere extreme Entwicklungsmodell ist die reine Eigenentwicklung, wo über den Bestand hinaus keine neuen Flächen ausgewiesen werden und Neubau nur im Rahmen der Bebauung von Baulücken, Ersatz von Abgängen und ggf. Nachverdichtung erfolgt. Dies hätte eine Abnahme der Einwohnerzahl noch unter das Niveau des Status - Quo Szenarios zur Folge, denn realistischerweise könnten die Bevölkerungsverlust auch durch noch so große Anstrengungen der Bestandsentwicklung nicht entscheidend abgemildert werden (siehe Anlage 3).

Wie bereits unter Punkt 2 erläutert, sind mit diesem Bevölkerungsszenario zahlreiche negative Aspekte verbunden. Es wird daher vorgeschlagen in der Abwägung von Natur, Freiraum- und Bodenschutz, etc. einerseits und den Aspekten Wirtschaft, Infrastrukturangebot, kommunaler Haushalt, Wohnraumversorgung in der Region, etc. einen ausgewogenen Mittelweg zu gehen, der keinen der Belang einseitig in den Vordergrund stellt. „plan-lokal“ und die Verwaltung schlagen daher vor, mit dem Entwicklungsmodell „Innenentwicklung +“ einen bestandsorientierten Mittelweg zu gehen. Grundlage ist das angestrebte Bevölkerungsszenario II „relativ ausgeglichene Wanderung“ (siehe Abschnitt Szenarien).

Ausgehend von einem errechneten gesamten Flächenbedarf von ca. 31 ha für Wohnflächen soll sich der Bedarf aus den 3 Bausteinen:

- Bestandsentwicklung und Entwicklung von Baulücken (5 ha),
- Innenentwicklung (14,1 ha) und
- Arrondierungsflächen (12 ha) zusammensetzen (siehe Anl. Nr. 9).

Der Bestands- und Innenentwicklung wird damit eine hohe Priorität eingeräumt. Hier geht es um eine Mobilisierung von nicht- oder untergenutztem Bestand, um die Mobilisierung von Baulücken und um qualitative Verbesserungen des Wohnraumes, z.B. über Wohnumfeldverbesserungen, (energetische) Sanierung, Anpassung der Grundrisse, etc. „plan-lokal“ hat sich mit den Möglichkeiten der Bestandsentwicklung intensiv auseinandergesetzt und wird dieses Thema ausführlich in der Bürgerinformation präsentieren. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es viele Möglichkeiten gibt, die alle langfristig angelegt und sehr personalintensiv sind und deren Erfolg u.a. von der Bereitschaft der Eigentümer zur Mitarbeit abhängt. Unter Innentwicklung ist die bauliche Entwicklung von innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches gelegenen Flächen zu verstehen, deren äußere Erschließung i.d.R. bereits vorhanden ist. Oft handelt es sich dabei um Grünflächen oder ehemals gewerblich genutzte Bereiche. In Erkrath kommen jedoch nur wenige Flächen in Frage, z.B. das Pose-Marre´ Gelände oder der Bereich Schmiedestraße. Der Innenentwicklung sind daher enge räumliche Grenzen gesetzt und auch sie ist i.d.R. aufwändiger zu betreiben, als eine Entwicklung von Außenbereichsflächen.

Das Entwicklungsmodell setzt damit nicht in erster Linie auf die Entwicklung von Flächen am Siedlungsrand, sondern weist der Bestands- und Innenentwicklung eine hohe Priorität zu. Bei der Umsetzung wird es jedoch notwendig sein, diese 3 Bausteine der Siedlungsentwicklung parallel zu betreiben, um in angemessenen Zeiträumen entsprechende Wohnflächen zur Verfügung stellen zu können. Vorrangiges Ziel ist die Erreichung des Bevölkerungsszenarios „relativ ausgeglichene Wanderung“. Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, ob dieses Ziel mit dem angestrebten Entwicklungsmodell zu erreichen ist.

#### 4. Entwicklungsflächen Wohnen

In der Anlage 9 wird ein „Bild“ aufgezeigt, wie das Entwicklungsmodell „Innenentwicklung +“ konkret in Flächen umgesetzt werden könnte. Die Eignung der Fläche wurde nach städtebaulichen, ökologischen, räumlichen, infrastrukturellen sowie rechtlichen Kriterien beurteilt (siehe Anl. Nr. 7-8). Weiterhin hat „plan-lokal“ bei diesem Entwurf die räumliche Verteilung auf die Stadtteile berücksichtigt. Die tatsächliche Umsetzung hängt jedoch u.a. von der Verfügbarkeit der Flächen ab. So wird z.B. mit der Darstellung der Albert-Schweitzer-Schule nicht die Entscheidung über die Aufgabe als Schulstandort (z.B. für eine Grundschule) vorweggenommen.

Um eine notwendige Flexibilität zu erreichen, um Spekulation und Abhängigkeit von Grundstückseigentümern zu vermeiden, sowie zur gezielten Steuerung / Nachsteuerung von Entwicklungs-

prozessen, ist ein über den Bedarf hinausgehender Flächenpool unerlässlich. In diesen sind alle Flächen aufgenommen worden, die als geeignet oder bedingt geeignet bewertet wurden (siehe Anl. Nr. 10). Dabei ist ausdrücklich nicht das Ziel, alle diese Flächen zu bebauen, sondern das Bevölkerungsszenario „ausgeglichene Wanderung“ zu erreichen. Sofern der Einsatz der „Poolflächen“ erforderlich wird, soll die Entwicklung dieser Flächen nach den o.a. Auswahlkriterien erfolgen.

### 5. Entwicklungsflächen Gewerbe

Erkrath hat nur wenige Gewerbeflächenpotenziale. Diese sind überwiegend mit großen Restriktionen, wie z.B. der fraglichen Verfügbarkeit (bis auf eine Teilfläche des Bereiches Neanderhöhe befinden sich alle Flächen in privatem Besitz), einer topographisch ungünstigen Situation oder der fraglichen Zustimmung der Regionalplanungsbehörde belastet. Aufgrund der wenigen Flächen wurde hier auf eine Unterscheidung Flächenpool, Entwicklungsmodell verzichtet. Es ist nicht damit zu rechnen, dass alle Flächen bebaut werden können (Anl. Nr. 11-12).

Vor diesem Hintergrund und auf Grund der vorhandenen Leerstände muss die Entwicklung des Bestandes und die Minimierung der leerstehenden Immobilien (z.B. Bürogebäude) hohe Priorität haben. Auch hier gilt, dass die Bestandsentwicklung eine sehr langfristig angelegte und sehr personalintensive Aufgabe ist, deren Erfolg zum großen Teil von der Bereitschaft der Grundstückseigentümer zur Mitarbeit abhängt.

Daher wird vorgeschlagen auch im Bereich Gewerbeflächenentwicklung die Bestandsentwicklung und die Entwicklung von Potenzialflächen parallel zu betreiben.

### 6. Entwicklungsflächen „Zentrale Einrichtungen“

Die in Anlage Nr. 13 dargestellten Potentialflächen kommen grundsätzlich für eine Entwicklung als Flächen für „zentrale Einrichtungen in Frage“. Dies sind beispielsweise Nutzungen wie Verwaltung, Ärztehaus, Büro oder Gemeinbedarfsnutzungen. Die ausgewählten Flächen liegen am Rande von zentralen Versorgungsbereichen und könnten diese durch eine entsprechende Nutzung stärken.

## **II. Zeitplanung Stadtentwicklungskonzept**

Zur weiteren Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzepts ist folgender Zeitplan vorgesehen:

- 01.02.2012 Bürgerinformation zu den Themen: Leitbild, Leitziele, Entwicklungsmodell (Bevölkerungsszenario und Flächenentwicklung).
- 07.02.2012, Februar Sitzung des ASW: Diskussion und Entscheidung über: Leitbild, Leitziel, Entwicklungsmodell (Bevölkerungsszenario und Flächen).
- Ende Februar/März 2012: Nach der o.a. Entscheidung kann an dem eigentlichen Konzept gearbeitet werden. Die 2. Staffel der Fachgruppen wird in erster Linie mögliche Maßnahmen, Prioritäten und Projekte thematisieren und soll daher Ende Februar/ Anfang März stattfinden.
- Bis Mitte Juni 2012 sollen das Konzept / integrierte Gesamtkonzept mit räumlich-funktionalem Gesamtkonzept, thematischen Teilkonzepten, thematisch übergreifende Konzepte/Projekte, Ortsteilentwicklungskonzepte, Handlungsfelder, Projekte und Prioritäten, Flächenpass/Steckbriefe sowie ersten Impuls- und Anschubprojekten vorliegen.
- Juni 2012 Lenkungskreis zu dem Themenkomplex.
- Juli 2012, ggf. am 03.07.2012 (ASW-Termin) Abschlussforum zur Vorstellung des Gesamtkonzeptes. Möglichkeit zur Information und Äußerung von Anregungen (noch kein Beschluss erforderlich).
- In der Sommerpause wird das Konzept basierend auf den Anregungen des Ausschusses und der Bürger überarbeitet und die restlichen Bausteine werden erstellt. Dies sind die Punkte: Umsetzungsstrategien, Vertiefungsbausteine und Empfehlungen für Monitoring und Fortschreibung. Die Dokumentation wird erarbeitet. Beschluss des Konzeptes nach der Sommerpause.

Anlagen (alle erstellt von „plan-lokal“):

Anlage Nr. 1	Räumliche Entwicklungsmodell
Anlage Nr. 2	Indexwerte zur Bevölkerungsprognose bis 2030
Anlage Nr. 3	Schätzung der Bevölkerung ohne Neuausweisung von Flächen
Anlage Nr. 4-5	Entwicklung der Bevölkerung in Altersklassen Szenario Status quo und Szenario II
Anlage Nr. 6	Wohnflächenbedarfsprognose
Anlage Nr. 7	Bewertungsschema Flächen
Anlage Nr. 8	Ergebnis der Flächenbewertung Wohnen
Anlage Nr. 9	Entwicklungsmodell Wohnflächen Innenentwicklung + (Entwurf)
Anlage Nr. 10	Flächenpool
Anlage Nr. 11	Ergebnis der Flächenbewertung Gewerbe
Anlage Nr. 12	Gewerbeflächenpotenziale
Anlage Nr. 13	Flächen für zentrale Einrichtungen

Planungsamt	gez. Schiefer Kämmerer	Rechnungsprüfungsamt
gez. Werner Bürgermeister	gez. Schmidt Dezernent	gez. Weis Amtsleiter