

Stadt Nieheim · Postfach 11 63 · 33035 Nieheim

Ministerium für Wirtschaft, Industrie,  
Klimaschutz und Energie des Landes  
Nordrhein-Westfalen - Landesplanungsbehörde  
Berger Allee 25  
40213 Düsseldorf

### **3. Änderung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP) – Stellungnahme der Stadt Nieheim**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Nieheim begrüßt den fortgeschriebenen Entwurf der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen und erkennt an, dass im Rahmen des zweiten Beteiligungsverfahrens verschiedene Anregungen aus der kommunalen Praxis aufgegriffen wurden.

Im Rahmen der zweiten Beteiligung zur 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen nimmt die Stadt Nieheim erneut zum Grundsatz 6.1-8 „Wiedernutzung von Brachflächen“ Stellung.

Die Stadt Nieheim erkennt ausdrücklich an, dass der überarbeitete Entwurf gegenüber der Fassung aus dem ersten Beteiligungsverfahren eine gewisse Differenzierung und Öffnung erkennen lässt. Insbesondere die nunmehr vorgesehene Prüfung wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen bei angrenzender Wohnbebauung sowie die Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen stellen eine in Teilen sachgerechte Weiterentwicklung dar. Auch die Möglichkeit, bei angespannten Wohnungsmärkten von einer vorrangigen gewerblichen Nutzung abzuweichen, wird grundsätzlich begrüßt.

Gleichwohl hält die Stadt Nieheim ihre im ersten Beteiligungsverfahren vorgebrachten Bedenken in der Sache aufrecht.

Aus Sicht der Stadt stellt auch die überarbeitete Fassung des Grundsatzes 6.1-8 weiterhin eine nicht unerhebliche Einschränkung der kommunalen Planungshoheit dar. Die kommunale Selbstverwaltung, insbesondere die Bauleitplanung, ist ein zentraler Bestandteil der verfassungsrechtlich garantierten Planungshoheit und ermöglicht es den Städten und Gemeinden, ihre räumliche Entwicklung eigenverantwortlich und bedarfsgerecht zu steuern. Die Festlegung, wonach Brachflächen vorrangig für gewerbliche und industrielle Nutzungen gesichert werden sollen, greift in diese Steuerungskompetenz ein und setzt eine landesweit einheitliche Priorität, die den unterschiedlichen regionalen Rahmenbedingungen nicht in ausreichendem Maße gerecht wird.

Gerade im ländlichen Raum, zu dem auch die Stadt Nieheim gehört, stellt sich die Ausgangslage häufig anders dar als in verdichteten Regionen mit angespannten Gewerbeflächenmärkten. In vielen Fällen besteht kein vergleichbarer Nachfrageüberhang nach gewerblichen oder industriellen Flächen, während gleichzeitig ein Bedarf an Wohnbauflächen oder an gemischten Nutzungsformen gegeben ist. Eine pauschale Priorisierung gewerblicher Nachnutzungen kann daher dazu führen, dass vorhandene Flächenpotenziale nicht bedarfsgerecht entwickelt werden und städtebauliche Entwicklungschancen ungenutzt bleiben.

Hinzu kommt, dass die tatsächlichen Entwicklungsperspektiven von Brachflächen maßgeblich von lokalen Gegebenheiten abhängen. Hierzu zählen unter anderem die Lage im Siedlungsgefüge, die vorhandene Erschließung, Immissionskonflikte, Altlastensituationen sowie die Nachfrage am örtlichen Immobilienmarkt. Nur die Kommunen verfügen über die notwendige Kenntnis dieser Rahmenbedingungen, um eine sachgerechte und nachhaltige Abwägung zwischen unterschiedlichen Nachnutzungsoptionen vorzunehmen. Eine zu starke landesplanerische Vorfestlegung kann diese differenzierte Betrachtung nicht ersetzen.

Zudem ist festzustellen, dass insbesondere in kleineren Kommunen die Reaktivierung von Brachflächen für gewerbliche oder industrielle Nutzungen häufig mit erheblichen wirtschaftlichen Risiken verbunden ist. Wenn sich entsprechende Nutzungen über einen längeren Zeitraum nicht realisieren lassen, besteht die Gefahr, dass Flächen dauerhaft brachfallen und städtebauliche Missstände verfestigt werden. Eine flexiblere Handhabung der Nachnutzung würde es den Kommunen ermöglichen, in solchen Fällen alternative Entwicklungsperspektiven, etwa im Bereich Wohnen oder gemischter Nutzungen, frühzeitig zu erschließen und damit einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten.

Auch im Hinblick auf die Ziele einer flächensparenden Siedlungsentwicklung ist eine größere kommunale Entscheidungsfreiheit sinnvoll. Die Umnutzung vorhandener Brachflächen für Wohnzwecke kann einen wichtigen Beitrag dazu leisten, den Druck auf bislang unbebaute Freiflächen zu reduzieren. Eine starre Priorisierung gewerblicher Nutzungen kann diesem Ziel entgegenstehen, wenn dadurch geeignete Flächen nicht für den Wohnungsbau aktiviert werden können.

Vor diesem Hintergrund regt die Stadt Nieheim an, den Grundsatz 6.1-8 dahingehend weiter zu präzisieren, dass die Entscheidung über die konkrete Nachnutzung von Brachflächen ausdrücklich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Bedarfe auf kommunaler Ebene erfolgt. Die im Entwurf enthaltenen Formulierungen sollten entsprechend weiter geöffnet und als echte Abwägungsvorgabe ausgestaltet werden, anstatt eine vorrangige Nutzungsrichtung vorzugeben.

Die Stadt Nieheim bittet daher, die kommunale Planungshoheit in diesem Bereich stärker zu berücksichtigen und die Regelung so auszugestalten, dass den unterschiedlichen regionalen und lokalen Rahmenbedingungen angemessen Rechnung getragen werden kann.

