

Ergebnisprotokoll

Kooperatives Flächenmonitoring

Mittwoch, 10. Februar 2010, Regionalverband Ruhr

Anwesende

Siehe beigefügte Teilnehmerliste

Ziele der Arbeitsgruppe

Im Rahmen der Pilotphase zum kooperativen Flächenmonitoring sollen gezielt Fragen zur systematischen Erhebung und kontinuierlichen Aktualisierung der kommunalen Reserveflächenpotenziale sowie zum Umgang des RVR mit den gewonnenen Daten geklärt werden. Hierzu werden seitens des RVR folgende Arbeitspakete vorgeschlagen:

- (1) Abgrenzung der Geometrien: Regeln zur Abgrenzung der Reserveflächen; Untergrenzen bei den Flächengrößen
- (2) Informationen zu den Reserveflächen: Welche flächenbezogenen Informationen werden benötigt? Verständigung über Begrifflichkeiten.
- (3) Meldung von Flächeninanspruchnahmen
- (4) Abstimmung über Nutzung und evtl. Weitergabe von Daten (z.B. Wirtschaftsförderung, Flächendatenbanken, Veröffentlichungen)
- (5) Schulung Internet-Tool
- (6) Erarbeiten eines Handbuchs „Spielregeln“ (Beteiligung der Kommunen außerhalb der Pilotgruppe)
- (7) Test und Fehlerbehebung Internet-Tool (Anwenderfreundlichkeit, technische Funktionalität)

Verabredung zur weiteren Arbeitsweise

Die Arbeitsgruppe verständigt sich auf einen vertrauensvollen Umgang miteinander. Fallbeispiele aus den Kommunen können offen gezeigt werden; eine Anonymisierung ist nicht notwendig.

Grundsätzliche Vorgehensweise beim Monitoring der Flächenpotenziale

Während in den bei den Bezirksregierungen bisher angewandten Modellen des Flächenmonitoring die Abgrenzung und Digitalisierung der Flächen durch die Kommunen erfolgte, will der RVR aus Gründen einer einheitlichen Erfassungssystematik die Ersterhebung der Flächenpotenziale übernehmen (vgl. Folien 5-6). Der auf diesem Wege generierte Geodaten-satz wird den Kommunen zur Beurteilung, Ergänzung der Erhebung und zum Eintrag von weiteren Informationen zur Verfügung gestellt und so qualifiziert¹. Die Bearbeitung kann dabei zum einen mit Hilfe einer von IT-NRW bereitgestellten WebGIS-Anwendung oder zum anderen an Arbeitsplatzrechnern mit ArcGIS-Lizenzen erfolgen. Der RVR wertet die Erhebung aus und berichtet den politischen Gremien des RVR sowie der Landesplanungsbehörde in geeigneter und aggregierter Form über die Ergebnisse. Gleichzeitig stellen die auf diese Art ermittelten Flächenreserven die Grundlage für die Abstimmung zwischen Kommune und RVR im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dar.

¹ Sofern bei den Kommunen Geodaten über die Flächenreserven vorliegen, können diese Daten (sofern gewünscht) im Vorfeld berücksichtigt werden. Die Anpassung an die ALK und an die im Rahmen der Pilotphase erarbeiteten Kriterien kann beim RVR erfolgen.

Arbeitspaket 1: Abgrenzung der Geometrien

Digitalisierungsgrundlage

Die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) dient als Abgrenzungs-Grundlage für die Flächen. Die von den Städten gemeldeten Flächen werden – soweit noch nicht erfolgt – an die Grundstücksgrenzen angepasst (vgl. Folie 11).

Potenzialflächen, die von der ALK abweichende Grenzen haben und den Kommunen bekannt sind, können von diesen entsprechend nachdigitalisiert werden.

Zusammenhängende Flächen

Angrenzende, zusammenhängende Flurstücke sind bei gleichen Informationen als eine Fläche zu behandeln (vgl. Folie 12).

Nettoflächen

Einzutragen bzw. vorgegeben sind Nettoflächen. Gemeint sind zur Bebauung nutzbare und veräußerbare Grundstücke einschließlich der zugehörigen Freiflächen (wie Grünflächen, Stellplatzflächen und eigentumsanteilige Stichstraßen). Öffentliche Verkehrswege, öffentliche Spielplätze und öffentliche Grünflächen sind nicht abzugrenzen bzw. über einen Pauschalabzug rechnerisch zu korrigieren (vgl. Folie 13).

Nachverdichtungspotenziale

Der RVR berücksichtigt im Rahmen der Erstaufnahme unbebaute oder brachliegende Flächen, die im Regelfall über ein eigenes Flurstück verfügen (vgl. Folie 16). Mindergenutzte (extensiv genutzte) Flächen gelten dann als Potenzial, wenn eine Bebauung aus Sicht der Kommune planerisch erwünscht und die Umsetzung als realistisch einzuschätzen ist (Stichwort: Nachverdichtung). Entsprechende Potenziale können durch die Kommunen nachgetragen werden.

Untergrenzen der Erhebung

Für Flächen, die dem Wohnen dienen, wird die Untergrenze der Erhebung auf 500 m² festgelegt. Flächen unter 500 m² können erfasst werden, werden aber nicht bilanziert. Flächen für gewerbliche Nutzung werden ab 1.000 m² erhoben.

Umgang mit Baulücken und Kleinflächen

Nachträglicher Hinweis des RVR: Die Reserveflächenerhebung will kein veröffentlichtes Baulandkataster nach § 200 BauGB darstellen, wengleich die erhobenen Daten seitens der Kommune in ein solches überführt werden könnten. Hierbei sind die entsprechenden Regelungen des § 200 BauGB zu berücksichtigen.

Definition des RVR

Baulücken und Kleinflächen sind Flächen für den Wohnungsbau

- » in einer Größe von ein bis zwei Wohnbaugrundstücken ortsüblicher Größe,
- » die sofort bzw. kurzfristig bebaubar sind,
- » die an einer bebauten Straße zwischen anderen bebauten Grundstücken liegen,
- » die möglicherweise zunächst von der bisherigen Nutzung freizustellen sind (Gartenaube, Werbetafel, Sonstiges),
- » für die Erschließungseinrichtungen ausreichend vorhanden sind oder ohne erheblichen Aufwand hergestellt werden können.

Baulücken brauchen nur dann aufgenommen werden, wenn sie bereits eine eigene Flurstücksnummer besitzen, die verkehrliche Erschließung gesichert ist sowie die Mindestgröße

500 m² beträgt. Es wird differenziert zwischen unbebauten Grundstücken nach § 34 BauGB und nach unbebauten Flächen innerhalb eines Bebauungsplans.

Absprachen zur Anrechnung von Baulücken und Kleinflächen zu den kommunalen Flächenreserven in Abhängigkeit zum gegebenen Baurecht

Wohnen

Baurecht	Flächengröße	Anrechnung
„egal“	< 500 m ²	0 %
§ 34 BauGB	500 – 1.000 m ²	5 %
§ 34 BauGB	> 1.000 m ²	100 %
Bebauungsplan	> 500 m ²	100 %

Gewerbliche Bauflächen

Flächengröße	Anrechnung
< 1.000 m ²	0 %
< 3.000 m ²	30%
> 3.000 m ²	100%

Die hier zu Grunde gelegten Quoten für die Anrechnung werden im Rahmen der Fortschreibung des Flächenmonitorings auf ihre Plausibilität überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Weitere Reserveflächen

Zum Rückbau anstehende Grundstücke sind als Reserveflächen zu betrachten, sofern eine Nachnutzung für Wohnen oder Gewerbe vorgesehen bzw. möglich ist.

Ausnahmen

Leerstehende Gebäude, deren Bausubstanz vermutlich weitgehend unverändert nachgenutzt werden kann, sind **nicht** als Reserveflächen zu betrachten, es sei denn, die zugehörigen Grundstücksflächen sind erheblich untergenutzt.

Erhebung der Regionalplanpotenziale

Bei der Erhebung und Bewertung der Potenziale der Regionalpläne gelten folgende Untergrenzen.

- § ASB > 3.000 m²
- § GIB > 5.000 m²

Die Erhebung dient lediglich einer ersten planerischen Bewertung der Potenziale. Betrachtet werden nur die noch nicht in die Flächennutzungspläne überführten Potenziale.

Arbeitspaket 2: Informationen zu den Flächen

Die Diskussion der Attributerfassung erfolgt anhand einer Tischvorlage (Anlage 2)

Block 1

Statt Gesamtfläche brutto [ha] wird der Begriff Gesamtfläche [ha] verwendet.

Block 2

Steht eine vom RVR ermittelte Potenzialfläche aus Sicht der Kommune nicht für eine Wohn- bzw. Gewerbenutzung zur Verfügung, ist hierfür der **Hauptgrund** anzugeben. Gründe für eine Nichtverfügbarkeit sind:

- § Bereits bebaut
- § Bauantrag gestellt (abhängig von der Verfügbarkeit der Information)
- § Betriebsgebunden
- § Abweichendes Planungsziel (mit Erläuterung)
- § Bodengrundhemmnisse (mit Erläuterung)
- § Sonstige (mit Erläuterung)

Ergänzung RVR:

- § Langfristig entgegenstehende Nutzung (z.B. Spiel- oder Sportplatz, Festplatz, Parkanlage etc. – mit Erläuterung) Anmerkung: derartige Nutzungen sind oftmals im Luftbild aufgrund von Belaubung nicht zu erkennen.

Flächen, die diese Kriterien erfüllen, werden unabhängig von ihrer Größe nicht zu den planerischen Potenzialflächen gezählt.

Die Frage, wie mit eigentumsrechtlichen Restriktionen umzugehen ist, wird kontrovers diskutiert. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Flächen grundsätzlich als planerisch verfügbar gelten sollen. Gleiches gilt für die Optionierung bzw. Reservierung von Flächen. Diese Flächen gelten weiterhin als planerische Potenzialflächen, bis ein Bauantrag gestellt wurde. Ebenso gilt dies für Grundstücksbindungen an Bauträger, Investoren oder Architekten.

Hinsichtlich der zeitlichen Verfügbarkeit wird zwischen „kurzfristig (bis 2 Jahre)“, „mittelfristig (bis 5 Jahre)“ und „langfristig (über 5 Jahre)“ unterschieden. Darüber hinaus verständigte sich der Arbeitskreis auf die Ergänzung um die Angabe „unklar“. Inwieweit sich die Attributierung „unklar“ auf die Bilanzierung auswirkt, muss im Arbeitskreis noch entschieden werden.

Angegeben werden soll, ob es sich bei einer Fläche um eine Brach- bzw. Altfläche handelt. Eine genaue Definition steht noch aus – ebenso, ob Brachflächen anders als solche im Freiraum behandelt werden können. Herr Horstmann, Stadt Gelsenkirchen, hat sich bereit erklärt, für die nächste Sitzung einen Vorschlag zur Thematik zu unterbreiten.

Block 3

Die Attributierungsvorschläge des RVR werden grundsätzlich akzeptiert. Folgende Änderungsvorschläge werden angeregt:

- § Nettobauland Wohnen bzw. Nettobauland Gewerbe statt bebaubare Fläche Wohnen oder Gewerbe. Die hier abgefragten Werte sind in Prozenten (linke Spalte) einzutragen. Die ha-Angabe wird automatisch im angebotenen System errechnet. Im GIS ist nur ein manueller Eintrag möglich. Bei der Zuordnung der Reserve zur Kategorie Wohnen und Gewerbe erfolgt automatisch eine Aufteilung zu je 50% für Nettobauland Wohnen und Nettobauland Gewerbe.
- § Hinter der Differenzierung der Nettobauflächen wird noch ein Erläuterungsfeld eingefügt.

Das Arbeitspaket 2 wird zur abschließenden Beratung in der nächsten Sitzung der Arbeitsgruppe nochmals aufgegriffen.

Weitere Schritte

- » Übermittlung von vorhandenen (Geo)Daten bis zum 26. Februar 2010
- » Protokollrückmeldungen bis zum 5. März 2010
- » Namen der zukünftigen Bearbeiter bzw. der verantwortlichen Ansprechpartner bis zum 5. März 2010

Nächster Termin

Mittwoch, 17. März 2010, 10.00 – 13.00 Uhr