

ruhrFIS-Flächeninformationssystem Ruhr

Erhebung der Siedlungsflächenreserven

2011



ruhrFIS-Erhebung der Siedlungsflächenreserven in den Flächennutzungsplänen und im regionalen Flächennutzungsplan - Zusammenfassung

Hintergrund

Unter dem Titel 'ruhrFIS - Flächeninformationssystem Ruhr' fasst der RVR in drei Modulen Informationen und Analysen zur aktuellen Flächennutzung, zum Wandel der Flächennutzung und zu planerischen Flächenreserven für die Siedlungsentwicklung zusammen. Kenntnisse zu den vorhandenen Siedlungsflächenreserven sind unerlässlich, um die künftige Siedlungsfläche bedarfsgerecht quantifizieren und räumlich abgrenzen zu können. Die Siedlungsflächenreserven werden bei Neuaufstellungen oder Änderungen von Flächennutzungs- oder Regionalplänen, einer Prognose des zukünftigen 'Flächenbedarfes' gegenübergestellt und stellen eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Planung neuer Wohn- oder Gewerbeflächen dar.

Die Ergebnisse der ersten gemeinsam durch die Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr und dem Regionalverband Ruhr durchgeführten Erhebung der Siedlungsflächenreserven sind in dem Bericht 'Erhebung der Siedlungsflächenreserven in den Flächennutzungsplänen [FNP] und im regionalen Flächennutzungsplan [RFNP]' dargestellt. Sie werden Grundlage einer intensiven Diskussion über die zukünftige Siedlungsflächenentwicklung der Metropole Ruhr sein, die in den nächsten Monaten vor allem in Zusammenhang mit der begonnenen Erarbeitung des Entwurfs zum Regionalplan Ruhr zu führen sein wird. Die Erhebung der Siedlungsflächenreserven soll künftig alle drei Jahre fortgeschrieben werden. Die wesentlichen Ergebnisse sind folgend zusammengefasst.

Verfahren und Methodik

- Erhoben wurden in der ersten Jahreshälfte 2011 in enger Kooperation zwischen RVR und den 53 Kommunen die Siedlungsflächenreserven für Wohnen und Gewerbe in den FNP bzw. im RFNP.
- In einer Pilotphase wurden mit einer repräsentierenden Gruppe von zehn Kommunen Verfahrensschritte und Erhebungskriterien vorabgestimmt, die in der Gesamterhebung von allen 53 Kommunen mitgetragen und akzeptiert wurden.
- Der RVR hat eine flächendeckend einheitliche Vorerhebung der Flächen ab 500 m² vorgenommen, um vergleichbare Daten in allen Städten und Gemeinden zu erzielen; Diese Vorgehensweise ist für einen vergleichbar großen Planungsraum in Deutschland bislang einmalig.
- Die Rohdaten der RVR-Vorerhebung wurden von den Städten geprüft und inhaltlich um Informationen u.a. zu Planungsrecht und Verfügbarkeit angereichert.
- Die Daten werden bereits im Rahmen weiterer raumanalytischer Untersuchungen betrachtet bzw. als Grundlage verwendet [z.B. regionale Wohnungsmarktbeobachtung, Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr].
- Aus der abschließenden Befragung ergab sich, dass die Erhebung das Wissen um die eigene Reserveflächensituation bei rund 59 % der Kommunen vertieft oder eher vertieft hat. 81 % der Kommunen gaben an, mit dem Ablauf der Erhebung insgesamt zufrieden oder eher zufrieden zu sein.

Siedlungsflächenreserven in den FNP und im RFNP

- Aus der Erhebung ergeben sich in der Summe rund 5.300 ha planerische Siedlungsflächenreserven in den Flächennutzungsplänen bzw. im regionalen Flächennutzungsplan, davon entfallen rund 2.500 ha auf Wohnreserven und rund 2.800 ha auf Reserven für gewerbliche und industrielle Nutzungen. Bei den genannten Größen sind Erschließungsanteile abgezogen [Nettogröße]. Folglich gibt es im Verbandsgebiet mehr Gewerbereserven als Wohnreserven.
- Bei Bebauung aller Reserveflächen könnte die Freirauminanspruchnahme im Verbandsgebiet etwa 5.600 ha [einschl. verkehrlicher Erschließung] betragen. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche könnte um 3,3 % zunehmen. Das 30-ha-Flächensparziel könnte gesamträumlich knapp eingehalten werden.

■ Wohnreserven in den FNP und im RFNP [rund 2.500 ha]

- Die elf kreisfreien Städte verfügen in der Summe mit 1.231 ha in etwa über die gleiche Fläche an Wohnreserven wie die 42 kreisangehörigen Kommunen mit 1.257 ha. Unter Ausnutzung aller planerisch gesicherten Wohnreserven in den Flächennutzungsplänen bzw. im regionalen Flächennutzungsplan könnten im Verbandsgebiet je nach Dichte der Bebauung zwischen 62.000 [25 WE auf 1 ha] und 123.000 [örtlich bis zu 73 WE auf 1 ha] neue Wohnungen gebaut werden.
- Bei rund 5,2 Millionen Einwohnern im Verbandsgebiet entfallen auf je 1.000 Einwohner etwa 0,5 ha Wohnreserven. In den kreisfreien Städten gibt es etwa 0,4 ha Wohnreserven auf 1.000 EW. Bei den Kreisen hat der Kreis Unna mit 0,9 ha pro 1.000 EW relativ die meisten Reserveflächen für Wohnen. Die drei weiteren Kreise verfügen in Relation zur Einwohnerschaft über ähnliche Reserven für Wohnen [0,6 – 0,7 ha pro 1.000 EW]. Die Fläche an Wohnreserven steigt in Relation zu den Einwohnern mit abnehmender Siedlungsdichte. Demzufolge könnte die Siedlungsfläche der Kommunen des geringer verdichteten Raumes nach den planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächenreserven relativ zu seinen Einwohnern stärker wachsen als der höher verdichtete Raum, würden alle Reserveflächen in Anspruch genommen.
- Etwa 1.330 ha [52 %] der 2.500 ha Wohnreserven sind kleiner als 1 ha.
- Die Abfrage nach aktuellem Planungsrecht ergab, dass sich mit 32 % rund ein Drittel der Wohnreserven im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befinden.
- Rund 46 % bzw. 1.181 ha der in den FNP / im RFNP dargestellten Wohnreserven sind kurzfristig oder mittelfristig innerhalb der nächsten fünf Jahre verfügbar.
- Rund 17 % der anzurechnenden Wohnreserven bzw. 428 ha waren bereits für Siedlungszwecke genutzt und gelten infolgedessen als Brach- bzw. Altflächen. Der Altflächenanteil an den Wohnreserven liegt in den 53 Kommunen bei max. 68,8 %. Rund 31 % der 2.500 ha Wohnreserven werden aktuell ackerbaulich genutzt. Etwa 52 % betreffen sonstige freiraumbezogene Nutzungen.
- Würden alle Reserven im Planungszeitraum der nächsten 15 Jahre ausgenutzt, würde der rechnerische Zuwachs der bestehenden Gebäude- und Freifläche Wohnen im Verbandsgebiet 4,1 % betragen.

■ Gewerbereserven in den FNP und im RFNP [rund 2.800 ha]

- Schwerpunkte der planerischen Gewerbereserven liegen in einem Korridor zwischen der A40 und der A2 sowie in Duisburg westlich der A59. Daneben gibt es weitere Schwerpunkte im Bereich des Lippemündungsraumes in Wesel und Voerde [Niederrhein] sowie im nördlichen Verbandsgebiet in Dors-ten und Marl. Im südlichen Verbandsgebiet, insbesondere südlich der Ruhr, gibt es weniger planerische Siedlungsflächenreserven für Gewerbe. Zusätzlich zu den 2.800 ha planerisch anzurechnenden Reserveflächen gibt es rund 1.300 ha an betriebsgebundenen Reserveflächen.
- Die elf kreisfreien Städte verfügen in der Summe mit 1.473 ha über ca. 170 ha mehr Gewerbereserven als die 42 kreisangehörigen Kommunen mit 1.304 ha. Im Verbandsgebiet gibt es aktuell in den Flächennutzungsplänen bzw. im regionalen Flächennutzungsplan 81 Reserveflächen über 7 ha Größe, davon sind 19 Flächen größer als 15 ha.
- Die Abfrage nach dem geltenden Planungsrecht ergab, dass sich rund 43 % der Gewerbereserven im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befinden.
- Rund 65 % bzw. 1.800 ha der in den FNP / im RFNP dargestellten Gewerbereserven sind kurzfristig oder mittelfristig in den nächsten fünf Jahren verfügbar.
- Rund 47 % der anzurechnenden Gewerbereserven bzw. 1.297 ha waren bereits für Siedlungszwecke genutzt und gelten demzufolge als Brach- bzw. Altflächen. Der Altflächenanteil an den Gewerbereserven liegt in den 53 Kommunen bei max. 92,2 %. Der Schwerpunkt der Kommunen mit einem hohen Anteil an Brach- bzw. Altflächen liegt im mittleren Verbandsgebiet. Etwa 27 % der Gewerbereserven werden aktuell ackerbaulich genutzt. Etwa 26 % betreffen sonstige freiraumbezogene Nutzungen.
- Würden alle Reserven im Planungszeitraum der nächsten 15 Jahre ausgenutzt, würde der rechnerische Zuwachs der bestehenden Gebäude- und Freifläche Gewerbe im Verbandsgebiet 8,6 % betragen.