

Siedlungsflächenmonitoring 2023

Verfahrensbegleitender Ausschuss GFNP am 09.02.2024

Siedlungsflächenmonitoring (SFM)

Gesetzlicher Auftrag und Ablauf:

- Gem. § 4 (4) LPlG NRW ist das Siedlungsflächenmonitoring Aufgabe der Regionalplanungsbehörden (konkret: RVR) in Zusammenarbeit mit den Gemeinden
- Erhebung der in den Flächennutzungsplänen (konkret: GFNP) dargestellten Siedlungsflächenreserven für Wohnen und Gewerbe
- Anrechnung von Flächen als Reserve ab einer Größe von 2.000 m² (darunter „Baulücke“)
- Aktualisierung alle drei Jahre
- Die letzte Erhebung erfolgte zum Stichtag 01.01.2023

Aufgabe und Funktion des Siedlungsflächenmonitoring:

- Strukturierte und vergleichbare Übersicht über die Reserven und deren Entwicklung
- Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von FNP-Änderungsverfahren (Bedarfsnachweis)

Anzurechnende, flächennutzungsplanerisch gesicherte Reserveflächen in ha (netto)

Anzurechnende, flächennutzungs-planerisch gesicherte Reserveflächen in ha (netto)	Wohnen		Gewerbe	
	2020	2023	2020	2023
Bochum	107,0	85,1	188,2	127,8
Essen	101,3	111,0	123,6	127,2
Gelsenkirchen	46,6	34,3	178,1	163,0
Herne	37,4	34,5	54,0	50,0
Mülheim an der Ruhr	34,7	32,2	32,9	18,9
Oberhausen	41,3	45,3	45,4	36,7
Planungsgemeinschaft insg.	368,3	342,4	622,2	523,6
Veränderung	- 25,9 ha (- 7,0 %)		- 98,6 ha (- 15,8 %)	

- Differenzierte Entwicklungen in den einzelnen Städten
- Einflussfaktoren insb.: Inanspruchnahmen, neue Brachflächen, GFNP-Änderungen, Neubewertungen
- In der Summe Rückgang sowohl der Reserven für Wohnen als auch für Gewerbe
- Hohe Brachflächenanteile von zusammengekommen 64,8 % bei Wohnen bzw. 86,2 % bei Gewerbe

Erfasste Inanspruchnahmen in ha

Erfasste Inanspruchnahmen in ha	Wohnen		Gewerbe	
	2017 bis 2019	2020 bis 2022	2017 bis 2019	2020 bis 2022
Bochum	34,4	32,6	38,1	57,0
Essen	46,3	34,7	29,0	53,9
Gelsenkirchen	14,8	27,3	36,1	37,1
Herne	6,4	11,5	21,7	6,6
Mülheim an der Ruhr	20,6	24,6	5,5	7,9
Oberhausen	13,8	13,6	39,2	19,1
Planungsgemeinschaft insg.	136,3	144,3	169,6	181,6
Veränderung	+ 8 ha (+ 5,9 %)		+ 12 ha (+ 7,1 %)	

- Differenzierte Entwicklungen in den einzelnen Städten
- Abhängigkeit z.T. auch von der Baureife größerer Einzelprojekte (z.B. Mark 51°7 in Bochum)
- In der Summe Anstieg der Inanspruchnahmen sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe
- Hohe Brachflächenanteile von zusammengekommen 83,4 % bei Wohnen bzw. 94,6 % bei Gewerbe

Neudarstellungsbedarf im GFNP für Wohnen

Neudarstellungsbedarf GFNP für Wohnen in ha	Reserven SFM (netto)	Bedarf (netto)	Saldo (netto)	Saldo (brutto)
Bochum	85,1	143,4	58,3	83,4
Essen	111,0	251,1	140,1	200,3
Gelsenkirchen	34,3	83,3	49,0	70,1
Herne	34,5	63,5	29,0	41,5
Mülheim an der Ruhr	32,2	70,9	38,7	55,3
Oberhausen	45,3	66,5	21,2	30,3
Planungsgemeinschaft insg.	342,4	678,7	336,3	480,9

- Bedarfsberechnung durch den RVR (garantierter Ersatzbedarf zzgl. Aufschlag abhängig von der prognostizierten Haushaltsentwicklung)
- Erhebung der Reserven / Ermittlung des Bedarfs = netto (reine Baugrundstücke)
- Darstellung im GFNP = brutto (Bauflächen inkl. innerer Erschließung, Grünflächen, etc.)
- Umrechnungsfaktor netto / brutto = 1,43 (30% Anteil an Nebennutzungen)
- Hoher Neudarstellungsbedarf für Wohnen von zusammengekommen 480,9 ha

Neudarstellungsbedarf im GFNP für Gewerbe

Neudarstellungsbedarf GFNP für Gewerbe in ha	Reserven SFM (netto)	Bedarf (netto)	Saldo (netto)	Saldo (brutto)
Bochum	127,8	188,2	60,4	75,5
Essen	127,2	302,7	175,5	219,4
Gelsenkirchen	163,0	115,1	-47,9	-47,9
Herne	50,0	68,9	18,9	23,6
Mülheim an der Ruhr	18,9	78,0	59,1	73,9
Oberhausen	36,7	91,7	55,0	68,8
Planungsgemeinschaft insg.	523,6	844,6	321,0	413,3

- Bedarfsberechnung durch den RVR (Fortschreibung der im Monitoring dokumentierten Entwicklung in zusammengefassten Teilräumen)
- Erhebung der Reserven / Ermittlung des Bedarfs = netto (reine Baugrundstücke)
- Darstellung im GFNP = brutto (Bauflächen inkl. innerer Erschließung, Grünflächen, etc.)
- Umrechnungsfaktor netto / brutto = 1,25 (20% Anteil an Nebennutzungen)
- Hoher Neudarstellungsbedarf für Wohnen von zusammengekommen 413,3 ha

Regionalplanreserven

Regionalplanreserven in ha	Wohnen (ASB)	Gewerbe (GIB)
Bochum	52,2	41,1
Essen	24,1	11,7
Gelsenkirchen	9,7	1,0
Herne	11,8	4,7
Mülheim an der Ruhr	18,9	2,1
Oberhausen	11,0	1,2
Planungsgemeinschaft insg.	127,7	61,8

- Die im Regionalplan Ruhr festgelegten Regionalplanreserven eröffnen weitere Handlungsoptionen, füllen die dokumentierte Deckungslücke jedoch nicht auf
- Für die städtebauliche Entwicklung der Regionalplanreserven ist in der Regel ein GFNP-Änderungsverfahren erforderlich

Fazit:

- Sowohl die laufenden als auch die zukünftig absehbaren Flächenentwicklungen sind über den ermittelten Bedarf rechnerisch abgedeckt
- Es besteht ein erhebliches, strukturelles Defizit an Reserven sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe
- Bei der hohen Bedeutung der verbleibenden Freiräume lassen sich die Defizite nicht über eine Neuausweisung neuer Siedlungsflächen im Freiraum auflösen
- Der Abschluss des Regionalplanverfahrens bietet einen Anlass, die Methode zu evaluieren und weiterzuentwickeln
- Die Aktivierung der erforderlichen Flächen insb. für Wohnen aber auch für Gewerbe
 - ist eine zunehmend herausfordernde planerische Aufgaben
 - erfordert städtebauliche und instrumentelle Lösungen für komplexe Bestands- und Eigentumssituationen
 - wirft im Rahmen des Prinzips der mehrfachen Innenentwicklung auch die Frage nach höheren baulichen Dichten auf

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!