

Antrag Nr.



Fraktion im Rat der Stadt Essen

Herrn Oberbürgermeister
Reinhard Paß

Rathaus Porscheplatz

Kopstadtplatz 13,
45127 Essen
Telefon (02 01) 24 76 41 3
Fax (02 01) 24 76 41 9
E-Mail info@gruene-fraktion-essen.de

26.5.2015

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeiten
Rat der Stadt	27.5.2015	Entscheidung

TOP 44 (Anfragen von Ratsmitgliedern) - hier: Sind die Bedarfsermittlungen für neue Wohn- und Gewerbeflächen noch aktuell?

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen bittet um schriftliche Beantwortung folgender Fragen:

- 1. Sind die Bedarfsermittlungen für neue Wohnbauflächen bzw. Gewerbe-/ Industrieflächen im Essener Stadtgebiet, die den Flächenvorschlägen für das Konzept „Bedarfsgerechte Flächenentwicklung“ (Vorlage 1881/2014/6B) zu Grunde liegen, noch aktuell angesichts der neuen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes zur landesweit einheitlichen Bedarfsberechnung von neuen Wohn- und Wirtschaftsflächen gemäß Beschluss des Kabinetts der NRW-Landesregierung vom 28.4.2015?**
- 2. Wie gedenkt die Verwaltung die verbindlichen Vorgaben des Landes zur Ermittlung einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung sowie die Vorgaben des novellierten Baugesetzbuches zur flächensparenden Siedlungsentwicklung (§ 1a BauGB) umzusetzen?**

Begründung

Die Stadtverwaltung hat im Januar 2015 Vorschläge für neue Wohnbauflächen bzw. Gewerbe-/ Industrieflächen im Essener Stadtgebiet mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Flächenentwicklung vorgelegt. Als Grundlage für die bedarfsgerechte Flächensuche von Wohnbauflächen wurde die Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2020+ aus dem Jahr 2013 herangezogen.

Bei der Ermittlung benötigter Gewerbe- und Industrieflächen stützt sich die Verwaltung auf die Gse/BFR-Prognose zum Bedarf an wirtschaftlichen Bauflächen mit dem Stand von Juni 2014.

Am 28. April 2015 hat das Kabinett der NRW-Landesregierung Änderungen am Entwurf des Landesentwicklungsplans (LEP) beschlossen. Vorgaben des LEP sind bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen der Kommunen zu beachten. Der Kabinettsbeschluss sieht den folgenden Grundsatz vor:

„Die Regional- und Bauleitplanung soll die flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des Leitbildes, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf "Netto-Null" zu reduzieren, umsetzen.“

Die Ziele einer „flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung“ und bezüglich des Erhaltes der regionalen Grünzüge werden nun folgendermaßen formuliert:

„Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht und an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten.“

Regionale Grünzüge sind im Hinblick auf ihre freiraum- und siedlungsbezogenen vor einer siedlungsräumlichen Inanspruchnahme zu schützen. Sie dürfen für siedlungsräumliche Entwicklungen ausnahmsweise in Anspruch genommen werden, wenn für die siedlungsräumliche Entwicklung keine Alternativen außerhalb des betroffenen Grünzuges bestehen und die Funktionsfähigkeit des Grünzuges erhalten bleibt.“

Folgende Grundsätze zur Innenentwicklung und zum Flächenrecycling enthält die Neufassung des LEP:

„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.

Durch Flächenrecycling sollen Brachflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Dabei sollen isoliert im Freiraum liegende Flächen einer Freiraumnutzung zugeführt werden.“

Um die realen Veränderungen analysieren und den Flächenbedarf verlässlich berechnen zu können, wurde nun vom Kabinett neu vereinbart, ein landesweit einheitliches Flächenmonitoring und eine einheitliche Bedarfsberechnung detailliert im LEP zu beschreiben. Damit wird sichergestellt, dass Bedarfe für die Neuausweisung von Flächen ausführlich dargelegt werden müssen. Die Neufassung des LEP führt dazu in den Erläuterungen aus:

„Nach den landesplanerischen Zielen hat die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht zu erfolgen. Bedarfsgerecht bedeutet dabei einerseits, ausreichende Flächen für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung zu stellen, andererseits aber die Neudarstellung von Flächen auf das erforderliche Maß zu beschränken. Dabei kommt der sachgerechten Ermittlung der quantitativen Flächenbedarfe für die Siedlungsentwicklung eine zentrale Rolle zu. Aufgrund der demografischen Entwicklung, des wirtschaftlichen Strukturwandels, der Anforderungen an eine nachhaltige und flächensparende Raumentwicklung und der Notwendigkeit, die derzeit methodisch unterschiedlichen Vorgehensweisen in den Planungsregionen zu vereinheitlichen, wurde eine Überarbeitung der Methoden für den regionalplanerischen Flächenbedarf erforderlich. Dazu wurde beim Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen im März 2011 ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten hat die vorhandenen methodischen Ansätze der Wohnbau- und Wirtschaftsflächenbedarfsberechnungen analysiert und im Ergebnis eine Methode zur Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe vorgeschlagen sowie im Bereich der Wirtschaftsflächen empfohlen, mittelfristig auf eine Trendfortschreibung der Daten des Siedlungsflächenmonitorings abzustellen. Ob und in welchem Umfang ein Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen besteht, ist von den Regionalplanungsbehörden – aufbauen auf den genannten Gutachtenergebnissen – wie folgt zu ermitteln. Die Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen hat das Ziel, ein ausreichendes Flächenangebot für die Versorgung der Haushalte mit Wohnraum in der Zukunft sicherstellen. Der Bedarf setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

- dem Neubedarf, der sich aus der Veränderung der Haushaltszahlen im Planungszeitraum gemäß Prognose von IT.NRW ergibt (dieser kann auch negativ werden),
- dem Ersatzbedarf für abgerissene, zusammengelegte oder aus anderen Gründen nicht mehr nutzbare Wohnungen (jährlich 0,2 % des Wohnungsbestandes) und
- der Fluktuationsreserve von 1% des Wohnungsbestandes zur Gewährleistung eines ausreichenden Wohnungsangebots für Um- bzw. Zuzugswillige; die Fluktuationsreserve darf auf bis zu maximal 3 % des Wohnungsbestandes angehoben werden, wenn leerstehende Wohnungen zur Hälfte auf die Fluktuationsreserve angerechnet werden, d. h. in dieser Höhe von der Fluktuationsreserve abgezogen werden

In jedem Fall verbleibt der Gemeinde ein Grundbedarf in Höhe der Hälfte des Ersatzbedarfs – auch wenn sich bei der Zusammenfassung der Komponenten ein geringerer bzw. negativer Bedarf ergibt. Der so ermittelte Bedarf an Wohneinheiten wird anhand siedlungsstrukturtypischer Dichten (brutto einschließlich Erschließung 20 - 35 / 30 - 45 / 40 - 60 WE/ha bei Siedlungsdichten unter 1000 / 1000 – 2000 oder Städte ab 100.000 Einw. mit einer Dichte unter 1000 / über 2000 Einw./je km²) in Flächen umgerechnet. Die Regionalplanungsbehörde kann in begründeten Fällen, z. B. auf der Grundlage empirischer Ermittlungen, von den genannten Richtwerten abweichen.

Der Bedarf an neuen Wirtschaftsflächen ergibt sich aus den Ergebnissen des Siedlungsflächenmonitorings nach § 4 Abs. 4 LPlIG (s. u.). Dazu wird für jeweils eine Region (mindestens einen Kreis) die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme der letzten (mindestens zwei) Monitoring-Perioden – ggf. differenziert nach lokal und überörtlich bedeutsamen Flächen - mit der Zahl der Jahre des Planungszeitraums multipliziert. Über die quantitative Verteilung des Bedarfs auf die Gemeinden entscheidet Regionalplanung (s. dazu auch 6.3-1). Dabei sollen raumordnerische Kriterien, insbesondere die Zahl der Beschäftigten, die zentralörtliche Bedeutung und die Wirtschaftsstruktur in den einzelnen Gemeinden, berücksichtigt werden.

Die im Hinblick auf den bauleitplanerisch erforderlichen Umfang von Siedlungsflächen ermittelten Bedarfe können für die regionalplanerische Festlegung von Siedlungsraum um einen Planungs- bzw. Flexibilitätszuschlag von bis zu 10 %, in begründeten Ausnahmefällen maximal bis zu 20% erhöht werden.“

Im neuen § 1a Baugesetzbuch heißt es: „Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

In der Begründung zur BauGB-Novelle heißt es: „Es ist ... Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Dabei geht es zum einen darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitestgehend zu vermeiden. Die Innenentwicklung hat zum anderen eine qualitative Dimension, die darauf zielt, die Urbanität und Attraktivität von Städten und Gemeinden zu wahren und zu stärken...“

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Kersch