

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/0595-01	Termin 03.02.2015	Planungsausschuss		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
03.02.2015	Planungsausschuss	K			

Berichtsgegenstand

Siedlungsflächenkonzeption des Regionalverbandes Ruhr (RVR) im Zusammenhang mit der Aufstellung des Regionalplans Ruhr

Sachdarstellung

▪ Allgemeines

Der RVR beteiligt die Städte und Kreise im Verbandsgebiet seit Mai 2011 im Rahmen des so genannten regionalen Diskurses intensiv an der Aufstellung des neuen Regionalplans Ruhr. Eine zentrale Aufgabe ist hierbei die Bestimmung des Siedlungsraumes, d.h. der künftigen Wohn –und Wirtschaftsflächen. Dieses Verfahren erfolgt in mehreren in einander greifenden Schritten. Der vorliegende Bericht erläutert die einzelnen Elemente und zeigt erste erkennbare Daten und Fakten auf.

▪ Flächeninformationssystem *ruhrFIS*

Das Flächeninformationssystem *ruhrFIS* dient der Raubeobachtung. Der RVR nimmt diese gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe im Rahmen seiner Funktion als Regionalplanungsbehörde wahr. In *ruhrFIS* werden u.a. die zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale, d.h. die für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehenden Flächenreserven im Dialog mit den Städten erfasst und bewertet. Für die Stadt Oberhausen sind auf der Grundlage einer RVR- Voranalyse i.d.R. über 500 Einzelflächen zu prüfen und zu bewerten. Die Ersterhebung der Daten erfolgte im Jahr 2011. Eine Aktualisierung ist alle drei Jahre vorgesehen. Die erste Aktualisierung im Jahr 2014 wurde kürzlich abgeschlossen. Die mit dem RVR inzwischen abgestimmten Flächenreserven für Wohnbau- und Wirtschaftsflächen in Oberhausen stellen sich wie folgt dar:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökol. Stadtentwicklung und - planung		
Terhart	Lauxen		
19.01.15	20.01.15		
* Vorlage zur: * Ergebnis : Beteiligung:			
Kenntnisnahme (K)		Personalrat	[]
		Gleichstellungsstelle	[]

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/0595-01	Termin 03.02.2015	
-----------------------------	--	------------------------------	--

- Reserve Wohnbauflächen: 50,9ha
- Reserve Wirtschaftsflächen: 62,5ha

(Hierbei handelt es sich um Nettoflächen, d.h. ohne Erschließungs-, Begrünungs- bzw. Sicherungsflächen etc.)

Die Flächenbewertung erfolgt hierbei für Flächen, die größer als 2.000 qm sind. Im Bereich der Wohnbauflächen ergibt sich damit ein relativ zutreffendes Bild über die zur Verfügung stehenden Flächenreserven, denen noch weitere Potenziale aus der Neu- bzw. Wiedernutzung von so genannten Baulücken hinzugerechnet werden können. Obwohl durch die Städte im Rahmen von *ruhrFIS* bereits Einschätzungen über die Verfügbarkeit von Flächen abgegeben werden können, handelt es sich dennoch um theoretische Flächengrößen, da letztlich die tatsächliche Verfügbarkeit von der Investitionsbereitschaft einer Vielzahl von Einzeleigentümern abhängig ist.

Deutlicher wird dieses im Zusammenhang mit der Betrachtung der Wirtschaftsflächen. Die RVR-Tochter Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr GmbH (WMR) hat im Rahmen des gewerblichen Flächenmanagements Ruhr aufgezeigt, dass die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (RFNP/FNP) in Ansatz gebrachten Flächenkontingente keineswegs identisch sind mit dem faktisch verfügbaren Flächenvolumen (WMR: Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr – Marktbericht -, Mülheim a. d. Ruhr 2013). Vielfach stehen der tatsächlichen Nutzbarkeit von geplanten Wirtschaftsflächen erhebliche Restriktionen entgegen. So führen z.B. Hindernisse wie die mangelnde Verkaufsbereitschaft von Eigentümern, die Nähe zur Wohnbebauung, topographische Gegebenheiten, Leitungsrechte etc. in zahlreichen Fällen zu der faktischen Nicht-Nutzbarkeit von Flächen für gewerblich/industrielle Zwecke. Für Oberhausen zeigt der vorgenannte WMR-Marktbericht einen Anteil von ca. 25ha an Flächen mit schwerwiegenden Restriktionen auf. Im Vergleich mit den o.g. Wirtschaftsflächenreserven von 62,5 ha (netto) wäre somit ein erheblicher Anteil faktisch nur sehr schwer oder gar nicht mobilisierbar. Neue Entwicklungschancen können sich hier im Bereich der ehem. Zeche Sterkrade ergeben. Diese Fläche wird vom RVR auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts noch vollständig als Flächenreserve für den Wohnungsbau geführt. Der Rat der Stadt hat in seinem Grundsatzbeschluss zur Stadtentwicklung im Sept. 2013 für diesen Bereich ausdrücklich als neues Planungsziel auch eine gewerbliche Entwicklung im Rahmen einer wohnverträglichen Mischnutzung vorgegeben. Zur Anpassung der *ruhrFIS*-Kategorisierung ist die Entwicklung entsprechender Bauleitplanung erforderlich.

Ein Vergleich der aktuellen *ruhrFIS*-Daten mit den Daten aus 2011 ist im Übrigen nur sehr eingeschränkt möglich, da die vom RVR aktuell zur Verfügung gestellten Ausgangsdaten nicht deckungsgleich mit den abgestimmten Daten aus der Ersterhebung sind. So wurden 2014 allein vom RVR über 80 zusätzliche Flächen in die Bewertung eingebracht.

▪ Berechnung der Siedlungsbedarfe

Als nächster Schritt wurde im Sommer 2014 vom RVR ein Berechnungsmodell vorgestellt und im Folgenden in einer Arbeitsgruppe abgestimmt, an der ebenfalls die Städte und Kreise beteiligt waren. Auf Basis dieses Berechnungsmodells wird ermittelt, welche prognostizierten Flächenbedarfe die einzelnen Städte in den Bereichen Wohnen und Wirtschaft bis zum Jahr 2030 haben. Als Eingangsfaktoren werden im Bereich der Wohnbedarfe u.a. die Entwicklungen von Bevölkerung und Haushalten berücksichtigt sowie die bestehenden Wohnbaudichten als auch vorhandene Leerstände. Wesentliche Grundlage für die Bedarfsprognose zur Ermittlung der künftig vorzuhaltenden Gewerbe- und Industrieflächenreserven bilden dagegen die Wirtschaftsflächenverbräuche in den vergangenen Jahren. Die Entwicklungen bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie bei den Arbeitslosen bilden hier weitere Einflussfaktoren.

Den berechneten Bedarfen bzw. Bedarfskontingenten werden dann die tatsächlich vorhandenen Flächenreserven aus *ruhrFIS* gegenüber gestellt. Hierbei können sich Unterdeckungen oder

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/0595-01	Termin 03.02.2015	
-----------------------------------	--	------------------------------------	--

75 Flächenüberhänge ergeben. Für Oberhausen zeichnet sich derzeit sowohl bei den Wohnbauflächen
76 als auch bei den Wirtschaftsflächen ein nahezu ausgeglichenes Bild ab:

78 Wohnbaulandbedarf:	53,1ha	Wirtschaftsflächenkontingent:	64,7ha
79 Wohnbaureserven (<i>ruhrFIS</i>):	50,9ha	Wirtschaftsflächenreserven (<i>ruhrFIS</i>)	62,5ha
80 > Handlungsbedarf (netto):	+2,2ha	> Handlungsbedarf (netto):	+2,2ha

81
82 Die errechneten Netto- Handlungsbedarfe erhalten noch Zuschläge auf der Ebene der
83 Flächennutzungsplanung (Bruttoflächen) und weitere Zuschläge auf der Ebene der Regionalplanung
84 (Entwicklungsrahmen). Diese Zuschläge bewegen sich jeweils im Bereich von 20-30%. Für
85 Oberhausen ergeben sich damit folgende Gesamtflächenbedarfe:

87 Wohnbauflächenbedarf Flächennutzungsplanung:	54,1ha
88 Wohnbauflächenbedarf Regionalplanung:	54,7ha
90 Wirtschaftsflächenkontingent Flächennutzungsplanung:	65,2ha
91 Wirtschaftsflächenkontingent Regionalplanung:	65,8ha

92
93 Neben den errechneten Kontingenten der kommunalen Wirtschaftsflächen hält der RVR noch ein
94 Flächenkontingent für regionale Kooperationsstandorte vor. Gemeinsame Entwicklungen auf diesen
95 Flächen sollen den kommunalen Flächenkontingenten nicht angerechnet werden. Derzeit werden
96 zwischen dem RVR und Vertretern der Städte sowie Kreise die Rahmenbedingungen abgestimmt.

97
98 Da die RFNP-Städte in einem besonderen planerischen Zusammenhang stehen, soll dem RVR
99 vorgeschlagen werden, das RFNP- Gebiet als gemeinsamen Bedarfsraum anzusehen. Damit könnten
100 innerhalb der Planungsgemeinschaft Ansiedlungsvorhaben deutlich flexibler durchgeführt werden, da
101 im Saldo immer das Gesamtflächen "-Konto" betrachtet würde. Diese Vorgehensweise käme auch
102 der Tatsache entgegen, dass ein erster interner Vergleich unter den RFNP-Städten eine sehr
103 unterschiedliche Verteilung von Flächenunterdeckungen bzw. Flächenüberhängen gezeigt hat. Der
104 Lenkungskreis der Städteregion Ruhr 2030 hat sich in seinen Sitzungen im September sowie
105 November 2014 zur Bildung eines gemeinsamen Bedarfsraums grundsätzlich positiv geäußert. Auch
106 der RVR hat bereits auf informellem Wege ein erstes positives Signal abgegeben. Das weitere
107 Vorgehen soll innerhalb der Planungsgemeinschaft sowie mit dem RVR abgestimmt werden. Die
108 Vorteile kämen zu einem späteren Zeitpunkt auch dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP)
109 zu Gute, der nach Wegfall der Regionalplanebene des RFNP von den Städten gemeinsam weiter
110 betrieben werden soll. Entsprechende Ratsbeschlüsse wurden im Sommer 2013 in allen Städten
111 gefasst.

112
113 ■ Vorschläge zur Siedlungsraumabgrenzung

114
115 Auf der Grundlage des Vergleichs zwischen den Flächenreserven und -bedarfen in den einzelnen
116 Städten hat der RVR im November 2014 erste Vorschläge zur Abgrenzung des Siedlungsraums
117 (Wohn-/Wirtschaftsflächen) erarbeitet und den betroffenen Städten zur Beurteilung vorgelegt. Hierbei
118 handelt es sich um ein rein informelles Vorverfahren. Nach Überprüfung durch den Bereich 5-
119 1/Stadtplanung sind jedoch alle für Oberhausen vorgeschlagenen Ergänzungsflächen als „eher
120 ungeeignet“ zu bewerten, da sie entweder im Geltungsbereich des Landschaftsplans Oberhausen
121 liegen (z.T. als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt), als „gefangene“ Fläche zwischen Bahngleisen
122 nicht erschließbar sind oder durch maßstabsbedingte Planunschärfe des RFNP als scheinbare
123 Restflächen entstanden, denen keine örtliche Entsprechung zukommt.

124
125
126

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/0595-01	Termin 03.02.2015	
-----------------------------------	--	------------------------------------	--

127
128 Die Prüfergebnisse der RFNP- Städte wurden im Dez. 2014 über die RFNP- Geschäftsstelle mit einer
129 Gesamtstellungnahme an den RVR zurück geleitet. Der RVR beabsichtigt, voraussichtlich ab August
130 2015 mit den Städten Einzelgespräche zur weiteren Abstimmung zu führen. Die letztlich
131 abgestimmten Ergebnisse sollen dann die Grundlage für die entsprechenden
132 Siedlungsraumdarstellungen im Entwurf des Regionalplans Ruhr sein.

133
134 Der RVR hat die Zeit-/Zielplanung für das anschließende förmliche Aufstellungsverfahren zum
135 Regionalplan Ruhr bereits mehrfach verschieben müssen. Auf Grund der vorgenannten
136 Abstimmungsprozesse im Vorfeld ist der seitens des RVR ebenfalls für Mitte 2015 geplante
137 Erarbeitungsbeschluss (Beginn des förmlichen Verfahrens) absolut nicht mehr erreichbar. Es ist
138 davon auszugehen, dass eine Beschlussfassung nunmehr nicht vor Frühjahr 2016 möglich sein wird.
139 Damit ist ein Verfahrensabschluss frühestens Mitte 2018 zu erwarten.

140
141
142 **Zusammenfassung:**
143

144 Der RVR beteiligt die Städte und Kreise im Verbandsgebiet seit Mai 2011 im Rahmen des regionalen
145 Diskurses an der Aufstellung des neuen Regionalplans Ruhr. Eine zentrale Aufgabe ist hierbei die
146 Bestimmung des Siedlungsraumes, d.h. der künftigen Wohn- und Wirtschaftsflächen. Dieses
147 Verfahren erfolgt in mehreren ineinander greifenden Schritten:

- 148
149 ○ Flächeninformationssystem *ruhrFIS* zur Erfassung der in den Städten zur Verfügung
150 stehenden baulichen Flächenreserven;
151 ○ Berechnung der prognostizierten Flächenbedarfe Wohnen und Wirtschaft für den
152 Planungshorizont 2030;
153 ○ Vergleich von Reserven und Bedarfen;
154 ○ erste Vorschläge zur räumlichen Anpassung des Siedlungsraumes;
155 ○ Berücksichtigung des mit den Städten abgestimmten Siedlungsraumes im Entwurf des
156 Regionalplans Ruhr
157 ○ Förmliches Aufstellungsverfahren.

158
159 Für Oberhausen sind derzeit keine signifikanten Differenzen zwischen den vorhandenen
160 Flächenreserven und den rechnerisch ermittelten Flächenbedarfen erkennbar. Zur Erhöhung der
161 Flexibilität bei der künftigen Entwicklung von Wohn- und Wirtschaftsflächen beabsichtigen die RFNP-
162 Städte, dem RVR als Regionalplanungsbehörde vorzuschlagen, den Geltungsbereich des RFNP bzw.
163 späteren GFNP als einheitlichen Bedarfsraum anzusehen. Eine detaillierte Abstimmung des
164 Siedlungsraums zwischen dem RVR und den Städten erfolgt voraussichtlich ab August 2015. Weitere
165 Abstimmungen innerhalb der Planungsgemeinschaft und mit dem RVR sind erforderlich und
166 beabsichtigt.

167
168 Die Planungsverwaltung wird zeitnah über die weiteren Entwicklungen berichten.
169

170
171
172
173
174
175
176
177