

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht zum Flächenmonitoring NRW bezüglich der Reserveflächen der Stadt Hilden zum Stichtag 01.01.2017 zur Kenntnis.

Erläuterungen und Begründungen: Nutzung

Alle drei Jahre führt die Bezirksregierung Düsseldorf eine Erhebung über die Reserveflächen für Wohnen und Gewerbe auf Ebene des Flächennutzungsplanes (FNP) durch.

Das heißt, dass die Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen und als Sonderbauflächen dargestellt sind, alle drei Jahre überprüft werden. Es wird zu einem Stichtag festgestellt, ob bisher ungenutzte Flächen neu genutzt werden und damit für eine weitere Verwertung nicht mehr zur Verfügung stehen, oder bisher genutzte Flächen brach gefallen sind und damit wieder für eine Verwertung zur Verfügung stehen. Zudem wird für alle erfassten Baulücken im gesamten Stadtgebiet festgestellt, ob sie an dem Stichtag noch frei sind oder nicht.

2003 und 2006 (SV-Nr. 61/112 aus Juni 2006) wurde über das Ergebnis der damaligen Flächenerhebung im Stadtentwicklungsausschuss berichtet. In den darauffolgenden Jahren ergaben sich nur jeweils geringfügigere Änderungen bezüglich der Ergebnisse, allerdings eine Umstellung des Monitorings seitens der Bezirksregierung auf ganz NRW. Das brachte mit sich, dass das Monitoring einmal schon nach zwei Jahren stattfand und es Änderungen gab, die insbesondere mit der fortschreitenden Digitalisierung einhergingen.

Weitere Änderungen zu 2006 sind die komplette nun auch flächige Erfassung der Baulücken sowie die Herausnahme einiger Flächen, welche voraussichtlich in Zukunft nicht mehr bebaubar sind, weil sie z.B. unter einer Hochspannungsleitung liegen. Zudem wurden Gemischte Bauflächenreserven mit einbezogen sowie bei den gewerblichen Flächenreserven zwischen den allgemeinen und den betriebsgebundenen Reserven unterschieden. Die Inanspruchnahme von Flächen wurde früher nur für das Gewerbe erhoben und nun für alle Flächen, die einer neuen Nutzung zugeführt wurden.

Auf dieser neuen Basis wurden die Daten zum Stichtag 01.01.2017 erneut fortgeschrieben. Die Ergebnisse für Hilden werden in der Sitzungsvorlage zur Kenntnis gebracht. Veränderungen, die nach dem Stichtag durchgeführt wurden oder absehbar durchgeführt werden, sind nicht erfasst worden.

Die zusammengefassten Ergebnisse des Flächenmonitorings der einzelnen Gemeinden des Regierungsbezirkes werden in der Broschüre Rheinblick dargestellt. Die Broschüren der vergangenen Erhebungen sind unter:

„http://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalmonitoring_statistik/rheinblick.html“ einzusehen und dort wird auch die Broschüre für die Erhebung 2017 erscheinen.

Die Flächen werden in der Erhebung in Hektar (ha = 10.000 m²) erfasst und **es handelt sich um Bruttoflächen inklusive der Erschließungsflächen, der Infrastrukturflächen und der Grünbereiche**. Lediglich im Bereich Westring/Meide wurde die kartierte Fläche nur zu 80% berechnet, da darin ein größerer Überschwemmungsbereich liegt. Aus diesem Grund wurden die Wohneinheiten auch um 20% reduziert. Diese basierten auf den angenommenen Wohneinheiten des Strategischen Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahre 2010, auf dessen Grundlage bereits die zuvor geschätzte Anzahl aus dem Jahre 2006 korrigiert wurde.

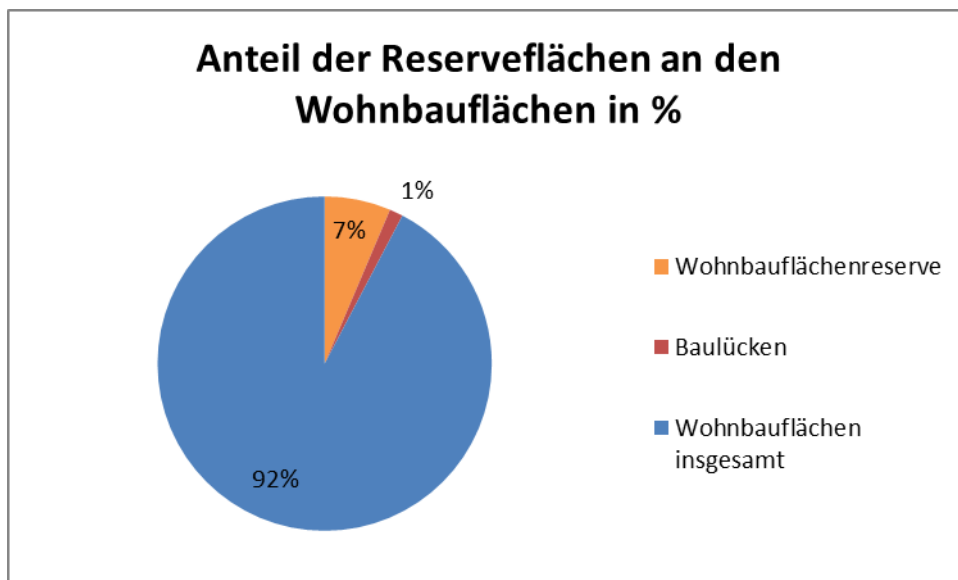
Im Anhang sind die Rahmenbedingungen und Begriffsbestimmungen der Erfassung aus dem Schreiben der Bezirksregierung zu entnehmen.

Im Folgenden werden die einzelnen Erfassungsebenen (Reserven, Inanspruchnahmen, Wiedernutzung etc.) in zusammengefasster Form dargestellt:

Für einen genauen Überblick sind im Anhang alle Ebenen in einer detaillierten Tabelle beigelegt. Zudem sind die Flächen auch in den beiliegenden Karten dargestellt.

Die Prozentangaben in den folgenden Darstellungen wurden aus Hektarangaben errechnet. In den im Anhang befindlichen Tabellen sind die Flächenangaben einzeln nachzulesen. Die in den Tabellen enthaltenen insbesondere älteren Flächenangaben sind auf Grundlage von Luftbildkarten entstanden, so dass viele Flächengrößen ungenau sind. Die Ungenauigkeiten wurden durch das Erfassungssystem der Bezirksregierung in die Tabelle der Inanspruchnahmen übernommen. Eine nachträgliche Korrektur ist derzeit noch nicht möglich.

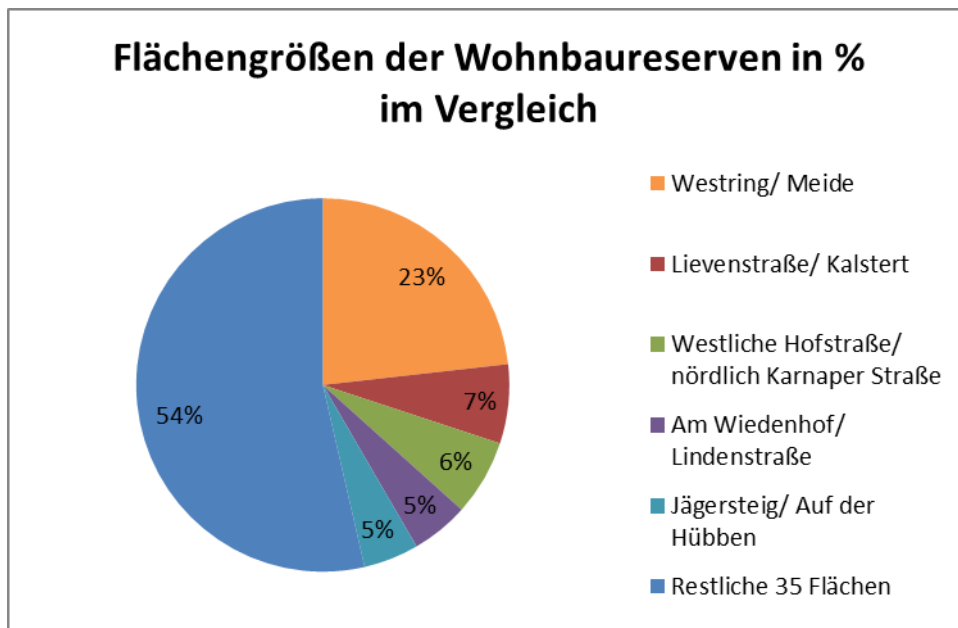
Betrachtet man das Thema **Wohnbauflächenreserven** (und hierbei auch die kleinflächigen **Baulücken**, die sich in der Regel im privaten Eigentum befinden) für den Stichtag 01.01.2017, stellt sich das Verhältnis zwischen den im Flächennutzungsplan insgesamt dargestellten Wohnbauflächen (ca. 563,33 ha), den Reserveflächen und den Baulücken für eine Wohnbebauung (alle Flächen als Bruttoflächen) folgendermaßen dar:



Im Vergleich zu der Erhebung 2006 hat sich die Wohnbauflächenreserve (brutto) bis zum Stichtag 2017 um ca. 7,29 ha verringert. Es wurden einige Flächen in Anspruch genommen, allerdings kam z.B. die Fläche Am Wiedenhof/Lindenstraße (Bebauungsplan Nr. 254 – ehem. Albert-Schweitzer-Schule) durch das geänderte Planungsrecht hinzu.

Für die Baulücken kann dieser Vergleich nicht geführt werden, da diese 2006 noch nicht flächig erfasst wurden.

Die Wohnbauflächenreserven (brutto) setzen sich aus 35 kleineren Flächen und 5 größeren Flächen wie unten dargestellt zusammen:



Es wurde bewusst darauf verzichtet, die in den Tabellen angegebenen Wohneinheiten als Vergleichswerte heranzuziehen, da diese nur auf Schätzungen basieren.

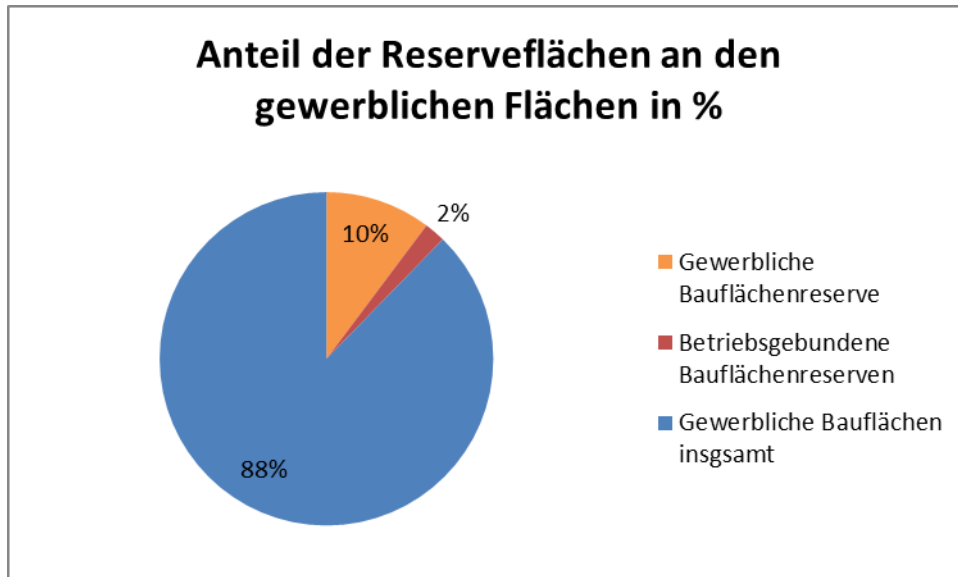
Bei der Berechnung der Wohneinheiten wurde seitens der Verwaltung kein allgemeiner Durchschnittswert der Einheiten pro Hektar angesetzt. Stattdessen wurden die empfohlenen Wohneinheiten der jeweiligen Fläche aus dem Strategischen Stadtentwicklungskonzeptes (2010) herangezogen, soweit diese in dem Konzept untersucht wurden. Für die restlichen Flächen wurde die Umgebungsbebauung betrachtet und danach die Baudichte abgeschätzt.

Diese angenommenen Werte können z.B. durch neue städtebauliche Strategien oder politische Entscheidungen bei einer tatsächlichen Umsetzung der Bebauung eine starke Veränderung erfahren.

Der Durchschnitt der geschätzten Wohneinheiten pro Hektar (ha) liegt bei 39 Wohneinheiten für alle Reserveflächen. Laut einer Studie der RWTH Aachen University im Auftrag der Staatskanzlei NRW von 2012 lag der Durchschnittswert für Hilden insgesamt bei 40 Wohneinheiten pro ha (Ausschnitt aus der Studie siehe Anlage).

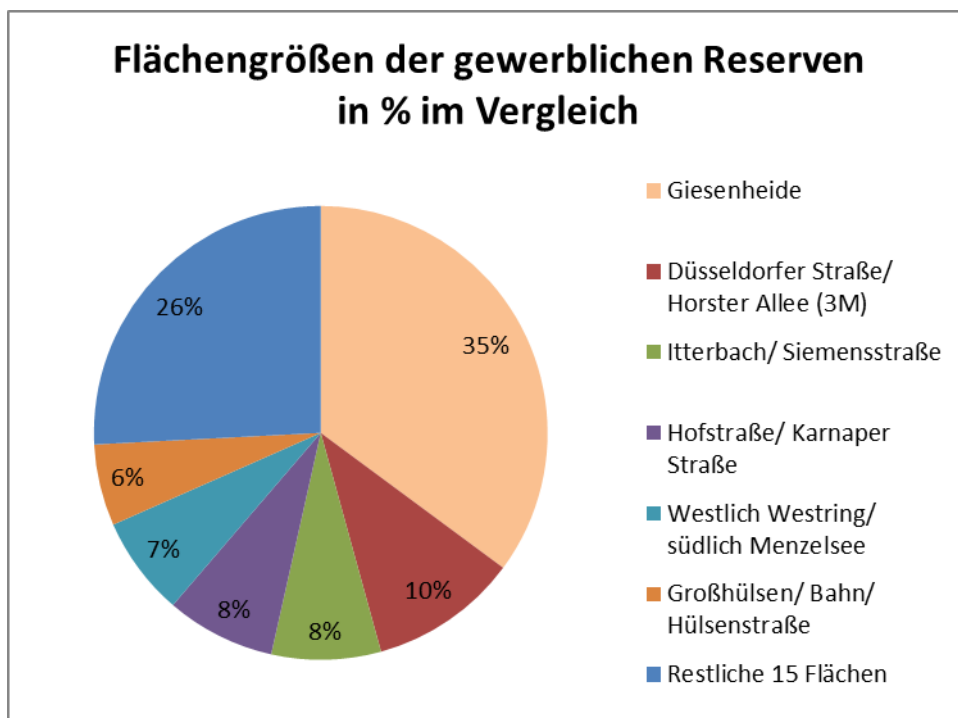
Als eine weitere Erhebung für das Thema Wohnbauflächen wird das **Bestandspotential** seit 2006 erfasst. Hierunter fallen z.B. Aufstockungen oder ein Anbau. Es gibt keine flächige Erfassung, sondern lediglich eine grobe Schätzung von Wohneinheiten. Zum Stichtag sind seit der letzten Erfassung lediglich 12 Wohneinheiten entstanden und werden daher aus dem Potential herausgerechnet. Seit 2006 sind insgesamt nur 32 Wohneinheiten auf diesem Wege geschaffen worden.

Bei den **Flächenreserven für Gewerbe und Industrie** am Stichtag 01.01.2017, stellt sich das Verhältnis zwischen den im FNP insgesamt dargestellten gewerblichen Bauflächen (ca. 300,13 ha), den **Bauflächenreserven** und den **betriebsgebundenen Bauflächenreserven** (alle brutto) folgendermaßen dar:



Im Vergleich zu der Erhebung 2006 hat sich die gewerbliche Flächenreserve (brutto) bis zum Stichtag 2017 um ca. 4,87 ha verringert. Es sind in den letzten 11 Jahren etliche Flächen in Anspruch genommen worden, allerdings auch neue Leerstände entstanden.

Die gewerblichen Bauflächenreserven (inklusive der betriebsgebundenen Flächen) setzten sich aus 15 kleineren Flächen und 6 größeren Flächen wie unten dargestellt zusammen:



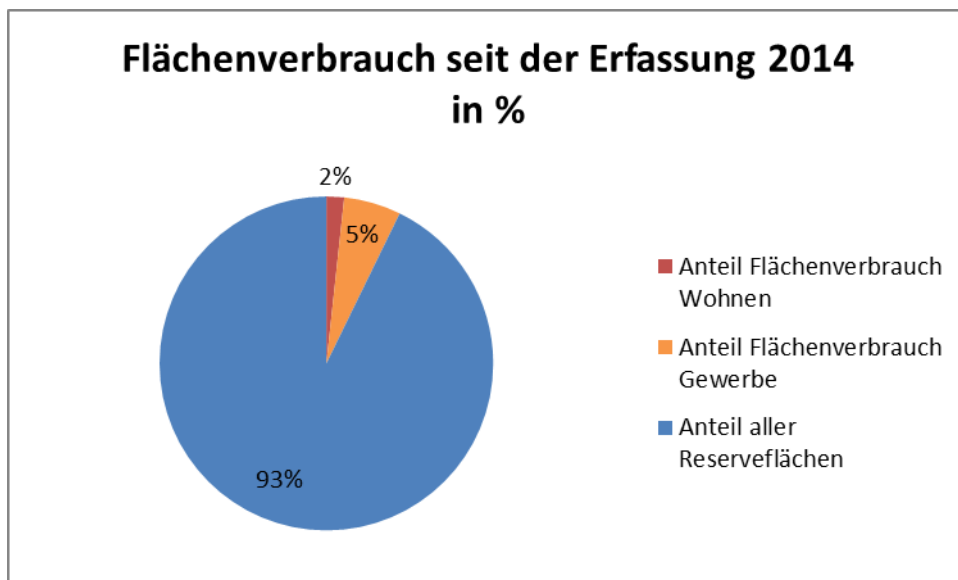
Die **Flächenreserven der Gemischten Bauflächen** (Gesamte dargestellte gemischte Baufläche im FNP ca. 31,73 ha) betragen ca. **0,22 ha** (ca. 1% der gesamten Gemischten Bauflächen). Es handelt sich um ein Mischgebiet im Bereich der Teichstraße im Hildener Osten, für das angenom-

men wurde, dass die eine Hälfte der Fläche für Wohnnutzung und die andere für gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht.

Hinzu kommen ca. **0,60 ha** in Form von Baulücken im Bereich der Kerngebiete (ca. 2% der gesamten Gemischten Baufläche).

Die Flächen, die am Stichtag 01.01.2017 bebaut und genutzt wurden und somit aus den Flächenreserven herausfallen, wurden in einer Tabelle als **Inanspruchnahmen** aufgeführt.

In dem Diagramm ist dargestellt, wieviel Prozent der am 01.01.2014 erfassten Reserveflächen in den letzten drei Jahren für eine Wohn- oder Gewerbenutzung verbraucht wurden:



Ein Teil der verbrauchten Flächen waren als Baulücken erfasst worden, eine im Bereich eines Kerngebietes und die restlichen im Bereich von Wohnbauflächen. Entstanden sind „21“ neue Wohneinheiten auf einer Fläche von 0,57 ha.

Des Weiteren wurden drei Wohn- bzw. Gemischte Baureserveflächen verwertet. Im Bereich Steinauer Str./Meide wurde „19“, an der Gerresheimer Str./Augustastrasse „5“ und im Bereich Mittelstraße/Kirchhofstr. (Reichshof) „70“ Wohneinheiten erstellt.

Von den „17“ verwerteten gewerblichen Reserveflächen befinden sich „6“ in der Giesenheide, „4“ am Bahnhof, „3“ in der Tellerlingstraße, „2“ auf dem ehemaligen Vaillantgelände und eine an der Siemensstraße. Hier wurden insgesamt 6,38 ha in Anspruch genommen.

Auch erfasst werden **Flächen mit Wiedernutzungspotential**. Auf diesen Flächen wird eine Nutzung aufgegeben, die „nicht“ dem Wohnen oder dem Gewerbe dient. Voraussichtlich soll sie zukünftig als Wohn- oder Gewerbefläche genutzt werden, was aber planungsrechtlich noch nicht gesichert ist und im Flächennutzungsplan derzeit nicht dargestellt wird.

In der Vergangenheit waren das z.B. die jetzt gewerblich genutzten Bahnflächen und auch die Gemeinbedarfsfläche der ehemaligen Hauptschule Am Wiedenhof/Lindenstr. Diese wurde nun aus der Liste des Wiedernutzungspotentials in die der Wohnbauflächenreserven verschoben, da dort Planungsrecht für eine Wohnnutzung geschaffen wurde. Die Fläche Richard-Wagner-Str./Furtwängler Str. (ca. 0,62 ha), auch hier wurde eine Hauptschule aufgegeben, bleibt in der Liste, da diese Fläche im Flächennutzungsplan noch als Gemeinbedarfsfläche dargestellt wird. Es wurde dazu eine Fläche (ca. 0,36 ha) an der Düsseldorfer Str./Niedenstr. (Kirche) in die Liste aufgenommen. Diese Gemeinbedarfsfläche soll in Zukunft auch voraussichtlich in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.

In einer eigenen Rubrik „**Keine Reserven**“ werden inzwischen Flächen erfasst, die zwar im FNP hauptsächlich als Wohnbauflächen ausgewiesen sind oder von der Bezirksregierung als Baulücken erfasst wurden, aber aus verschiedenen Gründen absehbar nicht bebaut werden können. Z.B. liegen einige Flächen unter einer Hochspannungsleitung und sind aus rechtlichen Gründen daher nicht mehr nutzbar, und einige erfasste Baulücken sind zu klein, um sie sinnvoll zu bebauen. In der Tabelle sind die Gründe für jede Fläche aufgeführt. Insgesamt beträgt die Flächengröße dieser Rubrik ca. 3,66 ha.

Bei den im Flächennutzungsplan dargestellt **Sonderbauflächen** sind derzeit keine Reserveflächen vorhanden.

Gez. Birgit Alkenings
Bürgermeisterin