

Rahmenbedingungen zur Erhebung und Fortschreibung der Siedlungsflächenreserven

Erhoben wird das Bruttobauland in Hektar. Das Bruttobauland beinhaltet das Nettobauland zzgl. Verkehrsflächen zur inneren Erschließung sowie öffentliche Grünflächen, soweit diese im Flächennutzungsplan (FNP) als Baufläche dargestellt sind. Beim Nettobauland handelt es sich um die Summe aller bebauten und zur Bebauung vorgesehenen Baugrundstücke innerhalb eines Baugebietes

Erhoben werden alle im FNP dargestellten gewerblich nutzbaren bzw. für Wohnzwecke nutzbaren Flächen. Zu den gewerblich nutzbaren und den für Wohnzwecke nutzbaren Flächen zählen alle Bauflächen mit den FNP-Darstellungen, die in der folgenden Tabelle dargestellt sind. Die Flächen werden in der Differenzierung übernommen wie im FNP dargestellt.

FNP-Darstellungen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Flächenart	FNP-Darstellungen gemäß BauNVO
Gewerblich nutzbare Flächen	gewerbliche Bauflächen (G) Gewerbegebiete (GE) Industriegebiete (GI) Kerngebiete (MK), Mischgebiete (MI) und Dorfgebiete (MD) mit gewerblicher Nutzung. Sonderbauflächen mit entsprechender Zweckbestimmung (z. B. Handel, Logistik, Büro und Verwaltung).
Für Wohnzwecke nutzbare Flächen	Wohnbauflächen (W) und die dazu gehörigen Gebietskategorien (WR; WA; WB; WS) Gemischte Bauflächen (M), Kerngebiete (MK), Mischgebiete (MI) und Dorfgebiete (MD) mit Wohnnutzung. Sonderbauflächen mit entsprechender Zweckbestimmung (z. B. Wohnen).

Eine als Reservefläche erfasste Fläche gilt als Reserve, soweit bis zum Stichtag der Erhebung noch keine Baumaßnahme stattgefunden hat. Falls während einer Erhebung Änderungsverfahren von FNPs stattfinden bzw. in Bearbeitung sind, gelten davon betroffene Flächen erst als verfügbar, wenn die FNP-Änderung in Kraft getreten ist.

Vornutzung und Brachen

Die Frage, ob es sich bei einer Flächenreserve um eine vorgenutzte Fläche (Brache) handelt, ist mit Brache – ja/nein bzw. nicht bekannt - zu beantworten. Bei Inanspruchnahmen ist die Frage, ob es vorher eine Brachfläche war zu beantworten.

Eine Brachfläche ist eine

- ehemals baulich genutzte Fläche oder ein Flurstück (z.B. gewerblich, militärisch, Bahnfläche, ..) mit oder ohne alten Gebäudebestand,
- auf der keine Nutzung oder wesentliche Restnutzung mehr stattfindet oder die momentan (zum Zeitpunkt der Erhebung) nicht plankonform genutzt wird, aber einer baulichen Nutzung zugeführt werden konnte

Nicht als Brache gelten Leerstände von Gebäuden, die kurzfristig (innerhalb von 2 Jahren) wieder genutzt werden können.

Sofern eine Flächenreserve als Brache bestätigt wird, soll angegeben werden, ob die betroffene Fläche bebaut, nicht bebaut bzw. aufbereitet / saniert ist.

Flächengröße

Die tatsächliche Nutzbarkeit einer Reservefläche für Wohnen und Gewerbe kann von ihrer zeichnerischen Größe abweichen. In der Kategorie Flächengröße kann diese Information angegeben werden.

Wohneinheiten

Die Zahl der möglichen Wohneinheiten soll bei allen Reservefläche die für Wohnbebauung vorgesehen sind angegeben werden. Sie ist eine unverzichtbare Größe.

Verfügbarkeit

Verfügbar sind Reserveflächen, wenn die beabsichtigte Nutzung planungsrechtlich zulässig und die Erschließung gesichert ist sowie der Eigentümer bereit ist, die geplante Nutzung zu ermöglichen.

Angegeben werden soll die geschätzte Dauer bis zum Erreichen der Marktverfügbarkeit: - sofort (0 Jahre), - kurzfristig (bis zu 2 Jahre), - mittelfristig (2 – 5 Jahre), - langfristig (5 – 10 Jahre) oder ob die Fläche nicht verfügbar ist.

Mindestens bei Reserveflächen mit geschätzter mittel- und langfristiger Dauer bis zum Erreichen der Verfügbarkeit sollen die Gründe angegeben werden, z. B. Verdacht oder Kenntnis einer Bodenbelastung, eigentumsrechtliche Hemmnisse, Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft.

Begriffsbestimmung

- **Reserven Gewerbe und Reserve Wohnen**

Erhoben werden alle im FNP dargestellten gewerblich nutzbaren bzw. für Wohnzwecke nutzbaren Flächen ab 0,2 ha. Zu den gewerblich nutzbaren und den für Wohnzwecke nutzbaren Flächen zählen alle Bauflächen mit FNP-Darstellungen gemäß BauNVO.

Erhoben wird das Bruttobauland. Das Bruttobauland beinhaltet das Nettobauland zzgl. Verkehrsflächen zur inneren Erschließung sowie öffentliche Grünflächen, soweit diese im Flächennutzungsplan (FNP) als Baufläche dargestellt sind. Beim Nettobauland handelt es sich um die Summe aller bebauten und zur Bebauung vorgesehenen Baugrundstücke innerhalb eines Baugebietes.

- **Gemischte Reserven**

Die Untergrenze für die Erhebung der Reserve sind 0,2 ha. In dieser Kategorie werden Reserven auf FNP-Darstellungen von Mischbauflächen erhoben. Die Angabe der Nutzungsverteilung ist von hoher Bedeutung.

- **Betriebsgebundene Gewerbereserven**

Betriebsgebundene Reserveflächen sind ab 0,2 ha zu erheben. Bei den betriebsgebundenen Reserveflächen handelt es sich um Flächen, die für Erweiterungszwecke eines Betriebes vorgehalten werden. Eine Fläche kann nur dann als betriebsgebunden genannt werden, wenn eine andere Fläche in der Kommune bereits von dem Betrieb gewerblich genutzt wird und der Betrieb über einen Rechtsanspruch zur Nutzung dieser Fläche verfügt (Eigentum, Pachtvertrag, u. a.).

- **Inanspruchnahme**

In dieser Kategorie sollen in aller Regel die Sachdaten und/oder Flächendaten einer bereits vorhandenen Reservefläche oder auch ansonsten inanspruchgenommene Flächen bearbeitet werden, unabhängig von der Größe der Fläche.

- **Wiedernutzungspotenziale**

Wiedernutzungspotenziale sind in absehbarer Zeit brachfallende Flächen, für die eventuell noch keine konkreten Planungen vorliegen. Dazu gehören z. B. Konversionsflächen, von Betriebszwecken freigelegte Flächen etc...

- **Baulücken**

Hier sollen möglichst alle Baulücken in Wohn- und gemischten Bauflächen, wenigstens ab einer Größe von 0,05 ha erfasst werden.

- Brachfläche

Die Abfrage nach dem Sachverhalt Brache geschieht bei der Reserveaufnahme der Flächen. Eine Brachfläche ist eine ehemals baulich genutzte Fläche oder ein Flurstück (z.B. gewerblich,

militarisch, Bahnfläche) mit oder ohne alten Gebäudebestand, auf der keine Nutzung oder wesentliche Restnutzung mehr stattfindet oder die momentan (zum Zeitpunkt der Erhebung) nicht plankonform genutzt wird, aber einer baulichen Nutzung zugeführt werden konnte.

- Verfügbarkeiten

„sofort verfügbar“

Hier besteht kein Handlungsbedarf, da eine aktuelle Verfügbarkeit gegeben ist.

„kurzfristig verfügbar“

Hier besteht Handlungsbedarf von untergeordneter Bedeutung (z.B. Erschließung), so dass eine Verfügbarkeit in einem Zeitraum von bis zu 2 Jahren angenommen werden kann.

„mittelfristig verfügbar“

Hier besteht ein normaler Handlungsbedarf zum Abbau von Nutzungsbeschränkungen (z.B. B-Plan), für den ein Zeitraum von 2 bis 5 Jahren anzusetzen ist.

„langfristig verfügbar“

Hier besteht eine erhöhter Handlungsbedarf zum Abbau von Nutzungsbeschränkungen (z.B. Altlastenuntersuchungen, B-Plan, Ankauf) für den ein Zeitraum von 5 bis 10 Jahren anzusetzen ist.

- Bestandspotenziale

Das Potential, welches in den nächsten 10 Jahren realistischerweise im Bestand (Dachgeschoss, Aufstockung, Anbau) mobilisierbar ist.

- § 34 (LPlG) Reserven

Besondere Bedeutung kommt der Überprüfung der Flächennutzungsplan-Änderungen (FNP-A), der sogenannten § 34'er Reserven zu. Zu überprüfen ist hier, inwieweit einzelne Flächen zum Stichtag 01.01.2017 nicht schon genehmigt und ggf. schon bekanntgemacht sind oder auch, ob eventuell die Planung nicht weiter verfolgt wird. Flächen können nicht bearbeitet werden, sondern nur überprüft werden. Abweichungen sollen der Regionalplanungsbehörde mitgeteilt werden.

- Regionalplanreserven

Hier sind die im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP99) anerkannten ASB- und GIB Reserven und ASB welche für eine gewerbliche Nutzung und ASB welche für eine gewerbliche Nutzung vorgehalten werden dargestellt. Dies sind Bereiche, die im Regionalplan dargestellt, aber bisher nicht durch den Flächennutzungsplan in Anspruch genommen sind. Im neuen RPD heißen diese Regionalplanreserven per Definition Siedlungspotenziale. Flächen können nicht bearbeitet werden, sondern nur überprüft werden. Abweichungen sollen der Regionalplanungsbehörde mitgeteilt werden.