STADT BOCHUM

Mitteilung der Verwaltung
Vorlage Nr.: 20170854

Status: öffentlich
Datum: 11.04.2017
Verfasser/in: Andreas Borchardt / Katja Hüskes (Wirtschaftsentwicklung Bochum)
Fachbereich: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Bezeichnung der Vorlage:
Regionalplan Ruhr
hier: Abstimmung weiterer GIB und ASB - 2. Tranche

Bezug:

Beratungsfolge:

Gremien:	Sitzungstermin:	Zuständigkeit:
Ausschuss für Strukturentwicklung	26.04.2017	Kenntnisnahme

Wortlaut:

Der Rat der Stadt Bochum hat am 08.12.2016 den Beschluss gefasst, dem Regionalverband Ruhr (RVR) eine 1. Tranche potenzieller neuer Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sowie allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) zur Aufnahme in den neuen Regionalplan Ruhr zu melden (vgl. Vorlage 20161593/1 in Verbindung mit dem Antrag 20161790).

Während die an den RVR übermittelten ASB den ermittelten Bedarf um 9,7 ha überschreiten, verbleibt bei den GIB eine ungedeckte Lücke von 37,1 ha (vgl. Anlage 1: Übersicht Beschluss 1. Tranche). Bereits in seinem „Grundsatzbeschluss zur Gewerbeflächenentwicklung in Bochum“ vom 28.04.2016 hat der Rat den vom RVR für die Stadt Bochum bis zum Jahr 2034 ermittelten Bedarf an Gewerbeflächenreserven (230,4 ha) als Zielgröße für die Ausweisung von Flächen im Regionalplan bestätigt (vgl. Vorlage 20160479 in Verbindung mit dem Antrag 20161140). Ebenso wurde festgestellt, dass die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in ausreichender Menge und Qualität ein entscheidender Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung Bochums sein wird.

Der Regionalplan ist die rechtliche Grundlage für die Ausweisung neuer Siedlungs-, Gewerbe und Industrieflächen. Auf dieser Basis können die Städte im Rahmen ihrer Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung) für die Entwicklung von Wohnen, Gewerbe und Industrie tätig werden. Damit unterliegt die Entscheidung, ob, wann und in welchem Umfang die einzelnen Flächen tatsächlich entwickelt werden, der kommunalen Planungshoheit und somit dem Beschluss des Rates der Stadt Bochum. Ebenso werden die Städte der Planungsgemeinschaft zum RFNP in die Entscheidung mit einbezogen, wenn die Belange des regionalen bzw. der zukünftigen gemeinsamen Flächennutzungsplans (R/GFNP) betroffen sind. Die Details zu konkreten Nutzungen, der Erschließung, dem Städtebau, zu Grün- und Freiflächen, zu ökologischen Qualitäten oder zu Ausgleichs- und Kom-

pensationsmaßnahmen etc. werden in Bebauungsplänen durch den Rat der Stadt verbindlich festgesetzt.

Durch das Siedlungsflächenmonitoring (die gesetzliche Pflicht, die Daten zu den Flächenreserven für Wohnen und Gewerbe alle drei Jahre zu aktualisieren) ist sichergestellt, dass die politischen Gremien der Stadt Bochum ihre zukünftigen Entscheidungen, ob die Entwicklung einer Fläche konkret angegangen werden soll, auf aktuellen Datengrundlagen fassen können.

Um zukünftige Handlungsmöglichkeiten der Stadt Bochum zu erhalten, ist es erforderlich in einer 2. Tranche weitere regionalplanerische Flächenkontingente an GIB auszuweisen. Zwar ließen sich zusätzliche Flächen auch über spätere Änderungsverfahren in den künftigen Regionalplan Ruhr aufnehmen, die Verfahrenshoheit obliegt dann jedoch dem RVR. Für ein singuläres Regionalplanänderungsverfahren dürften außerdem im Durchschnitt mindestens zwei zusätzliche Jahre bei der Entwicklung einer Fläche einzurechnen sein. Selbst bei der Kopplung von Verfahren bzw. paralleler Durchführung einer Regionalplanänderung, der notwenigen GFNP-Änderung und eines Bebauungsplanverfahrens wäre ein erheblicher zusätzlichen Zeit- und Ressourcenaufwand notwendig. Neue Gewerbeflächenreserven lassen sich bei akutem Bedarf auf diesem Wege nicht zeitnah aktivieren.

Vor diesem Hintergrund ist es aus Sicht der Verwaltung in Abstimmung mit der Wirtschaftsentwicklung Bochum (WEG) dringend geboten, in eine gemeinsame Diskussion um eine 2. Tranche einzutreten.

GIB: Sachstand und Verfahrensvorschlag zur weiteren Diskussion

Im Nachgang zu dem Beschluss vom Dezember 2016 haben die Verwaltung und die WEG erneut geprüft, ob es außer den bereits vorgeschlagenen und politisch diskutierten Flächen zusätzliche geeignete Alternativen gibt.

Weitere substanzielle, nicht bereits zuvor eingerechnete **Brachflächen** konnten jedoch nicht identifiziert werden. Insbesondere mit dem Güterbahnhof Langendreer wurde eine große, neu auszuweisende Fläche aufgenommen, die sich nur bedingt dazu eignet, den sich bereits heute abzeichnenden Flächenengpass zu beheben. Denn aufgrund der räumlichen Situation und der Vornutzung ist hier mit einem hohen Kostenaufwand und einer eher längerfristigen Entwicklungsperspektive zu rechnen. Die für eine Entwicklung zur Verfügung stehenden Areale auf den Flächen ehemals Opel I-III sowie Outokumpu wurden bereits im Vorfeld in die Bilanz einbezogen.

Wenn sich also im vorgenutzten Bestand keine substanziellen zusätzlichen Reserven identifizieren lassen, bleiben zwei weitere Optionen: Die Umwidmung von Wohnbauflächenreserven in Gewerbe oder die Inanspruchnahme von Freiraum.

Betrachtet man die bereits verschiedentlich dargestellten Kriterien für Gewerbefläche wie z.B.:

- Mindestgröße für eine rentable Entwicklung,
- keine Nachbarschaftskonflikte mit Wohnen,
- gute Anbindung an das Autobahnnetz,
- Topographie,

dann wird schnell deutlich, dass die **Umwandlung von Wohnbauflächenreserven** keine Lösung bietet. Die Wohnbauflächenreserven sind sehr viel kleinteiliger strukturiert und grenzen an bestehende Wohngebiete. Ihre Erschließung ist oft weniger leistungsfähig. Während eine Hanglage für ein Wohngebäude spannende Ausblicke bietet, bedeutet sie für eine ge-

werbliche Entwicklung erhebliche Mehrkosten. Der östliche Abschnitt des Ostparks am Sudbeckenpfad wäre aufgrund seiner Größe und Nähe zur A 43 theoretisch noch am ehesten für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnbebauung am Werner Hellweg wäre eine gewerbliche Entwicklung jedoch mit erheblichen Nutzungskonflikten verbunden. Die Umwandlung von Wohn- in Gewerbeflächen bietet somit insgesamt keinen sinnvollen Ansatz.

Zusätzlich hat die Verwaltung zusammen mit der WEG ein weiteres Mal geprüft, ob es nicht im **Freiraum** weitere geeignete Flächen gibt, die insbesondere **ohne eine Inanspruchnahme der Regionalen Grünzüge** entwickelt werden können. Auch diese Prüfung hat kein positives Ergebnis erbracht. Denn die bestehende, disperse und dicht besiedelte Raumstruktur der Stadt Bochum sowie die Topographie bieten nur eine begrenzte Anzahl an geeigneten Anknüpfungspunkten für ein Gewerbegebiet. Der perfekte Standort - groß, flach, mit Autobahnanschluss und ohne Konflikte mit Wohnen und Freiraum - ist in Bochum nicht vorhanden. Die von der Verwaltung eingebrachten und durch Vorschläge aus der Politik ergänzten Flächenvorschläge für potenzielle GIB umfassten bereits Flächen, die sich als nur bedingt geeignet erwiesen haben (siehe orange Gesamtbewertung in den Flächensteckbriefen der Vorlagen Nr. 20161593/1). Im Rahmen einer erneuten Prüfung konnten keine neuen Flächen identifiziert werden, die sich als praktikable Alternativen qualifiziert haben.

Vor diesem Hintergrund wurden erneut die bereits diskutierten Flächen zur Meldung einer 2. Tranche betrachtet. Von den prioritär eingebrachten Flächen liegt eine nicht in den Regionalen Grünzügen:

GIB 3-2:	Süderweiterung Gewerbegebiet Josef-Baumann-Straße	5,7 ha (brutto)

Drei weitere Flächen liegen innerhalb der Regionalen Grünzüge, werden jedoch weiterhin von der Verwaltung und der WEG prioritär eingestuft:

GIB 2-2:	Westerweiterung Gewerbegebiet WAT West	18,1 ha (brutto)
GIB 4-3:	AK Bochum/Witten	25,7 ha (brutto)
GIB 6-1:	Gewerbegebiet Nordpol	6,9 ha (brutto)

Diese vier Flächen schätzen die Verwaltung und die WEG auch weiterhin als besonders attraktiv für eine gewerbliche Entwicklung ein.

Als sinnvolle Alternativen - sollten die vorgenannten Flächen politisch weiterhin zurück gestellt werden - erscheinen die nachfolgenden beiden Standorte:

GIB 1-1:	Westerweiterung Gewerbegebiet Carolinenglück	13,4 ha (brutto)
GIB 2-1:	Kemnastraße	23,7 ha (brutto)

Der Vorschlag zum weiteren Verfahren ist, im Rat am 28.09.2017 (Vorberatung Haupt- und Finanzausschuss am 20.09.2017; Ausschuss für Strukturentwicklung am 27.09.2017) einen Beschluss über eine 2. Tranche GIB zur Meldung an den Regionalverband Ruhr zu fassen. Zur Qualifizierung der politischen Entscheidung ist beabsichtigt, weitere Aspekte zur Raumentwicklung und zu den Standorten aufzubereiten. Z.B.:

- Entwicklung der Gewerbeflächen und der Regionalen Grünzüge in Bochum
- Qualitative Beurteilung der jeweils betroffenen Grünzüge
- Konkretisierung von Nutzungsszenarien unter städtebaulichen und ökologischen Aspekten

Parallel zu dieser Vorlage informieren die Verwaltung und die WEG über den Sachstand und das weitere Vorgehen zum modularen Gewerbeflächenkonzept Bochum (vgl. Vorlage Nr.

20170851). Auch wenn – bedingt durch die zeitlichen Notwendigkeiten des Regionalplanes – zuletzt die Diskussion um die 1. Tranche im Vordergrund stand, werden auch die weiteren Aspekte, wie z.B. der Abbau von Restriktionen oder die Bestandsentwicklung, aktiv verfolgt.

Die Verwaltung bietet gemeinsam mit der WEG im Vorfeld der formalen Beratungen zu der 2. Tranche einen vertiefenden Dialog an. Je nach Interesse kann dieser in einer gemeinsamen Diskussion oder auch in Gesprächen mit den Fraktionen erfolgen. Das Ziel ist es, sich über die konkreten Flächen und deren Mehrwert für eine positive wirtschaftliche aber auch ökologische Entwicklung auszutauschen.

ASB: Sachstand und Verfahrensvorschlag zur weiteren Diskussion

Sollte der RVR alle von Seiten der Stadt Bochum gemeldeten neuen ASB als Reserven in den Regionalplan Ruhr aufnehmen und als Regionalplanreserven anrechnen, ergibt sich daraus eine Überdeckung des kommunalen Bedarfs um 9,7 ha. Aktuell ist die Verwaltung dabei, zusammen mit den Partnerstädten im RFNP-Verbund und dem RVR, Regeln für die Operationalisierung eines gemeinsamen Bedarfsraumes zu verabreden (vgl. Vorlage 20170113: Umgang mit den vom Regionalverband Ruhr ermittelten Siedlungsflächenreserven in den Städten der Planungsgemeinschaft zum Regionalen Flächennutzungsplan). Praktisch bedeutet dieses, dass sowohl die Bedarfe für ASB als auch für GIB, die in einzelnen Städten nicht gedeckt werden können, in einen gemeinsamen Pool gehen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt zeichnet sich ab, dass mit Ausnahme der Stadt Bochum bei den ASB die andern RFNP-Städte (z.T. deutlich) hinter ihren Bedarfen zurück bleiben. Die vorgenannten überschießenden 9,7 ha bei den ASB in Bochum können voraussichtlich über diesen gemeinsamen Bedarfsraum gedeckt werden, ohne dass dieses zu praktischen Einschränkungen für die anderen RFNP-Städte führt.

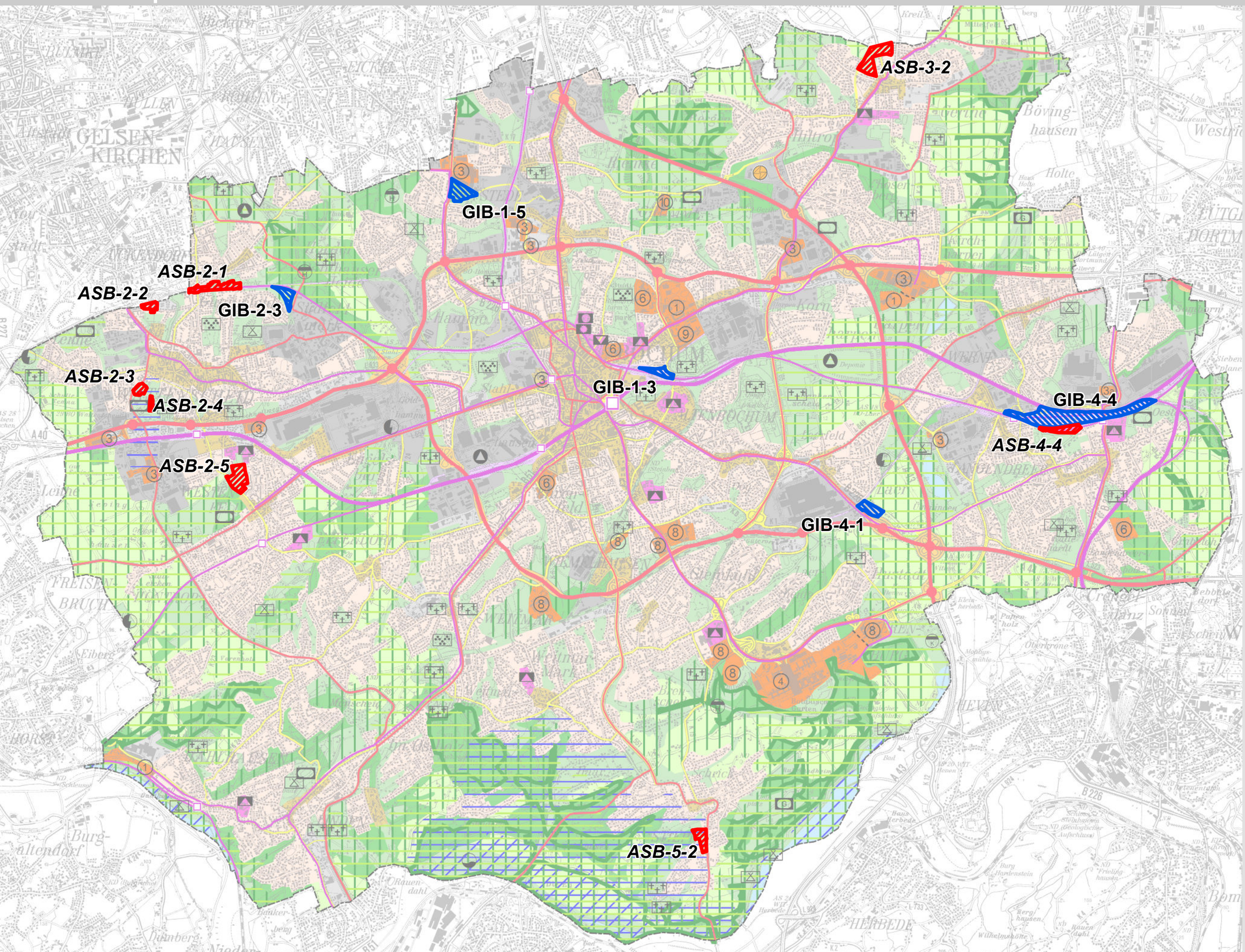
Ob sich aber aus dem gemeinsamen Bedarfsraum das Potenzial ableitet, auch im Bereich der ASB eine zusätzliche 2. Tranche nachzumelden, ist noch nicht abschließend geklärt. Hier besteht weiterer Abstimmungsbedarf zwischen den Verwaltungen. Sollte sich diese Option ergeben, so hätten aus Sicht der Verwaltung die folgenden Flächen die höchste Priorität:

ASB 3-1:	Dietrich-Benking-Straße (Ost)	4,1 ha (brutto)
ASB 4-2:	Im Meerland	7,5 ha (brutto)
ASB 5-1:	Baumhofstraße	5,7 ha (brutto)

Hinsichtlich der politischen Diskussion einer 2. Tranche würde bei den ASB analog zu den GIB verfahren werden.

Anlagen:
Anlage 1: Übersicht Beschluss 1. Tranche
Anlage 2: Übersicht Vorschläge 2. Tranche

Neue GIB und ASB



ASB: 1. Tranche

GIB: 1. Tranche

1. Tranche GIB

GIB 1-3 Güterbahnhof Nord	2,9 ha
GIB 1-5 Halde Hannibal	6,5 ha
GIB 2-3 Westerweiterung GE Hansastr.	3,2 ha
GIB 4-1 Osterweiterung Mark 51°7	3,9 ha
GIB 4-4 Güterbahnhof Langendreer	28,4 ha
Summe GIB:	**44,9 ha**
Handlungsbedarf GIB:	**82,0 ha**
Unterdeckung GIB:	**- 37,1 ha**

1. Tranche ASB

ASB 2-1 Bahntrasse Günnigfeld	5,7 ha
ASB 2-2 Watermanns Weg	1,9 ha
ASB 2-3 Berliner Straße	2,1 ha
ASB 2-4 Dr.-Eduard-Schulte-Straße	0,8 ha
ASB 2-5 Westenfelder Straße (Ost)	7,2 ha
ASB 3-2 Sodinger Straße	8,9 ha
ASB 4-4 Bahntrasse Langendreer	3,7 ha
ASB 5-2 In der Hei/ Kemnader Straße	3,7 ha
Summe ASB:	**34,0 ha**
Handlungsbedarf ASB:	**24,3 ha**
Überdeckung ASB:	**+ 9,7 ha**

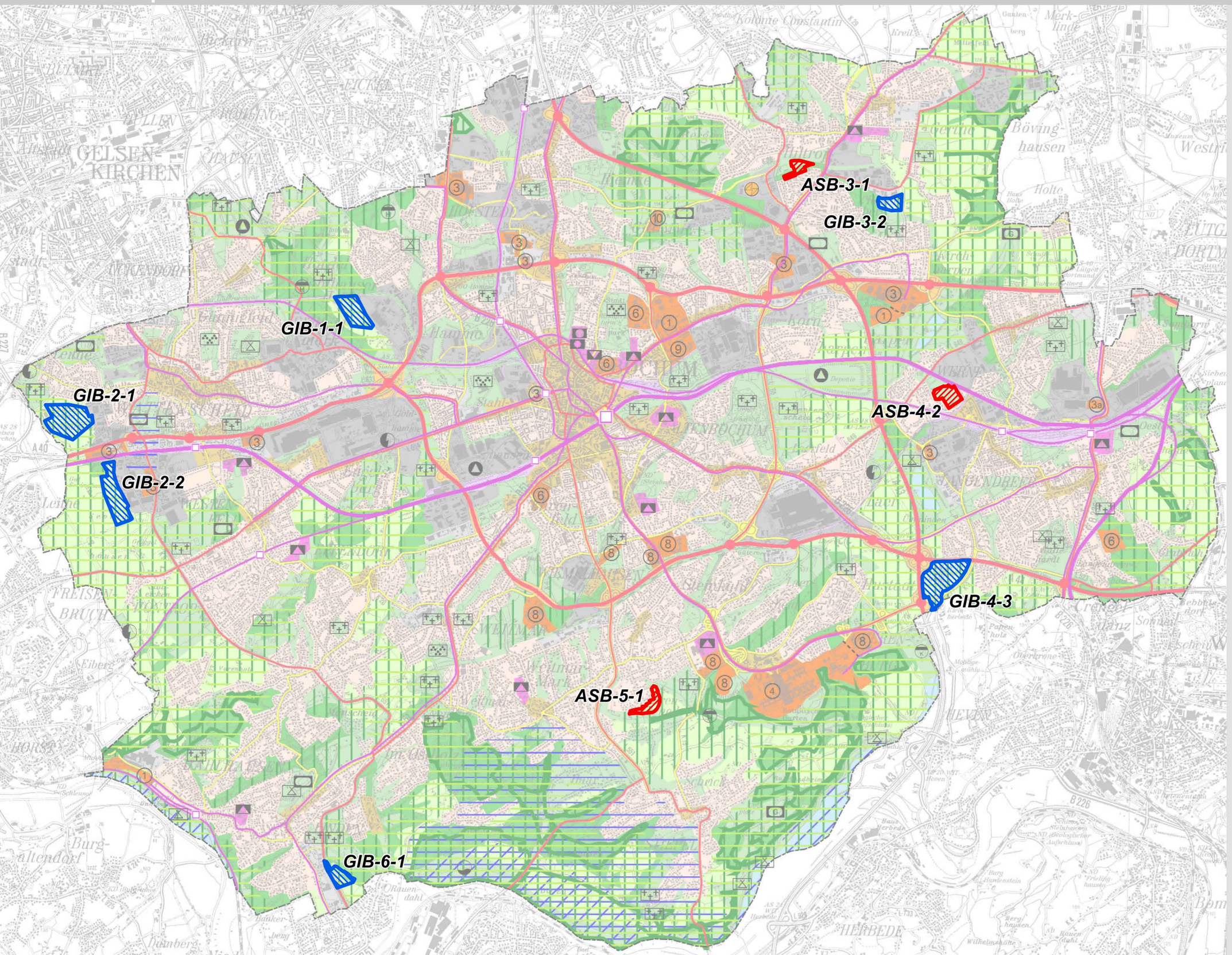
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

0 250 500 1.000 1.500 2.000 2.500 Meter

TK50 und RFNP (50% Transparenz)
31.03.2017

@ABO

Neue GIB und ASB



ASB: 2. Tranche

GIB: 2. Tranche

2. Tranche GIB

Außerhalb RGZ:

GIB 3-2 Süderweiterung Gewerbegebiet Josef-Baumann-Straße	5,7 ha

Innerhalb RGZ:

GIB 2-2 Westerweiterung Gewerbegebiet WAT West	18,1 ha
GIB 4-3 AK Bochum/Witten	25,7 ha
GIB 6-1 Gewerbegebiet Nordpol	6,9 ha

Alternativen:

GIB 1-1 Westerweiterung Gewerbegebiet Carolinenglück	13,4 ha
GIB 2-1 Kemnastraße	23,7 ha

2. Tranche ASB

Außerhalb RGZ:

ASB 3-1 Dietrich-Benking-Str.	4,1 ha
ASB 4-2 Im Meerland	7,5 ha

Innerhalb RGZ:

ASB 5-1 Baumhofstraße	5,7 ha

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

0 250 500 1.000 1.500 2.000 2.500 Meter

TK50 und RFNP (50% Transparenz)
31.03.2017

@ABO