

Bedarfsberechnung – Reserveflächen (Wohnen)

• zu Punkt 1.4 der Sitzungsvorlage

Der RVR hat in seiner Bedarfsberechnung für den Allgemeinen Siedlungsbereich einen Reserveflächenbedarf Wohnen von 10 ha (netto) für Schwelm errechnet. Von diesen 10 ha Reserveflächen sind bereits 5,4 ha Reserveflächen im Schwelmer Stadtgebiet verortet (siehe Tabelle S. 2). Die Reserveflächen innerhalb einer Mischgebietsfläche werden zu 50% Wohnen und 50% Gewerbe angerechnet.

Die Unterdeckung betrug demnach 4,6 ha (netto) für Schwelm. Für diese 4,6 ha Fläche wurde in der Stellungnahme der Stadt Schwelm vom 18.02.2019 eine größere Fläche im Bereich „Gooshaiken“ beantragt und ist nun teilweise als ASB dargestellt. Somit hat die Stadt Schwelm das Kontingent der Bedarfsberechnung ausgeschöpft.

Erklärung zur Berechnung der Bedarfsflächen Wohnen

- Nettobedarf 10 ha abzüglich vorhandene anzurechnende Nettoreserven (netto, da die Erschließungsflächen bereits vorhanden sind) 5,4 ha = Unterdeckung im FNP 4,6 ha netto
- Neudarstellungsbedarf im FNP brutto
4,6 ha x 1,43 städtebaulicher Zuschlag (z.B. für Erschließung) = 6,6 ha brutto
- Regionalplanerischer Zuschlag (20 % Pauschale, bedingt aus LEP-Vorgabe)
6,6 ha + 20% = 7,9 ha (brutto)

Nach Überarbeitung des Regionalplan-Entwurfs beträgt die Höhe der darin enthaltenen ASB-Regionalplanreserven 7,8 ha. Die Festlegungen stehen im Einklang mit dem Ziel 6.1-1 LEP NRW.

Die neue Wohnbaufläche von 6,6 ha brutto im Bereich „Gooshaiken“ kann nun im FNP innerhalb der vorgegebenen neuen ASB Fläche ausgewiesen werden.

Ziel 6.1-1 LEP NRW lautet wie folgt:

„Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

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

Die Regionalplanung legt bedarfsgerecht Allgemeine Siedlungsbereiche und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen fest.

Sofern im Regionalplan bereits bedarfsgerecht Siedlungsraum dargestellt ist, darf Freiraum für die regionalplanerische Festlegung neuen Siedlungsraums in Anspruch genommen werden, wenn zugleich an anderer Stelle ein gleichwertiger, bisher planerisch für Siedlungszwecke vorgesehener Bereich im Regionalplan wieder als Freiraum festgelegt oder eine gleichwertige Baufläche im Flächennutzungsplan in eine Freifläche umgewandelt wird (Flächentausch).

Bisher in Regional- oder Flächennutzungsplänen für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, sind wieder dem Freiraum zuzuführen, sofern sie noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind.“

Übersicht über die bereits verorteten Reserveflächen

Lage der verorteten Reserveflächen	ha netto
B-Plan Nr. 78 „Haßlinghauser Str.“	1,2
B-Plan Nr. 73 „Neues Wohngebiet Brunnen“	0,9
	0,2
B-Plan Nr. 66 „Bahnhof Loh“ – 1. Änderung	0,3
Gartenstr.	0,2
B-Plan Nr. 103 „Rathaus-Neue Mitte“	0,3
Frankfurter Str.	0,2
Fläche zwischen Sternenburgstr. und Drosselstr.	1,1
Fläche „Fuchssiepen“	0,6
Winterberger Str.	0,3
	= 5,6
neue Reservefläche Bereich „Gooshaiken“	+ 4,6
Insgesamt nun verortet	= 10,0

Die in der Tabelle aufgelisteten bereits verorteten Reserveflächen sind wie folgt zeichnerisch dargestellt.

Legende

Wohnen

 Anzurechende Wohnreserve (Anzahl =2)

 Baulücke Wohnen (Anzahl =3)

 Inanspruchnahme (Anzahl =3)

 nicht verfügbar - Wohnen (Anzahl =6)

Gewerbe

 Anzurechende Gewerbereserve (Anzahl =2)

 Betriebsgebundene Reserve (Anzahl =2)

 Inanspruchnahme - Gewerbe (Anzahl =3)

 Reserven in Kooperationsstandorten (Anzahl =1)

Gemischt

 Anzurechnende Reserve Gemischt (Anzahl =2)

 Inanspruchnahme - Gemischt (Anzahl =1)

