



**Vorlage  
- öffentlich -**

lfd. Nummer  
**1427**

Jahr  
**2015**

Geschäftsbereich  
**6B**

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin**

**Zuständigkeiten**

Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung	17.09.2015	Kenntnisnahme
-------------------------------------------------	------------	---------------

**Betreff**

Flächennutzung und Nutzungsrestriktionen -  
Beantwortung des Antrags Nr. 0982/2015/Linke vom 18.06.2015

Datum: 08.09.2015

gez.: Stadtdirektor Best

**Beschlussvorschlag**

**Der Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung nimmt die Vorlage zur Kenntnis.**

**Sachverhaltsdarstellung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung hat in seiner Sitzung am 18.06.2015 beschlossen, die nachfolgende **Anfrage** der Fraktion DIE LINKE durch die Verwaltung beantworten zu lassen.

- 1. Gibt es eine Übersicht und Bestandsanalyse über die im „Stadtentwicklungsprojekt Essen 2015+“ genannten Reserveflächen, etwa in Form eines Flächenkatasters nicht genutzter bebauter und unbebauter Gewerbe- und Wohnflächen? Wenn ja, welche Flächen sind darin konkret erfasst?**

Antwort der Verwaltung

In der „Prognose zum Bedarf an wirtschaftlichen Bauflächen für die Stadt Essen“ der GSE/BfR von 01/2015 ist eine exakte Aufstellung mit allen Detailangaben der 55 im Gutachten festgestellten Potenziale inkl. einer kartographischen Übersicht der Flächen enthalten (S. 42-44). Grundlage für diese Übersicht ist ein Flächenkataster, das unter der Bezeichnung „ruhrAGIS“ von der Wirtschaftsförderung metropoleRuhr GmbH betrieben wird.

Darin werden die Flächen einheitlich und flächendeckend für die gesamte Metropole Ruhr jährlich durch Vor-Ort-Begehungen und Befragungen sowie durch weiterführende Recherchen auf allen Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietsstandorten im Hinblick auf die Flächennutzungsplanung jährlich aktuell inkl. aller rechtswirksamen Änderungen aktualisiert.

Dabei werden neben der Flächengröße einige zusätzliche Kriterien wie z.B.

- gewerbliche Gebäude und Anlagen
- Lagerflächen
- Parkplätze/Verkehrsflächen
- Brachen
- Versorgungsflächen wie Regenrückhaltung/Energieversorgung etc.
- Wohnbauflächen/Hausgärten/Spielplätze etc. erfasst
- Planungsrecht
- Verfügbarkeit
- Qualitäten/Restriktionen wie Aufbereitungs- und Erschließungsbedarf, Marktgängigkeit oder Eigentumsrestriktionen etc.

erfasst.

**2. Welche konkreten Nutzungsrestriktionen haben die genannten Flächen jeweils? Werden die Kategorien der Restriktionen im Einzelnen erfasst?**

Antwort der Verwaltung

Ungenutzte Flächen sind dahingehend eingeschätzt, ob sie für eine gewerbliche Nutzung verfügbar sind, innerhalb welcher Zeit, mit welchem Baurecht (Art und Maß der möglichen Nutzung) und mit welchen Restriktionen die Flächen behaftet sind. Die Restriktionen umfassen mit den Kategorien Aufbereitungsbedarf, Erschließungsbedarf, eingeschränkter Marktgängigkeit und den Eigentumsrestriktionen alle relevanten Ausprägungen.

**3. Welche Maßnahmen hat die Verwaltung seit 2007 eingeleitet, um Flächen mit Restriktionen zu optimieren?**

Antwort der Verwaltung

Fortlaufend gibt es verschiedene public-private-partnership-Projekte wie z.B. die Entwicklung des Krupp-Gürtels in Zusammenarbeit mit Thyssen-Krupp oder das Interkommunale Entwicklungsprojekt Essen-Bottrop (IKEP). Außerdem wurden Entwicklungsgesellschaften z.B. die EGU zur Entwicklung des neu entstandenen Universitätsviertels gegründet.

**4. Welche Strategie verfolgt die Verwaltung zum systematischen Abbau von Nutzungsrestriktionen und welche Hilfestellung und Beratung leistet sie diesbezüglich für Investoren?**

Antwort der Verwaltung

Es ist die Aufgabe der Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (EWG), bei Gewerbeflächen im Privateigentum relevante Ansprechpartner für die jeweilige Fachproblematik (Altlasten, Baureifmachung, Erschließung) zu benennen und die Projektpartner zusammenzubringen. Die Ausführung selbst und deren Zeithorizont ist dann Angelegenheit des Eigentümers oder eines von ihm beauftragten Projektmanagementunternehmens.

Außerdem vermittelt die EWG zwischen verschiedenen Privateigentümern, um eine gemeinsame Grundstücksentwicklung anzustoßen und bis zur Umsetzung zu begleiten und auftretende Probleme zu lösen.

Bei Gewerbeflächen im Eigentum der Stadt Essen führt diese selbst in enger Abstimmung mit der EWG Maßnahmen zur Beseitigung gebietsbezogener Restriktionen durch. Ziel ist die Schaffung vermarktungsfähiger Grundstücke.

Besonders auswärtige an einer Ansiedlung interessierte Investoren, die mit den Verhältnissen im Ruhrgebiet nicht vertraut sind, werden von der EWG umfangreich zu örtlichen Besonderheiten und Verfahrensweisen beraten. Dabei wird häufig auf beispielhafte Ansiedlungsprojekte hingewiesen, die unter vergleichbaren Bedingungen bereits realisiert worden sind.

**5. Wurden in der Vergangenheit öffentlich-rechtliche Verträge ausgehandelt, die Investoren bei einem möglichen Weiterverkauf einer belasteten Fläche von der Haftung freistellen? Ist die Verwaltung oder die Wirtschaftsförderung Essen GmbH in der Lage, hierbei Hilfestellung zu geben?**

Antwort der Verwaltung

Es wurden bisher keine öffentlich-rechtlichen Verträge abgeschlossen mit dem Inhalt, dass Investoren im Falle eines Weiterverkaufs einer belasteten Fläche von der Haftung freigestellt sind. Eine solche Regelung kommt im Hinblick auf die jeweilige Eigentumssituation und des Hintergrundes eines städtebaulichen Vertrages auch nicht in Betracht.

**6. Werden Gewerbe- und Wohnflächen unter 2.000 qm erfasst, und wenn ja wie?**

Antwort der Verwaltung

Im Flächenkataster ruhrAGIS werden alle Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietsflächen flächendeckend und vollständig durch Vor-Ort-Begehungen und Befragungen sowie durch weiterführende Recherchen erfasst und jährlich aktualisiert. Damit sind alle Flächen auch unter 2.000 qm enthalten. Ebenso werden sämtliche vorgefundenen Realnutzungen wie gewerblich genutzte Gebäude und Lagerflächen, Grünflächen, Wohnflächen, Sport- oder Spielplätze, Versorgungseinrichtungen wie Regenrückhaltungen oder Umspannanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen und alle weiteren Nutzungen erfasst. Das umfasst Gebäudeleerstände ebenso wie ungenutzte Flächen.

**A. Gesamtkosten / Folgekosten**

(Kostenberechnungen, Finanzierung und Veranschlagung siehe Anlage(n)\_\_\_\_\_)

- |                                                                            |                             |                                          |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------|
| 1. Investitionen / sonstiger einmaliger Aufwand:                           | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2. Kalkulatorische Kosten:                                                 | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3. Personalkosten (z.B. Stellen, Stellenanteile, sonstige Personalkosten): | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4. Sachkosten / sonstige Kosten:                                           | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5. Vorlagenvorprüfung erforderlich:                                        | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input checked="" type="checkbox"/> |

**B. Strategie Essen.2030**

- |                                                                                         |                             |                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------|
| 1. Im Zusammenhang mit der Maßnahme ist eine Bürgerbeteiligung erfolgt bzw. vorgesehen: | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input checked="" type="checkbox"/> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------|

Kurze Erläuterung:

- |                                                                      |  |  |
|----------------------------------------------------------------------|--|--|
| 2. Das Vorhaben leistet einen Beitrag zu folgenden Handlungsfeldern: |  |  |
|----------------------------------------------------------------------|--|--|

<u>Essen.urban</u>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
--------------------	-----------------------------	------------------------------------------

<u>Essen.erfolgreich</u>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-----------------------------	------------------------------------------

<u>Essen.talentierte</u>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-----------------------------	------------------------------------------

<u>Essen.vielfältig</u>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
-------------------------	-----------------------------	------------------------------------------

<u>Essen.engagiert</u>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
------------------------	-----------------------------	------------------------------------------