



heinblick



Das Regionalmonitoring für die Planungsregion Düsseldorf

Siedlung

August 2023



Impressum

Rheinblick – Siedlungsflächenmonitoring 2023

Herausgeberin

Bezirksregierung Düsseldorf
Beatrix Van Vlodrop
Stv. Pressereferentin
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0

Kontaktdaten

Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 32 – Regionalentwicklung
Jakob Micke
Julia Blinde
René Falkner

Telefon: 0211 475 -4126 / -2367 / -2378
Fax: 0211 475-2982
E-Mail: jakob.micke@brd.nrw.de
julia.blinde@brd.nrw.de
rene.falkner@brd.nrw.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
<i>Allgemein</i>	<i>2</i>
<i>Wohnen.....</i>	<i>3</i>
<i>Gewerbe.....</i>	<i>6</i>
2. Siedlungsflächen in der Planungsregion.....	7
<i>Wiedernutzungspotenzial.....</i>	<i>12</i>
3. Bereiche für Wohnen	14
3.1 <i>Quantität der Reserven.....</i>	<i>14</i>
3.1.1 <i>Verfügbarkeit aller FNP-Reserven.....</i>	<i>19</i>
3.1.2 <i>FNP-Reserven nach Planungsrecht</i>	<i>20</i>
3.1.3 <i>Brachflächen.....</i>	<i>21</i>
3.1.4 <i>Dichte der Entwicklungspotenziale.....</i>	<i>24</i>
3.2 <i>Quantität der Inanspruchnahme.....</i>	<i>27</i>
3.2.1 <i>Vergleich Inanspruchnahme und Baufertigstellung.....</i>	<i>29</i>
3.2.2 <i>Verortung der Inanspruchnahmen.....</i>	<i>30</i>
3.3 <i>Infrastrukturelle Ausstattung von Reserven und Inanspruchnahmen</i>	<i>33</i>
3.4 <i>Abgleich Reserven / Bedarf.....</i>	<i>35</i>
3.5 <i>Der Blick in die Zukunft</i>	<i>38</i>
3.6 <i>Exkurs Aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt.....</i>	<i>44</i>
3.7 <i>Mögliche neue regionalplanerische Steuerungsmöglichkeit Dichtevorgaben.....</i>	<i>49</i>
4. Bereiche für Gewerbe.....	54
4.1 <i>Zusammenfassung der wichtigsten Monitoringdaten für Gewerbe.....</i>	<i>54</i>
Anhang	58

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Erhebungssystematik.....	2
Abbildung 2: Reserven für Wohnen und Gewerbe in ha	8
Abbildung 3: Reserven für Wohnen und Gewerbe in ha / 1.000 EW	9
Abbildung 4: Inanspruchnahmen für Wohnen und Gewerbe in ha.....	11
Abbildung 5: Inanspruchnahmen für Wohnen und Gewerbe im Verhältnis zur Einwohnerzahl..	12
Abbildung 6: Entwicklung der wohnbaulichen Reserven im Siedlungsflächenmonitoring	14
Abbildung 7: Entwicklung der Reserven in den kreisfreien Städten.....	16
Abbildung 8: Entwicklung der Reserven in den Kreisen	17
Abbildung 9: Flächenverfügbarkeit Wohnen in ha und %	19
Abbildung 10: Angenommene Verfügbarkeit der FNP-Reserven nach Planungsrecht in %.....	21
Abbildung 11: Anteil der Brachflächen in ha und WE an den FNP-Reserven.....	22
Abbildung 12: Anteil der Brachflächen an den FNP-Reserven in WE.....	23
Abbildung 13: Durchschnittliche planerische Dichte in WE/ha unterteilt nach den Planungsebenen des Entwicklungspotenzials	25
Abbildung 14: Verteilung der FNP Reserven nach Baulicher Dichte im Vergleich der Erhebungen 2017, 2020 und 2023.....	27
Abbildung 15: Vergleich der Anzahl der Wohneinheiten von Baufertigstellungen und Inanspruchnahmen.....	30
Abbildung 16: Auszug „Ampelkarte“ der infrastrukturellen Ausstattung von Inanspruchnahmen, FNP- und RPD-Reserven	34
Abbildung 17: modellhafte Darstellung der Entwicklungspotenziale bis 2040	39
Abbildung 18: Beispiel eines Diagrammes für Fall 1: FNP deckt den Bedarf bis 2033	42
Abbildung 19: Beispiel eines Diagrammes für Fall 2: FNP unterdeckt den Bedarf bis 2033.....	43
Abbildung 20: Beispiel eines Diagrammes für den Fall 3: FNP überschreitet den Bedarf bis 2033	44
Abbildung 21: Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung und prognostiziertes Wachstum nach BVB.....	46
Abbildung 22: Wiedervermietung Bestand (nettokalt (2021) in NRW, Ausschnitt Planungsregion Düsseldorf	47
Abbildung 23: Entwicklung der Wiedervermietungsmiete (nettokalt) in der Planungsregion Düsseldorf.....	47
Abbildung 24: Beispiele für möglichen Wohnungsbau mit unterschiedlichen baulichen Dichten.....	52
Abbildung 25: Entwicklung der gewerblichen Reserven 2017-2023	55

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersichtstabelle mit Entwicklungspotenzialen 2020 und 2023 Wohnen	18
Tabelle 2: Gegenüberstellung Bedarf und Entwicklungspotenzial zum Stichtag 01.01.2023	37
Tabelle 3: Übersichtstabelle mit Entwicklungspotenzialen 2020 und 2023 Gewerbe	56
Tabelle 4: Flächenbilanz 2023.....	57

1. Einleitung

Das **Rheinblick** Siedlungsflächenmonitoring 2023 (SFM) ist die Fortschreibung und Auswertung der kontinuierlichen Siedlungsflächenerhebung in der Planungsregion Düsseldorf zum Stichtag 01.01.2023. Der Bericht gibt einerseits einen Überblick über die Größe der Entwicklungspotenziale für Wohnen und Gewerbe und andererseits einen Überblick über die Inanspruchnahmen von Entwicklungspotenzialen in den letzten drei Jahren seit der Erhebung zum Stichtag 01.01.2020 in den Kommunen der Planungsregion Düsseldorf.

Im Kern des Berichtes steht die Frage, wie sich die Potenziale für Wohnen oder Gewerbe entwickeln und ob es gelingt, den Bedarf an Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen über die vorhandenen Reserven zu decken. Seit dem Inkrafttreten des Regionalplans Düsseldorf (RPD) im Jahr 2018 bietet dieser den Kommunen der Planungsregion Spielräume für eine Flächenentwicklung im Bereich des Wohnens und des Gewerbes. Dieser Bericht dient dazu zu überprüfen, wie sich diese Spielräume verändert haben und ob sich aus den Entwicklungen der letzten drei Jahre ein regionalplanerischer Handlungsbedarf ergibt.

Der Bericht gliedert sich dabei in einen einleitenden Teil, in dem zusammenfassend erste zentrale Ergebnisse und Schlussfolgerungen der Erhebung wiedergegeben werden, in einen zweiten Teil mit Ausführungen zu den detaillierten Ergebnissen im Bereich Wohnen und einen dritten Teil mit einer Zusammenfassung der Ergebnisse zum Thema Gewerbe. Detaillierte Ergebnisse im Bereich Gewerbe werden im Regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept¹ dargelegt.

¹ Das regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzept in der aktuellsten Fassung finden Sie auf den Internetseiten der Bezirksregierung Düsseldorf www.brd.nrw.de. Es ist vorgesehen, dem Regionalrat eine überarbeitete Fassung des RGIK mit den Ergebnissen aus dem Siedlungsflächenmonitoring zum 01.01.2023 in der Sitzung des Ausschusses für Planung am 07.12.2023 vorzulegen.

Allgemein

Methodik der Erhebung

Die aktuelle Erhebung des Siedlungsflächenmonitorings (SFM) wurde in Anwendung einer landeseinheitlichen Systematik durchgeführt. Grundlage ist ein landeseinheitlicher Kriterienkatalog, der zwischen dem Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen als Landesplanungsbehörde und den Regionalplanungsbehörden vereinbart wurde. Information und Technik NRW (IT.NRW) stellt allen regionalen Planungsträgern ein Onlinetool zur Verfügung, in dem aufbauend auf den Ergebnissen des Stichtages 01.01.2020 eine Fortschreibung der Daten durch die Kommunen (FNP-Reserven, Baulücken und Inanspruchnahmen) der Planungsregion zum Stichtag 01.01.2023 selbstständig möglich war. Die Regionalplanreserven und die §34er-Reserven werden durch die Regionalplanungsbehörde eingetragen.

Entwicklungspotenziale / Stichtage

Die Entwicklungspotenziale, die in diesem Bericht erfasst werden, bestehen aus den Flächennutzungsplanreserven (FNP-Reserven), den sogenannten §34er-Reserven, den Baulücken und den Regionalplanreserven (RPD-Reserven) im RPD. Für den Teilbereich Wohnen ist es neben der Größe der Reserven in ha von besonderem Interesse wie viele Wohneinheiten (WE) auf einer Reserve realisiert werden können. Das Entwicklungspotenzial in WE ist auf der Ebene der Regionalplanung eine relevante Größe zur Prüfung der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung.

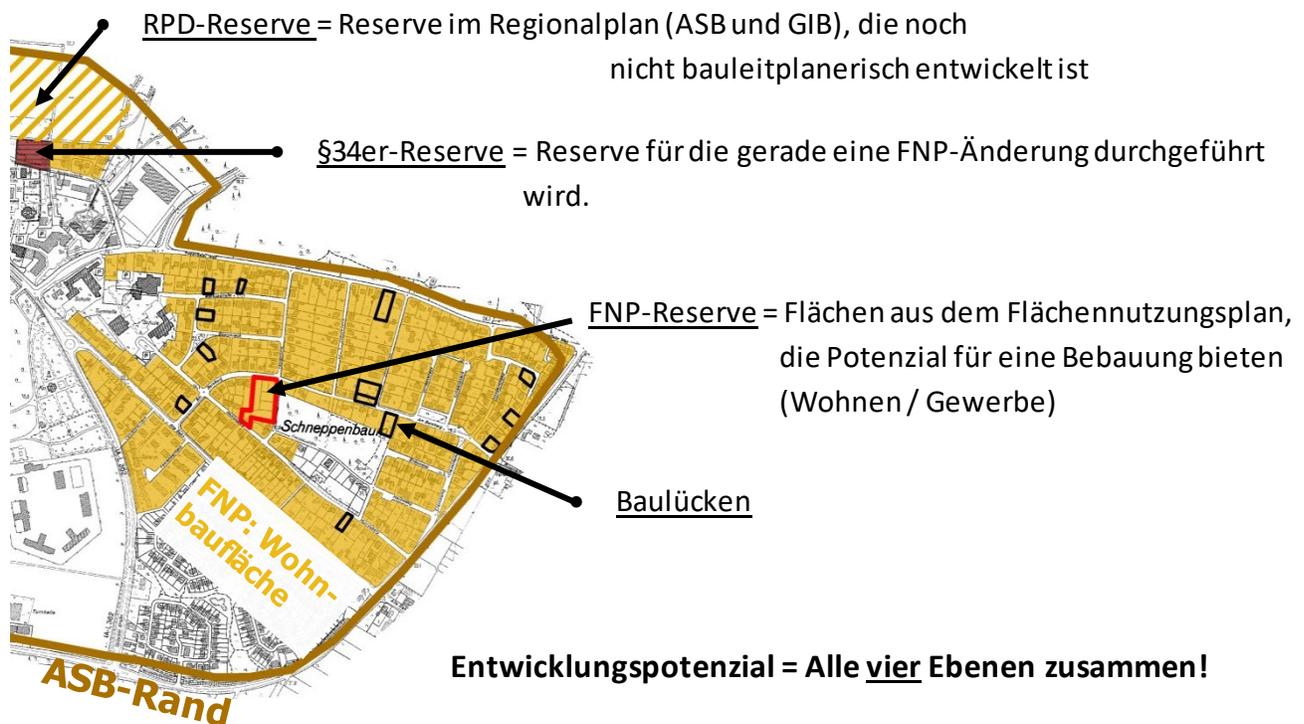


Abbildung 1: Erhebungssystematik

Die §34er-Reserven sind Flächen, für die derzeit eine Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änderung) durchgeführt wird, mit dem Planungsziel einer Schaffung von Flächen für Wohn- oder Gewerbenutzungen. Erfasst werden die §34er-Reserven während des FNP-Änderungsverfahrens, im Zuge der ersten Anfrage nach den Zielen der Raumordnung nach §34 Landesplanungsgesetz (LPlG NRW). Auch hier gilt der Stichtag 01.01.2023. Abbildung 1 gibt einen Überblick über die Kategorien, die in ihrer Summe zusammen das Entwicklungspotenzial zum Stichtag 01.01.2023 ergeben.

Baulücken

Zum gleichen Stichtag werden auch Baulücken (Flächen < 2.000m²) dargestellt. Die Kommunen haben die Möglichkeit, diese Kategorie auch ohne konkrete Flächenabgrenzung zu melden. Alle Baulücken werden jeweils nur hälftig als Entwicklungspotenzial angerechnet.

Inanspruchnahmen / Bautätigkeit / Reduktion der Entwicklungspotenziale

Mit fortschreitender Planungszeit ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Entwicklungspotenziale im Vergleich zum vorherigen Bericht und der Regionalplanaufstellung „abschmelzen“, wenn nicht durch eine Änderung des RPD reagiert wurde. Vor dem Hintergrund einer gestiegenen Bautätigkeit im Wohnungsbau und Wachstumsprognosen in der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW für die Planungsregion Düsseldorf ist es wichtig zu überprüfen, ob dieses „Abschmelzen“ der Entwicklungspotenziale den dem RPD zugrunde gelegten Prognosen entsprechend stattgefunden hat, oder ob die Entwicklung sich im Vergleich zur Prognose schneller vollzogen hat. Aus diesem Grund werden auch Größen in der Kategorie der Inanspruchnahme durch die Kommunen erfasst. Die Meldung der Inanspruchnahme kann sowohl auf vorherigen Reserveflächen stattfinden, als auch auf Flächen die zuvor noch nicht als Reserve gemeldet waren.

Wiedernutzungspotenzial

Als Wiedernutzungspotenzial werden im SFM Flächen bezeichnet, von denen bekannt ist, dass die bisherige Nutzung auf diesen Flächen in absehbarer Zeit aufgegeben wird, für die aber noch keine konkrete Nachnutzung feststeht und somit ggf. ein Potenzial für die Zukunft bereitsteht.

Wohnen

Zahlen kurzgefasst!

Zum Stichtag 01.01.2023 stehen in der Planungsregion Düsseldorf insgesamt Entwicklungspotenziale in Höhe von rund 151.700 Wohneinheiten (WE) zur Verfügung, von denen rund 145.300 WE² in der Flächenbilanz angerechnet werden. Die größten Anteile am Entwicklungspotenzial machen die FNP-Reserven mit 66.600 WE und die RPD-Reserven mit 62.500 WE aus. Im Vergleich zum vorherigen SFM sind die FNP-Reserven um rund 12.000 WE und die RPD-Reserven um rund 27.400 WE gestiegen. Die deutliche Vergrößerung der RPD-Reserven ist vor allem auf die 1. Änderung des RPD zurückzuführen, die erst nach der letzten Erhebung zum Stichtag 01.01.2020 Rechtskraft erlangt hat und somit zum ersten Mal in diesem Bericht Berücksichtigung findet. Für die Zunahme der FNP-Reserven gibt es zwei maßgebliche Gründe: Zum einen sind viele Flächen

² Die Differenz zu der vorher genannten Zahl ergibt sich aus der hälftigen Anrechnung der Baulücken in der Bedarfsprüfung. Mit Ausnahme der Darstellung der Gesamtzahlen in Kap. 3.1.1 bildet diese Zahl die Basis dieses Berichtes.

nach einem Anpassungsverfahren der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung – insbesondere durch die FNP-Neuaufstellungen in Dormagen und Neuss – in einen FNP aufgenommen worden und zum anderen ist eine verstärkte Innenentwicklung u.a. mit einer Zunahme der durchschnittlichen baulichen Dichte zu verzeichnen.

Reserven steigen an

Wie erwartet ist das Entwicklungspotenzial in der Planungsregion Düsseldorf im Vergleich zur vorherigen Erhebung angestiegen. Dieser Anstieg ist mit Ausnahme von Düsseldorf und Krefeld in allen Kreisen und kreisfreien Städten zu beobachten und insbesondere auf das in Kraft tretende 1. Änderung des Regionalplans zurückzuführen. Neben der Zunahme der RPD-Reserven ist auch zu beobachten, dass zum einen die Anzahl der Wohneinheiten auf bereits gemeldeten Reserven angestiegen ist und zum anderen neue bislang unbekannte FNP-Reserven im SFM gemeldet wurden. Diese Effekte führen dazu, dass trotz 350 ha erfasster Inanspruchnahmen, welche sich zu 75 % auf bereits im SFM 2020 gemeldeten Reserven befinden, die FNP Reserven nicht entsprechend gesunken sind.

Zunehmende bauliche Dichte ...

Der in der vergangenen Erhebung beobachtete Trend zu einer höheren baulichen Dichte hält weiterhin an. Zum einen steigt der Anteil des Geschosswohnungsbaus an den tatsächlichen Baufertigstellungen und zum anderen steigen die planerisch angenommenen Dichten insbesondere auf der Ebene der FNP-Reserven. Lag die durchschnittliche Dichte auf den gemeldeten FNP-Reserveflächen 2020 noch bei ca. 32 WE/ha sind es 2023 ca. 36 WE/ha, bei einer gleichzeitigen Zunahme von FNP-Reserven. Trotz des generellen Anstiegs der baulichen Dichte überwiegen insbesondere in ländlichen Räumen aber weiterhin Planungen der einzelnen FNP-Reserve mit einer vergleichsweise geringen Dichte von bis zu 20 WE/ha.

... besonders in und um Düsseldorf

Während vor allem in ländlichen Regionen die geplante Dichte vom Regionalplan hin zum Flächennutzungsplan abnimmt, liegt in der Stadt Düsseldorf sowie den direkten angrenzenden Kommunen des Rhein-Kreises Neuss sowie des Kreises Mettmann und in der Stadt Mönchengladbach der gegenläufige Trend vor. Daher lässt sich vermuten, dass bei einem entsprechend angespannten Wohnungsmarkt eine Erhöhung der baulichen Dichte im Vergleich zu den Annahmen des RPD möglich ist.

Bauboom hält (noch) an – Stagnation bzw. leichter Rückgang der Bautätigkeit

Im Zeitraum des aktuellen SFMs von Anfang 2020 bis Anfang 2023 stagniert die Bautätigkeit auf einem hohen Niveau bzw. sie ist leicht rückläufig. Im Vergleich zum Jahr 2019, welches mit rund 7.300 fertiggestellten WE in der Planungsregion die meisten Baufertigstellungen seit 2004 verzeichnet hat, ist die Baufertigstellung in den Jahren 2020 (rund 6.900 WE), 2021 (rund 6.500 WE) und im Jahr 2022 mit ebenfalls rund 6.500 WE leicht rückläufig. Ein Einbruch der Bautätigkeit aufgrund der aktuellen Preissteigerung für den Wohnungsbau ist in diesem SFM noch nicht zu beobachten.

Trotz des weiterhin hohen Niveaus der Bautätigkeit liegt diese in der Planungsregion unter dem für die vergangenen drei Jahre prognostizierten Bedarf. Daher reicht die derzeitige Bautätigkeit

trotz des beschriebenen Baubooms nicht aus, um den Wohnungsmarkt insbesondere in der Rheinschiene zu entspannen.

Schlechte Verfügbarkeit der Wohnreserven

Wie in der letzten Erhebung zeigt sich, dass FNP-Reserven für Gewerbe als besser verfügbar eingeschätzt werden als FNP-Reserven für Wohnen. Nur rund 32 % der FNP-Wohnreserven werden als sofort bis kurzfristig verfügbar eingeschätzt, während für 42 % der aller FNP-Wohnreserven eine langfristige Verfügbarkeit angenommen wird. Im Bereich Gewerbe wird für rund 42 % der Flächen eine sofortige bis kurzfristige und für rund 32 % eine langfristige Verfügbarkeit angenommen. Für den Teilbereich Wohnen lässt sich feststellen, dass insbesondere für FNP-Reserven ohne einen verbindlichen Bauleitplan oftmals nur eine langfristige Verfügbarkeit angenommen wird. Auch bei Vorliegen eines verbindlichen Bauleitplanes weisen allerdings rund die Hälfte der FNP-Reserven – trotz Anspruch auf eine Baugenehmigung – Hemmnisse auf und werden mit einer mittel- bis langfristigen Verfügbarkeit bewertet.

Wiedernutzungspotenzial

Brachflächen und Wiedernutzungspotenziale spielen mittlerweile sowohl bei Wohnen als auch bei Gewerbe eine große Rolle, insbesondere im Städtischen Ballungsraum. Das Wiedernutzungspotenzial nimmt mit ca. 400 ha eine wichtige Funktion als „stille“ Reserve ein, die nach Aktivierung als zusätzliches Potenzial zur Verfügung stehen würde. Zusammen mit den Brachflächen bildet das Wiedernutzungspotenzial besonders in städtischen Ballungsräumen häufig das einzige Flächenpotenzial für eine künftige Flächenentwicklung, was gleichzeitig aber durch Brachflächenrecycling einen großen Beitrag zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme leisten kann und Chancen bietet.

Mehr ASB für mehr Flexibilität?

Durch die 1. Änderung des RPD „Mehr Wohnbauland am Rhein“ wurden in vielen Kommunen der Planungsregion neue Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) festgelegt. Ziel war es, den Kommunen mehr Standortalternativen für zusätzlichen Wohnungsbau zur Entspannung des Wohnungsmarktes zu bieten. Zum Stichtag 01.01.2023 sind neun von insgesamt 100 neuen ASB bereits als Reserve für Wohnen gemeldet worden. Kleinteilig sind sogar auf 11 Flächen (meist Randbereiche) bereits Inanspruchnahmen gemeldet worden. In den Kommunen ist durch die 1. Änderung bislang aber noch kein spürbarer Effekt der Entspannung des Wohnungsmarktes eingetreten, was allerdings auch an begrenzten Kapazitäten in den Planungsabteilungen der Kommunen sowie dem relativ kurzen Zeitraum des in Kraft treten der Änderung liegt.

Steuerung der Siedlungsentwicklung funktioniert

Die Auswertungen zur Lage der Entwicklungspotenziale und Inanspruchnahmen zeigen, dass die angestrebte raumordnerische Steuerung in der Praxis funktioniert. Die im SFM gemeldeten Inanspruchnahmen und FNP Reserven befinden sich überwiegend innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche sowie im Übergang von Siedlungsraum zum regionalplanerischen Freiraum. Ebenfalls lässt sich feststellen, dass Inanspruchnahmen häufig kleinteilig sind und nicht nur die bauliche Umsetzung bekannter FNP Reserven betreffen, sondern auf kleineren Baulücken

und Nachverdichtungspotenzialen im Innenbereich erfolgen. RDP-Reserven befinden sich hingegen als mögliche Erweiterungen am Siedlungsrand. Somit erfolgt eine Entwicklung nach dem Leitbild „Innen vor Außen“.

Überlegung für zukünftige neue regionalplanerische Festlegungen

Im Hinblick auf eine effiziente Flächennutzung und die eingeschränkte Verfügbarkeit bestehender Reserven sollte über die regionalplanerische Festlegung von Mindestdichten bei der Umsetzung von ASB nachgedacht werden. Durch eine solche Festlegung kann die Bauleitplanung unterstützt werden, den bereits eingeschlagenen Weg zu einer effizienteren und nachhaltigeren Flächennutzung bei der Planung von Wohngebieten konsequent weiterzugehen. Ebenfalls kann ein Beitrag zur Reduzierung der Siedlungsfläche und damit auch zur Reduzierung der Freirauminanspruchnahme geleistet werden, da durch eine Mindestdichte der Bedarf an Wohneinheiten auf einer geringeren Fläche gedeckt wird.

Kein akutes regionalplanerisches Handlungserfordernis

In allen Kommunen der Planungsregion Düsseldorf stehen für die nächsten 10 Jahre genügend Entwicklungspotenziale, ob schon im FNP oder noch im RPD, zur Verfügung. Daher besteht kein unmittelbarer regionalplanerischer Handlungsbedarf für die Festlegung zusätzlicher Siedlungsbereiche. Wichtiges Ziel ist es nun, die vorhandenen Reserven umzusetzen und eine Marktverfügbarkeit zu erreichen. Ob sich für die langfristige Entwicklung bis 2040 ein Handlungsbedarf ergibt, ist anhand der künftigen SFM-Ergebnisse im Blick zu behalten.

Gewerbe

Zahlen kurzgefasst!

Die Planungsregion Düsseldorf verfügt über einen guten Spielraum für die zukünftige gewerbliche Entwicklung. Es stehen zum Stichtag 01.01.2023 ca. 2.900 ha Entwicklungspotenziale für Gewerbe zur Verfügung. Dies entspricht dem Bedarf für Gewerbe von ca. 3.030 ha für einen Planungszeitraum von 20 Jahren bzw. 25 Jahren im Rheinischen Revier. Diese positive Bilanz für die Planungsregion kann jedoch nicht für alle Städte und Gemeinden gezogen werden, sondern die Potenziale sind ungleich verteilt.

Hohe Dynamik bei Reserven – Gesamtsumme stabil

Obwohl im SFM 320 ha Inanspruchnahmen erfasst wurden, sind die Reserven in der Gesamtsumme um ca. 50 ha gestiegen. Ursache sind FNP-Änderungen, in denen neue Reserven für Gewerbe gefunden wurden (z.B. auf Brachflächen und Betriebserweiterungsflächen) und v.a. einige Regionalplanänderungen für zusätzliche Gewerbeflächen (2., 5. und 10. RPÄ).

Ungleiche Verteilung der Entwicklungspotenziale in der Planungsregion

Im rechtsrheinischen Raum und insbesondere in den Großstädten war es bereits im RPD-Verfahren kaum möglich, neue Entwicklungspotenziale zu verorten, um den Bedarf für einen Planungszeitraum von 20 Jahren decken zu können. Es wurde ein Flächenbedarfskonto im RPD eingerichtet, in dem die Fehlbedarfe festgeschrieben wurden, damit die Städte später neue Baugebiete

darüber begründen können. Das SFM zum Stichtag 01.01.2023 hat nun gezeigt, dass der Fehlbedarf weiterbesteht. Nur wenigen Städten und Gemeinden mit Flächenbedarfskonto ist es gelungen, neue Reserven umzusetzen.

Neue Bedarfsberechnung für Gewerbe im Rheinischen Revier

Um mehr Spielraum für Gewerbe für den Strukturwandel im Rheinischen Revier zu schaffen, wurde in der 10. Regionalplanänderung eine neue Bedarfsberechnung durch den Regionalrat beschlossen, die nun Grundlage für die Flächenbilanz im SFM ist. Für die Stadt Mönchengladbach und den Rhein-Kreis Neuss wurde dabei der Planungszeitraum auf 25 Jahre verlängert, zudem wurde auf eine Umverteilung von rechnerischen Bedarfen in den Rest des Planungsraumes (HSP 2) verzichtet. Für die anderen Städte und Gemeinden sind die Bedarfswerte unverändert geblieben und entsprechen der Bedarfsberechnung im Regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2021.

2. Siedlungsflächen in der Planungsregion

Reserven für Wohnen und Gewerbe

Die Kommunen der Planungsregion Düsseldorf verfügen zum Stichtag 01.01.2023 insgesamt über ein Entwicklungspotenzial in Höhe von 7.160 ha. Davon entfallen 4.259 ha auf den Teilbereich Wohnen und 2.901 ha auf den Teilbereich Gewerbe. Im Vergleich zum vergangenen SFM haben sich die absoluten Entwicklungspotenziale um ca. 880 ha erhöht.

Das Entwicklungspotenzial für Wohnen ist um ca. 830 ha bzw. 29.000 WE angestiegen. Die starke Zunahme im Bereich Wohnreserven ist in erster Linie auf die erste Änderung des RPDs „Mehr Wohnbauland am Rhein“ zurückzuführen, welche am 26.11.2020 in Kraft getreten ist. Zugleich haben einige Städte und Gemeinden das Entwicklungspotenzial (Anzahl der realisierbaren WE) verschiedener Wohnbauflächenreserven höher eingeschätzt sowie neue Reserven – durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes oder im Bestand – gemeldet.

Für den Teilbereich Gewerbe hat sich das Entwicklungspotenzial im Vergleich zum vergangenen SFM um rund 50 ha erhöht. Hintergrund sind insbesondere die 5. und 10. Regionalplanänderungen, um den Anrainern im Rheinischen Revier mehr Spielraum zur Bewältigung des Strukturwandels zu verschaffen.

In Abb. 2 sind die absoluten Reserven in ha differenziert für Wohnen und Gewerbe dargestellt, wobei man einige regionale Unterschiede erkennen kann.

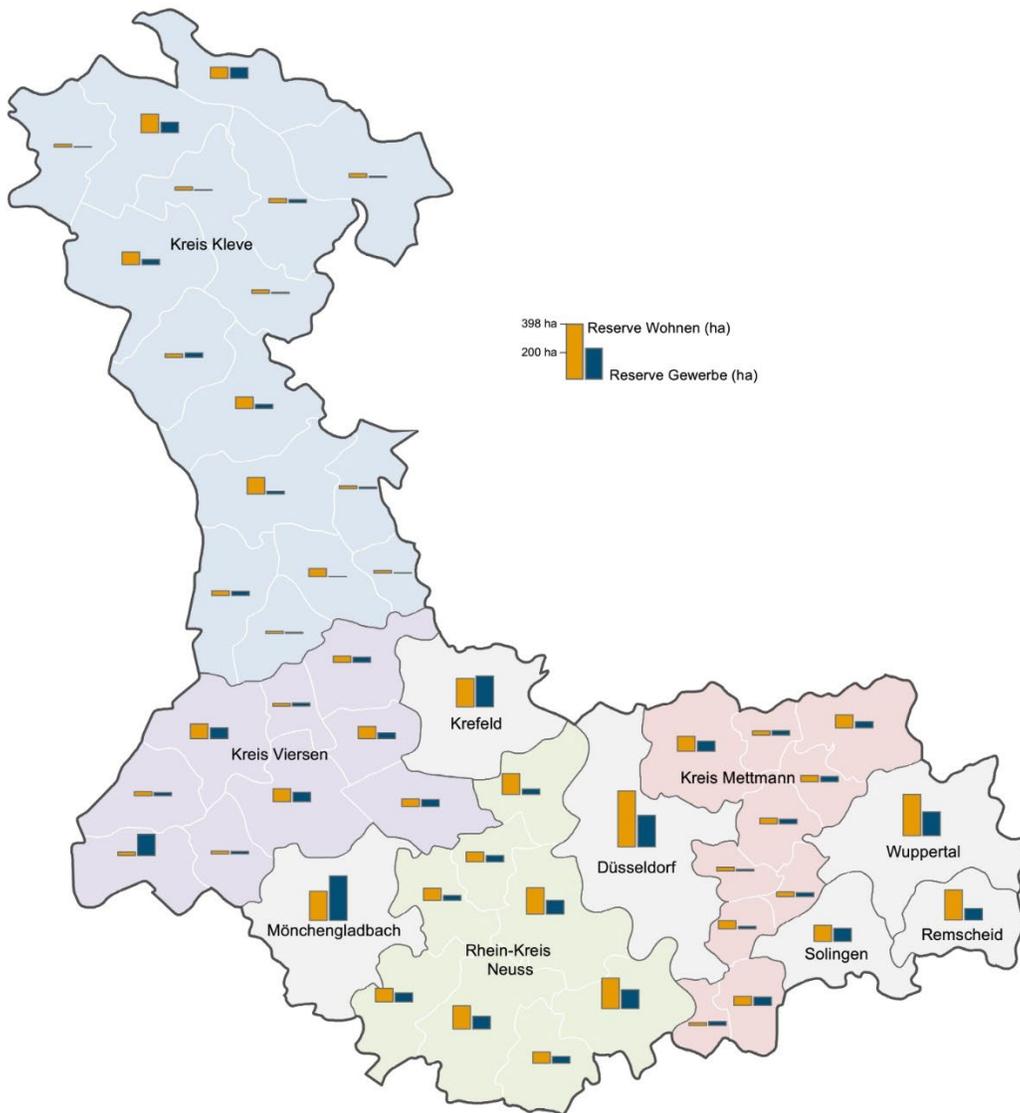


Abbildung 2: Reserven für Wohnen und Gewerbe in ha

In der überwiegenden Anzahl der Kommunen in der Planungsregion ist der Anteil an Wohnreserven größer als der Anteil an Gewerbereserven. In den kreisfreien Städten Düsseldorf, Wuppertal und Remscheid sowie in den Kommunen des Rhein-Kreises Neuss überwiegt der Anteil der Wohnreserven deutlich. Anders sieht die Situation in Niederkrüchten und Mönchengladbach aus, in denen deutlich mehr Gewerbe- als Wohnreserven erhoben wurden. In Niederkrüchten schlägt der GIB-Z für flächenintensive Großvorhaben „ehemaliger Flughafen Elmpt“ durch. Hintergrund für die hohe Anzahl von Gewerbereserven in Mönchengladbach ist die oben angesprochene 10. Regionalplanänderung. In den kreisfreien Städten gibt es absolut gesehen mehr Wohn- und Gewerbereserven als in den kleineren Kommunen (s. Abb. 2). Dieser Eindruck wird widerlegt,

wenn man die absoluten Entwicklungspotenziale mit der Einwohnerzahl relativiert. Wie Abbildung 3 zeigt, sind die Entwicklungspotenziale pro 1.000 EW in den kreisfreien Städten am geringsten. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl verfügen die Kommunen des Kreises Kleve über die größten Entwicklungspotenziale für Wohnen und Gewerbe der Planungsregion. In einigen Kommunen, wie beispielsweise in Kerken und Rommerskirchen, ist der relative Anteil des Entwicklungspotenzials für Wohnen besonders hoch, da hier viele RPD-Reserven für den regionalen Bedarf verortet wurden.

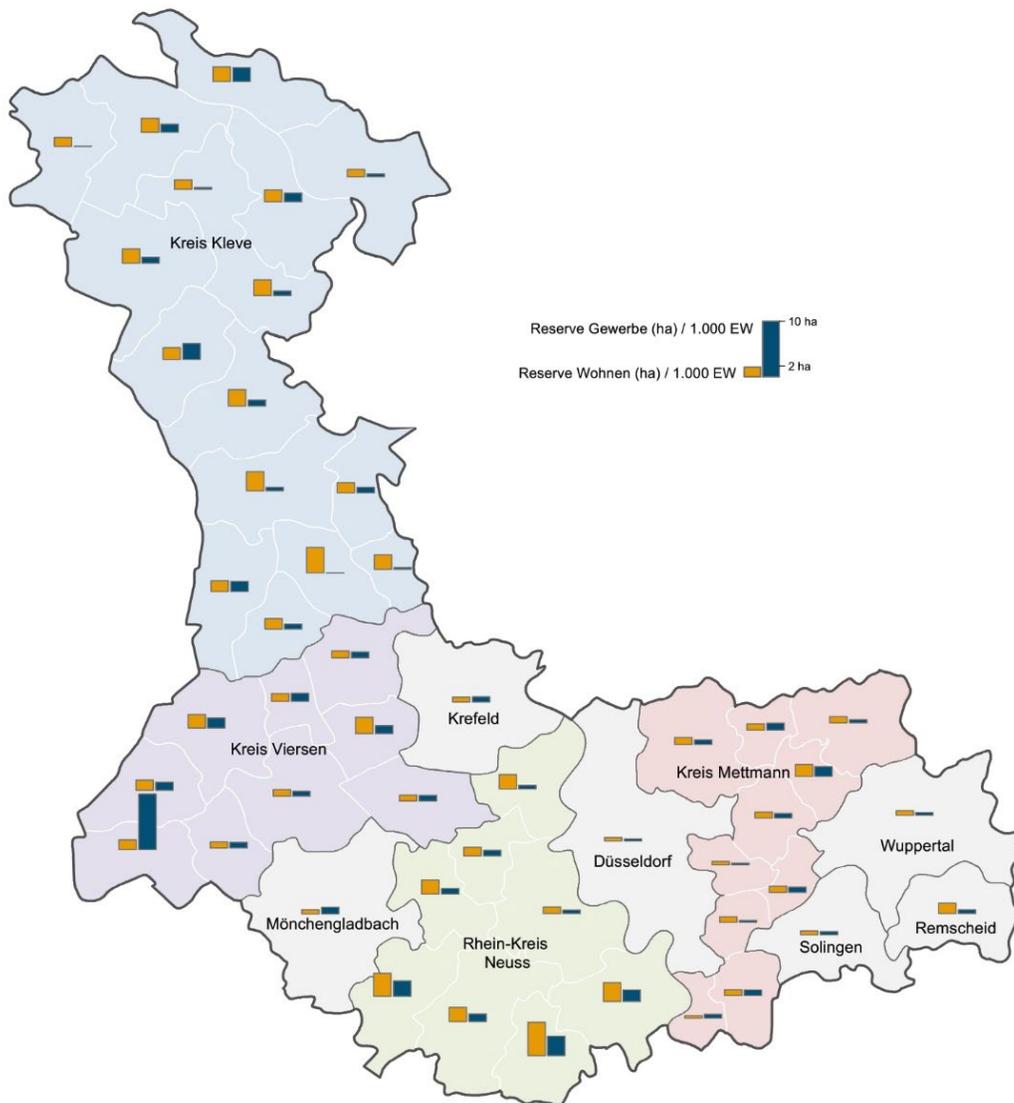


Abbildung 3: Reserven für Wohnen und Gewerbe in ha / 1.000 EW

Inanspruchnahmen für Wohnen und Gewerbe

Im Zeitraum vom 01.01.2020 bis zum 01.01.2023 sind für den Bereich Wohnen insgesamt rund 16.840 WE auf ca. 360 ha Fläche entstanden, womit die Inanspruchnahmen höher sind als im Monitoring 2020 (rund 13.680 WE auf ca. 350 ha). Für den Teilbereich Gewerbe betrug die Inanspruchnahme ca. 320 ha. Damit besteht für die Inanspruchnahmen für Gewerbe im Vergleich zum Monitoring 2020 (rund 315 ha) kaum ein Unterschied.

Das Verhältnis der Inanspruchnahmen von Wohnen und Gewerbe fällt in den Kommunen der Planungsregion sehr heterogen aus. Abbildung 4 zeigt die Inanspruchnahmen (ha) für den Bereich Gewerbe sowie Wohnen in den kreisfreien Städten und kreisangehörigen Kommunen der Planungsregion Düsseldorf für den Erhebungszeitraum 2020 bis 2023. Insbesondere die kreisfreien Städte Düsseldorf und Mönchengladbach weisen vergleichsweise hohe Inanspruchnahmen für Wohnen auf.

Für den Teilbereich Gewerbe erreichen insbesondere die kreisangehörigen Kommunen Grevenbroich, Kleve und Hilden, wie auch die kreisfreie Stadt Mönchengladbach hohe Inanspruchnahmen (s. Abb. 4).

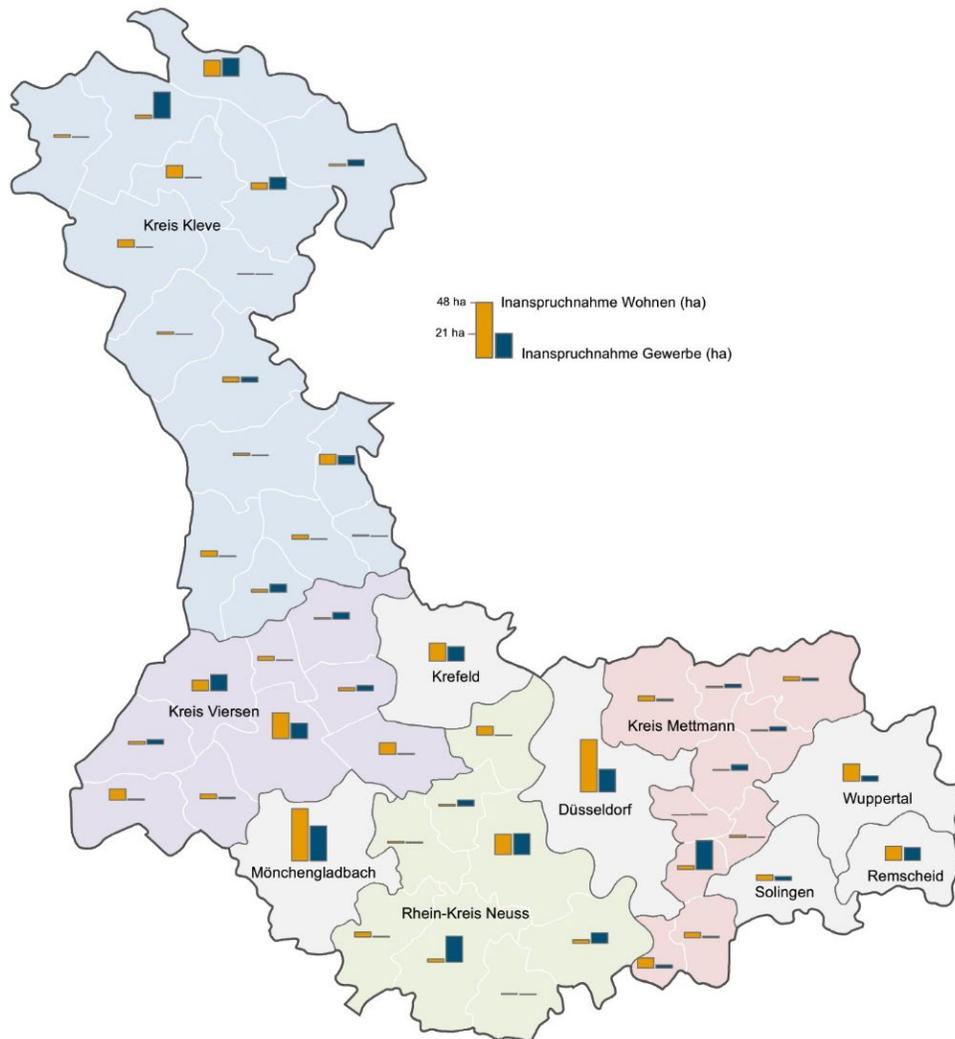


Abbildung 4: Inanspruchnahmen für Wohnen und Gewerbe in ha

Bei der Relativierung der absoluten Inanspruchnahmen anhand der Einwohnerzahl (vgl. Abb. 5) fällt auf, dass die Kommunen der Kreise Kleve und Viersen im Verhältnis zur Einwohnerzahl über die höchsten Inanspruchnahmen für Wohnen und Gewerbe verfügen.

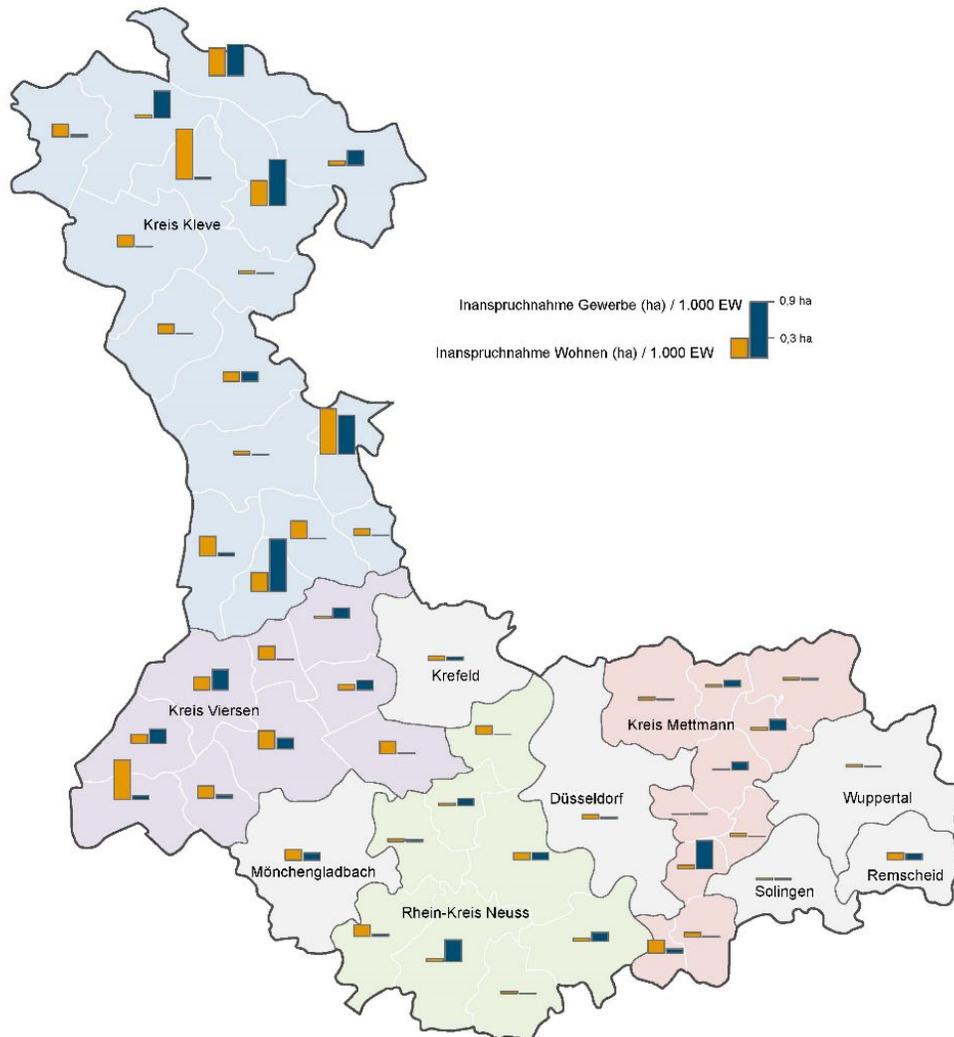


Abbildung 5: Inanspruchnahmen für Wohnen und Gewerbe im Verhältnis zur Einwohnerzahl

Wiedernutzungspotenzial

Im SFM 2023 werden neben den Entwicklungspotenzialen auch Wiedernutzungspotenziale erfasst. Diese Flächen werden nach Einschätzung der Städte und Gemeinden in absehbarer Zeit brachfallen oder haben ihre Nutzung bereits verloren. Sie unterscheiden sich von den Brachen in den Entwicklungspotenzialen, weil für sie noch keine konkreten Planungsziele bestehen und die Verfügbarkeit noch nicht abschätzbar ist. Zu diesen Flächen gehören z.B. Konversionsflächen, von Bahnbetriebszwecken freigestellte Flächen, Industriebetriebe, die voraussichtlich aufgegeben werden, leerstehende Schulgebäude und ähnliche Konstellationen. Die Analyse dieser Flächen im

SFM 2023 zeigt, dass sie ein erhebliches Potenzial für die Siedlungsentwicklung bergen. Im Vergleich zu den Entwicklungspotenzialen werden die Wiedernutzungspotenziale nicht als tatsächlich bestehende Potenziale, wie z.B. die FNP-Reserven bewertet, sondern diese dienen in erster Linie als Information über zukünftige Planungsabsichten der Kommunen und somit mögliche zukünftige Reserven. Sobald jedoch eine FNP-Änderung eingeleitet wird, wechseln sie in die Kategorie der §34er-Reserven entsprechend des dann festgelegten Potenzials für Wohnen oder Gewerbe.

Im SFM 2023 hat das Wiedernutzungspotenzial eine Größenordnung von rund 400 ha und liegt damit deutlich über dem Wert aus dem Jahr 2020 von 280 ha. Der Anstieg der Wiedernutzungspotenziale ist insbesondere auf die Kraftwerksstandorte Frimmersdorf und Neurath zurückzuführen. Da für Wiedernutzungspotenziale zu diesem Zeitpunkt nicht immer Planungsziele oder Konzepte vorliegen, kann hier keine genaue Differenzierung nach Wohnen und Gewerbe erfolgen. Bei rund 270 ha Wiedernutzungspotenzialen werden keine Angaben zu WE gemacht, sodass entweder eine künftige Entwicklung im Bereich des Gewerbes vollzogen werden soll oder noch keine eindeutigen Planungsziele oder Konzepte vorliegen. Für die gesamte Planungsregion Düsseldorf bestehen rund 127 ha Wiedernutzungspotenziale, bei denen von einem Potential von ca. 5.800 WE ausgegangen wird.

Im SFM kommt es häufig vor, dass Brachflächen zunächst als Wiedernutzungspotenzial erfasst und später als Reserve gemeldet werden. Diese Kategorie wird als eine Art Zwischenstation durchlaufen. Sie können als stille Reserve angesehen werden. Die Verteilung der Wiedernutzungspotenziale ist über die gesamte Planungsregion sehr verschieden. Die größten Flächenmeldungen kommen aus dem Rhein-Kreis Neuss mit rund 190 ha, was rund 47 % der Flächengrößennennungen entspricht. Bei rund 180 ha davon existieren allerdings keine Angaben zu WE. Weitere größere Flächenmeldungen gibt es in der Stadt Mönchengladbach mit rund 40 ha. In den weiteren Kreisen und kreisfreien Städten bewegen sich die Wiedernutzungspotenziale häufig in einem Größenbereich von rund 25 ha bis 30 ha.

Von den rund 5.800 WE, die auf Wiedernutzungspotenzialflächen geplant werden, befinden sich die meisten WE auf Wiedernutzungspotenzialen in der Stadt Düsseldorf mit rund 1.500 WE, gefolgt von der Stadt Mönchengladbach mit rund 750 WE und dem Kreis Viersen rund 700 WE.

Häufig sind Wiedernutzungspotenziale Flächen, die mit hohen Reaktivierungskosten belegt sind, wenn sie einer Nachfolgenutzung zugeführt werden sollen. Ändern sich allerdings wirtschaftliche Rahmenbedingungen oder stehen in einer Kommune keine weiteren Potenziale zur Verfügung, können durch Aktivierungen der Wiedernutzungspotenziale große Beiträge zum Brachflächenrecycling geleistet werden.

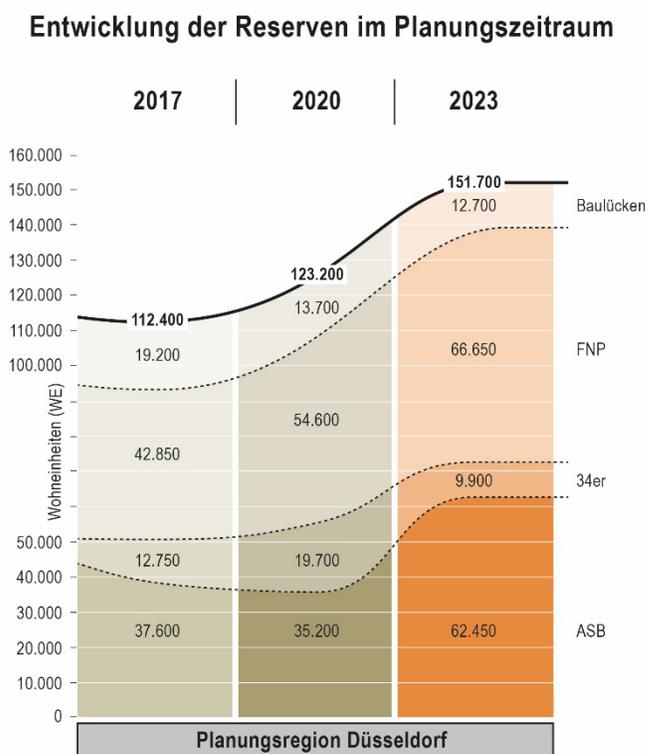
Wie schon im SFM 2020 sind auch 2023 einige Wiedernutzungspotenziale auf ehemaligen Friedhofserweiterungsflächen sowie verlagerten bzw. nicht mehr benötigten Sport- und Schulstandorten gemeldet worden. Diese Flächen stellen ein weiteres mögliches Potenzial für Wiedernutzungen in der Zukunft dar. Häufig weisen sie eine sehr hohe Lagegunst auf.

3. Bereiche für Wohnen

Die Auswertung des SFMs 2023 im Bereich Wohnen stellt aktuelle Trends und Entwicklungen der derzeitigen Reserven und Inanspruchnahmen dar. Darüber hinaus wird ein Ausblick über den zukünftigen Rahmen für die Wohnbauflächenentwicklung gegeben. Für den Teilbereich Wohnen wird im Rahmen des SFMs 2023 keine neue Bedarfsberechnung durchgeführt. Bis auf weiteres gilt die Bedarfsberechnung aus dem Verfahren zur 1. Änderung des RPDs, die auf der Haushaltsmodellrechnung des Jahres 2018 basiert (vgl. Kap. 3.4).

3.1 Quantität der Reserven

Entwicklung der Reserven in der Planungsregion Düsseldorf



Zum Stichtag 01.01.2023 stehen in der Planungsregion Düsseldorf ca. 1.860 ha und knapp 66.650 WE als FNP-Reserven für eine Wohnnutzung in den FNPs zur Verfügung. Hinzu kommen knapp 62.450 WE auf ASB-Reserven und laufende FNP-Änderungen (§34er-Reserven) mit rund 9.900 WE. Zudem bestehen rund 12.700 WE in Baulücken, welche in der Bilanzierung von Bedarf und Reserven anteilig zur Hälfte angerechnet werden (vgl. Abb. 6).

Interessant ist vor allem die zeitliche Entwicklung der Entwicklungspotenziale. Deshalb sind in den Abbildungen 6 bis 8 auch die Ergebnisse der Erhebungen zum SFM der Jahre 2017, 2020 und 2023 dargestellt. Im Vergleich zu 2020 ist zu erkennen, dass die Reserven in der Planungsregion angewachsen sind. Dies ist vor allem auf folgende Entwicklungen zurückzuführen:

Abbildung 6: Entwicklung der wohnbaulichen Reserven im Siedlungsflächenmonitoring

Zum einen ist der Anstieg der Entwicklungspotenziale auf das Inkrafttreten der 1. Änderung zurückzuführen. Die ASB Reserven sind im Vergleich zu 2020 um fast 30.000 WE gestiegen. Zum anderen sind die Wohneinheiten-Potenziale gestiegen, weil bei einigen bereits im SFM befindlichen Reserven die zu realisierende Dichte höher geschätzt wurde. Darüber hinaus wurden neue FNP-Reserven in den bestehenden Plänen identifiziert/gemeldet. Beides deutet auf eine stärkere Innenentwicklung hin.

Die Abbildung 6 zeigt, dass die §34er-Reserven in der Planungsregion Düsseldorf zum Erhebungsstichtag 2023 geringer ausfallen als 2020. Dies deutet daraufhin, dass die Flächen nach Abschluss

von Verfahren nach § 34 LPlG in den FNP-Reserven aufgegangen sind. Dies betrifft zu einem großen Teil die Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen, die zum aktuellen Stichtag der Erhebung rechtskräftig geworden sind.

Durch das Inkrafttreten der 1. Änderung des RPD war ein Anstieg des Entwicklungspotenzials zu erwarten. Dennoch spiegeln sich die Inanspruchnahmen und die Bautätigkeit der letzten drei Jahre nicht eins zu eins in dem Entwicklungspotenzial wider (Kap 3.2). Während im Erhebungszeitraum rund 34.000 WE neue RPD-Reserven durch Regionalplanänderungen hinzugekommen sind und ca. 17.000 WE als Inanspruchnahmen gemeldet wurden, ist das Entwicklungspotenzial um rund 28.000 WE angestiegen.

Bei Betrachtung der Entwicklungspotenziale von Kreisen und kreisfreien Städten der Planungsregion Düsseldorf fällt auf, dass das Entwicklungspotenzial sowohl in den Kreisen als auch kreisfreien Städten mit Ausnahme von Düsseldorf und Krefeld zum Teil deutlich angestiegen ist. In der Gesamtschau der Kommunen der Planungsregion Düsseldorf kann festgehalten werden, dass – wie auch im SFM 2017 und 2020 – die Entwicklungspotenziale in einigen Kommunen ansteigen und in anderen Kommunen abschmelzen (s. Tab. 1).

Entwicklung der Reserven in den kreisfreien Städten

Das Entwicklungspotenzial der Stadt Düsseldorf zum Erhebungsstichtag 01.01.2023 ist leicht auf rund 27.600 WE gesunken. Der im Vergleich zu anderen Kreisen und kreisfreien Städten ausgebliebene Anstieg des Entwicklungspotenzials in Folge der ersten Regionalplanänderung³ ist in der Umverteilung von Bedarfen vor allem aus der Stadt Düsseldorf in die Region begründet. Somit sind nur wenige neue ASB-Reserven durch die Änderung hinzugekommen. Der Rückgang der ASB-Reserven liegt insbesondere in der Anpassung des ASB-Potenzials an der Bergischen Kaserne, welches im Hinblick auf die bestehende Bebauung bislang zu groß angesetzt wurde. Der geringe Rückgang der Reserven in Verbindung mit der vergleichsweise hohen Inanspruchnahme – auch auf vorher nicht erfassten Reserven – ist Folge einer stärkeren Fokussierung auf die Innen- und Brachflächenentwicklung (mit kurzem Zeithorizont), bedingt durch den hohen Wohnungsdruck.

Auch in der Stadt Krefeld ist ein leichter Rückgang der Potenziale von ca. 800 WE zu beobachten. Hingegen sind die Entwicklungspotenziale in den anderen kreisfreien Städten gestiegen: In der Stadt Wuppertal ist es 2023 auf insg. 12.250 WE gestiegen. Der verhältnismäßig starke Anstieg von ASB-Reserven ist auf die erste Regionalplanänderung zurückzuführen (Anstieg um rund 5.400 WE). Die kreisfreie Stadt Mönchengladbach verfügt über ein Entwicklungspotenzial von rund 9.550 WE, wovon rund 5.150 WE FNP-Reserven darstellen. Im Vergleich zu 2020 sind die FNP-Reserven der Stadt Mönchengladbach um rund 3.000 WE angestiegen. Die Zunahme ist auf abgeschlossene FNP-Änderungen zurückzuführen. In der kreisfreien Stadt Solingen bestehen zum Erhebungszeitpunkt 01.01.2023 Entwicklungspotenziale von rund 3.850 WE, was einen leichten Zuwachs gegenüber 2020 darstellt. Einen deutlicheren Zuwachs für den Teilbereich Wohnen verzeichnet die kreisfreie Stadt Remscheid (Anstieg um rund 1.400 WE), was insbesondere auf Neudarstellungen von regionalen Bedarfen im Zuge der ersten Regionalplanänderung zurückzuführen

³ Die 1. Änderung des RPDs für „Mehr Wohnbauland am Rhein“ ist am 26.11.2020 in Kraft getreten. Somit waren die neu festgelegten ASB nicht zum Stichtag des SFMs 2020 rechtskräftig und sind daher nicht in den Daten des Monitorings 2020 enthalten.

ist. Zum Erhebungszeitpunkt 2023 verfügt die Stadt Remscheid über insg. 3.100 WE an Entwicklungspotenzialen (s. Abb. 7).

Entwicklung der Reserven im Planungszeitraum

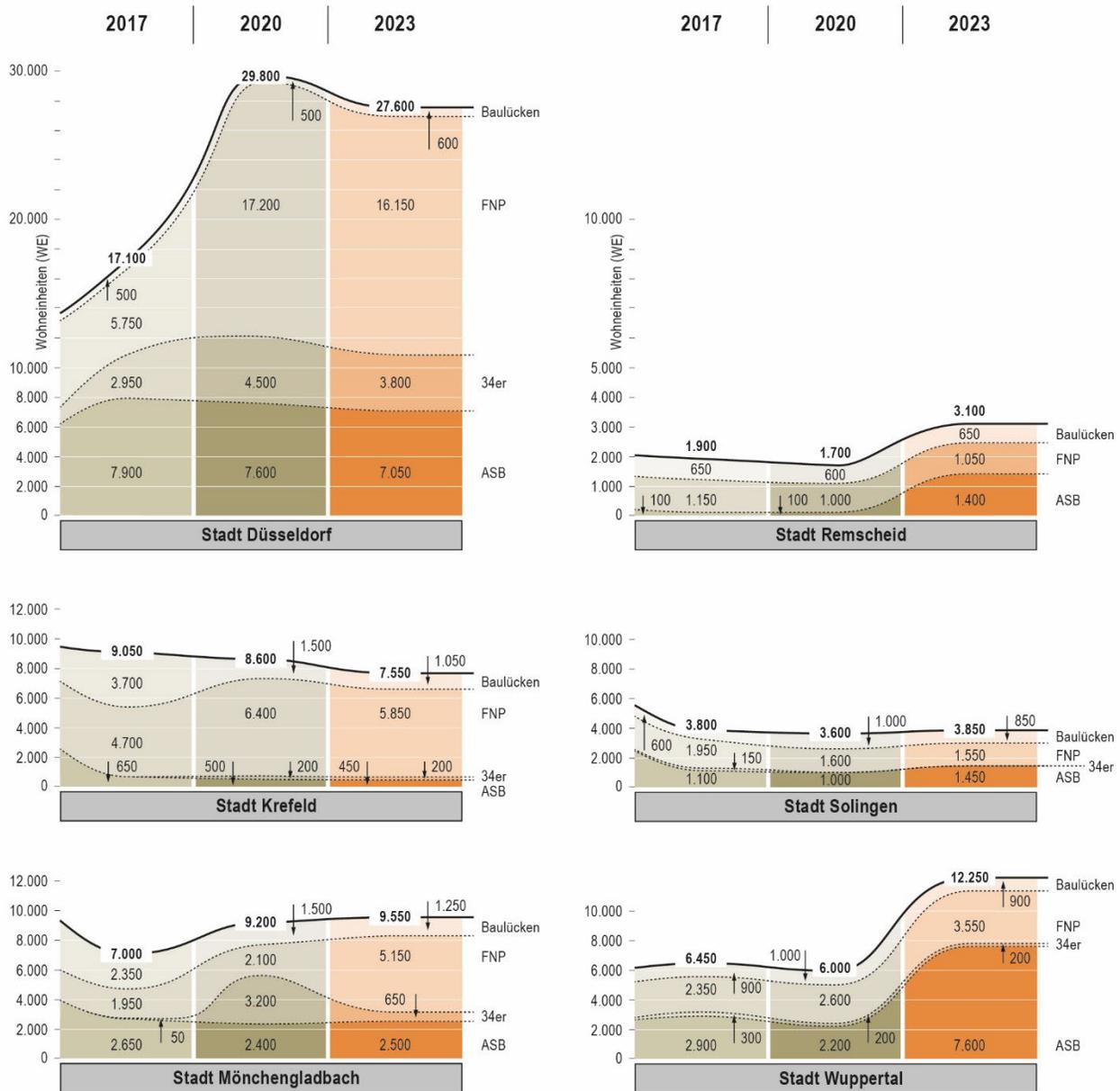


Abbildung 7: Entwicklung der Reserven in den kreisfreien Städten

Entwicklung der Reserven in den Kreisen

In den Kreisen der Planungsregion ist ein Anstieg der Reserven zu beobachten, wobei die Steigerung der Reserven im Rhein-Kreis Neuss deutlich höher ausfällt als in den übrigen Kreisen. Während im Kreis Kleve (1.550 WE) und im Kreis Viersen (2.050 WE) die Reserven moderat gestiegen sind, fällt die Erhöhung im Kreis Mettmann (4.050 WE) etwas höher aus. Die Reserven des Rhein-

Kreises Neuss sind mit 15.450 WE am stärksten angestiegen. Dort ist der Rückgang der §34er-Reserven und der gleichzeitige Anstieg der FNP-Reserven zu einem großen Teil auf den Abschluss der FNP-Neuaufstellungen in Dormagen und Neuss zurückzuführen (s. Abb. 8).

In den Kreisen ist insbesondere ein Anstieg von ASB-Reserven zu verzeichnen, was mit dem Inkrafttreten der ersten Regionalplanänderung in Zusammenhang steht.

Entwicklung der Reserven im Planungszeitraum

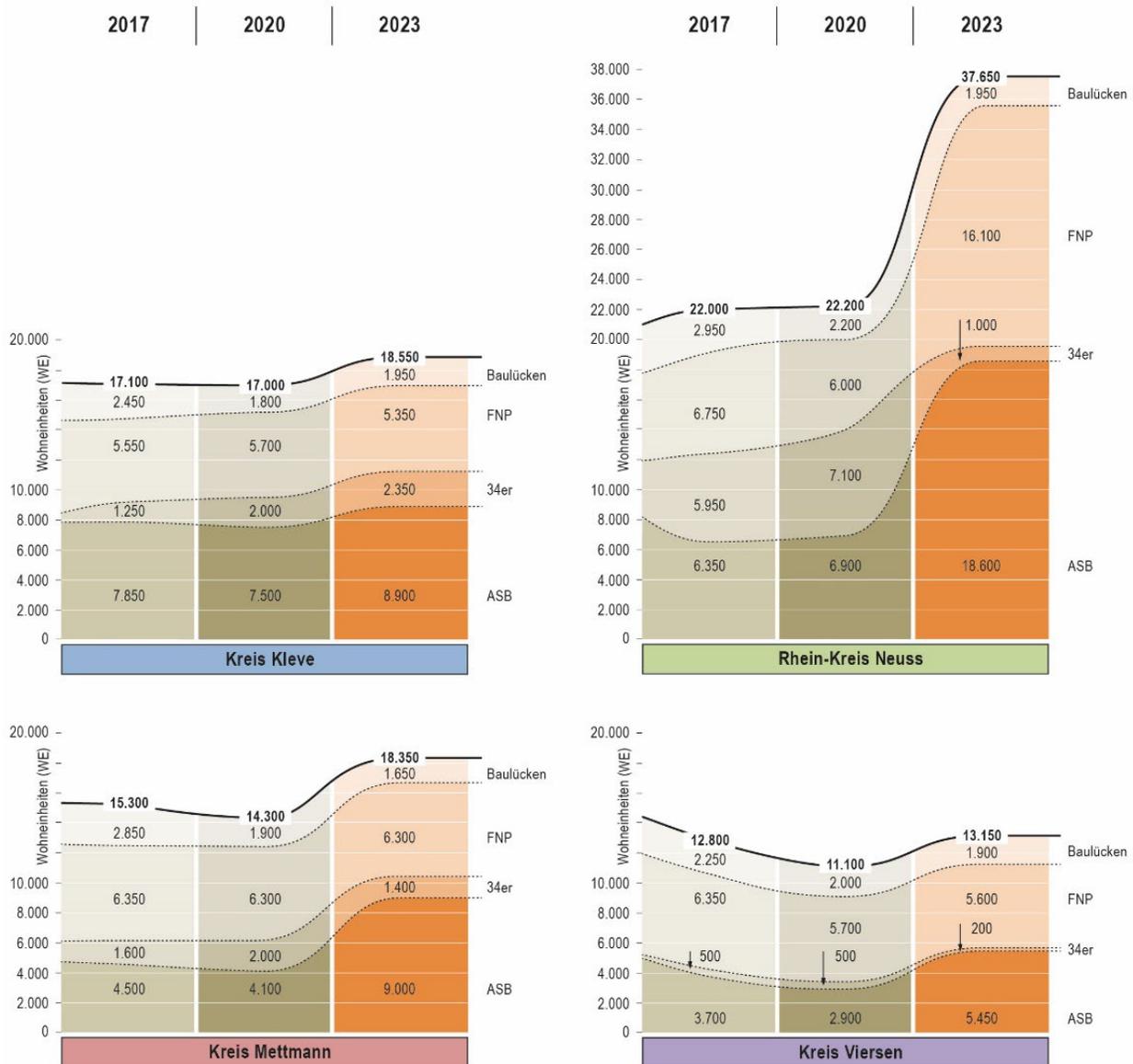


Abbildung 8: Entwicklung der Reserven in den Kreisen

Übergreifend lässt sich feststellen, dass in allen Kreisen und kreisfreien Städten ein am Bedarf orientiertes quantitatives Angebot an Reserven vorliegt. Diese Entwicklungspotenziale müssen nun auf Ebene der Kommunen einer Baulandentwicklung (Prozess von Bauleitplanung zur Mobilisierung von Bauland) zugeführt werden.



Tabelle 1: Übersichtstabelle mit Entwicklungspotenzialen 2020 und 2023 Wohnen

Wohnen	2020						2023											
	ha	WE	ha	WE	ha	WE	ha	WE	ha	WE	ha	WE						
Planungsregion	1708	54.608	426	13.652	1004	35.160	3425	116.347	1863	66.626	287	9.890	416	12.717	1901	62.446	4259	145.311
Düsseldorf	2433	17.201	645	4.515	82	482	127,9	7.854	2029	16.147	519	3.820	132	593	136,7	7.034	395,1	27.293
Krefeld	193,3	6.380	4,9	193	29,1	1.454	12,0	540	173,2	5.861	5,0	188	25,7	1.034	10,0	450	201,0	7.016
Mönchengladbach	68,0	2.127	32,4	3.238	44,8	1.463	55,0	2.405	111,6	5.144	17,6	687	36,2	1.236	59,0	2.505	207,3	8.924
Remscheid	62,3	1.004	0,0	0	20,8	560	3,0	105	57,9	1.026	0,0	0	23,7	633	144,2	1.405	213,9	2.748
Solling	76,9	1.602	0,0	0	19,6	957	28,0	980	75,4	1.537	0,0	0	18,1	843	31,4	1.460	115,9	3.419
Wuppertal	110,0	2.616	9,8	232	0,0	900	2.175	168,8	108,9	3.529	4,0	203	0,3	918	178,9	7.602	291,9	11.793
Kleve, Kreis	296	5.660	71	1.859	88	1.844	7.455	708	279	5.363	120	2.369	91	1.939	345	8.911	790	17.613
Bedburg-Hau	15,9	321	0,4	6	3,3	100	13,5	337	6,4	142	0,0	12	3,4	72	13,5	337	22,6	627
Emmerich am Rhein, Stadt	35,5	762	6,9	172	2,9	286	39,0	975	28,3	655	6,0	150	15,7	270	39,7	968	89,0	1.908
Geldern, Stadt	45,0	966	0,7	9	2,9	55	46,0	1.150	43,2	637	26,4	35	2,8	55	46,0	1.150	117,0	1.850
Goch, Stadt	43,4	726	1,9	25	8,1	179	44,0	1.100	36,0	620	3,0	65	6,5	129	44,0	1.100	86,2	1.848
Issum	15,4	313	0,0	0	4,9	98	11,0	275	8,1	215	0,0	0	5,2	107	11,0	275	21,7	544
Kalkar, Stadt	19,1	448	0,0	0	7,0	218	8,0	200	17,0	341	0,0	0	9,4	234	8,0	200	29,7	659
Kerken	9,8	267	1,1	75	7,1	198	2,0	50	6,5	155	9,1	275	6,6	133	36,0	950	56,9	1.427
Keweniger, Stadt	11,9	267	3,5	62	7,3	174	49,0	1.225	16,5	332	1,4	27	9,3	239	61,0	1.675	83,6	2.164
Kleve, Stadt	45,3	1.044	35,2	1.160	2,2	41	3,0	175	51,9	1.020	56,8	1.468	19,0	159	16,3	523	190,0	3.078
Kreuzlingen, Stadt	6,3	157	3,2	89	0,0	0	0	0	3,0	78	0,0	0	0	0	0	0	0	39
Kreuzweg, Stadt	19,5	376	0,0	0	7,8	185	10,0	300	13,0	122	0,0	0	1,1	12	20,0	118	20,0	526
Rheinberg	27	59	5,0	120	3,0	90	29,0	103	2,1	54	4,7	110	0,9	23	10,0	256	41,2	397
Rheinhausen	22,7	320	7,8	184	4,9	85	0,0	0	27,0	578	2,4	89	4,7	62	0,0	0	31,7	698
Strecken, Stadt	4,0	85	0,0	0	1,8	37	17,0	425	4,4	94	6,4	100	2,1	38	11,5	290	23,4	503
Wachtendonk	6,5	122	3,3	30	1,4	32	8,0	200	4,8	80	3,1	55	1,6	36	7,0	175	15,7	328
Wessie	4,9	164	0,0	0	2,9	79	10,0	475	8,2	195	0,0	0	2,0	37	16,0	400	25,2	614
Mettmann, Kreis	187	6.289	72	1.990	54	1.874	4.120	404	182	6.320	56	1.412	47	1.672	256	9.014	517	17.582
Erkrath, Stadt	11,1	345	1,6	46	5,3	141	21,0	735	6,5	245	0,0	0	4,4	130	21,0	735	29,7	1.045
Haan, Stadt	21,2	652	10,3	246	3,4	59	0,0	0	21,8	722	9,9	175	2,9	69	0,0	0	33,1	932
Heiligenhaus, Stadt	2,9	69	6,6	237	3,4	80	16,0	690	40,1	381	1,6	70	2,7	61	19,0	740	30,1	1.239
Hilden, Stadt	40,9	1.422	1,2	16	8,0	337	0,0	0	40,1	1.402	1,2	16	7,7	322	11,2	392	56,3	1.971
Langerfeld (rhld.), Stadt	26,5	897	0,0	0	11,3	267	44,0	460	23,1	650	0,0	0	10,1	233	36,0	1.250	64,1	2.197
Mettmann, Stadt	1,9	107	18,6	515	0,8	16	7,0	245	1,3	32	15,0	430	0,8	15	24,4	855	47,1	1.325
Norheim am Rhein, Stadt	10,8	410	0,4	190	1,8	40	17,0	385	16,9	647	2,0	170	1,6	34	6,0	0	19,7	734
Rödingen, Stadt	63,0	659	23,7	562	11,2	619	20,0	590	14,8	1.010	16,0	28	10,7	510	67,7	2.469	107,4	3.546
Veltheim, Stadt	48,2	1.136	3,4	102	4,3	21	2,0	63	46,3	1.136	3,4	102	3,1	132	42	146	146,4	3.074
Wülfrath, Stadt	6,8	233	3,0	102	4,1	103	12,0	463	6,3	218	3,1	117	3,4	132	32,1	1.145	44,2	1.947
Rhein-Kreis Neuss	219	6.009	216	7.098	74	2.166	6.872	696	415	16.101	25	1.014	68	1.949	575	18.606	1049	36.896
Dormagen, Stadt	164	542	99,9	3.434	8,0	143	0,0	0	141,6	6.172	0,0	0	9,9	184	70,6	2.354	217,1	9.218
Grenobach, Stadt	53,8	1.097	0,7	14	10,8	266	35,0	875	53,2	1.071	7,0	254	8,7	228	99,8	3.015	164,3	4.454
Jüchen, Stadt	50,0	842	3,3	78	12,3	293	1,0	25	41,2	796	4,2	153	10,2	226	47,8	1.545	98,3	2.807
Kaarsl. Stadt	7,5	212	6,6	120	2,6	59	39,8	1.288	5,0	144	3,3	210	2,4	74	59,1	1.977	68,6	2.368
Korschenbroich, Stadt	25,8	726	0,0	0	10,5	235	48,0	1.200	25,4	711	0,0	0	9,6	218	58,6	1.571	88,8	2.391
Meschede, Stadt	18,2	572	0,0	0	10,7	349	60,0	2.100	19,7	710	1,6	56	11,2	339	119,5	4.183	146,4	5.119
Neuss, Stadt	43,3	1.863	194,2	3.437	46,7	775	27,4	959	126,2	5.843	0,0	0	12,0	601	55,2	1.662	165,4	8.006
Rommerskirchen	3,8	55	1,2	15	2,7	48	16,0	425	2,3	54	8,2	341	4,2	79	66,8	2.099	80,4	2.554
Viersen, Kreis	253	5.720	30	513	87	1.982	90	2.924	258	5.598	7	217	90	1.910	165	5.459	474	12.229
Brüggen	9,6	185	5,3	111	11,0	164	12,0	300	11,0	222	1,6	66	10,9	161	11,0	275	28,1	644
Grefrath	18,1	385	0,0	0	2,2	46	4,0	100	7,1	159	0,0	0	3,1	69	12,0	300	20,7	494
Kempen, Stadt	6,0	219	15,4	175	2,7	58	18,0	630	18,8	548	3,9	110	2,8	69	20,0	700	44,1	1.392
Nettefl. Stadt	76,5	1.760	0,7	22	16,8	456	1,0	35	69,9	1.977	0,0	0	17,3	276	25,0	875	103,6	2.320
Niederkrüchten	14,7	283	0,0	0	13,8	217	9,0	225	6,5	160	0,0	0	19,4	373	9,0	225	28,2	672
Schwalm	3,0	58	5,0	125	15,6	373	0,0	0	3,0	82	0,0	0	15,3	368	10,0	350	20,6	695
Tönisvorst, Stadt	27,7	588	1,1	25	4,6	141	16,0	500	47,2	1.297	0,0	0	4,3	148	32,0	1.120	85,8	2.490
Viersen, Stadt	71,4	1.729	0,0	0	11,3	321	5,0	175	68,1	1.926	0,2	6	8,6	228	19,1	634	90,7	2.279
Willich, Stadt	25,9	510	2,0	55	8,9	266	25,4	699	20,7	317	1,0	35	8,2	229	28,0	980	53,8	1.445

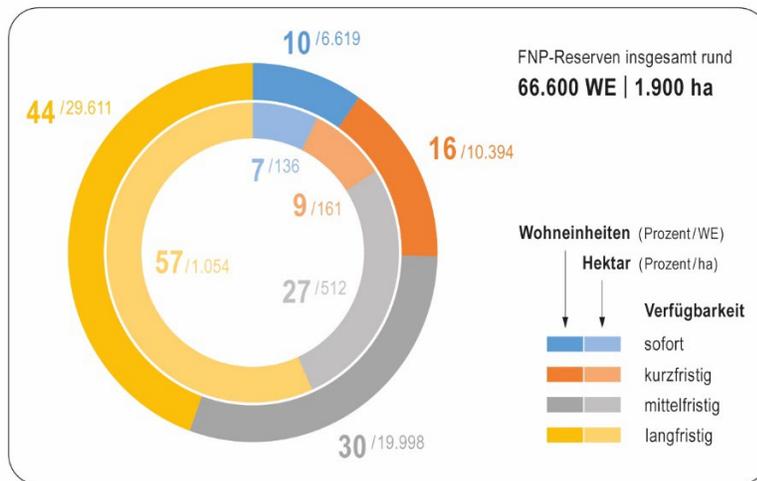
*Baulücken ohne Geometrie Krefeld (500 WE); Wuppertal (900 WE); Rees (208 WE)

*Baulücken ohne Geometrie Krefeld (939 WE); Wuppertal (900 WE)

3.1.1 Verfügbarkeit aller FNP-Reserven

Bei den Angaben der Verfügbarkeit der FNP-Reserven im Rahmen des Monitorings handelt es sich um eine Einschätzung der planerischen Verfügbarkeit durch die Kommunen, wobei ggf. ein Unterschied zu einer Marktverfügbarkeit bestehen kann.

Von den rund 1.900 ha FNP-Reserven mit ca. 66.600 WE werden mit ca. 300 ha bzw. rund 17.000 WE nur eine geringe Anzahl der Flächen sofort oder kurzfristig verfügbar eingeschätzt.



Dies entspricht rund 15 % der Gesamtfläche bzw. ein Viertel der WE aller FNP-Reserven. Rund 20.000 WE auf ca. 500 ha der Reserven sind mittelfristig verfügbar. Der größte Anteil der Reserven mit rund 1.000 ha bzw. ca. 29.600 WE ist langfristig verfügbar. Interessant dabei ist, dass die kurzfristig und mittelfristig verfügbaren FNP-Reserven eine höhere Dichte als die langfristig verfügbaren FNP-Reserven aufweisen. So beträgt der Anteil der langfristig verfügbaren FNP-Reserven 57 % der Fläche, aber nur 44 % der WE.

Abbildung 9: Flächenverfügbarkeit Wohnen in ha und %

Bei der Aktivierbarkeit der Reserven treten für die Kommunen insbesondere folgende Schwierigkeiten und Herausforderungen auf. Vielfach sind es insbesondere Eigentümerinteressen, die geklärt werden müssen, bevor eine FNP-Reserve die Marktreife erlangt. Bei der Flächenentwicklung werden von Eigentümern oft hohe Forderungen (insbesondere Tauschflächen als Ersatz) aufgerufen, die durch die Kommunen oft nicht erfüllt werden können, da Tauschflächen fehlen. Ebenfalls müssen im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans teilweise technische und umweltfachliche Restriktionen aufgelöst werden. Ein weiterer Faktor für die Einschätzung der langfristigen Verfügbarkeit durch die Kommunen liegt in den begrenzten Kapazitäten für die Bauleitplanung, sodass nur eine begrenzte Anzahl an Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durchgeführt werden kann. Zudem besteht in einigen Kommunen kein lokalpolitischer Wille zur Entwicklung von einzelnen Flächenpotenzialen. Grundsätzlich ist zu erkennen, dass die Akzeptanz für die Inanspruchnahme von Freiraum zurückgeht (auch bei bestehenden Reserven). Ein Grund dafür besteht insbesondere in den kreisangehörigen Städten darin, dass sowohl in der Politik als auch in der Bevölkerung keine Bereitschaft besteht Freiflächen zu bebauen, um den Bedarf der Großstädte zu decken.

Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass die Städte und Gemeinden die Verfügbarkeit der FNP-Reserven für Gewerbe positiver bewerten als für Wohnen, denn bei ihnen werden 42 % der Flächen als sofort oder kurzfristig verfügbar bewertet.

Als ein Signal für mehr Wohnungsbau haben der Regionalrat und die Regionalplanungsbehörde mit der 1. Änderung des RPD reagiert und neue ASB festgelegt. Ein erhoffter Effekt ist, dass durch die neuen ASB mehr Alternativflächen bestehen und die in der Vergangenheit vermehrt aufgetretenen Verfügbarkeitsprobleme mit Eigentümern gelöst werden können.

Bislang sind von ca. 100 neuen festgelegten ABS (ca. 37.000 WE) neun Teilbereiche dieser ASB im SFM als FNP-Reserve gemeldet worden (in Haan, Monheim am Rhein, Dormagen, Korschenbroich, Neuss, Tönisvorst und Viersen). Neben den neu als ASB festgelegten Bereichen sind in der 1. Änderung auch Bereiche der Innenentwicklung in Mönchengladbach, Remscheid und Kalkar als FNP-Reserven gemeldet worden. Insgesamt handelt es sich um rund 60 ha, die damit zumindest planerisch weiter umgesetzt wurden.

Es konnten auch erste Inanspruchnahmen innerhalb der in der 1. Änderung neu festgelegten ASB erfasst werden. Sie sind jedoch kein Indiz für eine zügige Umsetzung der 1. Änderung des RPD, sondern es handelt sich um Randbereiche bereits länger festgelegter ASB.

Für die Kommunen ist bislang noch nicht zu beobachten, dass sich durch das erhöhte Flächenangebot im Regionalplan eine erhebliche Veränderung im Hinblick auf Verbesserung der Verfügbarkeit, die Preis- oder Flächentauschvorstellungen der Eigentümer ergeben hätte. Hier ist allerdings zu bedenken, dass die neuen ASB erst seit rund eineinhalb Jahren rechtskräftig sind und die personellen Ressourcen der Kommunen für die Baulandentwicklung weiterhin begrenzt sind. Daher lag der Fokus bislang eher darauf, die begonnenen Projekte zu Ende zu führen anstatt direkt die Entwicklung neuer ASB anzugehen. Es bleibt abzuwarten, ob sich die Verfügbarkeit der FNP-Reserven in den nächsten SFM Durchgängen verbessert, wenn die Städte und Gemeinde weitere Bauleitplanverfahren durchführen konnten oder ob die o.g. Restriktionen bestehen bleiben.

3.1.2 FNP-Reserven nach Planungsrecht

Wie in Kapitel 3.1.1 angemerkt, besteht ein enger Zusammenhang zwischen der Verfügbarkeit und dem Planungsrecht einer Reserve. Mit rund 1.300 ha gibt es für mehr als zwei Drittel aller FNP-Reserven noch keinen verbindlichen Bauleitplan. Für immerhin ca. 20 % (rund 360 ha) der FNP-Reserven ist ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB wirksam (s. Abb. 10). Nur 75 ha FNP-Reserven sind mit einem Bebauungsplan nach §§ 13a und 33 BauGB überplant oder nach § 34 BauGB bebaubar.

Entsprechend des Status als vorbereitender Bauleitplan wird die angenommene Verfügbarkeit für die Reserven mit dem Planungsrecht FNP überwiegend als langfristig eingeschätzt. Insgesamt rund 70 % der FNP-Reserven ohne einen verbindlichen Bauleitplan sind nach Einschätzung der Kommunen lediglich langfristig verfügbar. Für die anderen Kategorien beträgt der Anteil der langfristig verfügbaren Reserven zwischen 10 und 45 %.

Ist bereits ein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt worden, wird die Verfügbarkeit erwartungsgemäß deutlich positiver bewertet. Ca. 40 bis 50 % der Reserven mit einem verbindlichen Bauleitplan – insbesondere nach §30 BauGB – oder Reserven innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile werden als sofort bis kurzfristig verfügbar bewertet. Das heißt aber auch, dass die Hälfte der Reserven mit Bebauungsplan – trotz Anspruch auf eine Baugenehmigung – Hemmnisse aufweist.

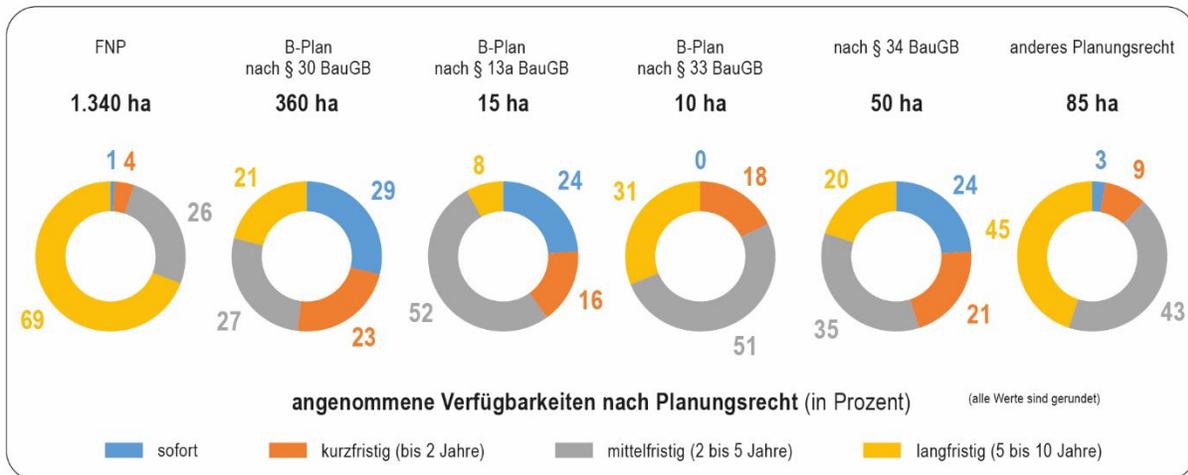


Abbildung 10: Angenommene Verfügbarkeit der FNP-Reserven nach Planungsrecht in %

Die Verfügbarkeit eines großen Anteils der FNP-Reserven in den Plänen wird seit vielen Jahren als sehr eingeschränkt und damit langfristig bewertet. Der Versuch durch zusätzliche Alternativen im Regionalplan den Spielraum der Kommunen zu erhöhen und damit die Verfügbarkeit zu verbessern hat bisher noch kaum Effekte gezeigt. Das bedeutet, dass vor allem auf der Ebene der Bauleitplanung Kommunen die bestehenden Flächen aktiviert bzw. verfügbar gemacht werden müssen. Wie dargelegt, tragen sowohl die begrenzten Personalkapazitäten der Kommunen als auch Restriktionen (fachrechtliche und fehlende Verkaufsbereitschaft) zu der insgesamt eher langfristigen Verfügbarkeit der überwiegenden Anzahl der Reserven bei. Bei Vorliegen eines verbindlichen Bauleitplans verbessert sich die Verfügbarkeit, da B-Planverfahren zeit- und arbeitsintensiv sind und bereits einige Hemmnisse geklärt werden konnten. Es bleibt aber weiterhin eine große Herausforderung für die Städte und Gemeinden, wenn vielfach die Grundstückseigentümer nicht verkaufsbereit sind oder die Akzeptanz vor Ort für eine Bebauung fehlt.

3.1.3 Brachflächen

Im Sinne des SFMs sind Brachflächen die Flächen, die ehemals wirtschaftlich für Gewerbe (ohne Land- und Forstwirtschaft), Industrie, Bergbau, Wohnen und/oder Verkehr genutzt wurden, aber derzeit keine auf Dauer angelegte Nutzung aufweisen, und die zugleich noch als ehemals entsprechend genutzte Flächen erkennbar sind (z.B. in Folge der Beseitigung von Bodenschichten, Versiegelungen, Umlagerungen, Aufschüttungen, stofflichen Einwirkungen). Bereiche, die sich noch in oder vor einer in Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren bereits geregelten Rekultivierungsphase befinden, sind jedoch – ungeachtet ihrer etwaigen nicht dauerhaft statischen Nutzung – keine Brachen.

Abbildung 11 stellt den Anteil der Brachflächen an den FNP-Reserven dar.

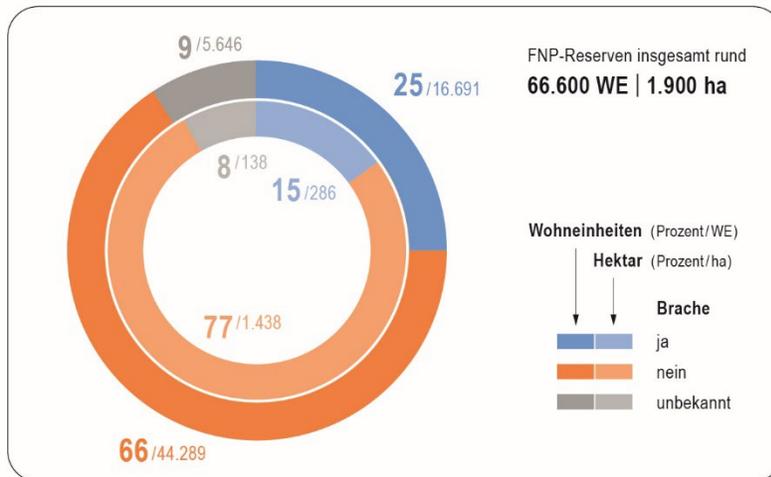


Abbildung 11: Anteil der Brachflächen in ha und WE an den FNP-Reserven

29 von 49 Städten und Gemeinden der Planungsregion haben Brachflächen als FNP-Reserven identifiziert. Es handelt sich insgesamt um 194 FNP-Reserven. Damit sind von den insgesamt rund 1.900 ha FNP-Reserven 15 % Brachflächen, die zu einem Vorrang der Innenentwicklung und damit zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung beitragen. Für eine bessere regionale Differenzierung wird in Abbildung 12 der Anteil von Brachflächen an den FNP-Reserven in WE in den Kommunen dargestellt. Es fällt

auf, dass insbesondere in den kreisfreien Städten der Planungsregion FNP-Reserven auf Brachflächen verortet werden. In Düsseldorf, Mönchengladbach sowie Wuppertal werden über 40 % der WE aller FNP-Reserven als Brachflächen eingestuft. Auffällig ist, dass in der Stadt Dormagen der überwiegende Teil der FNP-Reserven (rund 70 %) in der Kategorie Brachfläche als unbekannt eingestuft wird. Besonders interessant ist die Tatsache, dass auf Brachflächen deutlich höhere Dichten angenommen werden als auf bisher nicht bebauten FNP-Reserven. Auf den 286 ha Brachflächen besteht ein Potenzial von rund 16.700 WE, dies entspricht einer geplanten Dichte von rund 58 WE/ha. Auf den 1.438 ha FNP-Reserven, die keine Brachfläche sind, besteht ein Potenzial von 44.289 WE, und somit wird mit einer Dichte von 31 WE/ha geplant.

Neben den FNP-Reserven befindet sich auch ein Teil der Baulücken auf Brachflächen. Mit rund 19 ha und damit rund 5 % der Fläche der Baulücken ist nur ein geringer Anteil der Baulücken auf Brachflächen verortet. Auf diesen Baulücken besteht ein Potenzial für 825 WE. Da mit 26,5 % der Fläche ein hoher Anteil der Baulücken keine Angabe über das Kriterium Brachfläche enthält, ist ein Vergleich der Dichteangaben hier nicht aussagekräftig.

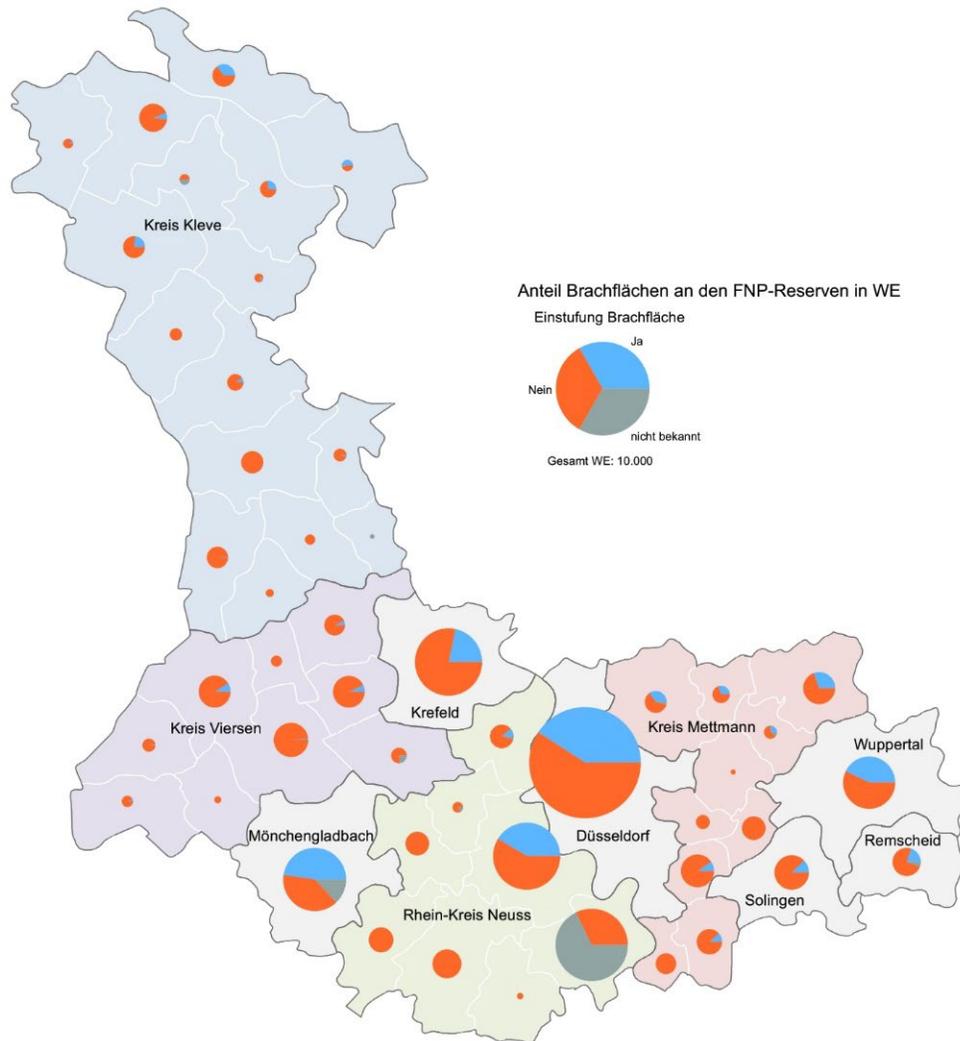


Abbildung 12: Anteil der Brachflächen an den FNP-Reserven in WE

Trotz der guten Ortskenntnisse bei den Kommunen, sind bislang nicht immer alle Brachflächen bekannt und/oder im Monitoring erfasst. In 17 der 49 Kommunen (insgesamt für 71 FNP-Reserven) ist nicht für alle FNP-Reserven bekannt, ob es sich um eine Brachfläche handelt. Gegebenenfalls kann sich diese Lücke für baulich geprägte Bereiche (Innenbereich) zur nächsten Erhebung zum Stichtag 01.01.2026 schließen.

Im Rahmen des Maßnahmenpaktes der Landesregierung zur intelligenten Flächennutzung führt das LANUV eine landesweite Erfassung des Brachflächenpotenzials durch. Hierbei werden gemäß des LANUV-Arbeitsblattes 26 „Leitfaden zur Erfassung von Brachflächen in NRW“ Rohdaten erfasst, die den Kommunen und den Regionalplanungsbehörden durch das LANUV für ihre weitere Arbeit zur Verfügung gestellt werden sollen. Rohdaten bedeutet, dass die Ermittlung der Flächen an Hand von Luftbildern und gemäß den Kriterien des oben genannten Leitfadens, wie z.B. Ruderalvegetation, verwilderte Gärten, Schäden am Gebäude (insbesondere am Dach) ermittelt

werden. Es handelt sich quasi um „Brachflächenverdachtsflächen“, die einer weiteren Prüfung vor Ort zur Verifizierung bedürfen. Derzeit ist die Bearbeitung der landesweiten Erfassung des Brachflächenpotenzials nicht für alle Kommunen in der Planungsregion Düsseldorf abgeschlossen. Wenn diese Daten flächendeckend vorliegen, könnten diese auch als neue Quelle in das SFM integriert werden.

Im Vorfeld der nächsten Erhebung wird die Regionalplanungsbehörde mit den Kommunen abstimmen, ob diese „Brachflächenverdachtsflächen“ den Kriterien des SFM entsprechen und als Wiedernutzungspotenzial oder sogar Reserve gemeldet werden könnten. Hierdurch könnte sich zum nächsten Erhebungsstichtag die Datenqualität weiter verbessern.

3.1.4 Dichte der Entwicklungspotenziale

In der Planungsregion Düsseldorf liegen die durchschnittlichen Dichten von FNP-, §34er- und ASB-Reserven zwischen 33 bis 36 WE/ha. Die geringste durchschnittliche Dichte entfällt auf die ASB-Reserven (33 WE/ha), wohingegen die höchste durchschnittliche Dichte auf die FNP-Reserven (36 WE/ha) zurückzuführen sind. Die durchschnittliche Dichte der §34er-Reserven liegt bei 34 WE/ha.

Die Abbildung 13 zeigt die angegebene Dichte der Entwicklungspotenziale in den Kommunen der Planungsregion Düsseldorf. Es wird dabei zum einen für jede Kommune die durchschnittliche Dichte des Entwicklungspotenzials (Flächenfarbe und rote Zahl) und zum anderen eine Differenzierung zwischen den Planungsebenen RPD, §34er-Reserve und FNP (Säulen) dargestellt. Die Höhe der jeweiligen Säule spiegelt die Dichte in WE pro ha wider, wobei eine hohe Säule für eine hohe bauliche Dichte steht. Ein Vergleichswert der Höhe der Säule für die bauliche Dichte findet sich in der Legende.

Es zeigen sich erhebliche regionale Unterschiede, wobei wenig überraschend in der Stadt Düsseldorf die größte Dichte für das Entwicklungspotenzial angenommen wird. Darauf folgen die Städte Dormagen, Heiligenhaus, Mönchengladbach und Neuss, welche mit einer Dichte größer als 40 WE pro ha planen. Geringere geplante bauliche Dichten finden sich insbesondere im Kreis Kleve und im Westen des Kreises Viersen. Zum Erhebungszeitpunkt 2023 ist insgesamt festzustellen, dass die beabsichtigten baulichen Dichten in der Planungsregion Düsseldorf im Vergleich zur Erhebung 2020 zugenommen haben. Gründe hierfür sehen die Kommunen sowohl auf der Angebots- als auch der Nachfrageseite. Während in der Vergangenheit, vor allem in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden, überwiegend Einfamilienhausgebiete geplant wurden, haben sich nun die Planungsziele teilweise verändert und es werden vermehrt ebenfalls verdichtete Wohnformen – auch im Geschößwohnungsbau – geplant. Neben den veränderten Planungszielen der Kommunen ist der Trend zu höheren Dichten auf die gestiegenen Grundstücks- und Immobilienpreise zurückzuführen. Durch die Preissteigerungen werden auf der einen Seite Investoren zur größtmöglichen Ausnutzung der Grundstücke veranlasst, weshalb vermehrt Geschößwohnungsbau realisiert wird, und zum anderen wird durch die Preissteigerungen die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten und Grundstücksgrößen gestärkt.

Entgegen dieser allgemeinen Entwicklung überrascht, dass die Stadt Remscheid als Großstadt eine geringe städtebauliche Dichte aufweist. Hier spielt allerdings mit hinein, dass in der ersten Änderung des RPD für bestehende ASB ein Nachverdichtungspotenzial angenommen wurde, d.h.

verhältnismäßig wenige (neue) WE für eine sehr große Fläche identifiziert wurden. Daher liegt die Dichte der ASB in Remscheid deutlich unterhalb eines üblichen Vergleichswertes für unbebaute ASB.

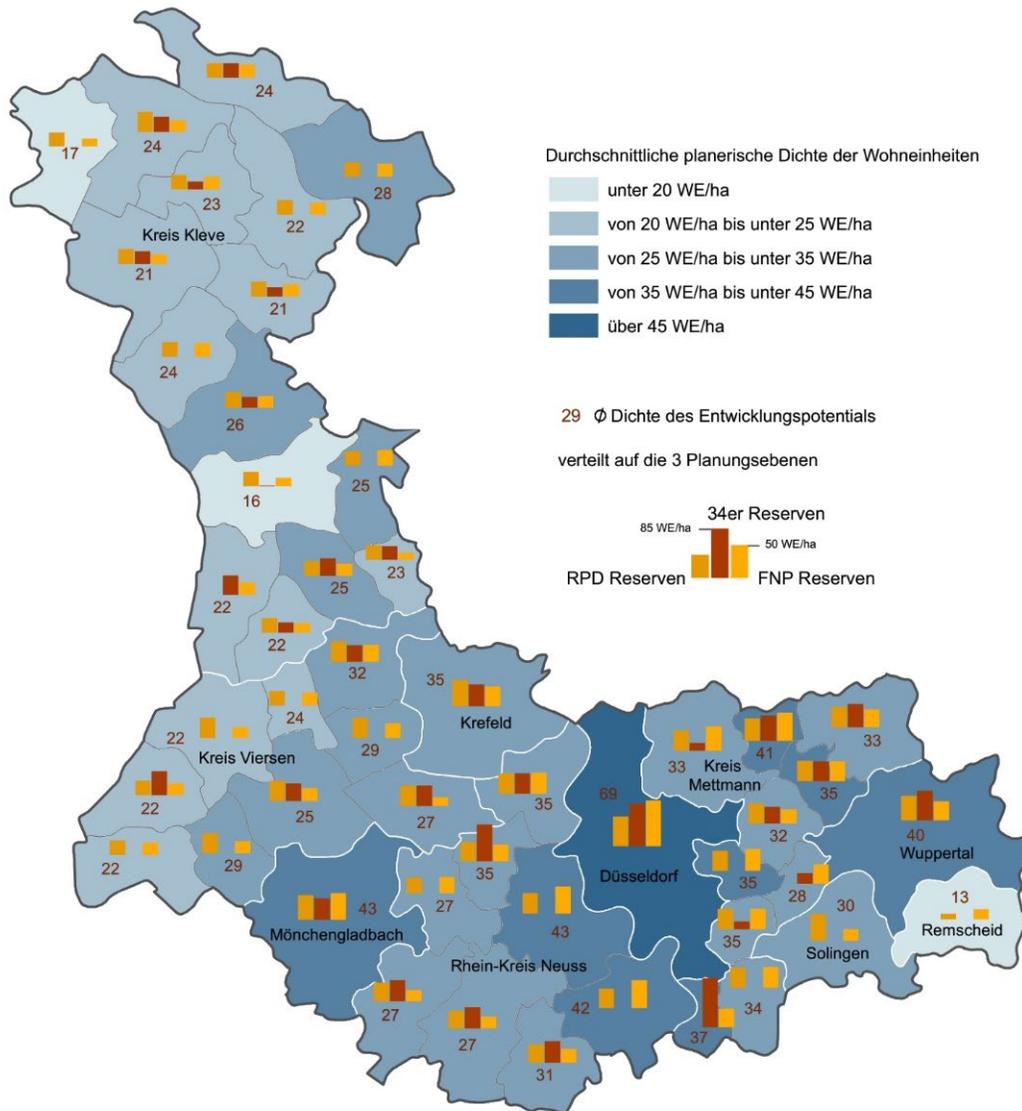


Abbildung 13: Durchschnittliche planerische Dichte in WE/ha unterteilt nach den Planungsebenen des Entwicklungspotenzials

Betrachtet man die Potenziale auf den unterschiedlichen Planungsebenen (Säulen) ist auffällig, dass in den Bereichen im Westen der Planungsregion die Dichtewerte auf Ebene der Regionalplanung (orange Säule) höher sind als die Dichten auf Ebene der Bauleitplanung (§34er-Reserve: rote Säule; FNP-Reserve: gelbe Säule). In der Stadt Düsseldorf sowie den kreisangehörigen Städten im

Umfeld von Düsseldorf, z.B. Dormagen, Neuss, Ratingen und Heiligenhaus, ist das Verhältnis umgekehrt.

Für diese Beobachtung bestehen mehrere mögliche Erklärungen. Zum einen besteht die Möglichkeit, dass durch die Konkretisierung auf der Ebene der Bauleitplanung, z.B. durch die Festlegung von Gemeinbedarfsflächen oder ähnlichen andersartig geplanten Flächennutzungen, eine geringere Anzahl an WE realisiert werden kann als auf Ebene der Regionalplanung angenommen wird. Zum anderen zeigt sich in der Stadt Düsseldorf und den angrenzenden Städten, dass in den Flächennutzungsplänen höhere Dichten möglich erscheinen als zunächst für die ASB-Reserve angenommen. Hier ist die Frage, ob die Erhöhung der Dichten die Folge des bestehenden Drucks auf den Wohnungsmarkt darstellt und dieser in den Bergischen Großstädten sowie linksrheinisch noch nicht so erheblich ist und daher mit einer geringeren Dichte geplant wird.

Weiterhin ist auffällig, dass in einigen Kommunen für die aktuellen im Verfahren befindlichen §34-Reserven erheblich höhere Dichten angenommen werden als für RPD- und FNP-Reserven so z.B. in Monheim am Rhein, Kaarst und Brüggen.

In den meisten Kommunen liegen ASB-Reserven mit einer durchschnittlichen baulichen Dichte in den Kategorien von 25 bis unter 35 WE/ha sowie 35 bis unter 45 WE/ha vor. Die überwiegende Anzahl der Kommunen plant FNP-Reserven mit einer durchschnittlichen Dichte von 20 bis unter 25 WE/ha. Für die meisten Kommunen werden §34er-Reserven mit einer baulichen Dichte von 35 bis unter 45 WE/ha geplant. Bei den §34er-Reserven ist zu beachten, dass aufgrund der geringen Fallzahlen Ausreißer beim Durchschnittswert besonders durchschlagen, z.B. insbesondere die hohen Dichten der §34er-Reserven in den Städten Düsseldorf, Monheim am Rhein sowie Kaarst (vgl. Abb. 13).

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass eine etwas höhere städtebauliche Dichte zunächst im FNP geplant und später auch realisiert wird. Dieser Trend lässt sich ebenfalls in den zurückliegenden Monitoringperioden 2017 und 2020 beobachten. Obwohl weiterhin mit rund 38 % die Mehrheit der Flächen auf der Ebene des FNP mit einer Dichte bis zu 20 WE/ha beplant werden, hat sich im Vergleich zum Monitoring 2017 der Anteil der Flächen mit einer baulichen Dichte von bis zu 35 WE/ha weiter reduziert. Der Anteil der Flächen in den Kategorien ab einer Dichte von 35 WE/ha ist über die Monitoringperioden 2017, 2020 und 2023 gestiegen. Insbesondere ist ein Anstieg der Flächen mit einer Dichte von über 60 WE/ha von 7 % im Jahr 2017 auf 13 % im Jahr 2023 zu beobachten, welcher auf eine zunehmende Planung des Geschosswohnungsbaus zurückzuführen ist. Von den 172 Flächen mit einer Dichte von 60 WE/ha oder größer sind im SFM 2023 in den Städten Düsseldorf (48 Flächen), Krefeld (14), Neuss (15) und Wuppertal (13) jeweils mindestens 10 Flächen gemeldet worden (s. Abb. 14)

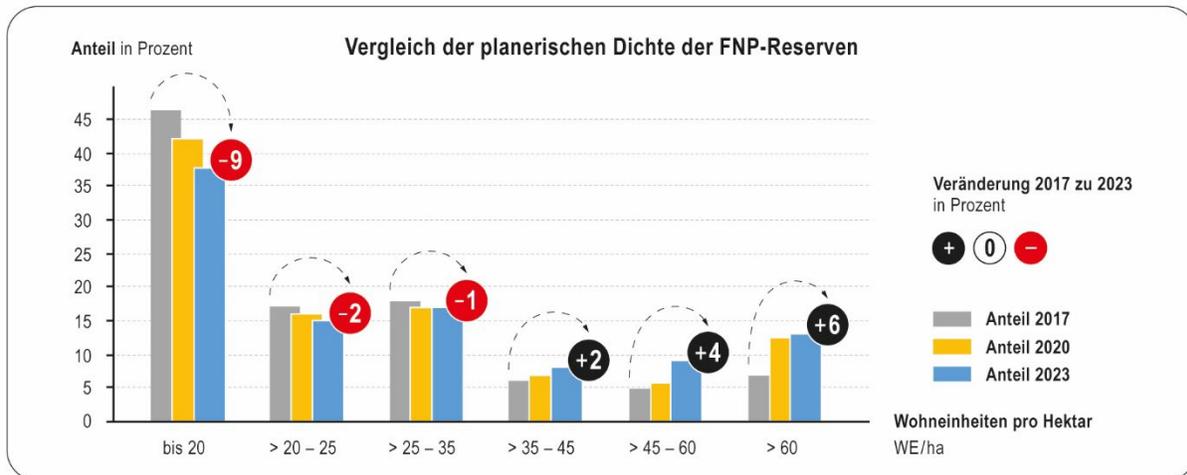


Abbildung 14: Verteilung der FNP Reserven nach Baulicher Dichte im Vergleich der Erhebungen 2017, 2020 und 2023

Die beobachtete Zunahme der angenommenen baulichen Dichte der FNP-Reserven lässt sich auf zwei Entwicklungen zurückführen. Zum einen verändern sich die Planungsziele der Kommunen dahingehend, dass neue FNP-Reserven bereits von Beginn an mit einer höheren baulichen Dichte geplant werden (z.B. Stadt Neuss). Zum anderen bewerten Kommunen bereits bestehende FNP-Reserven neu und planen in Folge des angespannten Wohnungsmarktes eine höhere bauliche Dichte (z.B. Stadt Wuppertal). Die beobachtete Zunahme der angenommenen baulichen Dichte der FNP-Reserven lässt sich hauptsächlich auf veränderte Planungsziele zurückführen.

Für die kommenden Jahre bleibt die Entwicklung der baulichen Dichte ein interessantes Thema. Die Zahlen zeigen, dass ein großes Potenzial besteht, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, in dem die Dichte insbesondere bei den bisher sehr niedrig angesetzten Reserven erhöht wird. Es stellt sich die Frage, ob sich der Trend zu einem dichteren Wohnungsbau fortsetzt, welches die Gründe für die regionalen Unterschiede im Hinblick auf die unterschiedlichen baulichen Dichten der Planungsebenen sind und ob höhere planerische Dichten umgesetzt werden könnten. Diesen Fragen wird die Regionalplanungsbehörde weiterhin im SFM nachgehen.

3.2 Quantität der Inanspruchnahme

Eine Inanspruchnahme im Sinne des SFMs liegt ab dem Zeitpunkt vor, wenn „der Bagger rollt“ also erst mit Baubeginn, und nicht mit Erteilung der Baugenehmigung, um eine möglichst große Aktualität zu gewährleisten. Innerhalb des Erhebungszeitraumes vom 01.01.2020 bis zum 01.01.2023 sind in der Planungsregion Düsseldorf Inanspruchnahmen von rund 360 ha gemeldet worden, auf denen ca. 16.800 WE entstehen bzw. bereits gebaut wurden. Im Vergleich zur vorherigen Erhebung ist auffällig, dass die Anzahl der WE der Inanspruchnahmen (13.700 WE) deutlich angestiegen ist, obwohl die Fläche (350 ha) nahezu gleichgeblieben ist. So hat sich die durchschnittliche bauliche Dichte der Inanspruchnahmen von rund 39 WE/ha auf rund 47 WE/ha erhöht. Dies zeigt, dass nicht nur die Reserven dichter geplant werden, sondern auch in der Umsetzung höhere Dichten realisiert werden. Betrachtet man die Inanspruchnahmen in den jeweiligen Kommunen, fällt auf, dass die absoluten Inanspruchnahmen in den kreisfreien Städten, insbeson-

dere in Düsseldorf und Mönchengladbach (jeweils mit ca. 48 ha Inanspruchnahmen), am höchsten sind. Die Stadt Düsseldorf realisiert auf diesen Flächen mit rund 105 WE/ha jedoch doppelt so viele WE wie die Stadt Mönchengladbach mit ca. 47 WE/ha (s. Abb. 4 auf S. 10).

Auffällig sind die hohen Inanspruchnahmen in den kreisangehörigen Kommunen Emmerich am Rhein (ca. 15 ha), Monheim am Rhein (ca. 9 ha), Neuss (ca. 19 ha) und Viersen (ca. 24 ha) (s. Abb. 4 auf S. 10). Sie machen ein Fünftel (Emmerich am Rhein) bis knapp die Hälfte (Neuss) der Inanspruchnahmen des jeweiligen Kreises aus.

Der direkte Vergleich der Kreise zeigt, dass die Inanspruchnahmen für Wohnen im Kreis Kleve am höchsten (ca. 77 ha) und im Kreis Mettmann am geringsten (ca. 30 ha) ausfallen. Setzt man die realisierten WE sowie die Fläche der Inanspruchnahmen jedoch ins Verhältnis zueinander, so ergeben sich für den Kreis Mettmann im Kreisvergleich die höchsten Dichtewerte (ca. 59 WE/ha). Grundsätzlich ist aber auffällig, dass mit Ausnahme der Städte Monheim am Rhein und Neuss die Inanspruchnahmen der Städte und Gemeinden im direkten Umfeld zur Stadt Düsseldorf eher gering ausfallen – insbesondere im Verhältnis zu der Einwohnerzahl.

Interessant ist, dass die Inanspruchnahmen für den Bereich Wohnen im Kreis Kleve im Erhebungszeitraum 2020 bis 2023 eine durchschnittliche Dichte von 32 WE/ha aufweisen. Im Vergleich dazu lag der Wert im Erhebungszeitraum 2017 bis 2020 noch bei 26 WE/ha. Der Dichtewert der Inanspruchnahmen des Kreises Kleve lag bereits im Zeitraum 2017 bis 2020 über jenem Dichtewert, welcher im RPD-Verfahren⁴ für den Siedlungsstrukturtyp der Grundzentren zugrunde gelegt wurde. Der weiterhin zu beobachtende Anstieg von durchschnittlichen Dichtewerten im vorwiegend ländlich geprägten Raum ist im Kontext der politischen Flächeneinsparbemühungen als positive Entwicklung zu werten.

Ebenso wie für die Reserven fällt auch bei den Inanspruchnahmen auf, dass die Gemeinden mit vergleichsweise geringer Einwohnerzahl in den Kreisen Kleve und Viersen in Bezug zur Bevölkerung (pro 1.000 EW) hohe Inanspruchnahmen aufweisen. Auf die Anzahl der Bevölkerung bezogen relativieren sich dann auch die Inanspruchnahmen von insg. ca. 5.000 WE in der Stadt Düsseldorf (s. Abb. 5).

Etwa 75 % der gemeldeten Inanspruchnahmen befinden sich auf Reserven, die in der Erhebung zum Stichtag 01.01.2020 erfasst waren. Aber dennoch sind die FNP-Reserven nicht in dieser Größenordnung gesunken, weil neue Potenziale im Bestand identifiziert wurden und Planungskonzepte zu einer verdichteten Bauweise angepasst wurden. Dieser Effekt führt, zusammen mit der 1. RPD-Änderung, zu gestiegenen Entwicklungspotenzialen für Wohnen.

25 % der Inanspruchnahmen erfolgen außerhalb der gemeldeten Reserven. Dies ist auf Nachverdichtungen im Innenbereich zurückzuführen und/oder eine Inanspruchnahme ist bereits zwischen zwei Erhebungsstichtagen erfolgt und somit zuvor nicht im SFM als Reserve erfasst worden (vgl. Kap. 3.1).

⁴ https://www.brd.nrw.de/system/files/migrated_documents/media/document/2017-12/rpd_a_122017_anlage2_begruendung_komplett.pdf

3.2.1 Vergleich Inanspruchnahme und Baufertigstellung

Betrachtet man die Statistik der Baufertigstellungen von IT.NRW, fällt auf, dass der in den vergangenen Monitoringperioden beschriebene Bauboom weiterhin anhält. Mit den Baufertigstellungen wird im Vergleich zu den Inanspruchnahmen nicht der Baubeginn, sondern die tatsächliche Fertigstellung erhoben. Im Zeitraum von 2017 bis Ende 2019 wurden insgesamt 20.547 WE fertiggestellt, während im Zeitraum von 2020 bis Ende 2022 in der gesamten Planungsregion Düsseldorf 19.866 WE fertiggestellt wurden. Damit hat sich die Baufertigstellung um rund 680 WE bzw. ca. 3 % zwar leicht verringert, verharrt insgesamt – im Vergleich der letzten 10 bis 15 Jahre – aber weiterhin auf einem hohen Niveau. Trotz des zunehmenden Wohnungsbaus bleibt der Wohnungsmarkt, insbesondere an der Rheinschiene, weiterhin angespannt, wie sich in den weiterhin hohen und zum Teil immer weiter steigenden Miet- und Immobilienpreisen zeigt (vgl. Kap. 3.6).

Ebenfalls bestätigen die Zahlen der Baufertigstellungen den Trend zu einem verstärkten Geschosswohnungsbau. Wurden im Zeitraum von 2017 bis 2019 in der Planungsregion Düsseldorf noch ca. 66 % aller WE im Geschosswohnungsbau und ca. 34 % aller WE als Ein- und Zweifamilienhäuser fertiggestellt, hat sich der Anteil im Geschosswohnungsbau auf ca. 69 % erhöht und der Anteil für Ein- und Zweifamilienhäuser dementsprechend auf 31% verringert. Damit reagiert der Wohnungsmarkt u.a. auf die immer größer werdende Nachfrage von kleineren Haushalten sowie die weiter steigenden Bau- und Grundstückspreise. Somit ist die zunehmende Entwicklung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau als ein weiteres Indiz für den Trend zu einer höheren baulichen Dichte zu werten. Die Zunahme der baulichen Dichte wird nicht nur geplant (vgl. Kap. 3.1.4), sondern es werden tatsächlich höhere baulichen Dichten realisiert.

Wie Abbildung 15 zeigt, ist es auffällig, dass die Anzahl der tatsächlich fertiggestellten WE (Statistik von IT.NRW) in den meisten Fällen höher als die Anzahl der WE bei den gemeldeten Inanspruchnahmen im Monitoring zum Stichtag 01.01.2023 ist. Insgesamt übersteigen die Baufertigstellungen die im Monitoring gemeldeten Inanspruchnahmen um 18 Prozent. Die Ursache könnte darin liegen, dass ein erheblicher Teil des Baugeschehens außerhalb der Reserven realisiert wird, z.B. als Nachverdichtung oder Umnutzung, und daher nicht als Reserve im Monitoring erfasst wird. Ebenfalls ist es möglich, dass in einigen Fällen ein Projekt so schnell umgesetzt wird, dass es zeitlich nicht in dem Dreijahreszyklus des SFMs als Reserve erhoben und im Anschluss auch nicht als Inanspruchnahme erfasst wurde. Umgekehrt wurden in einigen Kommunen, z. B. Mönchengladbach oder Emmerich am Rhein, mehr Inanspruchnahmen gemeldet als WE tatsächlich fertiggestellt wurden. Gründe hierfür könnten zum einen in dem zeitlichen Verzug zwischen Baubeginn (Inanspruchnahme im Monitoring) und tatsächlicher Fertigstellung des Baus (Statistik der Baufertigstellung) liegen.

Im Erhebungszeitraum 2020 bis 2023 verringert sich die absolute Anzahl der Baufertigstellungen, während sich die absolute Anzahl der Inanspruchnahmen erhöht. Daher verringert sich die in den vergangenen Erhebungen beobachtete Differenz zwischen Baufertigstellungen und Inanspruchnahmen (Bei der Erhebung 2020 lag die Baufertigstellung 50 % über den Inanspruchnahmen). Eine mögliche Erklärung wäre, dass auf der einen Seite die oben genannten Effekte in dieser Erhebung nicht so stark wie zuletzt durchschlagen, oder sich die Erhebungsqualität weiter verbessert hat, sodass sich die Lücke verkleinert hat.

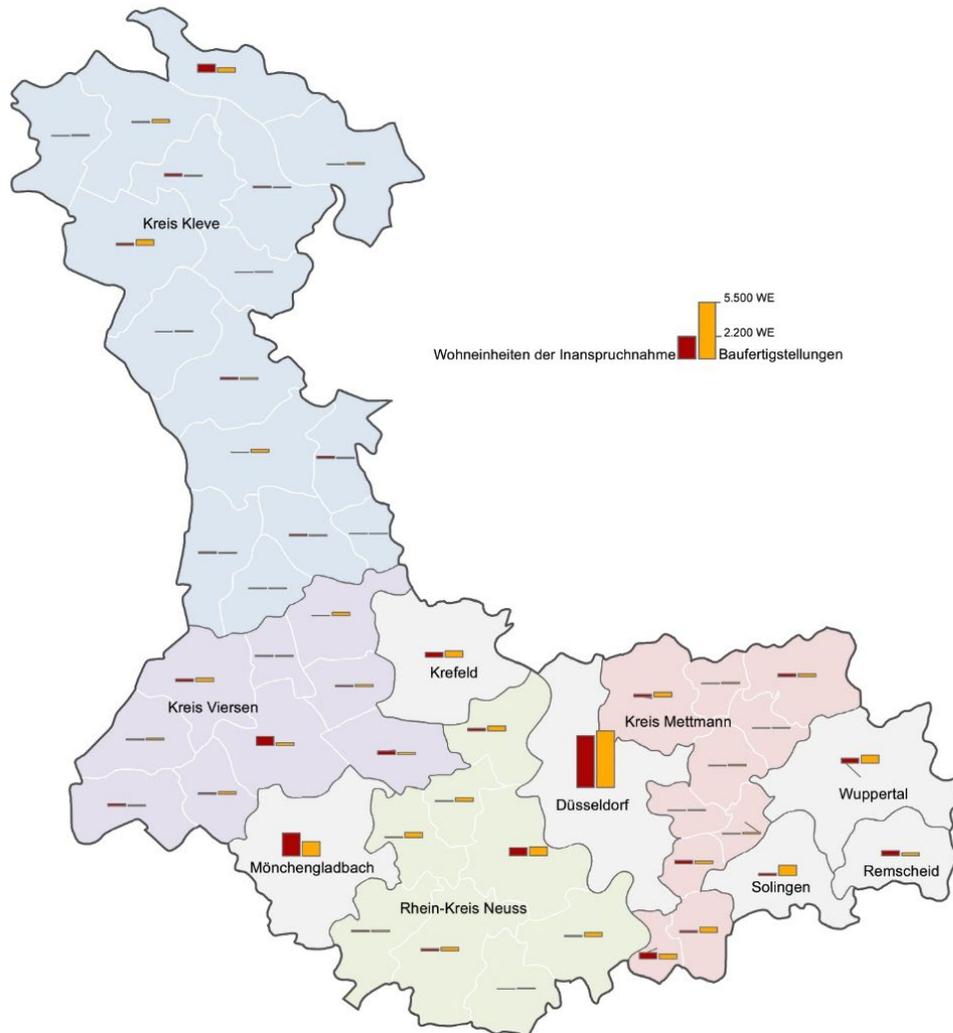


Abbildung 15: Vergleich der Anzahl der Wohneinheiten von Baufertigstellungen und Inanspruchnahmen

Trotzdem kann nach Betrachtung der Inanspruchnahmen und Baufertigstellungen festgehalten werden, dass sich die Bautätigkeit in der Region auf einem ähnlichen Niveau gehalten hat. Hier bleibt abzuwarten, wie sich die Bautätigkeit aufgrund der veränderten Rahmenbedingung (u.a. Zinsniveau, Preissteigerung) entwickeln wird.

3.2.2 Verortung der Inanspruchnahmen

Die Verortung der Inanspruchnahmen zeigt, dass die Inanspruchnahmen für den Teilbereich Wohnen in den meisten Fällen im regionalplanerisch festgelegten Siedlungsraum liegen. Von den insgesamt rund 360 ha Inanspruchnahmen befinden sich rund 305 ha in den ASB und rund 7 ha in GIB. Die Inanspruchnahmen für Wohnzwecke im GIB ist zum einen auf Übergangsbereiche von

ASB und GIB und zum anderen auf historische Entwicklungen zurückzuführen. So kommt es beispielsweise in Hilden vor, dass in dem im RPD festgelegten GIB zum Teil auch größere Bereiche mit Wohnnutzungen vorkommen und so neue Inanspruchnahmen für Wohnen im GIB möglich sind, da das GIB-Ziel des RPD (Z1 in Kap. 3.3.1 RPD) hier einen Bestandsschutz vorsieht.

Ca. 50 ha und damit rund 13 % der Inanspruchnahmen liegen im Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich (AFA) – zum Teil mit überlagernden Freiraumfunktionen – und somit im regionalplanerischen Freiraum. Darunter fallen auch bauliche Entwicklungen in den nicht im Regionalplan dargestellten Ortslagen z.B. in Goch-Hassum und Niederkrüchten-Overhetfeld. Somit zeigen die statistischen Daten des SFM, dass die gewollte Steuerung der Siedlungsnutzung auf die regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche grundsätzlich funktioniert. Dies gilt auch für die Inanspruchnahmen in den nicht dargestellten Ortslagen, da eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Entwicklung gemäß Ziel 2-4 LEP NRW möglich ist.

Neben der reinen quantitativen Zahl ist jedoch auch eine qualitative Betrachtung der von wohnbaulicher Inanspruchnahme betroffenen Freiraumflächen von Bedeutung. Im Regionalplan ist der AFA für Teilbereiche mit weiteren Festlegungen überlagert, die dem Freiraum bestimmte Funktionen zuweisen, wenn z.B. besondere Freiraumwertigkeiten oder Entwicklungsziele bestehen. Um zu untersuchen, ob auch Freiraum mit besonderen Funktionen und Qualitäten betroffen ist, wurde eine GIS-gestützte Analyse durchgeführt und die Inanspruchnahmen mit dem Regionalplan sowie ausgewählten Fachdaten verschnitten. Rund 15 ha der Inanspruchnahmen liegen im AFA mit der überlagernden Funktion „Regionaler Grünzug (RGZ)“, 6 ha in einem „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE)“ und 1 ha in einem „Bereich zum Schutz der Natur (BSN)“.

Die Inanspruchnahmen in den BSN und BSLE zeigt, dass insbesondere Flächen im Übergangsbereich von ASB zum regionalplanerischen Freiraum oder von im Freiraum liegenden Bauflächen- und gebieten betroffen sind. Bezüglich der BSN befinden sich in Remscheid und Kalkar zwei Inanspruchnahmen, die vollständig innerhalb eines BSN liegen. Hier sind jedoch nur Randbereiche des BSN betroffen, die nicht als Naturschutzgebiet (NSG) oder Biotopverbund mit herausragender Bedeutung konkretisiert sind. Die Inanspruchnahmen von RGZ und BSLE sind zum einen mit dem Übergang von ASB zum RGZ bzw. BSLE und zum anderen mit Inanspruchnahmen in nicht dargestellten Ortsteilen zu erklären. RGZ und BSLE grenzen häufig unmittelbar an die regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche an und überlagern zum Teil auch regionalplanerisch nicht dargestellte Ortsteile.

Überlagerungen bei der GIS-gestützten Analyse im Übergangsbereich von Siedlungsraum und Freiraum sind auch auf den Maßstab des RPD zurückzuführen. Die Abgrenzung der ASB erfolgt im Maßstab 1:50.000 und ist somit bereichs- und nicht parzellenscharf, womit in der Bauleitplanung ein Gestaltungsspielraum für Konkretisierungen verbleibt.

Neben den regionalplanerischen überlagernden Freiraumfestlegungen sind auch die Fachdaten, die diesen Festlegungen zu Grunde liegen und sie konkretisieren, hinsichtlich einer Überlagerung mit Inanspruchnahmen untersucht worden. Die festgelegten Landschaftsschutzgebiete (LSG) und

die Biotopverbundflächen⁵ sind wichtige Grundlagen bei den regionalplanerischen Freiraumfestlegungen der BSLE und der RGZ. Bei unter 2 % der gesamten Inanspruchnahmen sind LSG betroffen, wobei es sich häufig um kleinteilige Randbereiche der LSG im Übergang von ASB zum Freiraum handelt. Ebenfalls kann es sich bei Teilen um veraltete Planungsgrundlagen handeln, da die Festlegungen des Landschaftsplans bei Rechtskraft eines B-Plans außer Kraft treten. Neben den LSG sind auch Biotopverbundflächen von Inanspruchnahmen betroffen. Insgesamt betrifft dies rund 1 % der gesamten Inanspruchnahmen, wobei ausschließlich Biotopverbundflächen von besonderer Bedeutung betroffen sind, nicht jedoch Flächen von herausragender Bedeutung. Inanspruchnahmen von Biotopverbundflächen liegen sowohl in regionalplanerisch nicht dargestellten Ortslagen, als auch im Übergang von Freiraum zu Siedlungsraum sowie in Einzelfällen innerhalb der ASB vor.

Neben den LSG und Biotopverbundflächen erfüllen auch Böden Leistungen und Funktionen im Naturhaushalt. Diese schutzwürdigen Böden sind in der Karte der schutzwürdigen Böden im Maßstab 1:50.000 des Geologischen Dienstes NRW dargestellt und Inanspruchnahmen sollen nach Möglichkeit auf weniger schutzwürdige Böden gelenkt werden. Aufgrund des vielfältigen Vorkommens von hochwertigen Böden in der dicht besiedelten Planungsregion Düsseldorf ist dies nicht immer möglich. Von den rund 360 ha Inanspruchnahmen entfallen etwa 7 % auf schutzwürdige Böden mit einer sehr hohen Funktionserfüllung und rund 4 % auf schutzwürdige Böden mit einer hohen Funktionserfüllung. Der überwiegende Anteil der Neuinanspruchnahme für eine wohnbauliche Entwicklung auf den schutzwürdigen Böden findet im regionalplanerisch festgelegten Siedlungsraum statt.

Sehr verbreitet in der Planungsregion Düsseldorf sind auch die Klimarelevanten Böden, insbesondere mit gutem Wasserrückhaltevermögen im 2m Raum. Aufgrund des großräumigen Vorkommens sind klimarelevante Böden häufig schon Bestandteil des regionalplanerisch festgelegten Siedlungsraumes. Von den rd. 360 ha Inanspruchnahmen betreffen 40 % klimarelevante Böden. Diese liegen zu großen Teilen im regionalplanerischen Siedlungsraum (85 %) und nicht im regionalplanerischen Freiraum. Während bei den schutzwürdigen Böden oben, nur die Böden erfasst werden, die wahrscheinlich noch naturnah gestaltet sind, erfolgt bei den klimarelevanten Böden eine vollständige Betrachtung, auch wenn z.B. bereits bebaute Siedlungsräume vorliegen. Daher ist die Inanspruchnahme der klimarelevanten Böden deutlich höher als die der schutzwürdigen Böden.

Die räumliche Verortung der Inanspruchnahmen zeigt, dass die angestrebte raumordnerische Steuerung der Siedlungsentwicklung auf die Siedlungsbereiche weitestgehend funktioniert. Dennoch kann in dieser dicht besiedelten Region mit räumlich unmittelbarem Nebeneinander von Siedlung und Freiraum die Inanspruchnahme von Freiraum mit entsprechender Funktionsfähigkeit nicht vollständig ausgeschlossen werden. Insbesondere für den Bereich der schutzwürdigen und klimarelevanten Böden befinden sich diese Freiraumfunktionen auch im regionalplanerischen Siedlungsraum.

⁵ Die GIS Analyse basiert auf den Daten des LANUV vom Januar 2023 für Biotopverbundflächen und vom Januar 2022 für Landschaftsschutzgebiete

3.3 Infrastrukturelle Ausstattung von Reserven und Inanspruchnahmen

Bezüglich der ASB zielen die Festlegungen des RPD auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ab. Hierzu zählen neben der bedarfsgerechten und flächensparenden Siedlungsentwicklung auch die qualitative Ausgestaltung der ASB. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung wird u.a. auch dadurch begünstigt, dass ein Fokus auf bestehende Infrastrukturen gelegt wird, auch im Sinne geringerer Infrastrukturfolgekosten. Um dies zu erreichen, ist die Analyse der infrastrukturellen Ausstattung von bestehenden ASB und nicht dargestellten Ortsteilen ein Bestandteil der Regionalplanung. Im RPD-Aufstellungsverfahren wurde die infrastrukturelle Ausstattung aller ASB und aller nicht dargestellten Ortsteile ab 1.000 Einwohner untersucht, um Schwerpunkte der künftigen Siedlungsentwicklung zu identifizieren. Ebenfalls erfolgte bei der Festlegung neuer ASB im Rahmen der 1. Änderung des RPD „Mehr Wohnbauland am Rhein“ eine Analyse der infrastrukturellen Ausstattung als ein Kriterium zur Bewertung der regionalplanerischen Eignung. Des Weiteren kann eine Analyse der infrastrukturellen Ausstattung von ASB- und FNP Reserven auch bei den sogenannten §34er-Verfahren als eine Bewertungsgrundlage dienen, sollte ein Flächentausch erforderlich sein.

Für das SFM 2023 wurden sowohl FNP- und RPD-Reserven als auch die Inanspruchnahmen im Hinblick auf ihre infrastrukturelle Ausstattung untersucht, um neben den rein quantitativen auch qualitative Aussagen zu den Reserven und Inanspruchnahmen treffen zu können. Grundlage ist ein regionsspezifischer Ausstattungskatalog, der grundzentrale Einrichtungen (Bildungseinrichtungen, Haltepunkte des ÖPNV, private und öffentliche Versorgungseinrichtungen, Sportanlagen sowie Gesundheitseinrichtungen) umfasst. Im Rahmen der Analyse wird die Planungsregion zunächst in Rasterzellen unterteilt, wobei sich größere Flächen aus mehreren Rasterzellen zusammensetzen. Für diese größeren Flächen werden aus den einzelnen Rasterzellen Durchschnittswerte gebildet. Daher ist es möglich, dass eine Fläche insgesamt eine geringe Ausstattung an infrastrukturellen Einrichtungen aufweist, aber Teile der Fläche (d.h. einzelne Rasterzellen) dennoch über eine gute Ausstattung verfügen.

Ausschnittsweise ist das Ergebnis dieser Analyse in der sogenannten Ampelkarte (vgl. Abb. 16) dargestellt. Anhand der Abbildung wird deutlich, dass vor allem Innenbereiche im Siedlungsraum hohe Werte aufweisen und sich somit aufgrund ihrer infrastrukturellen Ausstattung besonders für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung eignen. Im Gegensatz dazu weisen Flächen am Siedlungsrand eher niedrigere Werte auf.

Der Vergleich jener Flächenkategorien, die im SFM erhoben wurden, zeigt, dass die Inanspruchnahmen mit 8,3 Punkten im Mittel über die beste Ausstattung an infrastrukturellen Einrichtungen verfügen. Hiernach folgen die FNP-Reserven für Wohnen (5,1 Punkte) und ASB-Reserven (4,3 Punkte). Die Unterschiede der infrastrukturellen Ausstattung der verschiedenen Kategorien ergeben sich in erster Linie aus der Lage innerhalb der regionalplanerischen Siedlungsbereiche und ihrer Größe. Die Inanspruchnahmen sind häufig kleinteilige Nachverdichtungen. Die ASB-Reserven hingegen sind in der Regel größere und randlich gelegene Bereiche zur Siedlungserweiterung. Bei den FNP-Reserven finden sich beide Eigenschaften der genannten anderen Kategorien. So sind FNP-Reserven viele kleinteilige und zum Teil innenliegende Nachverdichtungspotenziale, vereinzelt jedoch auch größere außenliegende Bereiche. Diese Beobachtung wird durch die Durchschnittsgröße der jeweiligen Kategorie bestätigt. So handelt es sich bei den Inanspruchnahmen

um eher kleine Flächen mit einer Größe von durchschnittlich 0,3 ha. Die FNP-Reserven weisen eine durchschnittliche Größe von 1,5 ha auf und die ASB-Reserven sind im Mittel 9,5 ha groß. Bei der Bewertung der infrastrukturellen Ausstattung der ABS ist mitzudenken, dass bei einer Entwicklung – insbesondere größerer – Bereiche ein Ausbau der Infrastruktur möglich ist und sich das Ergebnis somit im zeitlichen Verlauf (im Monitoring von der RPD-Reserve zur Inanspruchnahme) verbessern könnte.

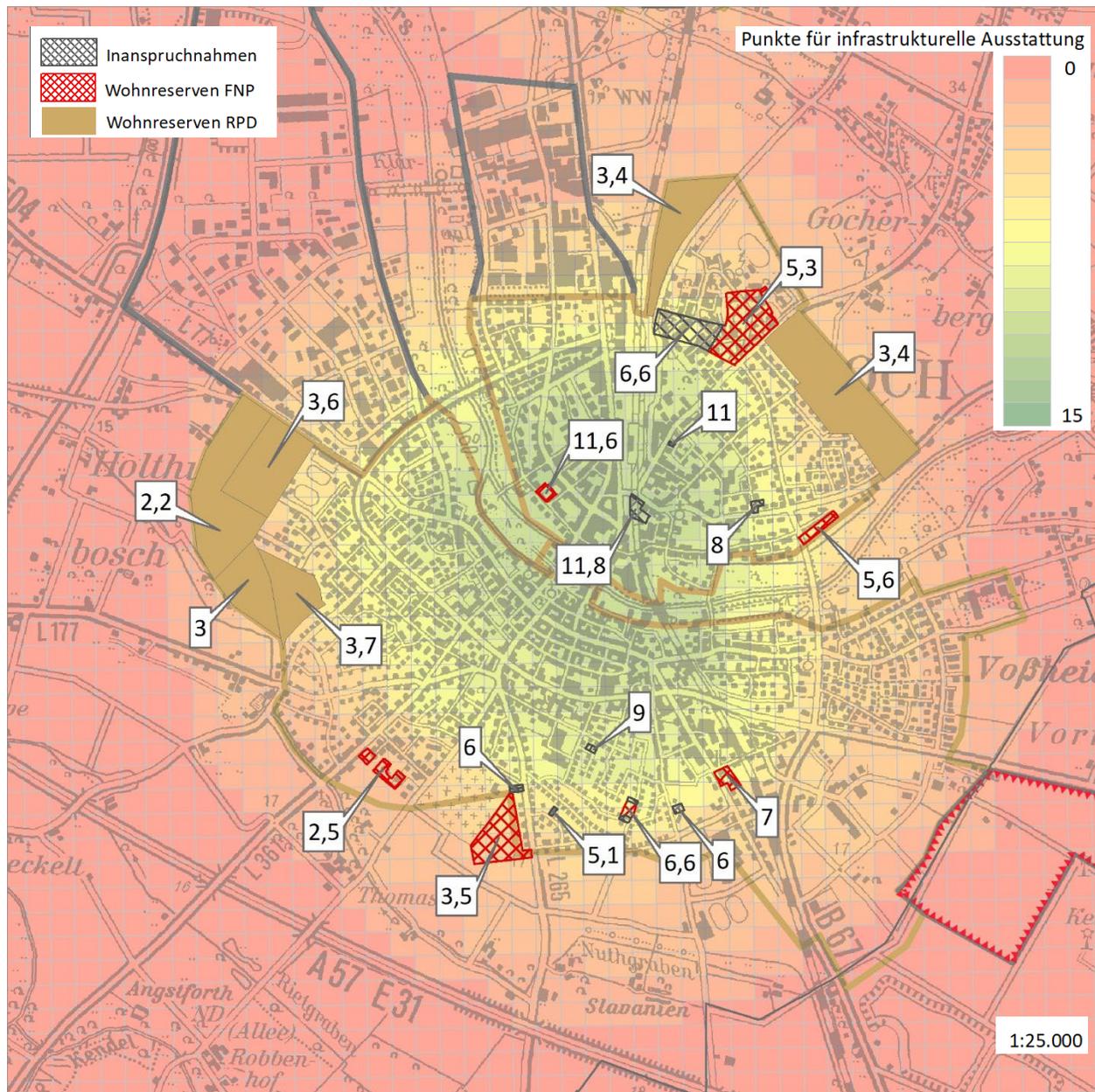


Abbildung 16: Auszug „Ampelkarte“ der infrastrukturellen Ausstattung von Inanspruchnahmen, FNP- und RPD-Reserven

Bei den oben aufgeführten Werten handelt es sich um die Durchschnittswerte aller FNP- und RPD-Reserven und natürlich liegen auch infrastrukturell besser ausgestattete Bereiche vor. FNP-Reserven mit einem Potenzial von rund 23.000 WE werden nach der infrastrukturellen Ausstattung mit 7 Punkten und mehr bewertet und somit in der Ampelkarte grün dargestellt. Ebenfalls lassen sich räumliche Unterschiede bei der infrastrukturellen Ausstattung erkennen. So befinden sich in dem stärker verdichteten Raum der Planungsregion tendenziell mehr infrastrukturell gut ausgestattete Bereiche als in den ländlicher geprägten Kreisen.

Die Analyse bekräftigt, dass insbesondere die Innenentwicklung eine Form der nachhaltigen Stadtentwicklung darstellt, weil die infrastrukturelle Ausstattung im Bestand schon vorhanden ist.

Die Lage der Inanspruchnahmen sowie die infrastrukturelle Ausstattung zeigt, dass ein grundsätzlicher Vorrang der Innenentwicklung umgesetzt wird und dieser zu einer guten infrastrukturellen Ausstattung der Wohnstandorte führen kann. Dies deckt sich mit den landesplanerischen Vorgaben zum Vorrang der Innenentwicklung. Eine Zukunftsaufgabe für Regional- und Bauleitplanung ist es, neben der Entwicklung von genug Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfes, trotz der allgemeinen Herausforderungen, diese Entwicklung nach Möglichkeit auf die gut ausgestatteten Standorte zu lenken. Zudem sollte geprüft werden, ob bei der Umsetzung von Reserven mit einer infrastrukturell guten Ausstattung eine Erhöhung baulicher Dichten erreicht werden kann, um mehr WE mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung zu erhalten. Dadurch könnten erforderliche Neubauten vermieden werden und auch die bestehende Infrastruktur bestmöglich ausgenutzt und langfristig gesichert werden. Eine höhere bauliche Dichte bei Siedlungsentwicklungen im Innenbereich im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung könnte ggf. die Notwendigkeit für eine Siedlungsentwicklung nach außen verringern.

3.4 Abgleich Reserven / Bedarf

Die Bedarfsberechnung des rechtskräftigen RPD basiert auf der Modellrechnung der Privathaushalte von IT.NRW aus dem Jahr 2018. Diese basiert wiederum auf der Bevölkerungsvorausberechnung. Beide Berechnungen erscheinen in der Regel in kurzem zeitlichen Abstand, eine neue Haushaltsmodellrechnung von IT.NRW erschien im Jahr 2021. Auf eine neue Bedarfsberechnung für den Regionalplan wurde jedoch vor dem Hintergrund der erst kurz zuvor rechtskräftig beschlossenen 1. Regionalplanänderung verzichtet.

Zudem wird in der neusten Bevölkerungsvorausberechnung für die Planungsregion Düsseldorf weiterhin ein Wachstum prognostiziert, allerdings mit einer weniger starken Zunahme der Haushalte im Vergleich zur vergangenen Vorausberechnung. Nachdem die vergangenen Prognosen von einem immer stärkeren Wachstum gekennzeichnet waren, das von der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung bestätigt bzw. übertroffen wurde, erfolgt damit eine Trendumkehr. Bevor darauf mit einer Regionalplanänderung reagiert wird, wird zunächst geprüft, ob sich die getätigten Annahmen auch im Zeitverlauf bestätigen. So ist in der neusten Prognose von einem Rückgang der Zuwanderung ausgegangen worden. Nach Veröffentlichung der Vorausberechnung ist die Wanderung u.a. in Folge des Krieges in der Ukraine jedoch wieder angestiegen.

Eine entscheidende Frage des SFMs ist, ob für die Zukunft ein regionalplanerisches Handlungserfordernis besteht. Hierfür ist der Abgleich von rechnerischem Bedarf und zum Erhebungsstichtag vorhandenem Entwicklungspotenzial entscheidend. Zum einen wird der Bedarf für den Planungszeitraum des RPD (derzeit bis 2040) und zum anderen der Planungszeitraum eines FNP (etwa 10 Jahre bis 2033) der Bilanz zugrunde gelegt.

Bei einem Planungszeitraum des RPD von 22 Jahren (2018 bis 2040) stehen dem rechnerischen Bedarf von 158.700 WE ein Entwicklungspotenzial zum Stichtag 01.01.2023 von 145.311 WE gegenüber (s. Tab. 2). Es besteht somit langfristig betrachtet kein Handlungserfordernis.

Wichtig ist aber auch die Frage, ob in den FNPs genug Reserven für die nächsten 10 Jahre zur Verfügung stehen. Für die Planungsregion Düsseldorf besteht bis zum Jahr 2033 in etwa ein rechnerischer Bedarf von 75.600 WE. Demgegenüber stehen FNP-Reserven mit rund 66.600 WE sowie 16.250 WE in Baulücken und 34er-Reserven. In den kommenden 10 Jahren stehen der Planungsregion damit hinreichend Reserven auf Ebene der Flächennutzungspläne zur Verfügung, die einer baulichen Entwicklung zugeführt werden könnten. Allerdings sind die FNP-Reserven über die Kommunen in der Planungsregion hinweg ungleich verteilt. Einige Kommunen wie z.B. Dormagen oder Kleve verfügen rechnerisch über mehr FNP-Reserven als notwendig wären, um den Bedarf zu decken während anderen Kommunen wie Erkrath und Kaarst weniger FNP-Reserven zur Verfügung stehen als Bedarf prognostiziert wird.

Eine Gegenüberstellung der dem RPD zugrundeliegenden Bedarfsberechnung und der Entwicklungspotenziale zum Stichtag 01.01.2023 auf Ebene der Städte und Gemeinden ist in Tabelle 2 dargelegt.

Tabelle 2: Gegenüberstellung Bedarf und Entwicklungspotenzial zum Stichtag 01.01.2023

	Bedarf RPD (2018)	Entwicklungspotenzial SFM 2023 (RPD, FNP, 34er, 1/2 Baulücken)
	WE	WE
Planungsregion	158.700	145.311
Düsseldorf	43.750	*
Krefeld	9.300	7.016
Mönchengladbach	11.150	8.924
Remscheid	2.750	**
Solingen	8.400	*
Wuppertal	15.850	11.793
Kleve, Kreis	11.450	17.613
Bedburg-Hau	550	527
Emmerich am Rhein, Stadt	1.250	1.908
Geldern, Stadt	1.400	1.850
Goch, Stadt	1.400	1.848
Issum	300	544
Kalkar, Stadt	400	658
Kerken	300	**
Kevelaer, Stadt	1.150	**
Kleve, Stadt	2.000	3.078
Kranenburg	350	302
Rees, Stadt	550	769
Rheurdt	150	397
Straelen, Stadt	550	699
Uedem	350	503
Wachtendonk	300	328
Weeze	450	614
Mettmann, Kreis	19.350	17.582
Erkrath, Stadt	1.400	**
Haan, Stadt	1.400	932
Heiligenhaus, Stadt	1.100	1.232
Hilden, Stadt	2.100	1.971
Langenfeld (Rhld.), Stadt	2.400	2.197
Mettmann, Stadt	1.600	1.325
Monheim am Rhein, Stadt	1.850	*
Ratingen, Stadt	3.100	**
Velbert, Stadt	3.150	3.061
Wülfrath, Stadt	1.250	**

	Bedarf RPD (2018)	Entwicklungspotenzial SFM 2023 (RPD, FNP, 34er, 1/2 Baulücken)
	WE	WE
Rhein-Kreis Neuss	27.050	36.696
Dormagen, Stadt	4.300	**
Grevenbroich, Stadt	3.600	**
Jüchen, Stadt	1.500	**
Kaarst, Stadt	2.500	2.368
Korschenbroich, Stadt	2.400	2.391
Meerbusch, Stadt	3.600	**
Neuss, Stadt	8.250	8.006
Rommerskirchen	900	**
Viersen, Kreis	9.650	12.229
Brüggen	450	644
Grefrath	350	494
Kempen, Stadt	1.150	1.392
Nettetal, Stadt	1.250	**
Niederkrüchten	300	572
Schwalmtal	700	595
Tönisvorst, Stadt	1.150	**
Viersen, Stadt	2.550	**
Willich, Stadt	1.750	1.445

* Unterdeckung wird durch Festlegung von Flächen in anderen Kommune ausgeglichen

** In dieser Kommune sind zusätzliche Standorte für den regionalen Bedarf festgelegt

Grundsätzlich bestehen – nach Inkrafttreten der 1. Änderung des RPD und der damit einhergehenden Festlegung zusätzlicher ASB – auch langfristig betrachtet quantitativ in nahezu allen Kommunen hinreichend Entwicklungspotenziale.

In den Großstädten wurde im Rahmen der 1. RPDÄ als Folge der langjährigen Erkenntnisse des SFM ein zusätzliches nicht verortetes Innenpotenzial angenommen, welches nicht in den Reserven abgebildet ist. Darum ist in den Großstädten, auch beim Abgleich von Bedarf und Reserven nach derzeitigem Stand, nicht von einem regionalplanerischen Handlungserfordernis in Form von zusätzlichen ASBs für eine Wohnnutzung auszugehen. Hier ist in Zukunft zu beobachten, ob sich

diese Annahme auch tatsächlich erfüllt, insbesondere ist anhand des SFM der langfristige Entwicklungsspielraum zum Ende des Planungszeitraumes des RPD genau zu beobachten. Gleiches gilt für die Stadt Monheim am Rhein, in der keine ASB Reserven vorliegen, allerdings decken die FNP-Reserven den rechnerischen Bedarf der nächsten 10 Jahre.

Neben der Fragestellung eines zukünftigen regionalplanerischen Handlungserfordernisses ist auch ein Rückblick auf die vergangene Erhebungsperiode interessant. Hierbei stellt sich die Frage, ob die Bautätigkeit der vergangenen Jahre ausreichend war, um den prognostizierten Bedarf zu decken. Für den Zeitraum von 2020 bis 2023 wurde für die Planungsregion Düsseldorf ein Bedarf von rund 26.050 WE prognostiziert. Dem gegenüber stehen Baufertigstellungen von rund 19.866 WE im selben Zeitraum. Somit ergibt der Abgleich zwischen der Bedarfsberechnung und der tatsächlichen Baufertigstellung für die Planungsregion Düsseldorf eine Unterdeckung von rund 6.100 WE, wobei auch hier regionale Unterschiede auftreten. So liegt vor allem in den Großstädten sowie der Mehrzahl der kreisangehörigen Städte und Gemeinden des Rhein-Kreises Neuss sowie des Kreises Mettmann im Zeitraum von 2020 bis 2023 eine Unterdeckung des Bedarfs durch Bautätigkeit vor, während in mehreren Städten und Gemeinden der Kreise Kleve und Viersen innerhalb des Erhebungszeitraumes eine höhere Bautätigkeit als Bedarf vorliegt. Somit zeigt sich, dass das weiterhin hochbleibende Niveau der Baufertigstellungen immer noch nicht ausreichend ist, um den Wohnungsmarkt - insbesondere in der Rheinschiene - zu entspannen.

Kernaufgabe für die Kommunen ist es, das Entwicklungspotenzial der Regional- und Flächennutzungspläne dem Wohnungsmarkt zuzuführen, was angesichts der sich veränderten Rahmenbedingungen in Zukunft schwierig werden könnte. Je nach Planungsstand der Reserven (RPD-Reserven oder FNP-Reserven) besteht für die Kommunen ein unterschiedliches Handlungserfordernis. Auf (regionale) Unterschiede und somit unterschiedliche (regionalplanerische) Handlungserfordernisse für eine zukünftige Siedlungsentwicklung auf Ebene der Städte und Gemeinden wird in Kap. 3.4 bzw. im Anhang verwiesen.

3.5 Der Blick in die Zukunft

Nachdem die regionalen Trends und Besonderheiten für die Reserven und Inanspruchnahmen des Teilbereichs Wohnen dargelegt wurden, wird nun anhand der Daten des Monitorings und durch einen Blick auf den Bedarf in die Zukunft geschaut, ob ein Handlungserfordernis besteht. Ein besonderes Augenmerk wird auf den Zeitraum bis 2033 gelegt, da das Monitoring für diesen Zeitraum Verfügbarkeiten der FNP-Reserven erhebt und die Bedarfsprüfung bei FNP-Änderungen für einen Zeitraum von 10 Jahren erfolgt.

Um dieses Handlungserfordernis anschaulich darzustellen, ist im Anhang für jede Kommune ein Diagramm abgebildet. Im Folgenden wird beispielhaft anhand der Daten für die Planungsregion der Aufbau der Diagramme erklärt und die daraus ableitbaren Schlussfolgerungen für die zukünftige Siedlungsentwicklung erläutert.

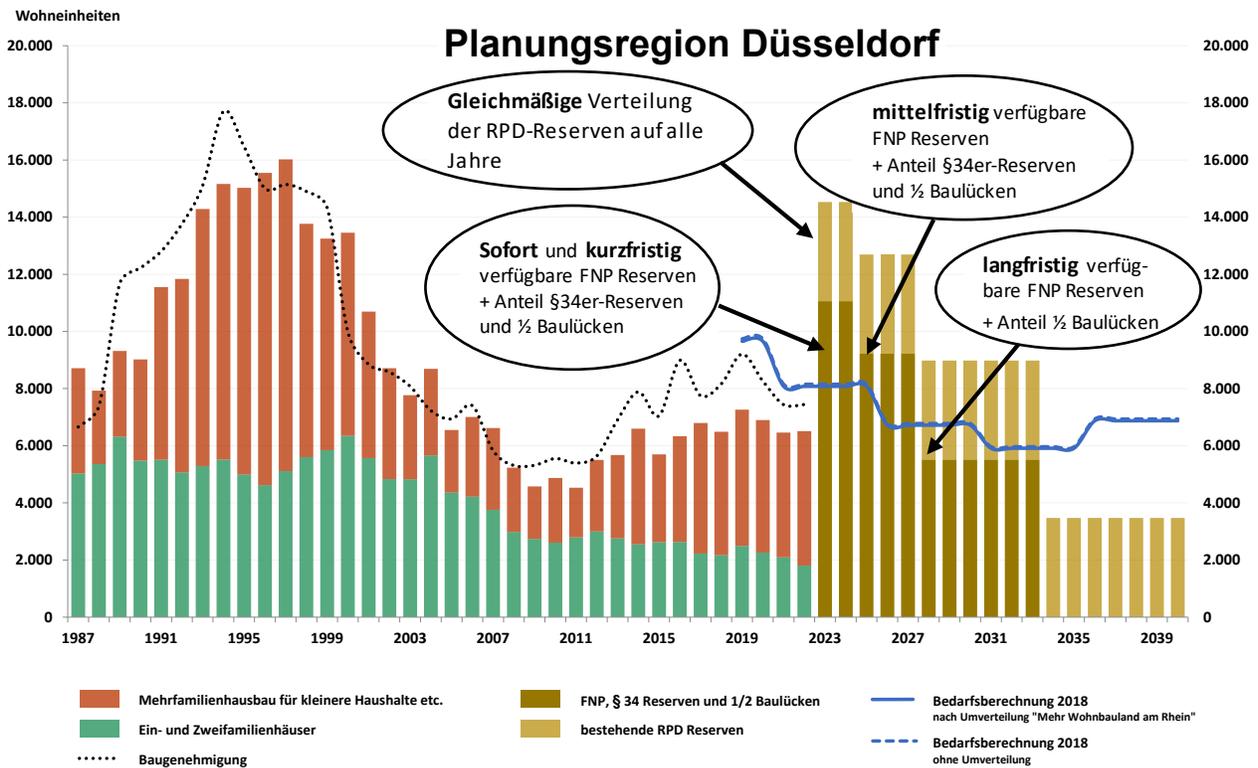


Abbildung 17: modellhafte Darstellung der Entwicklungspotenziale bis 2040

Der Aufbau der Diagramme besteht aus zwei Teilbereichen: Der linke Bereich des Diagramms bis zum Jahr 2022 spiegelt die tatsächlich eingetretene Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt wider. Dabei stellt die gestapelte Säule die tatsächliche Baufertigstellung des jeweiligen Jahres unterteilt nach Ein- und Zweifamilienhäusern in Grün und Mehrfamilienhausbau in Rot dar. Die schwarz gepunktete Linie steht für die Anzahl der WE, die eine Baugenehmigung im jeweiligen Jahr erteilt bekommen haben, wobei sich dieser Wert – unabhängig von der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen – erst in den folgenden Jahren in den fertiggestellten WE wiederfindet.

Ab dem Jahr 2023 schwenkt das Diagramm aus der tatsächlich stattgefundenen Entwicklung der Vergangenheit in eine prognostizierte Entwicklung für die Zukunft um. Dabei stehen die gestapelten Säulen für das im SFM gemeldete Entwicklungspotenzial, unterteilt nach FNP- und §34-Reserven sowie der Hälfte der Baulücken und den bestehenden RPD-Reserven zum Stichtag 01.01.2023. Aufgrund der teilweise geringen Größe der §34er-Reserven sowie der Baulücken sind diese mit den FNP-Reserven in einer Kategorie zusammengefasst.

Die blauen Linien stellen die Bedarfsberechnung dar, welche im Jahr 2018 auf Grundlage der damaligen Haushaltsmodellrechnung erstellt wurde. Die durchgezogene blaue Linie zeigt die Grundlage der ASB-Festlegung, während die gestrichelte blaue Linie die Bedarfsberechnung für die jeweilige Kommune ohne die durchgeführte regionale Umverteilung der Bedarfe im Rahmen der 1. Regionalplanänderung zeigt. In den Fällen, in denen zusätzlich ASB für den regionalen Bedarf in einer Kommune festgelegt wurden, liegt die gestrichelte blaue Linie unterhalb der durchgezogenen Linie. Der umgekehrte Fall liegt nur in Düsseldorf, Solingen sowie Monheim am Rhein vor.

Für die Verteilung des Entwicklungspotenzials auf die einzelnen Jahre wurden folgende Annahmen getroffen, wobei ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass es sich um ein Modell handelt. Die Kategorie der FNP-Reserven (unterer und dunkelster Teil der Säule) wurde auf Grundlage der im Monitoring erfassten Verfügbarkeit auf die Jahre verteilt. Daher wurden die als sofort und kurzfristig verfügbaren Reserven auf die Jahre 2023 und 2024 verteilt, die mittelfristig verfügbaren Reserven auf die Jahre von 2025 bis 2027 und die langfristig verfügbaren Reserven auf die Jahre von 2028 bis 2033.

Neben den FNP-Reserven werden in der dieser Kategorie auch die §34-Reserven sowie die Hälfte der Baulücken verortet. Dabei werden die §34-Reserven auf die Jahre von 2023 bis 2027 aufgeteilt. Die Hälfte der Baulücken wird auf den Zeitraum von 2023 bis 2033 aufgeteilt.

Die RPD-Reserven werden jeweils bis zum Ende des Planungszeitraums des RPD und damit auf den Zeitraum von 2023 bis 2040 gleichmäßig aufgeteilt. Es erfolgt keine Schätzung der Verfügbarkeiten wie bei den FNP-Reserven.

Ob das Entwicklungspotenzial tatsächlich entsprechend der erwarteten Verfügbarkeit umgesetzt werden kann, zeigt sich in der Statistik der Baufertigstellungen der kommenden Jahre. Da sich die vorhandenen Reserven in den Kommunen der Planungsregion zum Teil erheblich in ihrer Größe unterscheiden, ist bei der vergleichenden Betrachtung der modellhaften Diagramme (siehe Abbildung für jede Kommune im Anhang) immer die Größenordnung der Achsen zu beachten. Aufgrund der unterschiedlichen Größenordnungen ist es nicht möglich einheitliche Achsen für die gesamte Planungsregion und auch nicht für die jeweiligen Kreise zu verwenden. Dies ist von entscheidender Bedeutung, da ohne eine Betrachtung der Achsen die Höhe der Säule bei einer vergleichenden Betrachtung der Kommunen zu falschen Rückschlüssen über die vorhandenen Reserven und den Bedarf führen könnte.

Abbildung 17 zeigt, dass seit dem Jahr 2009 ein Anstieg der Bautätigkeit mit Schwankungen zu verzeichnen ist, der allerdings noch deutlich geringer ausfällt als zu den Hochzeiten Mitte der 1990er Jahre. Ebenfalls lässt sich in den vergangenen knapp 15 Jahren eine Verlagerung zu mehr Geschosswohnungsbau erkennen. Für die Prognose der nächsten Jahre lässt sich erkennen, dass für den Zeitraum von 2023 bis 2033 genügend FNP- und §34-Reserven vorhanden sind, um den berechneten Bedarf zu decken. Anhand der Modellierung entsteht der Eindruck, dass insbesondere kurz- bis mittelfristig viele FNP- und §34-Reserven zur Verfügung stehen, da diese oberhalb der Bedarfslinie liegen. Allerdings ist fraglich, ob kurzfristig tatsächlich so viele WE realisiert werden könnten und die Baufertigstellungen in gleichem Maße ansteigen werden. Vielmehr ist damit zu rechnen, dass einige der Reserven erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können.

Für den Zeitraum von 2034 bis 2040 liegen die RPD-Reserven unterhalb des Bedarfes, und somit liegt für die Planungsregion im Zeitraum von 2023 bis 2040 eine ausgeglichene Bilanz von Bedarf und Reserven vor. Für die gesamte Planungsregion liegt damit in den kommenden Jahren das Handlungserfordernis darin, bis 2033 die bestehenden FNP- und §34-Reserven zu entwickeln und eine Marktverfügbarkeit herzustellen. Da die tatsächliche Baufertigstellung der vergangenen Jahre rund 2.000 WE unter dem jährlichen mittelfristigen Bedarf liegt, sind weitere Anstrengungen notwendig, um den, insbesondere an der Rheinschiene, angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Daher muss die Entwicklung von Wohnbauland – trotz der guten Ausstattung an Wohnreserven auf Ebene der Regional- und Bauleitplanung – weiter vorangetrieben und umgesetzt

werden. Um auch über das Jahr 2033 langfristig handlungsfähig zu sein, kommt hier der Entwicklung der bestehenden RPD-Reserven eine besondere Bedeutung zu.

Wenn man die jeweiligen Modelle zum Verhältnis von Bedarf und Wohnreserven für die Kommunen im Detail betrachtet, ergeben sich anhand der Prognose des SFMs unterschiedliche Handlungserfordernisse. Diese unterschiedlichen Fallkonstellationen werden im Folgenden an Beispielen dargestellt, wobei sich für die Kommunen verschiedene Fälle herauskristallisiert haben. Je weiter die Betrachtung in die Zukunft geht, desto unsicherer werden die Aussagen, die getroffen werden. Für die Unterscheidung der Fallkonstellationen wird das Hauptaugenmerk auf die FNP-Reserven der nächsten 10 Jahre gelegt. Eine Einbeziehung des Zeitraumes von 2034 bis 2040 würde zu viele unterschiedliche Konstellationen hervorbringen und zu Lasten der Übersichtlichkeit gehen. Grundsätzlich ist für das Ausmaß des Anpassungserfordernisses immer der Gesamtbedarf bis 2040 ausschlaggebend und muss für den Einzelfall betrachtet werden. Es werden folgende 3 Fälle betrachtet:

- Fall 1: FNP deckt den Bedarf bis 2033
- Fall 2: FNP unterdeckt den Bedarf bis 2033
- Fall 3: FNP überschreitet Bedarf bis 2033

Da sich die jeweiligen Fälle im Hinblick auf das Verhältnis von tatsächlicher Bautätigkeit und prognostiziertem Bedarf zum Teil erheblich unterscheiden, können folgende beiden Untergruppen gebildet werden:

- a) Baufertigstellung der letzten 5 Jahre unterschreitet den prognostizierten Bedarf
- b) Baufertigstellung der letzten 5 Jahre deckt/überschreitet den prognostizierten Bedarf

Der Fall 1 (vgl. Abb. 18) ist dadurch gekennzeichnet, dass die FNP-Reserven den prognostizierten Bedarf der nächsten 10 Jahre decken (gestrichelter Kasten in Abb. 18). Hier besteht wahrscheinlich kein planerisches Erfordernis. Das Handlungserfordernis besteht darin, die Marktverfügbarkeit der bestehenden Baulücken, FNP- und §34-Reserven zu erreichen. Sollten darüber hinaus RPD-Reserven bestehen, müssten sie nicht prioritär umgesetzt werden, sondern würden einer möglichen Flexibilisierung dienen, sollten die bestehenden FNP-Reserven nicht marktreif zu entwickeln sein. Bei einer Fortschreibung der Bautätigkeit der vergangenen Jahre scheint der prognostizierte Bedarf in Zukunft für dieses Beispiel gedeckt werden zu können und somit liegt für dieses Beispiel die Untergruppe b vor (durchgezogener Kasten in Abb. 18).

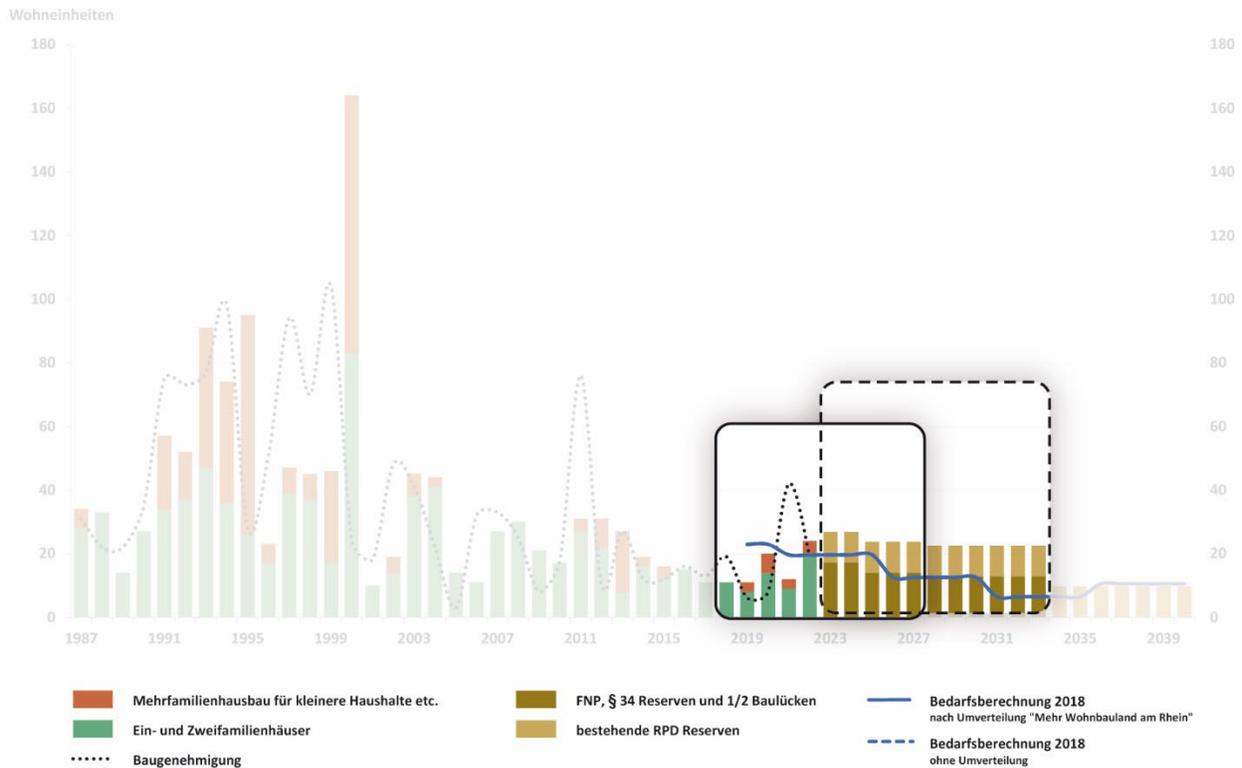


Abbildung 18: Beispiel eines Diagrammes für Fall 1: FNP deckt den Bedarf bis 2033

Fall 2 (vgl. Abb. 19) ist dadurch gekennzeichnet, dass im Zeitraum von 2023 bis 2033 der prognostizierte Bedarf nicht durch die FNP- und §34-Reserven und Baulücken gedeckt werden kann (gestrichelter Kasten in Abb. 19). Hier besteht wie in Fall 1 das Erfordernis, die bestehenden FNP-Reserven umzusetzen d.h. zur Marktreife zu entwickeln und zusätzlich dazu besteht das planerische Handlungserfordernis, die bestehenden RPD-Reserven zu entwickeln oder neue Wohnbauflächen als Innenpotenzial zu identifizieren. Im Vergleich zu Abb. 18 reichen zum einen die FNP-Reserven nicht aus, um den Bedarf der nächsten 10 Jahre zu decken und zum anderen weisen die Baufertigstellungen der letzten 5 Jahre darauf hin, dass eine Trendfortschreibung zu einer Unterdeckung des zukünftigen Bedarfes führen würde (durchgezogener Kasten in Abb. 19). Neben dem planerischen Handlungserfordernis sollten weitere Anstrengungen unternommen werden, um einen verstärkten Wohnungsbau zu ermöglichen. In der Fallkonstellation 2 kommt neben der Untergruppe a) – wie in Abbildung 18 – ebenfalls die Untergruppe b) vor.

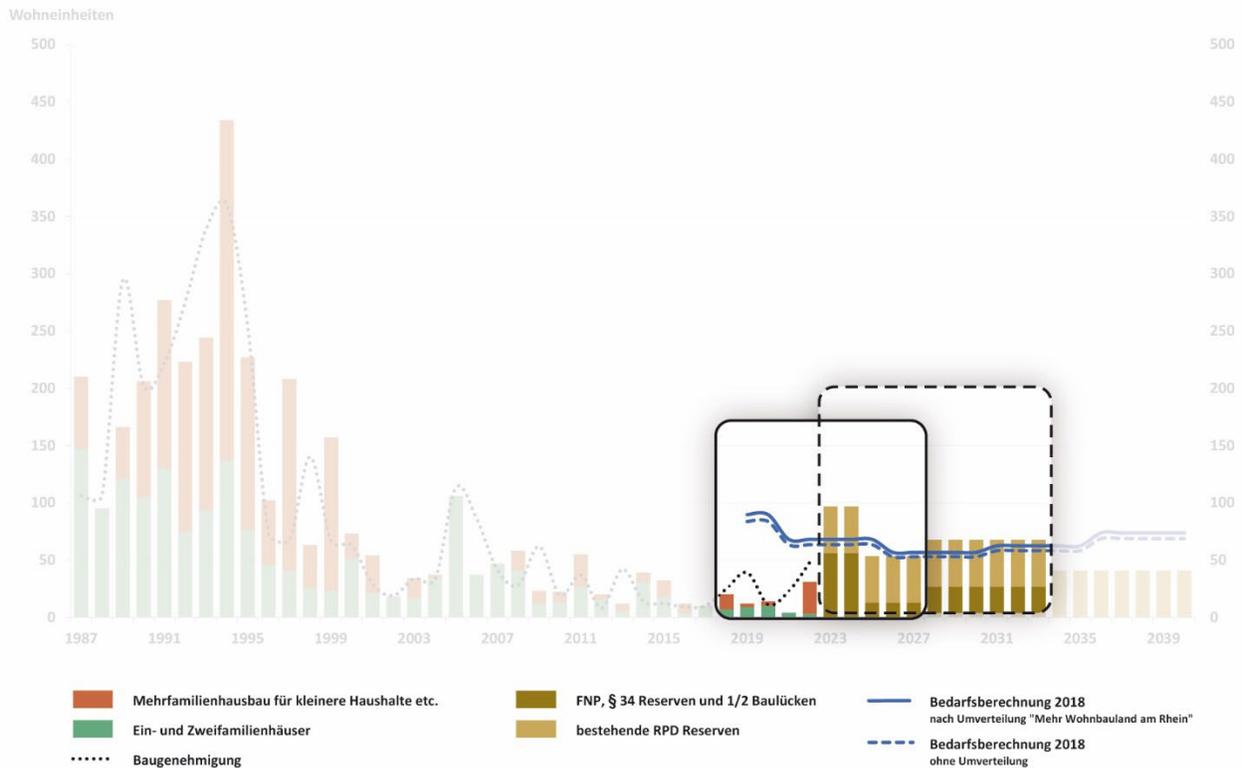


Abbildung 19: Beispiel eines Diagrammes für Fall 2: FNP unterdeckt den Bedarf bis 2033

Fall 3 (vgl. Abb. 20) stellt das Gegenteil zu Fall 2 dar. Hier wird der prognostizierte Bedarf der nächsten 10 Jahre durch die vorhandenen FNP-Reserven überschritten (gestrichelter Kasten in Abb. 20). Hier besteht kein planerisches Handlungserfordernis, da genügend Alternativen zur Verfügung stehen, um geeignete Flächen zur Marktreife zu entwickeln. Es ist darauf zu achten, dass die Überhänge nicht zu groß werden und weitere FNP-Änderungen nach §34 Landesplanungs-gesetz ggf. mit einem Flächentausch durchgeführt werden, um die bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung nach LEP NRW und RPD zu sichern. In diesem Fall liegen sowohl die Untergruppe a) und b) vor, hier würden zum Teil trotz Überhängen auf der FNP-Ebene die Bautätigkeit der Vergangenheit nicht ausreichen, um den prognostizierten Bedarf zu decken. Daher gilt auch für die Kommunen dieser Fallkonstellation, dass auch hier eine bedarfsgerechte Entwicklung von Reserven zur Marktreife erfolgen sollte.

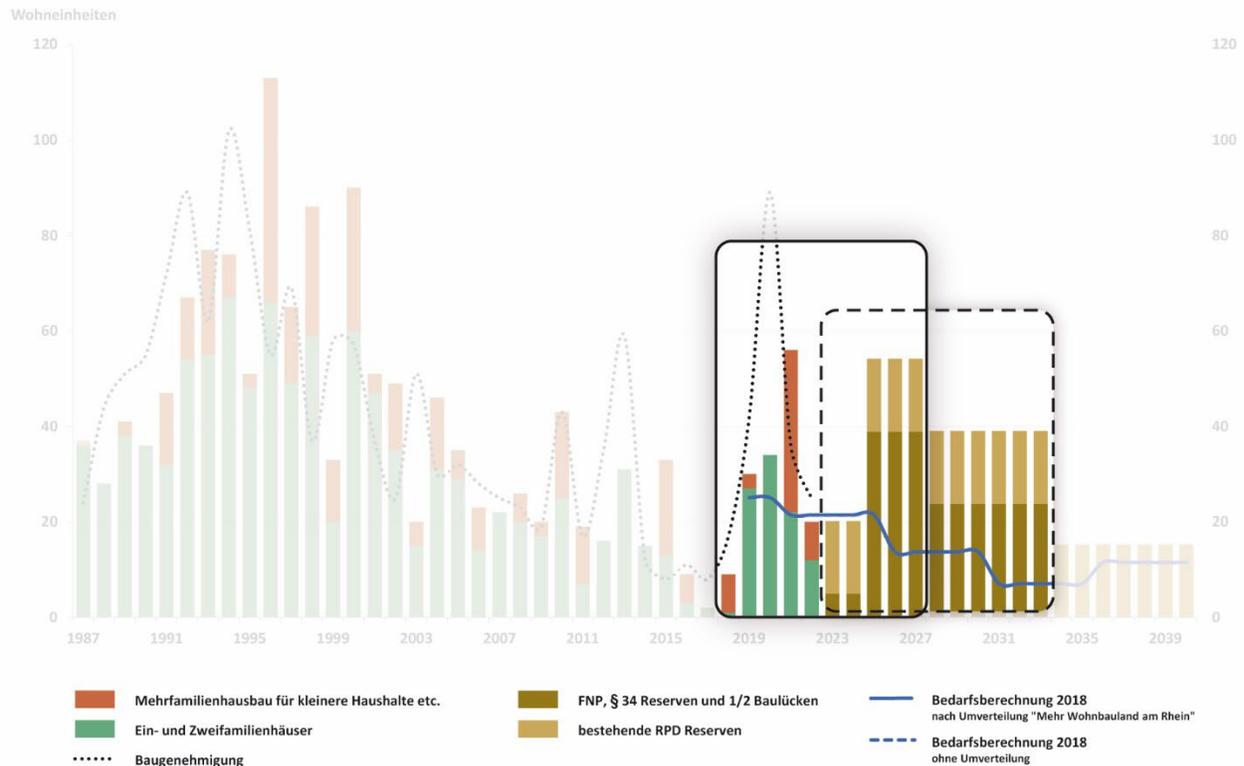


Abbildung 20: Beispiel eines Diagrammes für den Fall 3: FNP überschreitet den Bedarf bis 2033

Auch wenn für die Kommunen der Planungsregion Düsseldorf anhand des modellhaften Abgleiches von prognostiziertem Bedarf und vorhandenen Reserven zum Teil erhebliche Unterschiede und damit verschiedene Handlungserfordernisse zu beobachten sind, lässt sich kein akuter regionalplanerischer Handlungsbedarf feststellen. Für alle Fallkonstellationen ist der prognostizierte Bedarf der nächsten 10 Jahre über vorhandene Entwicklungspotenziale gedeckt, wobei über alle Fallkonstellationen langfristig sowohl Unter- als auch Überdeckungen des prognostizierten Bedarfes bis zum Jahr 2040 vorliegen. Derzeit ergibt sich aus den Daten des SFMs zum Stichtag 01.01.2023 kein Handlungserfordernis in Form von Regionalplanänderungen. Die weitere Entwicklung wird anhand des SFMs der kommenden Stichtage beobachtet sowie mit zukünftigen Haushaltsprognosen abgeglichen.

3.6 Exkurs Aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Im folgendem Kapitel sollen aktuelle Entwicklung des Wohnungsmarktes der Planungsregion Düsseldorf dargestellt werden. Der Wohnungsmarkt in der Planungsregion Düsseldorf ist in den letzten Jahren als angespannt zu bewerten, dies zeigt insbesondere der ungewöhnlich starke Anstieg der Miet- und Immobilienpreise. Als regionaler Schwerpunkt dieser Entwicklung hat sich in der Vergangenheit insbesondere die Rheinschiene herauskristallisiert. Gemäß der Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach §201a Satz 1 des Baugesetzbuches (BaulandmobilisierungsVO NRW) wurden Gebiete identifiziert, in denen die ausreichende Versorgung mit Wohnraum für die Bevölkerung besonders gefährdet ist. In der Planungsregion Düsseldorf wurde gemäß BaulandmobilisierungsVO NRW ein

angespannter Wohnungsmarkt für die Großstädte Düsseldorf, Krefeld, Mönchengladbach, Solingen und Wuppertal sowie nahezu flächendeckend für den Kreis Mettmann und den Rhein-Kreis Neuss sowie die Städte Kempen und Willich im Kreis Viersen identifiziert (vgl. Abb. 21).

Ein wichtiger Indikator für den Wohnungsmarkt ergibt sich aus der Wohnungsnachfrage, die sich direkt aus der Anzahl der Haushalte und somit indirekt aus der Bevölkerung ergibt. Zum 31.12.2022 beträgt der Bevölkerungsstand in der Planungsregion Düsseldorf rund 3.3 Millionen Einwohner und Einwohnerinnen. Nach Modellrechnung der Privathaushalte entspricht dies rund 1.5 Millionen Haushalten. Die Planungsregion Düsseldorf ist eine Wachstumsregion. Über alle Kreise und kreisfreie Städte hinweg ist im letzten Jahrzehnt ein Bevölkerungswachstum zu beobachten. Im Zeitraum von 2012 bis 2022 beträgt das Bevölkerungswachstum absolut rund 132.900 Einwohner. Dieses Bevölkerungswachstum fällt regional betrachtet unterschiedlich hoch aus. Während die Bevölkerungsentwicklung z.B. in der Stadt Solingen mit 3 % und im Kreis Viersen mit unter 2 % moderat ist, ist beispielsweise in der Stadt Düsseldorf und im Kreis Kleve mit rund 6 % ein stärkeres Bevölkerungswachstum zu beobachten. Mit der Corona-Pandemie als Ursache ist in der Bevölkerungsentwicklung vom Jahr 2019 zum Jahr 2020 ein Bruch in der Bevölkerungsentwicklung zu erkennen. Zwischen 2019 und 2021 ist das kollektive Bevölkerungswachstum in der Planungsregion Düsseldorf zumindest vorläufig nicht mehr zu beobachten gewesen. Stattdessen traten im Zeitraum von 2019 bis 2021 verschiedene Effekte von einem geringfügigen Bevölkerungsrückgang (z.B. in Düsseldorf), über eine Stagnation der Bevölkerung (z.B. im Kreis Viersen) und bis hin zu einem weiteren stetigen Bevölkerungswachstum (u.a. im Kreis Kleve) auf. Für das Jahr 2022 stellte sich wieder für alle kreisfreien Städte und Kreise der Planungsregion ein deutliches Bevölkerungswachstum ein.

In der Bevölkerungsvorausberechnung (BVB) von IT.NRW, die wie in Kap. 3.4 ausgeführt, Grundlage für die Bedarfsberechnung ist, wird anhand von demographischen Annahmen ein Ausblick über die erwartete Bevölkerungsentwicklung prognostiziert, der schließlich in der Modellrechnung der Privathaushalte mündet. Derzeitige Grundlage für den RPD ist die BVB aus dem Jahr 2018, die einen starken Anstieg sowohl der Bevölkerung als auch damit im direkten Zusammenhang stehend der Privathaushalte prognostiziert. Die BVB und Modellrechnung aus dem Jahr 2021 prognostizieren für die Planungsregion Düsseldorf weiterhin einen Anstieg der Bevölkerung und der Privathaushalte, allerdings wird im Vergleich zur BVB 2018 ein geringeres Wachstum prognostiziert. Hintergrund sind veränderte Annahmen zum künftigen Wanderungsgeschehen, welches gemäß der Prognose der BVB 2021 geringer ausfallen sollte. In der BVB 2021 bleiben aktuelle Wanderungen, z.B. in Folge des Ukraine-Krieges, jedoch unberücksichtigt, sodass insgesamt eine höhere Bevölkerungszahl prognostiziert werden müsste. So sind im Jahr 2022 rund 38.500 Menschen mehr aus der Ukraine in die Planungsregion Düsseldorf zugezogen als fortgezogen.

Im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung sowie die Prognosen über die zukünftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnungen in der Planungsregion Düsseldorf weiterhin hoch bleiben bzw. weiter zunehmen wird.

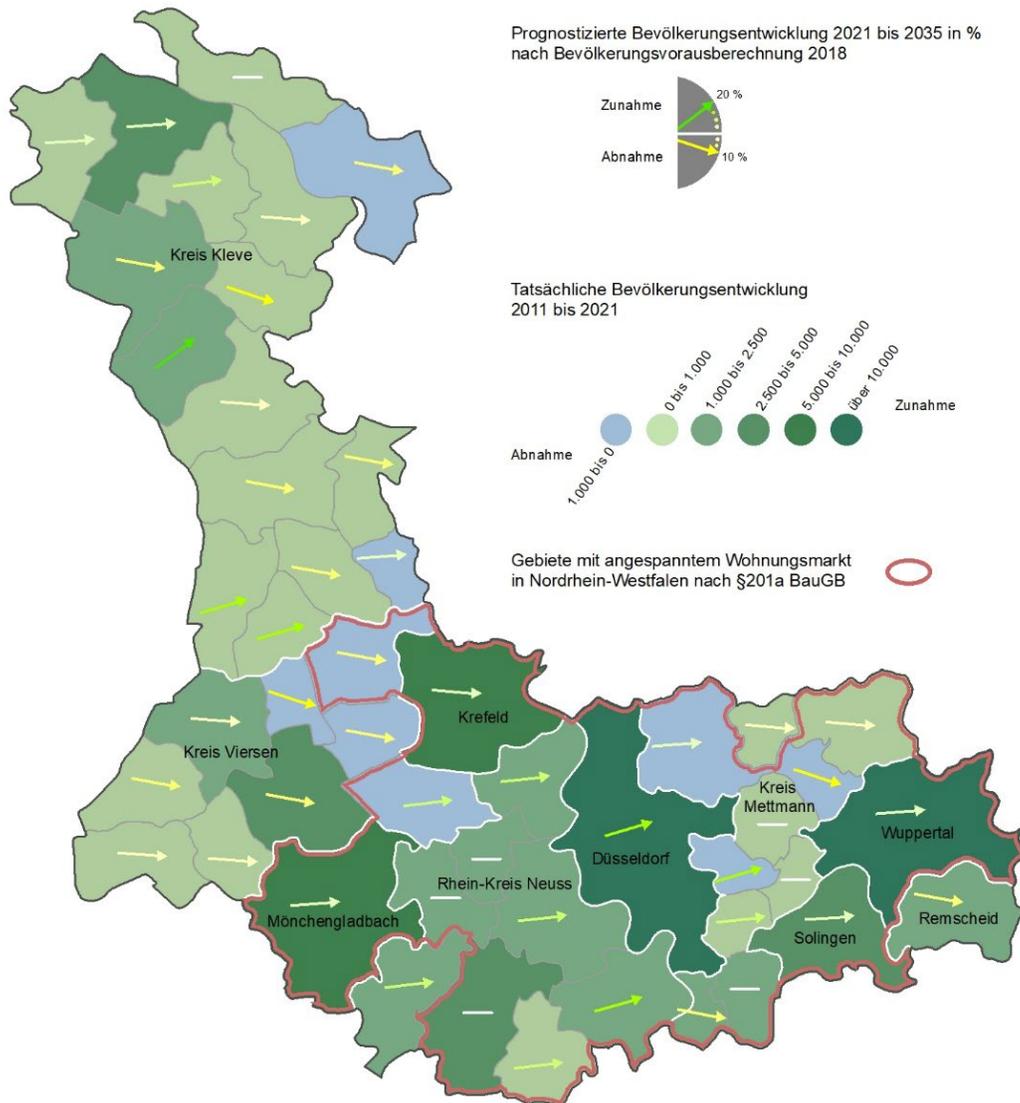


Abbildung 21: Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung und prognostiziertes Wachstum nach BVB

Neben der Nachfrage ist das Angebot eine weitere wichtige Komponente für den Wohnungsmarkt. Folgende Abbildung 22 zeigt die Höhe der Bestandsmieten für den Ausschnitt der Planungsregion Düsseldorf sowie die nähere Umgebung. Grundlage bildet ein NRW-weiter Vergleich der mittleren Angebotsmiete für die Wiedervermietung im Bestand (nettokalt) im Jahr 2021 der NRW.Bank.

Im Landesvergleich liegt die mittlere Angebotsmiete an der Rheinschiene mit mehr als 8 €/m² am höchsten. In der Planungsregion Düsseldorf trifft dies auf die Stadt Düsseldorf (ca. 11 €/m²) sowie die unmittelbar angrenzenden Kreise Mettmann (in etwa 8,5 €/m²) und den Rhein-Kreis Neuss (ca. 9 €/m²) zu. Die kreisfreien Städte Solingen und Krefeld sowie der Kreis Viersen sind landesweit in der zweithöchsten Kategorie mit einer mittleren Angebotsmiete von 7,5 €/m² bis 8 €/m²

eingruppiert. Die geringsten Angebotsmieten in der Planungsregion Düsseldorf lagen im Jahr 2021 in den kreisfreien Städten Remscheid (bis 6,5 €/m²) und Wuppertal (bis 7 €/m²) vor.

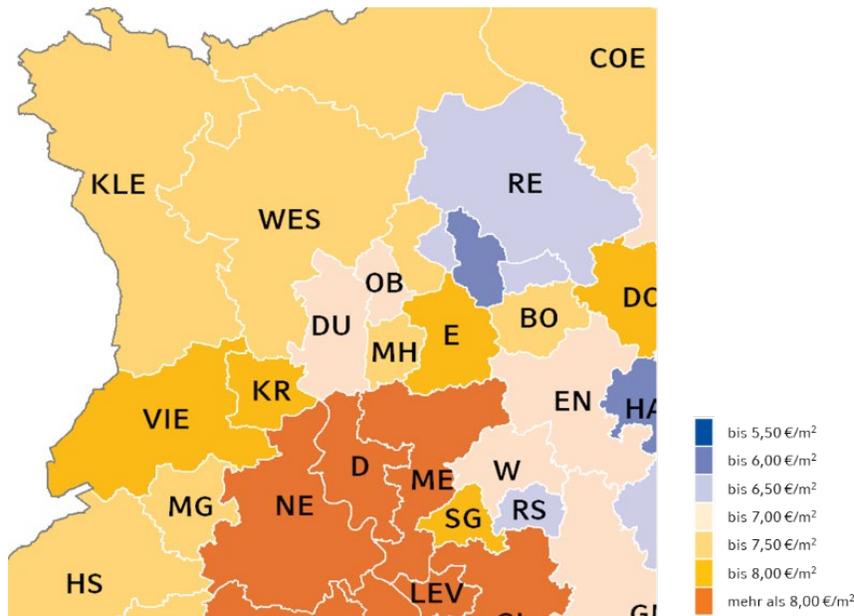
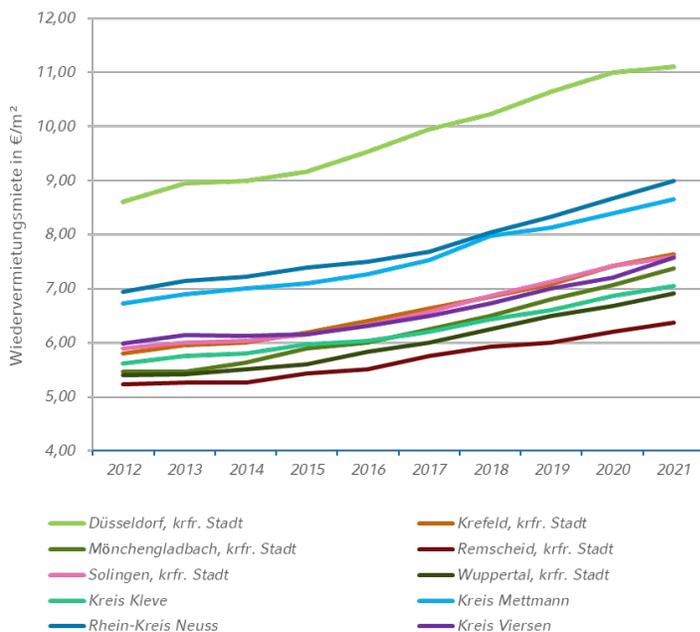


Abbildung 22: Wiedervermietung Bestand (nettokalt (2021) in NRW, Ausschnitt Planungsregion Düsseldorf (Quelle: NRW.Bank, Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Berechnung NRW.BANK)

Im Zeitraum von 2012 bis 2021 ist die mittlere Angebotsmiete in allen Kreisen und kreisfreien Städten der Planungsregion angestiegen (vgl. Abb. 23). Der größte Anstieg für die Wiedervermietung im Bestand lag in der Stadt Düsseldorf (von ca. 8,5 €/m² auf über 11 €/m²) gefolgt vom Rhein-Kreis Neuss (von ca. 7 €/m² auf 9 €/m²) und dem Kreis Mettmann (Anstieg in etwa von 2 €/m²).



Der größte Anstieg für die Wiedervermietung im Bestand lag in der Stadt Düsseldorf (von ca. 8,5 €/m² auf über 11 €/m²) gefolgt vom Rhein-Kreis Neuss (von ca. 7 €/m² auf 9 €/m²) und dem Kreis Mettmann (Anstieg in etwa von 2 €/m²). In den anderen Kreisen und Kreisfreien Städten ist im Zeitraum von 2012 bis 2021 in etwa ein Anstieg der Angebotsmiete von rund 1,5 €/m² zu beobachten.

Um zu verhindern, dass die Miet- und Wohnkosten weiter bzw. stärker steigen, ist es wichtig, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. In Kap. 3.2.1 wurden die im SFM erfassten Inanspruchnahmen in Bezug gesetzt zu den Baufertigstellungen. Beides liegt im SFM 2023 weiter auf hohem Niveau.

Abbildung 23: Entwicklung der Wiedervermietungsmiete (nettokalt) in der Planungsregion Düsseldorf (Quelle: NRW.Bank Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Berechnung NRW.BANK)

Die Bautätigkeit hat in der Planungsregion Düsseldorf seit dem Tiefstwert von ca. 5.300 Wohnungen im Jahr 2008 wieder kontinuierlich zugenommen und beträgt im Jahr 2019 rund 9.300 Wohnungen. Der Anstieg der Bautätigkeit ist vor allem auf den Geschößwohnungsbau zurückzuführen. Dieser macht rund 2/3 der Baufertigstellungen aus. Trotz der Coronapandemie sind die Baufertigstellung in den Jahren 2020 mit rund 8.450 Wohnung sowie 2021 und 2022 mit jeweils ca. 7.400 Wohnung nicht eingebrochen und stattdessen trotz einem leichten Rückgang auf einem vergleichsweise hohen Niveau verblieben.

Die Erkenntnis, dass die Bautätigkeit in den Jahren 2020 bis 2022 weiterhin auf einem hohen Niveau verblieben ist, deckt sich mit den Erkenntnissen des Wohnungsmarktberichtes Nordrhein-Westfalen 2022 der NRW.Bank⁶. Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich die Bautätigkeit in den kommenden Jahren entwickeln wird, da sich insbesondere seit dem Jahr 2022 die Rahmenbedingungen verändert haben. Nach Einschätzung einer Expertenbefragung wird das künftige Geschäftsklima für den Wohnungsbau pessimistisch eingeschätzt (Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022). Grund dafür sind insbesondere der weitere Preisanstieg durch gestiegene Baukosten sowie zunehmend starke Kosten der Baufinanzierung. Der weiterhin starke Anstieg der Baukosten zeigt sich in den Baupreisindizes, die die durchschnittliche Entwicklung der Preise für Bauleistungen beim Neubau und Instandhaltung messen. In der Statistik der Baupreisindizes von IT.NRW stammt der Bezugswert (100) aus dem Jahr 2015. Von 2015 bis Mai 2023 ist der Baupreisindizes für Wohngebäude um über 50 % gestiegen, wobei ein erheblicher Anstieg seit dem Jahr 2022 zu beobachten ist und derzeit weiter anhält. Während der Baupreisindizes für Wohngebäude im Jahresdurchschnitt 2021 noch bei ca. 122 lag hat sich dieser bis Mai 2023 um rund 28 % auf rund 150 erhöht. Zeitgleich hat sich seit dem Jahr 2022 der Zinssatz für Wohnungsbaukredite für private Haushalte nahezu verdreifacht. So ist der Zinssatz seit Januar 2022 von rund 1,4 % auf rund 3,99 % im Mai 2023 gestiegen. Diese Entwicklungen führen dazu, dass sich das Bauen einerseits weiterhin verteuert und so zu weiter steigenden Preisen auf dem Wohnungsmarkt führt und/oder andererseits zur Einstellung oder Aufschiebung geplanter Projekte führen kann.

Ob sich aus den veränderten Rahmenbedingungen ein Einbruch der Bauwirtschaft ergibt, werden die Statistiken der Baufertigstellungen (derzeit bis zum Jahr 2022 verfügbar) sowie die künftigen Erhebungen zum SFM zeigen. In manchen Kommunen der Planungsregion sind bereits heute Auswirkungen auf die lokalen Wohnungsmärkte zu beobachten. Während bereits begonnene Projekte meist beendet wurden, ist bei nun beginnenden Projekten eine allgemeine Zurückhaltung zu erkennen, die derzeit auch zu Verschiebungen bzw. Nichtdurchführungen von Bauprojekten führt. Allerdings könnte durch die Erhöhung der Zinssätze eine Chance bestehen, dass die öffentliche Wohnraumförderung im Vergleich zum freien Markt wieder an Attraktivität gewinnt und somit mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Aus Sicht der Kommunen ergibt sich zur möglichen Attraktivitätssteigerung kein einheitliches Bild. Einige sehen die gestiegenen Preise als Chance für den geförderten Wohnungsbau während andere die Preissteigerung als so hoch empfinden, dass diese Lücke nicht durch die Wohnraumförderung geschlossen werden kann.

⁶ Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022 abrufbar unter https://www.nrwbank.de/export/galleryes/downloads/wohnraumfoerderung/NRW.BANK_WMB-NRW-2022_BARRIEREFREI.pdf

Bei diesen derzeitigen Unwägbarkeiten dient es der Sicherheit, über eine gute Ausstattung an Reserven im Regionalplan und in den Flächennutzungsplänen zu verfügen, um dem nach wie vor angespannten Wohnungsmarkt ausreichend Alternativen für die Zukunft anzubieten und weiterhin Optionen für eine Siedlungsentwicklung in einem angespannten Wohnungsmarkt bereitzustellen. Auch wenn wahrscheinlich in Zukunft die Bautätigkeit rückläufig sein wird und somit die Reserven nicht so stark abschmelzen, wie es bei dem angespannten Wohnungsmarkt zu erwarten wäre. Dies gilt umso mehr, da wie in Kap. 3.1.1 ausgeführt, nach Einschätzung der Kommunen bereits heute für einen Großteil der wohnbaulichen Reserven nur eine langfristige Verfügbarkeit erwartet wird. Zudem sollte angestrebt werden, auf verfügbaren Reserven möglichst viele WE umzusetzen, dies könnte durch regionalplanerische Dichtevorgaben unterstützt werden.

3.7 Mögliche neue regionalplanerische Steuerungsmöglichkeit Dichtevorgaben

Die Planungsregion Düsseldorf ist flächenmäßig mit ca. 11 % der Landesfläche von Nordrhein-Westfalen die kleinste der sechs Planungsregionen. Trotz der geringen Flächengröße ist die Planungsregion Düsseldorf auf die Einwohner bezogen die drittgrößte Planungsregion in NRW. Dieses Verhältnis spiegelt sich in einer vergleichsweise hohen Einwohnerdichte von 914 Einwohner pro km² wider (NRW: 531 EW/km²), die in NRW lediglich von der Planungsregion des RVR (1.159 EW/km²) übertroffen wird. Zusätzlich zur hohen Einwohnerdichte ist die Planungsregion Düsseldorf ebenfalls ein sowohl landes- als auch bundesweit bedeutender Wirtschaftsstandort. Neben dem hohen BIP-Anteil der Planungsregion von 21 % am NRW-Wert (695.1 Mrd. €) zeigt sich dies unter anderem auch in einem vergleichsweise hohen Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV). Der Anteil der SuV beträgt in der Planungsregion rund 33 % und liegt damit deutlich über dem landesweiten Anteil der SuV von ca. 24 %. Innerhalb der Planungsregion ist der Anteil der SuV heterogen verteilt und liegt in den kreisfreien Städten (Spannweite Remscheid ca. 43,5 % bis Düsseldorf 62 %) höher als in den Kreisen (Spannweite Kreis Kleve 18 % bis Kreis Mettmann 40 %). Somit lässt sich festhalten, dass es sich um eine dichtbesiedelte Region handelt. Wie in den Kap. 3.6 dargelegt, ist der Wohnungsmarkt in der Region als angespannt zu bewerten und es besteht auch in Zukunft - trotz des bereits überdurchschnittlichen Anteils der SuV - ein Bedarf für wohnbauliche Nutzungen (vgl. Kap. 3.4 u. 3.5).

Neben dem künftigen Bedarf für Siedlungsnutzungen (Wohnen und Gewerbe) bestehen auch andere Nutzungsansprüche an den Raum. Dies betrifft in erster Linie den Freiraum und seine vielfältigen Funktionen, die zum Beispiel dem Datenmosaik Freiraum⁷ zu entnehmen sind. Exemplarisch für unterschiedliche Freiraumnutzungen werden hier der Naturschutz sowie die Landwirtschaft genannt. Daneben ergibt sich durch den angestrebten Ausbau der Erneuerbaren Energien zusätzlich ein erhöhter Flächenbedarf und es besteht die Herausforderung in einem verdichteten Planungsraum raumverträgliche Korridore für die anvisierten Stromleitungen von Nord nach Süd zu identifizieren und ggf. zu sichern. Somit befinden wir uns in einem hochverdichteten Raum, in dem bereits seit Jahrzehnten bestehende und sich verstärkende Nutzungskonkurrenzen abgestimmt werden müssen.

⁷ Bezirksregierung Düsseldorf (Hrsg.) (2021): Datenmosaik 2021. Freiraum. Zu finden unter: <https://www.brd.nrw.de/themen/planen-bauen/regionalentwicklung/informationen-statistik-und-publikationen/datenmosaik>

Für die Raumordnung definiert das Raumordnungsgesetz (ROG) gemäß §1 die Aufgabe, die unterschiedlichen Anforderungen an den Raum untereinander abzustimmen, auftretende Konflikte auszugleichen und Vorsorge für einzelne Nutzungen und Funktionen des Raumes zu treffen. Die Leitvorstellung bei der Erfüllung dieser Aufgabe ist die nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen in Einklang bringen soll. Für den Themenbereich der Siedlungsentwicklung definiert das ROG in § 2 allgemeine Grundsätze an eine nachhaltige Raumentwicklung, so z.B.:

- „Demographischen, wirtschaftlichen, sozialen sowie anderen strukturverändernden Herausforderungen ist Rechnung zu tragen, auch im Hinblick auf den Rückgang und den Zuwachs von Bevölkerung und Arbeitsplätzen; [...].“
- „Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, [...].“
- „[...] Bedarfsprognosen der Landes- und Regionalplanung sind einzubeziehen.“
- „[...] die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen.“
- „Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu verringern, insbesondere durch quantifizierte Vorgaben zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme [...]“.

Diese allgemeinen Grundsätze sind in Raumordnungsplänen – für das Land NRW und die Planungsregion Düsseldorf sind dies der LEP NRW und der RPD – zu konkretisieren. Gemäß Ziel 6.1-1 LEP NRW hat die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht zu erfolgen und ebenfalls wird dort eine Methodik zur Bedarfsberechnung vorgegeben. Die Vorgaben des LEP NRW werden durch den RPD konkretisiert, dürfen diesem aber nicht widersprechen. Die Konkretisierung des Ziels 6.1-1 LEP NRW erfolgt im RPD durch die Berechnung kommunaler Bedarfe für Wohnbauflächen, die bedarfsgerecht in Form von ASB für die jeweilige Kommune festgelegt werden. Eine Umsetzung der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung auf Ebene der Bauleitplanung erfolgt über die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (Verfahren nach §34 LPlG) sowie das regelmäßige Siedlungsflächenmonitoring.

Die Bundesregierung hat in der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie das (politische) Ziel formuliert, die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen bis zum Jahr 2030 auf weniger als 30 ha pro Tag zu reduzieren. Derzeit liegt die Flächenneuanspruchnahme deutschlandweit für Siedlungs- und Verkehrsfläche bei rund 55 ha pro Tag. Das Land NRW unterstützt in seiner Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel des Bundes und legt dar, einen angemessenen Beitrag zur Erreichung des bundesweiten Ziels leisten zu wollen.

Am 23.06.2023 hat das Landeskabinett des Landes NRW Eckpunkte für die 3. Änderung des LEP für eine nachhaltigere Flächenentwicklung beschlossen. Unter den Eckpunkten ist u.a. die Aufnahme eines 5 ha-Grundsatzes im Einklang mit einer effizienteren Flächennutzung aufgeführt. Somit könnte in Zukunft durch diese weitere Änderung des LEPs NRW auch eine Anpassung des Siedlungskapitels des RPDs notwendig werden.

Bei einer zukünftigen Anpassung des Siedlungskapitels des RPD könnte im Hinblick auf eine effizientere Flächennutzung die Aufnahme einer verbindlichen Vorgabe für die bauliche Dichte sinnvoll sein. Dies würde es ermöglichen, den erforderlichen Bedarf für eine Wohnnutzung auf einer

geringeren Fläche zu decken, womit als zusätzlicher Effekt mehr Entwicklungsmöglichkeiten für andere Raumnutzungen und -funktionen (Freiraum, Erneuerbare Energien etc.) zur Verfügung stehen würden. Das Ziel einer Festlegung von Mindestdichten für die nachfolgende Bauleitplanung würde darin bestehen, einen Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zu leisten und weiterhin in erforderlichem Umfang Bereiche für den Wohnungsbau raumordnerisch zu sichern.

Wichtig wäre im Vorhinein der Festlegung von Mindestdichten eine räumliche Analyse durchzuführen, die verträgliche bauliche Dichten für die jeweiligen Teilräume ermittelt. Wie Kap. 3.1.4 dargelegt, bestehen im Hinblick auf eine planerische Dichte große Unterschiede in der Planungsregion und eine Großstadt wie Düsseldorf kann im Bereich der baulichen Dichte nicht mit einer kreisangehörigen Kleinstadt verglichen werden.

Eine verbindliche raumordnerische Vorgabe zur baulichen Dichte im RPD wäre eine Konkretisierung des Ziel 6.1-1 LEP NRW. Mindestdichten wären somit ein geeignetes Instrument zur Umsetzung des Grundgedankens von Ziel 6.1-1 LEP NRW so viel Fläche wie notwendig für eine entsprechende wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen und gleichermaßen die Neufestlegung so gering wie möglich zu halten.

Im Hinblick auf das Flächensparziel der Bundesregierung laufen seit Jahren verschiedene Forschungsprojekte. Im Rahmen dieser Projekte ist u.a. ein technisches Instrument, der Kommunale Flächenrechner des Umweltbundesamtes (UBA) entwickelt worden, der das Ziel verfolgt, eine Diskussionsgrundlage zu schaffen. In dem Flächenrechner werden drei Themenfelder behandelt: Es wird die bisherige Flächenneuanspruchnahme dargestellt, ein exemplarisch vorgeschlagenes Kontingent im Hinblick auf das Flächensparziel des Bundes (mit verschiedenen Reduzierungspfaden von 30 ha bis 20 ha im Jahr 2030) vorgestellt sowie ein Vergleich von vorgeschlagenem Kontingent und derzeitiger Flächeninanspruchnahme gezogen. Im Themenbereich vorgeschlagenes Kontingent wird exemplarisch für das Thema Wohnungsbau dargestellt, wie viele Wohneinheiten mit unterschiedlichen Planungskonzepten der baulichen Dichte umgesetzt werden könnten. Der Flächenrechner zeigt nachfolgend am Beispiel der Gemeinde Uedem wie viele Wohneinheiten mit welchem Planungskonzept bei einem vorgeschlagenen Kontingent (1,5 ha im Pfad „30 ha“, 1,3 ha im Pfad „25 ha“, 1,2 ha im Pfad „20 ha“) im Jahr 2025 umgesetzt werden könnten.

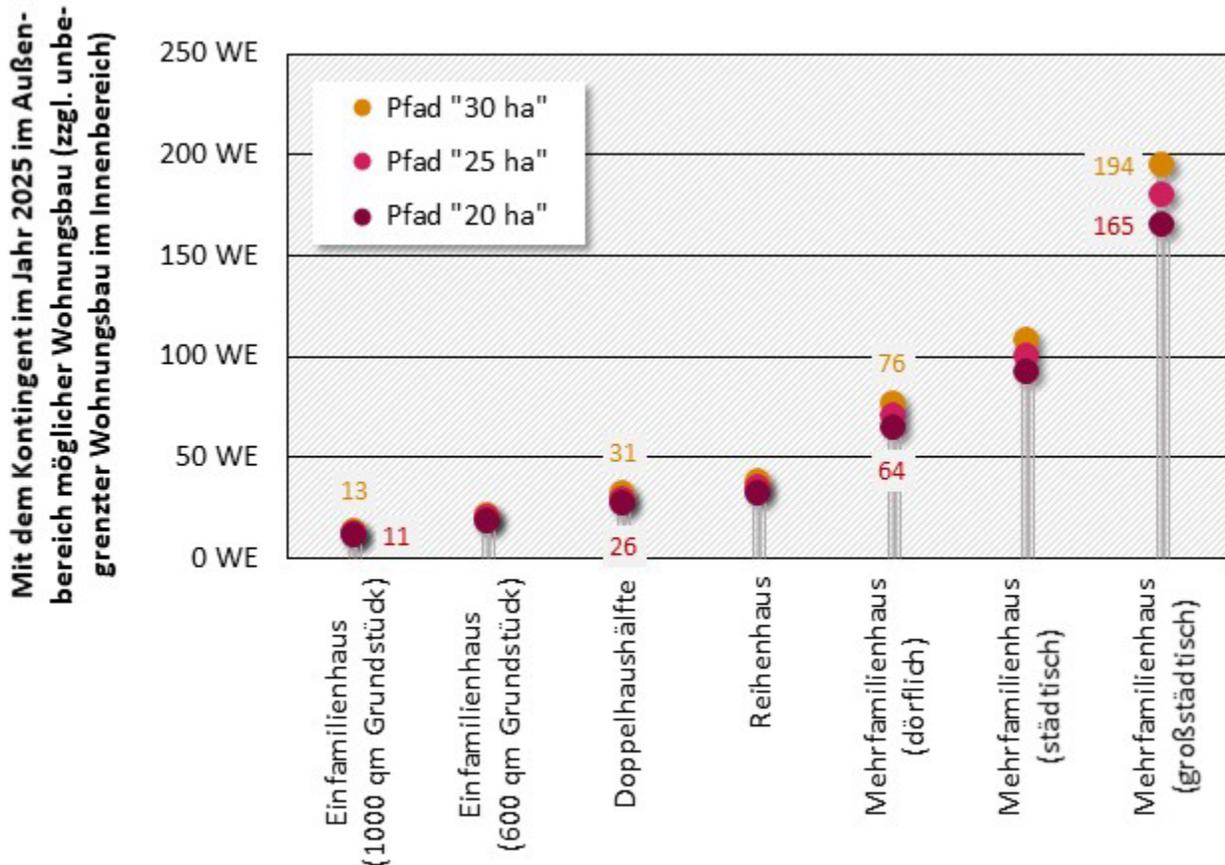


Abbildung 24: Beispiele für möglichen Wohnungsbau mit unterschiedlichen baulichen Dichten (Quelle: Umweltbundesamt Kommunalen Flächenrechner, abrufbar unter: <https://gis.uba.de/maps/resources/apps/flaechenrechner/index.html?lang=de>)

Wie Abbildung 24 zeigt, können auf derselben Fläche durch eine dichtere Bebauung mehr Wohneinheiten realisiert werden. So zeigt der Flächenrechner beispielhaft, dass bei einer Bebauung von 1,5 ha (Pfad „30 ha“) mit großen Einfamilienhausgrundstücken 13 WE realisiert werden können, bei einer Bebauung mit Doppelhaushälften 31 WE und mit Mehrfamilienhäusern (dörflich) 76 WE realisiert werden könnten.

Wie die durchschnittliche planerische Dichte des Entwicklungspotenzials (Abb. 13 auf S. 24) zeigt, ist die Stadt Geldern die Kommune in der Planungsregion Düsseldorf, in der die planerische Dichte des Entwicklungspotenzials mit 16 WE/ha am geringsten angesetzt ist. Dies liegt insbesondere an der geringen planerischen Dichte auf der Ebene des FNP. Nach den Angaben im SFM werden insbesondere die drei größten bestehenden FNP-Reserven mit baulichen Dichten von rund 7,5 WE/ha bis 17 WE/ha beplant. Dies entspricht in der Regel einer Bebauung mit reinen Einfamilienhäusern mit einer rechnerischen Durchschnittsgrundstücksgröße von etwa 600 bis 1.300 qm. Durch diese Planungen kann grundsätzlich nur der Bedarf von wenigen Haushalten gedeckt werden. Aber auch in Geldern sind Planungen mit höheren Dichten denkbar. Mit der Fläche „Am alten Wasserturm“ ist die Stadt Geldern Teil der Landesinitiative „Bauland an der Schiene“. Ziel der Initiative ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Einzugsbereich von Haltestellen des Schienengebundenen Personennahverkehrs. Für das Projekt am Wasserturm wurde ein Rahmenplan bzw. Strukturkonzept entwickelt, dass eine Bebauung mit einer Mischung aus Reihenhäusern

und moderatem Geschößwohnungsbau mit überwiegend drei Vollgeschoßen sowie Staffelgeschoß vorsieht. Durch diese Bebauung sollen potenziell 85 WE auf einer Fläche von 1,5 ha geschaffen werden, dies entspricht einer Dichte von rund 55 WE/ha.

Die mögliche Einführung einer regionalplanerischen Mindestdichte für die nachfolgende Bauleitplanung könnte die Kommunen in der Bauleitplanung unterstützen, den bereits eingeschlagenen Weg zu einer effizienteren Flächenausnutzung bei der Planung von Wohngebieten konsequent weiterzugehen.

4. Bereiche für Gewerbe

In dem vorliegenden *Rheinblick* – SFM werden zum Thema Gewerbe nur die wichtigsten Ergebnisse des SFMs 2023 zusammengefasst. Eine ausführliche Analyse der gewerblichen Entwicklung erfolgt im regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept (RGIK)⁸.

4.1 Zusammenfassung der wichtigsten Monitoringdaten für Gewerbe

Der Regionalplan bietet den Städten und Gemeinden einen großzügigen Handlungsspielraum für eine gewerbliche Entwicklung. Es stehen ca. 3.060 ha Potenziale für Gewerbe zur Verfügung, von denen 2.900 ha in der Bilanz angerechnet werden⁹. Dem gegenüber steht ein Bedarf von ca. 3.029 ha. Für die Planungsregion insgesamt ist die Flächenbilanz ausgeglichen und nach Ziel 6.1-1 LEP NRW bedarfsgerecht.

Die Gesamthöhe der Reserven hat sich seit dem letzten SMF kaum verändert (siehe Abb. 25). Es sind zwar über 320 ha Inanspruchnahmen in den letzten drei Jahren erfasst worden und die FNP Reserven sind leicht gesunken, es wurden jedoch neue Potenziale in verschiedenen Regionalplanänderungen in den letzten drei Jahren geschaffen. Tabelle 3 zeigt den Vergleich der Entwicklungspotenziale in den Städten und Gemeinden 2020 und 2023: In den meisten Städten und Gemeinden sind die Potenziale erwartungsgemäß gesunken. Es gibt einige Ausnahmen, so sind Potenziale in Mönchengladbach, Jüchen und Rommerskirchen durch Regionalplanänderungen gestiegen, aber auch in den Städten Düsseldorf und Dormagen sind die Reserven gestiegen. Grund hierfür sind z.B. veränderte Planungsziele bei Wiedernutzungs-, Nachverdichtungspotenzialen und Brachen.

Im Rahmen der 10. Regionalplanänderung erfolgte auch eine neue Bedarfsberechnung, die nun in das SFM aufgenommen wurde. Durch den Beschluss des Regionalrates über die 10. Änderung des RPD haben sich die Bedarfszahlen für die Städte im Rhein-Kreis Neuss und die Stadt Mönchengladbach geändert. Ziel war es, mehr Spielraum für den gewerblichen Strukturwandel im Rheinischen Revier und insbesondere in den Anrainerkommunen zu geben. Die Bedarfszahlen in den anderen Städten und Gemeinden entsprechen weiterhin dem RGIK 2021.

Die Flächenbilanz für die gesamte Planungsregion ist ausgeglichen (siehe Tabelle 4), fällt jedoch für die einzelnen Städte und Gemeinden unterschiedlich aus. Bereits im RPD gab es ein heterogenes Bild mit Kommunen, die einen Überhang überwiesen und anderen Kommunen, die ihre Bedarfe nicht verorten konnten und auf das Flächenbedarfskonto zurückgreifen mussten. So gibt es weiterhin große Fehlbedarfe in den Städten Düsseldorf, Wuppertal und einigen Städten im Kreis Mettmann. Gleichzeitig gibt es Gemeinden mit großen GIB Standorten von überregionaler Bedeutung, die den kommunalen Bedarf übersteigen (z.B. Niederkrüchten). Ziel 6.1-1 LEP NRW erlaubt im Rahmen der bedarfsgerechten flächensparenden Siedlungsentwicklung eine Umverteilung

⁸ Das regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzept (Stand 2021) finden Sie unter <https://www.brd.nrw.de/themen/planen-bauen/regionalentwicklung/siedlungsentwicklung/gewerbe>. Eine Vorlage des aktualisierten RGIK (SFM 2023) ist in der Sitzung des Ausschusses für Planung im Dezember 2023 geplant.

⁹ Von den 3060 ha Gesamtpotenzial sind 370 ha FNP Reserven, die als Betriebserweiterungsflächen vorgehalten werden. Nach LEP NRW werden sie nur zu 50 % in der Bedarfsbilanz angerechnet.

von Bedarfen, so lange die Flächenbilanz für die Planungsregion insgesamt die Grenzen des LEP nicht übersteigt.

Entwicklung der Reserven im Planungszeitraum

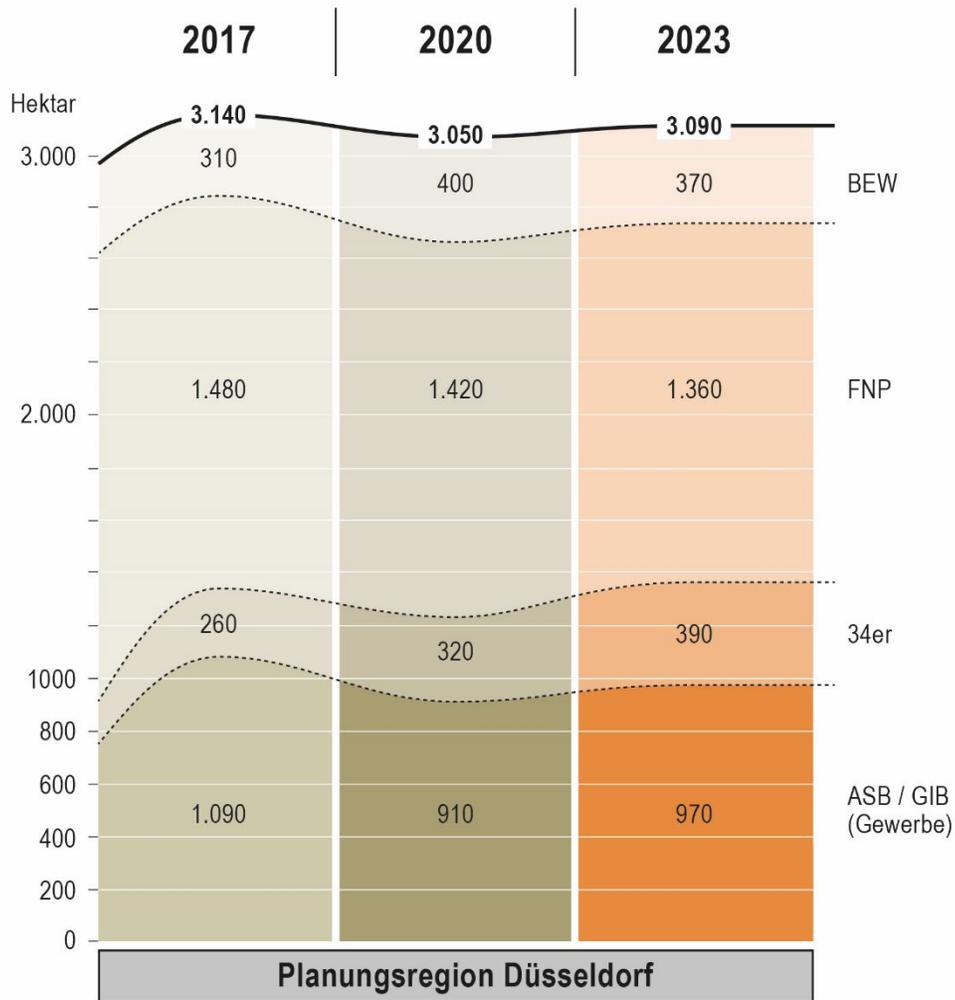


Abbildung 25: Entwicklung der gewerblichen Reserven 2017-2023

Tabelle 3: Übersichtstabelle mit Entwicklungspotenzialen 2020 und 2023 Gewerbe

GEWERBE	2020					2023				
	FNP-Reserven (sofort bis langfristig verfügbar)	Laufende FNP Änd. (34er Reserven)	Betriebserweiterungsflächen (BEW)	Regionalplan Reserven	Entwicklungspotenziale Summe Reserven (BEW 50%)	FNP-Reserven (sofort bis langfristig verfügbar)	Laufende FNP Änd. (34er Reserven)	Betriebserweiterungsflächen (BEW)	Regionalplan Reserven	Entwicklungspotenziale Summe Reserven (BEW 50%)
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Planungsregion	1422	323	393	912	2853	1359	386	374	967	2899
Düsseldorf	138	33	0	32	203	144	48	0	32	224
Krefeld	108	3	20	104	226	101	3	20	104	219
Mönchengladbach	91	2	37	91	202	59	21	31	221	316
Remscheid	36	4	16	33	80	37	3	17	33	81
Solingen	54	0	6	34	91	54	0	7	34	92
Wuppertal	99	6	13	52	164	104	1	13	57	168
Kleve, Kreis*	308	51	113	63	478	217	46	110	84	401
Bedburg-Hau	2	0	0	2	4	2	0	0	2	4
Emmerich am Rhein, Stadt	73	1	18	12	95	56	0	17	12	77
Geldern, Stadt	1	2	0	15	18	4	2	0	15	21
Goch, Stadt	10	8	9	12	35	9	0	9	23	36
Issum	8	0	16	0	16	1	4	16	0	12
Kalkar, Stadt	7	0	30	0	22	10	0	23	0	22
Kerken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kevelaer, Stadt	33	5	5	0	41	23	0	16	0	31
Kleve, Stadt	69	1	8	0	74	60	12	6	0	75
Kranenburg	1	0	0	0	1	1	0	0	0	1
Rees, Stadt	8	4	8	0	15	6	4	4	0	11
Rheurdt	0	0	0	2	2	0	0	0	2	2
Straelen, Stadt	2	9	11	8	25	2	14	11	8	29
Uedem	1	3	0	0	4	6	0	1	0	7
Wachtendonk	2	11	0	0	13	4	3	0	0	7
Weeze	0	8	8	12	25	0	8	8	23	34
Mettmann, Kreis	190	39	47	149	401	169	12	42	160	363
Erkrath, Stadt	11	1	0	6	18	8	0	0	6	14
Haan, Stadt	19	8	2	5	32	18	3	2	5	28
Heiligenhaus, Stadt	15	3	2	18	36	12	2	1	18	33
Hilden, Stadt	31	0	8	7	42	14	0	5	0	17
Langenfeld (Rhld.), Stadt	25	0	3	37	63	21	0	3	37	59
Mettmann, Stadt	6	0	1	26	33	6	0	1	26	33
Monheim am Rhein, Stadt	1	0	24	4	17	4	0	24	12	28
Ratingen, Stadt	30	13	2	26	69	28	7	2	36	72
Velbert, Stadt	31	15	6	0	49	41	0	5	0	44
Wülfrath, Stadt	21	0	0	20	41	17	0	0	20	37
Rhein-Kreis Neuss	178	171	94	87	483	276	69	88	160	549
Dormagen, Stadt	49	63	27	0	125	122	0	27	0	135
Grevenbroich, Stadt	44	22	19	26	101	49	0	14	35	90
Jüchen, Stadt	6	18	3	5	29	5	31	3	28	64
Kaarst, Stadt	38	0	0	11	49	32	1	0	11	44
Korschenbroich, Stadt	7	16	0	0	23	21	1	0	13	36
Meerbusch, Stadt	14	0	0	30	44	6	0	0	30	36
Neuss, Stadt	21	48	45	8	100	42	0	44	32	96
Rommerskirchen	0	4	0	7	11	0	35	0	12	47
Viersen, Kreis	221	14	48	267	525	197	183	45	83	486
Brüggen	9	0	11	7	22	4	5	12	7	23
Grefrath	11	0	4	6	19	13	0	4	6	21
Kempen, Stadt	16	9	4	15	41	14	8	1	15	37
Netetal, Stadt	88	3	3	0	92	76	0	0	0	76
Niederkrüchten	0	0	4	169	171	0	150	3	0	152
Schwalmtal	16	0	5	0	19	16	0	5	0	19
Tönisvorst, Stadt	24	0	2	15	40	26	0	1	15	41
Viersen, Stadt	49	2	15	25	83	33	1	19	25	68
Willich, Stadt	7	0	0	30	37	16	20	0	15	51

* Im Kreis Kleve sind der Summe der FNP Reserven in den Jahren 2020 und 2023: 32 ha aus dem Gewerbeflächenpool (Flächenbedarfskonto) zugeschlagen worden.

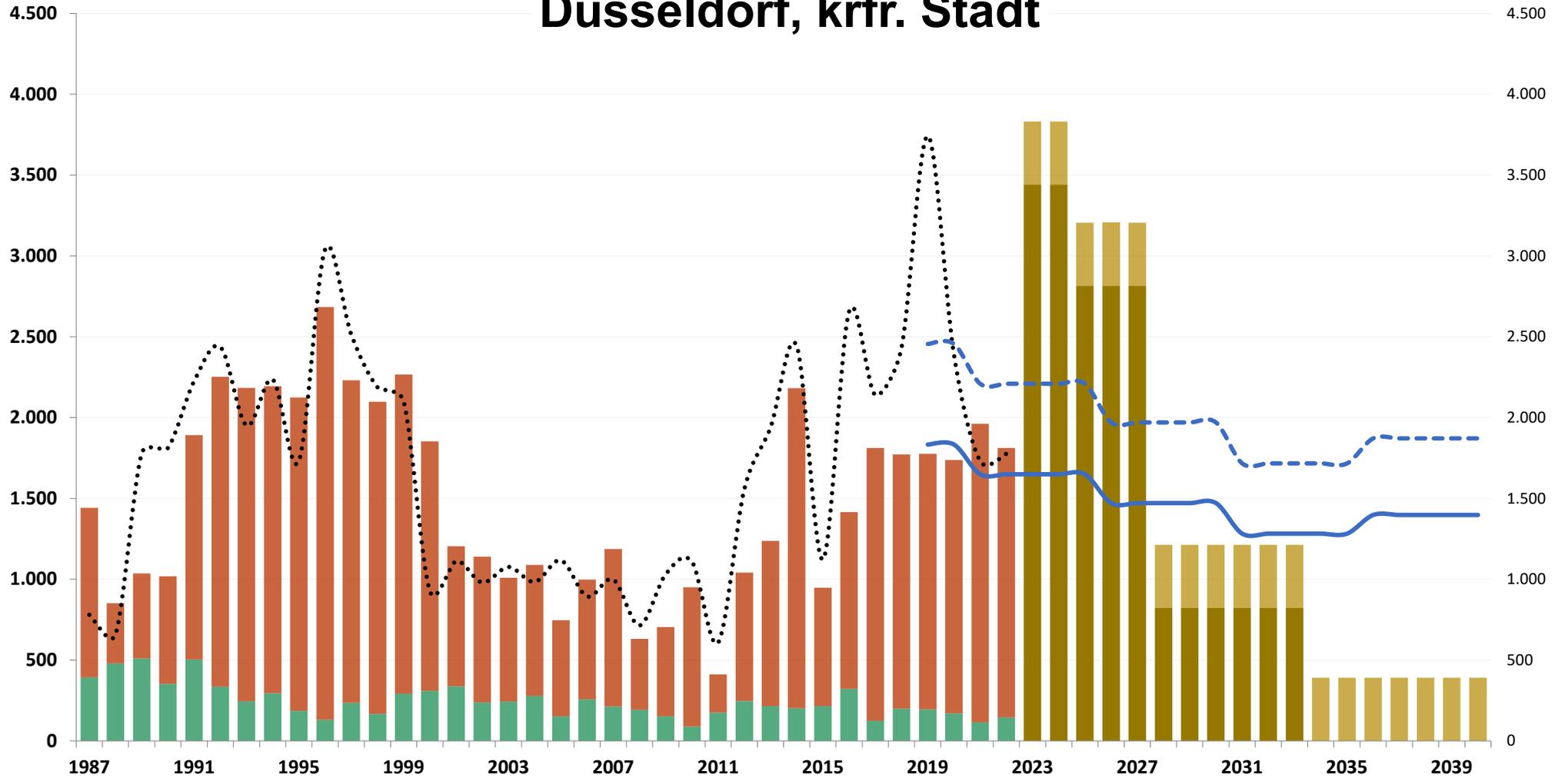
Tabelle 4: Flächenbilanz 2023

FLÄCHENBILANZ	Entwicklungspotenziale 01.01.2023 (RP-Reserven, FNP-Reserven, lfd. FNP-Änd., 50% BEW)	Bedarf (Mönchengladbach und Rhein-Kreis Neuss Stand 10. RPD-Änderung, alle anderen RGIK 2021)	Bilanz 2023
ges. Planungsregion	2899	3029	-130
Düsseldorf	224	344	-120
Krefeld	219	188	31
Mönchengladbach	316	344	-28
Remscheid	81	113	-32
Solingen	92	123	-31
Wuppertal	168	288	-120
Kleve, Kreis*	401	364	37
Bedburg-Hau	4	16	-12
Emmerich	77	40	37
Geldern	21	40	-19
Goch	36	31	5
Issum	12	10	2
Kalkar	22	11	11
Kerken	0	6	-6
Kevelaer	31	38	-7
Kleve	75	60	15
Kranenburg	1	10	-9
Rees	11	16	-5
Rheurdt	2	4	-2
Straelen	29	36	-7
Uedem	7	20	-13
Wachtendonk	7	11	-4
Weeze	34	16	18
* Von den 401 ha Entwicklungspotenzialen im Kreis Kleve befinden sich 32 ha im Gewerbeflächenpool.			
Mettmann, Kreis	363	445	-82
Erkrath	14	31	-17
Haan	28	43	-15
Heiligenhaus	33	26	6
Hilden, Stadt	17	48	-32
Langenfeld (Rhld.)	59	59	0
Mettmann	33	38	-5
Monheim am Rhein	28	45	-17
Ratingen	72	74	-2
Velbert	44	58	-14
Wülfrath	37	23	14
Rhein-Kreis Neuss	549	533	16
Dormagen	135	133	2
Grevenbroich	90	67	23
Jüchen	64	53	11
Kaarst	44	28	16
Korschenbroich	36	65	-29
Meerbusch	36	18	18
Neuss	96	138	-42
Rommerskirchen	47	31	16
Viersen, Kreis	486	288	198
Brüggen	23	19	3
Grefrath	21	12	9
Kempfen	37	46	-9
Nettetal	76	38	37
Niederkrüchten	152	11	141
Schwalmatal	19	21	-2
Tönisvorst	41	23	18
Viersen	68	68	0
Willich	51	50	1

Anhang

Wohneinheiten

Düsseldorf, krfr. Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

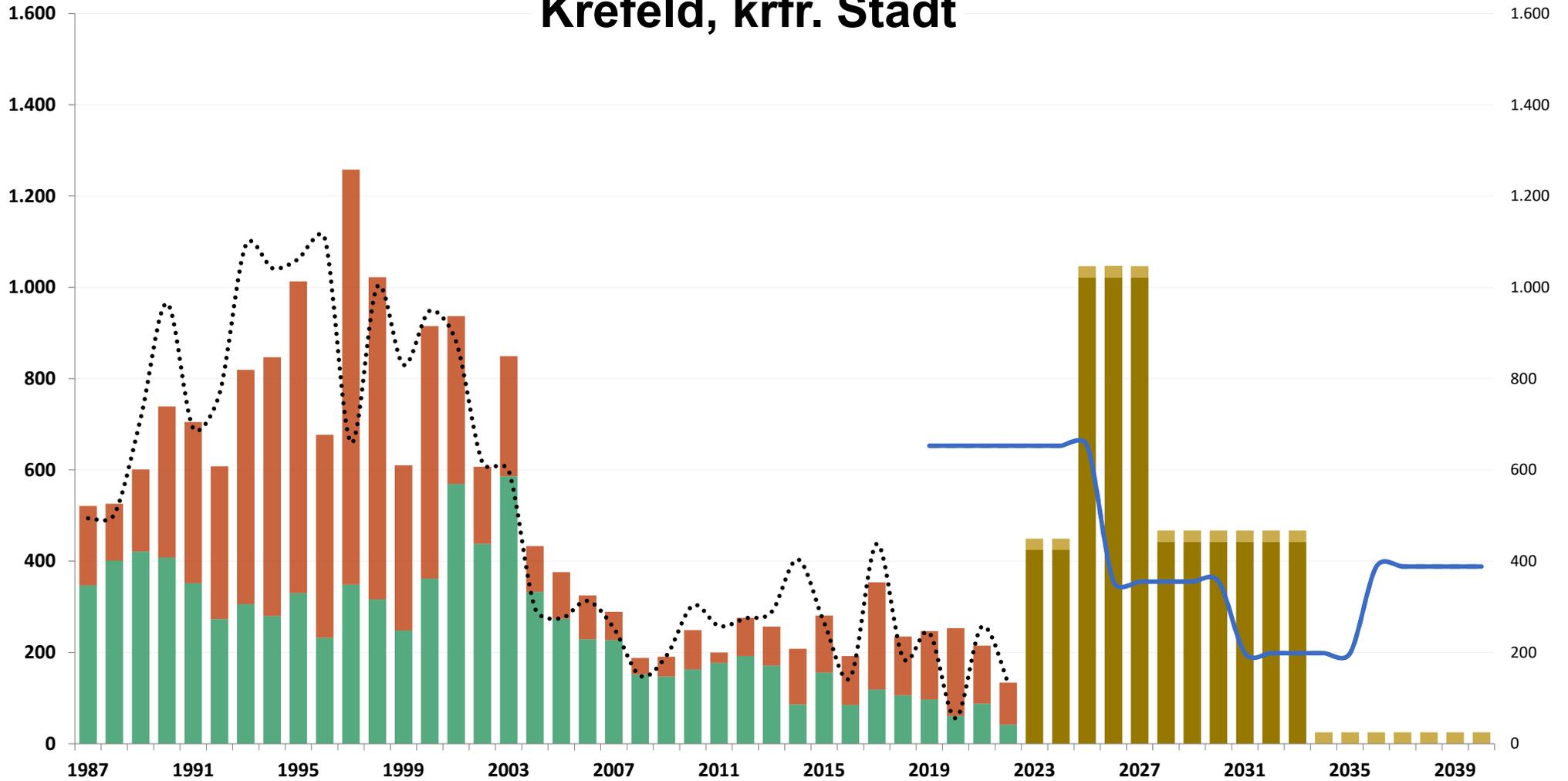
bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Krefeld, krfr. Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

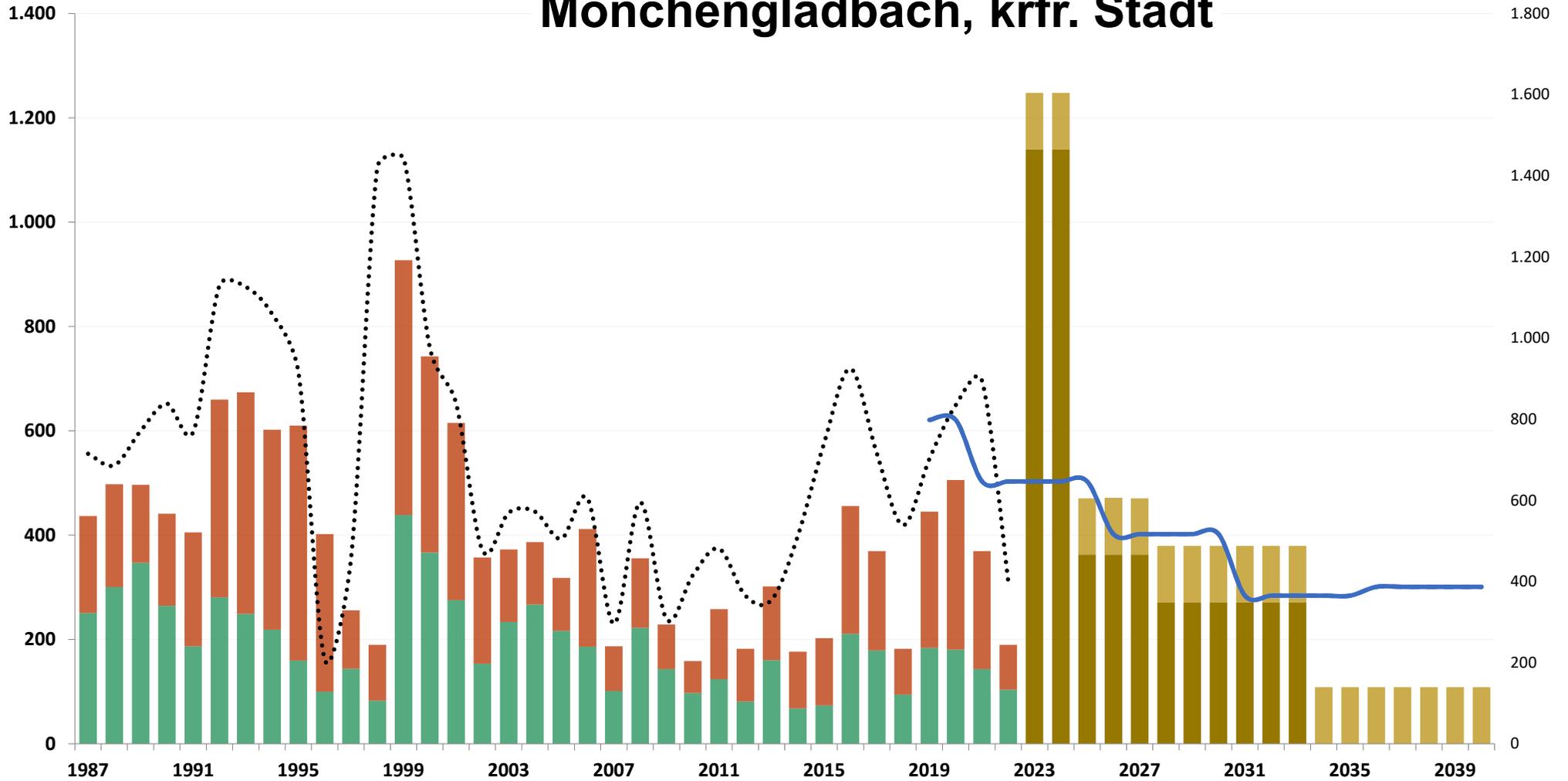
bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Mönchengladbach, krfr. Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

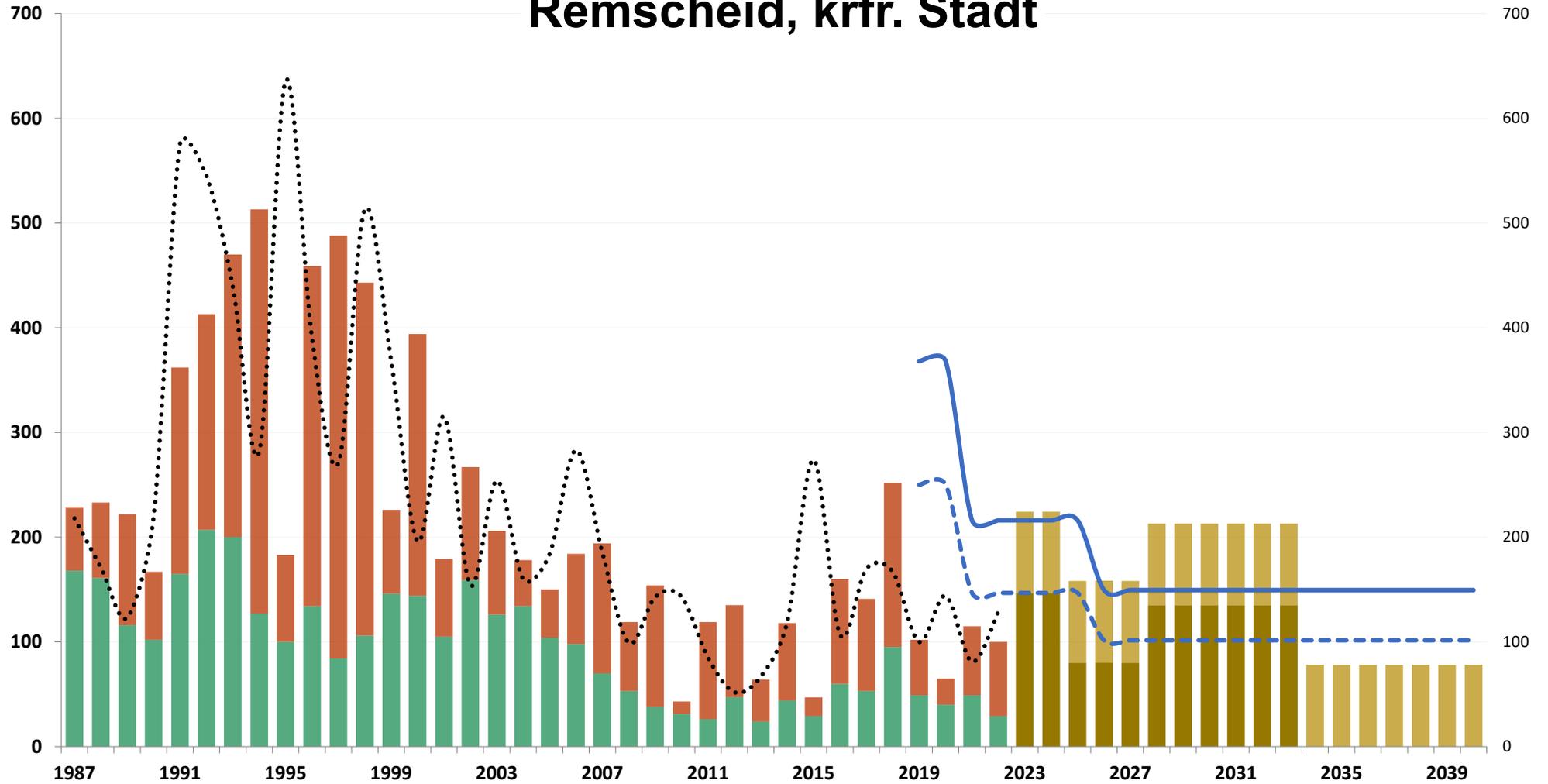
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

Remscheid, krfr. Stadt



■ Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

■ Ein- und Zweifamilienhäuser

⋯ Baugenehmigung

■ FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

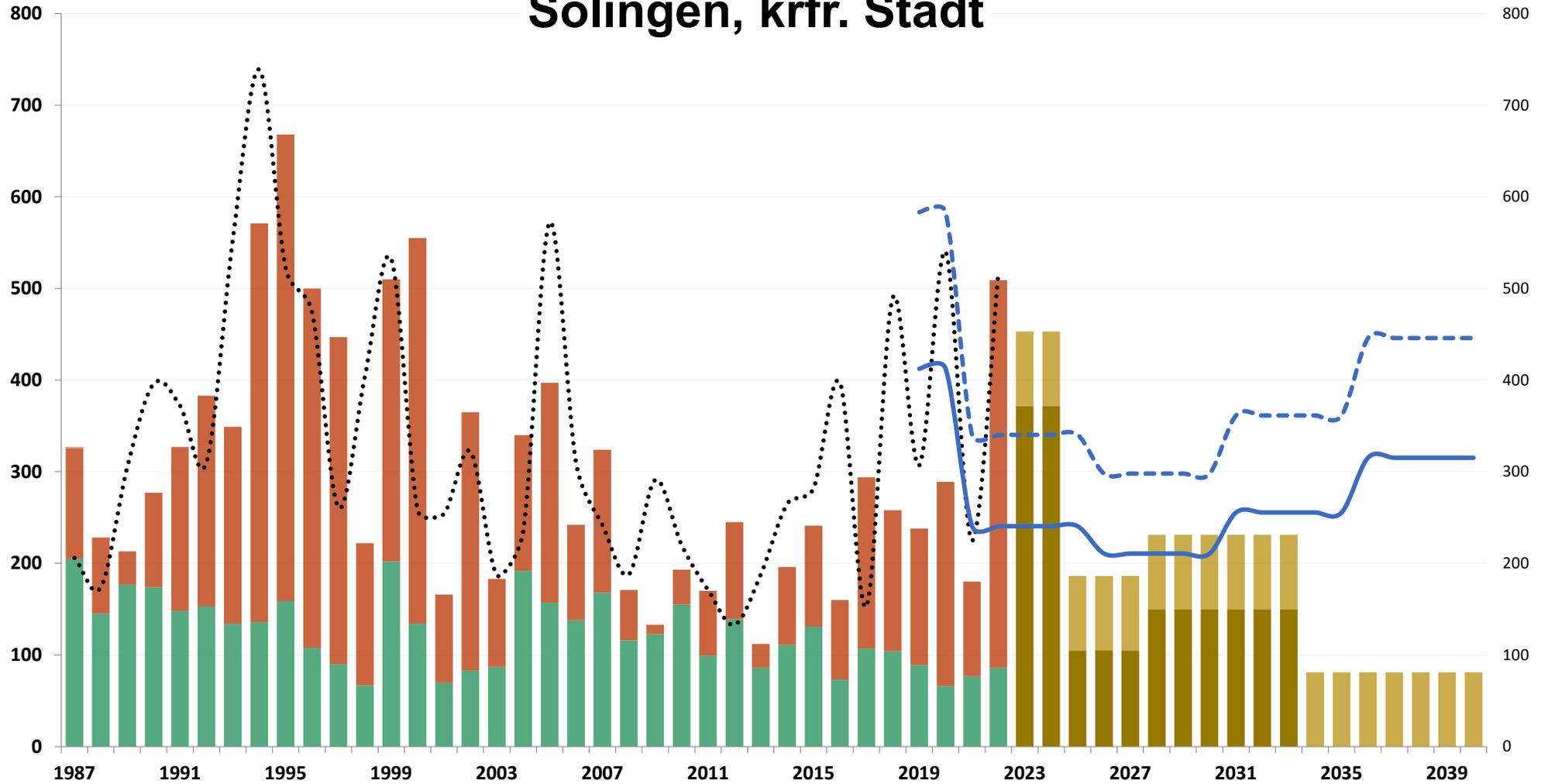
■ bestehende RPD Reserven

— Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

- - - Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Solingen, krfr. Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

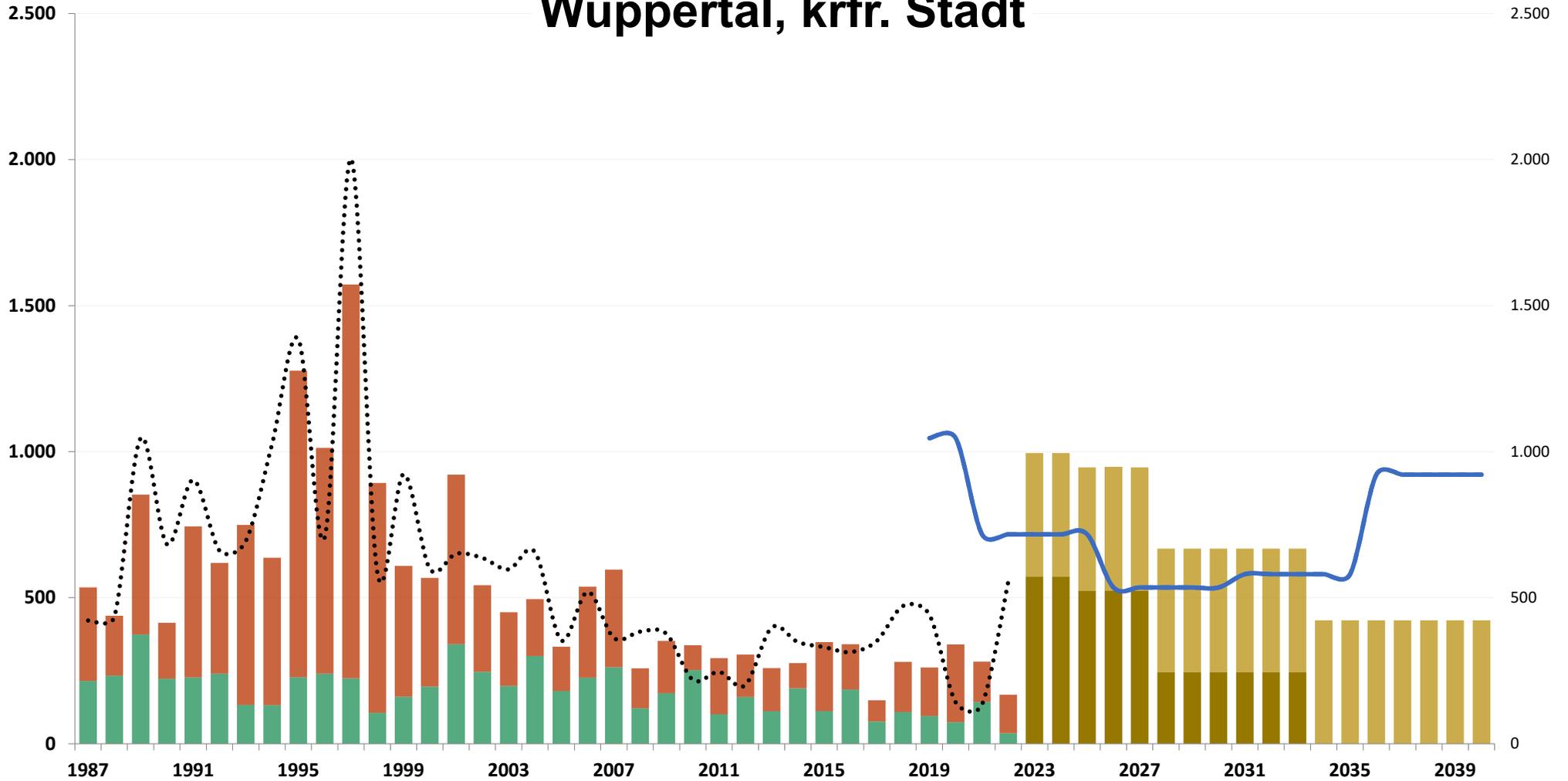
bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Wuppertal, krfr. Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

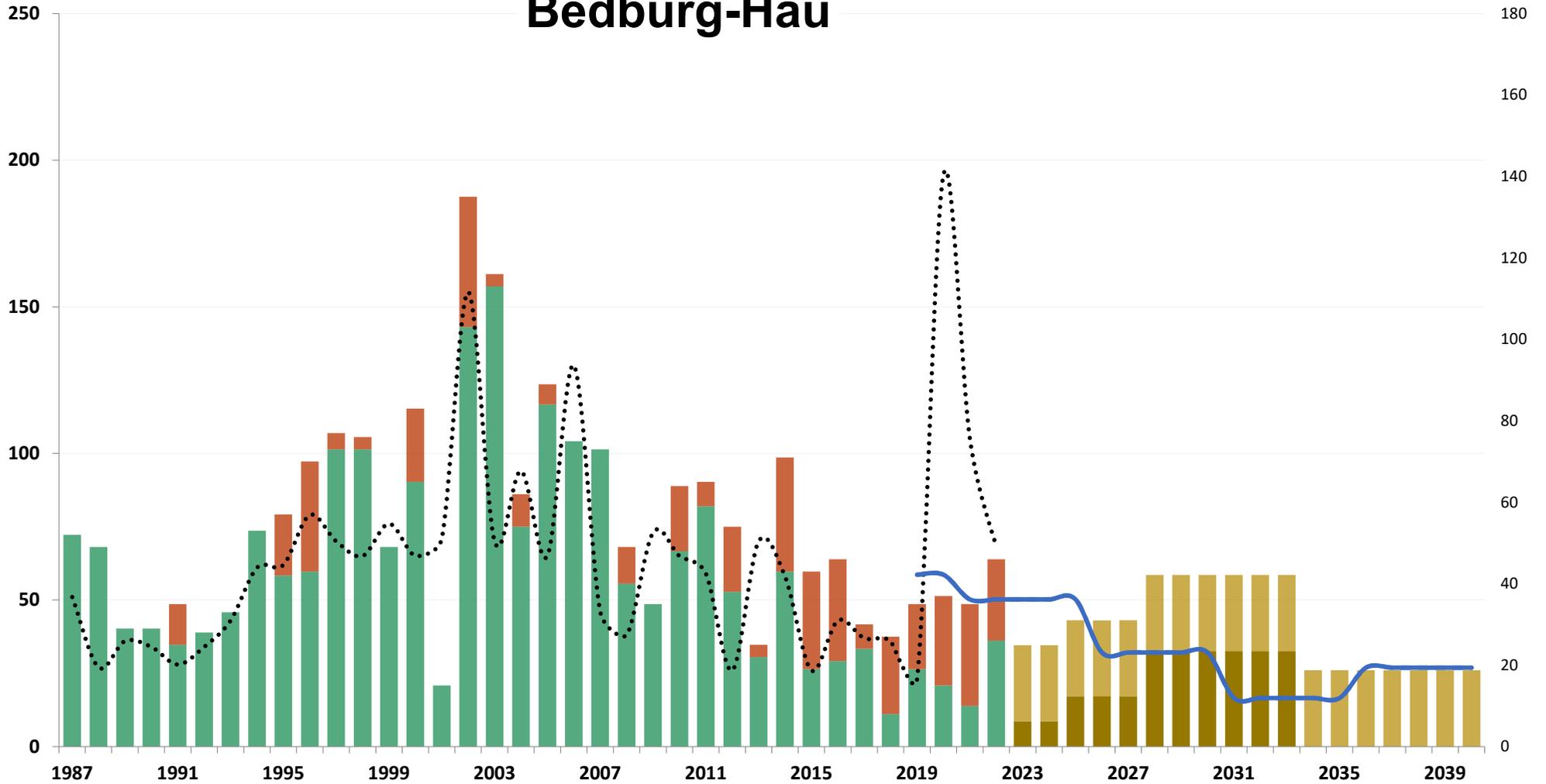
bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Bedburg-Hau



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

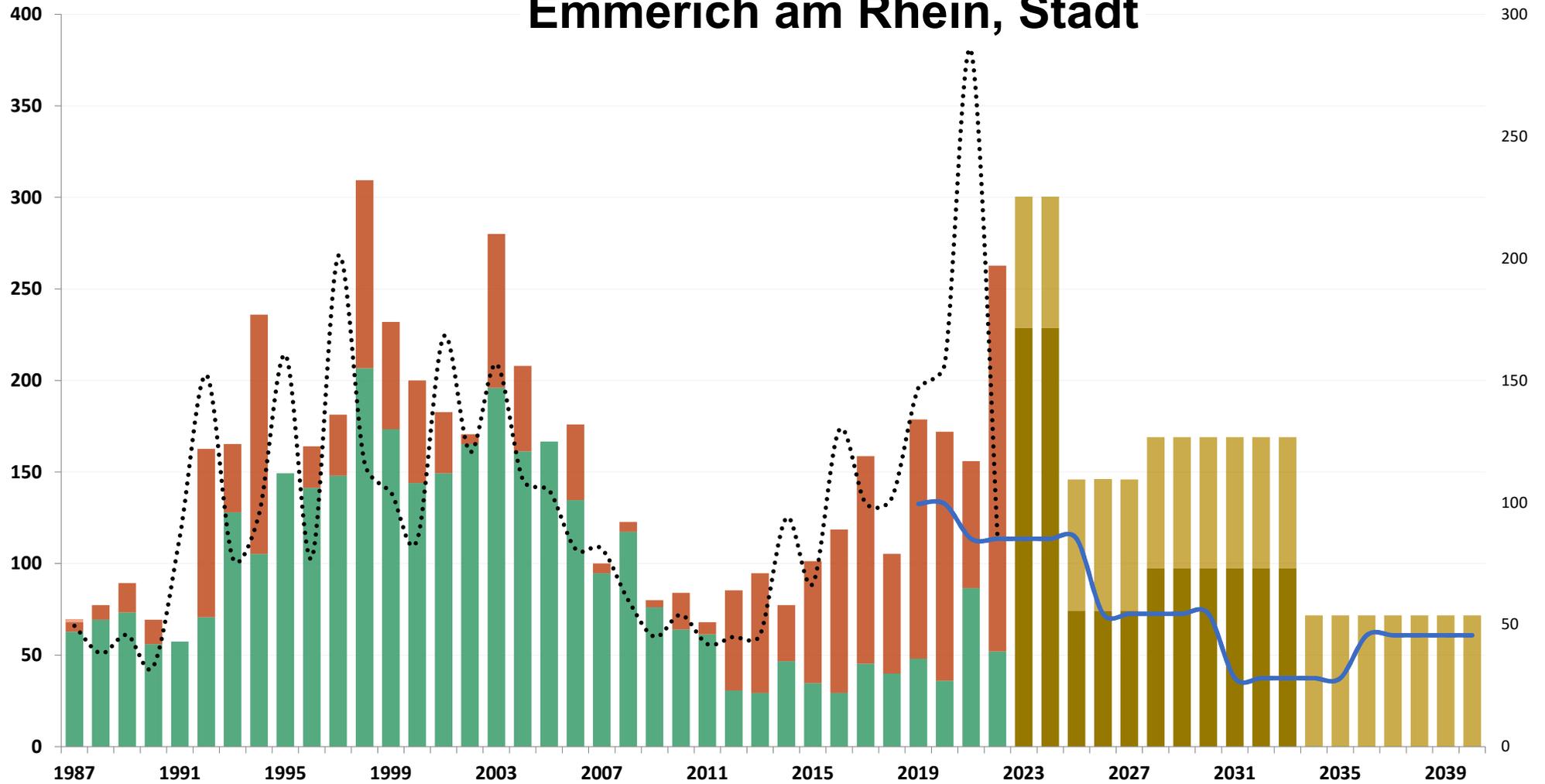
bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Emmerich am Rhein, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

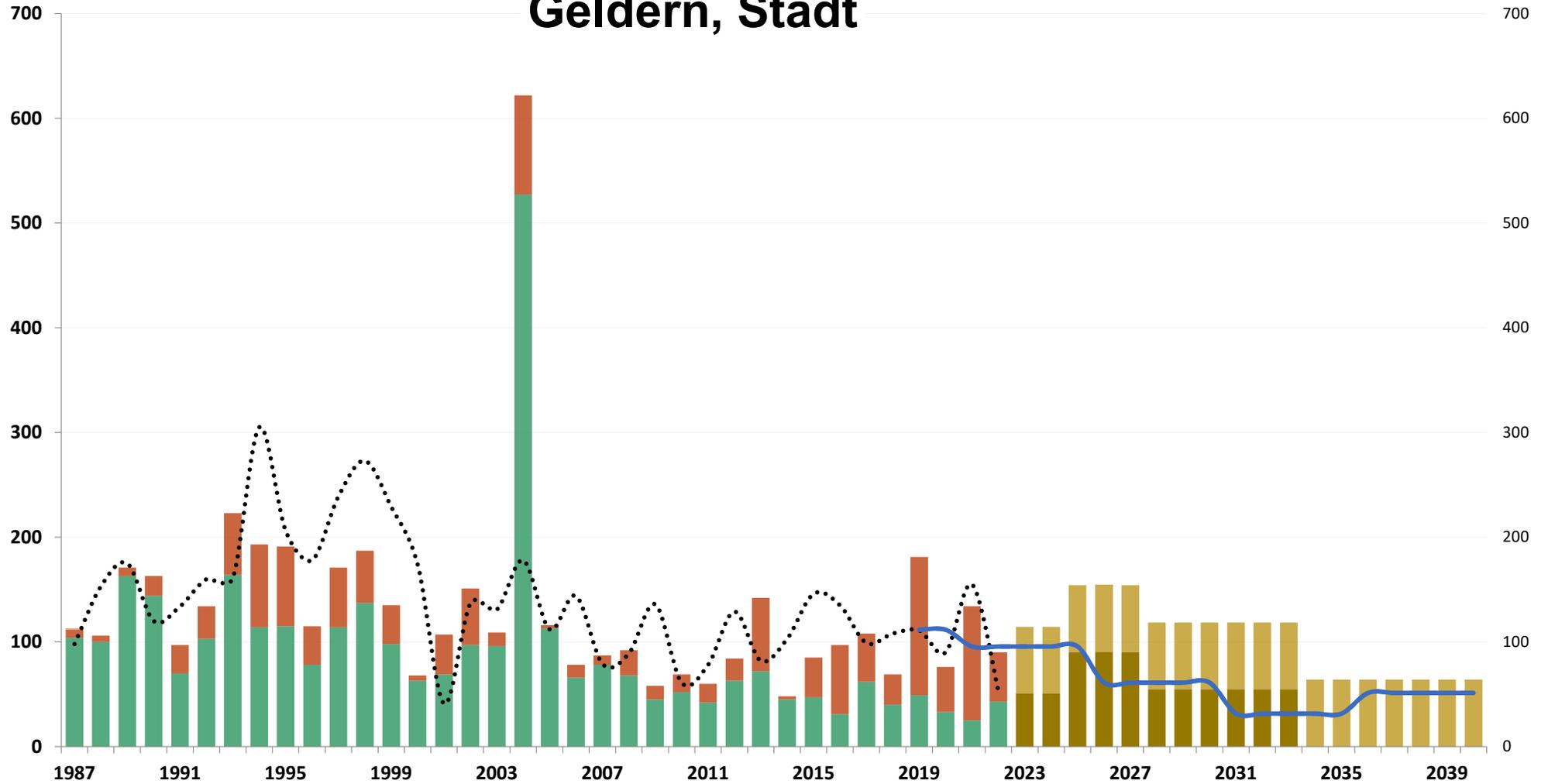
bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Geldern, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

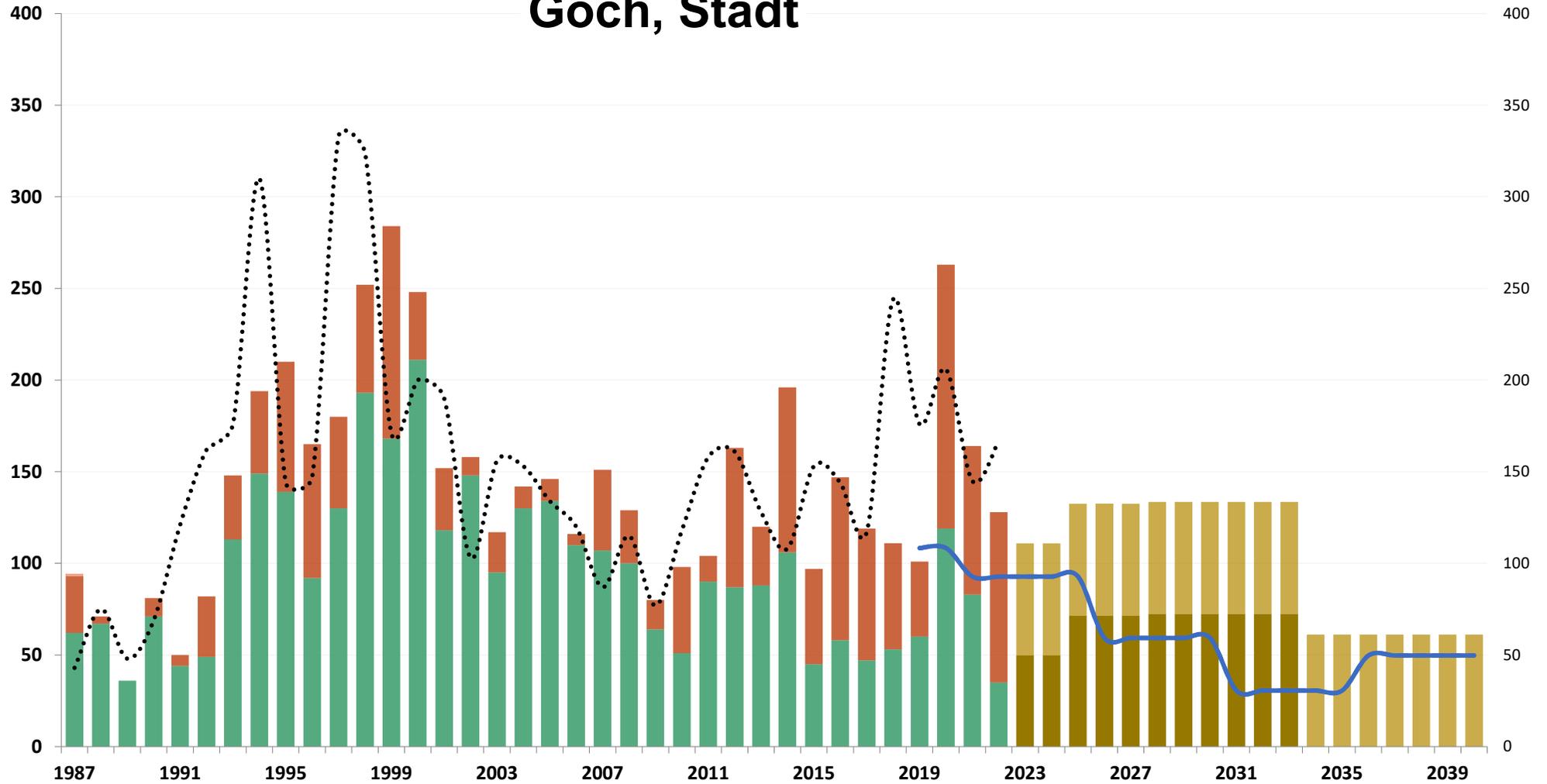
bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Goch, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

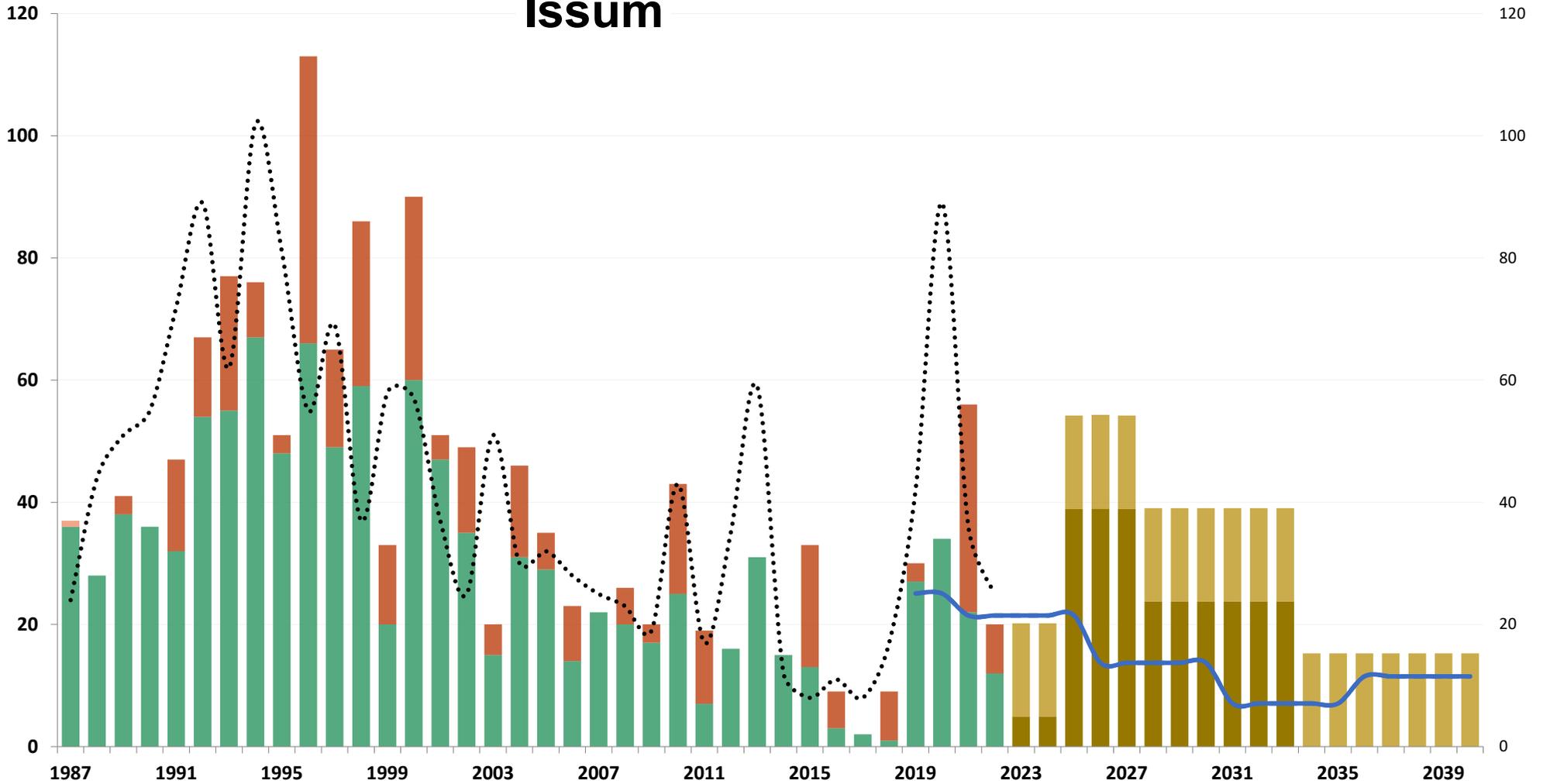
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

Issum



■ Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

■ Ein- und Zweifamilienhäuser

⋯ Baugenehmigung

■ FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

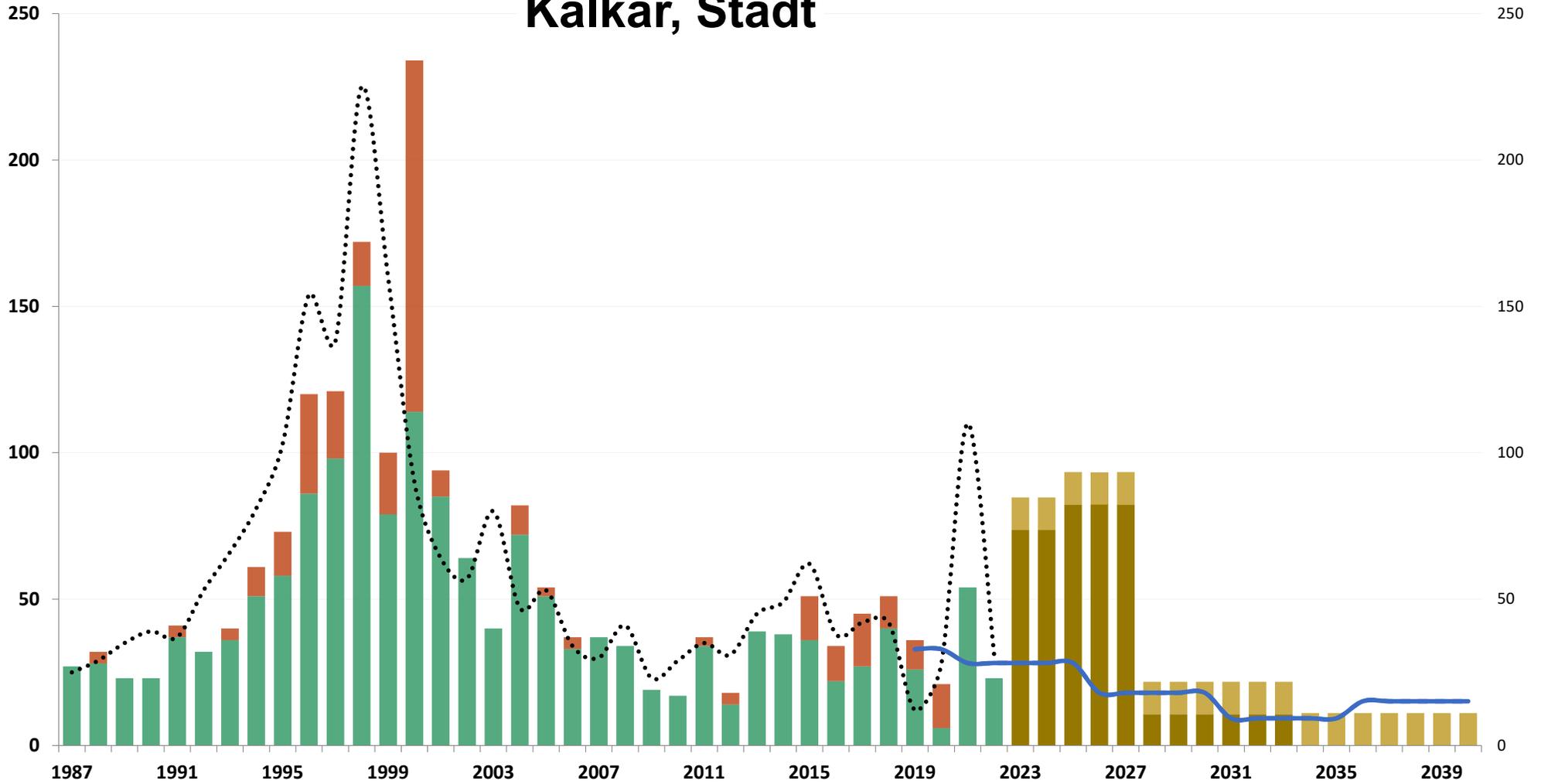
■ bestehende RPD Reserven

— Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

- - - Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Kalkar, Stadt

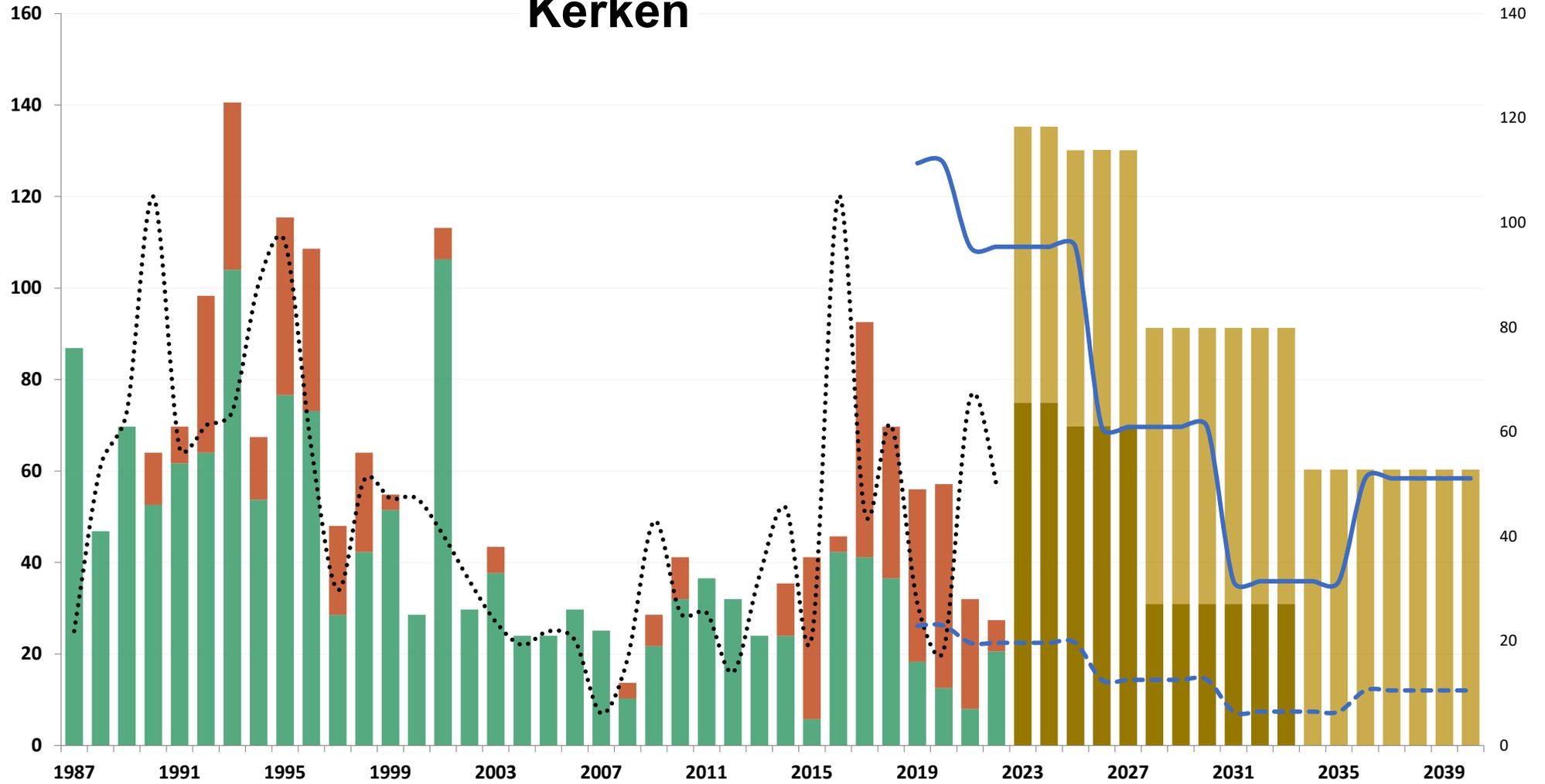


 Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
 Ein- und Zweifamilienhäuser
 Baugenehmigung

 FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
 bestehende RPD Reserven

 Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
 Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

Kerken

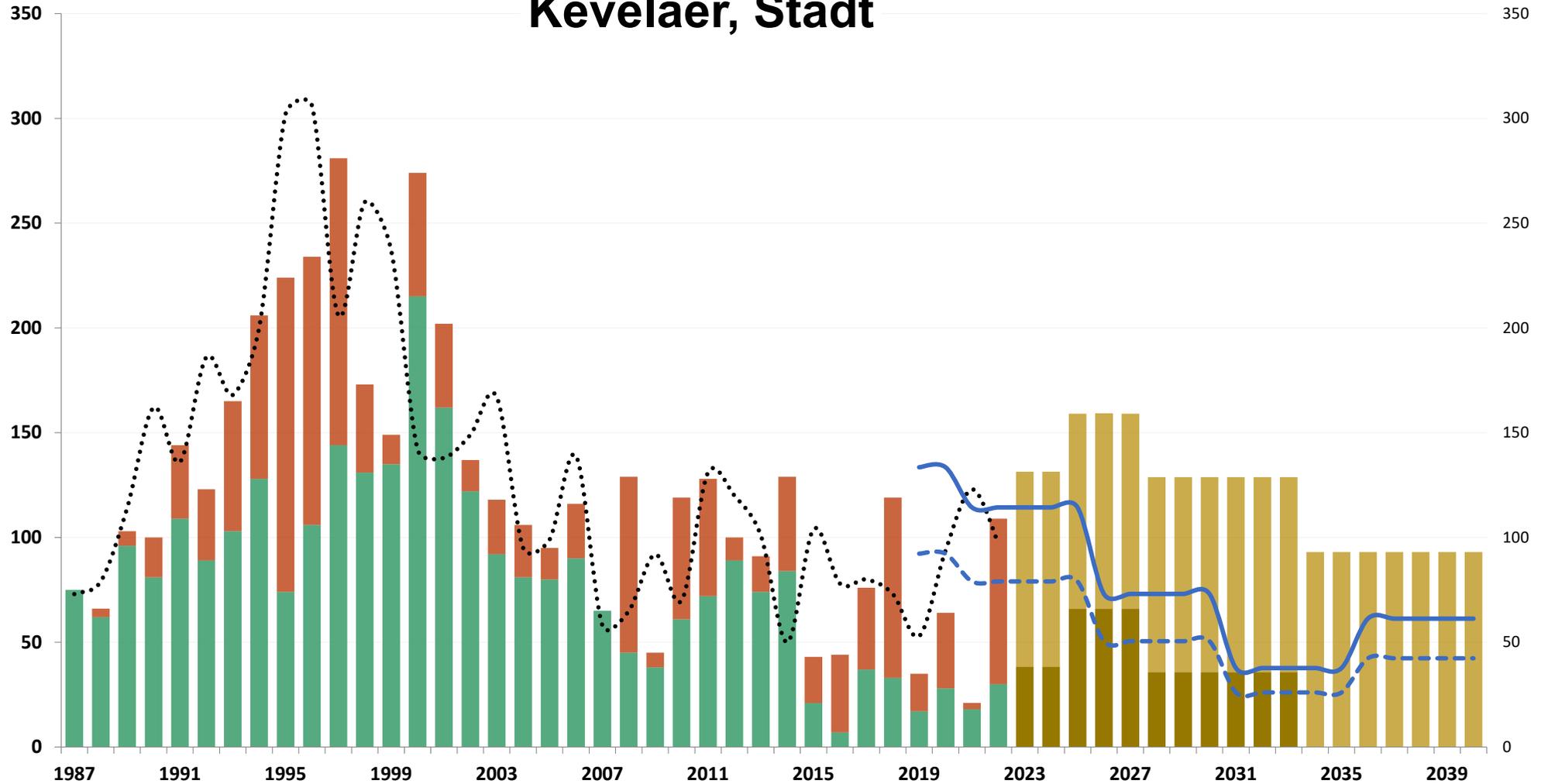


■ Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
■ Ein- und Zweifamilienhäuser
⋯⋯⋯ Baugenehmigung

■ FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
■ bestehende RPD Reserven

— Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
- - - Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Kevelaer, Stadt



■ Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

■ Ein- und Zweifamilienhäuser

⋯ Baugenehmigung

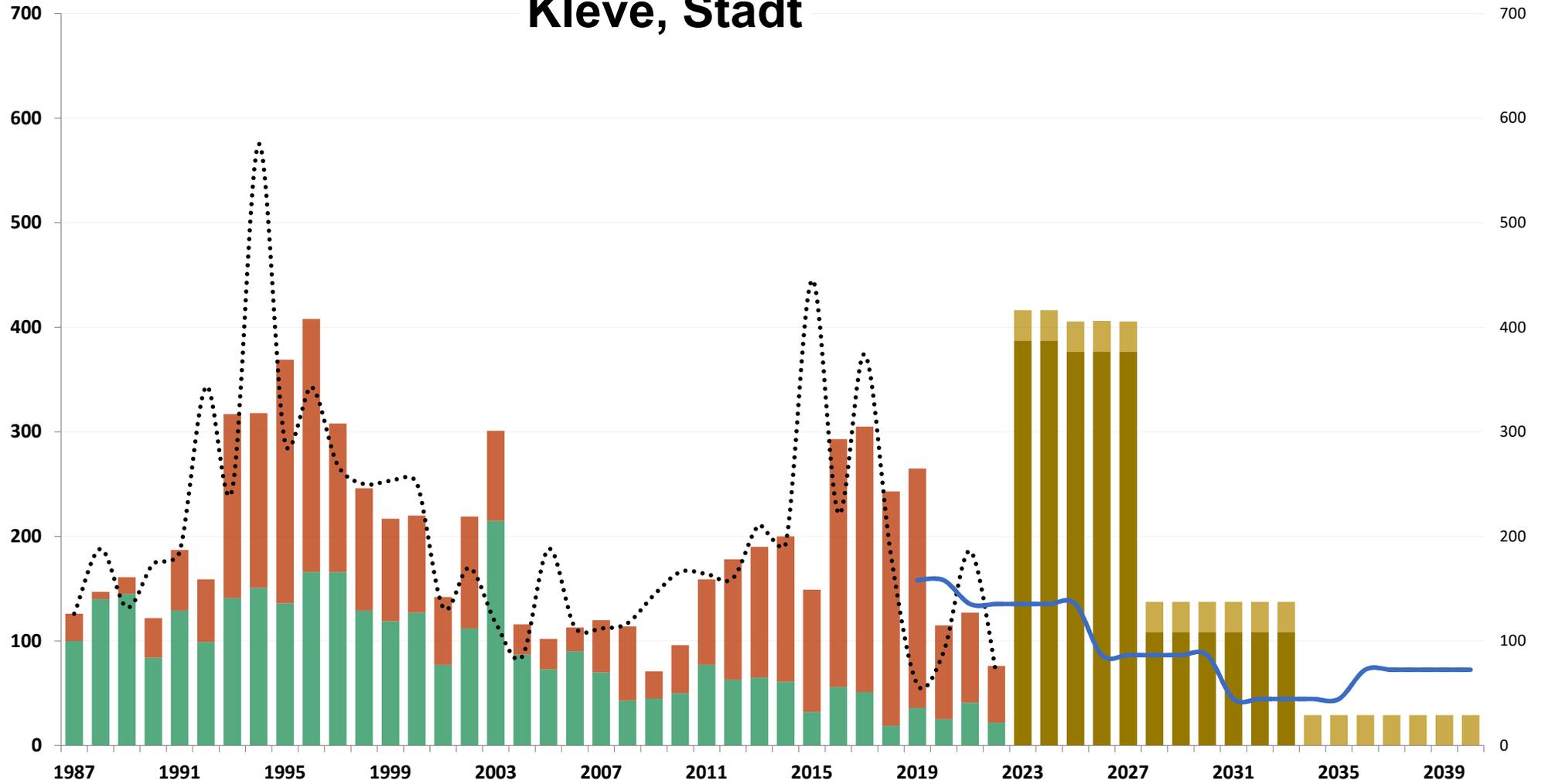
■ FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

■ bestehende RPD Reserven

— Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

- - - Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Kleve, Stadt

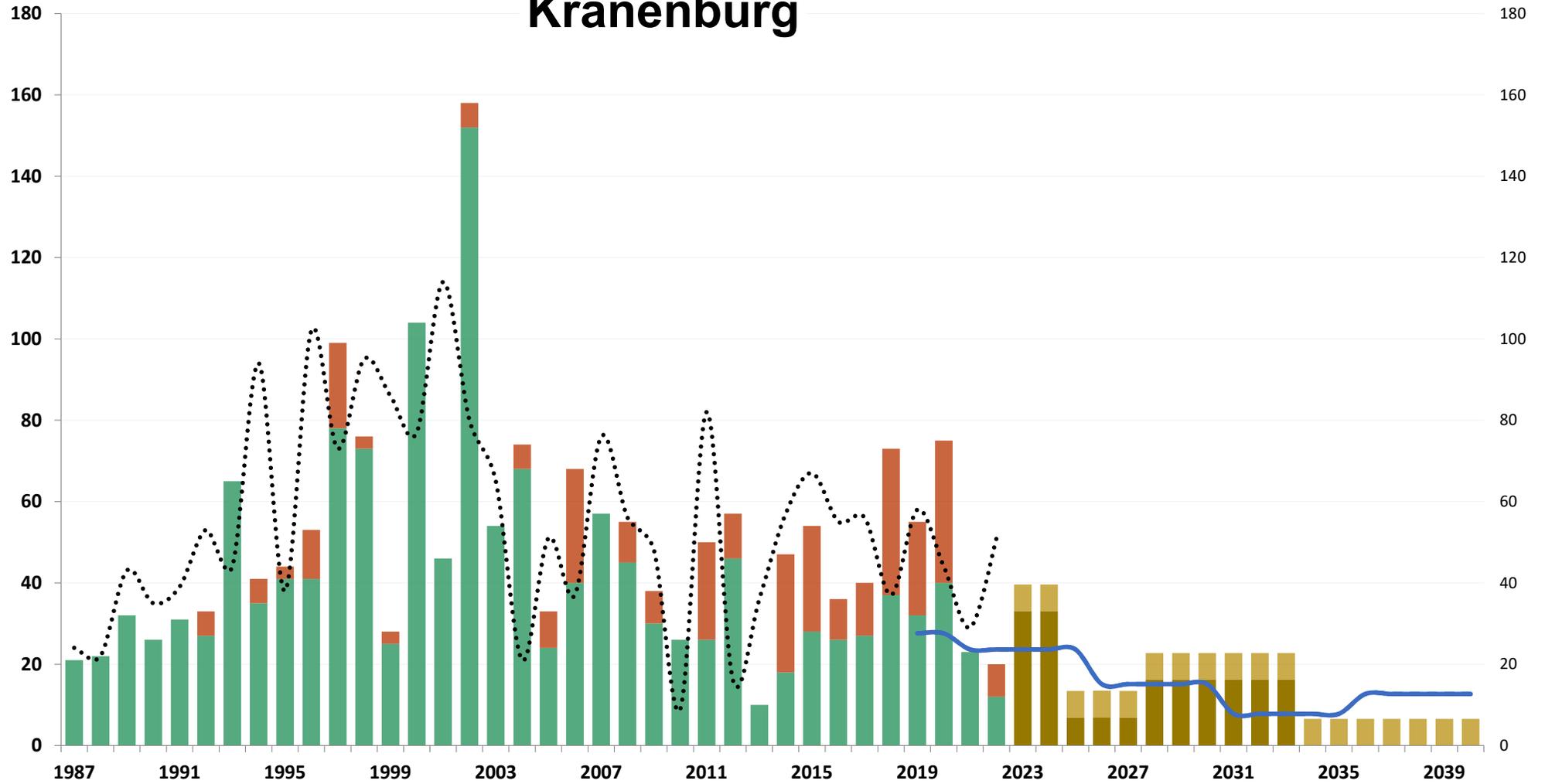


■ Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
■ Ein- und Zweifamilienhäuser
..... Baugenehmigung

■ FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
■ bestehende RPD Reserven

— Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
- - - Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Kranenburg

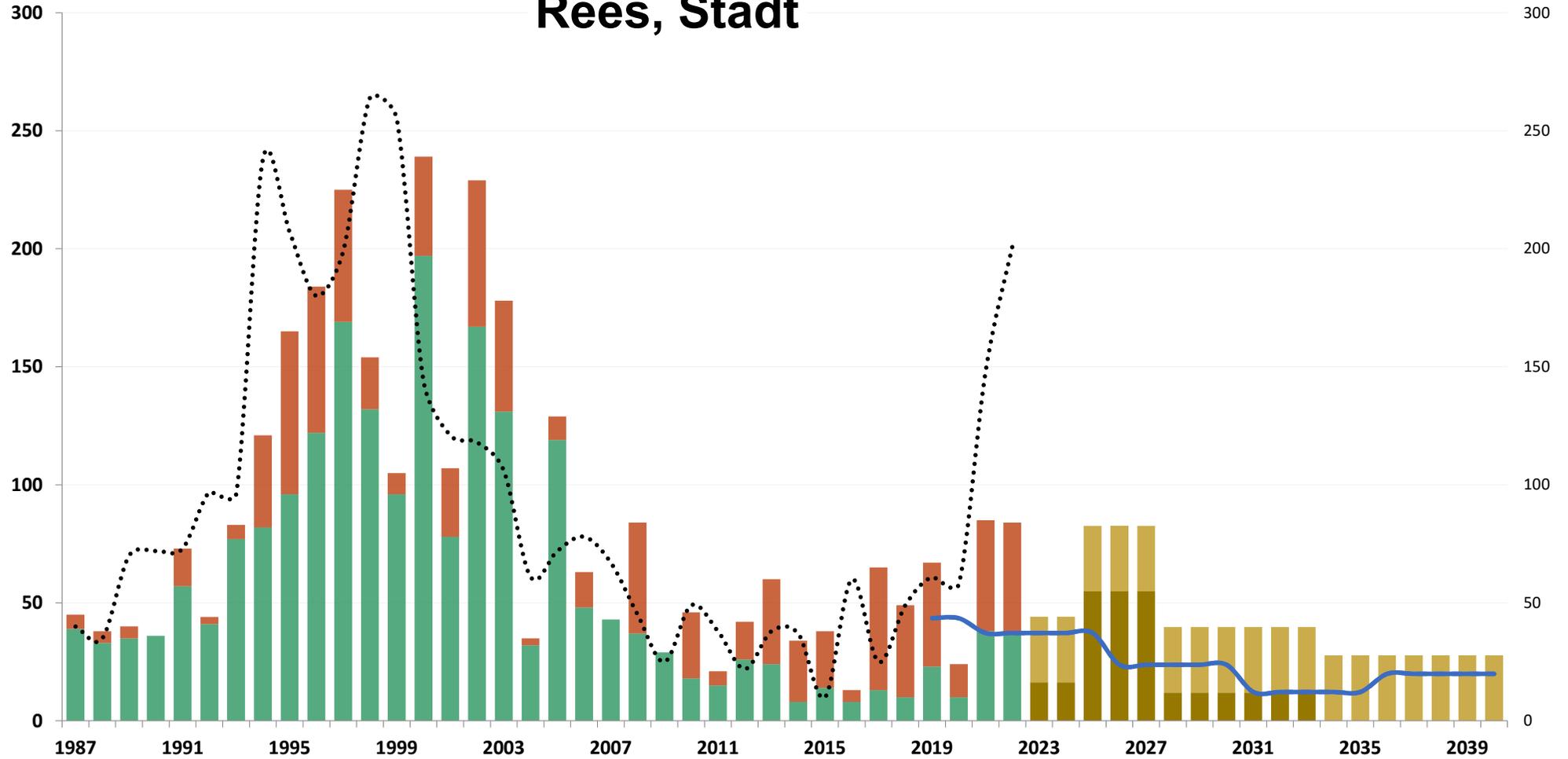


■ Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
■ Ein- und Zweifamilienhäuser
⋯⋯⋯ Baugenehmigung

■ FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
■ bestehende RPD Reserven

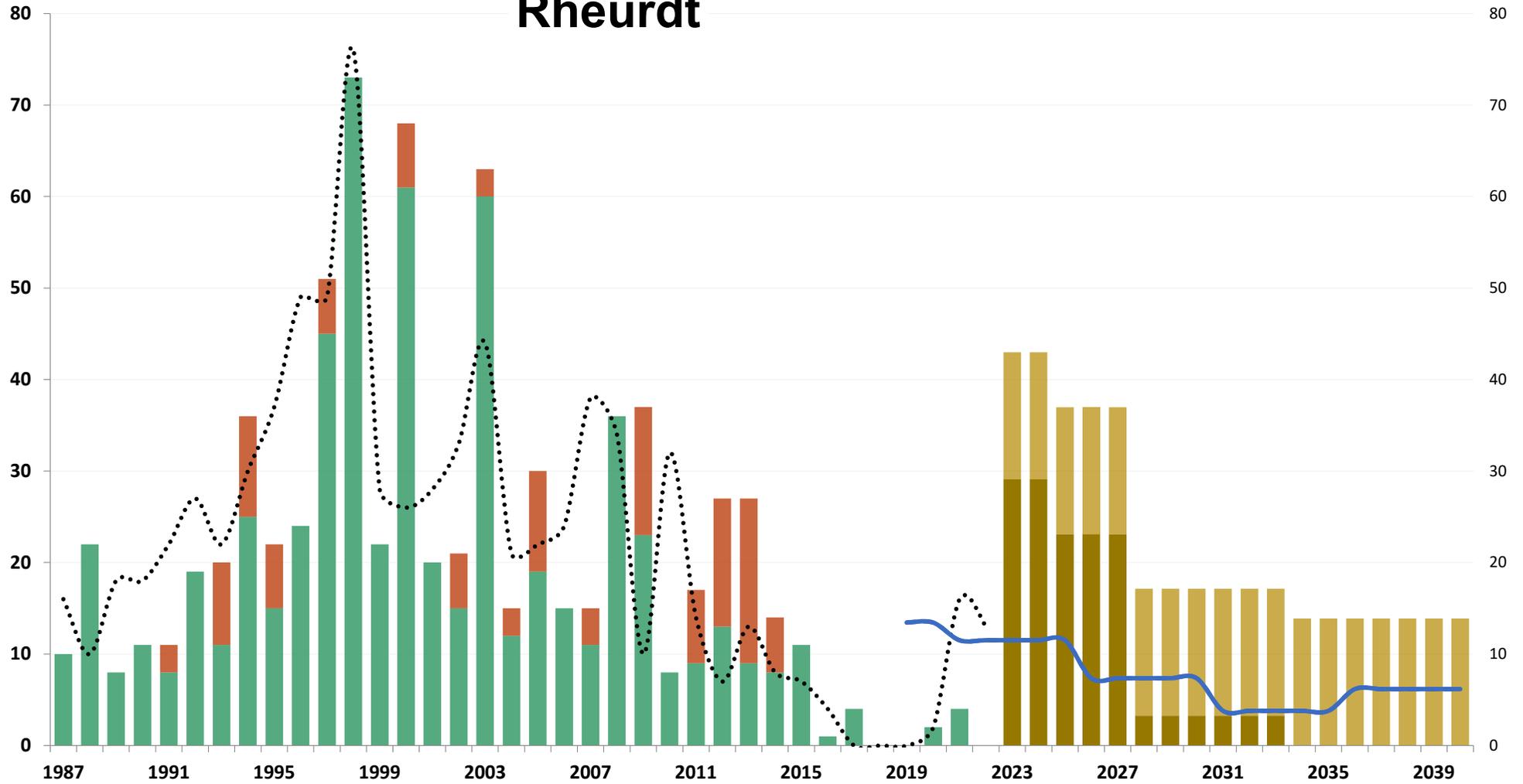
— Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
- - - Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Rees, Stadt



- Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Baugenehmigung
- FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
- bestehende RPD Reserven
- Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
- Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Rheurdt



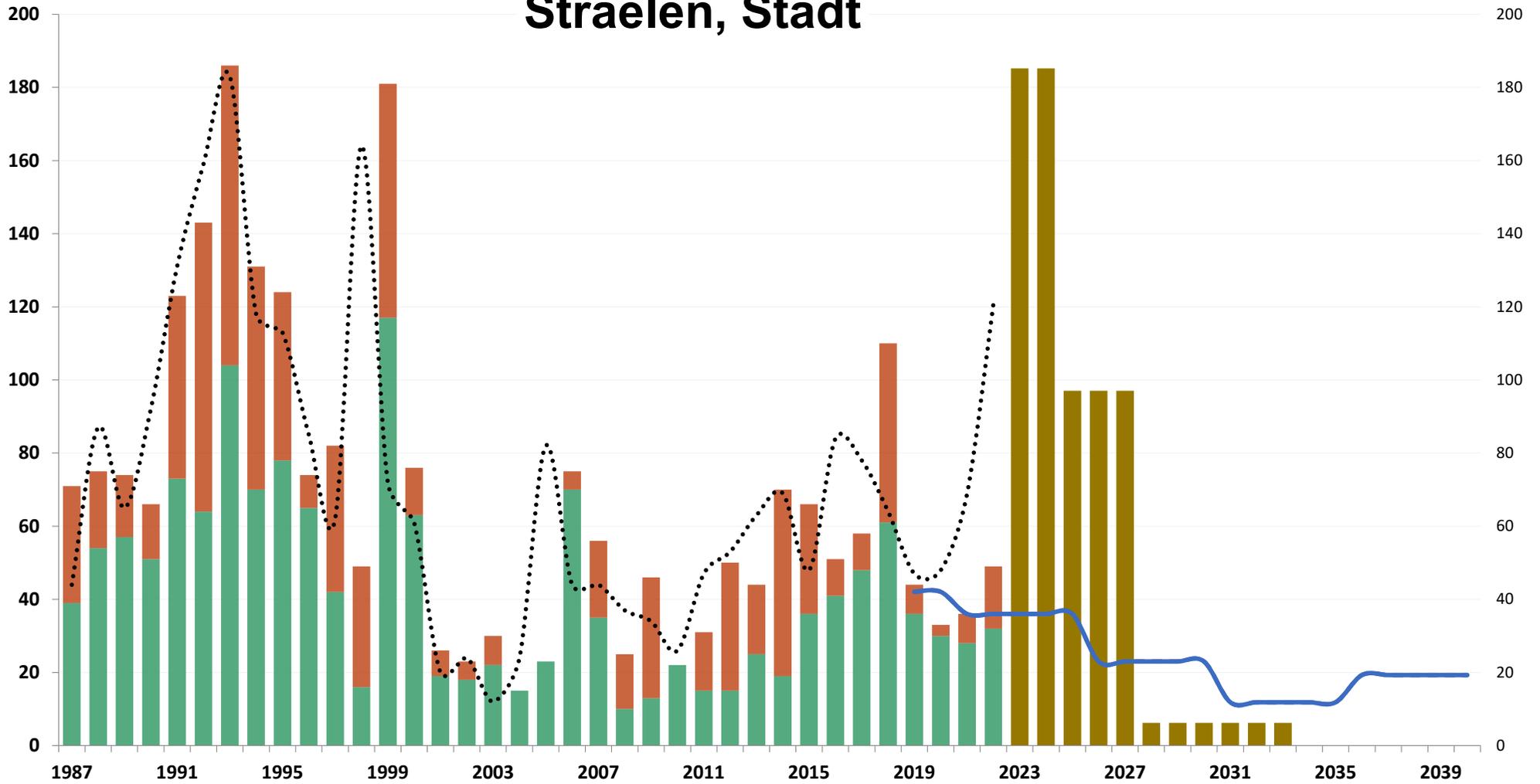
■ Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
■ Ein- und Zweifamilienhäuser
⋯ Baugenehmigung

■ FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
■ bestehende RPD Reserven

— Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
- - - Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Straelen, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

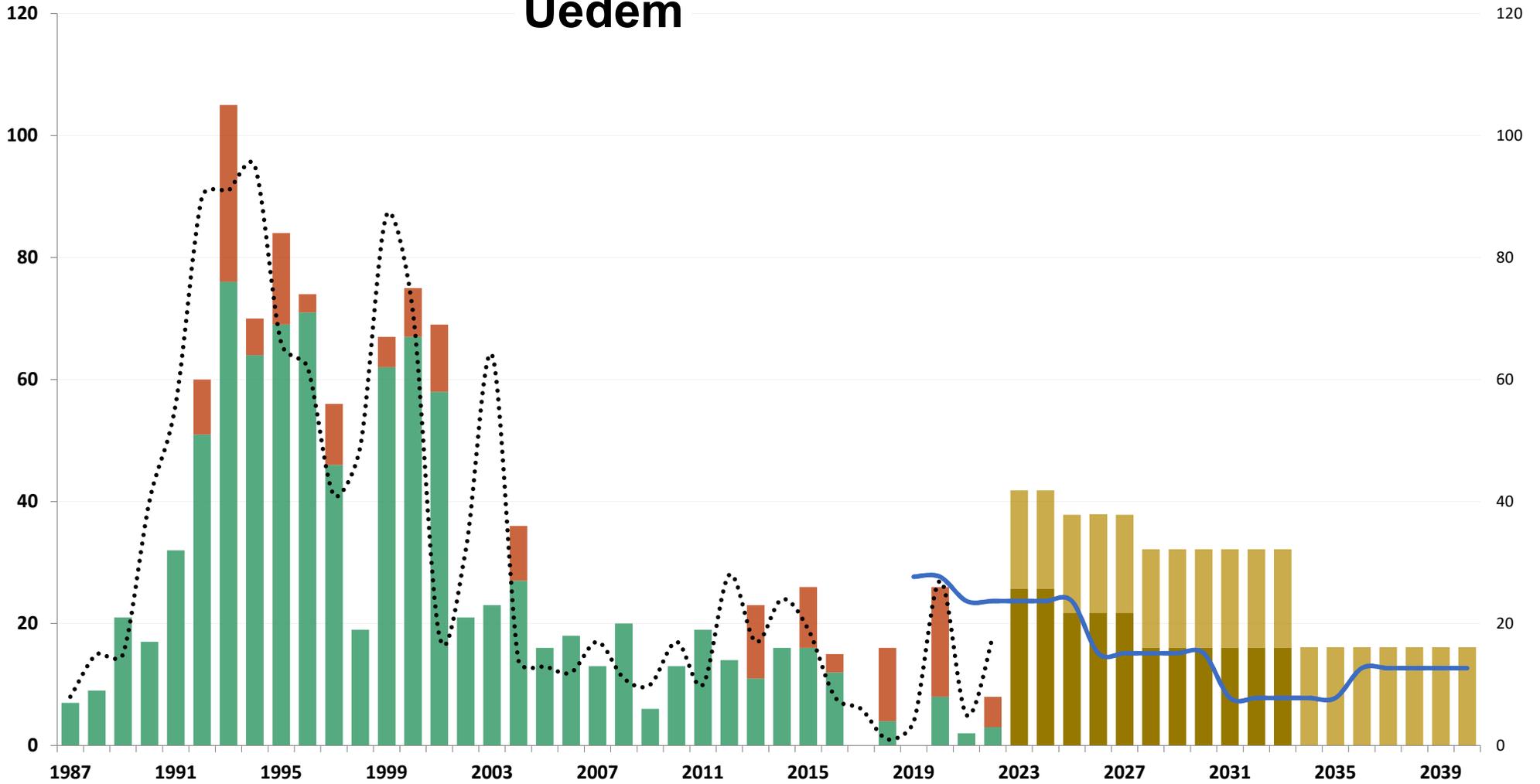
bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Uedem



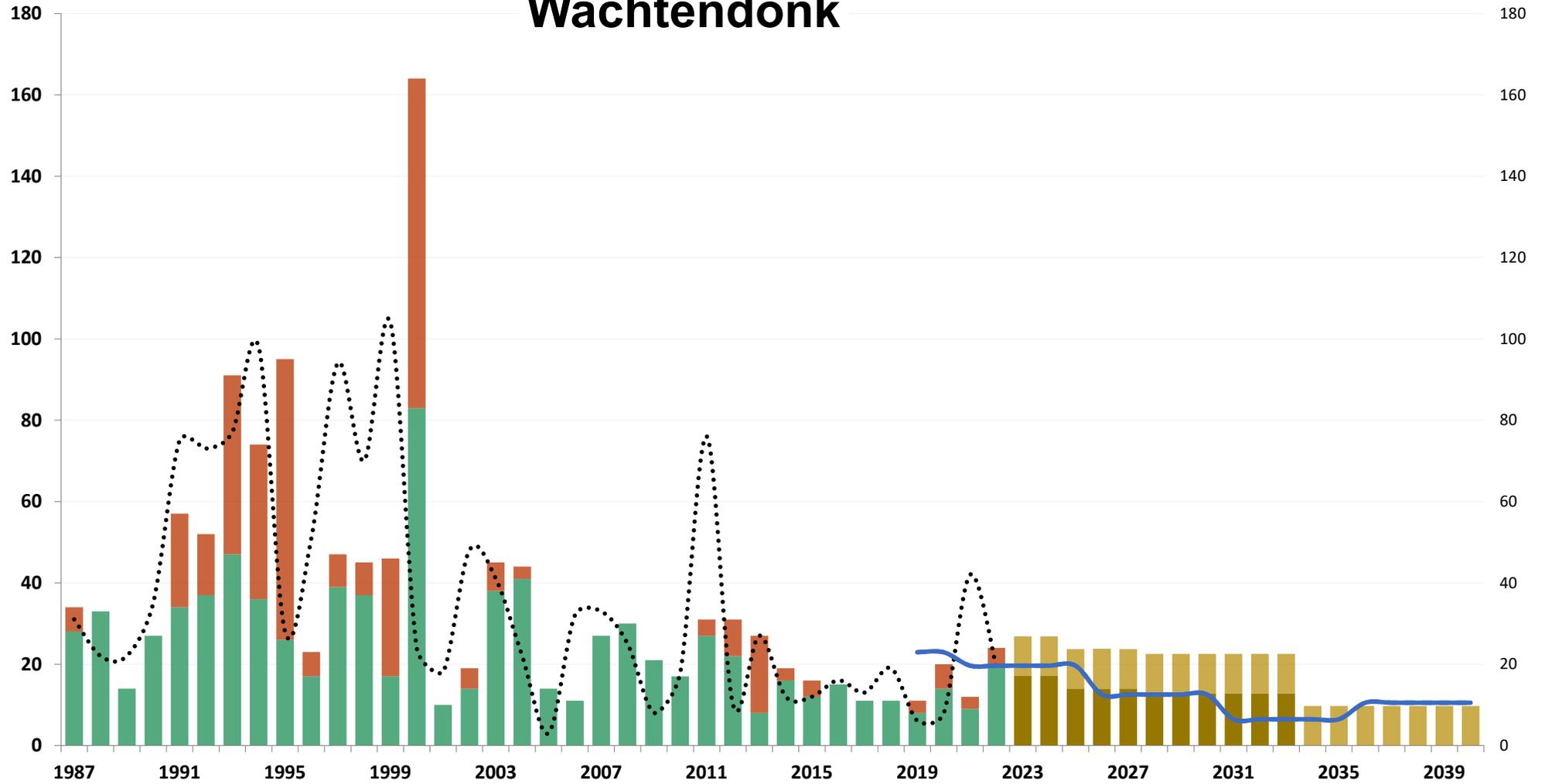
 Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
 Ein- und Zweifamilienhäuser
 Baugenehmigung

 FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
 bestehende RPD Reserven

 Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
 Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Wachtendonk



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

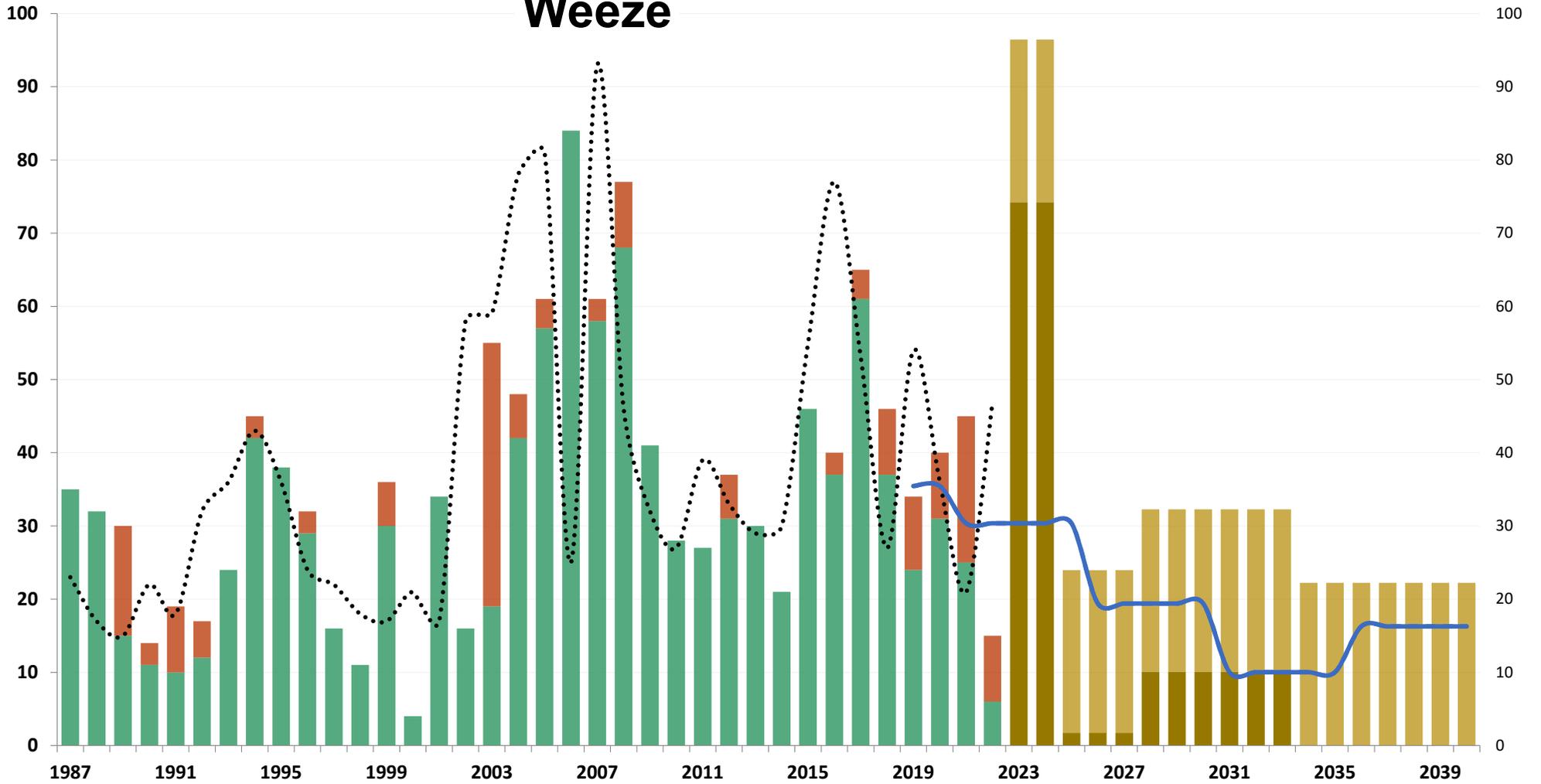
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

Weeze



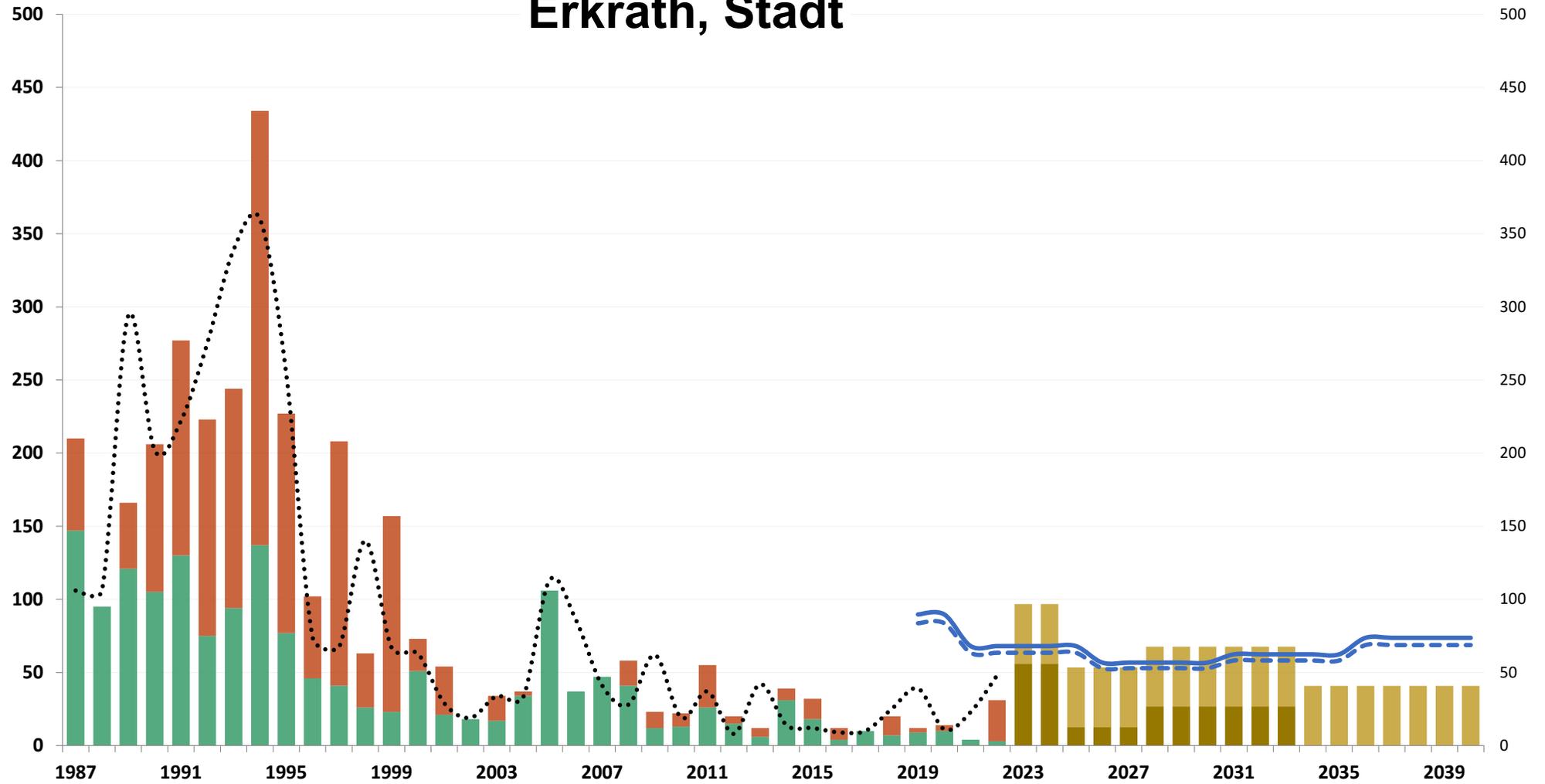
■ Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
■ Ein- und Zweifamilienhäuser
⋯⋯⋯ Baugenehmigung

■ FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
■ bestehende RPD Reserven

— Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
- - - Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Erkrath, Stadt

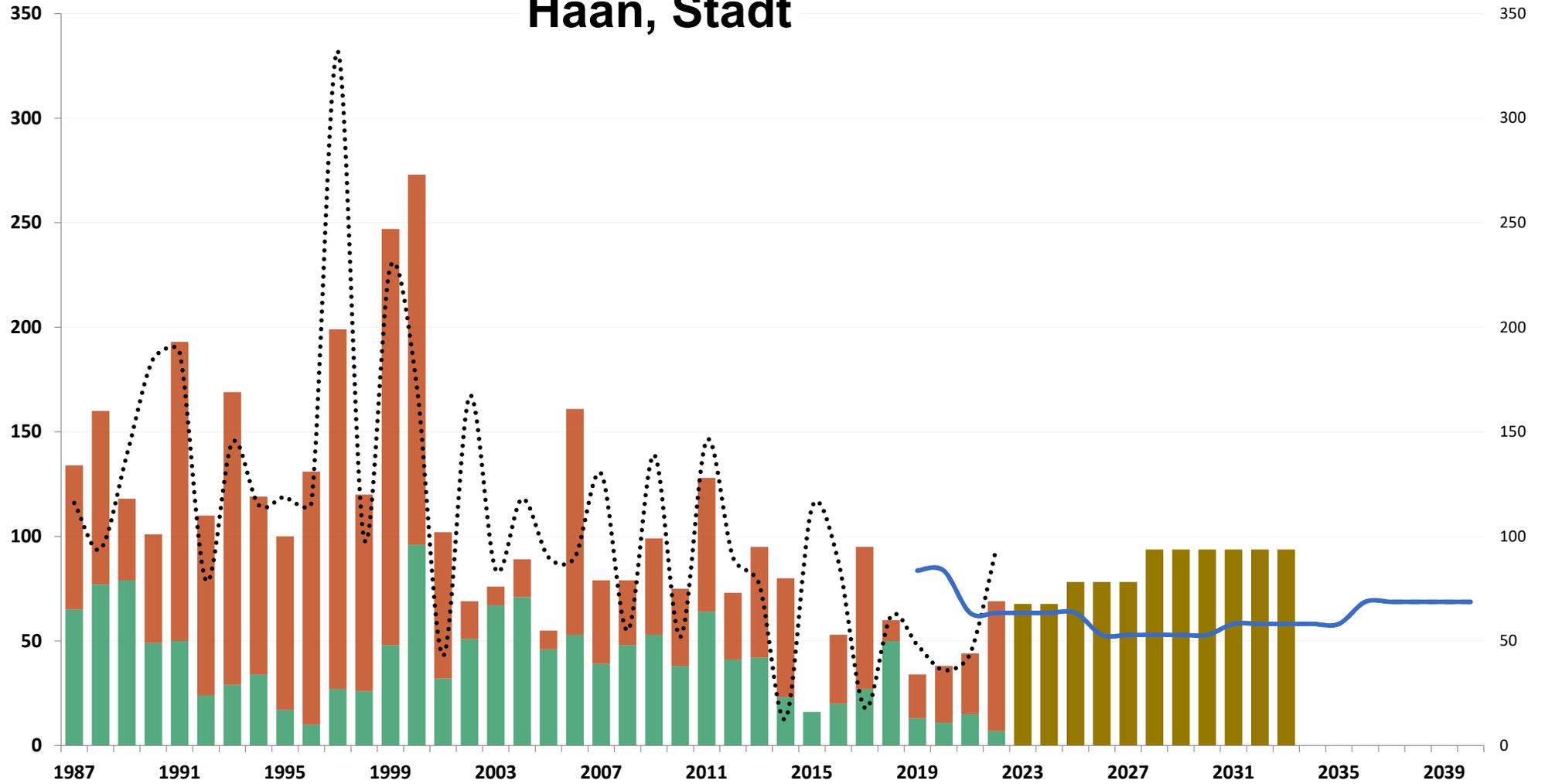


Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
Ein- und Zweifamilienhäuser
..... Baugenehmigung

FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Haan, Stadt

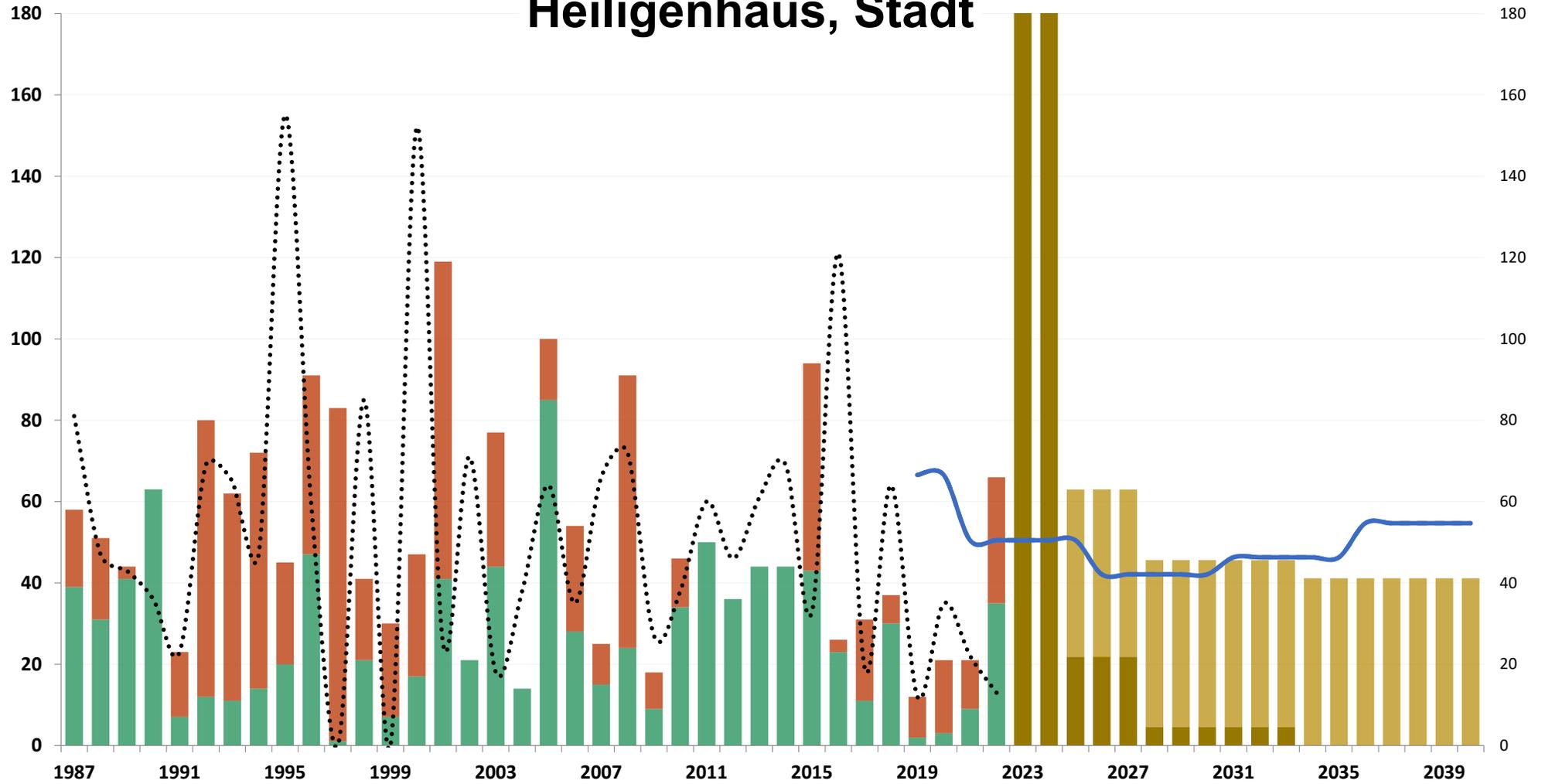


■ Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
■ Ein- und Zweifamilienhäuser
⋯⋯⋯ Baugenehmigung

■ FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
■ bestehende RPD Reserven

— Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
- - - Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Heiligenhaus, Stadt

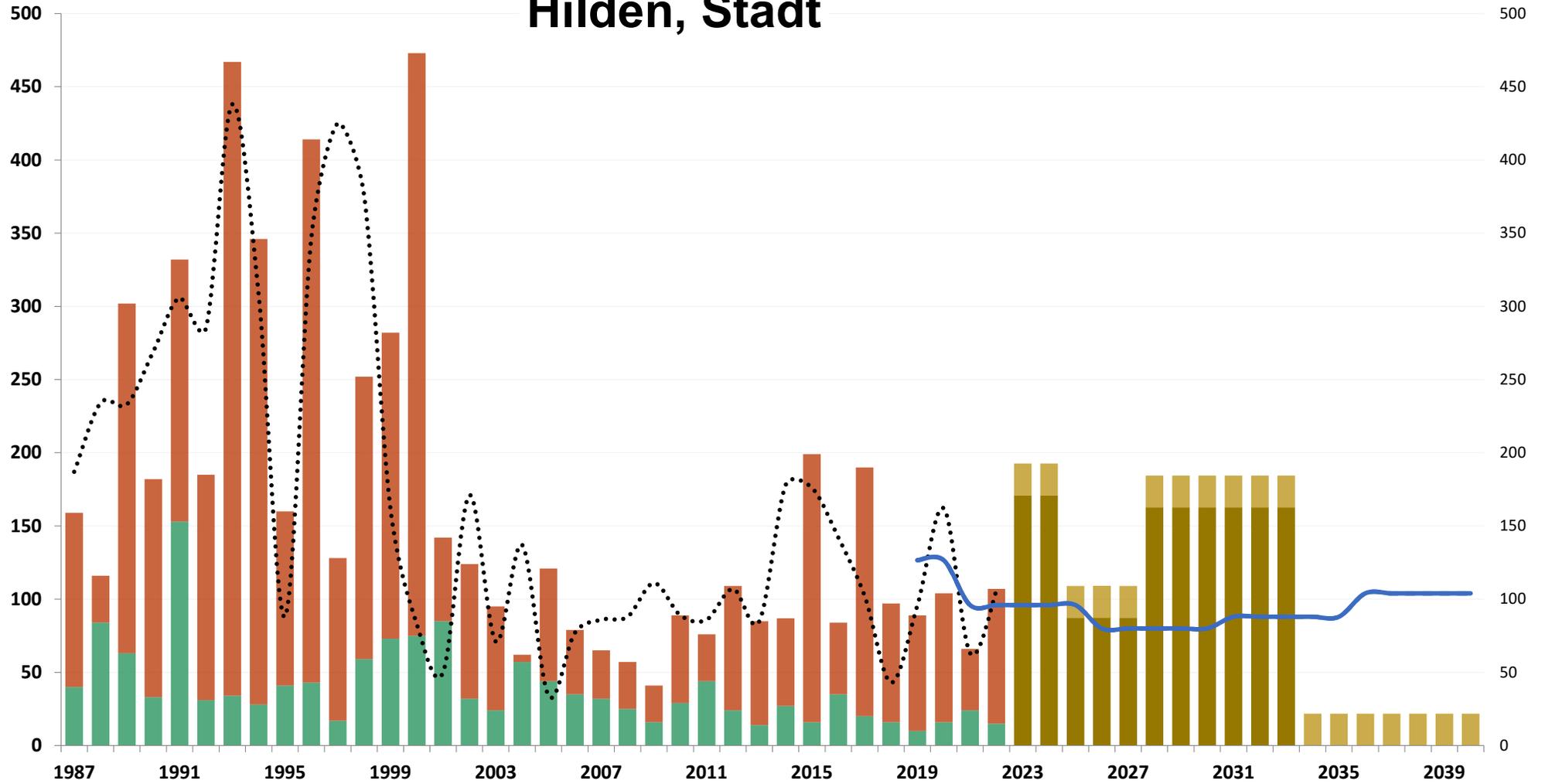


■ Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
■ Ein- und Zweifamilienhäuser
⋯⋯⋯ Baugenehmigung

■ FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
■ bestehende RPD Reserven

— Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
- - - Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Hilden, Stadt



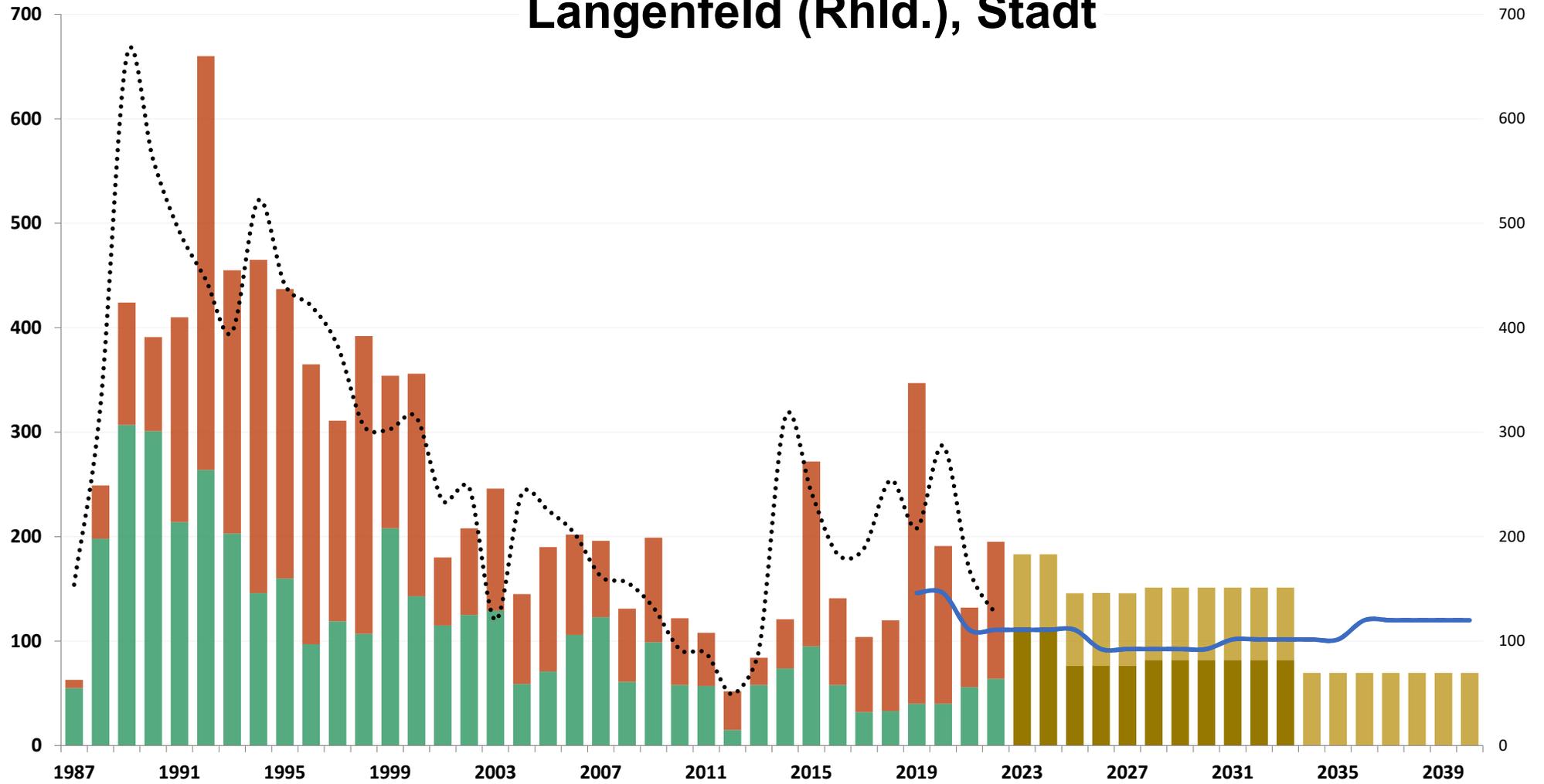
■ Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
■ Ein- und Zweifamilienhäuser
⋯⋯⋯ Baugenehmigung

■ FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
■ bestehende RPD Reserven

— Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
- - - Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Langenfeld (Rhld.), Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

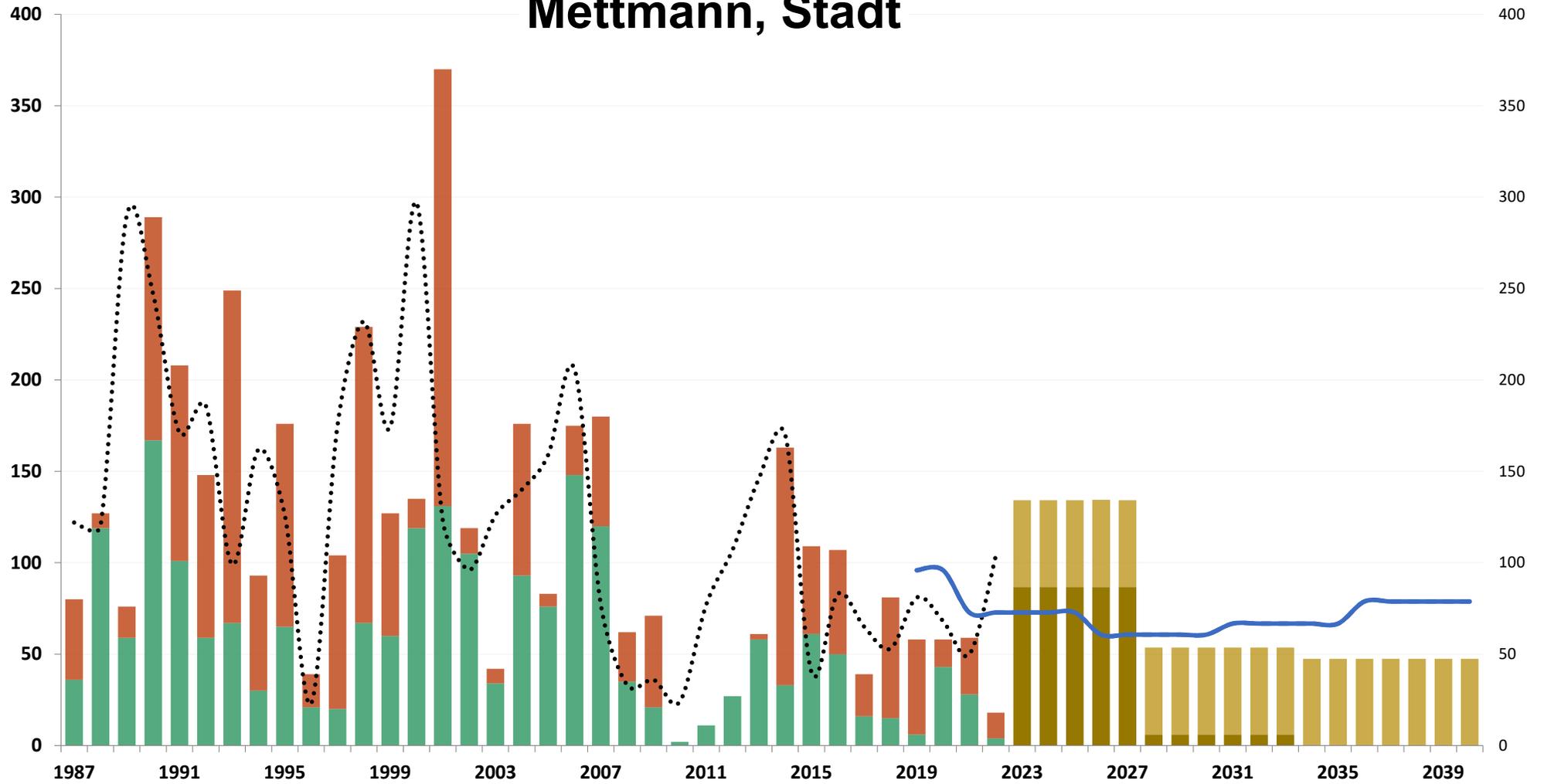
bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Mettmann, Stadt



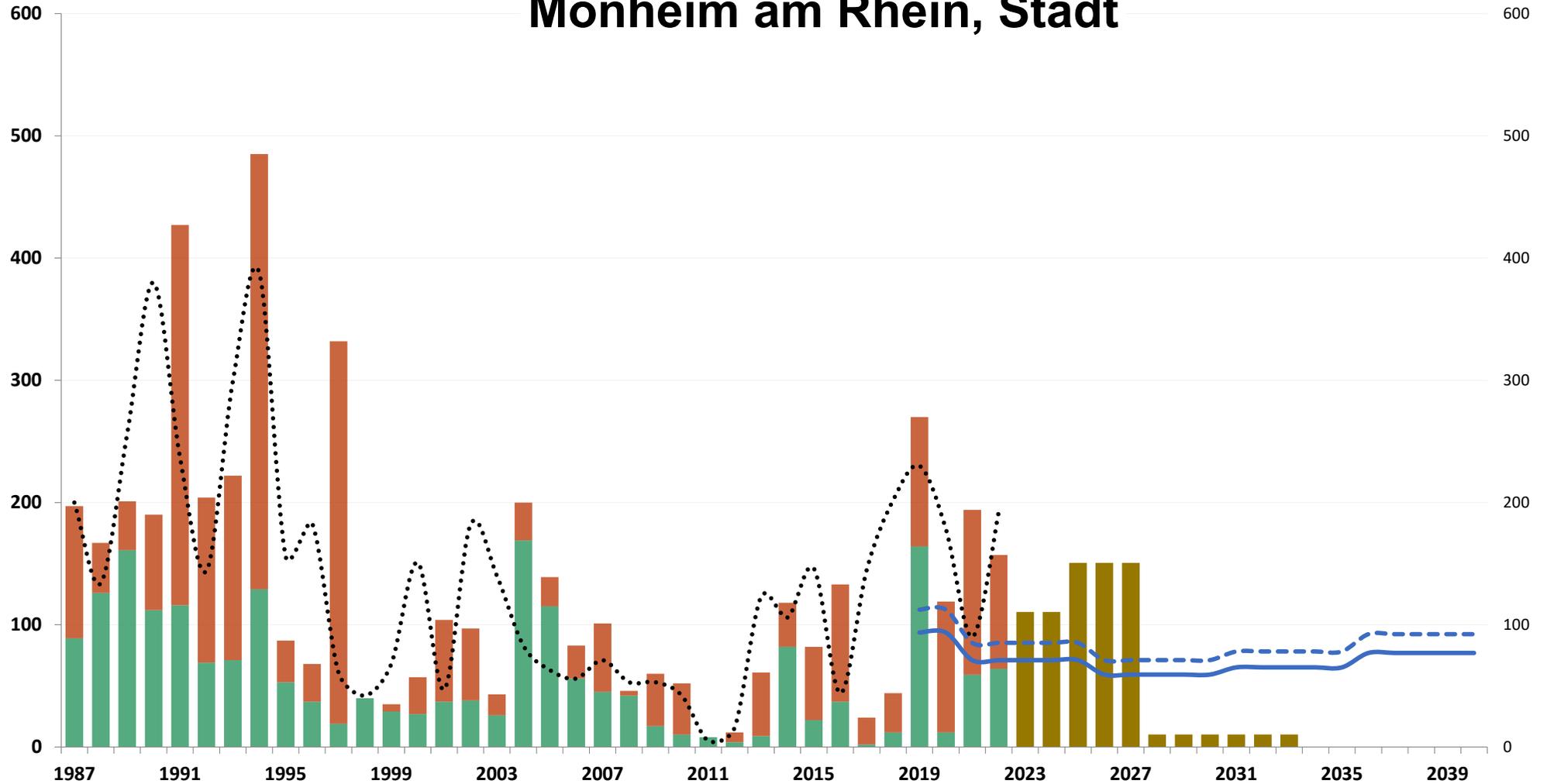
Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
Ein- und Zweifamilienhäuser
..... Baugenehmigung

FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
bestehende RPD Reserven

— Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
- - - Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Monheim am Rhein, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

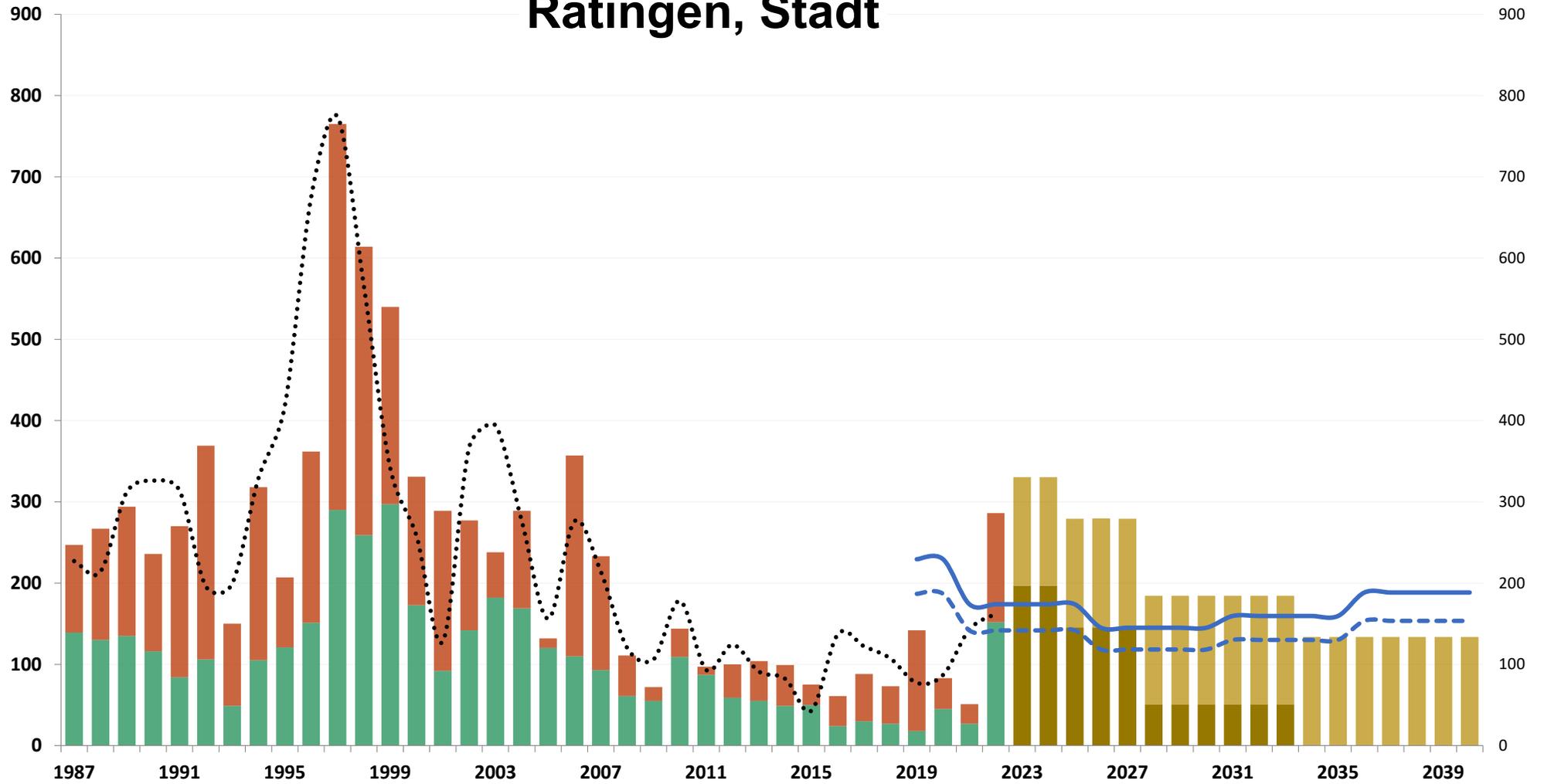
bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Ratings, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

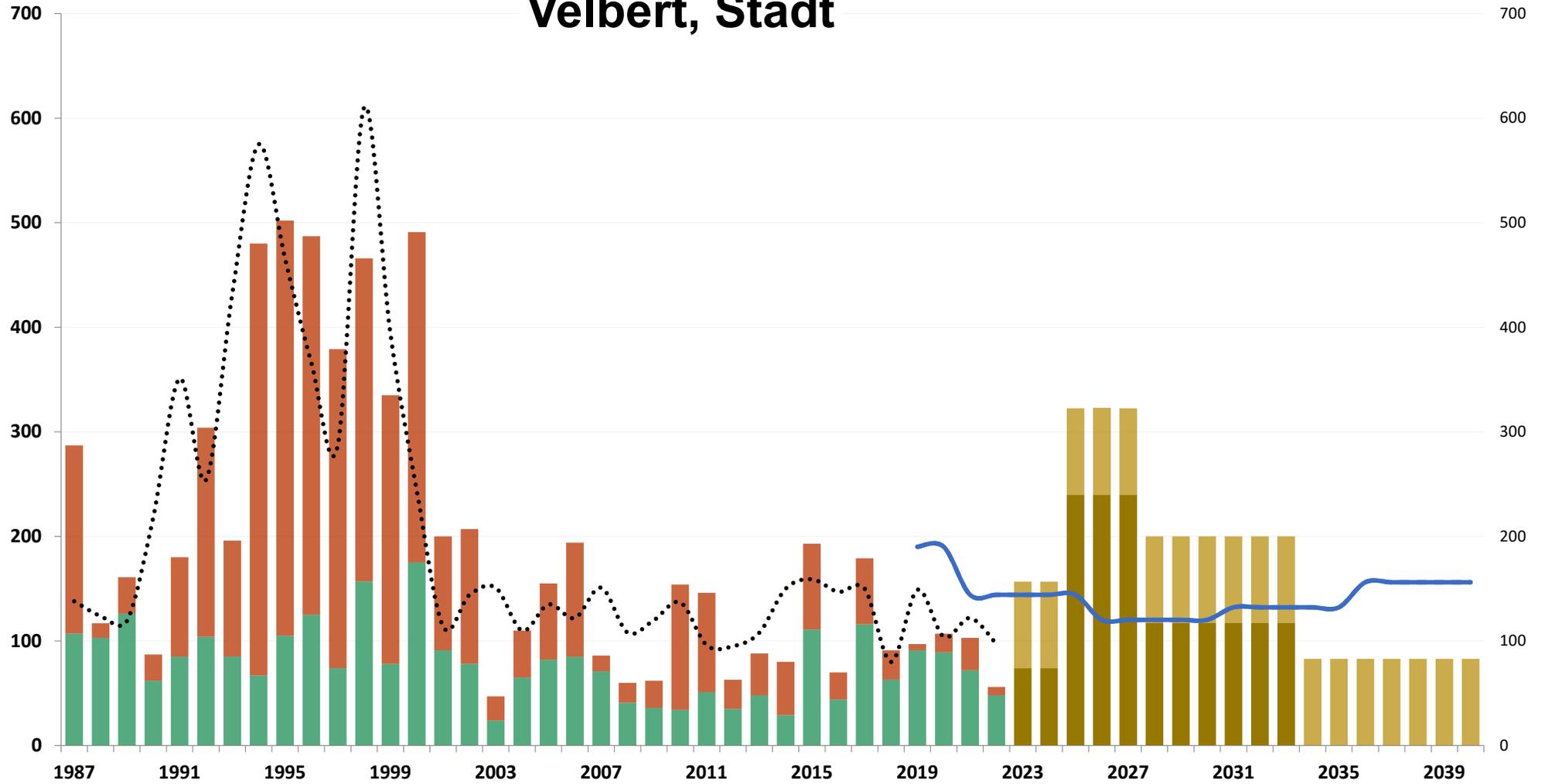
bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Velbert, Stadt



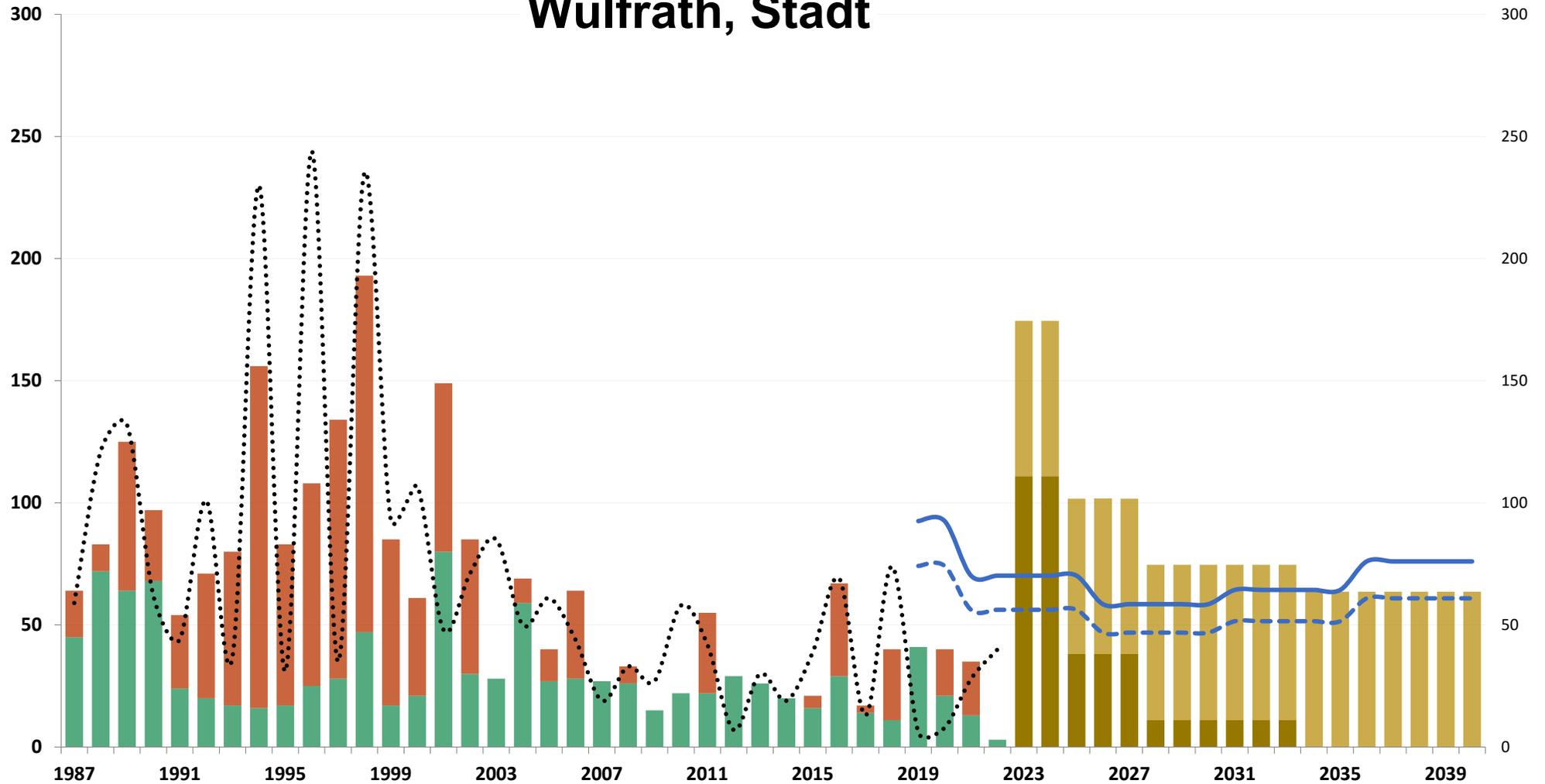
Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
Ein- und Zweifamilienhäuser
..... Baugenehmigung

FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
bestehende RPD Reserven

— Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
- - - Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Wülfrath, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

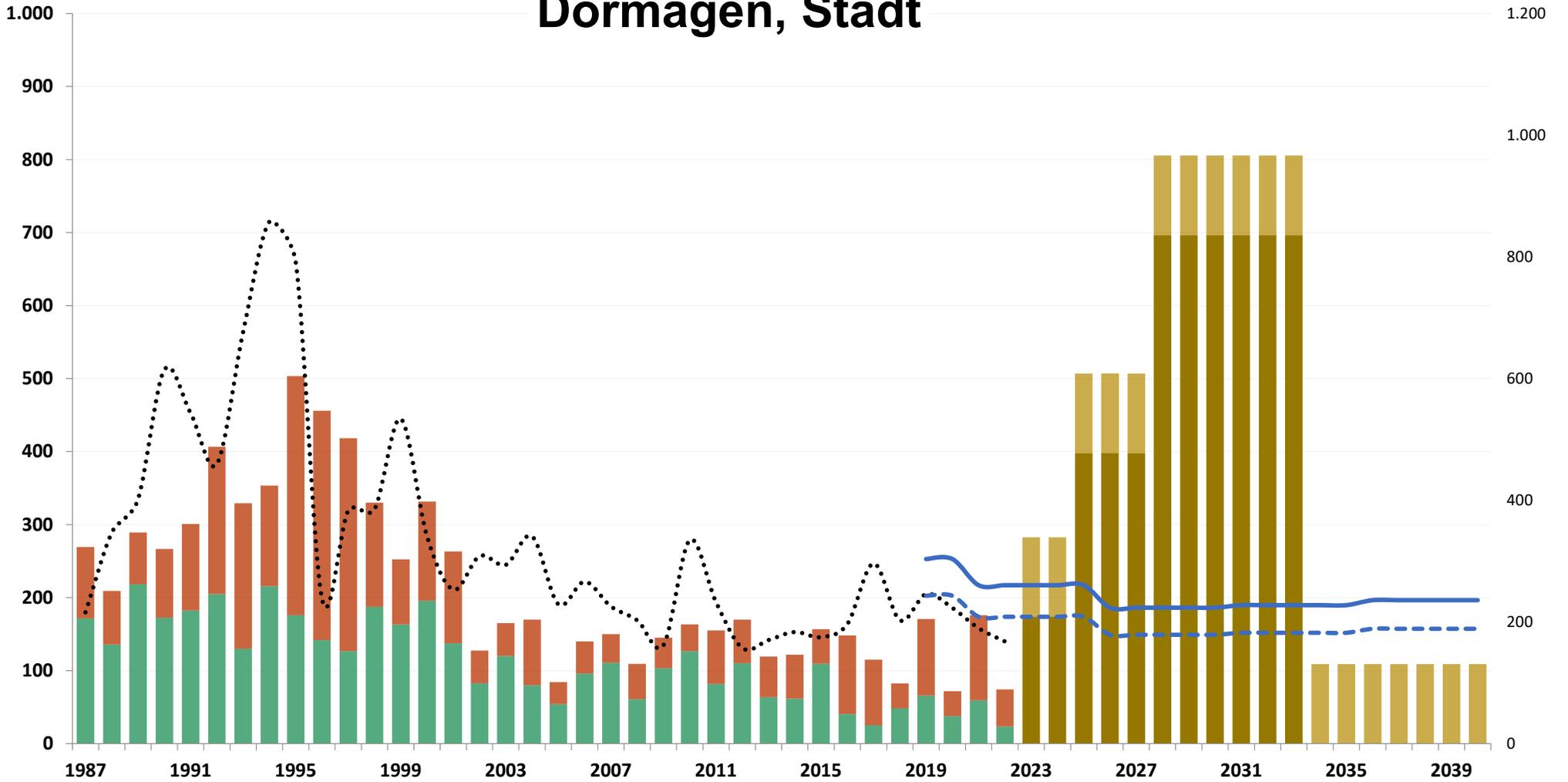
bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Dormagen, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

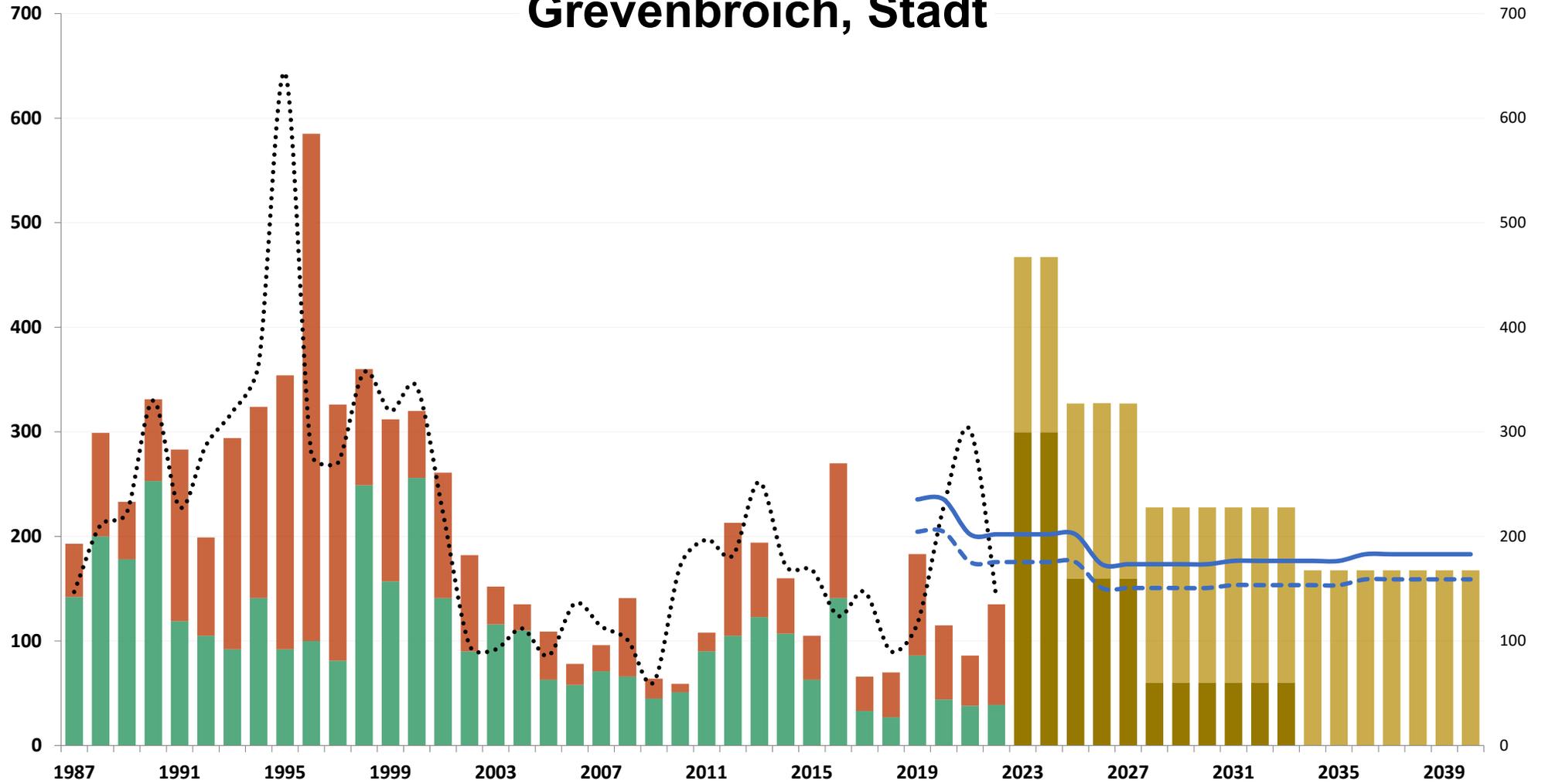
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

Grevenbroich, Stadt

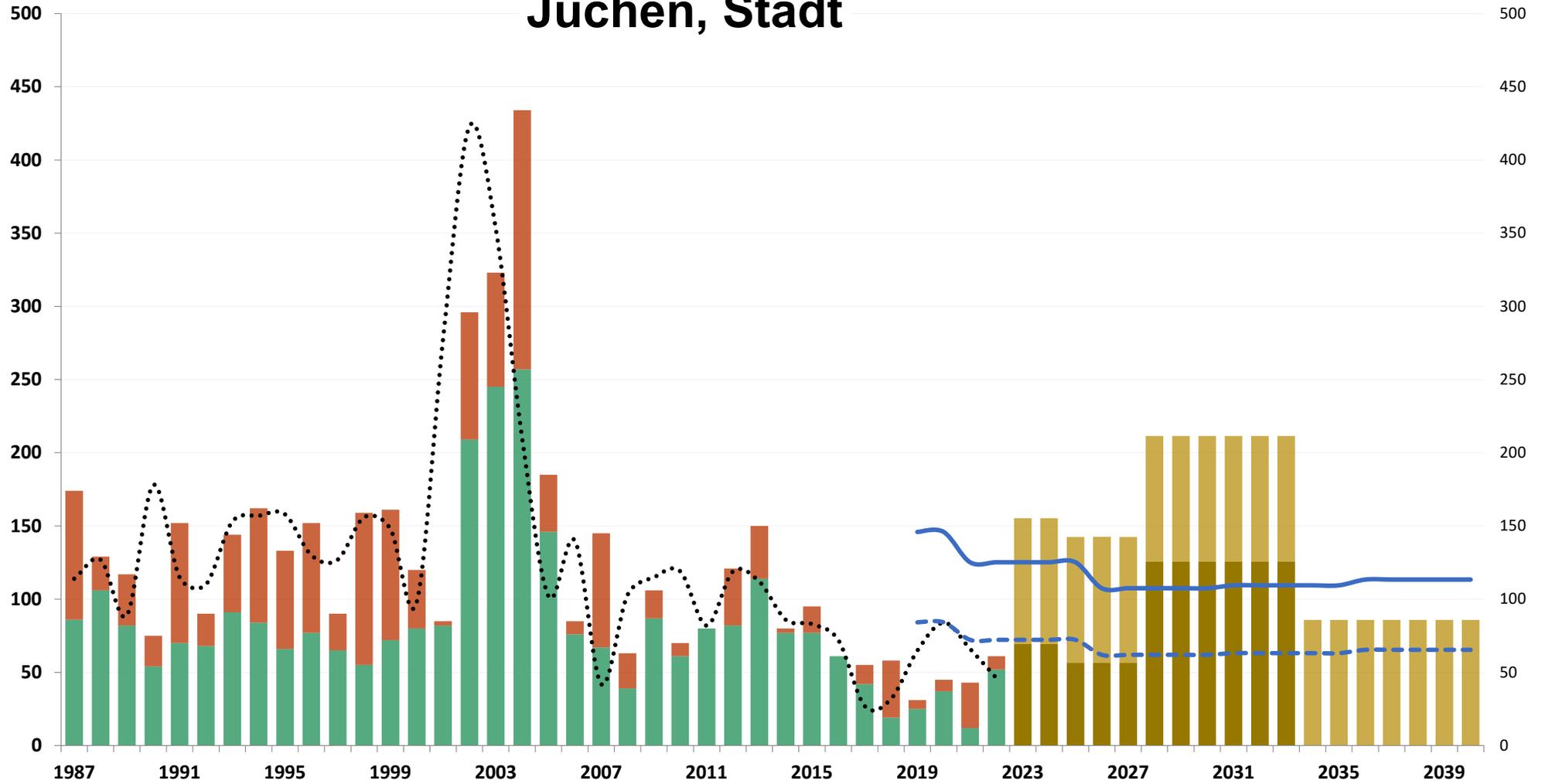


■ Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
■ Ein- und Zweifamilienhäuser
⋯ Baugenehmigung

■ FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
■ bestehende RPD Reserven

— Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
- - - Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Jüchen, Stadt



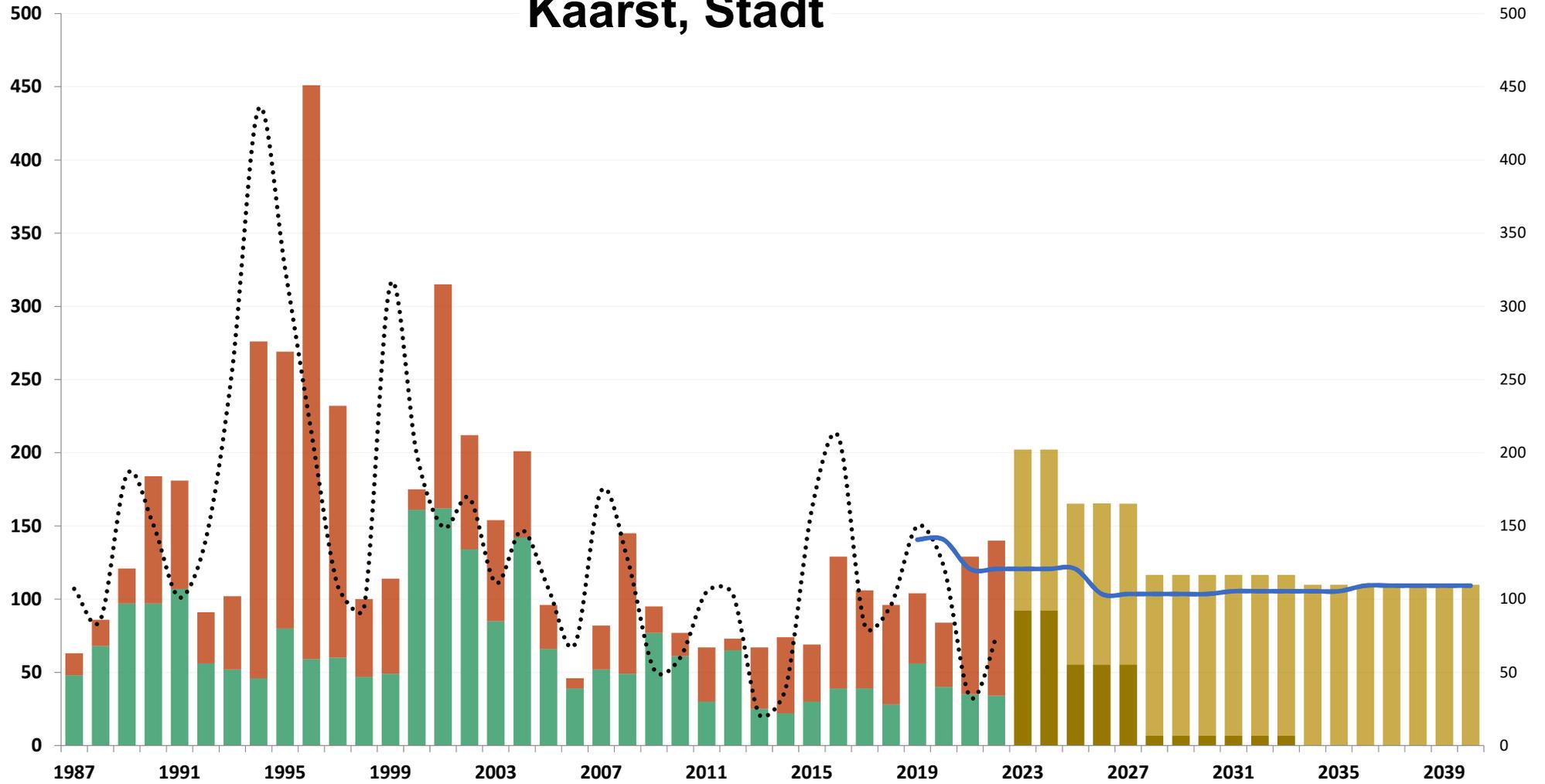
■ Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
■ Ein- und Zweifamilienhäuser
⋯⋯⋯ Baugenehmigung

■ FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
■ bestehende RPD Reserven

— Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
- - - Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Kaarst, Stadt

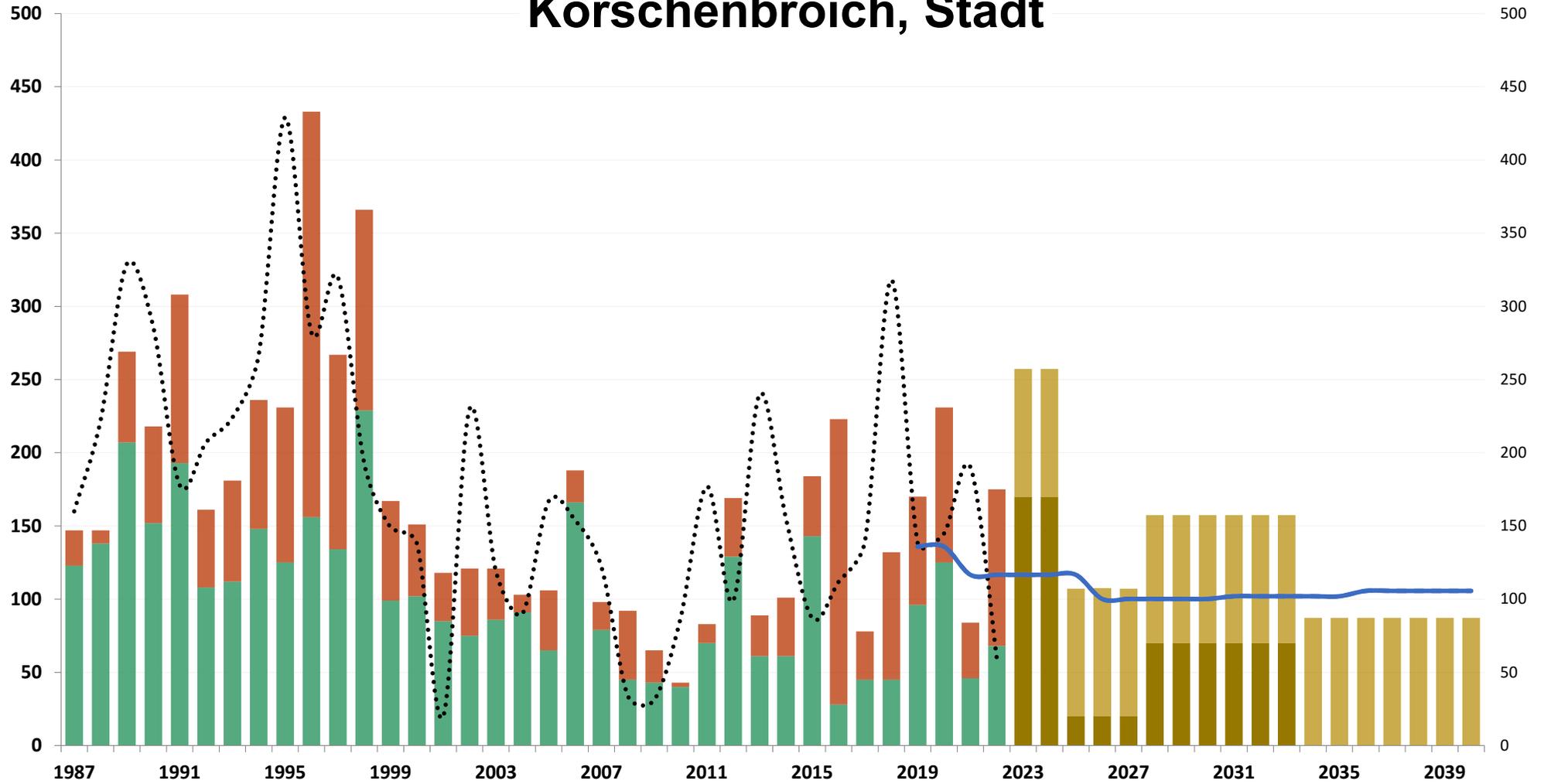


Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
Ein- und Zweifamilienhäuser
..... Baugenehmigung

FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
bestehende RPD Reserven

— Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
- - - Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

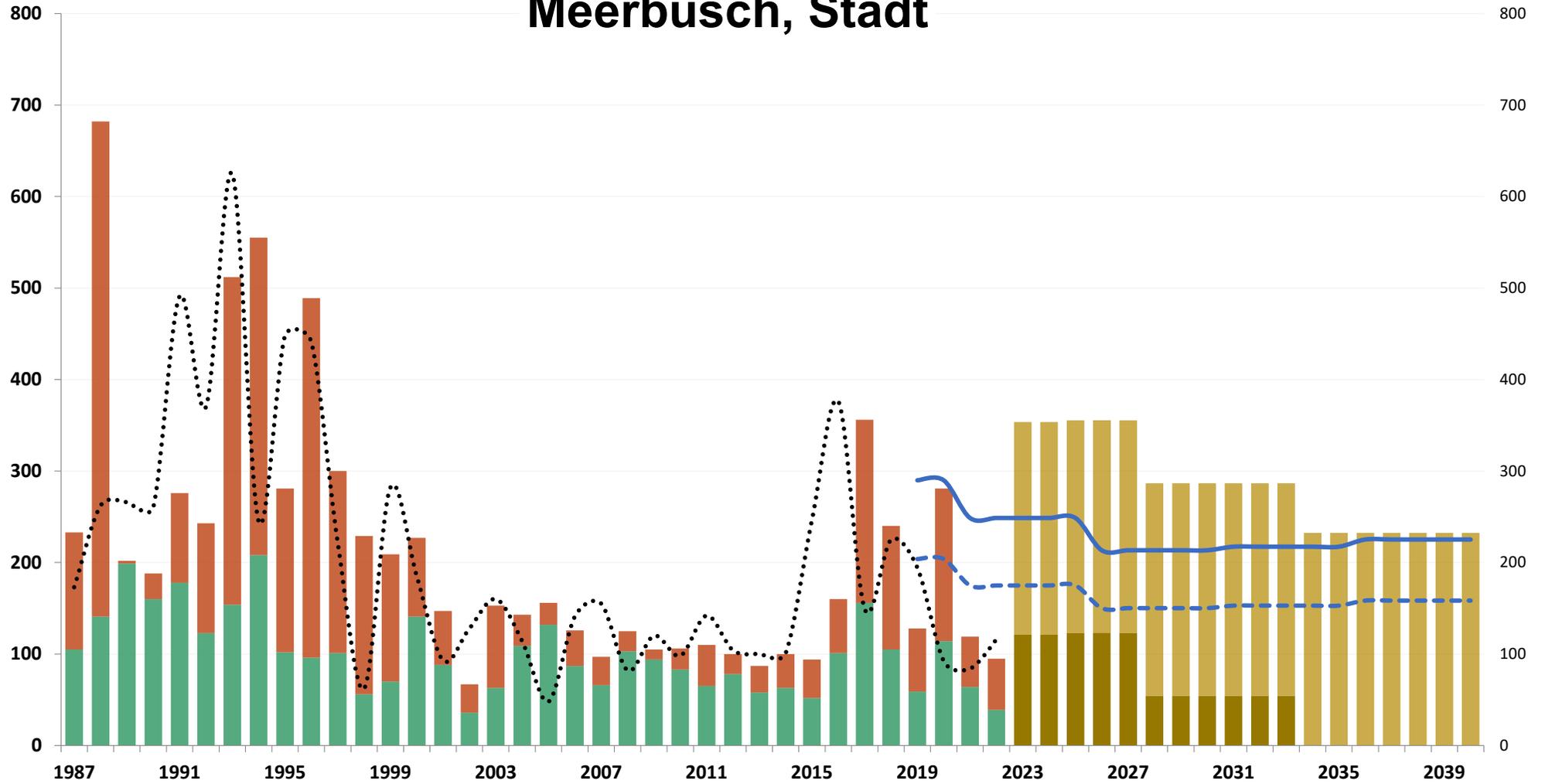
Korschenbroich, Stadt



- Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Baugenehmigung
- FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
- bestehende RPD Reserven
- Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
- Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Meerbusch, Stadt



 Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

 Ein- und Zweifamilienhäuser

 Baugenehmigung

 FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

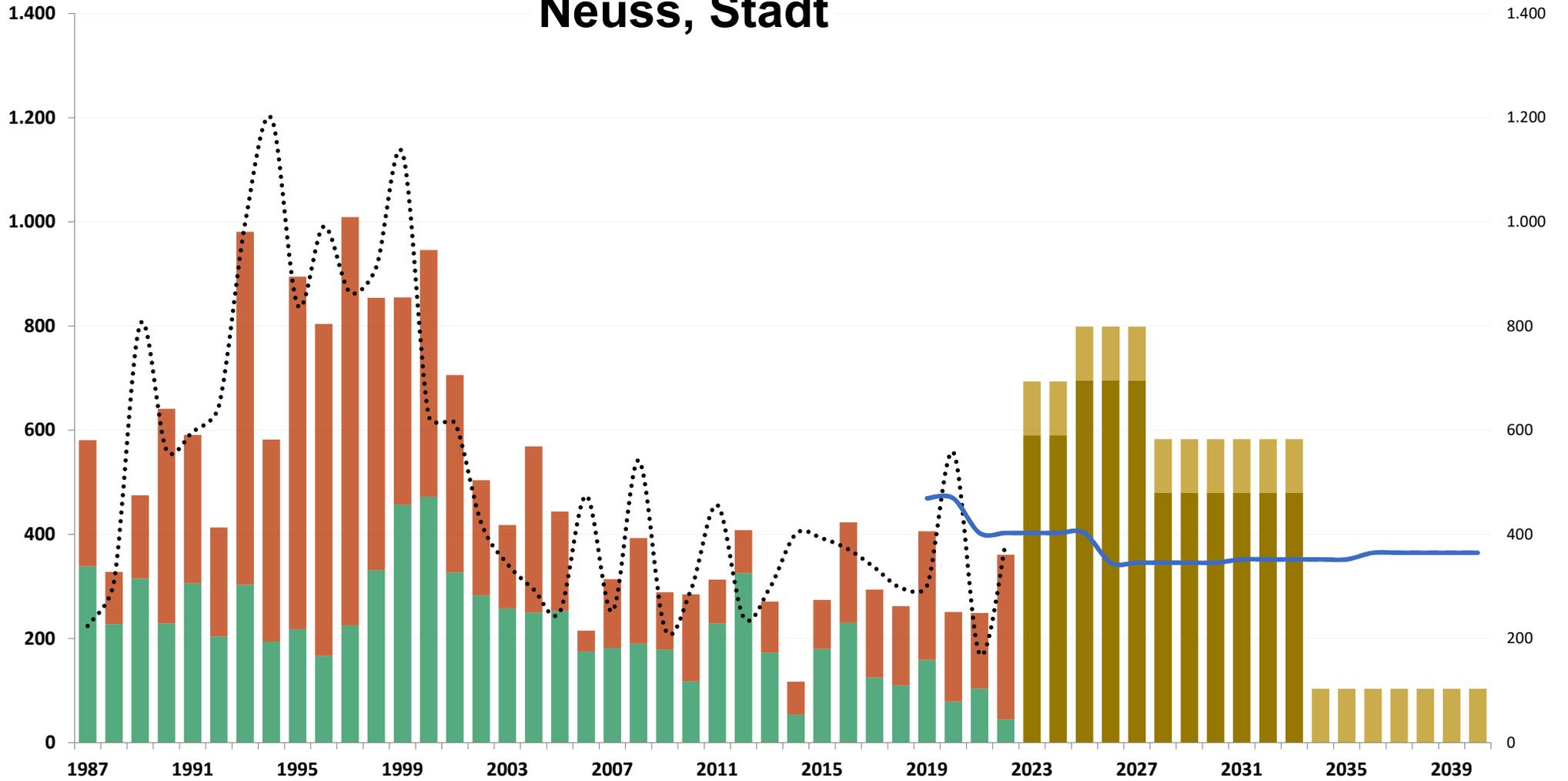
 bestehende RPD Reserven

 Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

 Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Neuss, Stadt

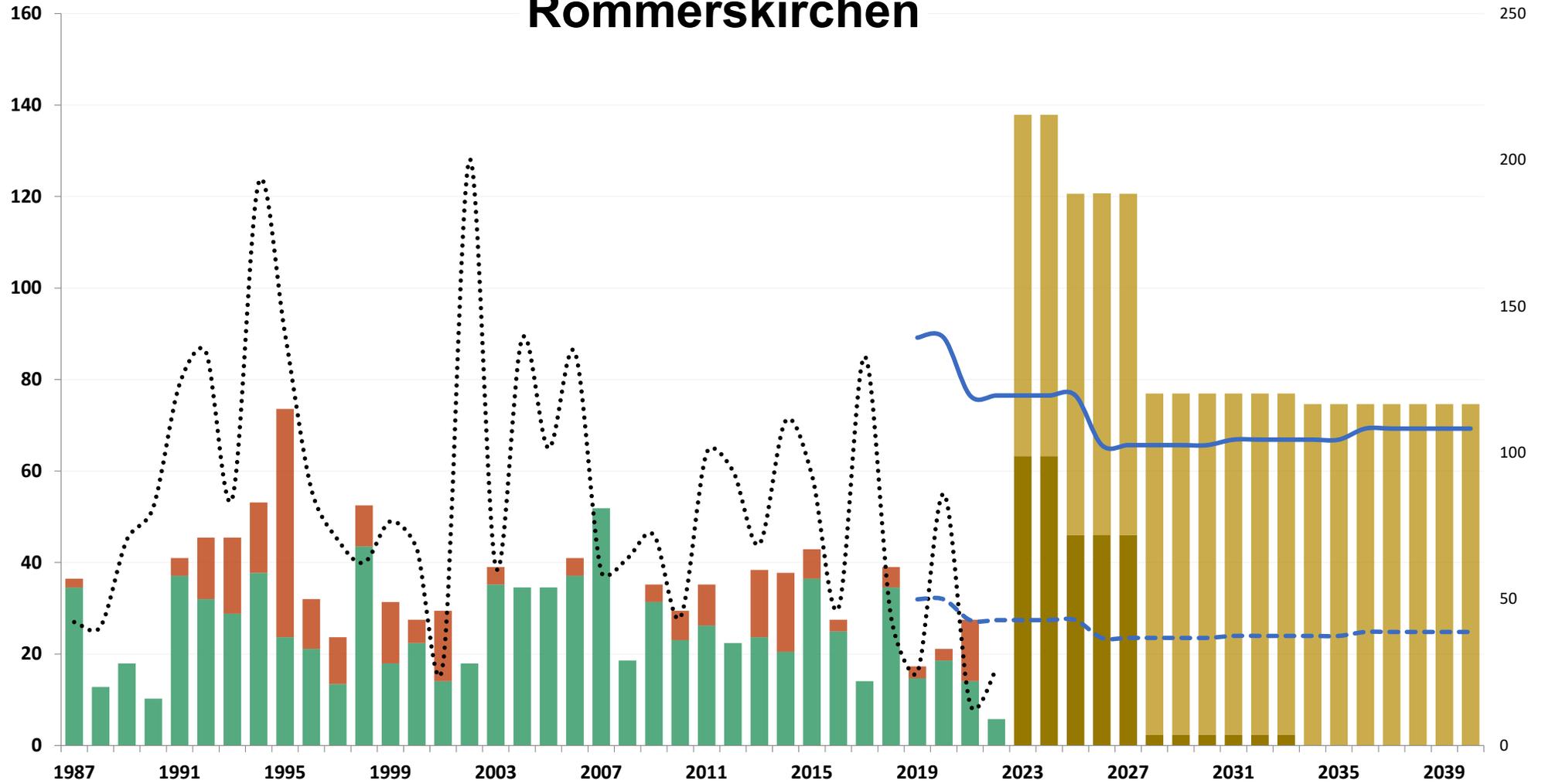


Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
Ein- und Zweifamilienhäuser
..... Baugenehmigung

FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

Rommerskirchen



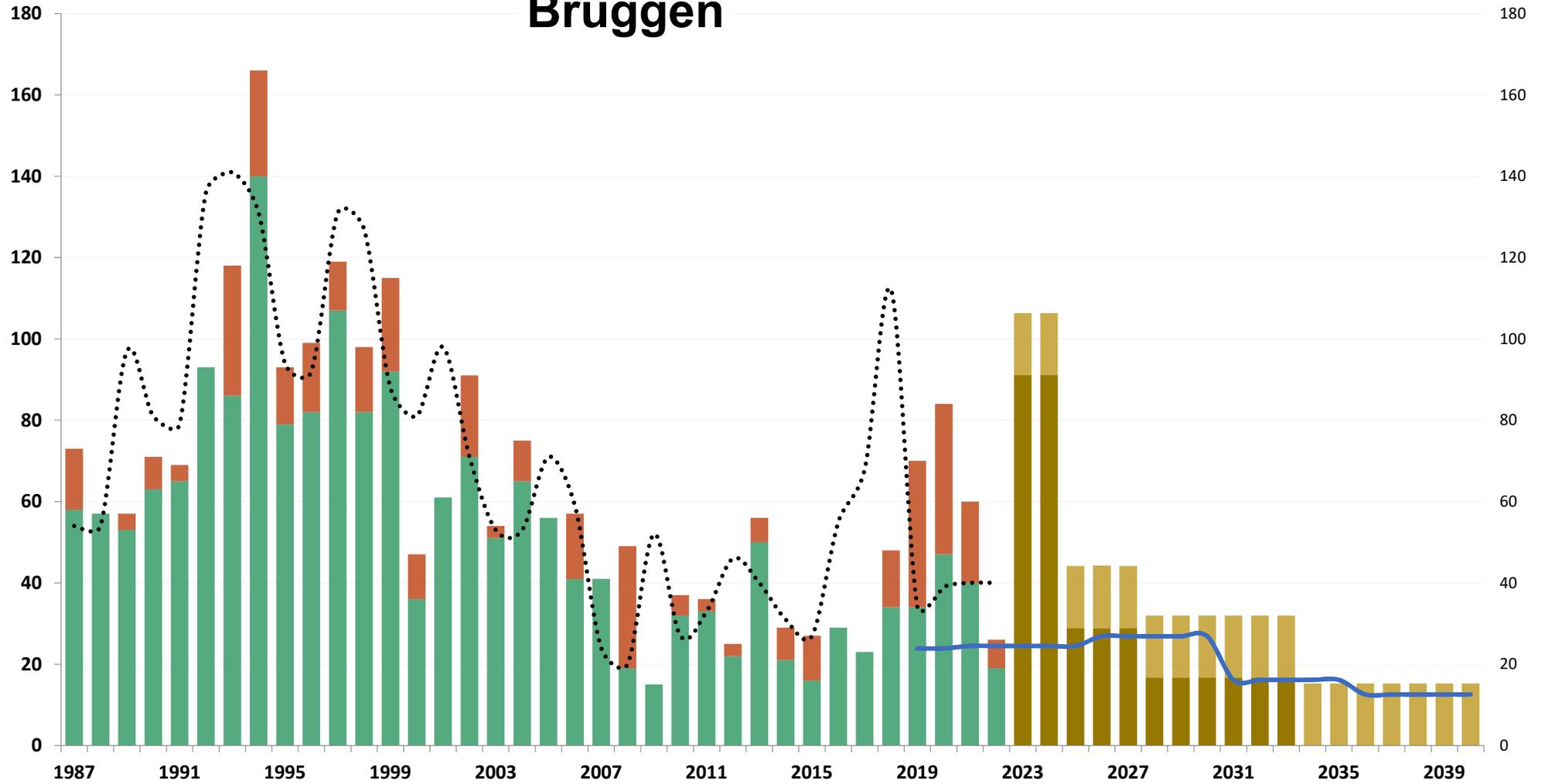
■ Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
■ Ein- und Zweifamilienhäuser
⋯⋯⋯ Baugenehmigung

■ FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
■ bestehende RPD Reserven

— Bedarfsberechnung 2018
 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
- - - Bedarfsberechnung 2018
 ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Brüggen

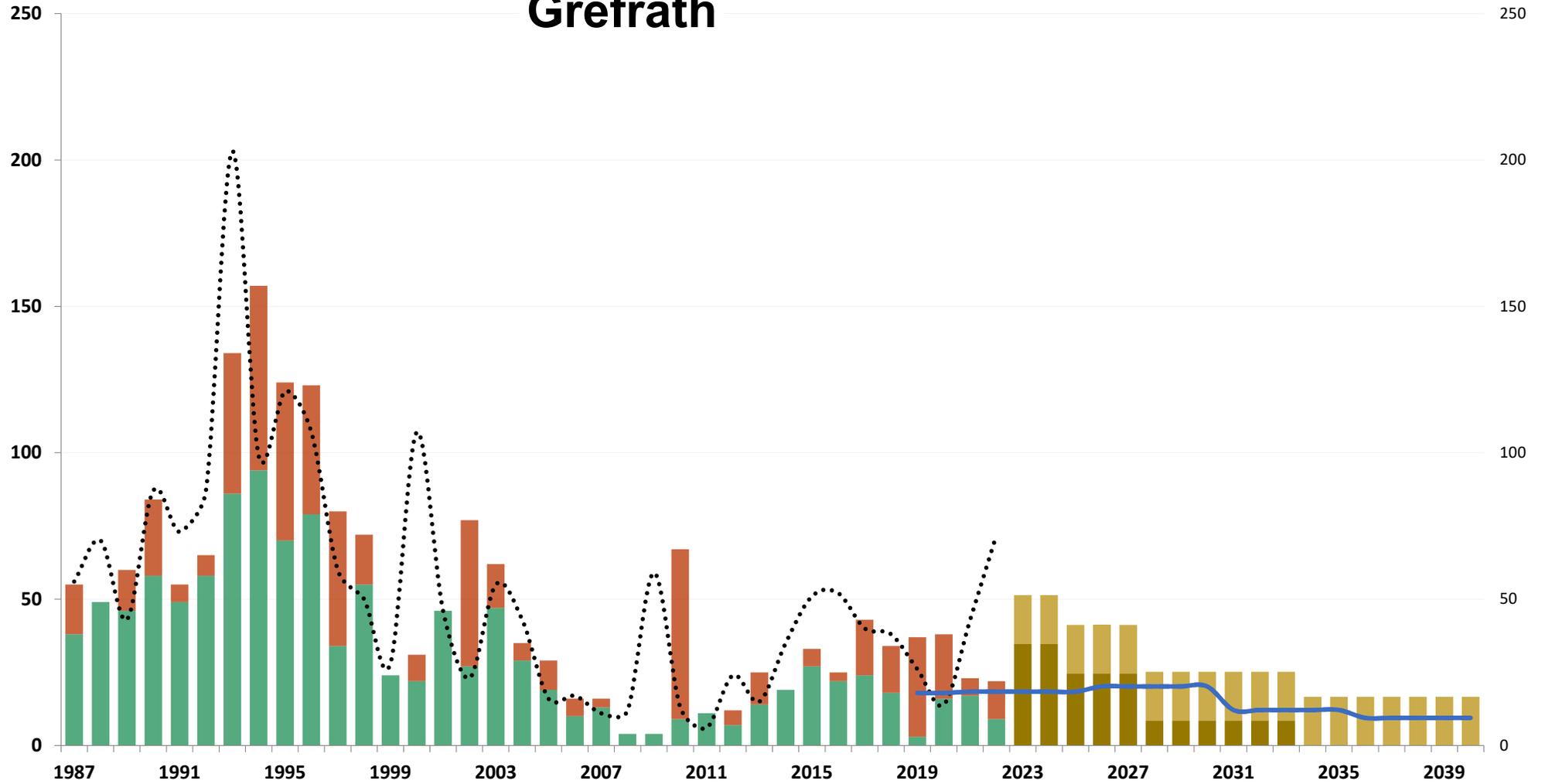


Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
Ein- und Zweifamilienhäuser
..... Baugenehmigung

FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
bestehende RPD Reserven

— Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
- - - Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Grefrath



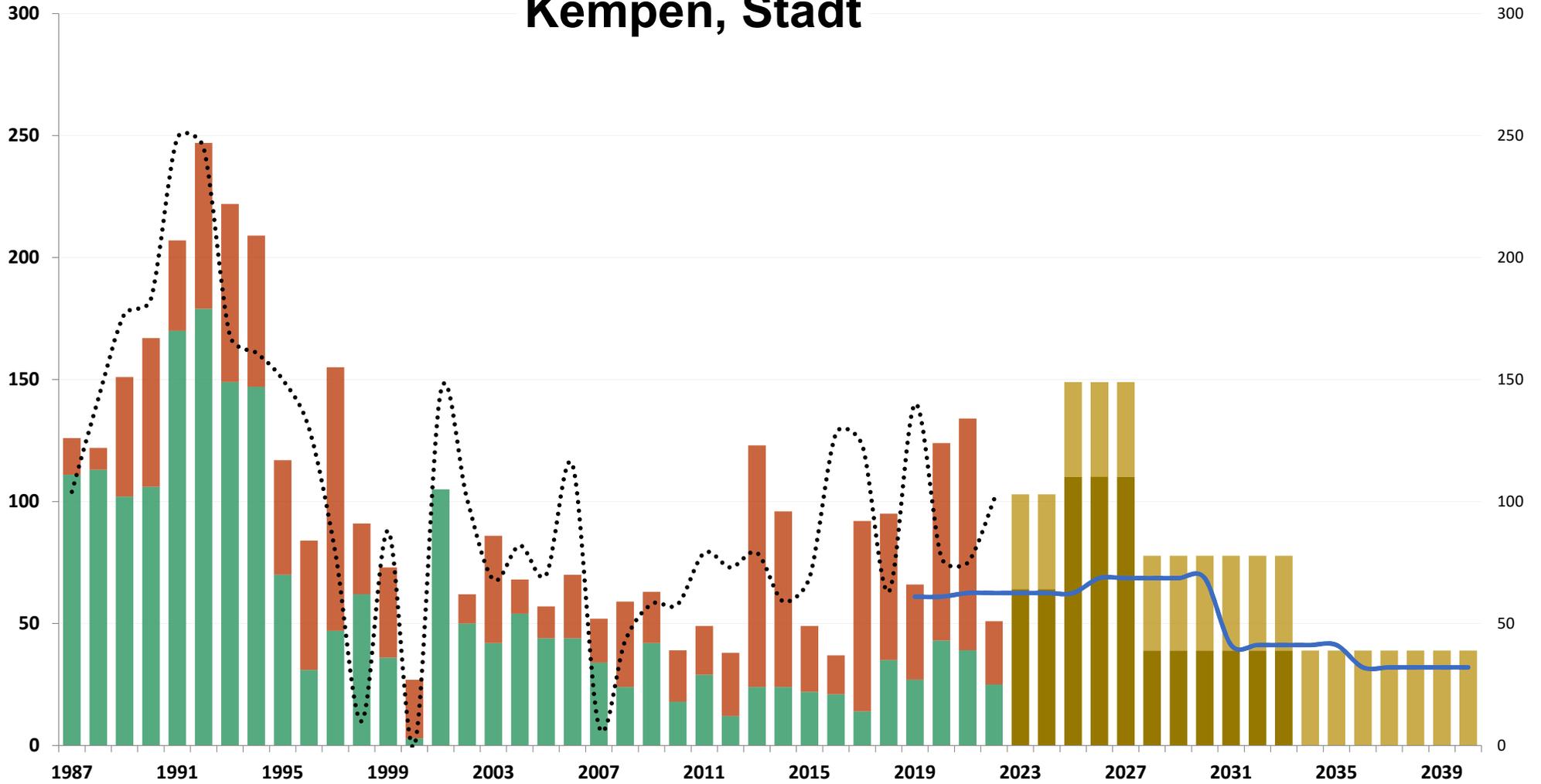
■ Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
■ Ein- und Zweifamilienhäuser
⋯⋯⋯ Baugenehmigung

■ FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
■ bestehende RPD Reserven

— Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
- - - Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Kempen, Stadt



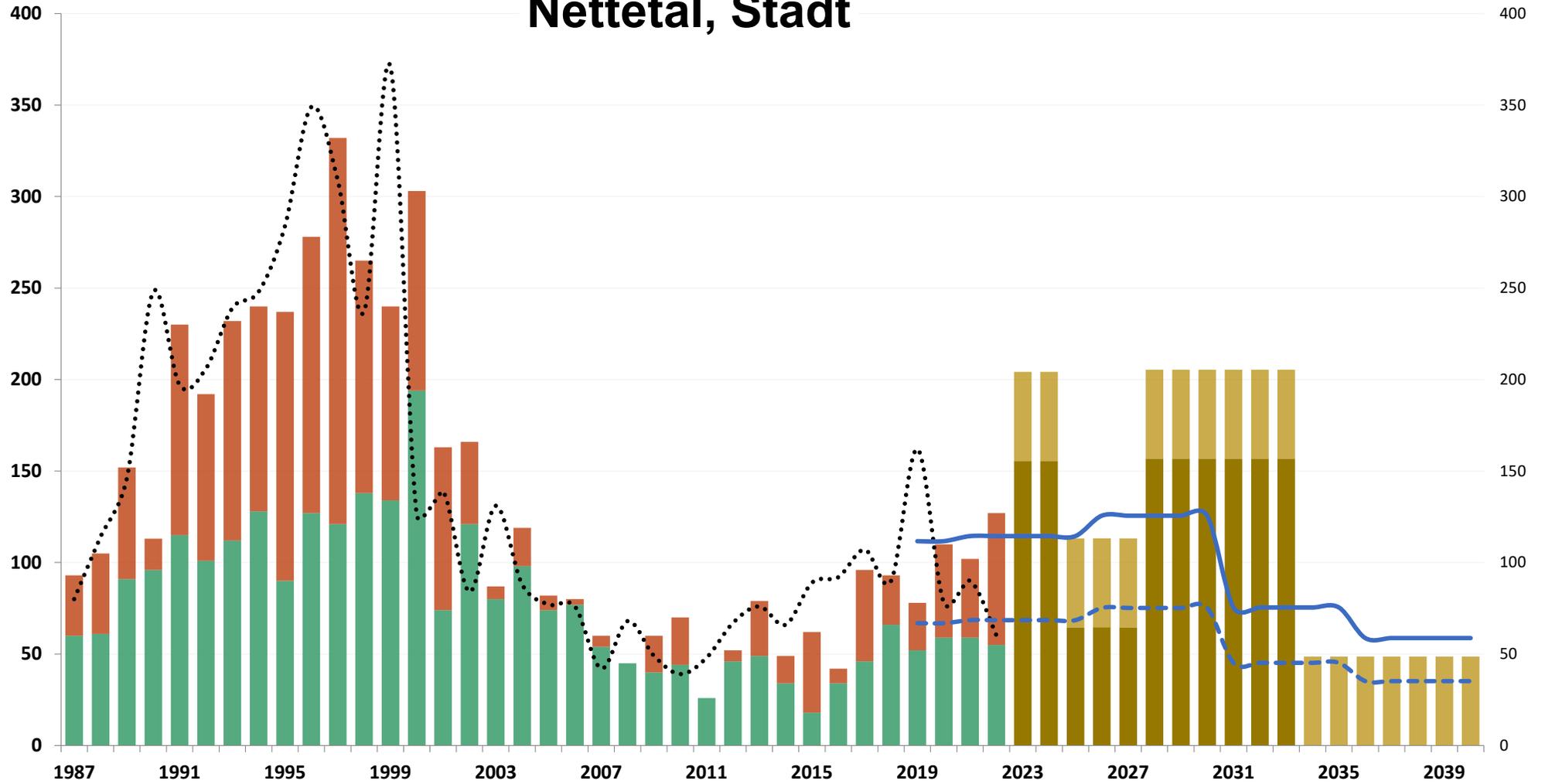
 Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
 Ein- und Zweifamilienhäuser
 Baugenehmigung

 FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
 bestehende RPD Reserven

 Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
 Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Nettetal, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

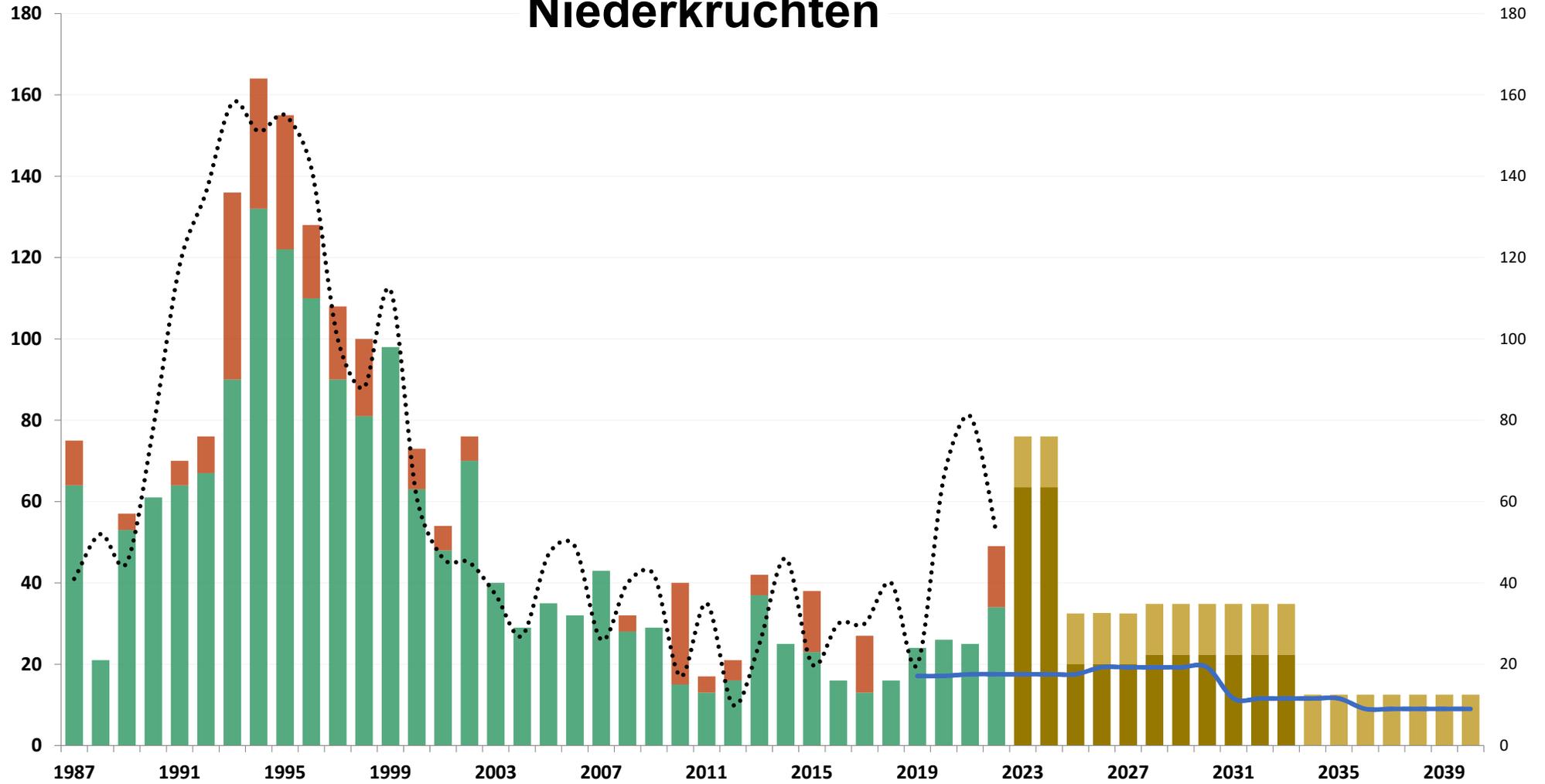
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Niederkrüchten



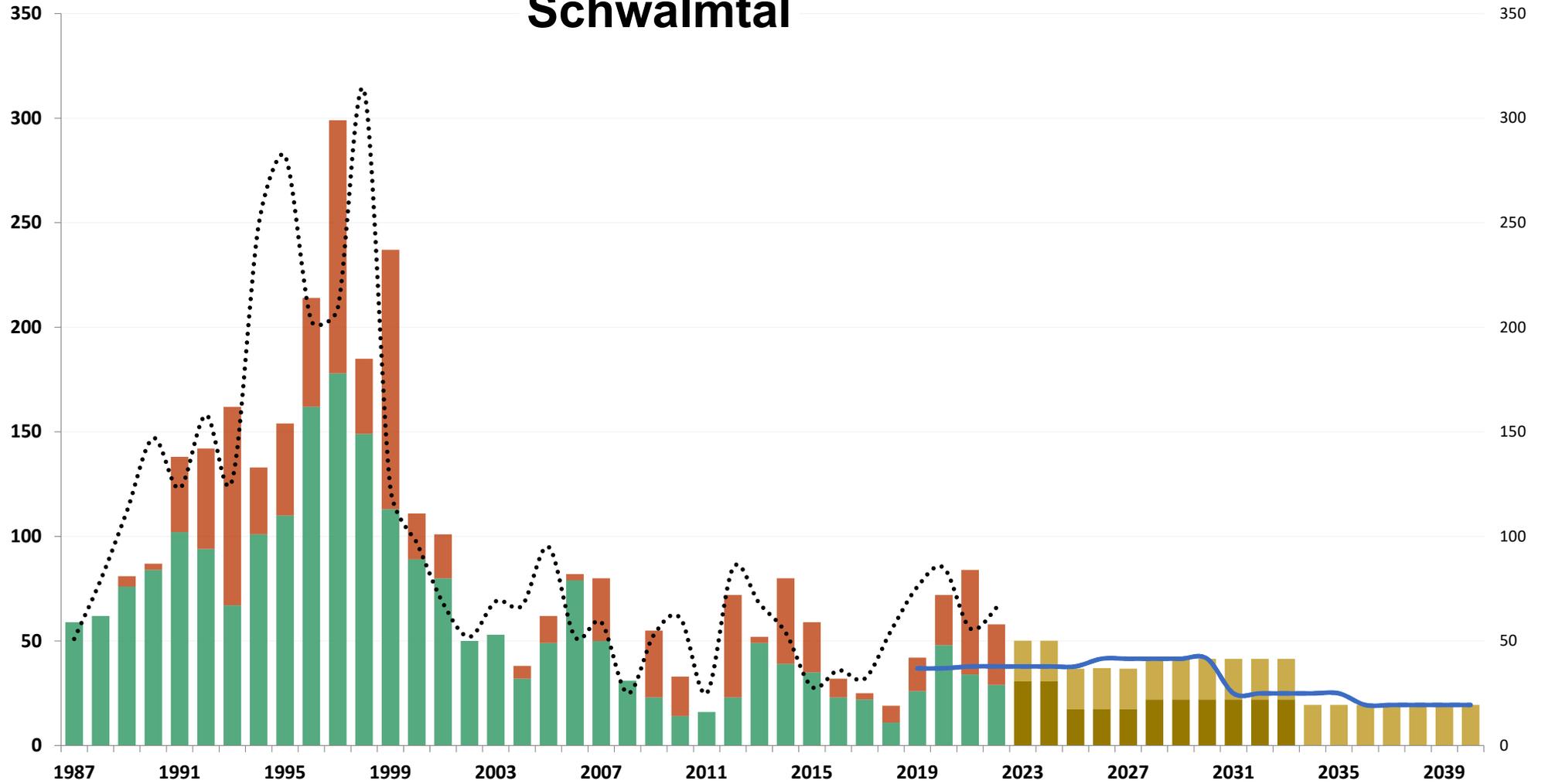
■ Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
■ Ein- und Zweifamilienhäuser
⋯⋯⋯ Baugenehmigung

■ FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
■ bestehende RPD Reserven

— Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
- - - Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Schwalmatal



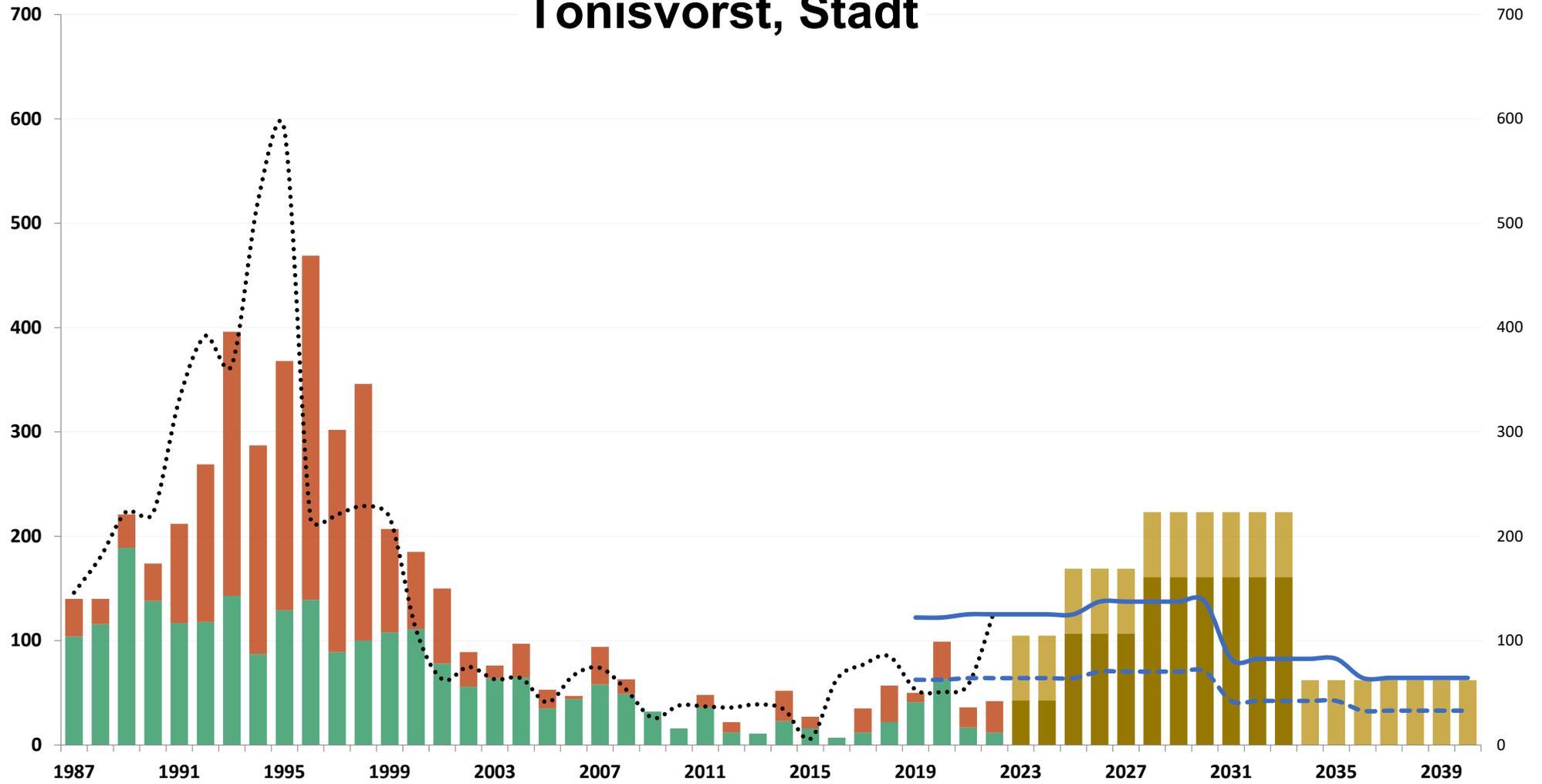
 Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
 Ein- und Zweifamilienhäuser
 Baugenehmigung

 FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
 bestehende RPD Reserven

 Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
 Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Tönisvorst, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

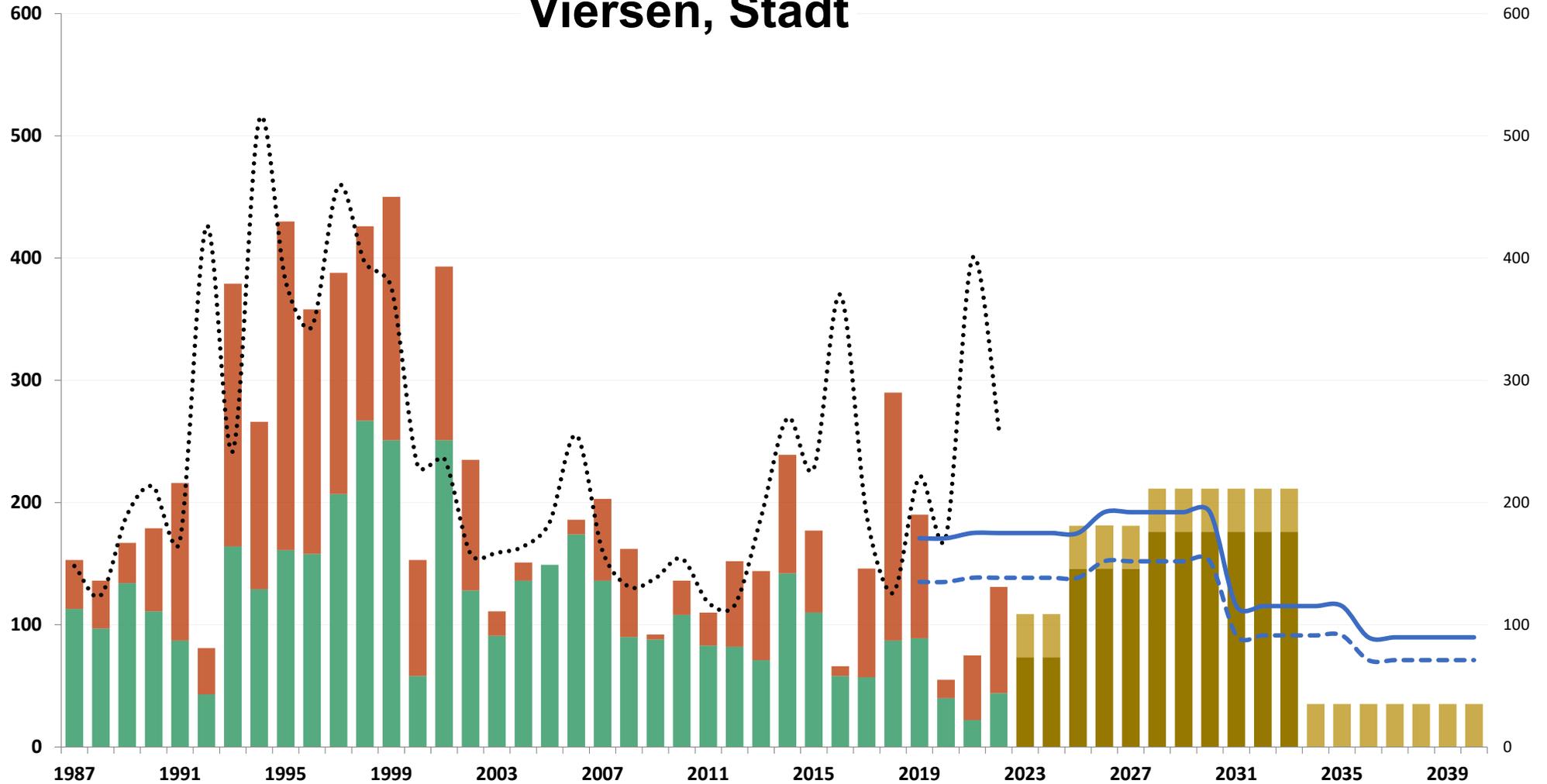
FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

Viersen, Stadt



■ Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

■ Ein- und Zweifamilienhäuser

⋯ Baugenehmigung

■ FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken

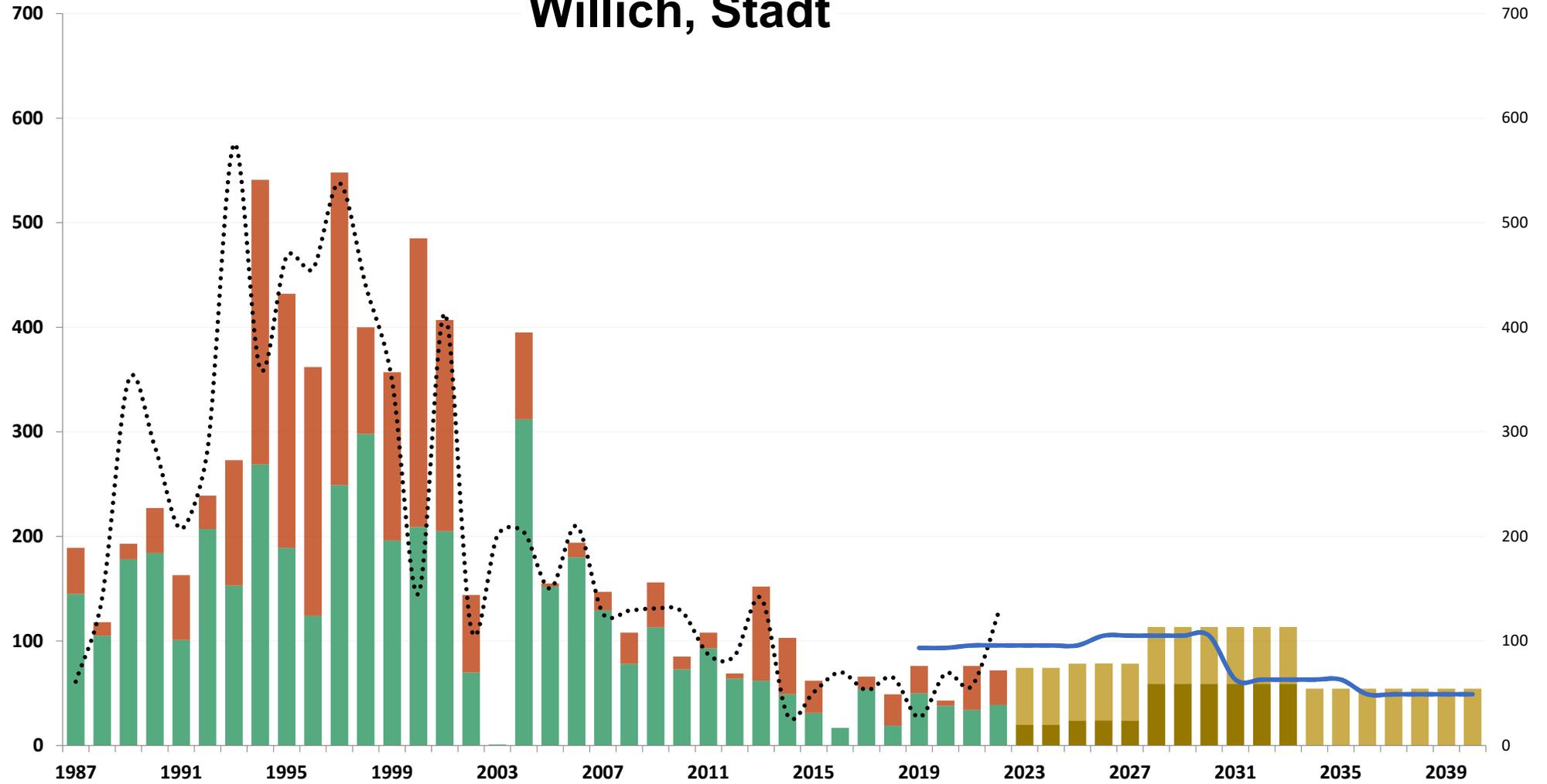
■ bestehende RPD Reserven

— Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

- - - Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Willich, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.
Ein- und Zweifamilienhäuser
..... Baugenehmigung

FNP, § 34 Reserven und 1/2 Baulücken
bestehende RPD Reserven

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"
Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

Bezirksregierung Düsseldorf
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

www.brd.nrw.de

