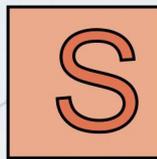


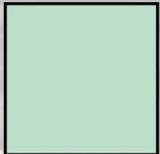
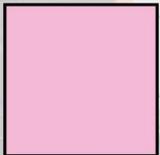
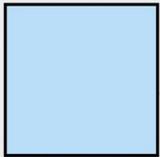


heinblick

Das Regionalmonitoring
für den Regierungsbezirk Düsseldorf



Siedlung





BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF

SITZUNGSVORLAGE

Sitzung Nr.	StA	VA	PA 35	RR 37
TOP			4	4
Datum			10.12.2009	17.12.2009
Ansprechpartner/in: Frau Blinde, Herr van Gemmeren Telefon: 0211/ 475-2367/2358				
Bearbeiter/in: Herr Axt, Frau Bald, Frau Blinde, Herr van Gemmeren, Herr Herrera Lay, Herr Hinskes, Frau Lindig-Heling, Frau Krause, Frau Schläger-Bovenschen, Frau Schiffers				
<i>Rheinblick</i> – das Regionalmonitoring für den Regierungsbezirk Düsseldorf – Siedlungsmonitoring				
<u>Beschlussvorschlag für die Sitzung des Regionalrates:</u>				
<ol style="list-style-type: none">1. Der Regionalrat nimmt den Auswertungsbericht zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die nächste Erhebung zum Stichtag 01.01.2012 durchzuführen.2. Dabei fordert er die Regionalplanungsbehörde auf, weiterhin ihr Bemühen für eine restriktive Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke im Sinne der Vorgaben des Regionalplanes GEP 99 aufrecht zu erhalten.				

gez. Jürgen Büsow

Düsseldorf, den 16.11.2009

Rheinblick – Siedlungsmonitoring 2009 – Zusammenfassung der Ergebnisse:

Das **Rheinblick** Siedlungsmonitoring 2009 ist die Fortschreibung und Auswertung der kontinuierlichen Siedlungsflächenerhebung im Regierungsbezirk Düsseldorf. Dieses Jahr haben die Gemeinden zum ersten Mal die Flächen digital in einem Geoinformationssystem (GIS) erhoben. Damit ist die Qualität der Daten gestiegen und die Möglichkeiten der Auswertung haben sich erhöht. In diesem Bericht geht es deshalb neben den quantitativen Aussagen vermehrt um qualitative Merkmale der Reserveflächen (Dichte, Lage, Möglichkeit der Emission etc.). Eine gute Informationsgrundlage ist für die zukünftige Regionalplanung wesentlich, da hiermit ein stärkerer Fokus auf qualitative Fragen der Siedlungsentwicklung gelegt werden kann.

Wohnen - überall Flächenüberhang außer in Düsseldorf

Zu Beginn des Jahres 2009 betragen die Reserven im Regierungsbezirk ca. 167.000 Wohneinheiten (WE). Vor drei Jahren waren es in der Erhebung 15.000 Wohneinheiten mehr. Allein in den Flächennutzungsplänen der 66 Kommunen sind Potentiale für ca. 110.000 WE vorhanden. Wenn man von der Raumordnungsprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung ausgeht, werden schon die Flächenreserven dieser Flächennutzungspläne ausreichen, um den Wohnungsneubaubedarf weit über 2020 hinaus auf der Ebene des Regierungsbezirks abzudecken. Nimmt man die weiteren Reserven in landesplanerisch angepassten FNP-Änderungen und im Regionalplan hinzu, können sie über hinaus 2030 ausreichen. Die **Verfügbarkeit der Flächen ist gesichert**.

Gewerbe - quantitativer Flächenüberhang

Der Regionalplan (GEP 99) bietet auch heute, gegen Ende seines Planungszeitraumes (2010) einen guten Handlungsspielraum für die gewerbliche Entwicklung in der Region! Es gibt eine große Reserve (4.200 ha), die sich aus **vielfältig strukturierten und gut verfügbaren Flächen** zusammensetzt. Dieses Fazit kann für alle Teilregionen gezogen werden. Die Reserven reichen wahrscheinlich weit über 2030 hinaus, da strukturwandelbedingt immer wieder neue Flächen hinzu kommen.

„Flächen sparen“ bleibt auf der Agenda!

Die Ebene der Regionalplanung ist ein wichtiger Akteur, wenn es um das Thema Flächensparen geht. Die regionale Perspektive bietet die Möglichkeit, das Flächenangebot und die Nachfrage bei Wohnen und Gewerbe auf einer breiteren Basis vergleichen und bewerten zu können. Auch sind kommunale Interessen verständlicherweise oftmals anders gelagert. Deshalb fordert der Regionalrat die Regionalplanungsbehörde auf, im Rahmen der Anpassung der Flächennutzungspläne an die Ziele der Raumordnung, den Bedarf für die Ausweisung von Gewerbe- und Wohnbauflächen restriktiv zu prüfen.

Inhalt

1. RHEINBLICK – SIEDLUNGSMONITORING – EINE BASIS FÜR DIE REGIONALE ZUKUNFT	6
1.1. Weiterhin restriktive Bedarfsprüfung	7
1.2. Vorschläge für eine Neuausrichtung der Siedlungsziele	7
2. RHEINBLICK – ALLGEMEINE SIEDLUNGSBEREICHE – RESERVEN FÜR WOHNEN	10
2.1. Reserven und Potentiale	10
2.2. Inanspruchnahme, Handlungsspielräume und verbleibende Reserven	11
2.3. Wie viel Wohnungen braucht die Region in Zukunft	14
2.4. Merkmale der bestehenden Flächenausweisungen	21
2.5. Fazit – genug Flächenreserven – gesunde Konkurrenz?	26
3. RHEINBLICK – BEREICHE FÜR INDUSTRIE UND GEWERBE	27
3.1. Was ist der Referenzbereich	27
3.2. Reserven und Inanspruchnahme	30
3.3. Verfügbarkeit und Qualität der Reserven	35
3.4. Wiedernutzungspotenzial für Wohnen und Gewerbe	39
3.5. Flächen für emittierendes Gewerbe gefordert!	41
3.6. Fazit: Handlungsspielraum für die nächsten Jahre gesichert!	43
ANHANG	45

1. *Rheinblick* – Siedlungsmonitoring – eine Basis für die regionale Zukunft

Das *Rheinblick* – Siedlungsmonitoring 2009 ermöglicht dem Regionalrat, den Regionen, Kreisen, Kommunen, Bürgern, Ministerien und der Fachöffentlichkeit eine Analyse der Flächenbilanz¹ in unserer Region. Das Monitoring für die Siedlungsflächen (Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen) erfolgt auf der Grundlage des Ziels 2 “Mit Grund und Boden sparsam umgehen“ des Regionalplans in Kap. 1.1 Regionale Siedlungsstruktur.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf sind Siedlungsbereiche dargestellt, in denen Kommunen ihre Siedlungstätigkeit konzentrieren sollen. Gemäß Ziel 2 Nr.1 sollen die Kommunen diese Siedlungsbereiche erst dann in Anspruch nehmen, wenn die Möglichkeiten der Stadtinnenentwicklung, der Wiedernutzung von Flächen sowie des Flächentausches keinen genügenden Handlungsspielraum mehr lassen, die weitere Siedlungstätigkeit vorausschauend zu planen und zu steuern (Kap. 1.1 des GEP 99). Um den planerischen Handlungs- und Mobilisierungsbedarf vorsorglich und dauerhaft zu überschauen, wird das Siedlungsmonitoring durchgeführt. Der damalige Bezirksplanungsrat hatte mit der Aufstellung des Regionalplanes beschlossen, die Ergebnisse dieses Monitorings zur Grundlage einer restriktiven Bedarfsprüfung bei der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (§ 32 Landesplanungsgesetz) zu machen.

Die restriktive Bedarfsprüfung hat der bestehende Regionalrat in seiner Sitzung am 29.3.2006 nach der letzten Erhebung 2006 noch einmal bekräftigt (vgl. 26. Regionalratssitzung TOP 4).

Die Ergebnisse des diesjährigen Monitorings weichen nicht so sehr ab von denen vom 01.01.2006. Durch die neue digitale Erhebungsmethode (vgl. S31) konnten jedoch differenziertere Aussagen gerade im Bereich Gewerbe gemacht werden und z.B. in Bezug gesetzt werden zu den Argumenten des Fachbeitrages der Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammern in Nordrhein-Westfalen zum LEP 2025. Für die Regionalplanungsbehörde sind die Erhebungsergebnisse eine wichtige Informationsgrundlage, um das Ziel mit Grund und Boden sparsam umzugehen, erreichen zu können. Dieser Baustein ist aber nicht nur wesentlich für die **Optimierung der Flächeninanspruchnahme**, sondern auch für die passgenaue Bereitstellung von **genügendem Wohnraum und attraktiven Flächen für die Wirtschaft**.

Der **demographische Wandel**, der den Übergang zu einer kleineren, älteren und individualisierten Gesellschaft zu einem zentralen gesellschaftlichen und politischen Thema in unserer Region werden lässt, erzeugt veränderte Wohnflächenbedarfe. Während es in unserer

¹ Die Regionalplanungsbehörde erhebt in Zusammenarbeit mit den Kommunen die Reserven in den Flächennutzungsplänen (FNP) für Wohnen und Gewerbe. Zudem wird erhoben: Baulücken und Bestandspotentiale für Wohnen, Verbrauch an Gewerbeflächen, Wiedernutzungspotentiale, Flächen im Planverfahren nach §32 Landesplanungsgesetz sowie Reserven in den Regionalplänen (dargestellte aber bisher nicht beanspruchte Siedlungsbereiche für Wohnen (ASB) und Gewerbe (GIB)). Das gemeinsame Erheben schafft eine beidseitig akzeptierte Entscheidungsgrundlage, auf denen in nächster Zeit Anpassungen der Flächennutzungspläne an die Ziele der Raumordnung vorgenommen werden können.

Region in den letzten 20 Jahren das zentrale Planungsziel war, das familienorientierte Wohnen zu entwickeln, wird es in Zukunft verstärkt darum gehen, kleineren, zumeist älteren Haushalten, die richtige Wohnraumversorgung anzubieten und auch zu vermitteln. Die Zunahme der kleinen Haushalte ist eine Chance für eine Stabilisierung der Siedlungsstruktur, da die kleinen Haushalte andere Flächen nachfragen z.B. Flächen der qualitativ hochwertigen Innenentwicklung. Die **dauerhafte Stabilisierung unserer wirtschaftlichen Entwicklung** erfordert ein genaues Hinsehen, wie wir in der Region ein Flächenangebot für alle Akteure vorhalten, ohne eine zu teure Flächenvorhaltpolitik zu betreiben. Für die regionale Planungspolitik ist die Gestaltung dieses Wandels eine Herausforderung. Die Themen Ökologie, Demographie und Wirtschaftlichkeit hängen eng zusammen und treffen sich in unserem Monitoring, dem **Rheinblick**. In dem Bündel von möglichen planerischen Instrumenten, die das Ziel einer wirtschaftlichen und ökologisch tragfähigen Siedlungsstruktur verfolgen, bleibt eine gute Informationsbasis durch ein Siedlungsmonitoring wesentliche Voraussetzung.

Schlussfolgerung: Robuster Regionalplan – komfortable Flächenreserven gegen Ende des Planungszeitraumes!

Das Siedlungsflächenmonitoring zeigt: Der Regionalplan (GEP 99) bietet auch heute, gegen Ende seines Planungszeitraumes (2010) einen guten Handlungsspielraum für die gewerbliche Entwicklung und mehr als großzügige Reserven an Wohnbauflächen in der Region! Es gibt eine große Flächenreserve (4.200 ha Gewerbe und Flächen für ca. 167.000 Wohneinheiten), die sich aus vielfältig strukturierten und verfügbaren Flächen zusammensetzt. Dieses Fazit kann für alle Teilregionen des Regierungsbezirks gezogen werden. Es gibt nur einzelne Kommunen, in denen sich mittel- bis langfristig ein Flächenengpass bei Gewerbe oder Wohnen entwickeln könnte, der zusätzliche Flächen erfordert! Hier bieten Flächentausch und die interkommunale Zusammenarbeit gute Perspektiven.

1.1. Weiterhin restriktive Bedarfsprüfung

Die Ebene der Regionalplanung ist ein wichtiger Akteur, wenn es um das Thema Flächensparen geht. Die regionale Perspektive bietet die Möglichkeit, das Flächenangebot und die Nachfrage bei Wohnen und Gewerbe auf einer breiteren Basis vergleichen und bewerten zu können. Auch sind kommunale Interessen verständlicherweise oftmals anders gelagert. Deshalb fordert der Regionalrat die Regionalplanungsbehörde auf, im Rahmen der Anpassung der Flächennutzungspläne an die Ziele der Raumordnung, den Bedarf für die Ausweisung von Gewerbe- und Wohnbauflächen restriktiv zu prüfen.

1.2. Vorschläge für eine Neuausrichtung der Siedlungsziele

Der Regionalplan (GEP 99) ist in die Jahre gekommen! Die Ergebnisse aus dem Siedlungsmonitoring und aktuelle Entwicklungen in Städten und Gemeinden stellen den Plan vor neue Herausforderungen, die auch eine Neuausrichtung der Ziele der Raumordnung im Kapitel Siedlung erforderlich machen.

Zukünftiges Ziel muss natürlich weiterhin eine regional stabile Struktur sein, die den Kommunen einen Spielraum für nachhaltige Entwicklungen ermöglicht. Angesichts der großen

Flächenreserven und des sinkenden Bedarfes an Wohnungen sind dafür neue Akzente bei den regionalen Spielregeln erforderlich. Alle stimmen zu, dass es ökonomisch und ökologisch notwendig ist, den Flächenverbrauch zu reduzieren, Infrastrukturkosten und fiskalische Effekte verstärkt bei Neuausweisungen zu beachten, Stadt – Umland – Wanderungen nicht durch neue Flächenangebote zu unterstützen und damit auch einen planerischen Beitrag zum Klimawandel (weniger oder kürzere Pendlerwege) zu leisten. Bei der Neuausrichtung der Siedlungsziele strebt die Regionalplanungsbehörde an, diese Themen mit den Gemeinden unter folgender Zielrichtung diskutiert werden:

- Immer noch aktuell und wichtiger denn je: Innenentwicklung statt Außenentwicklung! Hier sollten alle Kommunen vereinbaren, der Innenentwicklung den absoluten Vorrang zu geben. Ob hier eine regionale Regelung unterstützend wirkt, sollte in Zukunft diskutiert werden.
- Steuerungsdefizite gibt es bei der Dichte für Wohnbauprojekte. Das Siedlungsflächenmonitoring belegt zweifelsfrei, es wird immer flächenintensiver gebaut. Nur eine geringfügige Erhöhung der Baudichte, hätte einen großen Flächenspareffekt. Hier sollte gemeinsam mit den Gemeinden ein sinnvoller Weg für einen regionalen Ausgleich gesucht werden. Beispiele wie die Region Stuttgart könnten auch für unsere Region Pate stehen, in der sich alle Kommunen auf Mindestdichten geeinigt haben.
- In Zukunft gilt es auch, den Bestand des Wohnungsbaus stärker in die Bedarfe mit ein zu binden. In unserer Region gibt es Räume zeitlich unterschiedlicher Suburbanisierungswellen. Von daher ist zu erwarten, dass frei werdende Wohngebäude in Zukunft zwar nicht überall, aber in Teilregionen einen großen Bestandteil des Wohnbedarfs decken werden. Bei einer Zielüberarbeitung sollte die Streichung von noch nicht überplanten Siedlungsbereichen kein Tabu sein!
- Ortslagen unter 2000 Einwohner müssen ihre Bautätigkeit auf den Eigenbedarf ausrichten. Wenn es zu einer weiteren Zersiedlung dieser Ortsteile kommt, wird das die Infrastruktur in den Hauptortslagen immer weiter belasten.
- Der Siedlungsflächentausch (Rücknahme bestehender Reserven als Ausgleich für eine Neuplanung) hat sich als Instrument und Lösung für den weit verbreiteten Zielkonflikt „gute Standorte versus Flächensparen“ bewährt. Er sollte bei einer Neuausrichtung der Siedlungsziele gestärkt werden. In diesem Zusammenhang können dann auch sogenannte Planungsleichen im Regionalplan überarbeitet werden.
- Für Neuplanungen im Verdichtungsraum in und um Düsseldorf herum, sollten nur Flächen an Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV entwickelt werden.
- Die Region ist durch gute Standorte voranzubringen. Diese erreichen im gewerblichen Bereich inzwischen eine Größenordnung, die eine Kommune alleine nicht mehr stemmen kann. Die interkommunale Zusammenarbeit ist eine wichtige Perspektive, um als attraktiver Standort überregional wahrgenommen zu werden. Sie ist immer noch ein wichtiges Thema und gewinnt durch angespannte Haushaltslagen, hohe Infrastrukturkosten und

flächenintensive Nachfragen zunehmend an Bedeutung. Ein Zuwachs an gewerblicher Siedlungsfläche im Regionalplan sollte vor diesem Hintergrund nur über eine interkommunale Zusammenarbeit begründet werden können!

- Wie gewinnbringend, aber auch schwierig es ist, im Bereich von Wirtschaftsförderung, Planung und EDV interkommunal zusammenzuarbeiten, zeigt das Projekt GI-X². Hier wurde ein grenzüberschreitendes Flächeninformationstool für das Internet aufgebaut. Ziel ist es, die Gewerbegebiete in der Region optimal über das Internet mit einer gemeinsamen Plattform zu vermarkten. Das Siedlungsflächenmonitoring in Düsseldorf war Basis für dieses Tool und die Daten aus GI-X können zukünftig die Erhebungen ersetzen. In das Projekt sind viele öffentliche Gelder geflossen, zudem haben sich viele Akteure in der Region in der Entwicklung engagiert, um so erfreulicher ist es, dass nun der Rhein-Kreis Neuss das Tool nutzt und aktiv fördert! Auch die Industrie- und Handelskammern und die Handwerkskammern fordern in ihrem Fachbeitrag zum LEP 2025 ein solches Wirtschaftsförderungsinstrument (IHK und HWK (2009), S.65)³. Die Regionalplanungsbehörde hofft, dass auch weitere Kreise und Kommunen mitmachen und das Monitoring als Einstieg in eine gemeinsame Wirtschaftsförderung nutzen.

² Hinter GI-X verbirgt sich ein grenzüberschreitendes Gewerbeflächenportal für die Euregio Rhein-Maas-Nord, welches im Rahmen des Projektes X-Border-GDI mit EU und Landesmitteln entwickelt wurde. Beteiligt waren: Provinz Limburg, die Bezirksregierung Düsseldorf, IT.NW, die Gemeinden des Südkreis Kleve Kreis und des Kreises Viersen, die Gemeinden des Rhein-Kreises Neuss, die Städte Krefeld und Mönchengladbach sowie die dazu gehörigen Wirtschaftsförderer und Rechenzentren. Die Anwendung im Rhein-Kreis Neuss ist unter folgendem Link zu finden:

<http://x-border.itk-rheinland.de/gix-iap-webapp/main.jspx?conversationContext=1>

³ Vereinigung der Industrie- und Handelskammern in NRW e.V und Westdeutscher Handwerkskammertag (Hrsg.) (2009): Nordrhein-Westfalen: Raum für Wirtschaft. Fachbeitrag der Wirtschaft zum Landesentwicklungsplan NRW (LEP 2025).

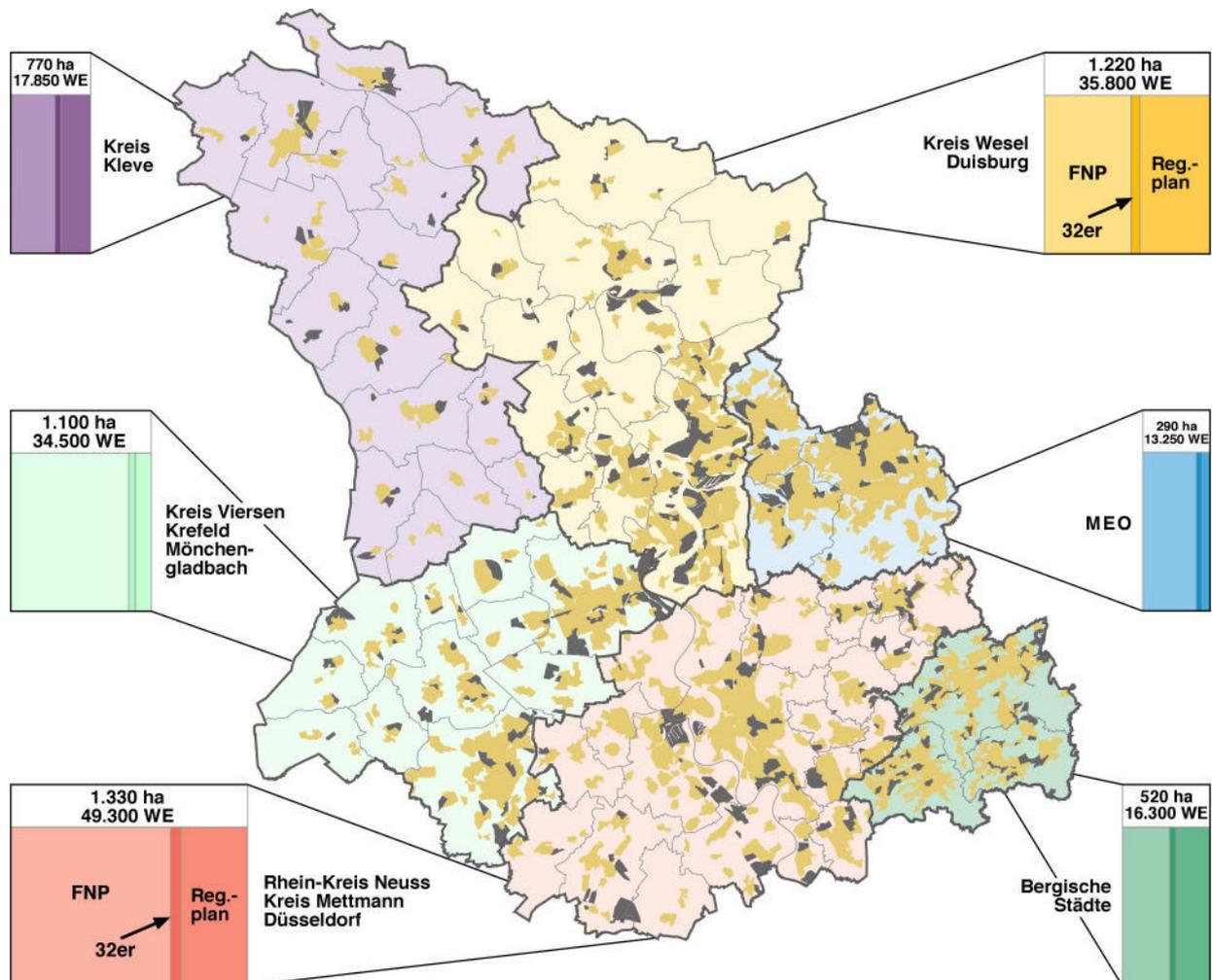
2. Rheinblick – Allgemeine Siedlungsbereiche – Reserven für Wohnen

Zur Einleitung gibt das Kapitel zu Beginn eine Übersicht zu den Wohnbauflächenreserven, zeigt dann weiter die planerischen Handlungsspielräume, die Entwicklung der Dichte, sowie eine Einschätzung der zukünftigen Bedarfe und schließt mit einer Gesamteinschätzung zu der Wohnbauflächensituation im Regierungsbezirk.

2.1. Reserven und Potentiale

Nicht überraschend nach der gesunkenen Wohnbautätigkeit der letzten drei Jahre stehen auch in diesem Jahr 2009 im Regierungsbezirk mit ca. 167.000 WE große Reserven und Potentiale zur Verfügung.⁴ In allen Teilregionen (Kreisen und kreisfreien Städten) gilt dies, wie

Abb. 1: Flächenpotentiale in den FNP und im GEP99 für Wohnen



Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen (zu den einzelnen Reservetypen (FNP, 32er) siehe Fußnote 2)

in der Abbildung deutlich wird. Im Kreis Kleve stehen bspw. ca. 770 ha Wohnbauflächen für ca. 17.850 WE, im Kreis Viersen 620 ha für 15.350 WE zur Verfügung während in der Stadt

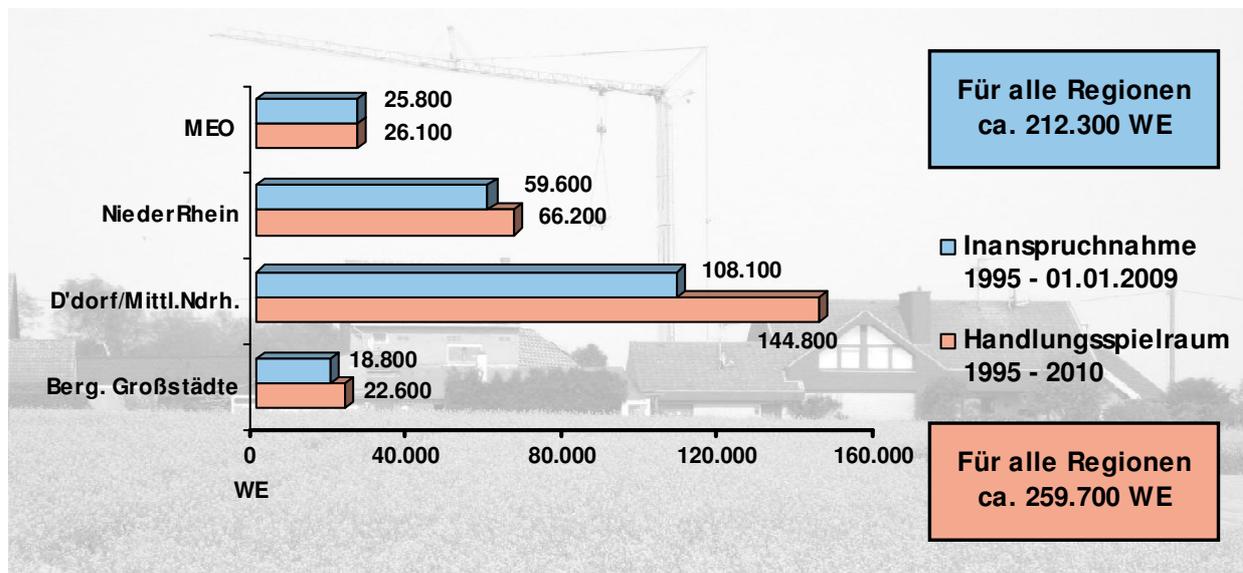
⁴ Bei der letzten Erhebung waren es rund 183000 WE.

Düsseldorf ca. 260 ha Wohnbauflächen für ca. 14.000 WE als Potentiale in den kommunalen Plänen und im Regionalplan dargestellt sind. Wenn man die Zahlen in Beziehung setzt, wird deutlich, welche entscheidende Rolle die Dichte bei der Bereitstellung von Wohnbauland spielt.

2.2. Inanspruchnahme, Handlungsspielräume und verbleibende Reserven

Dem Regionalplan liegt zur Sicherung genügender Siedlungsmöglichkeiten für Wohnen und Gewerbe der sogenannte Handlungsspielraum zu Grunde (Kap. 1.1 Ziel des Regionalplans GEP99). Bei der Erarbeitung des GEP99 wurde für die einzelnen Kommunen ein notwendiger Handlungsspielraum für Bauflächen (Wohnen und Gewerbe) für den Planungszeitraum von 1995 bis 2010 rechnerisch ermittelt. In den Erhebungen kann somit überprüft werden, ob die in Anspruch genommenen Flächenreserven noch im Rahmen des ursprünglich zugrunde gelegten Handlungsspielraumes liegen. Um die Berichte der vergangenen Erhebungen mit dem hier vorliegenden vergleichen zu können, sind die Betrachtungsräume gleich geblieben⁵. Die Gegenüberstellung der bisherigen Inanspruchnahme mit dem Handlungsspielraum zeigt, dass die Vorausberechnung des Handlungsspielraumes rein rechnerisch gesehen eine hohe Übereinstimmung mit der Bautätigkeit der vergangenen Jahre aufweist. Man sieht jedoch,

Abb. 2: Inanspruchnahme und Handlungsspielräume



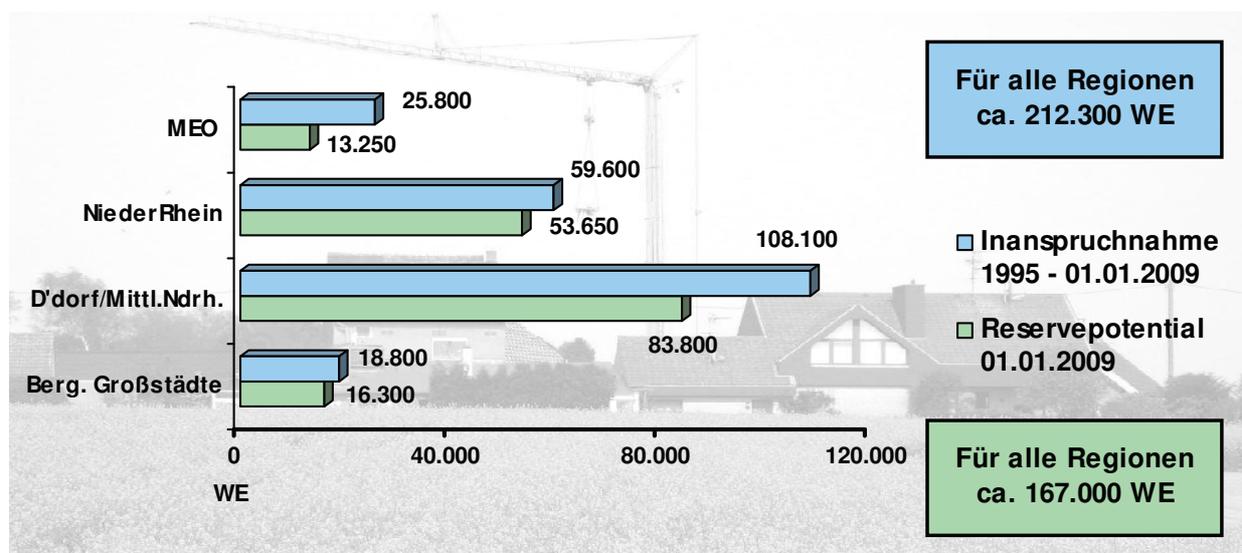
Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

dass der bei der Aufstellung des Regionalplans GEP99 zu Grunde gelegte Handlungsspielraum bis 2010 von den tatsächlichen Baufertigstellungen nicht ganz erreicht wird. Einen gleichmäßigen Verbrauch angenommen, hätten bis einschließlich 2008 225.100 WE (87 %) verbraucht werden sollen. Tatsächlich wurden ca. fünf Prozent weniger Wohnungen fertig gestellt.

⁵ Zur Region „MEO“ gehören Mülheim, Essen, Oberhausen, zum „NiederRhein“ gehören der Kreis Kleve und Kreis Wesel und die Stadt Duisburg, die Teilregion „Düsseldorf, mittlerer Niederrhein“ bilden der Kreis Viersen und der Kreis Mettmann gemeinsam mit den Städten Düsseldorf, Krefeld und Mönchengladbach. Die „bergischen Großstädte“ sind Remscheid, Wuppertal, Solingen. Der Zuschnitt der Regionen auf der Abbildung 1 auf der Seite zuvor unterteilt die großen Regionen „NiederRhein“ und „Düsseldorf, mittlerer Niederrhein“ jeweils, um auch die RVR-Teilregionen für sich erfassen zu können.

In der nächsten Graphik zeigt sich aber auch, dass zwischen der Inanspruchnahme und der zu erwartenden Reduzierung der Reserven kein buchhalterischer Zusammenhang besteht. Trotz der erwarteten und auch stattgefundenen Bautätigkeit, stellen die verbleibenden Reserven mit insgesamt 167.000WE weiterhin ein großes Polster dar.

Abb. 3: Inanspruchnahme und verbleibende Reserven



Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

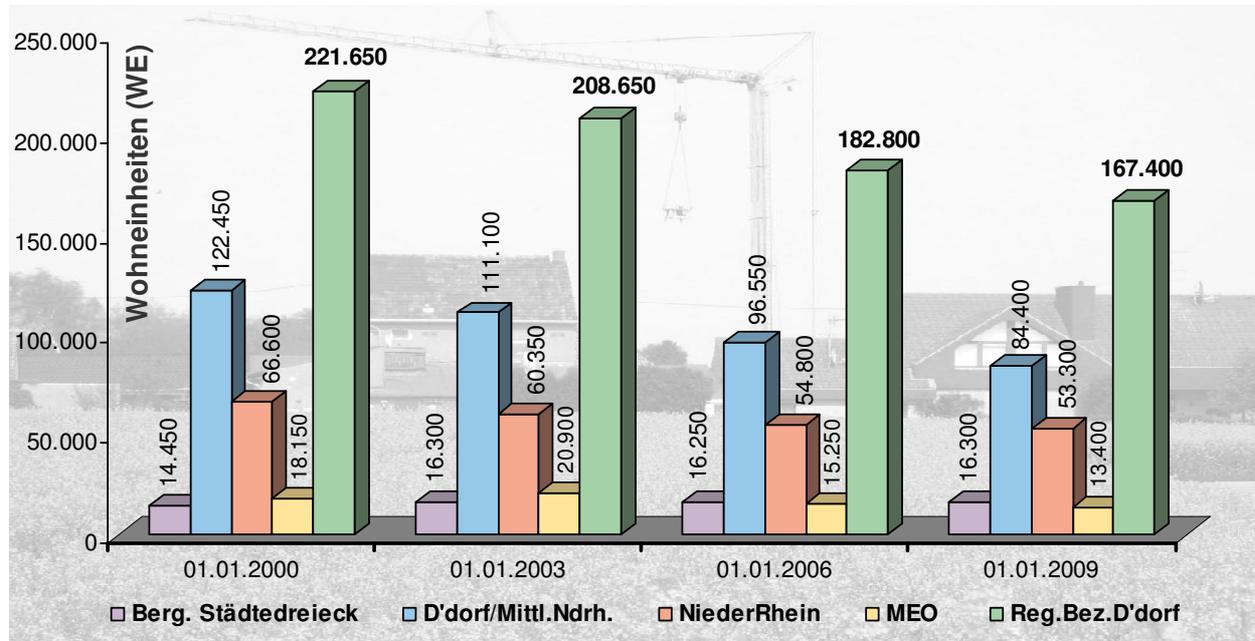
Das liegt – wie auch schon bei der Erhebung 2006 festgestellt – daran, dass immer wieder erhebliche neue Flächenpotentiale entstehen. So wandeln die Kommunen z.B. im Rahmen der Innenentwicklung Gemeinbedarfs-, Grün-, Sport-, Gewerbe- und Konversionsflächen in Wohn- und gemischte Bauflächen um. Kleinere neue Bauflächen kommen auch durch städtebauliche Arrondierungen zur abschließenden Gestaltung des Siedlungsrandes im Rahmen der Parzellenunschärfe des GEP99 hinzu. Schließlich wird die Erhebung genauer, da nun alle Kommunen ihre Flächenpotentiale mit Geoinformationssystemen erfassen.

Auf der anderen Seite nehmen die Reserven – gezählt in Wohneinheiten – ab, da viele Kommunen niedrigere Dichten (WE/ha) für ihre Wohngebiete planen. Damit können bei gleichen Flächengrößen weniger Wohnungen realisiert werden. Zu den abnehmenden Dichten siehe gesondert Kapitel 3.4.

Festzuhalten nach dem Vergleich des Handlungsspielraumes mit der tatsächlichen Inanspruchnahme und den verbleibenden Reserven ist, dass bei gleichbleibender Nachfrage und Bautätigkeit die Reserven für weitere 10 Jahre ausreichen würden. Diese Einschätzung ist aus zwei Gründen jedoch in der Realität nicht folgerichtig. Erstens zeigt die folgende Tabelle, dass die Entwicklung der Reserven im Regierungsbezirk und in den vier Teilregionen zwar dadurch gekennzeichnet ist, dass durchaus Reserven in Anspruch genommen wurden, jedoch nicht annähernd in dem Maße wie die Bautätigkeit war. In den letzten drei Jahren stehen einer Bautätigkeit von ca. 30000 Wohnungen nur eine Reduktion von ca. 15000 WE-

Reservepotential gegenüber. Wenn man sich die Entwicklung der Reserven in den Vorjahren anschaut, gilt dies entsprechend.

Abb. 4: Entwicklung der Wohnbaulandreserven in den letzten Erhebungen



Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

Ein zweiter Grund, weshalb der Vergleich des Handlungsspielraumes mit der tatsächlichen Inanspruchnahme und den verbleibenden Reserven in Zukunft nicht mehr sinnvoll ist, liegt darin, dass ein gleichbleibendes Bedarfsniveau nicht zu erwarten ist. Deshalb werden im folgenden Kapitel die Parameter des zu erwartenden Bedarfes anhand der Raumordnungsprognose und von Vorausberechnungen des IT.NRW umrissen.

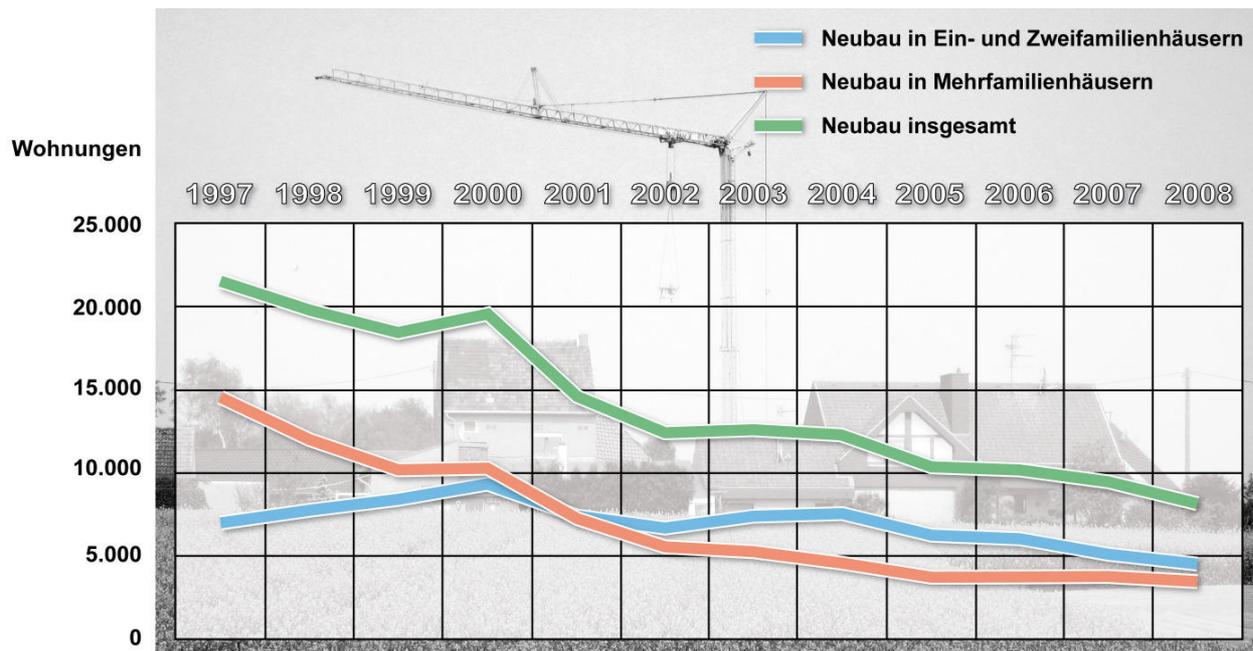
2.3. Wie viel Wohnungen braucht die Region in Zukunft

Raumordnung hat durch Darstellung und Festsetzung ausreichender Siedlungsbereiche, und durch deren Umsetzung in Bauflächen und -gebiete in Bauleitplänen die Baulandversorgung für den regionalen und kommunalen Bedarf sicherzustellen. Dieses "Versorgungsdenken" ist in Zeiten von Mangelsituationen auf den Wohnungsmärkten (bspw. Anfang der 90er Jahre) durchaus berechtigt. Aktuell kann man von einer solchen Situation nicht ausgehen. Um aber überhaupt in die Zukunft planen zu können, braucht man Zahlen und Vorstellungen, an denen man die bestehenden Reserven messen kann. Hierzu sind im folgenden Aussagen zur aktuellen Bausituation, zur demographischen Entwicklung und zum zukünftigen Wohnungsbedarf dargestellt.

2.3.1. Aktuelle Situation

Der guten Baukonjunktur der letzten Jahre zum Trotz ist seit dem Monitoringbericht 2006 die Bautätigkeit im Wohnungsbau deutlich zurückgegangen.⁶ Einen deutlichen Rückgang hatte die damalige Raumordnungsprognose auch vorausberechnet. Im Regierungsbezirk Düsseldorf hat sich die Zahl der neugebauten Wohnungen (WE) in den letzten 10 Jahren mehr als

Abb. 5: Neubau im Regierungsbezirk Düsseldorf 1997 bis 2008



Quelle: IT.NRW

halbiert. Im Jahr 2008 wurden nur gut 8.000 WE neu gebaut. Mitte der neunziger Jahre waren es noch über 20.000 WE/Jahr. Auffallend ist der starke Einbruch des Neubaus an

⁶ vgl. hierzu „Strukturdaten im Baugewerbe - Berechnungen für 2008“ DIW Berlin 2009 im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) sowie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR): Insgesamt zog die Produktion der Bauwirtschaft im Zuge eines starken Wachstums der Gesamtwirtschaft kräftig an. Davon profitierte vor allem der gewerbliche Bau. Der schwächste Bereich war auch im Jahr 2008 der Wohnungsbau. Diese Entwicklung ist maßgeblich durch die schlechte Lage bei den Neubauten geprägt. Hingegen sind Investitionen im Wohnungsbestand in den letzten fünf Jahren kontinuierlich angestiegen. (ausführlich unter <http://www.bbsr.bund.de/>).

Mehrfamilienhäusern um die Jahrtausendwende, dem seit 2004 auch der Einbruch bei den Ein- und Zweifamilienhausbau gefolgt ist.

Teilregionale Bautätigkeit

Um die Baufertigstellungen in den Regionen miteinander vergleichen zu können, werden sie auf die Einwohnerzahl bezogen. Die Messzahl hierfür heißt Wohnungsbauintensität (WE je 1.000 Einwohner). Die Wohnungsbauintensität lag für den gesamten Regierungsbezirk im Zeitraum 1995 – 2008 bei 2,92 WE. Beim letzten Monitoring lag die durchschnittliche

Tabelle 1: Wohnungsbauintensität

Verwaltungsbezirk	Summe der Baufertigstellungen (WE) in den Jahren 1995-2008	Wohnungsbauintensität (1)			
		Durchschnitt 1995 - 2008	1995	2000	2008
Düsseldorf	21291	2,60	3,72	3,25	1,08
Duisburg	15120	2,19	3,95	2,64	1,02
Essen	12998	1,60	1,97	2,21	0,99
Krefeld	9500	2,87	4,06	3,81	0,80
Mönchengladbach	7889	2,18	2,94	3,64	1,78
Mülheim a. d. Ruhr	6215	2,64	3,96	3,15	3,40
Oberhausen	6608	2,19	2,32	3,75	0,89
Remscheid	3670	2,33	1,50	3,30	1,06
Solingen	5090	2,25	4,03	3,36	1,06
Wuppertal	10065	2,03	3,34	1,55	0,73
Kreisfreie Städte	98446	2,22	3,20	2,88	1,16
Kreis Kleve	21597	5,00	6,80	7,09	3,26
Kreis Mettmann	23154	3,31	4,01	4,52	1,50
Rhein-Kreis Neuss	27707	4,46	6,62	5,36	2,52
Kreis Viersen	18533	4,37	7,31	4,70	1,83
Kreis Wesel	22861	3,46	4,98	4,23	2,16
Kreise	113852	4,01	5,70	5,05	2,19
Bergisches Städtedreieck	18825	2,14	3,18	2,33	0,87
Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein	108074	3,32	4,72	4,22	1,59
MEO	25821	1,91	2,40	2,72	1,39
NiederRhein	59578	3,34	4,96	4,26	1,98
41: Duisburg/Essen	73334	2,34	3,83	3,59	1,73
42: Düsseldorf	110927	2,68	4,38	3,81	1,44
Regierungsbezirk	212298	2,92	4,14	3,72	1,56

(1) Summe der Baufertigstellungen je 1000 Einwohner

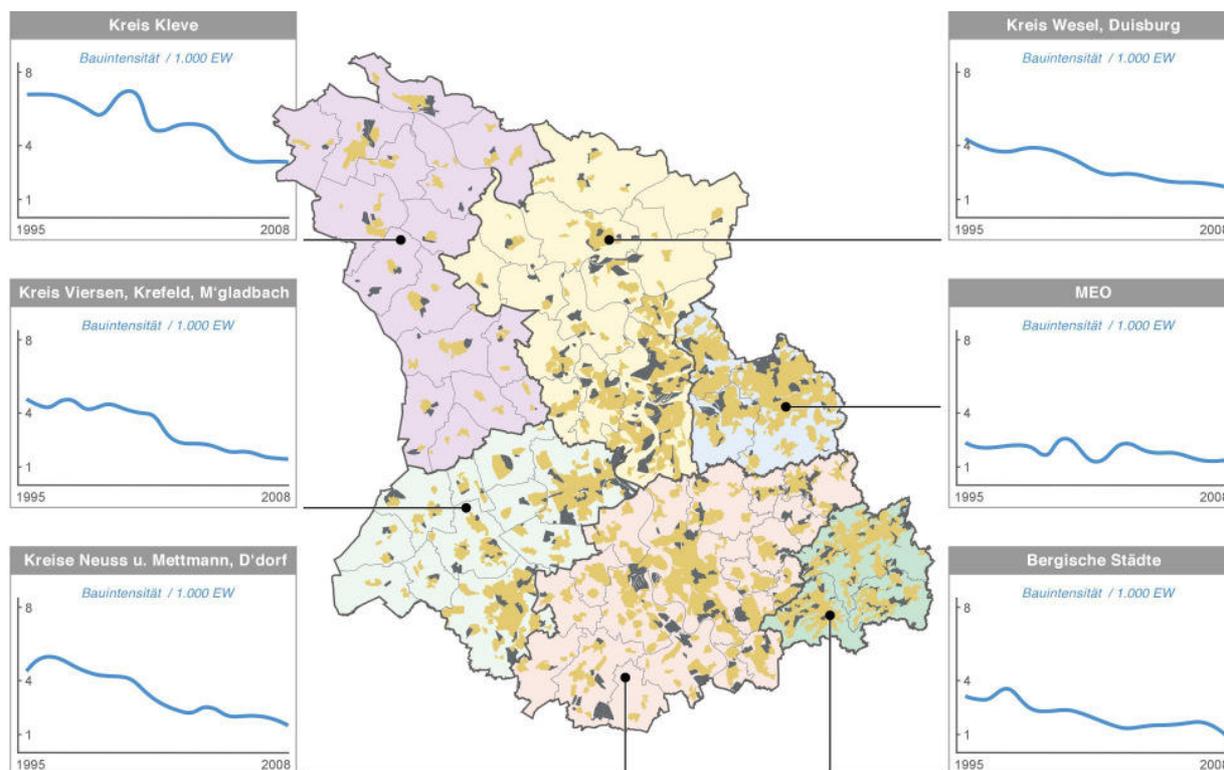
Bauintensität im Zeitraum 1995 - 2005 noch bei 3,53 WE/1000EW.

Damit ist die Wohnbauintensität im Vergleich zum letzten Monitoring deutlich zurück gegangen.

Neben den durchschnittlichen Werten der Jahrgänge 1995 – 2008 zeigt die Tabelle auch Einzeljahrgänge und deren Bauintensität. Die Bautätigkeitstatistik unterliegt sehr starken Schwankungen in der einjährigen Betrachtung und ist somit in ihren Einzelwerten nicht

aussagekräftig. Dennoch ergeben alle Zahlen als Gesamtbild wie die folgende Graphik zeigt eine Aussage: Insgesamt geht die Bautätigkeit deutlich zurück. Gemessen an der Bevölkerungszahl wird nach wie vor in den Kreisen Viersen, Kleve und im Rhein-Kreis Neuss am meisten gebaut. Städte mit einem demographischen Vorsprung wie die des bergischen Städtedreiecks oder MEO liegen deutlich unterhalb des Bautätigkeitsdurchschnittes des Regierungsbezirkes.

Abb. 6: Regionale Wohnungsbauintensität/1000WE zwischen 1995 und 2008



Quelle: IT.NRW

2.3.2. Demographische Aspekte für die zukünftige Wohnungsnachfrage

Interessant für die zukünftige Wohnungsnachfrage ist vor allem die Haushaltsentwicklung: Nach Vorausberechnungen des IT.NRW wird es trotz sinkender Bevölkerung im Regierungsbezirk insgesamt eine positive Haushaltsentwicklung geben. Im Jahr 2025 werden sich die rund 5,05 Mio. Menschen⁷ im Regierungsbezirk auf 35.000 HH mehr als 2010 verteilen. Die Haushaltszahl wächst bis 2025 dann auf 2.575.200 HH an. Dieser Zuwachs ist wie in der folgenden Graphik zu sehen ist, auf das starke Anwachsen von Ein- und Zweipersonenhaushalte (+ 110.000 HH) zurückzuführen. Hingegen gibt es bei den

⁷ Heute leben rund 5,19 Mio. Menschen im Regierungsbezirk

Haushalten, in denen mehr als zwei Personen wohnen einen Rückgang von gut 75.000 Haushalten. Das bedeutet einen Rückgang dieser Haushaltsgrößen um mehr als 10%.

Abb. 7: Veränderung der Zahl der Haushalte im Regierungsbezirk Düsseldorf 2010 bis 2025



Quelle: IT.NRW Geschäftsbereich Datenverarbeitung und Statistik- Auswertung: Dezernat 32, Regionalentwicklung

Dieses Verhältnis – das starke Anwachsen von kleinen Haushalten und das deutliche Sinken von größeren Haushalten – ist in allen Kreisen und kreisfreien Städten (mit Ausnahme Düsseldorf) zu erwarten. Beispielsweise werden im Kreis Viersen insgesamt 14.000 Ein- und Zweipersonenhaushalte mehr erwartet, die größeren Haushalte sollen um rund 8.000 sinken. Im Kreis Wesel werden die Haushalte, in denen mehr als 2 Personen wohnen um mehr als 20% sinken. Allein in Düsseldorf wird aufgrund der starken und jungen Zuwanderung ein Zuwachs in allen Haushaltsgruppen erwartet. Hier wird insgesamt ein Zuwachs von rund 30.000 Haushalten angenommen. Vor dem Hintergrund der auch in Düsseldorf nur in Maßen stattfindenden Wohnbautätigkeit lässt sich eine starke Verknappung des Wohnraumes in Düsseldorf nicht ausschließen.⁸ Ob sich vor diesem Hintergrund eine weiterhin so hohe Zuwanderung und Steigung der Anzahl der Haushalte einstellen wird, bleibt abzuwarten. Hingegen wird in anderen Städten, wo sowohl Bevölkerungs- als auch Haushaltszahlen sich in den nächsten 15 Jahren deutlich nach unten bewegen, ein größerer Überhang an Wohnraum zu erwarten sein. Das Schrumpfen und Wachsen liegt bspw. bei Düsseldorf und Duisburg direkt nebeneinander. Insgesamt stellt die **in der Alterung der Bevölkerung angelegte**

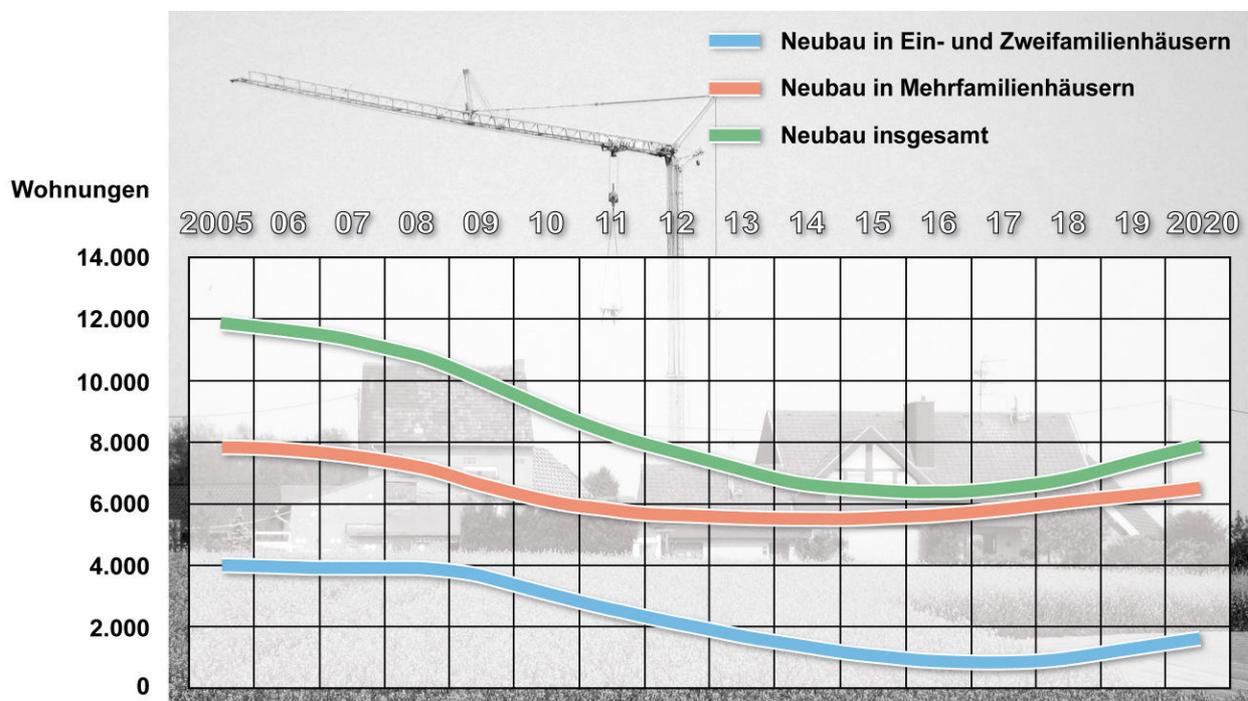
⁸ siehe hierzu auch Kapitel zur Wohnbauintensität 3.5

Verschiebung zu kleineren Haushaltsgrößen den Haupttrend für die Zukunft dar, ein Trend der aufgrund der schon bestehenden Bevölkerungsstruktur kaum veränderbar sein wird. Die Konsequenzen für den Wohnungsmarkt werden sich vor allem in einem noch drastischeren Rückgang im Einfamilienhausbau zeigen, während im Geschosswohnungsbau langfristig eher eine Stabilisierung erwartet wird.

2.3.3. Ergebnisse der Raumordnungsprognose

Die Raumordnungsprognose 2020 des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR⁹) rechnet im Zeitraum von 2009-2020 einen Neubaubedarf im Regierungsbezirk von 89.000 WE voraus.¹⁰

Abb. 8: Starker Rückgang des Neubaus bis 2016 – Stabilisierung bis 2020



Quelle: Raumordnungsprognose 2020 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung

Der Neubaubedarf wird bis 2015 weiterhin deutlich absinken und dann bis 2020 wieder leicht ansteigen. Die stärkste Veränderung wird für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern vorausgeschätzt. Ursache ist im Wesentlichen die oben beschriebene Haushaltsentwicklung. Aus der Haushaltsgruppe der Haushalte größer 2 Personen im Alter von 30 bis 45 Jahren

⁹ Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) ist eine Bundesoberbehörde im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). Der Wissenschaftliche Bereich ist seit dem 1.1.2009 unter Integration des Instituts für Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken (IEMB) zu einem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zusammengefasst und berät die Bundesregierung bei Aufgaben der Stadt- und Raumentwicklung sowie des Wohnungs-, Immobilien- und des Bauwesens.

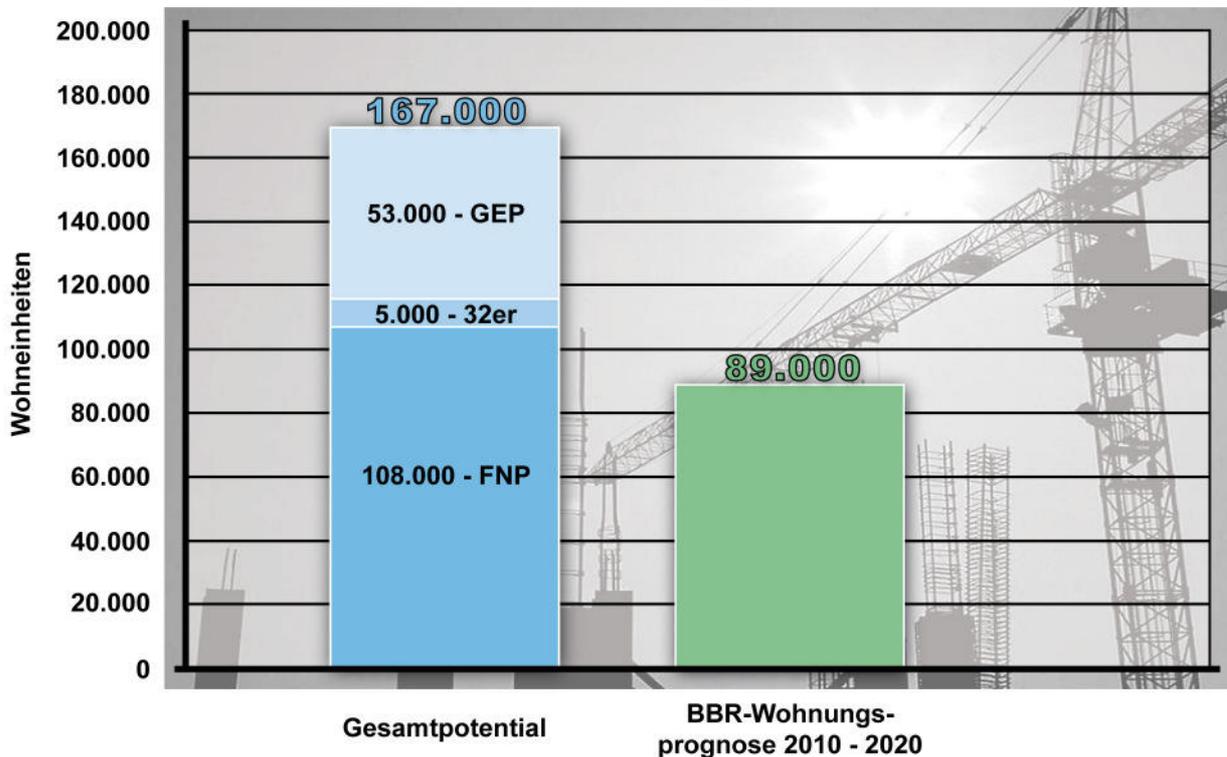
¹⁰ Die hier genannten Zahlen sind aus der Raumordnungsprognose von 2006, die bis 2020 reichen. Die neue Prognose für das Jahr 2025 lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor. Wenn die neue Raumordnungsprognose 2025 bis zum Planungsausschuss vorliegt, werden die Zahlen mittels einer Tischvorlage erneuert. Es ist jedoch nicht von strukturellen Änderungen in der Raumordnungsprognose 2025 auszugehen.

entsteht im Wesentlichen der Bedarf nach Ein- und Zweifamilienhäusern (Familienhaushalte). Da diese Haushaltsgruppe bis 2020 stark abnimmt, wird die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern auf nur noch ein Viertel bis 2016 zurückgehen! Ein weiterer Grund kann in der Zunahme des frei werdenden und auf den Markt kommenden Einfamilienhausbestandes liegen. Hier liegen für den Regierungsbezirk keine Untersuchungen vor, jedoch ist anzunehmen, dass vor allem aus den ersten großen Suburbanisierungswellen der 60er und 70er Jahre in naher Zukunft größere Mengen Bestand auf den Wohnungsmarkt kommen. Da die Stadt-Umland-Wanderung bisher überwiegend von der Nachfrage der Familienhaushalte nach Einfamilienhäusern getragen wurde, ist anzunehmen, dass sie zukünftig keine große Bedeutung mehr haben wird. Die Haushaltsgruppen der jungen und alten Ein- und Zweipersonen-Haushalte werden dagegen zunehmen. Diese Haushaltsgruppen fragen überwiegend Wohnungen nach und bevorzugen Standorte in den Großstädten.

2.3.4. Bewertung der quantitativen Flächenpotentiale – ausreichend bis 2030

Wenn man von der BBR-Prognose mit rund 89000 WE bis 2020 ausgeht, werden allein die Flächenreserven der Flächennutzungspläne ausreichen, um den Wohnungsneubaubedarf weit

Abb. 9: Flächenpotential im Regierungsbezirk mehr als ausreichend



Quelle: BBR, Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

über 2020 auf der Ebene des Regierungsbezirks abzudecken.

Nimmt man die Reserven in geplanten FNP-Änderungen und im GEP99 hinzu, könnten sie bis ca. 2030 ausreichen, wenn der Bedarf sich weiterhin auf dem gleichen Niveau bewegen würde und keine Reserven hinzukommen würden. Gleichzeitig muss man aber auch noch den oben

beschriebenen Effekt berücksichtigen, dass zwischen Wohnbautätigkeit und Abnahme der Reserven kein buchhalterischer Zusammenhang besteht, sondern dass die Reserven wesentlich langsamer zurückgehen, als das die Bautätigkeit vermuten ließe.

2.3.5. Die Reservesituation der einzelnen Gemeinden?

Die Reserven sind in allen Regionen hoch und auch in allen Gemeinden gibt es auf der Ebene des Regionalplans keinen erkennbaren Reservemangel für eine einzelne Kommune.¹¹ Nur die Stadt Düsseldorf hat vor dem Hintergrund des weiterhin zu erwartenden hohen Wanderungsdruck auf die Stadt ein erkennbares Defizit in der Zukunft. Die Reserven halten je nach der Entwicklung der Bautätigkeit zwischen fünf und zehn Jahren einen ausreichenden Handlungsspielraum vor.

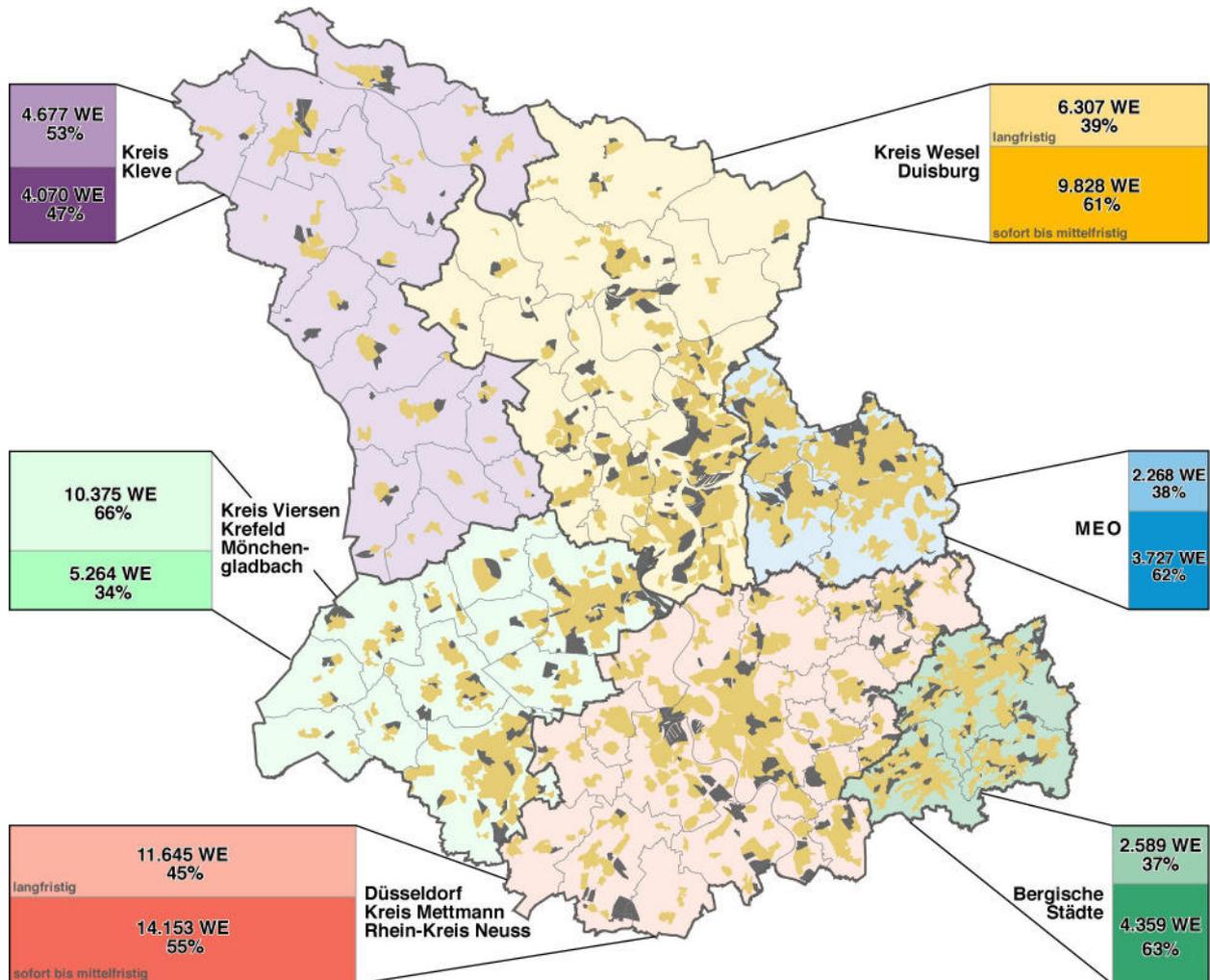
¹¹ vgl hierzu den Tabellenanhang mit den Wohnbauflächenreserven zu allen Kommunen

2.4. Merkmale der bestehenden Flächenausweisungen

2.4.1. Verfügbarkeit

Um abschätzen zu können, ob die augenscheinlichen großen Potentiale auch einen wirklichen Entwicklungsspielraum ermöglichen, ist auch die Verfügbarkeit der Flächenreserven von hoher

Abb. 10: Verfügbarkeit der kommunalen Bauflächenreserven in Wohneinheiten



Definition: sofort bis mittelfristig: innerhalb von 5 Jahren verfügbar; langfristig: innerhalb von 5 – 10 Jahren verfügbar

Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

Bedeutung. Aus diesem Grund wird in der Erhebung die Verfügbarkeit der FNP-Reserven abgefragt. Über 50% der Flächenpotentiale im Regierungsbezirk sind sofort bis mittelfristig verfügbar, knapp unter 40% nur langfristig. In den Regionen MEO und Bergische Großstädte, die ausschließlich aus Ober- und Mittelzentren im Ballungskern bestehen, sind knapp zwei Drittel der Reserven sofort- und mittelfristig verfügbar. Im Vergleich zu den letzten drei Erhebungen hat sich die Verfügbarkeit nicht wesentlich verändert. In Viersen, Krefeld und Mönchengladbach ist der Wert mit 34 % im Vergleich zu den anderen Regionen niedrig. Die Baulücken und Bestandspotentiale wurden bei dieser Auswertung nicht mit berücksichtigt.

2.4.2. Siedlungsbereiche und nicht dargestellte Ortsteile:

Bauliche Entwicklungen für Wohnen können regionalplanerisch gesehen in drei verschiedenen Raumkategorien stattfinden. Erstens sollen sie vorrangig im Siedlungsbereich stattfinden, zweitens können sie auch zur Deckung des Eigenbedarfs in Ortslagen unter 2000 EW stattfinden. Hierbei soll die Entwicklung aber deutlich untergeordnet im Vergleich zu den Siedlungsbereichen verlaufen. Daneben gibt es den weiteren Freiraum, in den nach den Zielen des Regionalplanes keine bauliche Entwicklung zumindest für Wohnen und Gewerbe stattfindet.

Die Wohnbauflächenpotentiale der Gemeinden liegen entsprechend dieser Zielsetzung zu einem Teil in den nicht dargestellten Ortslagen. Hier sollen sie der Entwicklung des Eigenbedarfes dienen. Eine Analyse der realen Siedlungstätigkeit der vergangenen 20 Jahre im Forschungsprojekt DORIF ergab u.a., dass die bauliche Entwicklung in den Ortsteilen unter

Tabelle 2: Wo wurde gebaut?

Zeitschnitt	Anteil der neuen Gebäudeflächen in GEP Kategorien (in %)		
	Freiraum	Siedlungsraum	Ortsteile mit Eigenentwicklung
1984 bis 1999	13	82	4
1999 bis 2005	20	76	4
<i>zum Vergleich:</i>			
<i>Anteil abs. 2005</i>	12	84	4

Quelle: Vortrag am 2 März in der Bezirksregierung Düsseldorf im Plenarsaal (www.refina-dorif.de)

2.000 EW mit 4% im Durchschnitt deutlich untergeordnet zum Siedlungsraum stattgefunden hat.

Dieser in der Tabelle zusammengefasste – den Zielen der Siedlungsentwicklung sicherlich entsprechende – Wert für den Regierungsbezirk war in den einzelnen Kommunen jedoch sehr unterschiedlich. Die Entwicklung in den Ortslagen unter 2.000 EW entsprach in manchen Kommunen über 25% der realen Siedlungsentwicklung.

Auch die bauliche Entwicklung im Freiraum, die mit 20% zwischen 1995 und 2005 überraschend hoch war, war in einzelnen Kommunen sehr unterschiedlich und reichte in mehreren ländlich geprägten Gemeinden zum Teil über 35%. Diese bauliche Entwicklung passiert i.d.R. ohne planerische Steuerung im Außenbereich. Es sind wahrscheinlich Nutzungen, die nach §35 BauGB privilegiert sind. Hingegen werden die Eigenbedarfsreserven (neben bestehenden Baulücken und Bestandspotentialen) durch Bauleitplanung vorbereitet. Solche Bauflächenreserven in Ortslagen unter 2.000 EW machen 7% der gesamten Bauflächenreserve aus. Dieser Durchschnittswert wird in verschiedenen Gemeinden um ein vielfaches überschritten. In manchen Gemeinden liegt der Anteil der Bauflächenreserven in Eigenbedarfsortslagen bei bis zu 50%. In diesen Gemeinden kann nur noch bedingt davon ausgegangen werden, dass das regionalplanerische Ziel der Konzentration auf die Siedlungsbereiche erreicht werden kann oder auch soll.

2.4.3. Realisierte städtebauliche Dichten

Die durchschnittliche Dichte¹² in allen Reserven im Regierungsbezirk ist mit 27 WE/ha in etwa auf dem niedrigen Niveau der Erhebung 2003 und 2006 geblieben. Das gilt auch für die

Tabelle 3: Entwicklung der Baudichte

Regionen/ Verwaltungsbezirk	Dichte (WE/ha) Ø 1987/96 ⁽¹⁾	Erhebung			
		2000	2003	2006	2009
MEO	42	30	27	27	25
NiederRhein	29	26	25	23	23
Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein	38	34	28	29	31
Bergisches Städtedreieck	40	39	29	22	26
Regierungsbezirk	36	31	27	26	27

Quelle: IT.NRW, Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

1) Bis 1996 wurden in der Bautätigkeitsstatistik Grundstücksangaben erfasst, aus der sich Dichtewerte errechnen lassen.

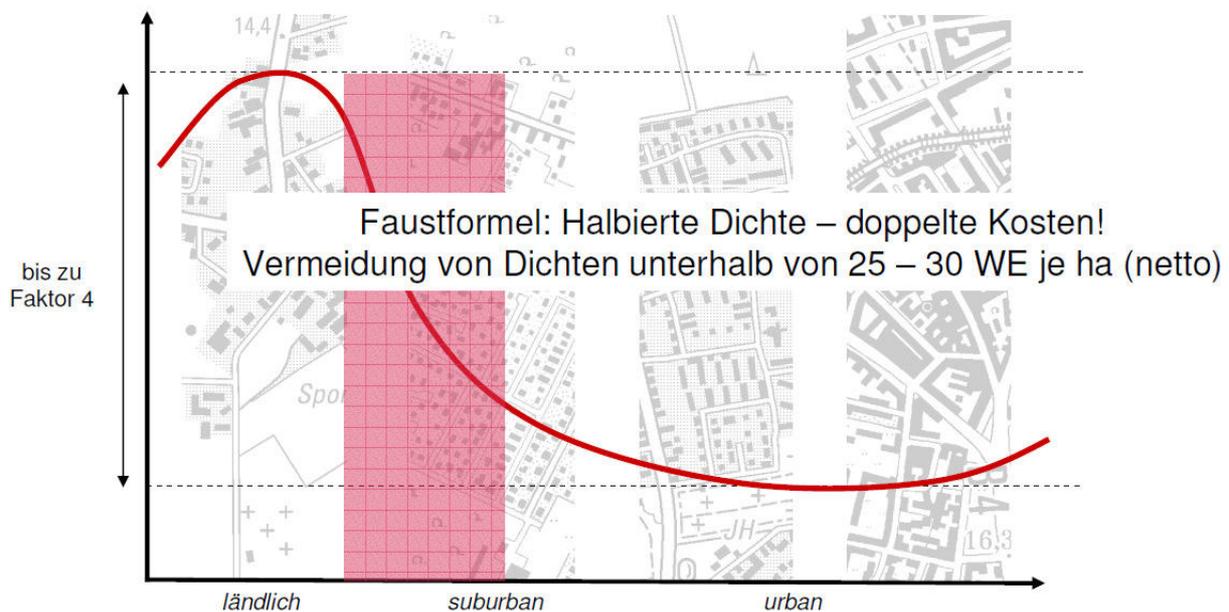
meisten Teilregionen. In erster Linie liegt dies an dem weiterhin sehr geringen Anteil des Geschosswohnungsbaus. Der leichte Anstieg in der Region Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein dürfte an der Stadt Düsseldorf liegen. Unter den kreisfreien Städten plant die Stadt Düsseldorf (68 WE/ha) am ehesten städtisch. Hier geht die Wohnbauflächenentwicklung eher „in die Höhe“. In den Kreisen hingegen liegt die durchschnittliche Dichte bei 23 WE und schwankt zwischen dem Kreis Kleve 19 WE und Kreis Mettmann bei 32 WE und geht damit weiterhin eher „in die Fläche“.

Der Trend in Düsseldorf müsste sich bald auch in den anderen Teilregionen bemerkbar machen, da laut der hier im Bericht vorgestellten Haushaltsentwicklung und Wohnungsprognose der BBSR von einem deutlich höheren Anteil des nachfrageorientierten Neubaubedarfs an Geschosswohnungen auszugehen ist. Im Kapitel 3.3 wurde vor allem auf die Zunahme der Single und Doppelhaushalte abgestellt. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend in höheren städtebaulichen Dichten niederschlagen wird. Die demographische Entwicklung kann hier als Chance für eine Konsolidierung einer effizienten Siedlungsstruktur erkannt werden. In den letzten Jahren ist im Regierungsbezirk trotz regionalplanerischer Anstrengungen eher ein Entdichtungstrend, geringe Neubaudichten und eine Siedlungstätigkeit in nicht zentralen Ortslagen zu beobachten. Da sich jedoch aufgrund des demographischen Wandels nun die Hauptgründe für diese Trends – Stadt-Umland-Wanderung und günstiger Einfamilienhauswunsch – in Zukunft nicht mehr als „die Triebfedern“ ausmachen lassen werden, entsteht nun die Möglichkeit, die bestehende Siedlungsstruktur hinsichtlich der

¹² Die Aussagen zur Dichte beziehen sich auf die Reserveflächen, die über 0,5 ha groß sind (ohne Baulücken, Bestandspotentiale und ohne Regionalplanerische Reserven). Insgesamt wurden 1230 Flächen > 0,5 in die Analyse einbezogen, auf denen mittels Bauleitplanung der Bau von Wohnungen vorbereitet wird. Zur Analyse der Dichtewerte ist es zweckmäßig, die kleineren Flächen und die Baulücken außen vor zulassen, da die Dichten dort meist planerisch kaum beeinflusst werden können. Insgesamt werden damit das Wohnungsbaupotential von 70.000 Wohneinheiten erfasst und analysiert, demnach der große Anteil, der in absehbarer Zukunft in Umsetzung gebracht wird.

Kosteneffizienz zu qualifizieren. Allgemein gilt, dass die Siedlungstätigkeit umso kosteneffizienter ist, je höher der Innenentwicklungsanteil ist, je größer die Standortgemeinde ist und auch je höher die Neubaudichte¹³ ist (mindestens 35 – 40 WE/ha). Solche Dichten werden in unserem Regierungsbezirk bisher weniger geplant: Mehr als 35 WE/ha sind nur für 12% aller Wohnbauflächen im Regierungsbezirk geplant. In Gesprächen mit Gemeinden im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung wird meist die Auffassung vertreten, dass nur noch das Einfamilienhaus marktgängig ist. Bei der Diskussion ist zu beachten, dass die planerische Bereitstellung von Wohnraum meist

Abb. 11: Infrastrukturkosten je Nutzer



Quelle: Siedentop Stefan 2007: Infrastrukturkosten – sitzen wir in der demographischen Kostenfalle? – Vortrag auf dem 2. Demographie-Kongress „Best-Age“ am 28.08.2007

einen mehrjährigen Vorlauf hat. Deshalb wird aktuell im Wohnbauflächenangebot der Gemeinden überwiegend familienorientiertes Wohnen angeboten, weil dies das Gebot der Stunde kurz nach der Jahrtausendwende war. Heute ist absehbar, dass sich langfristig vor allem in städtischeren Bereichen stärkere Nachfragen ergeben. Es wird zwar immer einen substantiellen Anteil an Einfamilienhausbau geben, aber der Anteil wird stark sinken und wahrscheinlich nicht in der Größe benötigt, wie er aktuell in den Reserven der Gemeinden vorgehalten wird.

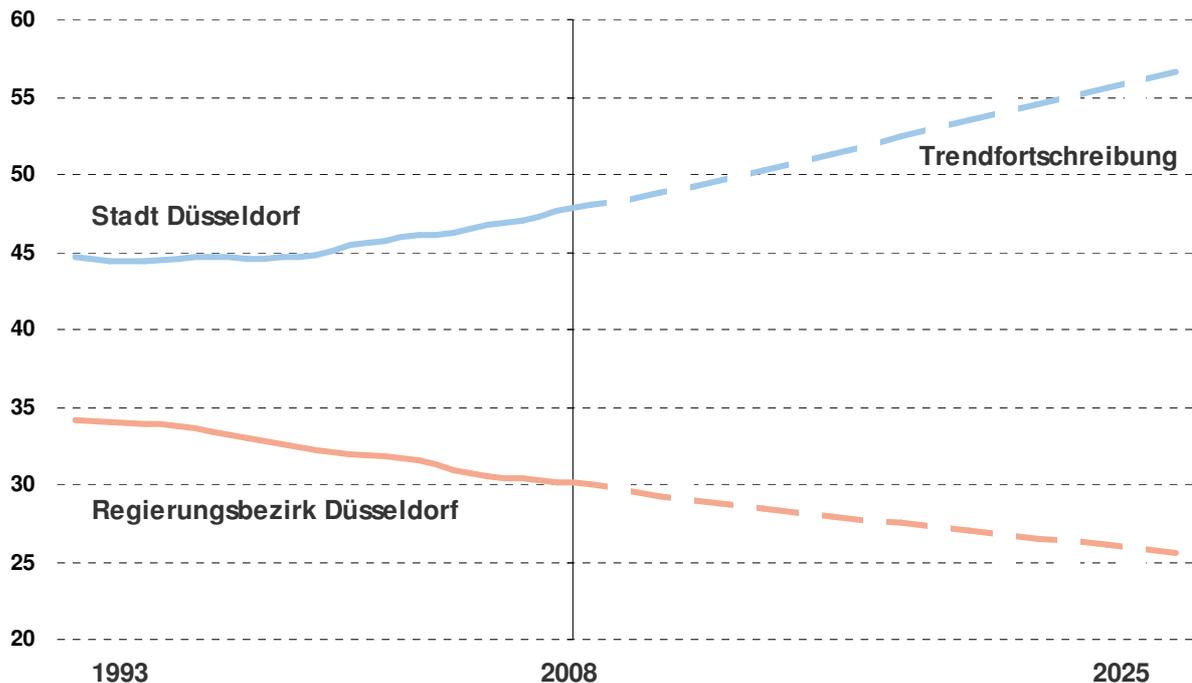
In den Kreisen Kleve, Viersen und dem Rhein-Kreis-Neuss schätzt die Raumordnungsprognose ein Wohneinheitenbedarf von rund 14.000 WE für die Jahre 2010 bis 2020. Allein in den Bauleitplänen der Städte und Gemeinden dieser drei Kreise sind über 1.100 ha mit einer Dichte zwischen 5 und 29 WE/ha ($\bar{\varnothing}$ 19 WE/ha) für rund 21.000 WE. geplant, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen. Dazu kommen die etwas dichter geplanten Reserven, die Baulücken und die Reserven im Regionalplan auf eine Gesamtsumme in diesen

¹³ vgl. hierzu Stefan Siedentop Effizienz der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung REFINA-Fachtagung „Flächen intelligent nutzen“ an der Universität Bonn, 9. April 2008

drei Kreisen von rund 50.000 WE. Die Kreise verfügen vor dem Hintergrund, dass langfristig die Bautätigkeit im Einfamilienhausbereich weiter abnimmt über sehr hohe Reserven.

Da die Nachfragesituation sich ändern wird und sich Planung generell stärker am Bestand ausrichten sollte, suchen Gemeinden nach Nachverdichtungspotentialen. So hat beispiels-

Abb. 12: Entwicklung der Einwohner pro ha Siedlungs- und Verkehrsfläche



Quelle: IT.NRW und eigene Berechnung

weise die Stadt Kleve erstmals Flächen der Nachverdichtung und Innenentwicklung in der Erhebung mit aufgenommen. Die Regionalplanungsbehörde hofft, dass die Stadt Kleve hier Nachahmer findet.

Denn die (Nach-) Verdichtung **des Siedlungsbestandes wirkt dauerhaft kostenentlastend!** Der in der Abbildung dargestellte Zusammenhang zwischen der Entwicklung der SUV (Siedlungs- und Verkehrsfläche) und der Einwohner in der Vergangenheit zeigt, dass sich in Zukunft eine Kostenschere auf tun wird, wenn Siedlungsdichte mittels Nachverdichtung nicht erhöht wird. Diese Kostenschere ist durch angemessene Planung vermeidbar.

2.5. Fazit – genug Flächenreserven – gesunde Konkurrenz?

Das diesjährige Monitoring zeigt, dass es genügend Flächenreserven in der Region für Wohnbauflächen gibt. Es gibt scheinbar jedoch zu wenig bauwillige Bürger, die diese Flächen in dem Flächenumfang nachfragen. Dass dies in Zukunft nicht anders zu erwarten ist, erkennen auch die meisten kommunalen Planungspolitiker und reagieren darauf unterschiedlich. Eine nicht unübliche Reaktion ist die der so genannten "demographischen Torschlusspanik". Gemeinden werben mit „Kopfpauschalen“, dass junge Familien ihr Eigenheim auf den gemeindlichen Baugebieten errichten, sie entwickeln noch mehr „preiswertes“ Bauland auf der grünen Wiese, damit der Zuzug noch attraktiver wird. Das heißt, Kommunen fühlen sich durch Bevölkerungsverluste aktuell eher veranlasst, mehr Flächen im Einfamilienhausbereich trotz geringeren Bedarfs auszuweisen. In Anbetracht eher stagnierender oder sogar rückläufiger Bevölkerungsentwicklung („Sensemann schlägt Klapperstorch“) bedeutet der evtl. entstehende Ansiedlungserfolg der einen Gemeinde in der Regel Wanderungsverluste für andere Gemeinden, ohne dass die regionale Situation dadurch insgesamt verbessert würde. Die regionale Perspektive erfordert es jedoch, die stagnierende, teilweise rückläufige Entwicklung vor allem auch unter ökonomischen Gesichtspunkten zu gestalten. Dass in der momentanen Haushaltsslage vieler Kommunen kurzfristige Erfolge im Vordergrund stehen ist verständlich, aber nicht zweckmäßig. Es braucht daher in allen Kommunen innovative Konzepte in Richtung Flächeneffizienz und qualitativem Stadt(um)bau.

Dichte und Infrastrukturkosten - die Chance der Demographie

Die Analyse der erhobenen Daten zeigt, dass es verschiedene Tendenzen in unserer Region gibt. Zum einen gibt es die Stadt Düsseldorf, wo ein Engpass an ausreichendem Wohnraum in der Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann, andererseits gibt es viele Gemeinden und Städte, die über einen Überhang von Wohnbauflächen haben. Darüber hinaus investieren viele Städte und Gemeinden weiterhin in große Einfamilienhausgebiete in die Fläche. Hier wäre es wünschenswert, wenn Gemeinden sich ein Beispiel an Gemeinden wie Emsdetten (vgl. 25. Planungsausschusssitzung vom 06.06.2007) und auch in Zukunft an Kleve nähmen und stärker auf die Bestandsentwicklung aufbauen würden, anstatt Geldprämien für Familien mit Kindern zu verteilen. Der **demographische Wandel**, der als Übergang zu einer kleineren, älteren und individualisierten Gesellschaft beschrieben werden kann, erzeugt veränderte Wohnflächenbedarfe. Während in unserer Region in den letzten 10 Jahren ein zentraler Wohnversorgungsbestandteil die planerische Sicherung und Verteilung von Gebieten für das familienorientierte Wohnen war, wird es in Zukunft darum gehen kleineren, zumeist älteren Haushalten die richtige Wohnraumversorgung anzubieten. Die Zunahme der kleinen Haushalte ist eine Chance für eine Stabilisierung der Siedlungsstruktur, da sie die Nachfrage abbilden, die sich mit qualitativ hochwertiger Innenentwicklung decken kann. Die dauerhafte Stabilisierung unserer wirtschaftlichen Entwicklung erfordert ein genaues Hinsehen, wie wir in der Region ein Flächenangebot für alle Akteure vorhalten, ohne eine zu teure Flächenvorhaltepolitik zu betreiben. **Ein Blick auf die Infrastrukturfolgekosten und auch auf die finanziellen Effekte, die bei Baugebietsentwicklungen in anderen Gemeinden entstehen, wäre ein sinnvoller zukünftiger Baustein einer gemeinsamen Regionalentwicklung.**

3. Rheinblick – Bereiche für Industrie und Gewerbe

Die Erhebung im Bereich Gewerbe führt die Regionalplanungsbehörde schon seit ca. zwei Jahrzehnten durch. Ziel des Siedlungsmonitorings ist es, die Flächennutzung zu optimieren und Fehlentwicklungen in Form von Überangeboten oder Engpässen vorzubeugen. Erhoben werden die Reserven in den Flächennutzungsplänen und im Regionalplan, die Inanspruchnahme („Flächenverbrauch“) nach Größe und Ansiedlungsanlass und das Brachflächenpotenzial. Durch die kontinuierliche Raubeobachtung von Angebot und Inanspruchnahme können die Verfügbarkeiten geeigneter Gewerbeflächen entsprechend der aktuellen Nachfrage gesichert werden. Dies ist nach wie vor die wichtigste Voraussetzung für eine erfolgreiche regionale Wirtschaftsförderung. Gleichzeitig erlaubt das Monitoring, dass der Regionalrat seine Entscheidungen über Flächenentwicklungen auf guter Datenbasis treffen kann und bietet für die Kommunen die Chance zum Einstieg in ein Gewerbeflächenmanagement und z.B. die internetbasierte Gewerbeflächenvermarktung. Mit jeder Erhebungsrunde verbessert sich die Datenlage, zumal grafische Informationssysteme (GIS), Internet und immer bessere technische Ausstattungen in den Behörden die Transparenz erhöhen und das Ergebnis verbessern.

Anders als bei der Wohnungsbedarfsprognose gibt es im Bereich Gewerbe jedoch keine Statistiken und allgemein anerkannten Prognosen zur zukünftigen Gewerbeflächeninanspruchnahme, die vergleichbar mit der bei der Wohnbauflächenerhebung betrachteten Bautätigkeitsstatistik und der Raumordnungsprognose wären und als Referenzrahmen eingesetzt werden könnten. Die Entwicklungen sind stark abhängig von Konjunktur und Arbeitsplatzentwicklungen sowie betrieblichen Entscheidungen. Die Bevölkerungsentwicklung hat keinen unmittelbaren Einfluss auf die Flächeninanspruchnahme im Bereich Gewerbe. Umso wichtiger ist es, auch die Nachfrageseite zu beobachten und die aktuell nachgefragten Flächenqualitäten zu ermitteln, um kurzfristig handeln zu können und den Ressourceneinsatz auch unter der Zielsetzung Flächensparen zu optimieren. Nicht nur die theoretisch prognostizierte „Summe“ an erforderlichen Gewerbeflächen für eine Gemeinde / Region ist wichtig, sondern auch die Qualität der Flächen.

3.1. Was ist der Referenzbereich

Um die Qualität der Flächenreserven bewerten zu können, soll zunächst die Inanspruchnahme der letzten 10 Jahre (Beobachtungszeitraum 01.01.1999 bis 31.12.2008) untersucht werden. Auch hier hat sich die Datenqualität in den letzten Jahren erheblich verbessert. Es gibt zwar einzelne – auch große – Kommunen (z.B. Oberhausen, Dormagen¹⁴), die keine Angaben oder nur überschlägige Schätzungen einbringen, doch kann man trotz der statistischen Ausfälle dank der hohen Fallzahl (2.056 Ansiedlungen) und des langen Beobachtungszeitraums (10 Jahre) von einer guten quantitativen Datenbasis sprechen. Ergänzend wird auf den Fachbeitrag der IHK zum Landesentwicklungsplan NRW Bezug genommen, da dieser auch

¹⁴ Welche Gemeinde keine Aussage in das Monitoring einbringen, kann im Anhang Seite 48ff. entnommen werden.

Aussagen über die Einschätzung der Gewerbeflächensituation im Regierungsbezirk Düsseldorf durch die IHK und die HWK trifft. Da der Regionalplan die Ziele der Raumordnung auf Landesebene (LEP und LEPro) konkretisieren soll, sind die Anregungen des Fachbeitrages sehr relevant für den vorliegenden *Rheinblick*. Aber zunächst zu den Monitoring-Ergebnissen:

Beobachtet wurden 2.056 Flächeninanspruchnahmen in den vergangenen 10 Jahren. Das Jahr 2008 sticht hier besonders hervor, da es eine Verdreifachung der Inanspruchnahme von Fläche im Vergleich zum Vorjahr gab, dies war regionsübergreifend zu verzeichnen. Es bleibt abzuwarten, ob dieses starke Wachstum durch die aktuelle Wirtschaftskrise wieder abgedämpft wurde.

Über die Hälfte der Inanspruchnahme in den letzten 10 Jahren waren kleiner als 5.000m², insgesamt wurde eine Fläche von ca. 2118ha durch gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen. Die Tabelle 1 zeigt die Größenstruktur: Die Ø-Größe liegt bei 1,03 ha pro Fall. Sehr große regionalplanerisch relevante Anfragen (>10ha) waren mit einem Anteil von 1% sehr selten.

Tabelle 4: Inanspruchnahme 01.01.1999 – 31.12.2008 nach Größe

Inanspruchnahmen 1999 - 2008 nach Größen	Anzahl	in %
bis 1.000 m ²	197	9,6
1.000 - 5.000 m ²	1024	49,8
5.001 - 10.000 m ² (1 ha)	397	19,3
1,01 - 2 ha	203	9,9
2,01 - 3 ha	74	3,6
3,01 - 4 ha	48	2,3
4,01 - 5 ha	33	1,6
5,01 - 6 ha	23	1,1
6,01 - 7 ha	16	0,8
7,01 - 8 ha	11	0,5
8,01 - 9 ha	9	0,4
9,01 - 10 ha	2	0,1
10,01 - 20 ha	15	0,7
größer als 20 ha	4	0,2
Gesamt	2056	100,0

Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

Es gibt keine Branche, die im Regierungsbezirk besonders auffällig viele Flächen nachgefragt hat. Der Anteil von Dienstleistungen, Produzierendem Gewerbe und Handel und Verkehr war vergleichbar groß. Dennoch lag erwartungsgemäß die Ø-Größe der Flächeninanspruchnahme

bei der Branche Handel und Verkehr mit 1,1 ha höher. Auch kamen Inanspruchnahmen größer als 3 ha häufiger aus der Branche Handel und Verkehr (siehe Tab. 6).

Tabelle 5: Ansiedlungen nach Branchen

Inanspruchnahme 1999 - 2008 nach Branchen	Anzahl	in %	Ø - Größe
Dienstleistungen	612	30,0	0,77 ha
Produzierendes Gewerbe	634	31,0	0,81 ha
Handel und Verkehr	530	26,0	1,1 ha
keine Angabe	280	14,0	1,96 ha
Gesamt	2056	100,0	1,03 ha

Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

Tabelle 6: Inanspruchnahme von 1999 bis 2008 nach Größen und Branchen

	Dienstleistungen		Produzierendes Gewerbe		Handel und Verkehr		keine Angabe		Gesamt	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
bis 1.000 m ²	80	17	62	10	46	10	9	3	197	10
1.000 - 5.000 m ²	340	56	322	52	252	49	110	39	1024	50
5.001 - 10.000 m ²	101	16	135	21	120	22	41	14	397	19
1,01 - 2 ha	49	8	64	10	50	9	40	14	203	10
2,01 - 3 ha	18	3	24	4	18	3	14	5	74	4
3,01 - 4 ha	5	1	11	2	14	2	18	7	48	2
4,01 - 5 ha	5	1	4	1	10	2	14	5	33	2
größer als 5 ha	14	2	12	2	20	3	34	13	80	4
Gesamt	612	100	634	100	530	100	280	100	2056	100

Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

Der Schwerpunkt des Verbrauches an gewerblichen Bauflächen lag in den letzten Jahren bei der Bestandspflege der bereits ansässigen Firmen, d.h. die am Standort erweitert haben oder innerhalb der Standortkommune umgezogen sind. Um die 50% aller in Anspruch genommenen gewerblichen Bauflächen entfielen in den letzten 8 Jahren auf diese beiden Sparten der Bestandspflege (siehe Tab. 7). Fast 50% der Inanspruchnahmen haben somit zur Folge, dass andere Flächen frei werden, denn es handelt sich um Betriebsverlagerungen (innerhalb einer oder zwischen zwei Gemeinden). Aktuell ist zu beobachten, dass der Anlass „Ansiedlung eines Betriebes aus einer anderen Kommune“ an Bedeutung gewinnt. Er ist von 29 % auf 34 % gestiegen.

Tabelle 7: Inanspruchnahme nach Anlass – Vergleich der Erhebungen 2003, 2006 und 2009

Inanspruchnahmen 1999 - 2008 nach Anlass	Anzahl		in ha	
		in %		in %
Erweiterung am vorhandenen Standort	419	20,4	310	15,0
Verlagerung innerhalb der Kommune	497	24,2	366	17,0
Neugründung	479	23,3	418	20,0
Ansiedlung aus einer anderen Kommune	332	16,1	241	11,0
keine Angabe	329	16,0	784	37,0
Gesamt	2056	100,0	2119	100,0

Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

3.2. Reserven und Inanspruchnahme

3.2.1. Reserven: 4.250 ha im gesamten Regierungsbezirk

Die Reservesituation ist in der folgenden Karte abzulesen. Grundsätzlich geben die Reserven für die gewerbliche Entwicklung offensichtlich für einen langen Zeitraum einen großen Entwicklungsrahmen vor. Diese Reserve verteilt sich in einem ähnlichen Verhältnis auf die Teilregionen wie vor drei Jahren. In allen Teilregionen ist ein großer Entwicklungsrahmen vorhanden. Dabei sind die meisten Reserven (ca. 70 %) schon in den kommunalen Flächennutzungsplänen (siehe Tabelle Gewerbe im Anhang des Berichts) dargestellt. Die verfügbaren Reserven (d.h. verfügbare FNP-Reserven, 32er Flächen und Regionalplan-Reserven¹⁵) belaufen sich auf ca. 4.250 ha für den gesamten Regierungsbezirk. Ihre

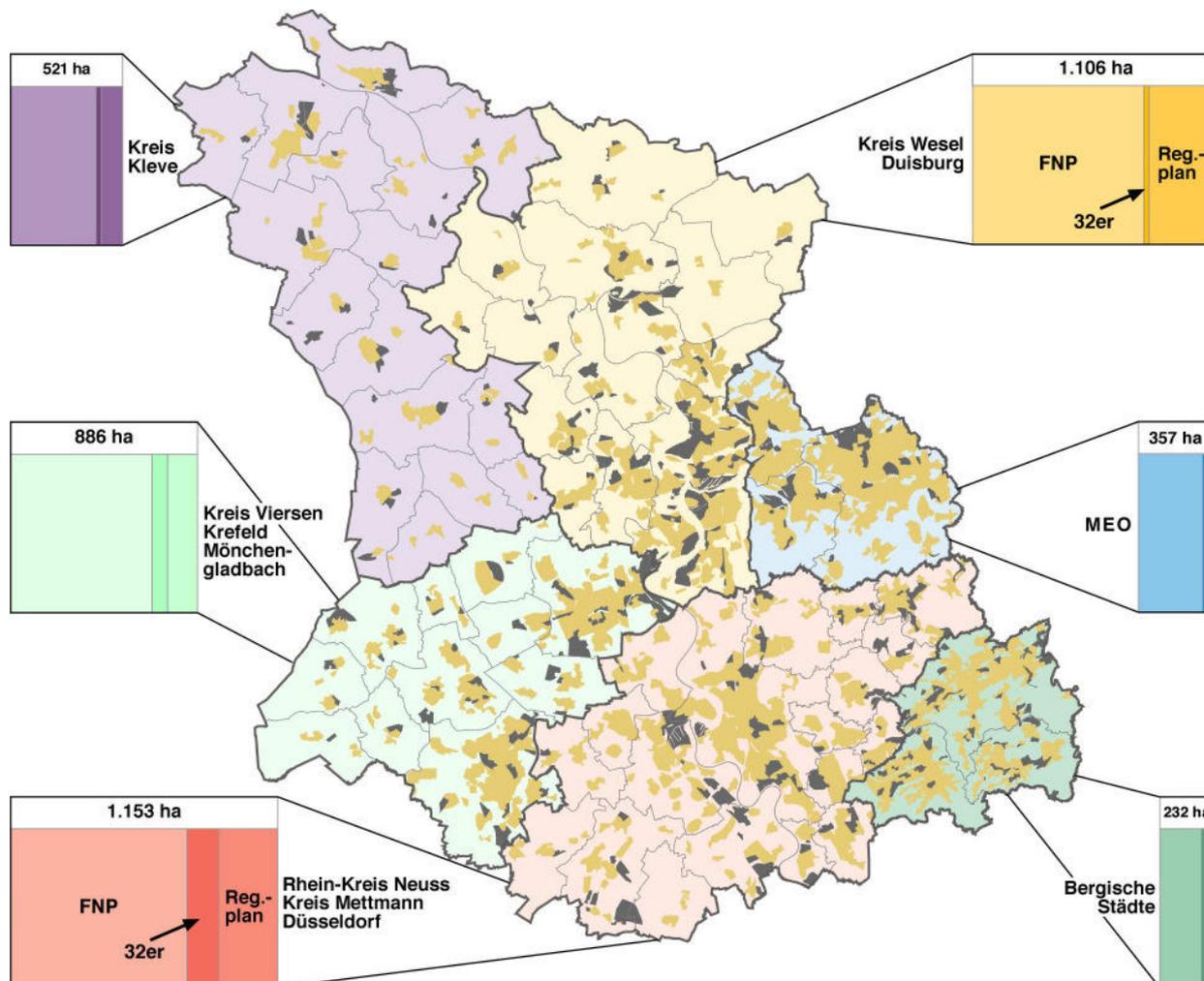
¹⁵

Reservetypen:

- Verfügbare FNP-Reserven sind in den Flächennutzungsplänen der Kommunen als Gewerbliche Baufläche (GE oder GI) dargestellt.
- Die 32er Flächen befinden sich im Planverfahren und wurden bereits nach §32 Landesplanungsgesetz an die Ziele der Raumordnung angepasst. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil von ihnen in absehbarer Zeit realisiert wird. Es gibt jedoch auch vereinzelte Projekte, die sich über einen längeren Zeitraum ziehen.
- Die Regionalplan - Reserven sind im Regionalplan als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) oder vereinzelt auch als ASB (dann für Gewerbe vorgesehen) dargestellt.

Verteilung auf die Teilregionen und Kreis des Regierungsbezirks Düsseldorf zeigt folgende Abbildung:

Abb. 13: Flächenpotentiale in den FNP und im Regionalplan (GEP99) für Gewerbe



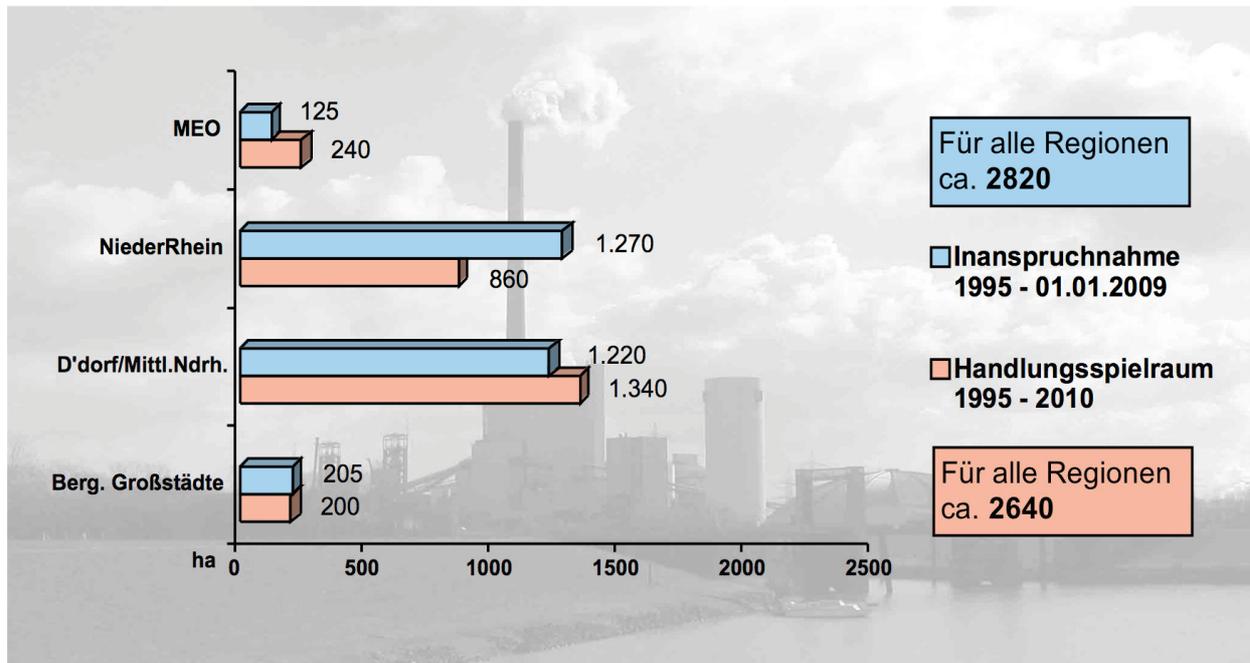
Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

3.2.2. Inanspruchnahme und Handlungsspielräume (Umsetzung des Regionalplans)

Bei der Aufstellung des Regionalplanes (GEP 99) wurde abgeschätzt, wie groß der Handlungsspielraum (HSP) für die einzelnen Kommunen sein müsste und wie viele Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) bzw. Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) für Gewerbe im neuen Regionalplan vorgesehen werden sollten, damit ausreichend Gewerbeflächen für den Planungszeitraum von ca. 15 Jahren zur Verfügung stehen. Die folgende Graphik zeigt für die vier Teilregionen auf, wie die Annahmen des Regionalplans (GEP 99) kurz vor Ende des Planungszeitraumes (2010) umgesetzt wurden. Der Handlungsspielraum, der für den Regierungsbezirk von 1995 bis 2010 als notwendig angesehen wurde, beträgt für den gesamten Regierungsbezirk 2.640 ha, bis Ende 2008 wären

das rechnerisch ca. 2.460 ha gewesen. Die tatsächliche Inanspruchnahme lag mit insgesamt 2.820 ha jedoch höher als erwartet.

Abb. 14: Handlungsspielräume und Inanspruchnahme der Gewerbeflächen



Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

In den Teilregionen ist die Inanspruchnahme sichtbar unterschiedlich:

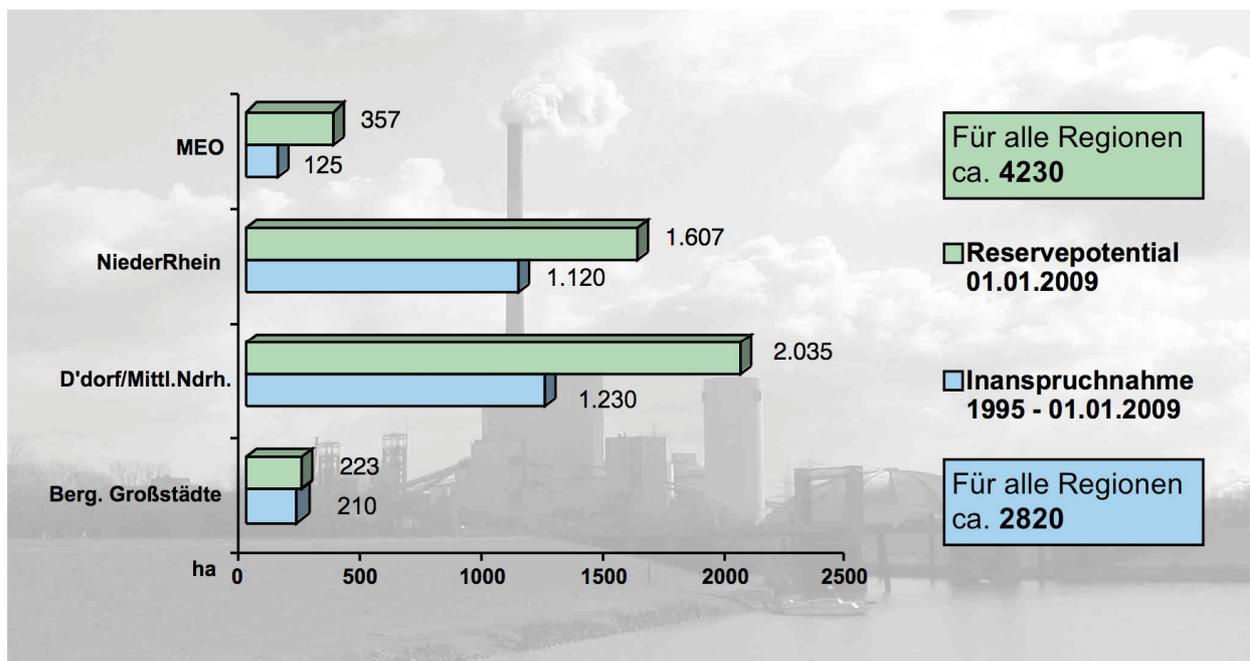
- In den Bergischen Städten übertrifft sie geringfügig die Erwartungen.
- Der Verbrauch in der Region Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein liegt im Rahmen (allerdings fehlen hier die aktuellen Angaben Dormagen, Kaarst und aus den früheren Jahren von Neuss, so dass in der Realität ein etwas höherer Wert angenommen werden kann.)
- Bei Mülheim, Essen und Oberhausen (MEO) ist die Inanspruchnahme gering. Hier fehlt die Angabe von Oberhausen, so dass hier ohnehin kein plausibler Wert dargestellt werden kann.
- Hingegen ist die Inanspruchnahme am Niederrhein schon jetzt höher als bei der Regionalplanaufstellung für 2010 erwartet worden ist. Das ist nicht nur auf die Kreise Wesel und Kleve zurückzuführen. Der Verbrauch der Stadt Duisburg von 1999 bis Ende 2008 ist mit 387 ha größer als der Gesamtverbrauch von MEO (ohne Oberhausen) und der Bergischen Städte zusammengenommen. Der ausschlaggebende Grund hierfür wird bei der positiven Entwicklung von Logport, dem ehemaligen Kruppgelände in Duisburg-Rheinhausen, liegen.

3.2.3. Vergleich Reserven und Inanspruchnahme

Die Feststellung, dass der Handlungsspielraum (HSP) erschöpft ist oder in einigen Teilregionen von der realen Inanspruchnahme übertroffen wird, hat noch keinen Flächenengpass zur Folge. Im Aufstellungsverfahren wurden mit den Kommunen real nämlich größere Reserven abgestimmt, die den HSP übertrafen. Auch sind durch Regionalplan- und Flächennutzungsplan-Änderungen, Betriebsverlagerungen und Brachflächenaktivierung neue Reserven hinzukommen.

Gegen Ende des Planungszeitraumes des GEP 99 (2010) würde die aktuelle Reserve fast noch einmal die gleiche Inanspruchnahme wie die der letzten 15 Jahre erlauben. Diese Aussage muss insofern relativiert werden, als da die Angaben zur Inanspruchnahme bei einigen Kommunen nicht oder nur unvollständig vorliegen. Dennoch lässt sich zusammenfassend sagen, dass ein ausreichender Handlungsspielraum besteht, wie der folgende Vergleich von Inanspruchnahme seit 1995 und den aktuellen Reserven zeigt!

Abb. 15: Inanspruchnahme und Reserven

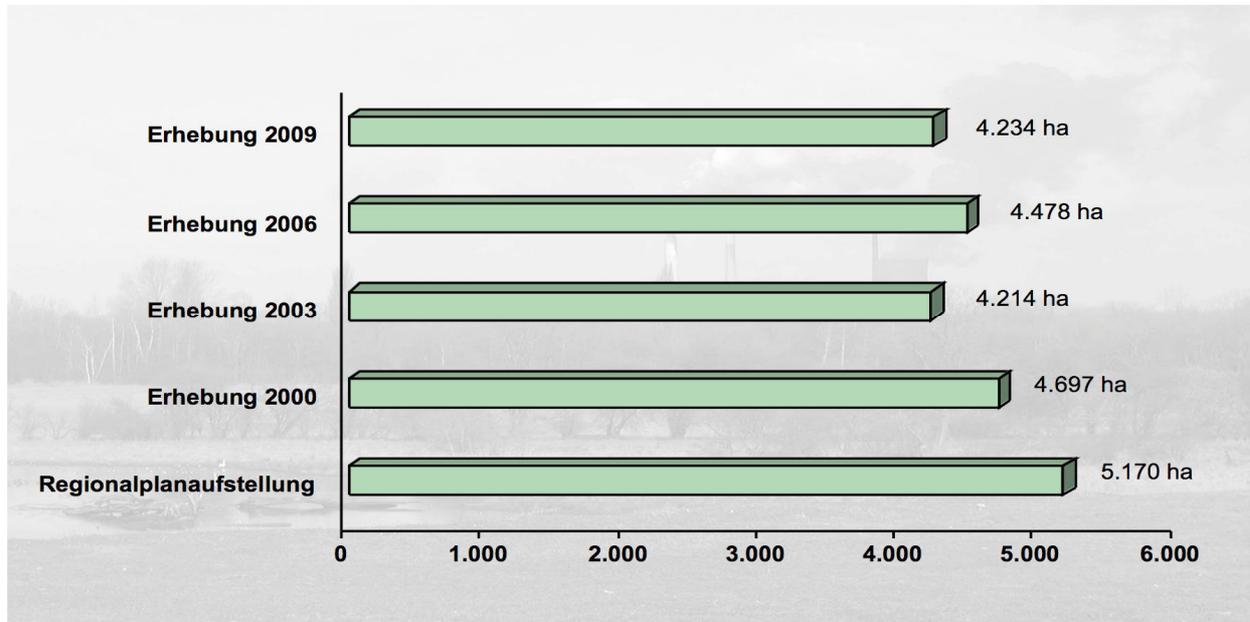


Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

Beobachtet man die Entwicklung der Flächenreserven der letzten vier Erhebungen, dann scheint die Inanspruchnahme (immerhin ja in der Summe über 2.000 ha) kaum einen Einfluss auf die Höhe der Reserven zu haben. So kam es von 2003 bis 2006 sogar zu einer Erhöhung der Reserven trotz einer Inanspruchnahme von über 500 ha in den 3 Jahren. Zwischen dem

01.01.2006 und dem 31.12.2008 wurden 640 ha Ansiedlungen gemeldet, die Reserve sank aber nur um 224 ha.

Abb. 16: Flächenreserven zu verschiedenen Zeitpunkten



Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

Es gibt mehrere Gründe, warum die Entwicklung der Reserven nicht den Verbrauch widerspiegelt:

- Viele Reserven werden nacherhoben bzw. erst aufgrund der besseren technischen Standards erstmals als Reserven im Monitoring gemeldet. Die Reserve war also höher als bekannt. Dieser Nachzieheffekt verliert mit jeder Erhebungsrunde an Bedeutung und dürfte dank der neuerdings GIS-basierten Erhebung zukünftig keine große Rolle mehr spielen.
- Aktuell nicht verfügbare Reserven z.B. Betriebserweiterungsflächen oder Gewerbegebiete, deren Eigentümer z.Zt. die Flächen nicht aktivieren wollen, werden nicht in die obige Mengenbilanz einbezogen, können jedoch irgendwann auf dem Markt kommen.
- Der wesentliche Erklärungsgrund scheint aber in der gestiegenen Wiedernutzung von Brachflächen zu liegen (u.a. auch der 50% Anteil der Verlagerung innerhalb oder zwischen zwei Kommunen). Auch werden die Wiedernutzungspotenziale (z.B. Kasernengelände, Bahnflächen in Umnutzung etc.) nicht in die Mengenbilanz einbezogen, vergrößern aber das Potenzial bei erfolgreicher Umstrukturierung (siehe Kap. 3.4).

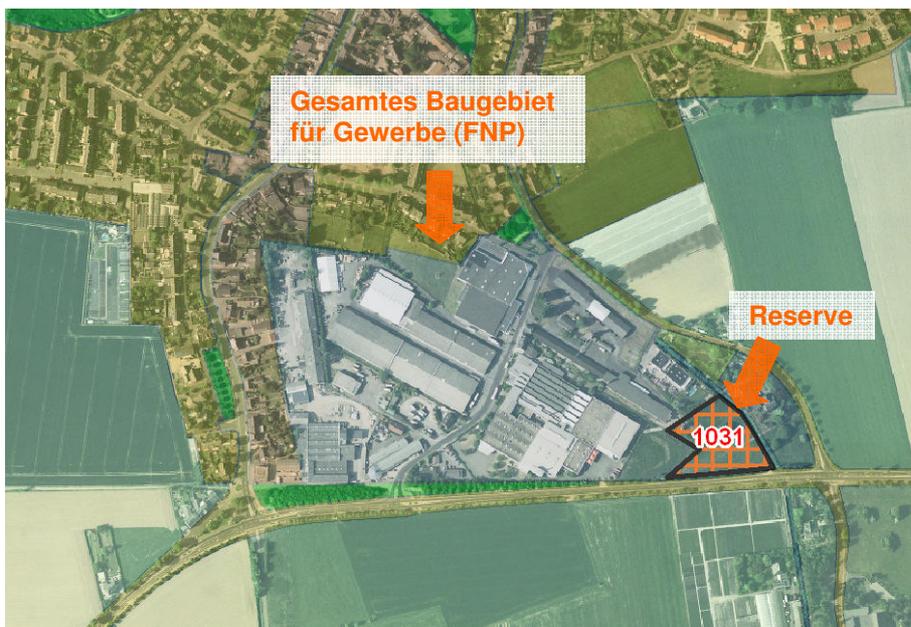
Die Menge der aktuell verfügbaren Reserven und die soeben geschilderten Effekte führen zu der Schlussfolgerung, dass im Regierungsbezirk Düsseldorf und seinen Teilregionen (so auch im neuen Planungsraum Düsseldorf) Flächenengpässe in den nächsten 15 Jahren nicht zu erwarten sind! Diese Pauschalaussage gilt auch für die meisten Städte und Gemeinden. Nur einzelne Städte und Gemeinden dürften in den nächsten zehn Jahren vor einem drohenden Flächenengpass stehen. In diesen Fällen bieten die Reserven Tauschmöglichkeiten. Angespant ist die Situation z.B. in der Stadt Düsseldorf, da hier nur noch wenige Reserven

zur Verfügung stehen und die Konkurrenz mit anderen Siedlungsbezogenen Nutzungen sehr hoch ist. Für die einzelnen Kommunen mit angespannt Reservesituation gewinnt das Wiedernutzungspotenzial an Bedeutung. Auch stellt die interkommunale Zusammenarbeit eine gute Alternative dar, da möglicherweise geeignete Flächen im Umland zur Verfügung stehen. In der Summe gilt jedoch, dass neue Flächenausweisungen über die Potentiale des Regionalplanes hinaus nicht vertretbar sind. Im Zuge einer Regionalplan-Überarbeitung könnten nur im Einzelfall Arrondierungen besonders guter, regional bedeutsamer Standorte sinnvoll sein.

3.3. Verfügbarkeit und Qualität der Reserven

Um erfolgreich wirtschaften zu können, werden aber nicht nur genug Flächen, sondern auch die richtigen Standortbedingungen gebraucht! Die Reserven müssen kurzfristig zur Verfügung stehen und ein vielfältiges Angebot mit guten Standortfaktoren bieten.

Abb 17: Luftbildausschnitt



Quelle: Angabe der Kommune und eigene Bearbeitung

Besonders die fehlende Verfügbarkeit der Flächen ist ein Argument, mit denen auch Kommunen mit hohen Reserven einen aktuellen Flächenengpass begründen. Unwillige Eigentümer, eine unabsehbare Sanierungs- oder Erschließungssituation oder unattraktive Standortbedingungen werden als Begründung für die Änderung von Flächennutzungsplänen angeführt. Im Monitoring wird die Verfügbarkeit sehr differenziert untersucht. Es werden Reserven in den Flächennutzungsplänen und im Regionalplan erhoben, die für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen, aber nicht genutzt sind. Die Gemeinden geben an, ob die Reserven kurz- (innerhalb der nächsten 2 Jahre), mittel- (innerhalb der nächsten 2-5 Jahre) oder langfristig (innerhalb der nächsten 10 Jahre) verfügbar sind. Betriebserweiterungsflächen oder Flächen mit unabwägbaren Realisierungschancen

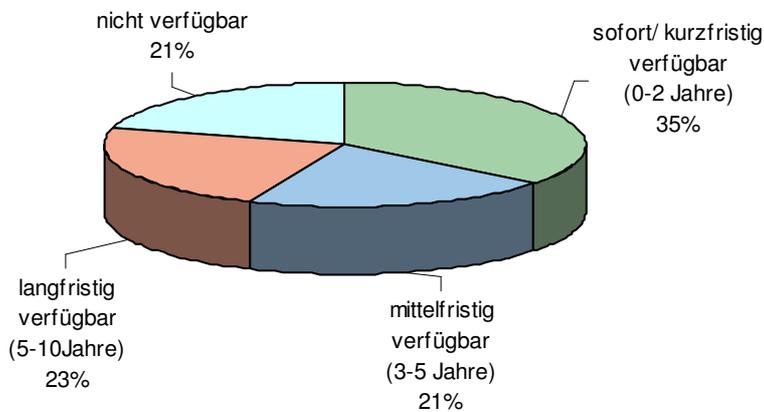
(verfügbar in mehr als 10 Jahren) werden als nicht-verfügbar eingestuft und nicht in die Bilanz einbezogen! Auch das Wiedernutzungspotenzial (siehe Kapitel 4.4.) ist nicht in den 4.234 ha Reserven enthalten.

3.3.1. Flächen für kurzfristige Entwicklung gesichert

Im Regierungsbezirk Düsseldorf werden ca. 25.000 ha an Gewerbe- oder Industriegebieten für eine gewerbliche Entwicklung in den Flächennutzungsplänen vorgesehen, gemeint sind hier alle bestehenden Baugebiete (auch die bebauten Flächen) (siehe folgendes Luftbild). Setzt man die freien und verfügbaren Reserven in den Flächennutzungsplänen (kleine markierte Fläche im Luftbild) und die FNP-Flächen im Planverfahren nach §32 Landesplanungsgesetz in Bezug dazu, dann stehen 14% der gesamten Baugebiete noch für zukünftige Nutzungen zur Verfügung!

Von den im Siedlungsmonitoring geführten FNP-Reserven werden 35% als sofort bis kurzfristig verfügbar bewertet. D.h. die Gemeinden schätzen, dass sie innerhalb der nächsten 2 Jahre auf den Markt kommen können. Weitere 21% werden voraussichtlich innerhalb der nächsten 5 Jahre realisiert. Somit kann aus einer fehlenden Verfügbarkeit für den Regierungsbezirk Düsseldorf keine Forderung nach weiteren Flächen abgeleitet werden.

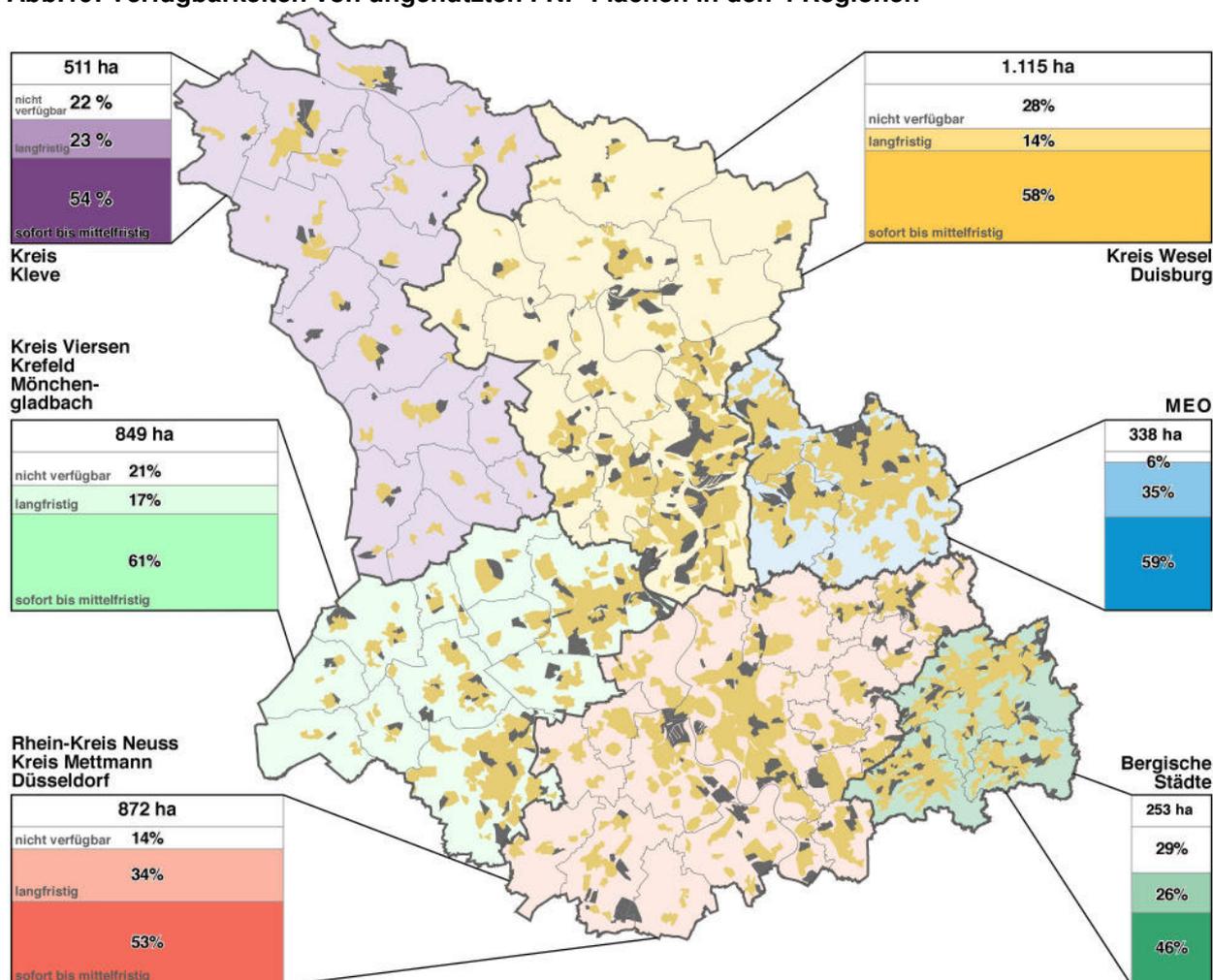
Abb. 18: Verfügbarkeit der FNP-Reserven



Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

Auch im Vergleich der verschiedenen Kreise und Teilregionen ist die Situation vergleichsweise entspannt. In allen Regionen (außer Bergische Großstädte) sind über die Hälfte der Reserven

Abb.19: Verfügbarkeiten von ungenutzten FNP-Flächen in den 4 Regionen



Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

sofort bis mittelfristig verfügbar. In den bergischen Großstädten immerhin noch fast die Hälfte. Die Verfügbarkeit ist auch bei allen Größenklassen der Reserven gegeben wie die folgende Tabelle belegt. In allen Größenklassen sind über die Hälfte der Reserven sofort bis mittelfristig verfügbar. Bei den sehr großen Reserven über 10 ha wird eine eher langfristige Verfügbarkeit gesehen, was auch planerisch nachvollziehbar ist. Wichtig zu wissen ist auch, dass sich die einzelnen Flächenreserven vielfach in Baugebieten befinden, die in Bauabschnitte unterteilt wurden oder deren Zuschnitt sich durch Eigentumsverhältnisse ergeben hat, die änderbar sind. In vielen Fällen besteht die Möglichkeit, durch eine geringfügige Umplanung größere Anfragen zu bedienen.

Tabelle 8: Verfügbarkeit der Reserven nach Größe

Verfügbarkeit und Größen	sofort bis mittelfristig		langfristig		Betriebs-erweiterung		nicht verfügbar		Gesamt	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
bis 1.000 m ²	20	71%	0	0%	6	21%	2	7%	28	100%
1.000 - 5.000 m ²	212	61%	23	7%	77	22%	37	11%	349	100%
5.001 - 10.000 m ²	176	64%	20	7%	56	20%	25	9%	277	100%
1,01 - 2 ha	151	61%	31	13%	41	17%	25	10%	248	100%
2,01 - 3 ha	74	64%	14	12%	21	18%	7	6%	116	100%
3,01 - 4 ha	67	66%	20	20%	7	7%	7	7%	101	100%
4,01 - 5 ha	29	64%	8	18%	4	9%	4	9%	45	100%
5,01 - 10 ha	73	66%	25	23%	10	9%	3	3%	111	100%
10,01 - 20 ha	26	44%	18	31%	5	8%	10	17%	59	100%
20,01 - 30 ha	4	31%	6	46%	2	15%	1	8%	13	100%
30,01 - 50 ha	2	29%	3	43%	1	14%	1	14%	7	100%
größer als 50 ha	3	75%	0	0%	1	25%	0	0%	4	100%
Gesamt	836	62%	168	12%	231	17%	122	9%	1357	100%

Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

Das Monitoring bietet die Möglichkeit, Reserven und Inanspruchnahmen der vergangenen 10 Jahre in den einzelnen Größenklassen direkt miteinander zu vergleichen (siehe Tab. 9). Es zeigt sich, dass die Inanspruchnahme eher durch kleinere Flächen geprägt ist, während es bei den Reserven in den FNP's mehr größere Flächen gibt (die natürlich als Potenzial auch für kleinere Ansiedlungen zur Verfügung stehen). Hinzu kommen noch die Regionalplan-Reserven, die in der Größenstruktur und Verfügbarkeit noch nicht bewertet werden.

Tabelle 9: Vergleich Größenstruktur der Ansiedlungsfälle (1999-2008) mit den aktuell verfügbaren Reserven

Vergleich Größenstruktur	FNP-Reserven		Inanspruchnahme (1999-2008)	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
bis 1.000 qm	28	2%	237	10%
1.000 - 5.000 qm	346	25%	1163	50%
5.001 qm - 1 ha	280	21%	433	19%
1,01 - 2 ha	248	18%	220	10%
2,01 - 3 ha	116	9%	82	4%
3,01 - 4 ha	101	7%	54	2%
4,01 - 5 ha	45	3%	38	2%
5,01 - 10 ha	114	8%	67	3%
10,01 - 20 ha	54	4%	14	1%
20,01 - 30 ha	14	1%	3	0,1%
30,01 - 40 ha	6	0,4%	1	0,0%
40,01 - 50 ha	1	0,1%	0	0%
über 50 ha	4	0,3%	0	0%
Gesamt	1357	100%	2312	100%

Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

3.4. Wiedernutzungspotenzial für Wohnen und Gewerbe

Im Regierungsbezirk gibt es einige größere Projekte (145 Flächen), die als Wiedernutzungspotenzial erfasst werden. Bei ihnen handelt es sich zu einem Großteil um Brachen und Konversionsflächen (Kasernen, Bergbau und Bahn). Ihre Entwicklung und Umnutzung stellt die Gemeinden vor große Herausforderungen. Die Kasernengelände haben vielfach einen größeren baulichen Bestand und die Suche nach Nachfolgenutzungen, die für das Potenzial geeignet sind, ist anspruchsvoll. Ähnliches gilt auch für die Umnutzung ehemaliger Zechengelände, wobei hier der bauliche Bestand i.d.R. nicht nachgenutzt wird, da größere Anstrengungen in der Altlastensanierung erforderlich sind. Die Bahnflächen sind eher kleiner, liegen dafür oft zentral. Insgesamt gibt es ein Wiedernutzungspotenzial von ca. 413 ha, das sich für Wohnen und/oder Gewerbe eignet. Die größte Fläche umfasst dabei sogar ca. 50 ha. Für Wohnen werden ca. 6.800 Wohneinheiten als Potenzial geschätzt, für Gewerbe ca. 190 ha. Die meisten Flächen liegen zwischen 5.000 m² und 2 ha. Die Flächen welche sich für Gewerbe eignen, sind eher größer zugeschnitten, die für Wohnbaupotenziale überwiegend kleiner.

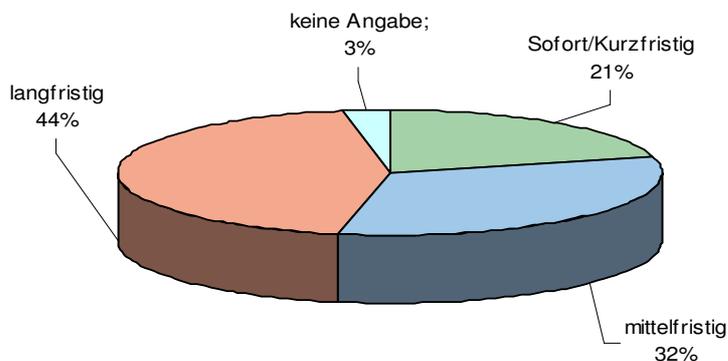
Tabelle 10: Wiedernutzungspotenzial nach Größe der Einzelflächen

Wiedernutzungspotenzial nach Größen	Anzahl	in %
bis 5.000 m ²	24	17,0
5.001 - 10.000 m ² (1 ha)	37	26,0
1,01 - 2 ha	35	24,0
2,01 - 3 ha	22	15,0
3,01 - 5 ha	9	6,0
5 - 10 ha	8	6,0
10,01 - 20 ha	7	5,0
größer als 20 ha	3	2,0
Gesamt	145	100,0

Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

Die Verfügbarkeit der Wiedernutzungspotenziale wird von den Kommunen gar nicht so negativ bewertet, wie manche Projekte der letzten Jahren es vermuten lassen würden: 21% stehen sofort bis kurzfristig zur Verfügung, 32% mittelfristig und 44% langfristig.

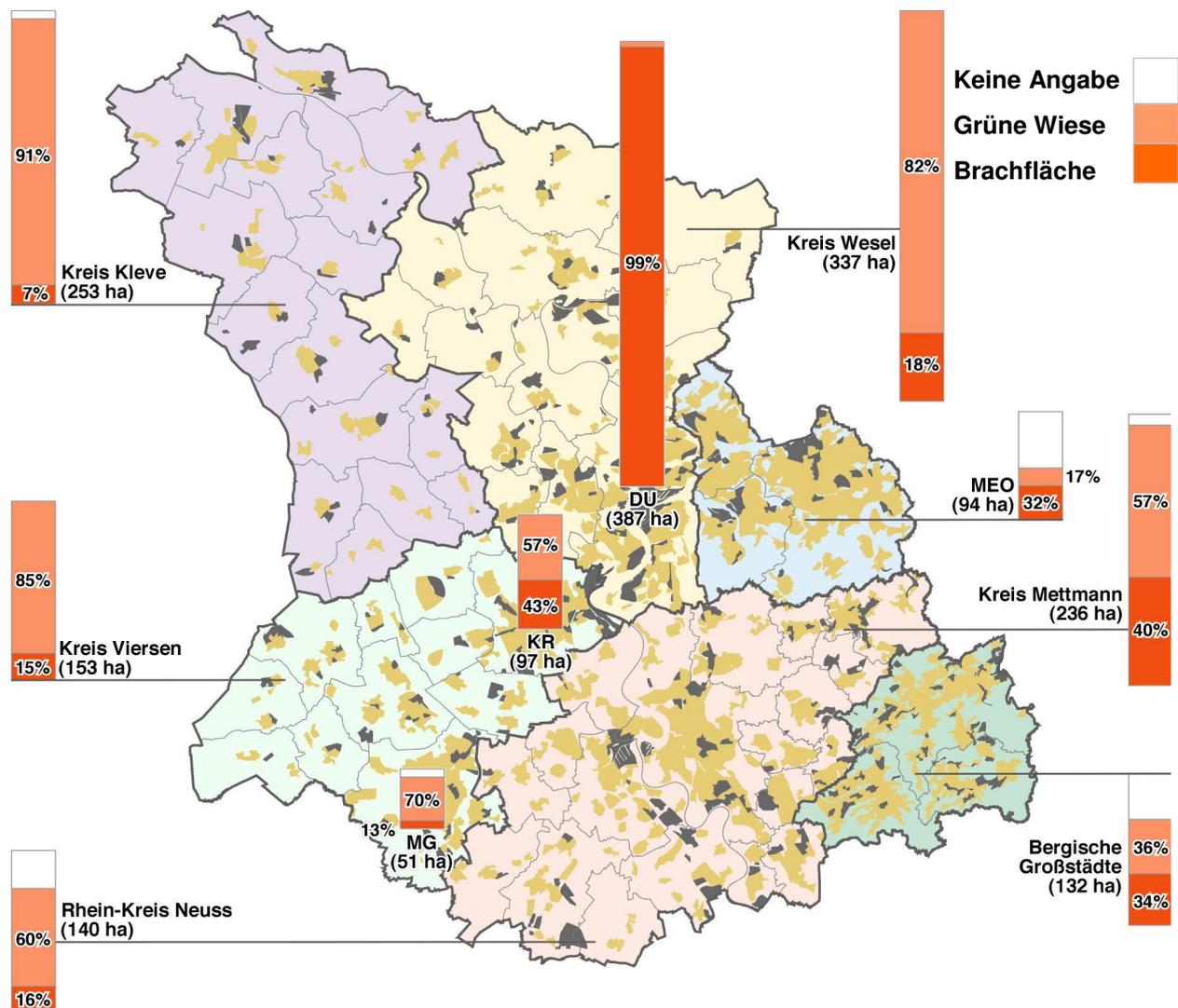
Abb. 18: Verfügbarkeit des Wiedernutzungspotential



Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

Dennoch werden aufgrund der vielen Unabwägbarkeiten, die mit den Umnutzungen verbunden sind, die Flächen nicht als normale FNP-Reserve gezählt und fließen erst in die Ermittlung des Handlungsspielraumes ein, wenn die Umplanung abgeschlossen ist und die Gemeinden die Reserve als verfügbar melden. **Dennoch sind Brachflächen ein wichtiges Thema:** Der Anteil der Brachflächennutzung im gesamten Regierungsbezirk ist seit dem letzten Monitoring 2006 leicht gestiegen (von 27% auf aktuell 33%). Die Abbildung 19 zeigt den Anteil der Flächen, die vor der Inanspruchnahme bereits genutzt waren. Spitzenreiter bei den kreisfreien Städten sind: Duisburg (99%), Wuppertal (66%), Mülheim (65%) und Krefeld (44%). Spitzenreiter bei den Kreisen ist der Kreis Mettmann mit einem Anteil von 40%. Den geringsten Anteil hat der ländlich geprägte Kreis Kleve (7%).

Abb. 19: Anteil der früher genutzten Flächen (Brachflächen) und der früher nicht genutzten Flächen („Grüne Wiese“) an der in Anspruch genommenen Fläche (1999-2008)



Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

3.5. Flächen für emittierendes Gewerbe gefordert!

Die Industrie- und Handelskammern sowie die Handwerkskammern fordern in ihrem Fachbeitrag zum Landesentwicklungsplan NRW für die Teilregionen im Regierungsbezirk Düsseldorf vielerorts Flächen für industrielle Nutzungen und Logistik sowie größere Reserven.

Auf diese Forderungen soll kurz beispielhaft eingegangen werden: In der Region Mittlerer Niederrhein (Krefeld, Mönchengladbach, Rhein-Kreis Neuss, Kreis Viersen) wird u.a. folgendes Defizit gesehen:

„In der gesamten Wirtschaftsregion werden für gewerbegebietstypische Handwerksbetriebe und nicht störendes Gewerbe Flächen angeboten. Diese Feststellung gilt nicht nur für die Flächenkommunen der Kreise Neuss und Viersen, sondern auch für die Siedlungsbereiche der Großstädte Krefeld, Mönchengladbach und Neuss. In Teilbereichen sind Einschränkungen immer dort gegeben, wo die Realisierung kostengünstiger Gewerbeflächen aufgrund von Konkurrenz zu anderen Arten der baulichen Nutzung nicht möglich ist oder Belange des Natur- und Landschaftsschutzes die Ausweisung neuer Gewerbeflächen verhindern. Es finden sich daher inzwischen in der gesamten Wirtschaftsregion Engpässe bei der Versorgung mit Flächen für die industrielle Nutzung und den gesamten Bereich der Logistik. Im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung müssen zudem dezentrale Gewerbestandorte erhalten oder bei Engpässen in Teilbereichen neue Gewerbeflächen in Zuordnung zu Siedlungsbereichen geschaffen werden.“ (IHK und HWK (2009), S. 119).

Betrachtet man die Ergebnisse des Monitorings stellt sich die Frage, wie viele Reserven erforderlich wären, um in allen Kommunen kostengünstige Gewerbeflächen vorhalten zu können und um das gewünschte Preisniveau zu erreichen. Aktuell sind fast 1.340 ha im Regionalplan und in den FNP's der Teilregion für Gewerbe vorgesehen. Hinzu könnten theoretisch 250 ha Betriebserweiterungsflächen und nicht verfügbare Flächen kommen. Um diese Menge einordnen zu können: Die Inanspruchnahme der letzten 10 Jahre belief sich auf ca. 500 ha). Betrachtet man die einzelnen Flächen, dann handelt es sich auch nicht um eine zufällige Ansammlung unattraktiver Restflächen, sondern dabei sind regional bedeutsame Standorte wie der Regiopark 3000 (Mönchengladbach / Jüchen), die Gewerbereserven an der A44 im Krefelder Süden oder der Krefelder Hafen. Die absolute Menge und gleichmäßige Verteilung der Reserven in den Kreisen, bietet einen angemessenen Spielraum ggf. mit Flächentausch, um gute Standorte zu entwickeln.

Für einige Teilregionen (z.B. Bergische Großstädte, Kreis Mettmann) wird ein Flächenengpass konstatiert, der u. a. durch eine restriktive Regionalplanung mit dem Ziel des Freiraumschutzes verursacht wird. Hier heißt es: *„Inbesondere flächenintensive Nachfragen wohnunverträglicher, emittierender Betriebe können im Kreis Mettmann kaum mehr gedeckt werden. Betroffen sind aber auch emittierende Handwerksbetriebe. Obwohl für diese die Standortsituation vergleichsweise entspannter ist als für andere Gewerbebetriebe, finden sie nicht mehr überall im Kreis Mettmann geeignete Flächen. Der Neuausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen stehen in den meisten Fällen Freiraumdarstellungen auf GEP-Ebene oder*

landschafts-, naturschutz- und wasserschutzrechtliche Festsetzungen im Wege.“ (IHK und HWK (2009); S. 85)¹⁶.

Exemplarisch soll für den Kreis Mettmann das Monitoring differenzierter ausgewertet werden: Jede Kommune im Kreis verfügt über mindestens eine Reservefläche > 6 ha, viele auch deutlich darüber. In einigen Fällen sind die Reserven über Bauabschnitte aufgeteilt worden. Die Hälfte der Kommunen verfügt über Flächenreserve in Industriegebieten oder über GIB-Reserven oder größere Gewerbegebietsreserven, die bei Bedarf und kommunalem Interesse bauleitplanerisch für emittierendes Gewerbe entwickelt werden könnten.

Tabelle 11: Reservepotenzial Kreis Mettmann

Städte	Gesamtreserve (ha)	Größte verfügbare Einzelfläche (FNP)	Größte nicht verfügbare Reserve (FNP)	Reserve in Industriegebiet oder GIB Reserve
Stadt Erkrath	17	ca. 9 ha (2 Bauabschnitte)		ca. 8 ha Industriegebiet
Stadt Haan	43	ca. 27 ha (mehrere Bauabschnitte)		ca. 16 ha Gewerbegebiet
Stadt Heiligenhaus	34	ca. 14		ca. 14 ha GIB
Stadt Hilden	42	ca. 18		ca. 18
Stadt Langenfeld	52	ca. 13		
Stadt Mettmann	102	ca. 7		ca. 30 ha GIB
Stadt Monheim	39	ca. 8	24	ca. 5 ha Industriegebiet
Stadt Ratingen	138	ca. 7	20	
Stadt Velbert	58	ca. 12		
Stadt Wülfrath	31	ca. 6		ca. 10 ha Gewerbegebiet
Kreis Mettmann	556			

Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

Nur in wenigen Gemeinden könnte in absehbarer Zeit die Planung zusätzlicher Flächen erforderlich werden. Dabei ist zu beachten, dass in einzelnen Kommunen zusätzliche Gewerbeflächen aufgrund der naturräumlichen Ausgangssituation und der daraus folgenden Freiraumdarstellungen des Regionalplanes nur durch eine behutsame Arrondierung des Siedlungsbereiches bereitgestellt werden könnten.

¹⁶ Quelle: Siehe Fußnote 3.

Der Kreis Mettmann zählt zur naturräumlichen Haupteinheit des Bergisch - Sauerländischen Unterlandes. Gemäß Regionalplan teilt sich der Kreis Mettmann aus Freiraumsicht in 2 Teilbereiche. Der Norden ist planerisch hauptsächlich durch Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche überlagert und über Bereiche für den Schutz der Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung (BSLE) gesichert. Hier besteht noch eher Spielraum für eine behutsame Siedlungsentwicklung. Im Süden des Kreises werden die Siedlungsbereiche (z.B. Hilden, Monheim und Langenfeld) von Regionalen Grünzügen fast vollständig umgeben. Die regionalen Grünzüge sind als wesentliche Bestandteile des regionalen Freiraumsystems gegen die Inanspruchnahme für Siedlungszwecke besonders geschützt. Sie nehmen wichtige Ausgleichsfunktionen im stark vorbelasteten Verdichtungsraum wahr und sollen insbesondere

- die siedlungsräumliche Gliederung,
- den klimaökologischen Ausgleich,
- die Biotopvernetzung und
- die freiraumorientierte Erholung sichern (Kap. 2.1 Ziel 2, GEP 99)

In diesen Bereichen besteht kaum Spielraum für eine behutsame Siedlungsentwicklung.

Kurz gesagt: Die Reservesituation ist im Kreis Mettmann nicht mehr ganz so großzügig wie noch vor wenigen Jahren. In einigen Kommunen trägt die regionalplanerische Forderung eines Flächentausches bei Inanspruchnahme von Freiraum langsam Früchte im Sinne eines Flächensparzieles und einer Optimierung der Flächeninanspruchnahme. Regional gesehen kann jedoch jede Anfrage gedeckt werden. Interkommunale Strategien bieten gute Lösungsansätze. So wird im IHK-Fachbeitrag auch ausgeführt: *„Wuppertal und Solingen sind mit großen und neu erschlossenen Gewerbegebieten relativ gut aufgestellt, in Remscheid aber gibt es ein Defizit an solchen Angeboten. In der Vergangenheit sind dort die Pläne zur Ausweisung von großen und zusammenhängenden Gewerbeflächen aus verschiedenen Gründen immer wieder gescheitert. Eine Lösung dieser Problematik könnte ein interkommunaler Gewerbeflächenpool sein. Hier könnten die bergischen Städte Wuppertal, Solingen und Remscheid eine strategische Partnerschaft eingehen und ihre Gewerbeflächen gemeinsam vermarkten.“* (IHK und HWK (2009); S. 65). Dieser Forderung möchte sich die Regionalplanungsbehörde anschließen. Um eine interkommunale Zusammenarbeit erfolgreich ans Laufen zu bringen, bedarf es jedoch großer Anstrengungen, wie die Beispiele GENEND oder auch das aktuelle Verfahren „Gewerbeflächenpool Kreis Kleve“ zeigen, sowie klare Ziele der Raumordnung.

3.6. Fazit: Handlungsspielraum für die nächsten Jahre gesichert!

Der Regionalplan (GEP 99) bietet auch heute, gegen Ende seines Planungszeitraumes (2010) einen guten Handlungsspielraum für die gewerbliche Entwicklung in der Region! Es gibt eine große Reserve (4.200 ha), die sich aus vielfältig strukturierten und verfügbaren Flächen zusammensetzt. Dieses Fazit kann für alle Teilregionen gezogen werden. Auch die genaue Analyse der Inanspruchnahme der letzten 10 – 13 Jahre erlaubt hier kein anderes Fazit: Der

Handlungsspielraum ist immer noch so groß, dass man noch einmal 15 Jahre wirtschaften und die gleiche Nachfrage decken könnte!

Pauschale Forderungen nach großen, zusätzlichen Flächen, um für jeden „Fall der Fälle“ „überall“ und „jederzeit“ bereit zu stehen, sind vor dem Hintergrund hoher Infrastrukturkosten und angespannter Haushaltslagen nicht vertretbar. Auch stünde eine solche Planungsstrategie anderen Zielen der Raumordnung entgegen. Die genaue Kenntnis des Angebotes ermöglicht kurzfristiges Handeln und einen regionalen Ausgleich. Sollte im Einzelfall wirklich keine geeignete Reserve in der Region zur Verfügung stehen, wäre der Bedarf nachgewiesen und würde eine zügige Regionalplan-Änderung erfolgen.

Es gibt jedoch nur wenige Kommunen, in denen sich in absehbarer Zeit ein Engpass bei den Gewerbeflächen entwickeln könnte, der zusätzliche Flächen erfordert! Manchmal ist jedoch ein Planerfordernis gegeben, wenn nicht die richtigen Flächen zur Verfügung stehen oder blockiert sind. Hier bietet der Flächentausch eine Alternative. Bei siedlungsstrukturellen Engpässen kann auch die interkommunale Zusammenarbeit neue Perspektiven eröffnen.

Die interkommunale Zusammenarbeit ist auch die einzige sinnvolle Perspektive um große, regional bedeutsame Gewerbeflächen entwickeln zu können. Aktuelle Leuchtturmprojekte bewegen sich in Größendimensionen, die eine einzelne Kommune kaum bewältigen kann (Infrastrukturkosten, Bedarfsprüfung). Sie sollten der Bedeutung entsprechend von den Teilregionen getragen werden.

Verstärkte Anstrengungen sollten von allen Akteuren im Land bei der Wiedernutzung von Brachflächen unternommen werden. Es gibt große Flächenreserven, deren Nutzung den Freiraum schonen kann. Die Analyse der Inanspruchnahmen zeigt, dass die Verlagerung eines Betriebes der häufigste Anlass einer Flächeninanspruchnahme ist. Hier sollte daraufhin gewirkt werden, dass die freiwerdenden Flächen auch zügig wieder genutzt werden. Die Kommunen stehen jedoch oftmals vor kaum lösbaren Konflikten. Denkbar wäre z.B. ein Brachflächenmanagement auf regionaler oder Landesebene, das den Kommunen und Investoren Hilfestellung gibt.

Anhang

Anhang 1. zu dem Thema Wohnen

Reservepotential für Wohnen 01.01.2009

Verwaltungsbezirk	Reservepotenzial 01.01.2009 ⁽¹⁾					
	Flächenutzungsplan (FNP)			§ 32 LPIG	Regionalplan (GEP99)	Summe
	Wohn- bauland	Wohn- einheiten insgesamt	Anteil des Baulücken- und Bestandspoten- zials an WE insgesamt			
	(ha)	(WE)	(%)	(WE)	(WE)	(WE)
Düsseldorf	190	11.650	6	150	2400	14.200
Duisburg	228	8500	0	150	3400	12.050
Essen	91	4650	52	150	150	4950
Krefeld	126	6100	50	50	1950	8100
Mönchengladbach	146	7550	47	50	3450	11.050
Mülheim a. d. Ruhr	62	3600	62	0	0	3600
Oberhausen	82	3300	27	100	1300	4700
Remscheid	34	1250	52	350	250	1850
Solingen	127	4100	8	0	5350	9450
Wuppertal	120	3400	24	50	1550	5000
kreisfreie Städte	1201	54.100	27	1050	19.800	74.950
Bedburg-Hau	16	250	21	50	200	500
Emmerich	39	950	34	0	550	1500
Geldern	66	1100	10	0	500	1600
Goch	42	800	7	0	400	1200
Issum	27	500	25	0	100	600
Kalkar	24	1200	52	0	400	1600
Kerken	20	600	30	0	400	1000
Kevelaer	24	650	23	0	650	1300
Kleve	103	2100	2	0	1300	3400
Kranenburg	11	200	37	0	100	300
Rees	17	600	41	0	750	1350

Verwaltungsbezirk	Reservepotenzial 01.01.2009 ⁽¹⁾					
	Flächenutzungsplan (FNP)			§ 32 LPIG	Regionalplan (GEP99)	Summe
	Wohn- bauland	Wohn- einheiten insgesamt	Anteil des Baulücken- und Bestandspoten- zials an WE insgesamt			
	(ha)	(WE)	(%)	(WE)	(WE)	(WE)
Rheurdt	6	150	46	50	150	350
Straelen	52	1500	20	50	300	1850
Uedem	11	250	12	0	300	550
Wachtendonk	7	200	35	50	50	300
Weeze	11	350	58	0	100	450
Kreis Kleve	467	11.400	23	200	6250	17.850
Erkrath	15	450	24	100	850	1400
Haan	24	1000	25	100	0	1100
Heiligenhaus	13	400	41	200	450	1050
Hilden	42	3500	47	0	200	3700
Langenfeld	36	1700	41	0	150	1850
Mettmann	4	350	69	0	750	1100
Monheim	10	500	24	50	150	700
Ratingen	19	1400	58	200	200	1800
Velbert	70	1750	2	0	300	2050
Wülfrath	9	300	1	100	750	1150
Kreis Mettmann	238	11.350	35	750	3800	15.900
Dormagen	22	950	59	300	950	2200
Grevenbroich	66	1800	12	0	600	2400
Jüchen	67	1500	19	0	100	1600
Kaarst	19	750	42	200	850	1800
Korschenbroich	10	550	70	0	1100	1650
Meerbusch	26	850	16	100	2500	3450

Verwaltungsbezirk	Reservepotenzial 01.01.2009 ⁽¹⁾					
	Flächenutzungsplan (FNP)			§ 32 LPIG	Regionalplan (GEP99)	Summe
	Wohn- bauland	Wohn- einheiten insgesamt	Anteil des Baulücken- und Bestandspoten- zials an WE insgesamt			
	(ha)	(WE)	(%)	(WE)	(WE)	(WE)
Neuss	90	3700	40	150	1800	5650
Rommerskirchen	8	250	39	0	200	450
Rhein-Kreis Neuss	304	10.350	33	750	8100	19.200
Brüggen	22	550	33	0	450	1000
Grefrath	22	600	21	50	450	1100
Kempen	33	550	10	0	1050	1600
Nettetal	96	2550	26	0	100	2650
Niederkrüchten	21	550	32	0	300	850
Schwalmtal	16	950	72	0	100	1050
Tönisvorst	54	1150	6	0	200	1350
Viersen	141	3500	17	150	550	4200
Willich	48	1050	18	0	500	1550
Kreis Viersen	450	11.450	24	200	3700	15.350
Alpen	30	550	4	0	0	550
Dinslaken	22	700	42	50	3050	3800
Hamminkeln	31	1000	40	50	750	1800
Hünxe	11	250	19	100	450	800
Kamp-Lintfort	28	700	7	0	1200	1900
Moers	48	1950	33	200	1600	3750
Neukirchen-Vluyn	32	550	3	450	300	1300
Rheinberg	40	1300	16	350	900	2550
Schermbeck	16	400	12	150	450	1000
Sonsbeck	7	200	21	0	200	400

Verwaltungsbezirk	Reservepotenzial 01.01.2009 ⁽¹⁾					
	Flächenutzungsplan (FNP)			§ 32 LPIG	Regionalplan (GEP99)	Summe
	Wohn- bauland	Wohn- einheiten insgesamt	Anteil des Baulücken- und Bestandspoten- zials an WE insgesamt			
	(ha)	(WE)	(%)	(WE)	(WE)	(WE)
Voerde	45	1400	25	250	1450	3100
Wesel	36	700	6	100	1300	2100
Xanten	10	300	42	50	350	700
Kreis Wesel	350	10.000	23	1750	12.000	23.750
Alle Kreise	1810	54.440	28	3650	33.850	92.050
Gesamte Bezirksregierung Regierungsbezirk	3010	108.650	27	4700	53.650	167.000

(1) Zahlen gerundet

Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

Tabelle 13 Entwicklung der Reserven bei Wohnen

Raumordnungsregionen/ Verwaltungsebene	Reserven			
	01.01.2000	01.01.2003	01.01.2006	01.01.2009
	WE	WE	WE	WE
MEO	18.150	20.900	15.250	13.250
Niederrhein	66.600	60.350	54.800	53.650
41: Duisburg/Essen	84.750	81.250	70.050	66.900
Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein	122.450	111.100	96.550	83.800
Bergisches Städtedreieck	14.450	16.300	16.250	16.300
42: Düsseldorf	136.900	127.400	112.800	100.100
Regierungsbezirk	221.650	208.650	182.800	167.000

41: DU, E, MH, OB, Kreis Kleve, Kreis Wesel

42: D, KR, MG, RS, SG, W, Kreise ME, NE, VIE

Quelle: BBR, Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

Anhang 2. Daten zu dem Thema Gewerbe

Städte	Reservepotential für Gewerbe 01.01.2009					„Verbrauch“ Inanspruchnahme 1999 - 2008 (ha)
	gesamt (ha)	Verschiedene Planungsstadien				
		verfügbare FNP - Reserven (ha)	nicht verfügbare FNP – Reserven (inkl. Betriebs- erweiterungen) (ha)	§ 32'er - Reserven (ha)	Regionalplan - Reserven (ha)	
Duisburg	480	365	76	3	36	387
Düsseldorf	193	165	-	28	-	330
Essen	186	185	-	1	-	48
Krefeld	240	178	29	3	30	97
Mönchengladbach	234	154	54	26	-	51
Mülheim a.d. Ruhr	67	19	12	-	33	46
Oberhausen	129	114	9	6	-	k.A.
Remscheid	87	19	48	2	18	17
Solingen	54	54	-	-	-	47
Wuppertal	164	108	25	-	31	68
Bedburg-Hau	3	3	-	-	-	4
Emmerich	105	81	24	-	-	43
Geldern	41	36	-	-	5	23
Goch	32	17	13	1,5	-	42
Issum	27	10	16	-	1	8
Kalkar	40	15	25	0,5	-	10
Kerken	21		1	-	20	0,6
Kevelaer	68	35	5	-	28	7
Kleve	151	134	-	-	17	15
Kranenburg	15	3	-		12	8
Rees	30	15	10	-	5	16
Rheurdt	2	2	0,5	-	-	1,5
Straelen	60	32	15	-	13	44
Uedem	11	0,5	0,6	-	10	16
Wachtendonk	8	8	-	-	-	5
Weeze	19	9	4	-	7	11
Kreis Kleve	635	401	114	2	118	253

Städte	Reservepotential für Gewerbe 01.01.2009					„Verbrauch“ Inanspruchnahme 1999 - 2008 (ha)
	gesamt (ha)	Verschiedene Planungsstadien				
		verfügbare FNP - Reserven (ha)	nicht verfügbare FNP – Reserven (inkl. Betriebs- erweiterungen) (ha)	§ 32'er - Reserven (ha)	Regionalplan - Reserven (ha)	
Stadt Erkrath	17	16	-	1	-	4
Stadt Haan	43	32	3	-	8	53
Stadt Heiligenhaus	34	5	1	14	14	11
Stadt Hilden	42	38	5	-	-	19
Stadt Langenfeld	52	22	2	25	3	40
Stadt Mettmann	102	18	4	-	81	8
Stadt Monheim	39	39	-	-	-	21
Stadt Ratingen	139	49	32	51	6	39
Stadt Velbert	58	56	2	-	-	32
Stadt Wülfrath	28	11	-	-	17	9
Kreis Mettmann	554	286	49	91	129	236
Brüggen	52	32	10	1	9	6
Grefrath	59	3	28	28	-	4
Kempen	45	20	-	-	25	39
Nettetal	116	99	8	-	9	19
Niederkrüchten	23	4	4	7	8	8
Schwalmtal	40	29	6	-	5	12
Tönisvorst	63	60	3	-	-	5
Viersen	155	73	24	5	52	27
Willich	38	19	13	2	4	33
Kreis Viersen	591	339	99	44	112	153

Städte	Reservepotential für Gewerbe 01.01.2009					„Verbrauch“ Inanspruchnahme 1999 - 2008 (ha)
	gesamt (ha)	Verschiedene Planungsstadien				
		verfügbare FNP - Reserven (ha)	nicht verfügbare FNP – Reserven (inkl. Betriebs- erweiterungen) (ha)	§ 32'er - Reserven (ha)	Regionalplan - Reserven (ha)	
Dormagen	96	37	43	10	6	k.A.
Grevenbroich	98	80	19	-	-	31
Jüchen	37	32	2	-	3	6
Kaarst	56	4	-	-	52	0
Korschenbroich	38	30	-	7	-	33
Meerbusch	33	21	-	-	12	15
Neuss	164	98	6	-	60	46
Rommerskirchen	0	0	-	-	-	8
Rhein- Kreis Neuss	522	303	69	17	133	140
Alpen	23	8	8	1	6	16
Dinslaken	57	18	2	3	34	18
Hamminkeln	81	12	13	6	50	19
Hünxe	46	8	16	-	22	33
Kamp-Lintfort	36	24	1	-	11	39
Moers	110	46	19	1	45	71
Neukirchen-Vluyn	43	11	1	11	20	10
Rheinberg	101	31	66	-	4	36
Schermbeck	19	12	-	-	7	6
Sonsbeck	18	12	-	-	6	7
Voerde (Niederrhein)	239	161	78	-	-	32
Wesel	135	77	38	-	20	47
Xanten	35	14	-	0,4	21	4
Kreis Wesel	942	434	241	22	246	337

Regionen	Reservepotential für Gewerbe 01.01.2009					„Verbrauch“ Inanspruchnahme 1999 - 2008 (ha)
	gesamt (ha)	Verschiedene Planungsstadien				
		verfügbare FNP - Reserven (ha)	nicht verfügbare FNP – Reserven (inkl. Betriebs- erweiterungen) (ha)	§ 32'er - Reserven (ha)	Regionalplan - Reserven (ha)	
Kreise	3244	1763	572	176	738	1119
Kreisfreie Städte	1834	1361	253	69	148	1091
Region Niederrhein ¹⁷	2057	1200	431	27	400	977
Region Düsseldorf / Mittlerer Niederrhein ¹⁸	2334	1425	300	209	404	1007
MEO ¹⁹	382	318	21	7	33	94
Bergische Großstädte ²⁰	305	181	73	2	49	132
Planungsraum Düsseldorf ²¹	3274	2007	487	213	571	1392
Regierungsbezirk	5078	3124	825	245	886	2210

¹⁷ Kreis Kleve, Kreis Wesel, Duisburg

¹⁸ Düsseldorf, Krefeld, Mönchengladbach, Kreis Mettmann, Kreis Viersen, Rhein-Kreis Neuss

¹⁹ Mülheim, Essen, Oberhausen

²⁰ Remscheid, Solingen, Wuppertal

²¹ Der Planungsraum Düsseldorf die Kreise Kleve, Mettmann, Viersen, den Rhein-Kreis Neuss, die Städte Düsseldorf, Krefeld, Mönchengladbach, Remscheid, Solingen und Wuppertal (Regierungsbezirk ohne Planungsraum des RVR)