



# BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF

---

## SITZUNGSVORLAGE

Sitzung Nr.	StA	VA	PA	RR
TOP			9	10
Datum			24.03.2004	01.04.2004

**Bearbeiter:**

Herr Axt, Herr Böhm, Herr Klaverkamp, Frau Lindig-Heling, Herr Münch, Herr Schneiders

Siedlungsflächenmonitoring für den Regierungsbezirk Düsseldorf

Auswertungsbericht der Fortschreibung der Erhebung der Bauflächenreserven zum 01.01.2003

**Beschlussvorschlag für die Sitzung des Regionalrates:**

Der Regionalrat nimmt den Auswertungsbericht zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die nächste Erhebung zum Stichtag 01.01.2006 durchzuführen.

(Büssow)

Düsseldorf, den 24. Februar 2004



**SIEDLUNGSFLÄCHENMONITORING FÜR DEN  
REGIERUNGSBEZIRK DÜSSELDORF**

**AUSWERTUNGSBERICHT  
DER FORTSCHREIBUNG DER ERHEBUNG DER  
BAUFLÄCHENRESERVEN ZUM 01.01.2003**

**FEBRUAR 2004**

**BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF  
DEZERNAT 62**

# GLIEDERUNG

## Einleitung

### A. Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

1. Bestätigung des notwendigen Handlungsspielraumes des GEP 99 Seite 1
2. Reserven reichen langfristig aus Seite 3
3. Genügend Flächen auch sofort bis mittelfristig verfügbar Seite 4
4. Abnehmende Bebauungsdichte durch starken Rückgang des Geschosswohnungsbaues Seite 5
5. Intensität des Wohnungsbaues und Belegungsdichte der Wohnungen Seite 6

### B. Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

1. Die Umsetzung des Gebietsentwicklungsplanes erfüllt die Erwartungen Seite 8
2. Die Verfügbarkeit von Flächen ist gesichert Seite 10
3. Die Wiedernutzung von Brachen gewinnt an Bedeutung Seite 11
4. Der Verbrauch nach Ansiedlungsarten von 1993 bis 2002 ergibt weitgehende Übereinstimmung in den Kreisen und Regionen Seite 13

Anlage 1: Reservepotenzial für Wohnen 01.01.2003

Anlage 2: Verbrauch 1993 bis 2002 an gewerblichen Bauflächen und gewerbliche Reservepotenziale am 01.01.2003

## Einleitung

Vor dem Hintergrund von über 5 Millionen Einwohnern und einem Anteil von 31 % Siedlungsfläche an der Gesamtfläche des Regierungsbezirks lautet Ziel 2 des Kapitels Regionale Siedlungsstruktur im GEP99 "Mit Grund und Boden sparsamer umgehen". Dabei wird das Ziel folgendermaßen erläutert:

"Im Sinne einer nachhaltigen, d. h. flächensparenden Nutzung der Ressource Boden hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Im Einklang damit muss die Mobilisierung von Brachen vorrangig gefördert werden, vor allem dort, wo Freiraum für eine weitere Siedlungsentwicklung nicht mehr in Anspruch genommen werden kann." Im Ziel heißt es deshalb: "Um den planerischen Handlungs- und Mobilisierungsbedarf vorsorglich und dauerhaft zu überschauen, sollen die Kommunen die qualifizierten Reserveflächenerhebungen für Wohnen und Gewerbe fortschreiben". Dies ist mit der Erhebung 2000 erstmalig auf ADV-Basis geschehen mit einem eigens dafür entwickelten Programm und der Möglichkeit, die Daten online zu übermitteln. Mit der Erhebung 2003, deren wesentliche Ergebnisse im Folgenden vorgestellt werden, wurde dieses Programm noch einmal überarbeitet und verbessert.

Mit jeder weiteren Erhebung wächst die Vergleichbarkeit, und zwar unabhängig von den jeweiligen Bearbeitern auf der Ebene der Kommunen. Die Ergebnisse werden nachvollziehbar und helfen beim Blick in die Zukunft.

Trotzdem kann das Zahlenwerk nicht die Regionalplanung ersetzen. Aber es unterstützt die Verantwortlichen in der Stadtplanung und Wirtschaftsförderung und hilft der Regionalplanung bei der Erarbeitung und Umsetzung des Gebietsentwicklungsplanes. Nur durch die Erhebungen konnten die landesplanerischen Anpassungsverfahren im Durchschnitt in weniger als 6 Wochen durchgeführt werden.

Schließlich zeigen die Ergebnisse dem Regionalrat auf, wo der Gebietsentwicklungsplan im Zeitablauf steht und ob er lenkend eingreifen muss.

## A. Allgemeine Siedlungsbereiche

### 1. Bestätigung des notwendigen Handlungsspielraumes des GEP99

Bei der Erarbeitung des Gebietsentwicklungsplans (GEP 99) wurde für die Darstellung der Allgemeinen Siedlungsbereiche der unten stehende notwendige Handlungsspielraum an Wohneinheiten (WE) für den Zeitraum 1995/2010 zugrunde gelegt.

Regionen/ Verwaltungsbezirk	Notwendiger Handlungsspielraum 1995/2010 <sup>(1)</sup>	Baufertigstellungen 1995/2002 <sup>(2)</sup>	Reserven insg. 01.01.2003 <sup>(3)</sup>
	WE	WE	WE
Bergisches Städtedreieck	22.600	13.450	16.300
Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein	144.800	77.550	111.100 <sup>(4)</sup>
MEO	26.100	16.750	20.900
NiederRhein	66.200	41.450	60.350
Regierungsbezirk	259.700	149.200	208.650

(1) gemäß GEP99 (2) Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW  
(3) nach Angaben der Kommunen (4) ohne Hilden

Gemessen an einem gleichmäßigen Verbrauch in den vergangenen 8 Jahren des 15-jährigen Planungszeitraumes des GEP99 hätten 53 % des notwendigen Handlungsspielraumes verbraucht sein müssen. Tatsächlich sind auf Bezirksebene leicht überdurchschnittlich 57 % verbraucht worden, da erst im Jahr 2001 die seit 1993 andauernde gute Baukonjunktur eine deutliche Abschwächung vor allem durch den Geschosswohnungsbau erfahren hat.

Während die Region Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein fast genau im Trend lag, wurde in den beiden Stadtregionen MEO (64 %), Bergische Städte (60 %) wie auch in der Region NiederRhein (62 %) der Durchschnitt zum Teil deutlich übertroffen. In Verbindung mit dem zukünftig niedrigeren Niveau der Baufertigstellungen<sup>\*)</sup> kann deshalb festgestellt werden, dass der im GEP99 zugrunde gelegte notwendige Handlungsspielraum richtig dimensioniert war.

<sup>\*)</sup> Die Wohnungsprognose 2015 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung geht für den Regierungsbezirk Düsseldorf für den Zeitraum 2000/05 von einem jährlichen Neubaubedarf von 16.800 WE und für die Zeiträume 2005/10 bzw. 2010/15 von 14.200 WE bzw. 11.200 WE aus.

Wie bereits bei der "Erhebung 2000" ist auch diesmal festzustellen, dass bei der Gegenüberstellung des Handlungsspielraumes und der Reserven zum 01.01.2003 in Verbindung mit den Baufertigstellungen (=Verbrauch) kein direkter buchhalterischer Zusammenhang besteht. Dass hängt damit zusammen, dass es im Zeitablauf von 8 Jahren zu erheblichen Zugängen bei den Reserven gekommen ist. Die Zugänge zu den Reserven bestehen zum größten Teil aus Umplanungen von Gemeinbedarfsflächen, Grün- und Sportflächen, Konversionsflächen, Gewerbeflächen und -brachen im Rahmen der Stadtinnenentwicklung. Auch werden die Erhebungen im Zeitablauf immer genauer werden, da auf kommunaler Ebene das Interesse an den Flächenerhebungen als notwendiges städteplanerisches Element ständig steigt. Ebenfalls reservesteigernd sind einzelne FNP-Änderungen, die als Arrondierungen zur abschließenden Gestaltung des Siedlungsrandes im Rahmen der Parzellenunschärfe des GEP vorgenommen worden sind.

Von daher sind in den Regionen zum Stichtag 01.01.2003 folgende Reserven an Wohneinheiten vorhanden:

Regionen/ Verwaltungsbezirk	Reserven (WE) zum 01.01.2003			
	FNP	§ 20 (1)	GEP 99	Summe
Bergisches Städtedreieck	10.350	2.400	3.550	16.300
Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein	73.250 <sup>(1)</sup>	5.950	31.900	111.100
MEO	18.350	1.550	1.000	20.900
NiederRhein	32.350	3.100	24.900	60.350
Regierungsbezirk	134.300	13.000	61.350	208.650

(1) Hilden

Das bedeutet, auf der Ebene des Regierungsbezirks sind 70 % der Reserven Bestandteil der rechtsgültigen Flächennutzungsplänen einschl. der nach § 20 (1) Landesplanungsgesetz landesplanerisch abgestimmten Flächennutzungsplan-Änderungen und 30 % des GEP (Anlage1).

Zu einer realistischen Interpretation der Höhe der Reserven an Wohneinheiten – insbesondere auch bezüglich ihrer Verfügbarkeit innerhalb des noch verbleibenden Planungszeitraumes des GEP99 (2010) – muss allerdings auf folgende Tatbestände hingewiesen werden:

- Das Baulücken- und Bestandspotenzial mit rd. 37.000 WE macht auf Regierungsbezirksebene rd. 27 % der Gesamtreserven auf FNP-Ebene aus. Wie eine Auswertung der beiden Erhebungen 2000 und 2003 zeigt, ist bei entsprechendem Verlauf nur mit einem Abgang bis 2010 (Planungshorizont des GEP99) von rd. 8.500 WE zu rechnen.
- Eine 100 %ige Verfügbarkeit aller Flächenreserven (bis 2010) ist ebenfalls nicht gegeben, da nach den Angaben der Kommunen auf Regierungsbezirksebene rd. 36 % in die langfristige Verfügbarkeitskategorie (5 bis 10 Jahre) entfallen und damit teilweise erst nach 2010 verfügbar sein werden.
- Die bei der GEP-Aufstellung zugrunde gelegten Dichten (WE/ha) für die GEP-Reserven entsprechend nicht mehr den nunmehr seitens der Kommunen geplanten Dichten (näheres hierzu unter 4.).

Entscheidend bei all diesen Feststellungen ist allerdings die Frage, wie groß der Bedarf an Wohneinheiten in der Zukunft ist.

## **2. Reserven reichen langfristig aus**

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung hat auf der Ebene der Raumordnungsregionen eine Wohnungsprognose erarbeitet. Für den Regierungsbezirk Düsseldorf, der sich aus den beiden Raumordnungsregionen 41 Duisburg/Essen (DU, E, MH, OB, KLE, WES) und 42 Düsseldorf (D, KR, MG, RS, SG, W, ME, NE, VIE) zusammensetzt, ergibt sich für den Zeitraum 2000/2015 ein nachfrageorientierter Neubaubedarf an Wohnungen von rd. 216.000 WE. Die "Erhebung 2000" der Bezirksplanungsbehörde hatte zum Stichtag 01.01.2000 ein Potenzial von rd. 222.000 WE im Regierungsbezirk Düsseldorf ergeben. Die Gegenüberstellung der Prognosen mit dem Potenzial der "Erhebung 2000" zeigt, dass sich die beiden Zahlen fast entsprechen (Abweichung 2,5 %). Für die Gegenüberstellung der Wohnungsprognose 2015 mit der "Erhebung 2003" auf der Ebene der beiden Raumordnungsregionen gilt das Gleiche:

Raumordnungsregionen/ Verwaltungsebene	Wohnungsprognose 2000/2015  WE	Reserven	
		01.01.2000 WE	01.01.2003 WE
41: Duisburg/Essen	84.800	84.750	81.250
42: Düsseldorf	131.500	136.900	127.400
Regierungsbezirk	216.300	221.650	208.650

D. h., auch auf der Ebene der beiden Raumordnungsregionen zeigt sich eine große Übereinstimmung zwischen dem ermittelten Neubaubedarf für den Zeitraum 2000/2015 und den Reserven auf FNP- und GEP-Ebene.

Im Zusammenhang mit dem oben festgestellten Relativierungen in Bezug auf die Höhe der Reserven kann festgestellt werden, dass die Reserven der Erhebung 2003 auch bei den gemachten Einschränkungen über den Planungszeitraum des GEP (2010) hinausreichen werden und eine Bedarfsdeckung auf Regionsebene bis 2015 angenommen werden darf. In diesem Sinne wurden bisher auch alle FNP-Neuaufstellungen von Kommunen, die einen Planungszeitraum zugrundelegten, der über 2010 hinausging (2015 bzw. 2020), nur im Rahmen der ASB-Darstellungen des GEP99 landesplanerisch abgestimmt.

### 3. Genügend Flächen auch sofort bis mittelfristig verfügbar

Die Flächenverfügbarkeit der Reserven weist auf Regionsebene ein positives Bild auf, da in allen Regionen mehr als 50 % (50 % bedeutet Gleichverteilung in den beiden Verfügbarkeitskategorien) der Flächenreserven sofort bis mittelfristig verfügbar sind.

Regionen/Verwaltungsbezirk	Verfügbarkeit der Flächenreserven	
	Sofort bis mittelfristig %	langfristig %
Bergisches Städtedreieck	63	37
Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein	58	42
MEO	74	26
NiederRhein	64	36
Regierungsbezirk	62	38

Dies gilt auch auf der Ebene der kreisfreien Städte und Kreise. Rd. 68 % der Flächenreserven der kreisfreien Städte sind sofort bis mittelfristig verfügbar (Kreise: 58 %). D. h., die teilweise unterdurchschnittliche Bauleistung in den kreisfreien Städten ist nicht eine Frage der Verfügbarkeit von Bauland, sondern vielmehr eine Frage der Investitionsbereitschaft und das die unternehmerische Entscheidung beeinflussende Faktorenbündel.

#### 4. Abnehmende Bebauungsdichte durch starken Rückgang des Geschosswohnungsbaus

Während im Zeitraum 1987/96 – bedingt vor allem durch die aufkommende Wohnungsnot – mit relativ hohen Dichten in Verbindung mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungen (1996: 70 %) gebaut wurde, ist dieser Anteil in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen (2002: 45 %). Dies bestätigen auch die aus den Erhebungen 2000 und 2003 ermittelten und von den Kommunen geplanten Dichten für die Reserven.

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

(1) ohne Hilden

Daher zeigt sich insbesondere in den Stadtregionen (MEO: Rückgang von 42 auf 27 WE/ha und Bergische Städte: Rückgang von 40 auf 29 WE/ha) eine stärkere Ausrichtung der Reserven auf den Ein- und Zweifamilienhausbau. Dies gilt auch für die übrigen kreisfreien Städte (Ausnahme Solingen: Anstieg von 35 auf 39 WE/ha).

Hier muss angemerkt werden, dass die Wohnungsprognose 2015 bezogen auf den nachfrageorientierten Neubaubedarf von einem Verhältnis von 40 zu 60 % zwischen Ein- und Zweifamilienhaus bzw. Mehrfamilienhausbau für den Zeitraum 2000/10 ausgeht, d. h.,

dass künftig auch wieder mehr Geschosswohnungsbau betrieben werden muss, um den Bedarf befriedigen zu können.

## 5. Intensität des Wohnungsbaus und Belegungsdichte der Wohnungen

Um die Baufertigstellungen relativierend zu messen und miteinander vergleichen zu können, werden sie auf die Einwohnerzahl bezogen. Diese Messzahl heißt Wohnungsbauintensität (WE je 1.000 Einwohner). Besonders hoch war im Zeitraum 1995/2002 die Wohnungsbauintensität in den Kreisen Kleve (47,3), Viersen (46,8) und Neuss (44,4). Die beiden anderen Kreise Wesel (33,8) und Mettmann (32,8) liegen dabei deutlich unter dem Kreisdurchschnitt (39,8), aber über dem Niveau des Regierungsbezirks (28,4). Dieses Niveau erreichen allerdings auch die kreisfreien Städte Krefeld (29,4) und Mülheim (28,4). Über dem Durchschnitt der kreisfreien Städte (21,2) liegen die Städte Düsseldorf (27,3), Remscheid (22,3) und Duisburg (21,5).

Verwaltungsbezirk	Summe der Baufertigstellungen in den Jahren 1995-2002 (WE)	Wohnungsbauintensität <sup>(1)</sup>	Belegungsdichte <sup>(2)</sup>	
			01.01.1995	01.01.2003
Düsseldorf	15.602	27,3	1,89	1,79
Duisburg	10.913	21,5	2,17	1,98
Essen	7.465	12,8	2,01	1,86
Krefeld	7.039	29,4	2,20	1,97
Mönchengladbach	4.214	16,0	2,23	2,11
Mülheim a. d. Ruhr	4.918	28,6	2,06	1,91
Oberhausen	4.346	19,7	2,25	2,12
Remscheid	2.640	22,3	2,18	1,99
Solingen	3.431	20,8	2,23	2,11
Wuppertal	7.397	20,3	2,12	1,91
Kreisfreie Städte	67.965	21,2	2,09	1,93
Kreis Kleve	14.392	47,3	2,66	2,48
Kreis Mettmann	16.666	32,8	2,29	2,14
Kreis Neuss	19.807	44,4	2,40	2,22
Kreis Viersen	14.225	46,8	2,44	2,30
Kreis Wesel	16.148	33,8	2,56	2,42
Kreise	81.238	39,8	2,45	2,29
Reg.Bez. Düsseldorf	149.203	28,4	2,21	2,06

(1) Summe der Baufertigstellungen 1995/2002 je 1000 Einwohner

(2) Einwohner je Wohneinheit

Die Wohnungsbauintensität sagt allerdings nichts darüber aus, welches Niveau der Belegung (Einwohner) je Wohneinheit bereits erreicht ist und welche Unterschiede in der Haushalts- und Altersstruktur der Bevölkerung zwischen den kreisfreien Städten und Kreisen gegeben sind und damit einen Einfluss auf die Größenordnung der Bauleistung haben. So zeigt sich, dass die Belegungsdichten in den Kreisen Kleve, Wesel, Viersen und Neuss erheblich über dem Regierungsbezirk liegen und im Zeitraum 1995/2002 trotz steigender Bevölkerungszahl eine deutliche Absenkung erfahren haben. D. h. ein Teil der Baufertigstellungen ist auch auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zurückzuführen und nicht nur auf Zuwanderungen von außen.

## B. Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

### 1. Die Umsetzung des Gebietsentwicklungsplanes erfüllt die Erwartungen

Die erste Tabelle zeigt auf, wie die Annahmen des Gebietsentwicklungsplanes 99 (GEP99) in den ersten 8 Jahren des 15-jährigen Planungszeitraumes umgesetzt wurden. Für den Regierungsbezirk wurde von 1995 bis 2010 ein Handlungsspielraum (HSR) von 2.640 ha als notwendig angesehen. In den ersten 8 Jahren lag der Flächenverbrauch mit 1.450 ha nur unwesentlich über den rechnerischen Durchschnittsverbrauch in 8 Jahren von 1.408 ha.

Regionen	HSR 1995 - 2010 (ha)	Verbrauch 1995 - 2002 (ha)	Reservepotenzial 01.01.2003 (ha)
Berg. Großstädte	200	121	311
D'dorf/Mittl.Ndrh.	1.340	554 <sup>(1)</sup>	2.039
NiederRhein	860	699	1.535
MEO	240	76 <sup>(2)</sup>	329 <sup>(2)</sup>
Reg.Bez.D'dorf	2.640	1.450 <sup>(3)</sup>	4.214 <sup>(2)</sup>

(1) ohne Angaben von Düsseldorf, Hilden, Dormagen, Kaarst, Neuss (2) ohne Angaben von Oberhausen (3) ohne Angaben von (1) und (2)

Die Differenzierung auf der Ebene der vier Regionen ergibt folgendes Bild:

1. Die Bergischen Großstädte liegen mit 121 ha Flächenverbrauch nahe an dem theoretischen Wert für 8 Jahre von 107 ha.
2. Die Region Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein bleibt mit dem tatsächlichen Verbrauch (554 ha), unter dem theoretischen Wert (715 ha). Allerdings fehlen die Angaben von Düsseldorf, Neuss, Dormagen, Kaarst und Hilden. Mit ihnen gäbe es vermutlich auch hier eine größere Annäherung an den Durchschnittswert.
3. Allein die Region NiederRhein liegt mit 700 ha Verbrauch 240 ha über dem aus dem Handlungsspielraum ermittelten Wert von 460 ha. Dass das nicht allein auf die Kreise Wesel und Kleve zurückzuführen ist, zeigt der Verbrauch allein der Stadt Duisburg von 1995 bis 2002, der mit 154 ha größer war als z. B. der Verbrauch der Stadtregion Bergische Großstädte oder der Region MEO. Ein ausschlaggebender Grund in

Duisburg ist die positive Entwicklung von Logport, dem ehemaligen Kruppgelände in Duisburg-Rheinhausen.

4. Die reinen Verbrauchszahlen von MEO bleiben hinter den Erwartungen zurück. Doch auch hier gibt es dafür eine plausible Erklärung. Von Oberhausen fehlen die Angaben vollständig und die Angaben über den Flächenverbrauch in der Stadt Essen werden erst seit 1995 erhoben und weisen noch Lücken auf.

Der dem GEP99 zugrundegelegte Handlungsspielraum war realistisch, und zwar nicht nur als Gesamtsumme, sondern auch in den Regionen.

Da sich der Verbrauch weitgehend im Rahmen des vorhandenen Handlungsspielraumes bewegt hat, reichen auch die vorgesehenen Reserven aus. Bei genauerem Hinsehen stellt man sogar fest, dass 1999 (der letzten Erhebung zum 01.01.2000) zwar 680 ha verbraucht worden sind, dem steht aber nur eine Abnahme der Reserven von 351 ha gegenüber. D. h., die vorhandenen Gewerbeflächenreserven haben nicht in dem Maße abgenommen, wie der Verbrauch zugenommen hat.

Für das nicht proportional zum wachsenden Verbrauch abnehmende Reservepotenzial gibt es folgende Erklärungen:

1. Der Verbrauch bereits früher genutzter Flächen (Brachen) nimmt immer noch zu. So sind in den letzten drei Jahren auch Flächen verbraucht worden, die zum 01.01.2000 noch nicht als Reserven erfasst worden waren.
2. Jahrzehntlang vorgehaltene Betriebserweiterungsflächen (darunter auch größere), die bisher noch nicht als Reserven angerechnet wurden, kamen durch Freigaben der Firmen auf den Immobilienmarkt.
3. Die Umsetzung von ASB/GIB in die Bauleitplanung läuft nicht parzellscharf, sondern richtet sich nach den Strukturen vor Ort. Die von uns pauschal mit 30 % angesetzten Abzüge bei der Umsetzung von GIB in den Flächennutzungsplan sind oft zu hoch. Im Flachland ist der Flächenanteil für Erschließungen geringer. Bei großen Unternehmen (van Ommeren - Kevelaer - 20 ha, Uga - Straelen - 60 ha) wird der GIB in die Bauleitplanung 1 : 1 umgesetzt.

4. Letztlich haben auch einige Kommunen durch die kontinuierlichen Erhebungen (1992/1995/2000/2003) bisher nicht erkannte/erfasste Reserven entdeckt.

Mit dem am 01.01.2003 vorhandenen Reservepotenzial von 4.214 ha im Regierungsbezirk Düsseldorf wird deshalb mühelos bis zum Jahre 2015 und länger der notwendig zur Verfügung stehende Handlungsspielraum abgesichert sein.

Diese nur pauschale getroffene Aussage für den Regierungsbezirk über ein ausreichendes Reservepotenzial trifft auch auf jede einzelne Region zu. Bis auf Einzelfälle kann das sogar von jeder einzelnen Kommune gesagt werden.

Für die wenigen Kommunen, in denen bereits vor 2010 das Reservepotenzial aufgebraucht sein könnte, eröffnen sich 2 Lösungswege: Wenn auch in der teilregionalen Betrachtungsweise weder ausreichende Reserven noch Tauschflächen vorhanden sein sollten, kann im begründeten Einzelfall eine GEP-Änderung Abhilfe schaffen. In dem zweiten Fall – die Teilregion ist noch ausgestattet mit Entwicklungspotenzialen oder Tauschflächen – muss über eine interkommunale Zusammenarbeit entweder im Rahmen des Flächentausches oder einer gemeinsamen Entwicklung und Vermarktung eines Standortes der Ausgleich in der Teilregion hergestellt werden.

## 2. Die Verfügbarkeit von Flächen ist gesichert:

Neben dem mengenmäßig ausreichenden Reservepotenzial müssen die Flächen natürlich auch zur Verfügung stehen. Das Verhältnis von verfügbaren Flächen zur gesamten gewerblichen Baufläche liegt im Durchschnitt im Regierungsbezirk bei 13 %. Die Flächenregionen Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein und NiederRhein erreichen knapp 14 %, MEO hält trotz fehlender Angaben von Oberhausen 13 %. Nach der Umsetzung der GIB-/ASB-Reserven in der Region Bergische Großstädte wird sich auch hier das Verhältnis der verfügbaren gewerblichen Bauflächenreserven zur gesamten gewerblichen Baufläche in diesem Rahmen bewegen.

	FNP	FNP-Reserven			GEP99
	Gesamte dargestellte gewerbliche Bauflächen ha	davon verfügbar ha	sofort/ kurzfristig verfügbar 0-2 Jahre ha	mittel-/langfristig verfügbar 3-10 Jahre ha	Reserven in GIB/ASB ha
Berg. Großstädte	2.484	226	90	136	85
D'dorf/Mittl.Ndrh.	10.752	1.472	589	883	567
NiederRhein	8.436	1.149	730	419	386
MEO	2.321 <sup>(1)</sup>	294 <sup>(1)</sup>	103 <sup>(1)</sup>	191 <sup>(1)</sup>	35
Reg.Bez.D'dorf	23.993 <sup>(1)</sup>	3.141 <sup>(1)</sup>	1.512 <sup>(1)</sup>	1.629 <sup>(1)</sup>	1.073

(1) ohne Angaben von Oberhausen

48 % der verfügbaren Flächen im Regierungsbezirk, das sind 1.512 ha, können sofort oder kurzfristig belegt werden. Keine Region fällt unter die Prozentmarke von einem Drittel. Auch in MEO sind es noch 35 %, 103 ha für die Städte Essen und Mülheim (die Angaben für Oberhausen fehlen). Diese Zahlen sind insbesondere im Hinblick auf kurzfristige Investitionswünsche wichtig, da sie beweisen, dass in den Städten ausreichend sofort und kurzfristig verfügbare Flächen vorhanden sind.

Auch die Immobilienmessen, z. B. die Expo-Real in München, belegen, dass nicht zuletzt durch gemeinsamen Auftritt und gemeinsame Akquisition die Großstädte der Rheinschiene und des westlichen Ruhrgebietes mit hervorragenden Standortangeboten aufwarten können.

### 3. Die Wiedernutzung von Brachen gewinnt an Bedeutung:

Die teilweise hervorragenden Standortangebote sind darauf zurückzuführen, dass in den Großstädten immer mehr auf bereits früher genutzte gewerbliche Bauflächen zurückgegriffen wird oder werden muss. Zu den recycelten Flächen gehören auch nicht mehr benötigte Bahnanlagen und im Siedlungszusammenhang gelegene militärische Anlagen. Der Prozentsatz dieser bereits früher genutzten Flächen schwankt bei den Spitzenreitern zwischen 50 % (Mülheim) und 77 % (Duisburg).

Kommunale Einheiten	Verbrauch gewerblicher Bauflächen von 1993 bis 2002 auf					
	bereits vorher genutzten gewerblichen Flächen		neuen Flächen		keine Angaben	
	ha	%	ha	%	ha	%
Düsseldorf	K. A.		K. A.		K. A.	
Duisburg	139	77	41	23	0	
Essen	K. A.		K. A.		43	100
Krefeld	65	52	61	48	0	
Mönchengladbach	20	18	91	82	0	
Mülheim a. d. Ruhr	18	50	18	50	0	
Oberhausen	K. A.		K. A.		K. A.	
Remscheid	2	7	29	93	0	
Solingen	0		16	26	44	74
Wuppertal	40	73	7	13	8	14
Kreis Kleve	15	4	330	96	0	
Kreis Mettmann <sup>(1)</sup>	57	29	142	71	1	0
Kreis Neuss <sup>(2)</sup>	11	14	67	86	0	
Kreis Viersen	37	21	135	79	0	
Kreis Wesel	69	22	237	75	11	3
Berg. Großstädte	42	29	50	35	52	36
D'dorf/Mittl.Ndrh. <sup>(3)</sup>	190	28	495	72	1	0
NiederRhein	223	27	583	71	17	2
MEO <sup>(4)</sup>	18	23	18	23	43	54
Reg.Bez.Düsseldorf <sup>(5)</sup>	473	27	1.086	61	97	12

(1) ohne Angaben von Hilden (2) ohne Angaben von Dormagen, Kaarst, Neuss (3) ohne Angaben von Düsseldorf, Hilden, Dormagen, Kaarst, Neuss  
(4) ohne Angaben von Oberhausen (5) ohne Angaben von (3) und (4)

Düsseldorf, Essen, Oberhausen haben bedauerlicherweise dazu keine Angaben gemacht. Dennoch ist anzunehmen, dass es hier ähnlich ist, weil in den drei Städten keine GIB-Reserven für zusätzliche gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stehen. Nur in Mönchengladbach, Remscheid und Solingen ist der Anteil wesentlich geringer. Auch hier wird sich das Bild ändern müssen, wenn die letzten zur Verfügung stehenden GIB-Reserven in Gütterath (Mönchengladbach), Blume (Remscheid) und Piepersberg (Solingen) in Anspruch genommen worden sind.

In den Kreisen liegt diese Quote immerhin auch schon zwischen 20 und 30 %, obwohl sie bis auf die Schachtanlagen im Kreis Wesel von der Aufgabe großflächiger Standorte der Montanindustrie kaum betroffen waren. Hier sind es viele kleinflächige Standorte, z. B.

der Textilindustrie (sowohl Produktion als auch Maschinenbau für die Produktion), die aufgegeben wurden.

4. Der Verbrauch nach Ansiedlungsarten von 1993 bis 2002 ergibt weitgehende Übereinstimmungen in den Kreisen und Regionen:

Bei dieser Abfrage soll festgestellt werden, ob es beim Verbrauch der Gewerbeflächen signifikante Unterschiede zwischen Ballungskernstädten, Ballungsrandkommunen und solchen aus der ländlich strukturierten Zone gibt, und zwar bei den 4 möglichen Verbrauchsarten (Ansiedlungsfälle):

- Erweiterung am vorhandenen Standort,
- Verlagerung innerhalb der Kommune,
- Neugründung innerhalb der Kommune,
- Ansiedlung aus einer anderen Kommune (einschließlich Zweigstellen).

Die Spalte "Ansiedlung von außerhalb" ist bei den Summenbildungen in den Kreisen, Regionen und im Bezirk immer auf die einzelnen Kommunen bezogen und nicht auf die größere Einheit (also nicht von außerhalb des Kreises, der Region, des Bezirkes).

Wenn man sich die Zahlen im Einzelnen anschaut, ist zunächst kein eindeutiges Muster erkennbar. Von den 10 kreisfreien Städten machen Düsseldorf, Essen, Oberhausen, Solingen und Wuppertal keine oder unvollständige Angaben. Duisburg, Krefeld und Mülheim an der Ruhr aus der Rheinschiene bzw. dem westlichen Ruhrgebiet verbrauchen 25 bis 30 % ihrer gewerblichen Bauflächenreserven für Firmen, die von außerhalb ihres Stadtgebietes kommen.

Da sich hier in aller Regel (wegen des Preises und der Größe der zur Verfügung stehenden Flächen) keine großflächigen Betriebe ansiedeln, zeigen diese Zahlen doch deutlich, dass bestimmte Unternehmen die Attraktivität und Führungsvorteile im Ballungskern suchen.

Kommunale Einheiten	Verbrauch nach Ansiedlungsarten von 1993 bis 2002									
	Erweiterung		Verlagerung innerhalb		Neugründung		Ansiedlung von außerhalb		keine Angaben	
	ha	(%)	ha	(%)	ha	(%)	ha	(%)	ha	(%)
Düsseldorf	K. A.		K. A.		K. A.		K. A.		K. A.	
Duisburg	61	34	36	20	29	19	54	30	0	
Essen	K. A.		K. A.		K. A.		K. A.		43	100
Krefeld	17	14	48	38	27	21	33	27	0	
Mönchengladbach <sup>(7)</sup>	30	27	24	22	46	41	10	10	0	
Mülheim a. d. Ruhr	6	17	17	48	4	10	9	25	0	
Oberhausen	K. A.		K. A.		K. A.		K. A.		K. A.	
Remscheid	1	3	20	69	5	18	3	10	0	
Solingen	K. A.		K. A.		7	12	K. A.		53	88
Wuppertal	K. A.		36	65	K. A.		12	21	8	14
<b>Kreis Kleve</b>	<b>47</b>	<b>14</b>	<b>119</b>	<b>35</b>	<b>60</b>	<b>17</b>	<b>119</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	
<b>Kreis Mettmann<sup>(1)</sup></b>	<b>35</b>	<b>18</b>	<b>42</b>	<b>21</b>	<b>31</b>	<b>15</b>	<b>72</b>	<b>36</b>	<b>20</b>	<b>10</b>
<b>Kreis Neuss<sup>(2)</sup></b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>16</b>	<b>21</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>44</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	
<b>Kreis Viersen</b>	<b>29</b>	<b>17</b>	<b>54</b>	<b>31</b>	<b>26</b>	<b>15</b>	<b>62</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	
<b>Kreis Wesel</b>	<b>49</b>	<b>15</b>	<b>98</b>	<b>30</b>	<b>73</b>	<b>23</b>	<b>105</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	
<b>Berg. Großstädte<sup>(6)</sup></b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>56</b>	<b>39</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>60</b>	<b>41</b>
<b>D'dorf/Mittl.Ndrh<sup>(3)</sup></b>	<b>120</b>	<b>18</b>	<b>185</b>	<b>27</b>	<b>140</b>	<b>20</b>	<b>221</b>	<b>32</b>	<b>20</b>	<b>3</b>
<b>NiederRhein</b>	<b>157</b>	<b>19</b>	<b>254</b>	<b>30</b>	<b>162</b>	<b>19</b>	<b>268</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	
<b>MEO<sup>(4)</sup></b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>17</b>	<b>22</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>43</b>	<b>54</b>
<b>Reg.Bez.Düsseldorf<sup>(5)</sup></b>	<b>283</b>	<b>16</b>	<b>512</b>	<b>29</b>	<b>318</b>	<b>18</b>	<b>485</b>	<b>27</b>	<b>124</b>	<b>10</b>

(1) ohne Angaben von Hilden

(2) ohne Angaben von Dormagen, Kaarst, Neuss

(3) ohne Angaben von Düsseldorf, Hilden, Dormagen, Kaarst, Neuss

(4) ohne Angaben von Oberhausen

(5) ohne Angaben von (3), (4) und (6)

(6) ohne vollständige Angaben

(7) Verteilung geschätzt

In den Kreisen Kleve und Wesel liegen die Zahlen mit 34 % und 32 % kaum höher, als der Durchschnitt der Flächenregionen. Großflächige Betriebe, die nicht auf hochwertige Infrastrukturen angewiesen sind, siedeln sich hier an.

Schwerpunkt des Verbrauches an gewerblichen Bauflächen ist lt. vorliegenden Angaben sowohl in den kreisfreien Städten als auch in den kreisangehörigen Gemeinden die Bestandspflege der bereits ansässigen Firmen, die am Standort erweitert haben oder innerhalb der Standortkommune umgezogen sind. Um die 50 % aller verbrauchten gewerblichen Bauflächen entfallen auf diese beiden Sparten, darüber liegen Mülheim (65 %) und Remscheid (72 %), darunter der Kreis Neuss (31 %), der dafür auch bei den Ansiedlungen der Spitzenreiter mit 57 % ist. Letzteres liegt sicher u. a. auch daran, dass bereits im GEP 86 für Ersatzstandorte suchende Betriebe aus Düsseldorf das GIB-Band Neuss/Dormagen dargestellt worden ist. Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass die absolute Zahl mit 44 ha kaum ins Gewicht fällt.

Bei vorsichtiger Interpretation dieser Tabelle kann man wohl feststellen, dass zurzeit die Bestandspflege überwiegt. Die Neugründungen liegen bis auf eine Stadt erfreulicherweise überall zwischen 10 und 20 %. Wichtig ist auch die Erkenntnis, dass nicht nur die Flächengemeinden Betriebe von außerhalb anziehen, sondern dass auch die Kernstädte genügend Attraktivität besitzen, ihrerseits Betriebe von außerhalb zu gewinnen. Die Verteilung erfolgt vermutlich eher nach ökonomischen Gesichtspunkten. Für den einen Betrieb sind große preiswerte Flächen wichtig, die anderen brauchen hochqualifizierte Standorte mit Führungsvorteilen in den Kernstädten.

# Anlagen

## Reservepotenzial für Wohnen 01.01.2003

### Anlage 1

Verwaltungsbezirk	Reservepotenzial 01.01.2003 <sup>(1)</sup>					
	Flächennutzungsplan (FNP)			§ 20 (1) LPIG	Gebietsentwicklungsplan (GEP)	Summe
	Wohnbauland	Wohneinheiten insge- samt	Anteil des Baulücken- und Bestandpotenzials an WE insgesamt			
	(ha)	(WE)	(%)	(WE)	(WE)	(WE)
Düsseldorf	347	18.450	22	1.350	650	20.450
Duisburg	232	9.050	8	300	4.100	13.450
Essen	274	10.450	37	400	0	10.850
Krefeld	206	9.200	45	100	1.950	11.250
Mönchengladbach	149	8.150	49	950	4.100	13.200
Mülheim a. d. Ruhr	65	2.450	25	200	0	2.650
Oberhausen	134	5.450	19	950	1.000	7.400
Remscheid	31	1.400	43	50	1.000	2.450
Solingen	81	3.600	11	1.850	2.100	7.550
Wuppertal	116	5.350	49	500	450	6.300
kreisfreie Städte	1.635	73.550	30	6.650	15.350	95.550

Verwaltungsbezirk	Reservepotenzial 01.01.2003 <sup>(1)</sup>					
	Flächennutzungsplan (FNP)			§ 20 (1) LPIG	Gebietsentwicklungsplan (GEP)	Summe
	Wohnbauland	Wohneinheiten insgesamt	Anteil des Baulücken- und Bestandpotenzials an WE insgesamt			
	(ha)	(WE)	(%)	(WE)	(WE)	(WE)
Bedburg-Hau	11	250	21	100	400	750
Emmerich	57	1.100	23	50	850	2.000
Geldern	29	700	16	0	1.250	1.950
Goch	56	1.100	5	0	350	1.450
Issum	11	350	27	0	550	900
Kalkar	23	600	20	50	250	900
Kerken	21	650	29	0	500	1.150
Kevelaer	20	550	25	50	550	1.150
Kleve	52	1.300	7	50	1.500	2.850
Kranenburg	17	350	35	0	150	500
Rees	19	700	42	0	650	1.350
Rheurdt	7	200	43	50	200	450
Straelen	59	1.600	19	0	300	1.900
Uedem	10	200	4	0	300	500
Wachtendonk	15	400	16	0	200	600
Weeze	18	300	11	50	200	550
Kreis Kleve	425	10.350	20	400	8.200	18.950

Verwaltungsbezirk	Reservepotenzial 01.01.2003 <sup>(1)</sup>					
	Flächennutzungsplan (FNP)			§ 20 (1) LPIG	Gebietsentwicklungsplan (GEP)	Summe
	Wohnbauland	Wohneinheiten insgesamt	Anteil des Baulücken- und Bestandpotenzials an WE insgesamt			
	(ha)	(WE)	(%)	(WE)	(WE)	(WE)
Erkrath	24	800	18	50	1.600	2.450
Haan	33	1.500	16	50	1.600	3.150
Heiligenhaus	7	400	68	600	450	1.450
Hilden	46	keine Angabe	Keine Angabe	0	300	300
Langenfeld	63	2.600	15	50	550	3.200
Mettmann	21	850	28	0	850	1.700
Monheim	17	750	16	50	450	1.250
Ratingen	36	1.500	22	550	250	2.300
Velbert	49	750	Keine Angabe	200	1.350	2.300
Wülfrath	13	450	Keine Angabe	0	300	750
Kreis Mettmann	309	9.600	18	1.550	7.700	18.850

Verwaltungsbezirk	Reservepotenzial 01.01.2003 <sup>(1)</sup>					
	Flächennutzungsplan (FNP)			§ 20 (1) LPIG	Gebietsentwicklungsplan (GEP)	Summe
	Wohnbauland	Wohneinheiten insgesamt	Anteil des Baulücken- und Bestandpotenzials an WE insgesamt			
	(ha)	(WE)	(%)	(WE)	(WE)	(WE)
Dormagen	45	1.650	37	150	650	2.450
Grevenbroich	72	3.000	37	0	800	3.800
Jüchen	84	1.750	12	0	50	1.800
Kaarst	31	1.350	38	200	1.000	2.550
Korschenbroich	18	950	53	100	850	1.900
Meerbusch	34	950	21	250	5.300	6.500
Neuss	101	5.000	27	650	1.350	7.000
Rommerskirchen	29	650	16	50	150	850
Kreis Neuss	414	15.300	30	1.400	10.150	26.850

Verwaltungsbezirk	Reservepotenzial 01.01.2003 <sup>(1)</sup>					
	Flächennutzungsplan (FNP)			§ 20 (1) LPIG	Gebietsentwicklungsplan (GEP)	Summe
	Wohnbauland	Wohneinheiten insgesamt	Anteil des Baulücken- und Bestandpotenzials an WE insgesamt			
	(ha)	(WE)	(%)	(WE)	(WE)	(WE)
Brüggen	23	650	33	0	300	950
Grefrath	20	600	14	0	400	1.000
Kempen	15	450	27	50	1.750	2.250
Nettetal	25	1.150	56	100	1.350	2.600
Niederküchten	33	950	33	50	50	1.050
Schwalmtal	5	800	88	100	400	1.300
Tönisvorst	25	650	14	50	1.450	2.150
Viersen	164	4.400	16	250	450	5.100
Willich	68	2.900	48	0	1.200	4.100
Kreis Viersen	378	12.550	34	600	7.350	20.500

Verwaltungsbezirk	Reservepotenzial 01.01.2003 <sup>(1)</sup>					
	Flächennutzungsplan (FNP)			§ 20 (1) LPIG	Gebietsentwicklungsplan (GEP)	Summe
	Wohnbauland	Wohneinheiten insgesamt	Anteil des Baulücken- und Bestandpotenzials an WE insgesamt			
	(ha)	(WE)	(%)	(WE)	(WE)	(WE)
Alpen	37	750	2	0	0	750
Dinslaken	30	1.300	37	100	3.150	4.550
Hamminkeln	41	1.200	34	450	700	2.350
Hünxe	19	400	12	350	500	1.250
Kamp-Lintfort	32	1.000	5	400	1.700	3.100
Moers	59	2.450	17	350	1.350	4.150
Neukirchen-Vluyn	28	400	6	400	400	1.200
Rheinberg	55	1.850	17	50	750	2.650
Schermbeck	15	350	14	50	750	1.150
Sonsbeck	7	200	0	0	150	350
Voerde	44	1.800	27	50	900	2.750
Wesel	46	900	Keine Angabe	150	1.850	2.900
Xanten	19	350	13	50	400	800
Kreis Wesel	432	12.950	18	2.400	12.600	27.950
Kreise	1.958	60.750	24	6.350	46.000	113.100
Regierungsbezirk	3.593	134.300	27	13.000	61.350	208.650

(1) Zahlen gerundet

## Verbrauch 1993 bis 2002 an gewerblichen Bauflächen und gewerbliche Reservepotenziale am 01.01.2003

### Anlage 2

Kommune	Verbrauch 1993-2002 ha	Reserven FNP 01.01.2003 ha	Reserven GIB / ASB 01.01.2003 ha
Düsseldorf	K. A.	209	0
Duisburg	180	405	30
Essen	43	256	2
Krefeld	126	197	20
Mönchengladbach	111	181	26
Mülheim a. d. Ruhr	36	38	33
Oberhausen	K. A.	K. A.	0
Remscheid	30	23	31
Solingen	60	59	24
Wuppertal	55	144	30
Bedburg-Hau	13	9	5
Emmerich	38	45	4
Geldern	29	21	27
Goch	59	23	1
Issum	8	12	7
Kalkar	27	15	3
Kerken	4	0	8
Kevelaer	36	12	12
Kleve	23	71	12
Kranenburg	9	8	10
Rees	21	21	1
Rheurdt	0	3	0
Straelen	49	56	0
Uedem	8	6	10
Wachtendonk	10	0	5
Weeze	12	10	5

<b>Kommune</b>	<b>Verbrauch 1993-2002 ha</b>	<b>Reserven FNP 01.01.2003 ha</b>	<b>Reserven GIB / ASB 01.01.2003 ha</b>
Erkrath	2	9	0
Haan	24	5	13
Heiligenhaus	12	7	16
Hilden	20	44	0
Langenfeld (Rheinland)	46	16	3
Mettmann	9	14	51
Monheim	17	51	17
Ratingen	47	68	21
Velbert	14	23	30
Wülfrath	10	15	14
Dormagen	K. A.	77	6
Grevenbroich	40	40	46
Jüchen	18	41	1
Kaarst	K. A.	11	39
Korschenbroich	3	53	0
Meerbusch	10	28	8
Neuss	K. A.	146	50
Rommerskirchen	5	7	6
Brüggen	11	32	4
Grefrath	5	2	13
Kempen	43	18	43
Nettetal	35	15	52
Niederkrüchten	14	5	18
Schwalmtal	6	30	13
Tönisvorst	10	18	24
Viersen	11	77	19
Willich	36	29	15

<b>Kommune</b>	<b>Verbrauch 1993-2002 ha</b>	<b>Reserven FNP 01.01.2003 ha</b>	<b>Reserven GIB / ASB 01.01.2003 ha</b>
Alpen	14	6	12
Dinslaken	20	21	25
Hamminkeln	20	20	23
Hünxe	6	31	0
Kamp-Lintfort	52	42	8
Moers	62	69	10
Neukirchen-Vluyn	22	33	14
Rheinberg	41	20	7
Schermbek	6	4	13
Sonsbeck	9	15	3
Voerde (Niederrhein)	29	143	0
Wesel	42	27	97
Xanten	13	1	35