

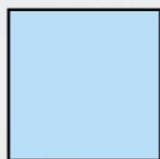


heinblick

Das Regionalmonitoring
für den Regierungsbezirk Düsseldorf



Siedlung



März 2007

Bezirksregierung
Düsseldorf





BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF

SITZUNGSVORLAGE

Sitzung Nr.	StA	VA	PA 24.	RR 26.
TOP			3	4
Datum			21.03.2007	29.03.2007
Ansprechpartner/in: Herr Schnell, Herr van Gemmeren Telefon: 0211 / 475 -2371 o. -2392				
Bearbeiter/in: Herr Axt, Herr van Gemmeren, Frau Lindig-Heling, Frau Krause, Frau Schläger-Bovenschen, Frau Schiffers, Herr Schnell				
Rheinblick – Siedlungsmonitoring hier: Auswertungsbericht der Fortschreibung der Erhebung der Bauflächenreserven zum 01.01.2006				
<u>Beschlussvorschlag für die Sitzung des Regionalrates:</u> Der Regionalrat nimmt den Auswertungsbericht zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die nächste Erhebung zum Stichtag 01.01.2009 durchzuführen. Darüber hinaus beschließt er die in der Zusammenfassung dargestellten Handlungsvorschläge.				

gez. Büssow

Düsseldorf, den 28.Februar 2007



Rheinblick – Siedlungsmonitoring – Auswertung der Erhebung 2006

	Seite
1. Zusammenfassung und Handlungsvorschläge	3
2. Der <i>Rheinblick</i>	5
3. Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)	6
3.1 Große Reserven für den Wohnungsneubau	6
3.1.1 Reserven nach Planungsstand und Regionen	6
3.1.2 Inanspruchnahme und Handlungsspielraum	7
3.1.3 Vergleich Reserven und Inanspruchnahme	9
3.2 Der Wohnungsneubaubedarf geht bis 2020 deutlich zurück	10
3.3 Bewertung der Flächenpotentiale – ausreichend bis 2030	13
3.4 Weitere Auswertungen der Erhebung 2006	14
3.4.1 Verfügbarkeit	14
3.4.2 Innen-/ Außenpotentiale	15
3.4.3 Dichte	17
4. Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)	19
4.1 Monitoring im Bereich Gewerbe	19
▪ Einführung	19
▪ BBR - Baulandumfrage	19
4.2 Reserven, Handlungsspielräume und Inanspruchnahme	20
4.2.1 Reserven: 4500 ha im gesamten Regierungsbezirk	20
4.2.2 Vergangene Inanspruchnahme und Handlungsspielräume (Umsetzung des Regionalplans)	21
4.2.3 Vergleich Reserven und Inanspruchnahme	22
4.2.4 Reserven werden größer und Inanspruchnahme steigt	22
4.3 Verfügbarkeit und Qualität der Reserven	23
4.3.1 Flächen für kurzfristige Entwicklung gesichert	24
4.3.2 Gute Flächengrößen überall vorhanden	25
4.4 Arten der Inanspruchnahme	25
4.4.1 Nutzung von früher genutzten Flächen – Flächenrecycling	26
4.4.2 Der Verbrauch nach Ansiedlungsarten	27
5. Handlungsvorschläge	29
Anhang	31





1. Zusammenfassung und Handlungsvorschläge

Bei dem hier vorliegenden Auswertungsbericht zum *Rheinblick* handelt es sich um die Fortschreibung der "Siedlungsflächenerhebung 2000 und 2003". Dem Monitoring für die Siedlungsflächen liegt immer die Zielsetzung "Mit Grund und Boden sparsam umgehen" (Regionale Siedlungsstruktur) zu Grunde. Der *Rheinblick* – Siedlungsmonitoring 2006 bietet Regionalrat, Regionen, Kreisen, Kommunen, Bürgern, Ministerien und der Fachöffentlichkeit eine Analyse der Flächenbilanz in unserer Region und ermöglicht dem Regionalrat und der Bezirksregierung daraus die notwendigen Schlussfolgerungen zu ziehen.

Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Zu Beginn des Jahres 2006 betragen die Reserven im Regierungsbezirk ca. 183.000 Wohneinheiten (WE). Allein in den Flächennutzungsplänen der 66 Kommunen sind Potentiale für ca. 121.000 WE vorhanden. Wenn man von der Raumordnungsprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung ausgeht, werden schon die Flächenreserven dieser Flächennutzungspläne ausreichen, um den Wohnungsneubaubedarf bis 2020 auf der Ebene des Regierungsbezirks abzudecken.

Nimmt man die weiteren Reserven in landesplanerisch angepassten FNP-Änderungen und im GEP99 hinzu, könnten sie bis ca. 2030 ausreichen. Die Verfügbarkeit der Flächen ist gesichert. 60 % der Flächenpotentiale im Regierungsbezirk sind sofort bis mittelfristig verfügbar, 40 % erst langfristig. In allen Regionen liegt die sofort bis mittelfristige Verfügbarkeit über 50 %.

Das sehr große Reservepotential liegt zum einen daran, dass immer neue Flächen z.B. durch Wiedernutzung von Brachflächen, Umwandlung von Konversions-, Gemeinbedarfs-, Grün- und Sportflächen hinzu kommen und zum anderen an dem zukünftig deutlich geringeren Wohnungsbedarf.

Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

Im Regierungsbezirk bestehen gewerbliche Flächenpotentiale zum 01.01.2006 von ca. 4500 ha.

Der Gewerbeflächenverbrauch von 1995 bis zum Ende 2005 betrug 2180 ha. Unter Berücksichtigung der leicht gestiegenen Inanspruchnahme einerseits und dem flächenfreisetzenden Strukturwandel andererseits wird der notwendig zur Verfügung stehende Handlungsspielraum weit über 2020 abgesichert sein.

Mehr als ein Drittel der von den Kommunen benannten Reserven ist sofort oder kurzfristig verfügbar. Auch ist unter diesen schnell verfügbaren Reserven eine ausreichende Anzahl großzügig geschnittener Reserveflächen. Die Wiedernutzung von brach gefallenen Flächen hat leicht an Bedeutung gewonnen.

Handlungsvorschläge

1. Allgemeines

Für eine regionale stabile Struktur kann es angesichts der großen Flächenreserven und des sinkenden Bedarfes an Wohnungen für das planerische Handeln nur die Maxime Solidarität der Kommunen statt ruinöser Wettbewerb geben. Ökonomisch und ökologisch notwendig ist es, den Flächenverbrauch zu reduzieren, Infrastrukturkosten verstärkt bei Neuausweisungen zu berücksichtigen, Stadt – Umland - Wanderungen nicht durch neue Flächenangebote zu unterstützen und damit auch einen raumplanerischen Beitrag zum Klimawandel (weniger oder kürzere Pendlerwege) zu leisten. Daher sind die Ziele des GEP99 auch für die Zukunft richtig und sind konsequenter umzusetzen:

- Innenentwicklung statt Außenentwicklung,
- Flächen tauschen, im Einzelfall kleine Abrundungen,
- höhere Dichten,
- Flächen an Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV entwickeln.





Andere Politikfelder unterstützen diese Ziele bereits oder sollten diese Ziele zukünftig noch stärker unterstützen: Städtebauförderung, Umweltpolitik, Verkehrspolitik, Schulpolitik, Kommunalaufsicht.

2. Weitere Umsetzung des Regionalplanes GEP99

Der Handlungsspielraum des GEP99, der auf das Jahr 2010 ausgerichtet war, reicht auf regionaler Ebene wahrscheinlich bis 2030:

- Änderungen des Regionalplans für neue ASB und GIB sind daher nicht erforderlich. „Planungsleichen“ und überdimensionierte Flächenangebote sind zurückzunehmen.
- Falls lokale Engpässe auftreten sollten, ist immer ein Flächentausch innerhalb der Kommune oder in der Region erforderlich, um die regionalen Flächenreserven nicht noch weiter zu erhöhen.
- Angesichts bestehender regionaler Flächenüberhänge sollten verstärkt interkommunale Strategien der Flächennutzung angewendet werden.

3. Flächennutzungspläne (FNP)

Die Kommunen sind gehalten, mit ihren Reserven sparsam umzugehen und die Inanspruchnahme zeitlich zu strecken. Eine auf Zuwanderung orientierte Stadtentwicklung stellt keine nachhaltige Lösung dar und kann regionalplanerisch nicht durch die Bereitstellung zusätzlicher Flächen unterstützt werden. Die Flächenpotentiale in den FNP reichen in allen Regionen noch für ca. 15 Jahre aus. Auch hier gelten zunächst die selben Handlungsvorschläge wie für Regionalplanänderungen. Falls Kommunen innerhalb der Siedlungsbereiche des GEP99 aus Anlass lokaler Engpässe neue Bauflächen ausweisen wollen, sind die selben Prüfschritte erforderlich. Neben der Bedarfsprüfung und dem Flächentausch ist zudem sicherzustellen, dass durch die neuen Flächenausweisungen keine zusätzlichen Wanderungsbewegungen erzeugt werden.

4. Eigenbedarf

Alle Kommunen sind aufgefordert, in den im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP99) nicht dargestellten Ortsteilen mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern eine deutlich zurückhaltendere Vorgehensweise bei der Inanspruchnahme und Neuausweisung ihrer Wohnbauflächen zu verfolgen und die gemeindliche Siedlungstätigkeit stärker auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten.

In den kleinen Ortsteilen haben bisher überdimensionierte Ausweisungen von Bauflächen für Einfamilienhäuser zu Zuwanderungen und nicht ortstypischen (Fehl-)entwicklungen geführt. Die Grenze von 2.000 Einwohnern im LEPro ist bereits heute und noch mehr in Zukunft zu niedrig. Die Landesplanungsbehörde sollte bei der Novellierung von LEPro und LEP die Einwohnerzahl deutlich anheben.

In den „32er – Verfahren“ (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 32 Landesplanungsgesetz) wird sich die landesplanerische Prüfung des Eigenbedarfs an dem zukünftig generell niedriger vorausgeschätzten Wohnungsbedarf und der noch stärker notwendigen Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Siedlungsschwerpunkte orientieren.

Im Vordergrund steht die Standortprüfung. Der Standort muss dem Ziel der Innenentwicklung entsprechen, die infrastrukturelle Tragfähigkeit muss gesichert sein und landschaftliche Ziele dürfen nicht entgegenstehen. Sind diese Kriterien erfüllt, wird geprüft, wie viele Wohnungen für den Eigenbedarf des Ortsteils unter Anrechnung der Reserven erforderlich sind. Es findet immer eine Einzelfallbetrachtung statt, in der auch die bisherige Siedlungsentwicklung berücksichtigt wird. Die Bezirksplanungsbehörde strebt eine Vereinfachung der Prüfung an.

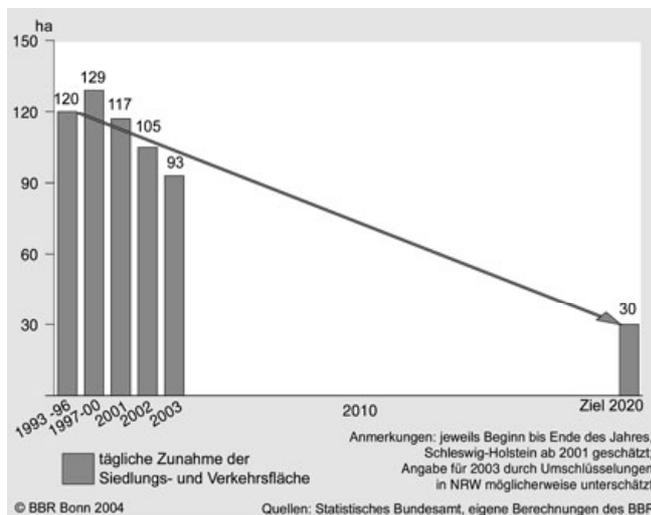




2. Der *Rheinblick* – ein Beitrag zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme

Das Modul Siedlungsmonitoring des *Rheinblick* ist ein Informationsinstrument, um allen Akteuren in der Region besonders dem Regionalrat, eine transparente Sicht auf die Flächenentwicklung der Region zu geben. Dabei geht es immer um die Frage, wie sich die Ziele des Regionalplans (GEP 99) und hier insbesondere die zur regionalen Siedlungsstruktur auf die Region ausgewirkt haben. In dieser vorliegenden Ausgabe zeigt sich die Notwendigkeit, die Wirkung der Ziele des Regionalplans zu reflektieren, sehr deutlich. Die Ansprüche an den Raum haben sich durch verminderte Wohnbedarfe geändert. Zudem gibt es eine mittlerweile nicht nur durch politische Aussagen unterstützte, sondern auch durch Fakten (Klimawandel) geschaffene unumkehrbare Zielsetzung einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme. Die Bundesregierung hat ihre Position mit dem Ziel der Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf 30 ha täglich im Jahr 2020 bundesweit für Siedlungs- und Verkehrszwecke verdeutlicht.

Abb.1 „30 ha täglich im Jahr 2020“



Auch die Landespolitik NRW hat unter Federführung des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz gemeinsam mit Vertretern des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie und des Ministeriums für Bauen und Verkehr eine „Allianz für die Fläche“ geschlossen. Ziel dieser Allianz ist es, den Flächenverbrauch gemeinsam mit Partnern aller politischen Ebenen zu begrenzen und neue Wege der Siedlungs- und Verkehrsflächenpolitik zu begehen.

In dem Bündel von Maßnahmen und Steuerungsmöglichkeiten, das Ziel der Verminderung der Flächeninanspruchnahme zu erreichen, werden zwei Stichworte immer genannt:

- die regionale Ebene als Mittler und Planungsinstanz zwischen gemeindlichen Akteuren
 - und eine gute Informationsbasis über aktuelle und zukünftige Flächeninanspruchnahme
- sind wesentliche Voraussetzung zur Zielerreichung.

Dieser Bericht gibt einen breiten Überblick über die Auswertung der Bauflächenreservenerhebung im Jahr 2006 und leistet mit seinen Handlungsvorschlägen einen weiteren Beitrag zu dem Ziel „Mit Grund und Boden sparsam umgehen“. Bewertungen sind auf der Ebene des Regierungsbezirks, der zwei Raumordnungsregionen 41 Duisburg/Essen und 42 Düsseldorf und der vier Regionen MEO, NiederRhein, Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein und Bergische Großstädte vorgenommen worden. Die Zahlen zu den einzelnen Kommunen sind im Anhang aufzufinden.

Die Erhebungsergebnisse werden in den „32er-Verfahren“ und Regionalplan-Änderungen zu Grunde gelegt und beschleunigen dort die landesplanerische Prüfung.





3. Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

3.1 Große Reserven für den Wohnungsneubau

3.1.1 Reserven nach Planungsstand und Regionen

Die Reserven an Wohneinheiten (WE) im Regierungsbezirk und in den vier Regionen sind aus der folgenden Grafik 1 und Tabelle 1 zu ersehen. Insgesamt stehen im Regierungsbezirk mit ca. 183.000 WE große Reserven zur Verfügung. Auch in den Regionen sind ausreichende Reserven vorhanden.

Abb. 2 Flächenpotentiale in den FNP und im GEP99 für Wohnen



Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen





Tabelle 1: Flächenpotentiale in den FNP und im GEP99

Regionen/ Raumordnungsregionen/ Verwaltungsbezirk	Reserven (WE) zum 01.01.2006			
	FNP	§ 32	GEP99	Summe
MEO	13.400	400	1.450	15.250
Niederrhein	30.100	2.650	22.050	54.800
41: Duisburg/Essen	43.500	3.050	23.500	70.050
Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein	67.150	5.700	23.700	96.550
Bergisches Städte- Dreieck	10.250	150	5.850	16.250
42: Düsseldorf	77.400	5.850	29.550	112.800
Regierungsbezirk	120.900	8.900	53.050	182.850

Raumordnungsregion 41 Duisburg/Essen: DU, E, MH, OB, Kreise KLE, WES;

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

Bezeichnung und Abgrenzung von der BBR übernommen

Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

Auf der Ebene des Regierungsbezirks sind 71 % der Flächenpotentiale in den Flächennutzungsplänen und nach § 32 LPlG landesplanerisch abgestimmten Flächennutzungsplan-Änderungen der 66 Kommunen enthalten und 29 % darüber hinaus in noch nicht in Anspruch genommenen ASB des GEP99. (Zur Verfügbarkeit siehe Pkt. 2.4.1) Dieses Verhältnis zeigte sich auch bei der letzten Erhebung 2003.

In den Regionen und noch mehr auf kommunaler Ebene ist der Anteil der Flächenpotentiale in den Flächennutzungsplänen und im GEP99 sehr unterschiedlich. So sind in der stark verdichteten Region MEO 90% der Flächenpotentiale bereits im FNP dargestellt (GEP-Reserve 10%), während in der Region Niederrhein die GEP-Reserve 40% der Flächenpotentiale umfasst.

3.1.2 Inanspruchnahme und Handlungsspielraum

Die Gegenüberstellung der Erhebung 2006 mit dem Handlungsspielraum¹ und den Reserven, die dem GEP99 bei Aufstellung zu Grunde lagen und den Baufertigstellungen (= Verbrauch) zeigt, dass kein buchhalterischer Zusammenhang besteht. (siehe Grafik 2 und Tabelle 2)

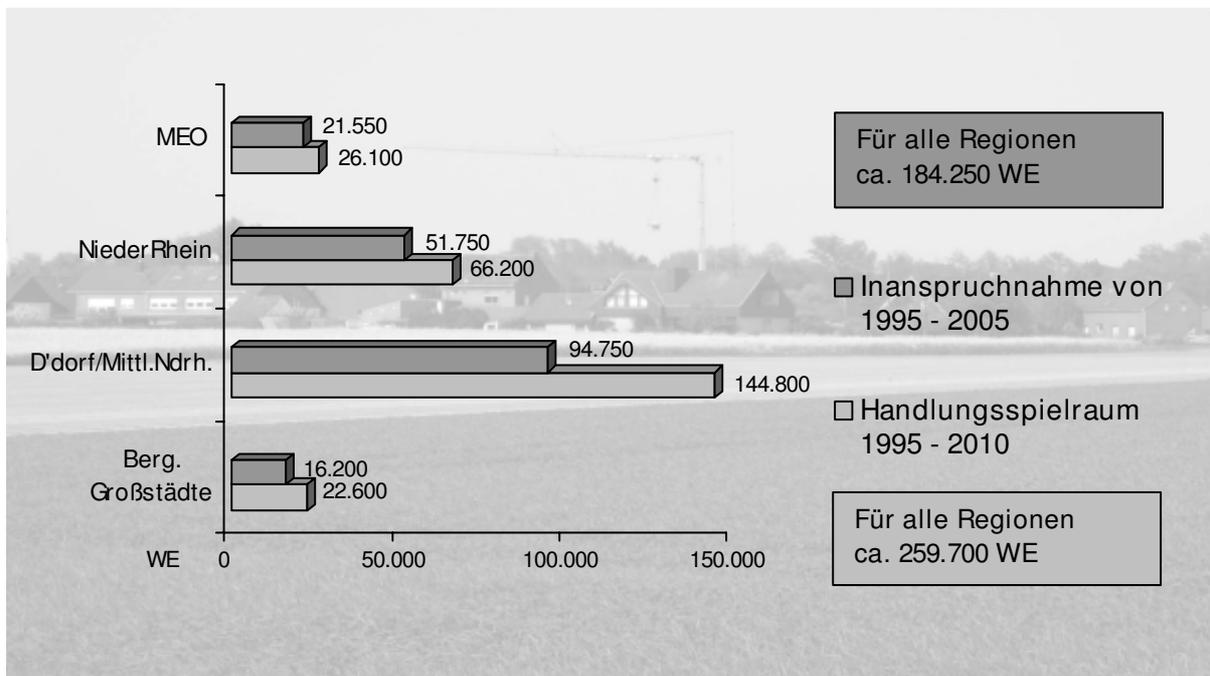
Das liegt, wie auch schon bei der Erhebung 2003 festgestellt, daran, dass immer wieder erhebliche neue Flächenpotentiale entstehen. So wandeln die Kommunen z.B. im Rahmen der Innenentwicklung Gemeinbedarfs-, Grün-, Sport-, Gewerbe- und Konversionsflächen in Wohn- und gemischte Bauflächen um. Kleinere neue Bauflächen kommen auch durch städtebauliche Arrondierungen zur abschließenden Gestaltung des Siedlungsrandes im Rahmen der Parzellenunschärfe des GEP99 hinzu. Auf der

¹ 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.



anderen Seite nehmen die Reserven in Wohnungen ab, da die Kommunen mit niedrigeren Dichten (WE/ha) planen (s.u. Kapitel 3.4.3). Damit können bei gleichen Flächengrößen weniger Wohnungen realisiert werden. Schließlich werden die Erhebungen genauer, da mehr Kommunen im eigenen Interesse ihre Flächenpotentiale mit digitalisierten Geoinformationssystemen erfassen.

Abb. 3 Inanspruchnahme und Handlungsspielräume



Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

Der bei der Erarbeitung des GEP99 zu Grunde gelegte Handlungsspielraum von 1995 bis 2010 wurde von den tatsächlichen Baufertigstellungen leicht übertroffen. Einen gleichmäßigen Verbrauch angenommen, hätten bis 2005 178.500 WE (69 %) verbraucht werden sollen. Tatsächlich wurden mit 184.250 WE (71 %) geringfügig mehr Wohnungen fertiggestellt, da erst im Jahr 2001 die seit 1993 andauernde gute Baukonjunktur eine deutliche Abschwächung vor allem durch den Geschosswohnungsbau erfahren hat. Dies gilt auch bei Betrachtung der Raumordnungsregionen und Regionen.

In den Teilregionen ist die Inanspruchnahme unterschiedlich. Die Region Bergisches Städtedreieck liegt mit 72 % fast genau im Schnitt des Regierungsbezirks. Der Verbrauch in der Region Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein ist mit 65 % unterdurchschnittlich im Vergleich zum Handlungsspielraum. Hingegen ist die Inanspruchnahme in den Regionen MEO und am Niederrhein schon jetzt höher als bei der Regionalplanaufstellung für 2010 erwartet worden ist.

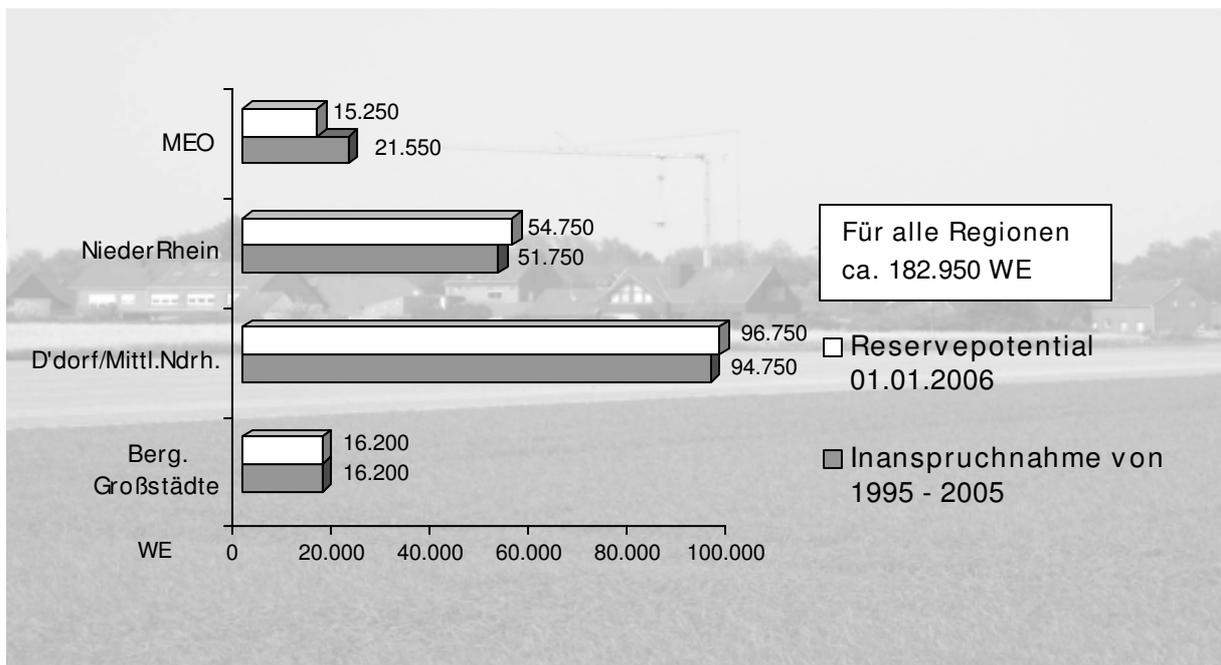




3.1.3 Vergleich Reserven und Inanspruchnahme

Schon in der Gegenüberstellung in Grafik 3 und Tabelle 3 ist erkennbar, dass selbst bei gleichbleibendem Verbrauch auf regionaler Ebene – mit Ausnahme der Region MEO – noch Reserven für weitere 10 Jahre vorhanden sein würden. Wenn wie in der Vergangenheit auch in Zukunft in erheblichem Umfang neue Reserven hinzukommen, werden die Reserven – schon ohne Betrachtung des Wohnungsbedarfs für weit mehr als 10 Jahre ausreichen. Um die Reservesituation zutreffend bewerten zu können, wird anschließend der absehbare Wohnungsneubaubedarf dargestellt.

Abb. 4 Inanspruchnahme und Reserven



Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

Tabelle 2: Gegenüberstellung GEP99 / Erhebung 2006

Regionen/ Raumordnungs- regionen/ Verwaltungsbezirk	Notwendiger Hand- lungsspielraum GEP99 1995/2010 ⁽¹⁾	Reserven Aufstellungs- beschluss GEP99	Baufertig- stellungen 1995/2005 ⁽²⁾	Reserven insg. 01.01.2006 ⁽³⁾
	WE	WE	WE	WE
MEO	26.100	30.550	21.550	15.250
NiederRhein	66.200	76.700	51.750	54.800
41: Duisburg/Essen	93.300	107.250	73.300	70.050





Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein	144.800	146.850	94.750	96.550
Bergisches Städtedreieck	22.600	22.100	16.200	16.250
42: Düsseldorf	167.400	168.950	110.950	112.800
Regierungsbezirk	259.700	276.200	184.250	182.850

Raumordnungsregion 41 Duisburg/Essen: DU, E, MH, OB, Kreise KLE, WES;

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

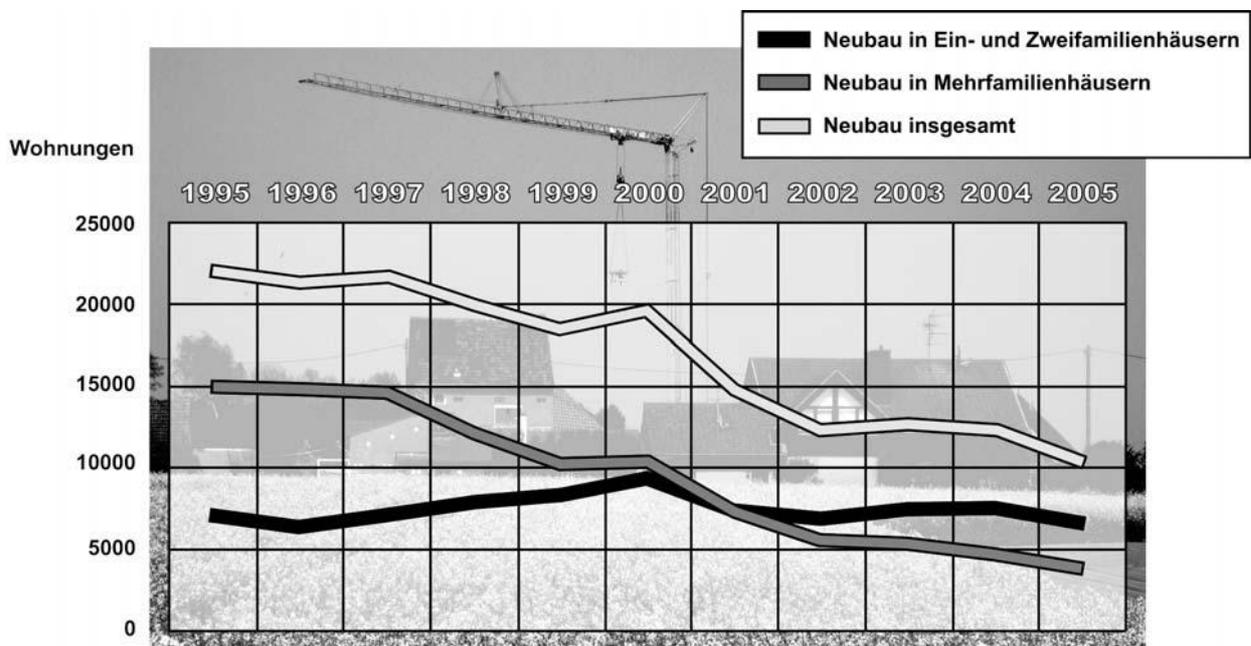
Bezeichnung und Abgrenzung von der BBR übernommen

Quelle: (1) gemäß GEP99 (2) Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW (3) nach Angaben der Kommunen

3.2 Der Wohnungsneubaubedarf geht bis 2020 deutlich zurück

Im Regierungsbezirk Düsseldorf hat sich die Zahl der neugebauten Wohnungen (WE) in den letzten 10 Jahren halbiert. Im Jahr 2005 wurden nur noch 10.000 WE neu gebaut. Mitte der neunziger Jahre waren es noch über 20.000 WE/Jahr. Auffallend ist der starke Einbruch des Neubaus an Mehrfamilienhäusern. Abgesehen von der schwachen Baukonjunktur dürfte diese Entwicklung auch in dem Sondereffekt durch den höheren Wohnungsbedarf durch Zuwanderungen aus den neuen Bundesländern nach der Wende begründet sein.

Abb. 5 Neubau im Regierungsbezirk Düsseldorf 1995 bis 2005



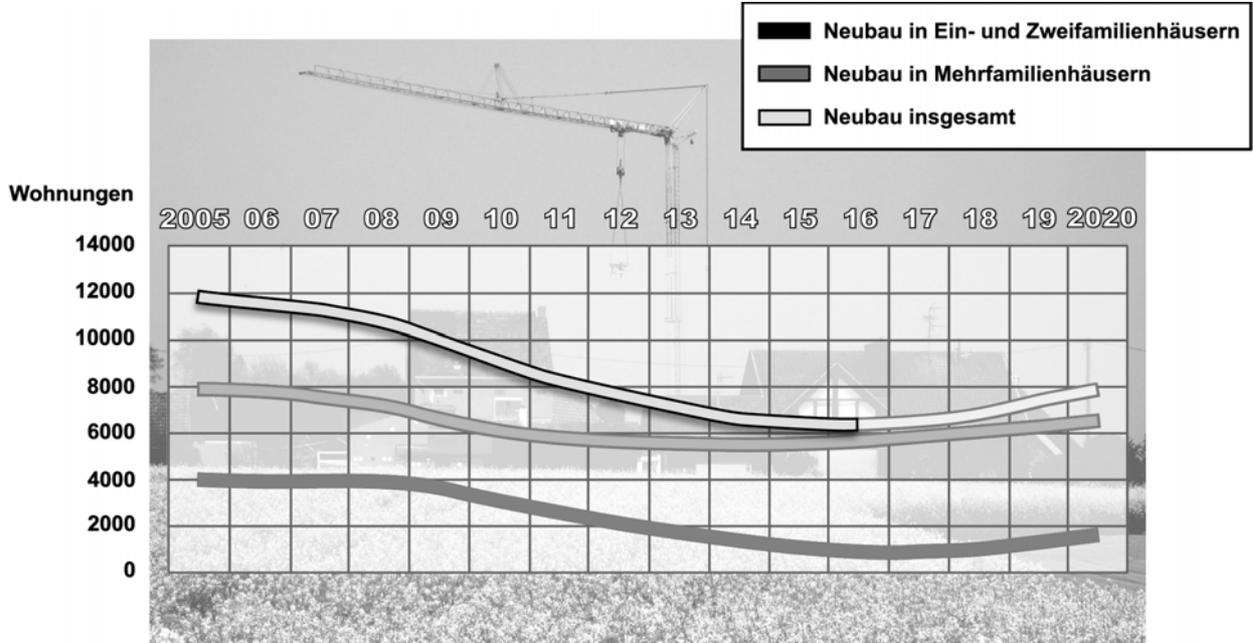
Quelle: LDS

Die Wohnungsmarktprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) von 2006 schätzt im Zeitraum von 2006-2020 einen Neubaubedarf im Regierungsbezirk von 122.000 WE voraus.



Der Neubaubedarf wird sich im Vergleich zu dem für das Jahr 2006 vorausgeschätzten Bedarf bis 2016 halbieren und dann bis 2020 wieder leicht ansteigen.

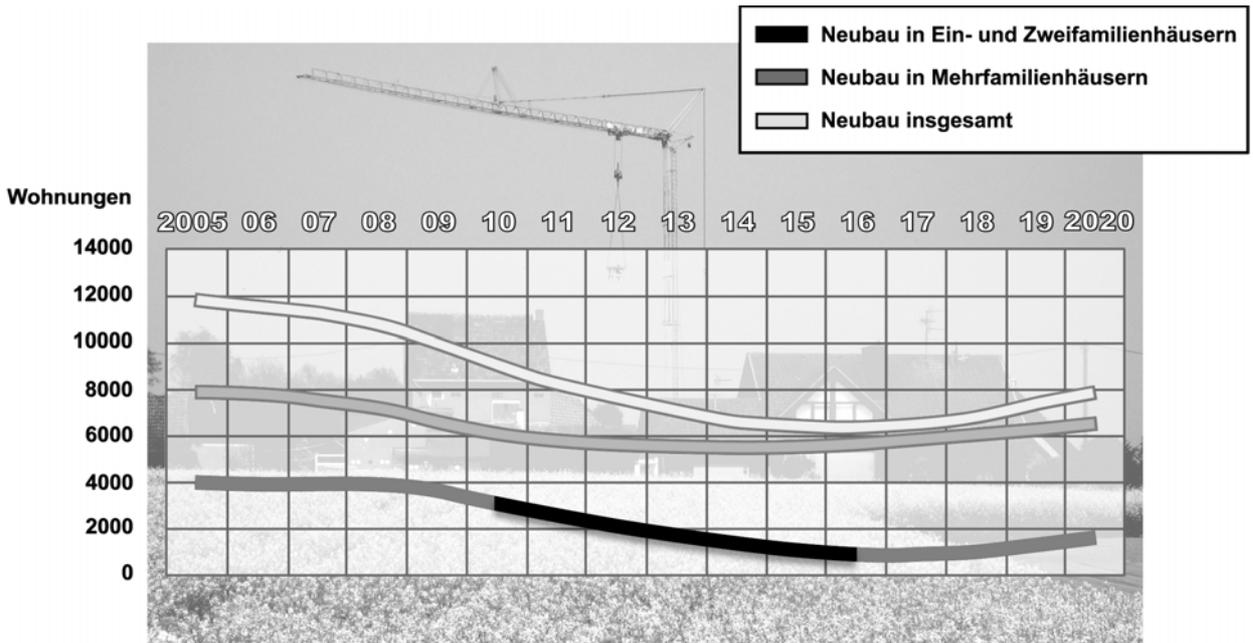
Abb. 6 Halbierung des Neubaus bis 2016



Quelle: LDS

Die stärkste Veränderung wird für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern vorausgeschätzt. Ursache ist im Wesentlichen die Haushaltsentwicklung. Aus der Haushaltsgruppe der Haushalte im Alter von 30 bis 45 Jahren entsteht im Wesentlichen der Bedarf nach Ein- und Zweifamilienhäusern (Familienhaushalte).

Abb. 7 Drastischer Einbruch bei 1- und 2- Familienhäusern auf ca. 1/4



Quelle: LDS

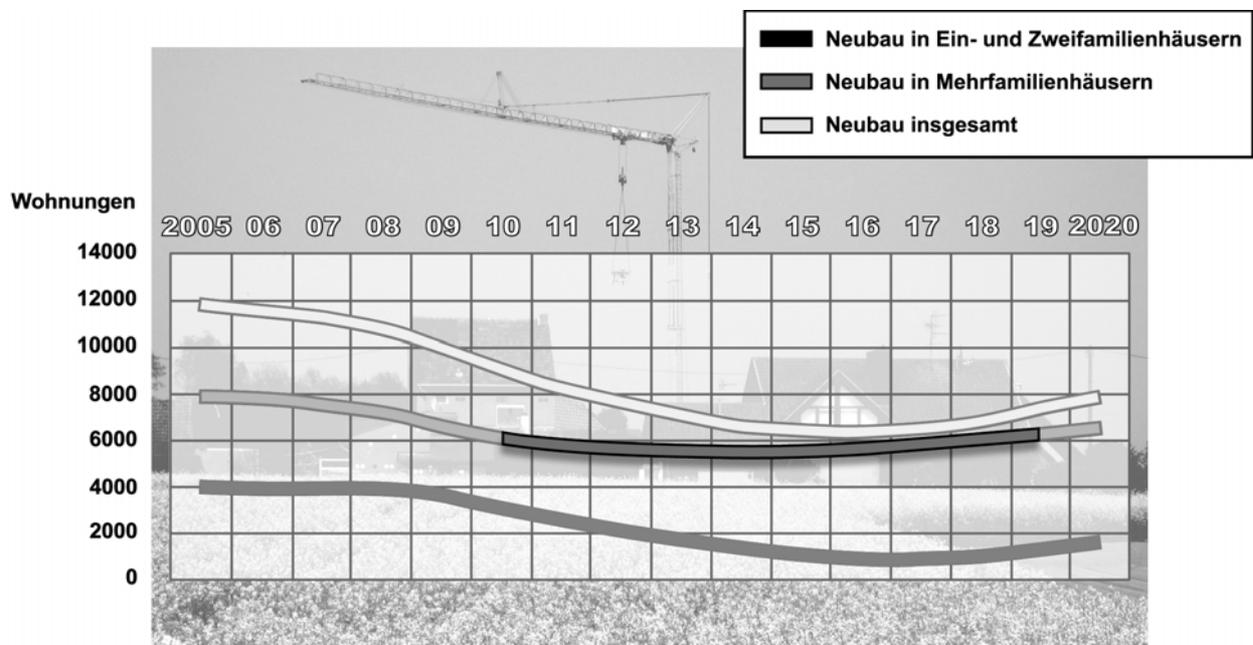




Diese Haushaltsgruppe wird nach der BBR-Prognose und der neuesten LDS-Haushaltsprognose bis 2020 stark abnehmen. (siehe LDS-Haushaltsprognose 2020 und Datenmosaik 2005 und 2006) Dementsprechend wird die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ab 2009 von 8.000 WE auf 2.000 WE auf nur noch ein Viertel zurückgehen! Da die Stadt-Umland-Wanderung bisher überwiegend von der Nachfrage der Familien-Haushalte im Alter von 30 bis 45 Jahren 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. Deshalb wird für den Geschosswohnungsbau nur ein leichter Rückgang und dann ein annähernd gleichbleibendes Niveau vorausgeschätzt. Über den gesamten Prognosezeitraum liegt der Anteil des Geschosswohnungsbaus bei 75 %. Er steigt von 66 % am Anfang des Prognosezeitraums auf 85 % in den letzten Jahren!

Abb. 8 Stabilisierung des Geschosswohnungsbaus 2010



Quelle: LDS

Selbst für Gemeinden, die heute noch wachsen, wird mittel- bis langfristig eine Stagnation bis Schrumpfung mit der Folge von Leerstand prognostiziert.

Bemerkenswert ist, dass die Vorausschätzung für 2015 in der neuen BBR-Prognose um annähernd 50% niedriger ausgefallen ist, als die letzte BBR-Prognose von 2001, die dem Siedlungsmonitoring 2003 zu Grunde lag.

In Veröffentlichungen der Wohnungswirtschaft wird dagegen behauptet, dass derzeit zu wenig gebaut wird - insbesondere im Geschosswohnungsbau. Der vorausgeschätzte Bedarf liegt etwas höher als bei der BBR. LBS und Ifo-Institut befürchten eine Verknappung des Wohnungsangebotes und steigende Mieten.

Regional wird die Entwicklung sehr unterschiedlich vorausgeschätzt. Ein Vergleich ist am Besten an Hand der Neubauraten (WE/ 1.000 EW) möglich. In der Raumordnungsregion Duisburg/Essen ist die Neubaurate heute bereits sehr niedrig (1,7) und wird bis 2020 (1,4) nur noch leicht zurückgehen. Die





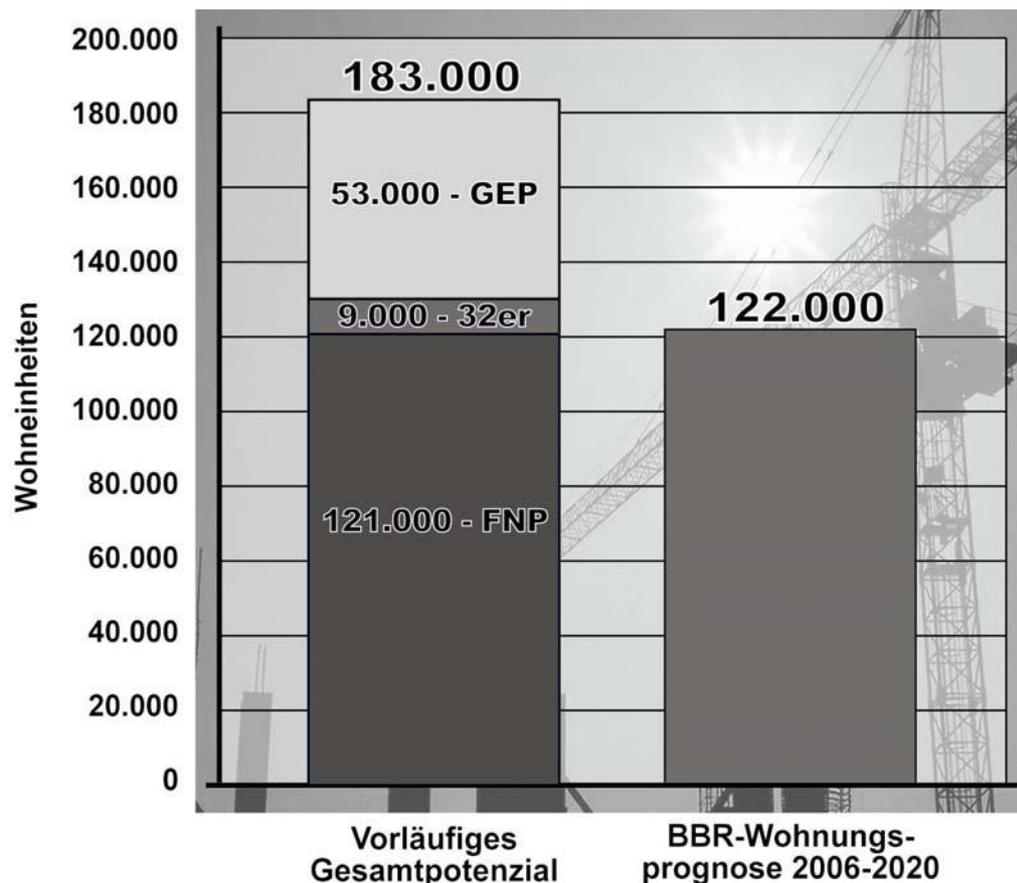
Raumordnungsregion Düsseldorf beginnt 2006 auf einem deutlich höheren Niveau (2,6), nimmt dann bis 2016 (1,3) stark ab und nähert sich 2020 (1,6) dem Niveau der Raumordnungsregion Duisburg/Essen an. Anders ausgedrückt: Die Raumordnungsregion Duisburg/Essen hat den Rückgang des Wohnungsbedarfs bereits hinter sich, den die Raumordnungsregion Düsseldorf noch vor sich hat.

Allerdings: Wohnungsprognosen sind noch unsicherer als Bevölkerungsprognosen. Ihre Ergebnisse sind mit Vorsicht zu behandeln, vor allem je kleiner die Region und je länger der Prognosezeitraum ist. Die aufgezeigten Trends erscheinen allerdings plausibel.

3.3 Bewertung der Flächenpotentiale – ausreichend bis 2030

Wenn man von der BBR-Prognose mit 122.000 WE bis 2020 ausgeht, werden allein die Flächenreserven der Flächennutzungspläne ausreichen, um den Wohnungsneubaubedarf bis 2020 auf der Ebene des Regierungsbezirks abzudecken. Nimmt man die Reserven in 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. Unterstellt man wie die wohnungswirtschaftlichen Institute einen ca. 20% höheren Wohnungsneubaubedarf (146.000 WE), reichen die Flächenreserven auch noch weit über das Jahr 2020 hinaus.

Abb. 9 Flächenpotential im Regierungsbezirk mehr als ausreichend



Quelle: BBR, Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen





Tabelle 3: Gegenüberstellung Wohnungsprognose und Potentiale an WE

Raumordnungsregionen/ Verwaltungsebene	Wohnungsprognose 2006/2020	Potentiale 01.01.2006
	WE	WE
41: Duisburg/Essen	44.200	70.000
42: Düsseldorf	77.800	113.000
Regierungsbezirk	122.000	183.000

Raumordnungsregion 41 Duisburg/Essen: DU, E, MH, OB, Kreise KLE, WES;

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

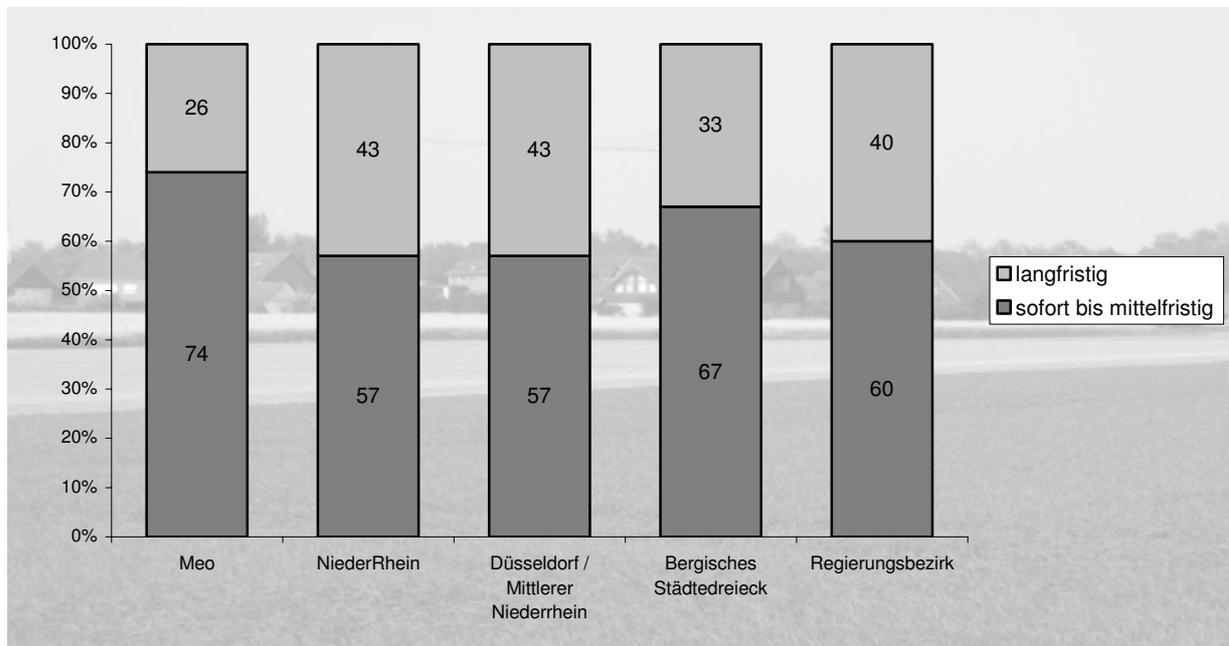
Bezeichnung und Abgrenzung von der BBR übernommen. Quelle: BBR, Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

3.4 Weitere Auswertungen der Erhebung 2006

3.4.1 Verfügbarkeit

Um abschätzen zu können, ob der Regionalplan den Gemeinden einen ausreichenden Entwicklungsspielraum ermöglicht, ist auch die Qualität der Flächenreserven von hoher Bedeutung. Aus diesem Grund wird in der Erhebung die Verfügbarkeit der FNP-Reserven abgefragt. 60 % der

Abb. 10 Verfügbarkeit der Flächenreserven



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

Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

Flächenpotentiale im Regierungsbezirk sind sofort bis mittelfristig verfügbar, 40 % erst langfristig. In





allen Regionen liegt die Verfügbarkeit über 50 %. In den Regionen MEO und Bergische Großstädte, die ausschließlich aus Ober- und Mittelzentren im Ballungskern bestehen, sind mehr als zwei Drittel der Reserven sofort- und mittelfristig verfügbar. Je verdichteter die Region ist, um so höher ist die Verfügbarkeit.

In den kreisfreien Städten sind es im Durchschnitt 69 %, wobei die Einzelwerte zwischen 38 und 79 % liegen; In den Kreisen sind es im Durchschnitt 53 %. Die Schwankungsbreite liegt auf Kreisebene zwischen 43 und 65 %. Bei den kreisangehörigen Gemeinden schwanken die Werte natürlich stärker. Im Vergleich zu den Erhebungen 2003 und 2000 hat sich die Verfügbarkeit kaum verändert.

3.4.2 Innen-/ Außenpotentiale

Im Regierungsbezirk sind von den in den Flächennutzungsplänen dargestellten Flächen noch 3.260 ha ungenutzt, die einen Spielraum für die Entwicklung von ca. 121.000 WE bieten. Für die flächensparende und umweltschonende Inanspruchnahme von Freiflächen ist die Unterscheidung zwischen Innen- und Außenpotential besonders wichtig.

(Definitionen: Innenpotential: Baurechte nach §§ 30, 33, 34 BauGB; Außenpotential: ohne Baurecht, nur im FNP dargestellt)

Das Verhältnis zwischen Innen- und Außenpotentialflächen ist auf der Ebene des Regierungsbezirks fast ausgeglichen (51 % zu 49 %). Im Vergleich zu 2003 haben die Innenpotentiale um 3 % zugenommen, wobei fraglich ist, ob alle Kommunen entsprechend der vorgegebenen Definitionen geantwortet haben. In den beiden Großstadtreionen MEO und Bergische Großstädte liegt der Anteil des Außenpotentials mit 19 bzw. 28 % deutlich niedriger als in den Regionen NiederRhein (52 %) und Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein (58 %). Hier haben sowohl die kreisfreien Städte Düsseldorf, Duisburg, Krefeld und Mönchengladbach als auch die Kreise noch deutlich mehr Flächenpotentiale ohne Baurecht, die überwiegend am Stadtrand liegen dürften. In Essen, Oberhausen, Solingen und Wuppertal bestehen die Flächenpotentiale in erster Linie aus Flächen mit Baurecht, also innen gelegenen Flächen.

Tabelle 4: „Innen- und Außenpotential“

Regionen/ Verwaltungsbezirk	Innen und Außenpotentialflächen	
	Innenpotential %	Außenpotential %
MEO	81	19
NiederRhein	48	52
Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein	42	58
Bergisches Städtedreieck	72	28
Regierungsbezirk	51	49

Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

Die Werte schwanken beim Anteil der Innenpotentialflächen in den kreisfreien Städten zwischen 23 % in Krefeld und 79 % in Solingen, wenn man Oberhausen außen vor lässt, da die 100 % Innenpotential in Oberhausen wohl auf einem Definitionsfehler beruht.

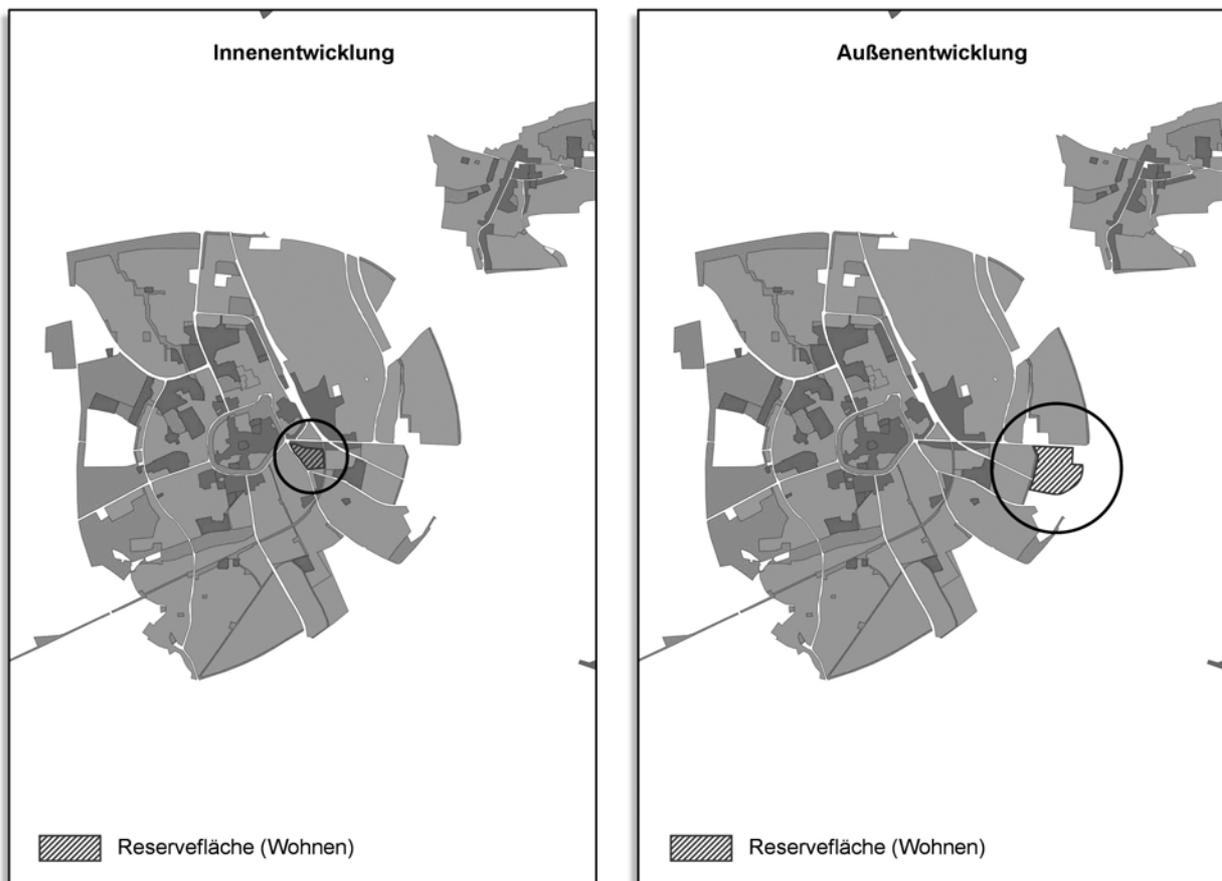




In den Kreisen liegt der Anteil der Flächen, die dem Außenpotential zugeordnet werden mit 53 % tendenziell etwas höher. Die Schwankungsbreite zwischen den Kreisen beträgt 38 bis 60 %.

Betrachtet man die Innenpotentiale nicht auf Flächen sondern auf Wohneinheiten bezogen, so kommen die ebenfalls erhobenen Baulücken und die Bestandspotentiale noch zu den Wohneinheiten in den Innenpotentialflächen hinzu. Bezogen auf Wohneinheiten liegt der Anteil des Innenpotentials im Regierungsbezirk bei 66 %.

Abb. 11 Innen- und Außenentwicklung



Quelle: Eigene, schematische Darstellung

Die Baulücken (ca. 30.000 WE) haben am Gesamtpotential von 183.000 WE in den Flächennutzungsplänen im Bezirk mit 25 % einen deutlichen Anteil (2003: 22 %). Der Unterschied zwischen allen kreisfreien Städten (28 %) und allen Kreisen (22 %) ist nicht sehr groß. Die Qualität der Angaben der Kommunen ist leider sehr unterschiedlich. Viele Kommunen können nur schätzen und verfügen nicht über ein Baulückenkataster. Die im Bestand möglichen Wohneinheiten (ca. 5.500 WE) haben im Bezirk einen Anteil von 5 %. Viele Kommunen haben hierzu keine Angaben gemacht oder geschätzt.





3.4.3 Dichte

Um die Ergebnisse aus der Siedlungsflächenenerhebung und die Situation in den einzelnen Kommunen bewerten zu können, ist die Erhebung bzw. Berechnung der „Dichte“ (Wohneinheiten pro ha) für die einzelnen Regionen erforderlich.

Die durchschnittliche Dichte in allen Reserven im Regierungsbezirk ist mit 26 WE/ha in etwa auf dem niedrigen Niveau der Erhebung 2003 geblieben. Das gilt auch für die meisten Regionen. In erster Linie liegt dies an dem weiterhin sehr geringen Anteil des Geschosswohnungsbaus. Weitere Gründe sind z.B. Abstände zu Lärmquellen, Anteile für Ausgleichsmaßnahmen, Konkretisierung bisher langfristiger Planungen. Bei den kreisfreien Städten plant die Stadt Düsseldorf (48 WE/ha) am dichtesten und in Remscheid liegt den Planungen eine sehr niedrige Dichte (16 WE/ha) zu Grunde. In den Kreisen schwanken die Zahlen zwischen 18 WE/ha im Kreis Kleve und 28 WE/ha im Kreis Mettmann.

Zukünftig müsste die Dichte wieder zunehmen, da die Wohnungsprognose 2020 der BBR von einem deutlich höheren Anteil des nachfrageorientierten Neubaubedarfs an Geschosswohnungen (75%) ausgeht.

Tabelle 5: Dichte

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

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

Quelle: LDS, Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

3.4.4 Intensität des Wohnungsbaus und Belegungsdichte der Wohnungen

Um die Baufertigstellungen in den Regionen miteinander vergleichen zu können, werden sie auf die Einwohnerzahl bezogen. Diese Messzahl heißt Wohnungsbauintensität (WE je 1.000 Einwohner).

Die Wohnungsbauintensität lag in den letzten 10 Jahren in den Regionen MEO (2,21) und Bergische Großstädte (2,54) deutlich unter dem Niveau des Regierungsbezirks (3,53 WE/ 1.000 EW). In den Regionen NiederRhein (4,03) und Düsseldorf/ Mittlerer Niederrhein (4,07) wurde dagegen noch deutlich mehr gebaut. Besonders hoch war die Wohnungsbauintensität in den Kreisen Kleve (6,05), Neuss (5,51) und Viersen (5,42). Bei den kreisfreien Städten sind die Spitzenreiter Krefeld (3,66) und Düsseldorf (3,22).

Die Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit) zeigt den Unterschied in der Haushaltsstruktur der Bevölkerung auf. Je größer die Belegungsdichte ist, um so größer ist der Auflockerungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung. Die Belegungsdichte ist um so niedriger je verstädterter die Region ist und um so höher je ländlicher die Region ist. In den Regionen MEO (1,90 EW/ WE) und Bergische





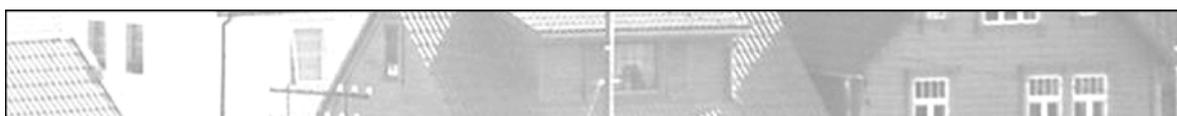
Großstädte (1,93) liegt die Belegungsdichte deshalb unter dem Durchschnitt des Regierungsbezirks (2,02). Die Region Düsseldorf/ Mittlerer Niederrhein liegt genau im Schnitt, die Region Niederrhein mit 2,16 weit darüber. In den Kreisen Kleve (2,44), Wesel (2,38) und Viersen (2,28) ist sie am höchsten, in der Stadt Düsseldorf (1,78) am niedrigsten.

Tabelle 8: Wohnungsbauintensität und Belegungsdichte

Verwaltungsbezirk	Summe der Baufertigstellungen in den Jahren 1995-2005 (WE)	Wohnungsbauintensität ⁽¹⁾	Belegungsdichte ⁽²⁾	
			01.01.1995	01.01.2006
Düsseldorf	18.475	3,22	1,89	1,78
Duisburg	13.163	2,62	2,17	1,96
Essen	11.018	1,88	2,01	1,86
Krefeld	8.697	3,66	2,20	1,95
Mönchengladbach	6.659	2,55	2,23	2,09
Mülheim a. d. Ruhr	4.814	2,83	2,06	1,88
Oberhausen	5.727	2,62	2,25	2,09
Remscheid	3.173	2,74	2,18	1,95
Solingen	4.353	2,66	2,23	2,09
Wuppertal	8.673	2,41	2,12	1,89
Kreisfreie Städte	84752	2,66	2,09	1,91
Kreis Kleve	18.619	6,05	2,66	2,44
Kreis Mettmann	19.905	3,94	2,29	2,11
Rhein-Kreis Neuss	24.512	5,51	2,40	2,19
Kreis Viersen	16.480	5,42	2,44	2,28
Kreis Wesel	19.993	4,20	2,56	2,38
Kreise	99.509	4,88	2,45	2,24
MEO	21.559	2,21	2,07	1,90
Niederrhein	51.775	4,03	2,40	2,19
Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein	94.728	4,07	2,19	2,02
Bergisches Städtedreieck	16.199	2,54	2,15	1,93
41: Duisburg/Essen	73.334	3,25	2,24	2,06
42: Düsseldorf	110.927	3,74	2,18	2,00
Regierungsbezirk	184.261	3,53	2,21	2,02

(1) Summe der Baufertigstellungen 1995/2005 je 1000 Einwohner (2) Einwohner je Wohneinheit

Quelle: LDS und eigene Berechnungen





4. Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

4.1. Monitoring im Bereich Gewerbe

Die Erhebung im Bereich Gewerbe führt die Regionalplanungsbehörde schon seit ca. zwei Jahrzehnten durch. Hierbei werden Daten wie die Flächenreserven, Inanspruchnahme, Brachflächen und deren Wiedernutzung erhoben. Das Monitoring stellt für den Regionalrat und die Regionalplanungsbehörde durch seine Datenaktualität eine gute Übersicht über die Gewerbeflächensituation dar. Hiermit können dauerhaft die Verfügbarkeiten geeigneter Gewerbeflächen gesichert werden. Dies ist nach wie vor wichtigste Voraussetzung für eine erfolgreiche regionale Wirtschaftsförderung.

Anders als bei der Wohnungsbedarfsprognose gibt es hier jedoch z.B. keine Statistiken und Prognosen zur zukünftigen Gewerbeflächeninanspruchnahme vergleichbar mit der bei der Wohnbauflächenerhebung betrachteten Bautätigkeitsstatistik und der Raumordnungsprognose, die 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. Auf Bundesebene gibt es aber die periodisch durchgeführte Baulandumfrage des BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung), die Trends im Bereich Gewerbeflächenplanung/entwicklung aufzeigt.

BBR - Baulandumfrage

Die BBR Baulandumfrage ermittelt und stellt allgemeine Trends zur kommunalen Planungstätigkeit im Bereich Gewerbeflächen und zur kommunalen Einschätzung zum zukünftigen Bedarf dar. Mit Unterstützung des Deutschen Städtetages und des Deutschen Städte- und Gemeindebundes wird periodisch eine Stichprobe von deutschen Gemeinden hinsichtlich der Einschätzung der Baulandsituation (Reserven, Überhänge), der Baulandausweisungstätigkeit, der Wiedernutzungspotenziale und des Instrumenteneinsatzes befragt. Hierbei werden bundesweite Trends und Entwicklungen der letzten Jahre aufgezeigt. Darüber hinaus werden Einschätzungen der Kommunen über Bedarfe und planungspolitische Trends der nächsten Jahre erhoben.

Der Bezirksplanungsbehörde liegt ein noch nicht veröffentlichtes Manuskript zu diesem Bericht vor. Im Abgleich mit den Erhebungsergebnissen aus unserem Regierungsbezirk sind folgende Ergebnisse der Baulandumfrage des BBR besonders bemerkenswert:

- Der in den letzten Jahren festgestellte Trend zu Gewerbebaulandüberhang setzt sich fort.
- Die Neubereitstellung von Bauland ist gegenüber vergangenen Umfragen rückläufig.
- Gleichzeitig wurde weniger Gewerbebauland in Anspruch genommen als neu ausgewiesen.
- Perspektivisch wird nicht mit Flächenengpässen gerechnet.
- Anteil von Brachflächen an der Gewerbebaulandbereitstellung ist 2004 und 2005 erstmals höher als der Anteil bisher ungenutzter Flächen.

Bei den hier dargestellten Befunden handelt es sich jeweils um die Ergebnisse der ausgewerteten Stichprobe bzw. um deren Durchschnitt. Regional und in Einzelfällen können die Gegebenheiten natürlich stark vom Mittel abweichen.

Die Trends, die aus der Baulandumfrage hervorgehen, sind auch im Regierungsbezirk Düsseldorf nachzuvollziehen. Im Folgekapitel sind die wesentlichen Ergebnisse der Erhebung 2006 im Bereich Gewerbe zusammengefasst. Die Themen Gewerbebaulandüberhang und die langfristige sichere Verfügbarkeit von Flächen sind in unserem Regierungsbezirk eindeutig bestätigt.





4.2. Reserven, Handlungsspielräume und Inanspruchnahme

Bei der Darstellung und Bewertung der Erhebungsdaten ist zu beobachten, dass mit neu eingesetzten Techniken, mit zunehmender Routine und steigender Akzeptanz der Erhebung die Ergebnisse in jeder Erhebungsperiode genauer und sicherer werden.

4.2.1 Reserven: 4500 ha im gesamten Regierungsbezirk

Die Reservesituation ist in der Grafik abzulesen. Grundsätzlich geben die Reserven für die gewerbliche Entwicklung offensichtlich für einen langen Zeitraum einen großen Entwicklungsrahmen vor. Die Reserven belaufen sich ca. auf 4478 ha für den gesamten Regierungsbezirk. Diese Reserve verteilt sich

Abb. 12 Flächenpotentiale in den FNP und im GEP99 für Gewerbe



Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

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 Anhang Tabelle 14) dargestellt.

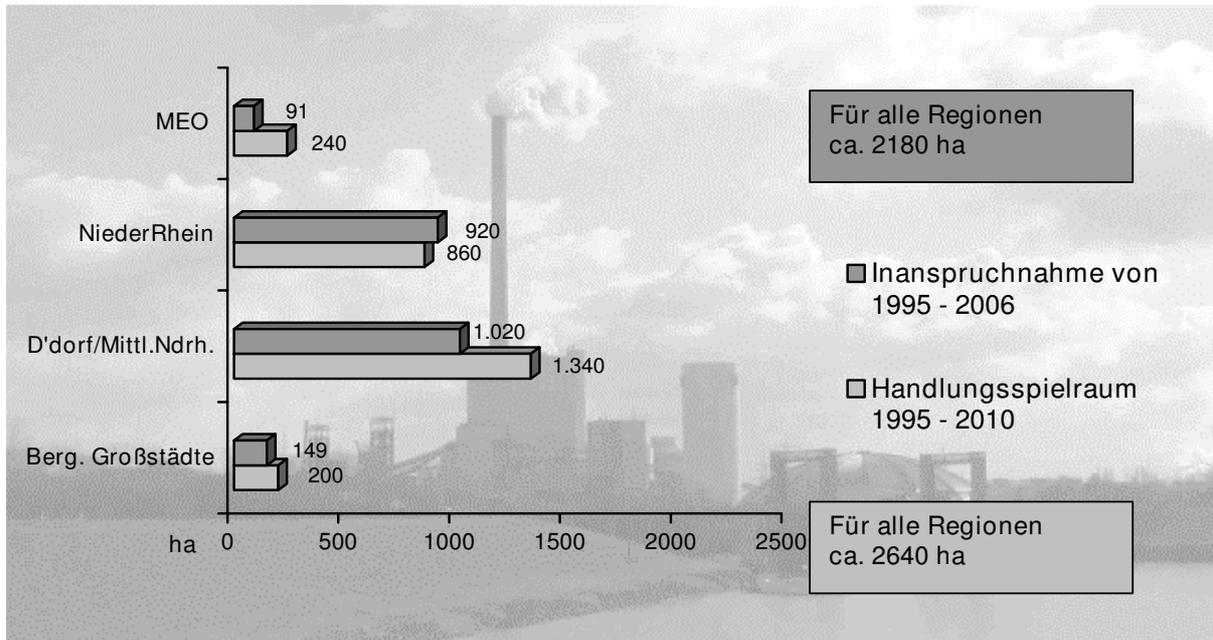




4.2.2 Vergangene Inanspruchnahme und Handlungsspielräume (Umsetzung des Regionalplans)

Die folgende Graphik zeigt für die vier Teilregionen auf, wie die Annahmen des Regionalplans (GEP99) in den ersten 11 Jahren des 15-jährigen Planungszeitraumes umgesetzt wurden. Der Handlungsspiel-

Abb. 13 Handlungsspielräume und Inanspruchnahme der Gewerbeflächen



Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

raum, der für den Regierungsbezirk von 1995 bis 2010 als notwendig angesehen wurde, beträgt für den gesamten Regierungsbezirk 2640 ha, bis zum Ende 2005 entsprechend rechnerisch 1936 ha. Bis zum Ende 2005 lag die tatsächliche Inanspruchnahme mit insgesamt 2180 ha gut 12% höher als erwartet. In den Auswertungen in den Jahren zuvor wurde darauf hingewiesen, dass manche Städte noch keine Angaben zur Inanspruchnahme gemacht hatten. Das hat sich zum Teil geändert. Einige Städte wie Düsseldorf, Hilden und Neuss haben nun auch hierzu Angaben gemacht. Hiermit kann ein Teil des Anstieges erklärt werden. Zudem ist die immer genauer werdende Erhebung (höhere technische Standards) der Daten ein Grund für die nach oben gerichtete Zahlenentwicklung.

In den Teilregionen ist die Inanspruchnahme sichtbar unterschiedlich.

- Die Inanspruchnahme in den Bergischen Städten mit 74% entspricht den Erwartungen.
- Auch der Verbrauch in der Region Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein ist mit ca.76 % entsprechend den Erwartungen. Allerdings fehlen hier die Angaben von 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 1995 bis 2005 ist mit 260 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 Krupp Gelände in Duisburg-Rheinhausen, liegen. Aber auch für die beiden



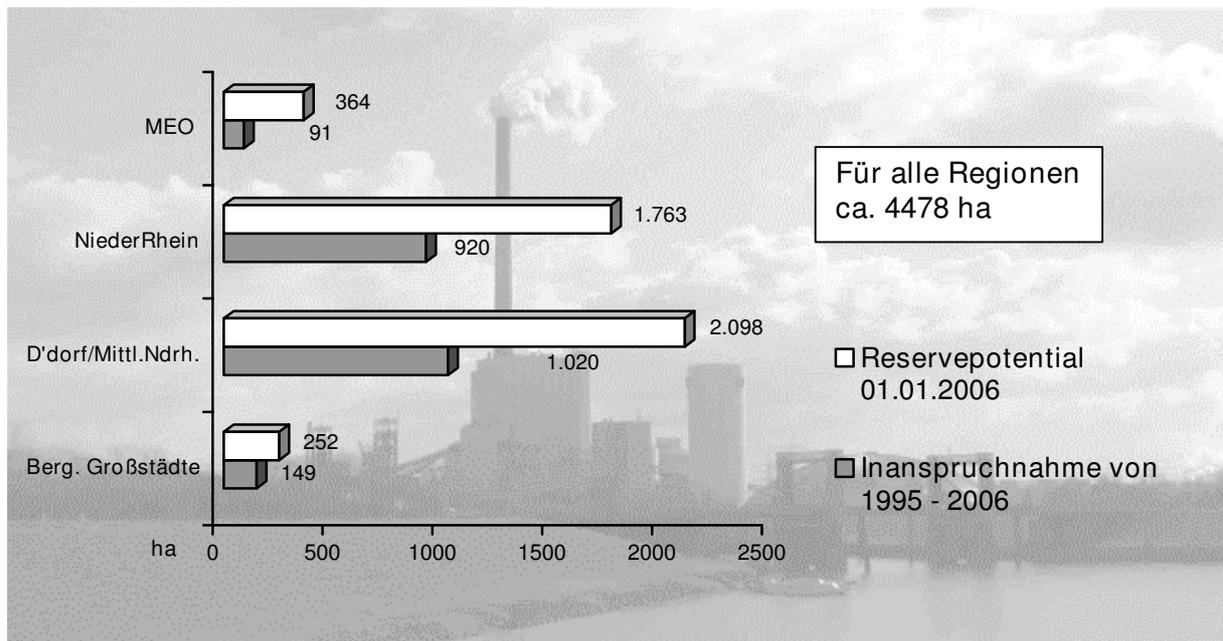


Kreise ist eine über den Handlungsspielraum hinausgehende Flächeninanspruchnahme zu konstatieren.

4.2.3 Vergleich Reserven und Inanspruchnahme

Wenn die Reserven der dargestellten Inanspruchnahme gegenübergestellt werden, wird deutlich wie groß die Menge der Reserven ist und wie lange die Reserven noch reichen können. Dabei ist vor allem zu beachten, dass auch hier nicht buchhalterisch Bilanz gezogen werden kann. Auch wenn die

Abb. 14 Inanspruchnahme und Reserven



Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

Inanspruchnahme steigt heißt das nicht, dass die Reserven gleichzeitig abnehmen. Vielmehr können diese zunehmen (siehe hierzu Kapitel 4.2.4).

Teilregional gesehen sind Flächenengpässe deshalb in den nächsten 15 Jahren nicht zu erwarten. Diese Pauschalaussagen gelten auch für die meisten Kommunen. Nur in seltenen Fällen in den Kreisen könnte es einzelne Gemeinden geben, bei denen es in den nächsten zehn Jahren einen Flächenengpass geben kann. In diesen Fällen wird vor dem Hintergrund der großen Reserven in den benachbarten Kommunen Abhilfe durch Tausch oder interkommunale Entwicklung gewährleistet sein. Neue Flächenausweisungen über die GEP-Potentiale hinaus sind nicht vertretbar.

4.2.4 Reserven werden größer und Inanspruchnahme steigt

Bemerkenswert bei der Menge von 4478 ha Reserven ist, dass mit der Erhebung 2006 diese Reservemenge angestiegen ist. Gleichzeitig kann ein leichter Anstieg in der Inanspruchnahme von Flächen festgestellt werden.

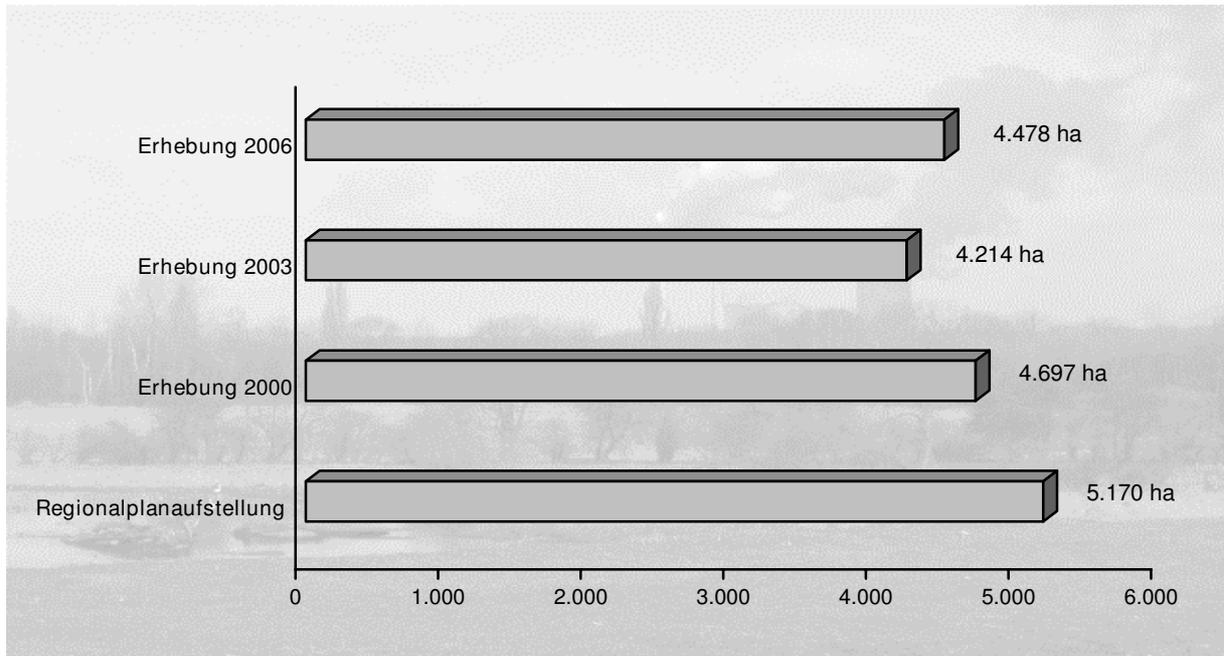
In den vorherigen Erhebungszeiträumen 2000 und 2003 gingen erwartungsgemäß die Reserven kontinuierlich zurück. Vor dem Hintergrund der angestiegenen Inanspruchnahme ist es deshalb





auffallend, dass das im FNP dargestellte und landesplanerisch abgestimmte Reserveflächenpotential und die verbleibenden auf der Regionalplanebene befindlichen Reserven mit ca. 4500 ha mehr Reserven bieten als vor 3 Jahren.

Abb. 15 Flächenreserven zu verschiedenen Zeitpunkten



Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

Dafür gibt es mehrere Gründe:

- In einzelnen Städten fehlten in den Jahren 2000 / 2003 Daten.
- Die Erhebung wird mit besseren technischen Standards durchgeführt.
- Auch haben die Einführung von dem Geoinformationssystem und eine Überprüfung der Reserven auf der Ebene des Regionalplans sicherlich zu einer Erhöhung der Werte geführt.
- Der wesentliche Erklärungsgrund scheint aber in der gestiegenen Wiedernutzung von Brachflächen zu liegen. Die durch den Strukturwandel frei werdenden Flächen werden wieder einer Nutzung zugeführt.

4.3 Verfügbarkeit und Qualität der Reserven

Neben dem bisher dargestellten mengenmäßig ausreichenden Reservepotenzial ist es wichtig, dass die Flächen erstens auch zur Verfügung stehen und zweitens in bestimmten Größen vorhanden sind. Die Verfügbarkeit der Flächen ist für die Kommunen ein entscheidender Aspekt. Bei den von der Regionalplanung erhobenen ungenutzten Flächen handelt es sich um alle Flächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt und nicht genutzt sind. Hiervon steht ein Teil der Flächen nicht zur Entwicklung zur Verfügung, da es sich dabei um Betriebserweiterungsflächen handelt oder andere Gründe eine Entwicklung verhindern. Die übrigbleibenden Flächen sind die verfügbaren Flächen, bei denen wiederum nach Verfügbarkeitszeitpunkt unterschieden wird.

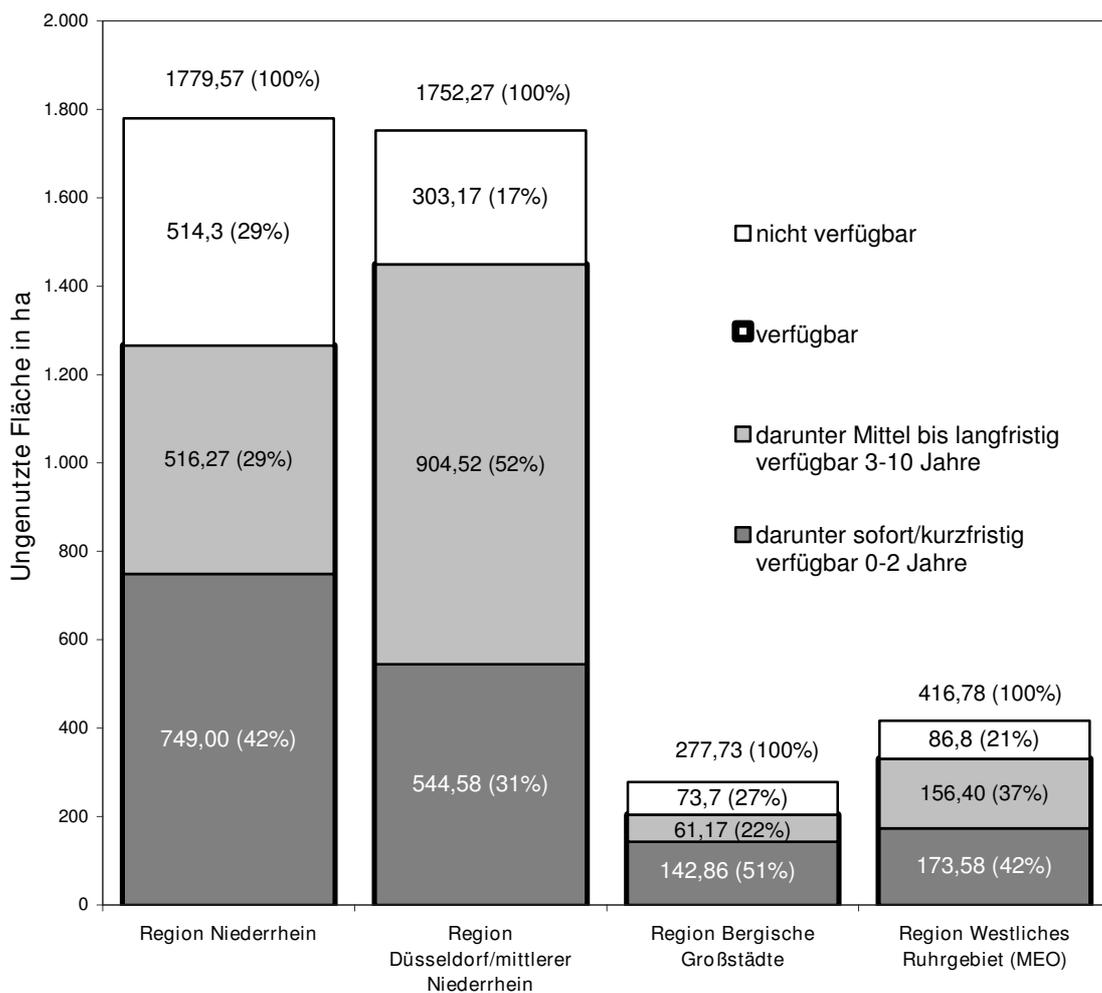




4.3.1 Flächen für kurzfristige Entwicklung gesichert

Das Verhältnis von verfügbaren Flächen zur gesamten gewerblichen Baufläche (ca. 25000 ha) liegt im Regierungsbezirk bei 13% und ist damit unverändert zur letzten Erhebung. Im Schaubild ist dargestellt, wie das Verhältnis der Flächen ist, die für eine zügige Entwicklung zur Verfügung stehen zu denen, die erst in der Zukunft entwickelt werden. Insgesamt sind im Regierungsbezirk und in den Teilregionen knapp 40% der verfügbaren Flächenpotentiale für eine

Abb. 16 Verfügbarkeiten von ungenutzten Flächen in den 4 Regionen



Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

kurzfristige Entwicklung vorhanden. Die Bergischen Städte liegen mit gut der Hälfte aller verfügbaren Flächen an der Spitze der sofort bis kurzfristig verfügbaren Flächen. Die anderen drei Teilregionen bewegen sich zwischen 30 und 40%. Insgesamt ist somit eine gute Verfügbarkeit anzunehmen.





4.3.2 Gute Flächengrößen überall vorhanden

Oft wird von kommunalen Vertretern berichtet, dass zwar genügend Reserven vorhanden sind, die meisten jedoch zu klein sind oder falls sie groß genug sind, diese nicht zur Verfügung stehen. Die Tabelle zeigt, wie viele „große Flächen“ (> 5ha) sofort und kurzfristig entwicklungsfähig und wie viele in den einzelnen Teilregionen vorhanden sind.

Tabelle 9 Verfügbarkeit von Gewerbeflächen > 5ha

Regionen	Insgesamt verfügbare Flächen im FNP (ha)	Flächen sofort bis kurzfristig verfügbar > 5 ha		
		Anzahl	Fläche in (ha)	Anteil der großen Flächen (>5ha) an den sofort bis kurzfristig verfügbaren Flächen in %
Bezirksregierung Düsseldorf	3248,38	83	922,53	28,40%
Region NiederRhein	1265,27	34	456,58	36,09%
Region D-dorf/mittl. Ndrh	1449,1	32	293,56	20,26%
Bergische Großstädte	204,03	8	96,08	47,09%
Westl. Ruhrgebiet (MEO)	329,98	9	76,31	23,13%

Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

- In der Region Düsseldorf/mittlerer Niederrhein haben 16 der 30 Gemeinden 32 Flächen (ca. 294 ha) zur kurzfristigen Verfügung, die größer als fünf ha sind. Wenn man die mittel- und langfristigen verfügbaren großen Flächen hinzuzählt, kommt man sogar auf 80 Flächen mit über 1000 ha. Das sind mehr als 2/3 der überhaupt verfügbaren Flächen in dieser Teilregion.
- Bei den drei Bergischen Städten hat jede Stadt mindestens 1 Fläche mit mindestens 10 ha zur kurzfristigen Verfügung. Insgesamt stehen in dieser Teilregion 8 Flächen mit insgesamt 96 ha an großen Flächen (>5ha) zur Verfügung. Mit knapp 50% Flächenanteil an diesen großen Flächen, steht der Bergischen Region trotz topographischer Hemmnisse ein gutes Flächenpotential zur Verfügung.
- Auch im westlichen Ruhrgebiet sind nach Angaben der Kommunen 9 Flächen mit rund 75 ha vorhanden.
- Am NiederRhein sind insgesamt 365 verfügbare Flächen (1265,27 ha) im FNP dargestellt. Von diesen sind 34 Flächen sowohl über 5 ha groß als auch sofort und kurzfristig verfügbar. Das sind 1/3 der Flächen, die überhaupt zur Verfügung stehen. Die größten und meisten Flächen stehen dabei in einer Stadt zur Verfügung. Die anderen Flächen mit dieser Merkmalskombination verteilen sich über 17 weitere Kommunen. Dabei ist keine weitere räumliche Konzentration festzustellen. Langfristig stehen der Region im Bereich der großen Flächen 888 ha (63 Flächen) zur Verfügung. Das sind mehr als 2/3 der Flächen in der Region.
- Insgesamt weisen die Zahlen darauf hin, dass die Verfügbarkeit an großen Flächen in allen Zeitstadien und in allen Teilregionen gesichert ist.

4.4 Arten der Inanspruchnahme

Neben den Reserven ist ein weiterer Betrachtungsgegenstand des Monitorings, welche Flächen mit welcher Art von Ansiedlung in Anspruch genommen worden sind. Der erste Aspekt geht auf das Verhältnis von Nutzung von brach gefallenen Flächen zu bisher ungenutzten ein. Im zweiten Aspekt geht es um die Frage, woher die angesiedelten Unternehmen kommen.





4.4.1 Nutzung von früher genutzten Flächen – Flächenrecycling

Wie auch in der letzten Erhebung 2003 sind die Angaben zu der Erhebungsfrage, ob die Flächeninanspruchnahme auf vorher genutzten Flächen oder auf früher ungenutzten Flächen stattfand, eher spärlich ausgefallen. Gerade bei den großen Städten, die mit den dort vorhandenen Brachflächen das Bild bestimmen würden, fehlen häufig Angaben. Die hier aufgeführten Zahlen lassen deshalb alleine Trends ablesen. Hierbei ergeben sich jedoch kleine Anzeichen einer gestiegenen Inanspruchnahme von früher genutzten Flächen. Der Prozentsatz der Reaktivierung bereits früher genutzten Flächen liegt bei den Spitzenreitern zwischen

- 51% in Krefeld (52% in 2003)
- 52% in Mülheim (50% in 2003)
- 74% in Wuppertal (73% in 2003) und
- 86% in Duisburg (77% in 2003).

Die bei diesen Städten sichtbare leichte Steigerung der Inanspruchnahme früher genutzter Flächen ist für den gesamten Regierungsbezirk nicht direkt festzustellen. Jedoch deuten die wachsenden Reserven bei gesteigerter Inanspruchnahme (Kapitel 4.2.4) daraufhin. Auch die absolute Zahl der Reaktivierungen hat zugenommen und 2005 liegt die Zahl der Brachflächenutzung auch erstmals über der der Inanspruchnahme der ungenutzten Flächen. Allerdings ist wie im Werkstattbericht vermutet eine Trendwende noch nicht zu erkennen, da der prozentuale Anteil weiterhin bei 27% liegt. Zudem stellt

Tabelle 10 Verbrauch gewerblicher Bauflächen von 1996 bis 2005

Jahre	früher genutzt (ha) "Brachflächennutzung"	ungenutzt (ha) "Verbrauch Grüne Wiese"	Keine Angaben (ha) ¹	Verbrauch insgesamt (ha)
1996	45	92	29	166
1997	53	111	23	188
1998	45	120	39	204
1999	50	160	61	271
2000	34	104	52	190
2001	62	129	48	239
2002	94	156	34	284
2003	32	61	52	145
2004	38	68	39	144
2005	100,78	80	44	224
Gesamt	555	1080	420	2055
Prozent	27%	53%	20%	100%
¹ (teilweise) ohne Angaben von Düsseldorf, Dormagen, Kaarst und Oberhausen				
Erhebung 2003 (93-2002) Vergleichszeitraum ²				
Gesamt	473	1086	97	1656
Prozent	27%	61%	12%	100%
² ohne Angaben von Düsseldorf, Hilden, Dormagen, Kaarst, Neuss und Oberhausen				

Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen

man bei einer Detailbetrachtung fest, dass im Jahre 2005 in Duisburg die Inanspruchnahme von Brachen derart stark gewachsen ist, dass es das Ergebnis des gesamten Regierungsbezirkes ganz





deutlich nach oben verschiebt. Es muss also eher von einem einmaligen Ausreißer nach oben ausgegangen werden.

4.4.2 Der Verbrauch nach Ansiedlungsarten

Bei diesem Teil der Erhebung 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).

Tabelle 11 Verbrauch gewerblicher Bauflächen von 1996 bis 2005 nach Ansiedlungsarten

Einheiten	Ansiedlung von außerhalb		Neugründung		Erweiterung		Verlagerung innerhalb		keine Angaben		gesamt ha
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	
Düsseldorf									287	100%	287
Duisburg	40	16%	99	40%	72	29%	36	15%			247
Essen									52	100%	52
Krefeld	24	21%	26	23%	25	22%	37	33%			111
Mönchengladbach	10	14%	30	39%	21	28%	15	20%			77
Mülheim	11	29%	4	12%	7	18%	16	42%			37
Oberhausen											K.A.
Remscheid	4	18%	4	17%	0	1%	15	65%			23
Solingen									52	100%	52
Wuppertal	6	10%	5	8%	6	10%	37	59%	9	13%	63
Kreis Kleve	114	37%	42	14%	45	15%	102	33%	2	1%	305
Kreis Mettmann	76	32%	29	12%	57	24%	57	24%	18	8%	237
Kreis Neuss	55	46%	8	6%	8	7%	16	14%	33	27%	121
Kreis Viersen	45	33%	17	13%	31	23%	42	31%			135
Kreis Wesel	110	36%	69	23%	54	18%	74	24%			307
Bergische Städte	11	8%	16	11%	7	5%	52	38%	53	39%	138
Reg MEO	11	12%	4	5%	7	7%	16	17%	52	58%	90
RDmNdrh	210	22%	110	11%	143	15%	167	17%	338	35%	968
RNdrh	264	31%	209	24%	172	20%	212	25%	2	0%	859
Regierungsbezirk	496	24%	339	17%	328	16%	447	22%	446	22%	2055

Quelle: Angaben der Kommunen und eigene Berechnungen





Die hier dargestellte Spalte "Ansiedlung von außerhalb" meint wie viele Ansiedlungen von anderen Kommunen in die betroffene Kommune umgezogen sind. Die Summenbildungen in den Kreisen, Regionen und im Bezirk sind deshalb immer auf die einzelnen Kommunen zu beziehen 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 kein eindeutiges Muster erkennbar. Von den 10 kreisfreien Städten machen Düsseldorf, Essen, Oberhausen, Solingen keine oder unvollständige Angaben. Ohnehin können aus den hier gemachten Angaben nur ganz vorsichtige Tendenzen abgelesen werden, da sich bei verschiedenen Kommunen die Angaben nur auf bestimmte Jahre beziehen. Dennoch können im Abgleich mit den Ergebnissen der letzten Erhebung plausible Einschätzungen gegeben werden.

Bei der Erhebung 2003 lag der Schwerpunkt des Verbrauches an gewerblichen Bauflächen lt. damals vorliegenden Angaben bei der Bestandspflege der bereits ansässigen Firmen, d.h. die am Standort erweitert haben oder innerhalb der Standortkommune umgezogen sind. Um die 50% aller verbrauchten gewerblichen Bauflächen entfielen zum Zeitpunkt 2003 auf diese beiden Sparten der Bestandspflege. Heute ist dieser Wert leicht gesunken und liegt im Durchschnitt bei rund 38%. In den kreisfreien Städten liegt er bei 34% und in den kreisangehörigen Gemeinden bei 44%.

Laut den heute vorliegenden Angaben und den daraus vorsichtig abzulesenden Trends sind die Sparten Neugründung innerhalb der Kommune und die Ansiedlung aus einer anderen Kommune zwischen den Kreisen und den kreisangehörigen Gemeinden etwas unterschiedlicher verteilt als vor drei Jahren. Die Neugründungen sind im Durchschnitt stärker bei den kreisfreien Städten vorzufinden. Dies deutet daraufhin, dass die Kernstädte nach wie vor hochqualifizierte Standorte mit Führungsvorteilen sind und für Unternehmensneugründungen ein gutes Umfeld darstellen. Hingegen ist bei den Ansiedlungen von außerhalb ein Überhang bei den Kreisen festzustellen.





5. Handlungsvorschläge

Auf den hier festgestellten kommunalen und regionalen Flächenüberhang ist als Reaktion der Kommunen vor allem eine verstärkte Konkurrenzhaltung zu beobachten. Der Konkurrenzkampf um Einwohner bringt aus regionaler Sicht nicht nachvollziehbare Strategien hervor. Die meisten kommunalen Strategien sehen ein weiteres Wachstum vor. Trotz oder vielleicht auch wegen des Flächenüberhanges sollen in vielen Kommunen noch mehr Flächen ausgewiesen werden. Hinzu kommt, dass Kommunen wie beispielsweise Alpen, Issum, Kamp-Lintfort, Kranenburg, Neuss, Rheurdt, Schermbeck, Schwalmtal, Voerde, Tönisvorst oder Wesel um der Gunst der neuen Einwohner willen kommunale Prämien für Familien und Häuslebauer vorsehen. Mit möglichst günstigen Bauplätzen verstärken die Gemeinden ihren Kampf um die „Ressource Einwohner“.

Vor diesem Hintergrund sind die folgende Handlungsvorschläge entwickelt worden:

1. Allgemeines

Für eine regionale stabile Struktur kann es angesichts der großen Flächenreserven und des sinkenden Bedarfes an Wohnungen für das planerische Handeln nur die Maxime Solidarität der Kommunen statt ruinöser Wettbewerb geben. Ökonomisch und ökologisch notwendig ist es, den

- Flächenverbrauch zu reduzieren,
- Infrastrukturkosten verstärkt bei Neuausweisungen zu berücksichtigen,
- Stadt – Umland – Wanderungen nicht durch Flächenangebote zu unterstützen und damit auch
- einen raumplanerischen Beitrag zum Klimawandel (Pendler) zu leisten.

Daher sind die Ziele des GEP99 auch für die Zukunft richtig und sind konsequenter umzusetzen:

- Innenentwicklung statt Außenentwicklung,
- Flächen tauschen, im Einzelfall kleine Abrundungen,
- höhere Dichten,
- Flächen an Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV entwickeln.

Andere Politikfelder unterstützen diese Ziele bereits oder sollten diese Ziele zukünftig noch stärker unterstützen: Städtebauförderung, Umweltpolitik, Verkehrspolitik, Schulpolitik, Kommunalaufsicht.

2. Weitere Umsetzung des Regionalplanes GEP99

Der Handlungsspielraum des GEP99, der auf das Jahr 2010 ausgerichtet war, reicht auf regionaler Ebene wahrscheinlich bis 2030:

- Änderungen des Regionalplans für neue ASB und GIB sind daher nicht erforderlich. „Planungsleichen“ und überdimensionierte Flächenangebote sind zurückzunehmen.
- Falls lokale Engpässe auftreten sollten, ist immer ein Flächentausch innerhalb der Kommune oder in der Region erforderlich, um die regionalen Flächenreserven nicht noch weiter zu erhöhen.
- Angesichts bestehender regionaler Flächenüberhänge sollten verstärkt interkommunale Strategien der Flächennutzung angewendet werden.

3. Flächennutzungspläne (FNP)

Die Kommunen sind gehalten, mit ihren Reserven sparsam umzugehen und die Inanspruchnahme zeitlich zu strecken. Eine auf Zuwanderung orientierte Stadtentwicklung stellt keine nachhaltige Lösung dar und kann regionalplanerisch nicht durch die Bereitstellung zusätzlicher Flächen unterstützt werden. Die Flächenpotentiale in den FNP reichen in allen Regionen noch für ca. 15 Jahre aus. Auch hier gelten zunächst die selben Handlungsvorschläge wie für Regionalplanänderungen. Falls



Kommunen innerhalb der Siedlungsbereiche des GEP99 aus Anlass lokaler Engpässe neue Bauflächen ausweisen wollen, sind die selben Prüfschritte erforderlich. Neben der Bedarfsprüfung und dem Flächentausch ist zudem sicherzustellen, dass durch die neuen Flächenausweisungen keine zusätzlichen Wanderungsbewegungen erzeugt werden.

4. Eigenbedarf

Alle Kommunen sind aufgefordert, in den im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP99) nicht dargestellten Ortsteilen mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern eine deutlich zurückhaltendere Vorgehensweise bei der Inanspruchnahme und Neuausweisung ihrer Wohnbauflächen zu verfolgen und die gemeindliche Siedlungstätigkeit stärker auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten.

In den kleinen Ortsteilen haben bisher überdimensionierte Ausweisungen von Bauflächen für Einfamilienhäuser zu Zuwanderungen und nicht ortstypischen Fehlentwicklungen geführt. Die Grenze von 2.000 Einwohnern im LEPro ist bereits heute und noch mehr in Zukunft zu niedrig. Die Landesplanungsbehörde sollte bei der Novellierung von LEPro und LEP die Einwohnerzahl deutlich anheben.

In den „32er – Verfahren“ wird sich die landesplanerische Prüfung des Eigenbedarfs an dem zukünftig generell niedriger vorausgeschätzten Wohnungsbedarf und der noch stärker notwendigen Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Siedlungsschwerpunkte orientieren.

Im Vordergrund steht die Standortprüfung. Der Standort muss dem Ziel der Innenentwicklung entsprechen, die infrastrukturelle Tragfähigkeit muss gesichert sein und landschaftliche Ziele dürfen nicht entgegenstehen. Sind diese Kriterien erfüllt, wird geprüft, wie viele Wohnungen für den Eigenbedarf des Ortsteils unter Anrechnung der Reserven erforderlich sind. Es findet immer eine Einzelfallbetrachtung statt, in der auch die bisherige Siedlungsentwicklung berücksichtigt wird. Die Bezirksplanungsbehörde strebt eine Vereinfachung der Prüfung an.





Anhang

Tabelle 12 Reservepotenzial für Wohnen 01.01.2006

Verwaltungsbezirk	Reservepotenzial 01.01.2006 ⁽¹⁾					
	Flächenutzungsplan (FNP)			§ 32 LPIG	Regionalplan (GEP99)	Summe
	Wohn- bauland	Wohn- einheiten insgesamt	Anteil des Baulücken- und Bestandspotenz ials an WE insgesamt			
	(ha)	(WE)	(%)	(WE)	(WE)	(WE)
Düsseldorf	307	18600	22	450	1150	20200
Duisburg	222	8900	18	250	3400	12550
Essen	183	7800	40	300	150	8250
Krefeld	116	6550	61	650	1900	9100
Mönchengladbach	142	7500	48	50	3450	11000
Mülheim a. d. Ruhr	56	2100	22	50	0	2150
Oberhausen	84	3550	30	50	1300	4900
Remscheid	33	1200	55	150	350	1700
Solingen	153	4000	8	50	3850	7900
Wuppertal	128	5000	44	0	1600	6600
kreisfreie Städte	1422	65200	32	2000	17150	84350
Bedburg-Hau	16	300	20	50	250	600
Emmerich	47	1000	30	100	550	1650
Geldern	78	1300	8	0	500	1800
Goch	45	900	7	50	400	1350
Issum	12	350	27	350	100	800
Kalkar	31	800	21	50	250	1100
Kerken	16	550	34	100	350	1000
Kevelaer	20	550	25	50	600	1200
Kleve	65	1350	6	0	1300	2650
Kranenburg	18	300	46	0	150	450
Rees	21	650	34	0	600	1250





Verwaltungsbezirk	Reservepotenzial 01.01.2006 ⁽¹⁾					
	Flächenutzungsplan (FNP)			§ 32 LPIG	Regionalplan (GEP99)	Summe
	Wohn- bauland	Wohn- einheiten insgesamt	Anteil des Baulücken- und Bestandpotenz ials an WE insgesamt			
	(ha)	(WE)	(%)	(WE)	(WE)	(WE)
Rheurdt	5	150	44	50	150	350
Straelen	61	1650	18	0	300	1950
Uedem	7	200	18	0	400	600
Wachtendonk	14	350	15	100	50	500
Weeze	8	200	16	50	100	350
Kreis Kleve	464	10600	19	950	6050	17600
Erkrath	21	650	23	100	850	1600
Haan	30	1200	19	0	0	1200
Heiligenhaus	5	300	73	650	450	1400
Hilden	46	3700	44	0	200	3900
Langenfeld	54	2050	22	0	550	2600
Mettmann	7	450	52	0	750	1200
Monheim	9	450	26	150	150	750
Ratingen	19	1200	59	450	200	1850
Velbert	55	700	2	250	500	1450
Wülfrath	11	350	0	100	750	1200
Kreis Mettmann	257	11050	34	1700	4400	17150
Dormagen	36	1150	49	150	900	2200
Grevenbroich	49	1750	12	0	1200	2950
Jüchen	71	1600	18	0	50	1650
Kaarst	29	1250	38	100	850	2200
Korschenbroich	12	650	64	100	850	1600
Meerbusch	42	1100	13	200	2700	4000





Verwaltungsbezirk	Reservepotenzial 01.01.2006 ⁽¹⁾					
	Flächenutzungsplan (FNP)			§ 32 LPIG	Regionalplan (GEP99)	Summe
	Wohn- bauland	Wohn- einheiten insgesamt	Anteil des Baulücken- und Bestandpotenz ials an WE insgesamt			
	(ha)	(WE)	(%)	(WE)	(WE)	(WE)
Neuss	102	4500	33	50	1850	6400
Rommerskirchen	15	400	28	50	200	650
Kreis Neuss	356	12400	30	650	8600	21650
Brüggen	19	550	36	0	400	950
Grefrath	21	600	12	100	450	1150
Kempen	20	450	17	0	1400	1850
Nettetal	96	2550	26	0	100	2650
Niederkrüchten	24	850	43	0	300	1150
Schwalmtal	3	850	93	550	100	1500
Tönisvorst	13	350	26	1050	200	1600
Viersen	155	3800	16	350	550	4700
Willich	44	1050	18	150	800	2000
Kreis Viersen	395	11050	28	2200	4300	17550
Alpen	29	500	1	50	0	550
Dinslaken	23	950	32	50	3050	4050
Haminkeln	38	1100	34	50	700	1850
Hünxe	15	300	14	100	450	850
Kamp-Lintfort	31	950	5	0	1200	2150
Moers	44	1850	22	400	1600	3850
Neukirchen-Vluyn	17	250	9	0	850	1100
Rheinberg	45	1400	14	250	950	2600
Schermbeck	15	350	17	200	500	1050
Sonsbeck	6	200	19	0	200	400





Verwaltungsbezirk	Reservepotenzial 01.01.2006 ⁽¹⁾					
	Flächenutzungsplan (FNP)			§ 32 LPIG	Regionalplan (GEP99)	Summe
	Wohn- bauland	Wohn- einheiten insgesamt	Anteil des Baulücken- und Bestandspotenz ials an WE insgesamt			
	(ha)	(WE)	(%)	(WE)	(WE)	(WE)
Voerde	49	1550	26	200	1400	3150
Wesel	44	900	0	50	1300	2250
Xanten	12	250	24	100	300	650
Kreis Wesel	369	10550	19	1450	12500	24500
Kreise	1840	55650	26	6950	35850	98450
Regierungsbezirk	3263	120850	29	8950	53000	182800

(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
	WE	WE	WE
MEO	18.150	20.900	15.250
NiederRhein	66.600	60.350	54.800
41: Duisburg/Essen	84.750	81.250	70.050
Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein	122.450	111.100	96.550
Bergisches Städtedreieck	14.450	16.300	16.250
42: Düsseldorf	136.900	127.400	112.800
Regierungsbezirk	221.650	208.650	182.850

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

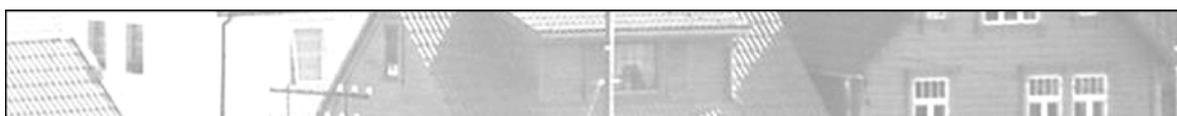




Tabelle 14 Reservesituation im Regierungsbezirk Düsseldorf für Gewerbeflächen

Regionen	Reservepotential 01.01.2006			
	Verschiedene Planungsstadien			
	gesamt (ha)	verfügbare FNP (ha)	32er (ha)	GEP-Reserve (ha)
Berg. Großstädte	252	204	0	48
D'dorf/Mittl.Ndrh.	2.098	1.449	190	458
NiederRhein	1.763	1.265	101	397
MEO	364	330	2	33
Reg.Bez.D'dorf	4.478	3248	293	936

Tabelle 15 Reservepotential für Gewerbe und der Verbrauch

	1996-2005	FNP-Reserve	Reserven im GEP
	Inanspruchnahme (ha)	(ha)	(ha)
Duisburg	247,43	361,89	36
Düsseldorf	286,92	132,77	0
Essen	52,37	163,29	0
Krefeld	111,4	167,14	30
Mönchengladbach	76,7	177,1	0
Mülheim a.d. Ruhr	37,35	44,02	33
Oberhausen	k.A	122,67	0
Remscheid	23,11	33,53	17,6
Solingen	51,9	75	0
Wuppertal	63,33	95,5	31





	1996-2005	FNP-Reserve	Reserven im GEP
	Inanspruchnahme (ha)	(ha)	(ha)
Bedburg-Hau	16,95	3,4	0
Emmerich	35	47,9	0
Geldern	20,49	43,7	4,5
Goch	48,82	24,91	0
Issum	7,94	4,38	1,2
Kalkar	23,19	12,23	0
Kerken	3,3	0	20
Kevelaer	27,16	15,75	18,6
Kleve	16,76	82,23	17
Kranenburg	8,57	7,11	10
Rees	18,96	16,2	0
Rheurdt	1,35	2,54	0
Straelen	43,18	56,3	0
Udem	8,27	7,05	10,3
Wachtendonk	7,65	9,41	5
Weeze	17,01	9	7,4
Kreis Kleve	304,6	342,11	94

Erkrath	1,57	14,41	0
Haan	40,35	6,21	13
Heiligenhaus	10,89	6,85	0
Hilden	16,75	42,6	0
Langenfeld (Rhld.)	49,98	22,9	3
Mettmann	11,28	21,7	76
Monheim	16,97	49,8	16
Ratingen	47,64	73,11	5
Velbert	33,1	56,56	0
Wülfrath	8,4	13,7	17
Kreis Mettmann	236,93	307,84	130

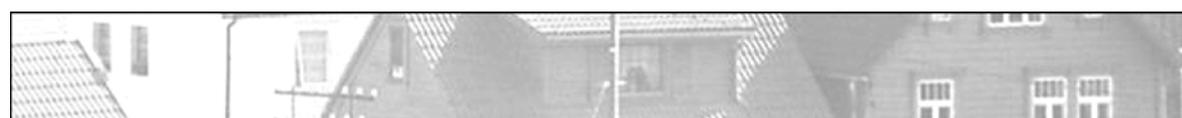




	1996-2005 Inanspruchnahme (ha)	FNP-Reserve (ha)	Reserven im GEP (ha)
Dormagen	k.A	75,01	6
Grevenbroich	43,25	52,47	23
Jüchen	1,71	41,08	3
Kaarst	k.A	4,7	52
Korschenbroich	34,26	49,51	0
Meerbusch	12,52	27,89	8
Neuss	22,53	121,35	60
Rommerskirchen	6,54	5,49	0
Kreis Neuss	120,81	377,5	152

Brüggen	9,77	22,2	9
Grefrath	5,14	1,77	0
Kempen	38,09	24,86	38
Nettetal	17,44	89,7	9
Niederkrüchten	10,93	6,87	8
Schwalmtal	4,53	20,71	5
Tönisvorst	4,56	17,73	0
Viersen	18,21	87,61	52
Willich	26,34	15,3	26
Kreis Viersen	135,01	286,75	147

Alpen	15,53	4,4	7
Dinslaken	16,31	18,57	34
Hamminkeln	15,89	16,25	50
Hünxe	7,95	31,68	22
Kamp-Lintfort	56,88	29,06	11
Moers	61,41	64,35	45
Neukirchen-Vluyn	12,54	13,35	40
Rheinberg	54,51	17,55	4
Schermbeck	5,6	2,19	7
Sonsbeck	8,44	15,31	6
Voerde (Niederrhein)	24,08	179,19	0
Wesel	22,57	162,53	20
Xanten	5,48	6,84	21
Kreis Wesel	307,19	561,27	267





	1996-2005 Inanspruchnahme (ha)	FNP-Reserve (ha)	Reserven im GEP (ha)
Kreise (alle)	1104,04	1875,47	790
Kreisfreie Städte	950,51	1372,91	147,6
Region Niederrhein	859,22	1265,27	397
Region Düsseldorf/ mittlerer Niederrhein	967,77	1449,1	459
Bergische Großstädte	138,34	204,03	48,6
Westl. Ruhrgebiet MEO	89,72	329,98	33
Bezirksregierung Düsseldorf	2055,05	3248,38	937,6

