



Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs in der Planungsregion Düsseldorf

Düsseldorf, 22. März 2012

Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 32, Regionalentwicklung

Ansprechpartner: Charlotte Brincker (Tel. 0211- 475 -2878)



Gliederung

1. Handlungsspielraummethode (HSR)
2. Vergleich HSR/Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO)
3. Vorschlag für künftiges Vorgehen



Reserveflächen

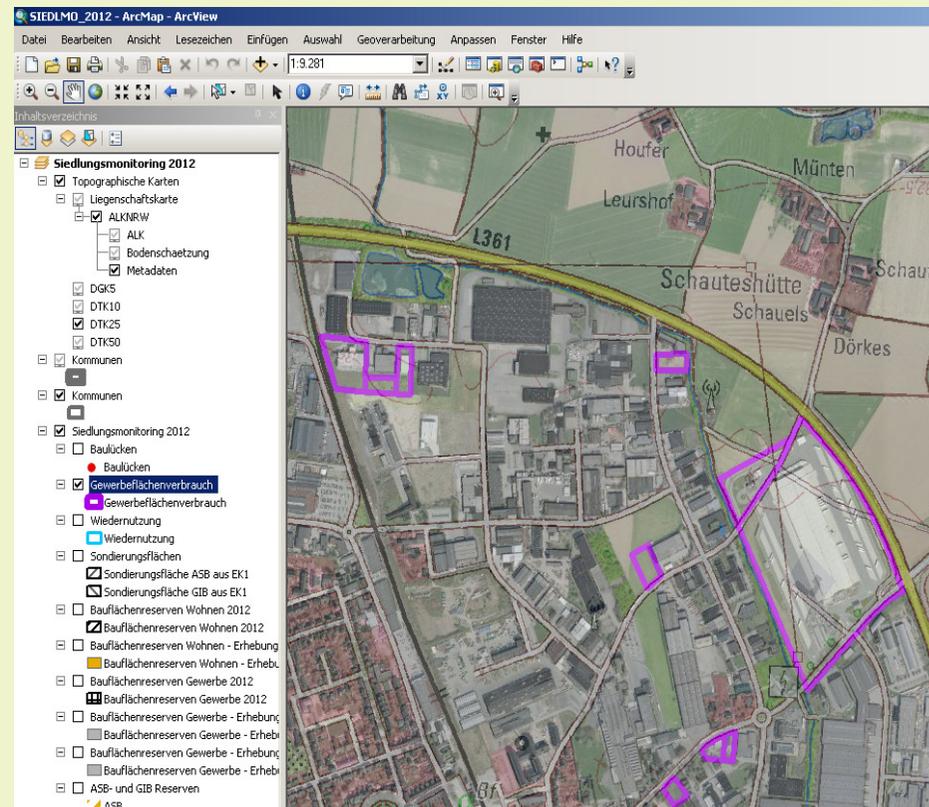
- FNP-Reserven, § 34er-Reserven und Regionalplanreserven
- bei FNP-Reserven Differenzierung nach Verfügbarkeit
 - sofort verfügbar
 - kurzfristig (bis 2 Jahre)
 - mittelfristig (2-5 Jahre)
 - langfristig (5-10 Jahre)
 - nicht verfügbar
- Angabe besonderer Funktionen (z.B. Betriebserweiterungsfläche)





Inanspruchnahmen

- jährlicher Grundstücksverbrauch an gewerblicher Baufläche
- unterteilt nach Branchen
 - produzierendes Gewerbe
 - Dienstleistungen
 - Handel und Verkehr
- Ansiedlungstyp
 - von außerhalb
 - Neugründung
 - Verlagerung/Teilverlagerung innerhalb der Gemeinde



Quelle: BRD



Bedarfsberechnung nach der Handlungsspielraummethode

1. Ø-Inanspruchnahme der letzten 10 Jahre
 2. Sondersituation klären
 - Datenqualität prüfen
 - „Ausreißer-Jahre“?
 3. Planungszeitraum ansetzen (z.B. FNP 15 Jahre, Regionalplanfortschreibung 20 Jahre)
 4. Brachflächenabzug (25 %)
- = Handlungsspielraum

Berechnung neuer Flächenbedarf

Bedarf = Handlungsspielraum – Gewerbeflächenpotenzial (Reserven)



Gliederung

1. Handlungsspielraummethode (HSR)
2. **Vergleich HSR/Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO)**
3. Vorschlag für künftiges Vorgehen

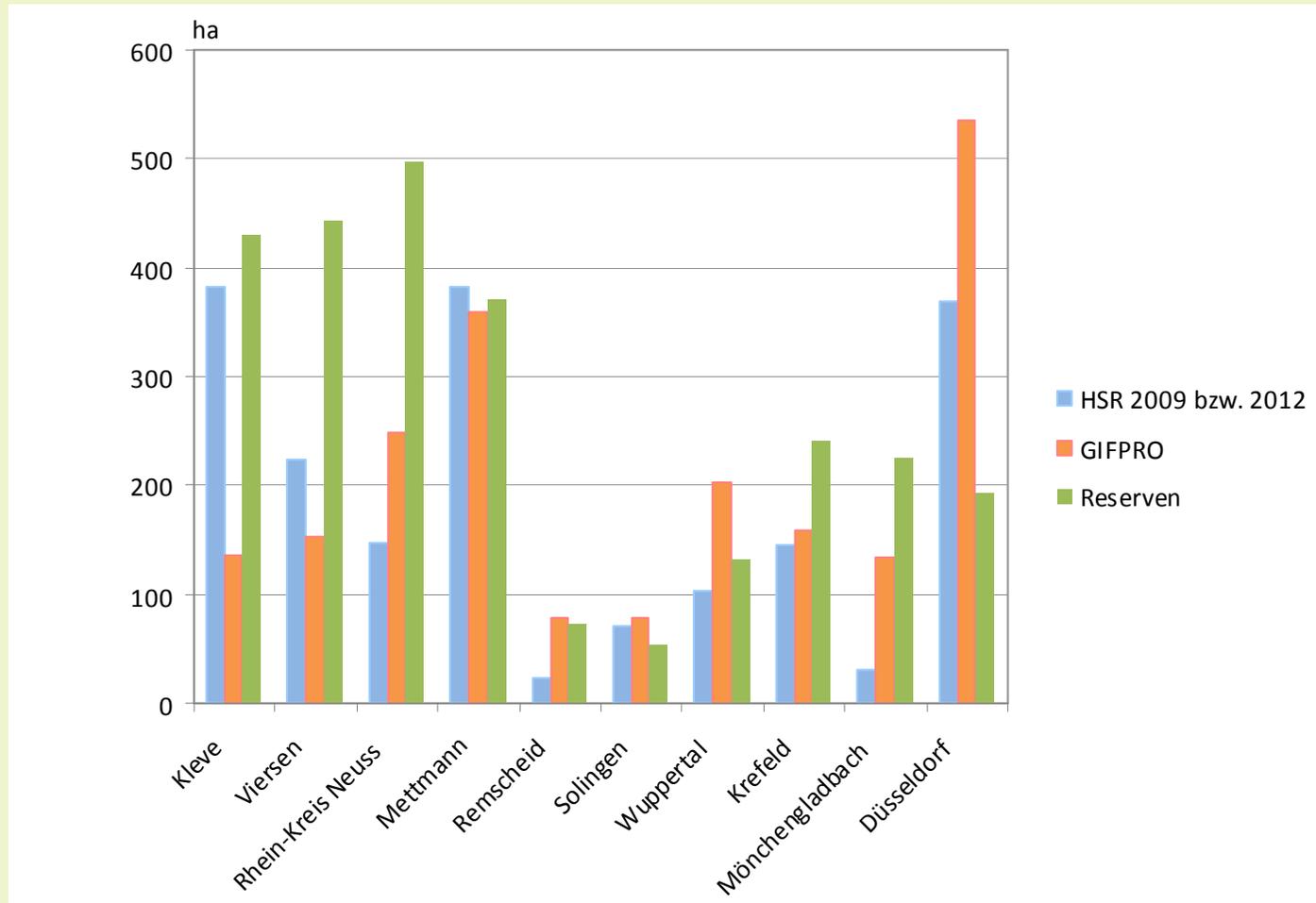


Handlungsspielraummethode/ GIFPRO (vorbehaltliche Zahlen)

Kreise/kreisfr. Städte	Bedarf HSR in ha (20 Jahre, 2009/2012)	Bedarf GIFPRO in ha (20 Jahre)	Reserven in ha
Kleve, Kreis	383	135	430
Viersen, Kreis	224	153	443
Rhein-Kreis Neuss	148	248	496
Mettmann, Kreis	383	358	371
Remscheid, krfr. Stadt	23	78	72
Solingen, krfr. Stadt	71	78	54
Wuppertal, krfr. Stadt	104	202	132
Krefeld, krfr. Stadt	146	159	240
Mönchengladbach, krfr. Stadt	30	134	226
Düsseldorf, krfr. Stadt	369	534	193
insgesamt	1880	2082	2657



Handlungsspielraummethode/ GIFPRO im Vergleich



Quelle: BRD



Fazit

- Gesamtbedarf bei HSR und GIFPRO ähnlich
- GIFPRO-Werte bei Städten meist höher als HSR-Werte
- HSR-Werte im ländlichen Raum höher (z.B. Kreis Viersen)
- Bedarfe können insgesamt durch Reserven bei beiden Methoden gedeckt werden
- aber: Einzelbetrachtung der Städte und Gemeinden wichtig, da in Teilräumen Bedarf unter Umständen nicht gedeckt werden kann



Gliederung

1. Handlungsspielraummethode (HSR)
2. Vergleich HSR/Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO)
3. **Vorschlag für künftiges Vorgehen**



Bedarfsberechnung mit HSR-Methode bis Sommer 2012

- Planungszeitraum 20 Jahre
- Vergleich der Inanspruchnahmen mit Inanspruchnahmen ähnlich strukturierter Städte und Gemeinden
- Betrachtung der Reserveflächensituation: wie hoch ist der Anteil der nicht oder nur langfristig verfügbaren Flächen?
- was für eine Qualität haben die Reserveflächen?
- wie stellt sich die Reserveflächensituation in der Region dar?
- Berücksichtigung der GIFPRO-Werte als Orientierungswerte

= Grundlage für Kommunalgespräche



Beispiel Niederkrüchten

Inanspruchnahmen 2002-2011: 7 ha

Bedarf nach HSR: 10,5 ha

Reserveflächen: ca. 15 ha

- 7 ha FNP-Flächen (3 ha sofort verfügbar, Rest Betriebserweit.)
- 8 ha GIB-Reserven

=> gewisse Flexibilität wichtig!



Quelle: BRD



Ausblick Bedarfsberechnung ab Sommer 2012

1. „Herunterbrechen“ der GIFPRO-Werte von der Kreis- auf die Gemeindeebene
2. eventuell Bildung eines Mittelwertes von GIFPRO und HSR
3. Zuweisung von Sonderbedarfen



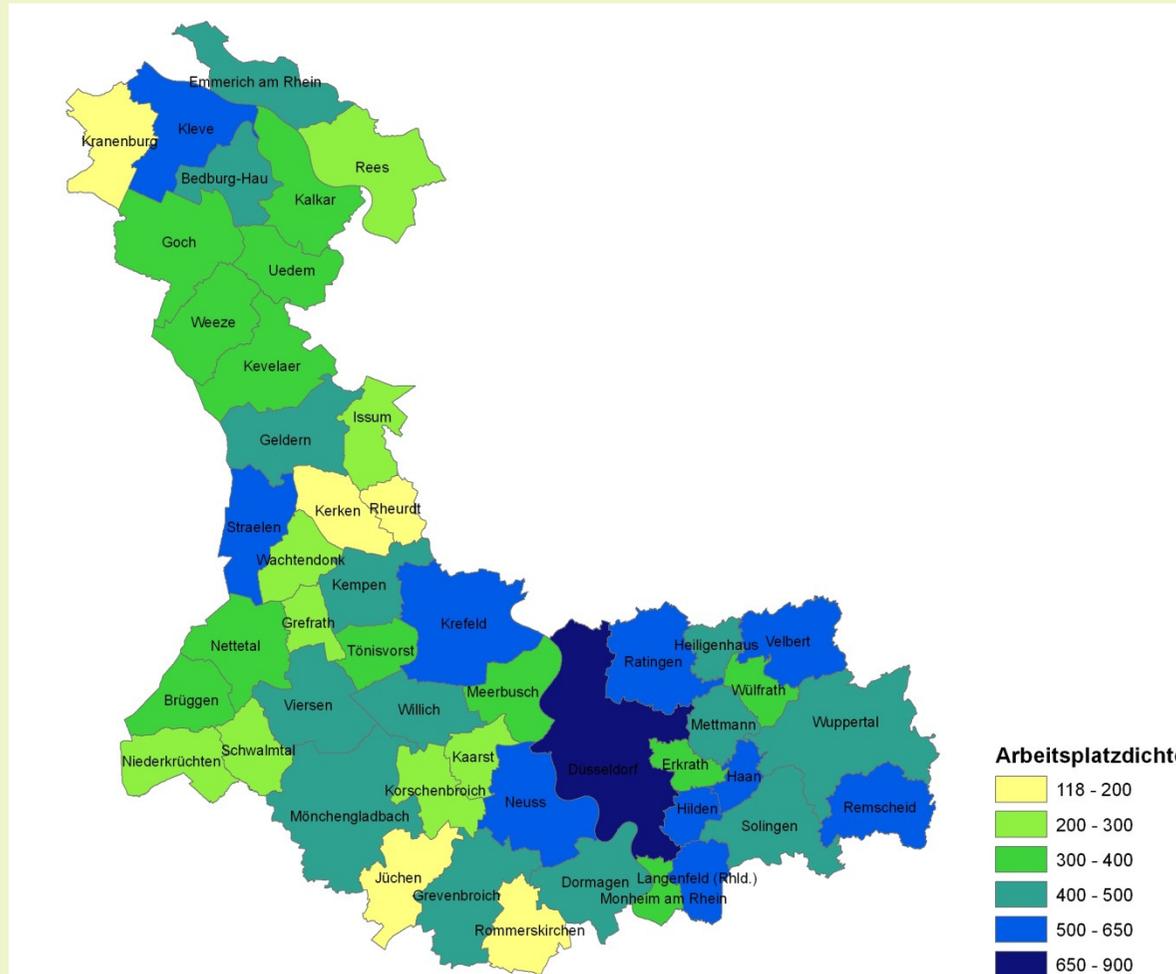
„Herunterbrechen“ der GIFPRO-Werte nach...(Vorschläge)

- Einwohnerzahlen
- Beschäftigtenzahlen
- Arbeitsplatzdichte

Arbeitsplatzdichte = $\text{Arbeitsplätze} / \text{Einwohner (15-65 Jahre)} \times 1000$



Arbeitsplatzdichte in der Planungsregion



Quelle: BRD



Ausblick Bedarfsberechnung ab Sommer 2012

1. „Herunterbrechen“ der GIFPRO-Werte von der Kreis- auf die Gemeindeebene
2. eventuell Bildung eines Mittelwertes von GIFPRO und HSR
3. Zuweisung von Sonderzuschlägen



Sonderzuschläge z.B. für...

1. überregional bedeutsame Standorte für emittierendes flächenintensives Gewerbe (Leitlinie)
2. sonstige Standorte bei besonderen Bedarfsverhältnissen, Einbindung regionaler Konzepte!

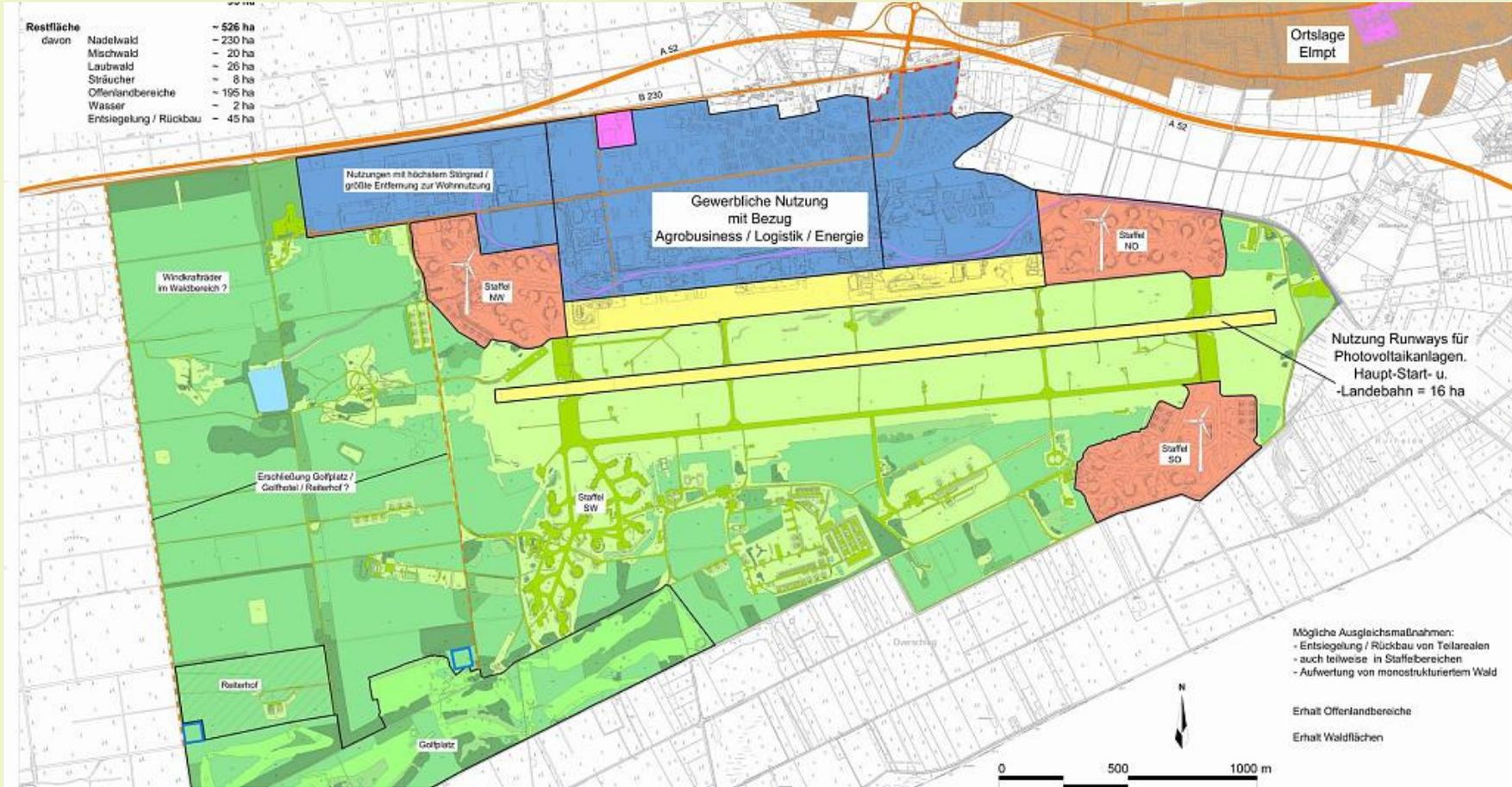


Überregional bedeutsame Standorte (Leitlinienentwurf)

- 4-5 Standorte für flächenintensives und emittierendes Gewerbe
- Flächenbedarf der Einzelansiedlung > 10 ha
- Vorranggebiete
- sehr gute Anbindung (möglichst trimodal)
- in Arrondierung zu bestehenden Siedlungsgebieten, unter bestimmten Bedingungen auch Neuansätze im Freiraum denkbar
- Voraussetzung: regionales Gewerbeflächenkonzept und interkommunale Zusammenarbeit



Beispiel Niederkrüchten



Quelle: www.rp-online.de (14.03.2012)



Einbindung regionaler Konzepte

- Sonderzuschläge für interkommunale Gewerbegebiete mit überregionaler Bedeutsamkeit
- regionaler Bedarf muss vorhanden sein



Künftiger Gewerbeflächenbedarf ergibt sich aus...

- GIFPRO-Ergebnissen in Kombination mit HSR-Ergebnissen
- Berücksichtigung der spezifischen regionalen Bedarfssituation (auch qualitative Betrachtung der vorhandenen Reserven)
- Sonderbedarfen für flächenintensive Großvorhaben
- Sonderbedarfen für interkommunale Gewerbegebiete mit überregionaler Bedeutung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!