

Regionalrat Düsseldorf

Bedarfsberechnung für die Darstellung von ASB- und GIB-Flächen in Regionalplänen –

Gutachten im Auftrag der Staatskanzlei NRW

Darstellung von Methode und ersten Ergebnissen

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée

22. März 2012

Bedarfsberechnung für die Darstellung von ASB- und GIB-Flächen in Regionalplänen

Gliederung:

- 1. Ausgangslage**
- 2. Flächenbedarfsermittlung für Wohnzwecke**
- 3. Flächenbedarfsermittlung für Wirtschaftsflächen**
- 4. Zusammenfassung zu ASB- und GIB-Flächen**

Bedarfsberechnung für die Darstellung von ASB- und GIB-Flächen in Regionalplänen

Gliederung:

- 1. Ausgangslage**
2. Flächenbedarfsermittlung für Wohnzwecke
3. Flächenbedarfsermittlung für Wirtschaftsflächen
4. Zusammenfassung zu ASB- und GIB-Flächen

Bedarf für ASB- und
GIB-Flächen in
Regionalplänen

Gutachten im Auftrag
der Staatskanzlei
NRW

Regionalrat
Düsseldorf,
22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing.
Dirk Vallée

1. Ausgangslage
2. Wohnflächen
3. Wirtschaftsflächen
4. Zusammenfassung
zu ASB/GIB

Vorgehensweise

**Analyse der bestehenden Abschätzungs- und
Prognosemethoden in NRW und anderen Ländern**

**Interviews bei allen Regionalplanungsbehörden zum Stand
der Anwendung**

Analyse der Datenlage

**Wissenschaftliche und praktische Würdigung der
bisherigen Vorgehensweisen**

Darstellung alternativer Ansätze

Vergleichende Berechnungen (alt/neu; modifizierte Werte)

Bedarf für ASB- und
GIB-Flächen in
Regionalplänen

Gutachten im Auftrag
der Staatskanzlei
NRW

Regionalrat
Düsseldorf,
22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing.
Dirk Vallée

1. Ausgangslage
2. Wohnflächen
3. Wirtschaftsflächen
4. Zusammenfassung
zu ASB/GIB

Wohnbauflächen – Rahmenbedingungen

Demografischer Wandel, Änderung der Alters- und Haushaltsstrukturen, Schrumpfung

- Datenlage heterogen – Bevölkerung, Alter, Wohneinheiten gemeindeweise, Haushalte nur kreisweise
- Komponentenmodell berücksichtigt Neu-, Ersatz-, Auflockerungs- und Nachholbedarf
=> einzelne Komponenten kritisch hinterfragen
- Umnutzungspotenziale, umgewidmete Flächen teilweise in Gemengelagen problematisch

Bisherige Anwendung in NRW: Komponentenmodell

- Neubedarf + Ersatzbedarf + Nachholbedarf + Auflockerung
- Unterschiedliche Anwendung bei Regionalplanungsträgern
- Düsseldorf: Handlungsspielraummethode

Bedarf für ASB- und
GIB-Flächen in
Regionalplänen

Gutachten im Auftrag
der Staatskanzlei
NRW

Regionalrat
Düsseldorf,
22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing.
Dirk Vallée

1. Ausgangslage
2. Wohnflächen
3. Wirtschaftsflächen
4. Zusammenfassung
zu ASB/GIB

Beispielhafte Wohnungsbedarfsberechnung nach der Komponentenmethode

Bestand/Komponenten/Bedarf	Berechnung	Fälle	
		Wachstum	Schrumpfung
Wohnungsbestand (1)		20.000	20.000
wohnungsnachfragenden Haushalte 2000 (2)		21.000	19.000
wohnungsnachfragenden Haushalte 2015 (3)		24.000	17.000
Nachholbedarf (4)	$=(2)-(1)$	1.000	-1.000
Neubaubedarf (5)	$=(3)-(2)$	3.000	-2.000
Ersatzbedarf (0,5% des Bestandes p.a.) (6)	$=0,5\%*(1)*10$	1.000	1.000
Funktionsreserve (3% des Bestandes) (7)	$=3\%*(1)$	600	600
Wohnungsbedarf bis 2015 (8)	Summe 4 bis 7	5.600	-1.400

Quelle: Wehmeier, T. 2007

Bedarf für ASB- und
GIB-Flächen in
Regionalplänen

Gutachten im Auftrag
der Staatskanzlei
NRW

Regionalrat
Düsseldorf,
22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing.
Dirk Vallée

1. Ausgangslage
2. Wohnflächen
3. Wirtschaftsflächen
4. Zusammenfassung
zu ASB/GIB

Gewerbeflächen – Rahmenbedingungen

Dynamische Veränderungen (demografischer Wandel, Änderung der Wirtschaftsstrukturen, Globalisierung)

- Flexibilisierung der Arbeit, Teilzeit, Alterung
- Datenlage im gewerblichen Bereich zunehmend schlechter
- Verschiebung zwischen Sektoren (Produktion, Dienstleistung, Kreativwirtschaft, Leih- / Zeit- und Telearbeit)
- Veränderungen der Flächenbedarfe je Sektor bzw. Arbeitsplatz (der Flächenkennziffern)
- Räumliche Konzentration von Sektoren (z.B. an Verkehrsachsen)

Bisherige Anwendung in NRW: GIFPRO

- Beschäftigte, Flächenkennziffer, Neu-/Folgenutzung
- Unterschiedliche Anwendung bei Regionalplanungsträgern
- Düsseldorf: Monitoring, Handlungsspielraummethode

Bedarf für ASB- und
GIB-Flächen in
Regionalplänen

Gutachten im Auftrag
der Staatskanzlei
NRW

Regionalrat
Düsseldorf,
22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing.
Dirk Vallée

1. Ausgangslage
2. Wohnflächen
3. Wirtschaftsflächen
4. Zusammenfassung
zu ASB/GIB

Kriterien für ASB- und GIB-Modell aus Sicht der Anwender

- Transparenz
 - Leichte Handhabbarkeit
 - Basis = allgemein verfügbare statistische Daten
 - Valide Ergebnisse
 - Aussagen zur Qualität von Fläche
-
- Zuschläge für Zentrale Orte (Planung)
 - Berücksichtigung von Folgekosten (Dichte / Planung)
 - Trendfortschreibung kritisch

Bedarfsberechnung für die Darstellung von ASB- und GIB-Flächen in Regionalplänen

Gliederung:

1. Ausgangslage
2. **Flächenbedarfsermittlung für Wohnzwecke**
3. Flächenbedarfsermittlung für Wirtschaftsflächen
4. Zusammenfassung zu ASB- und GIB-Flächen

Bedarf für ASB- und GIB-Flächen in Regionalplänen

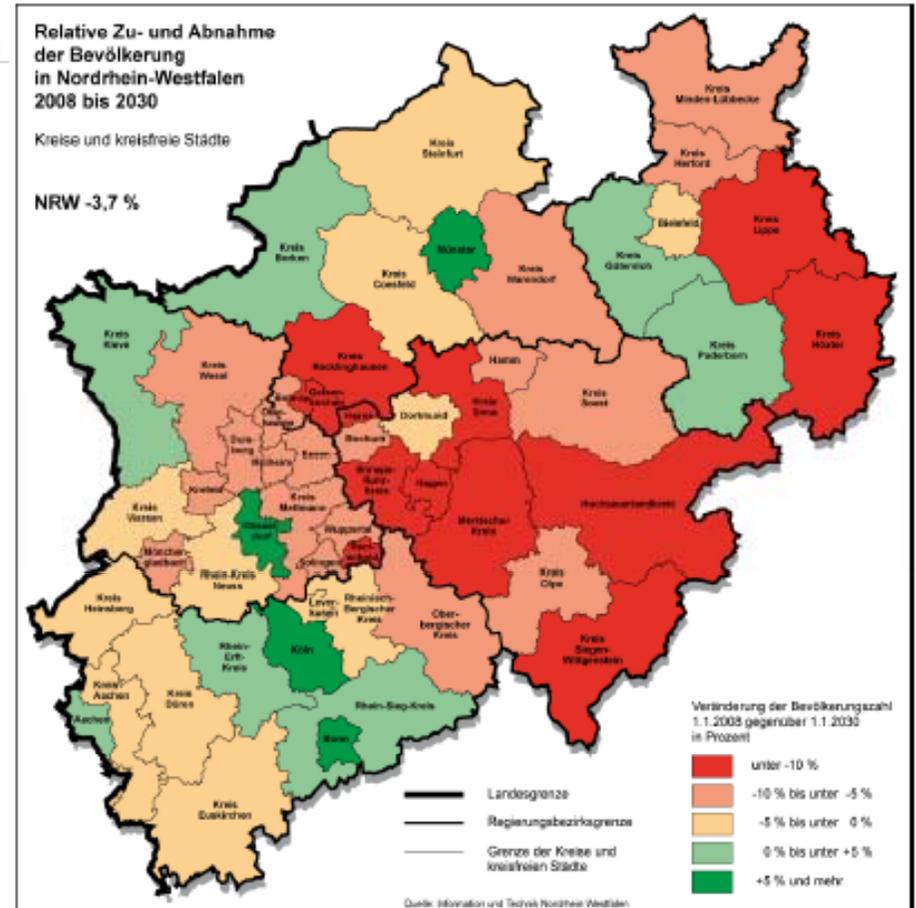
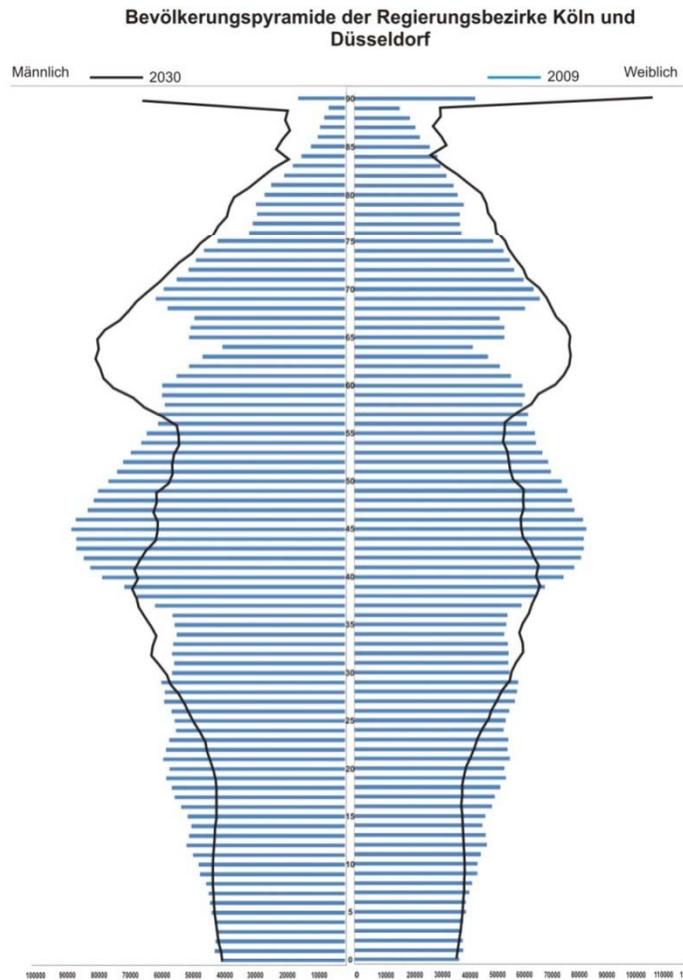
Gutachten im Auftrag der Staatskanzlei NRW

Regionalrat Düsseldorf, 22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée

1. Ausgangslage
2. Wohnflächen
3. Wirtschaftsflächen
4. Zusammenfassung zu ASB/GIB

Trends Alterung und Schrumpfung



Quelle: IT.NRW Bestands- und prognostische Berechnung NRW.

Bedarf für ASB- und
GIB-Flächen in
Regionalplänen

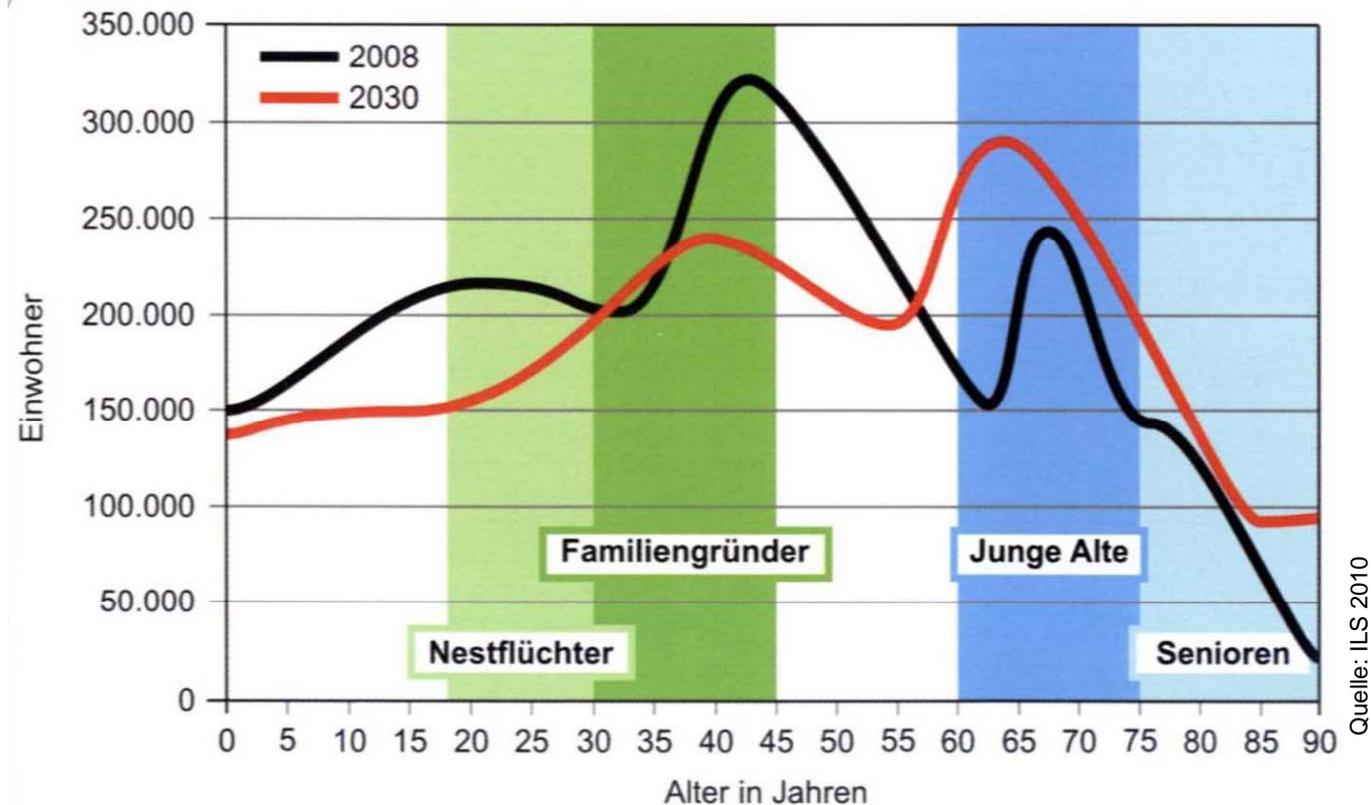
Gutachten im Auftrag
der Staatskanzlei
NRW

Regionalrat
Düsseldorf,
22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing.
Dirk Vallée

1. Ausgangslage
2. Wohnflächen
3. Wirtschaftsflächen
4. Zusammenfassung
zu ASB/GIB

Altersstruktur der Einwohner in NRW 2008 und 2030



Quelle: ILS 2010

- Familiengründung = Aktivität am Wohnungsmarkt
- ab 2010 deutlich rückläufige Zahlen
- Senioren + Sterbefälle machen Wohnungen frei
- ab 2020 mehr Senioren als Familiengründer

Bedarf für ASB- und GIB-Flächen in Regionalplänen

Gutachten im Auftrag der Staatskanzlei NRW

Regionalrat Düsseldorf, 22.03.2012

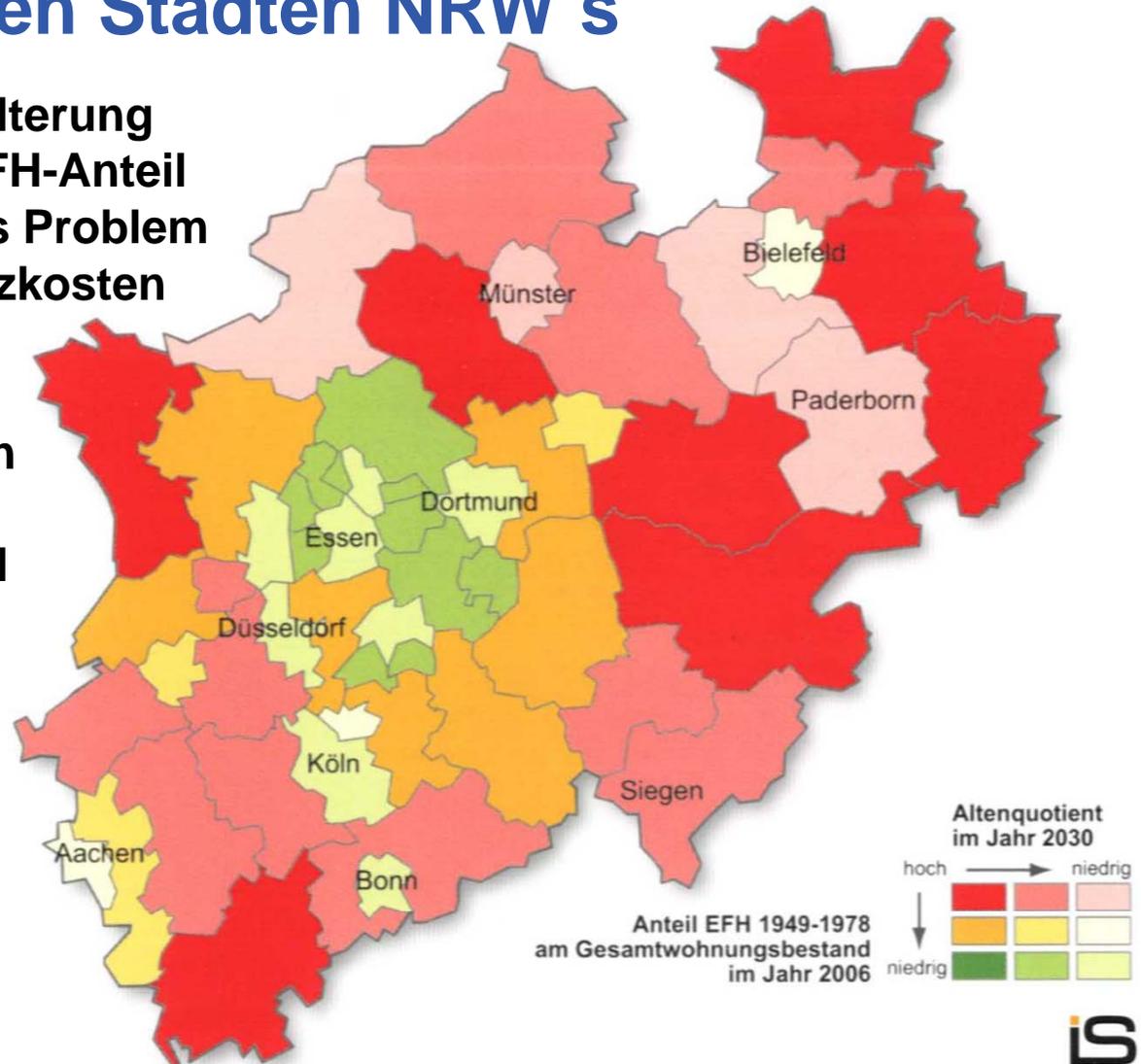
Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée

1. Ausgangslage
2. Wohnflächen
3. Wirtschaftsflächen
4. Zusammenfassung zu ASB/GIB

Anteil älterer Einfamilienhäuser und Altenquotient in den Kreisen und kreisfreien Städten NRW's

Starke Überalterung und hoher EFH-Anteil = besonderes Problem für Remanenzkosten

=> Neubauten planerisch nicht sinnvoll



Bedarf für ASB- und
GIB-Flächen in
Regionalplänen

Gutachten im Auftrag
der Staatskanzlei
NRW

Regionalrat
Düsseldorf,
22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing.
Dirk Vallée

1. Ausgangslage
2. Wohnflächen
3. Wirtschaftsflächen
4. Zusammenfassung
zu ASB/GIB

Ergebnis zu Flächenbedarf für Wohnen

Verfügbarer Input (standardisiert, landesweit):

- Einwohnerzahl, Altersstruktur (gemeindescharf, IT NRW)
- Letzte verfügbare Prognose 2008

Probleme: kurzer Stützzeitraum für Wanderungen
 Überzeichnung der Wanderungen
 neue Prognose kommt Mitte 2012

Weitere Inputs

- Haushaltszahlen (kreisweise)
- Wohnungsbestand (gemeindescharf)

Vorschlag ISB:

- Prognose der Haushaltszahlen kreisweise (Basis IT NRW)
- WE-Bedarf = Neubedarf + Ersatzbedarf + Fluktuationsreserve

Bedarf für ASB- und
GIB-Flächen in
Regionalplänen

Gutachten im Auftrag
der Staatskanzlei
NRW

Regionalrat
Düsseldorf,
22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing.
Dirk Vallée

1. Ausgangslage
2. Wohnflächen
3. Wirtschaftsflächen
4. Zusammenfassung
zu ASB/GIB

Dichtewerte

- Umsetzung der Anzahl der Wohneinheiten in Flächen
- gemeindescharf in Abhängigkeit von siedlungsstruktureller Situation (Basis EW/km² Gemarkungsfläche)
- im Komponentenmodell vorgesehene bzw. von einigen Trägern der Regionalplanung in NRW angewendeten durchschnittlichen Grundstücksgrößen je Gemeinde nicht zukunftsfähig da zu heterogen

Vorschlag ISB:

- Unterscheidung in hoch verdichtete Gemeinden, verdichtete Gemeinden und gering verdichtete Gemeinden

Bedarf für ASB- und
GIB-Flächen in
Regionalplänen

Gutachten im Auftrag
der Staatskanzlei
NRW

Regionalrat
Düsseldorf,
22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing.
Dirk Vallée

1. Ausgangslage
2. Wohnflächen
3. Wirtschaftsflächen
4. Zusammenfassung
zu ASB/GIB

Siedlungsstrukturtypen

Siedlungsstruktur- typ	Einwohner je km ²	Siedlungsstrukturelle Dichte [Wohneinheiten je Hektar] (Bruttobauland inkl. innerer Erschließung)
Hoch verdichtet	> 2000	40
Verdichtet	1000 bis 2000 sowie Oberzentren in gering verdichteten Regionen	30
Gering verdichtet	< 1000	20

Bedarf für ASB- und GIB-Flächen in Regionalplänen

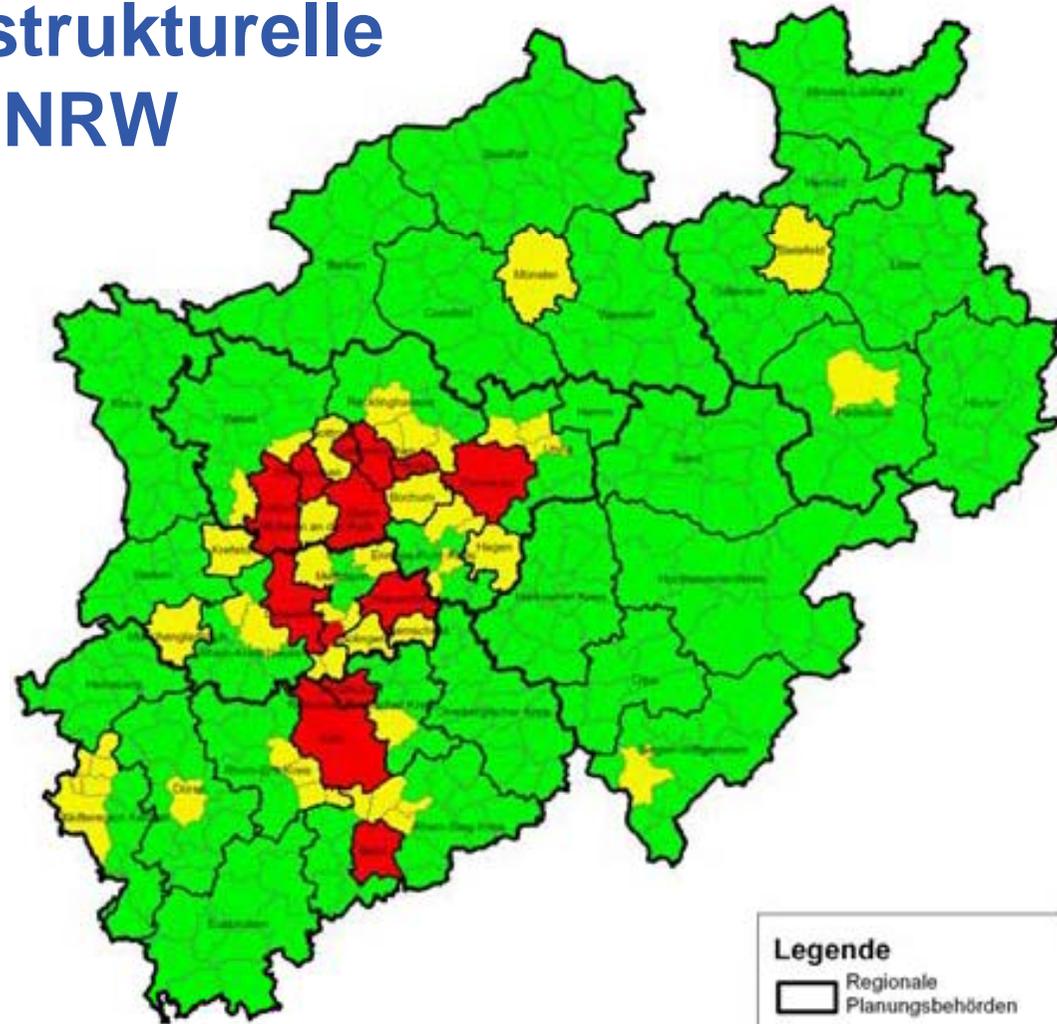
Gutachten im Auftrag der Staatskanzlei NRW

Regionalrat Düsseldorf, 22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée

1. Ausgangslage
2. Wohnflächen
3. Wirtschaftsflächen
4. Zusammenfassung zu ASB/GIB

Siedlungsstrukturelle Dichten in NRW



Legende

- Regionale Planungsbehörden
- Kreise
- Gemeinden

Städtebauliche Dichten

- 40 WE / ha
- 30 WE / ha
- 20 WE / ha

Aachen, den 07.02.12
Datengrundlage: IT.NRW



Bedarf für ASB- und GIB-Flächen in Regionalplänen

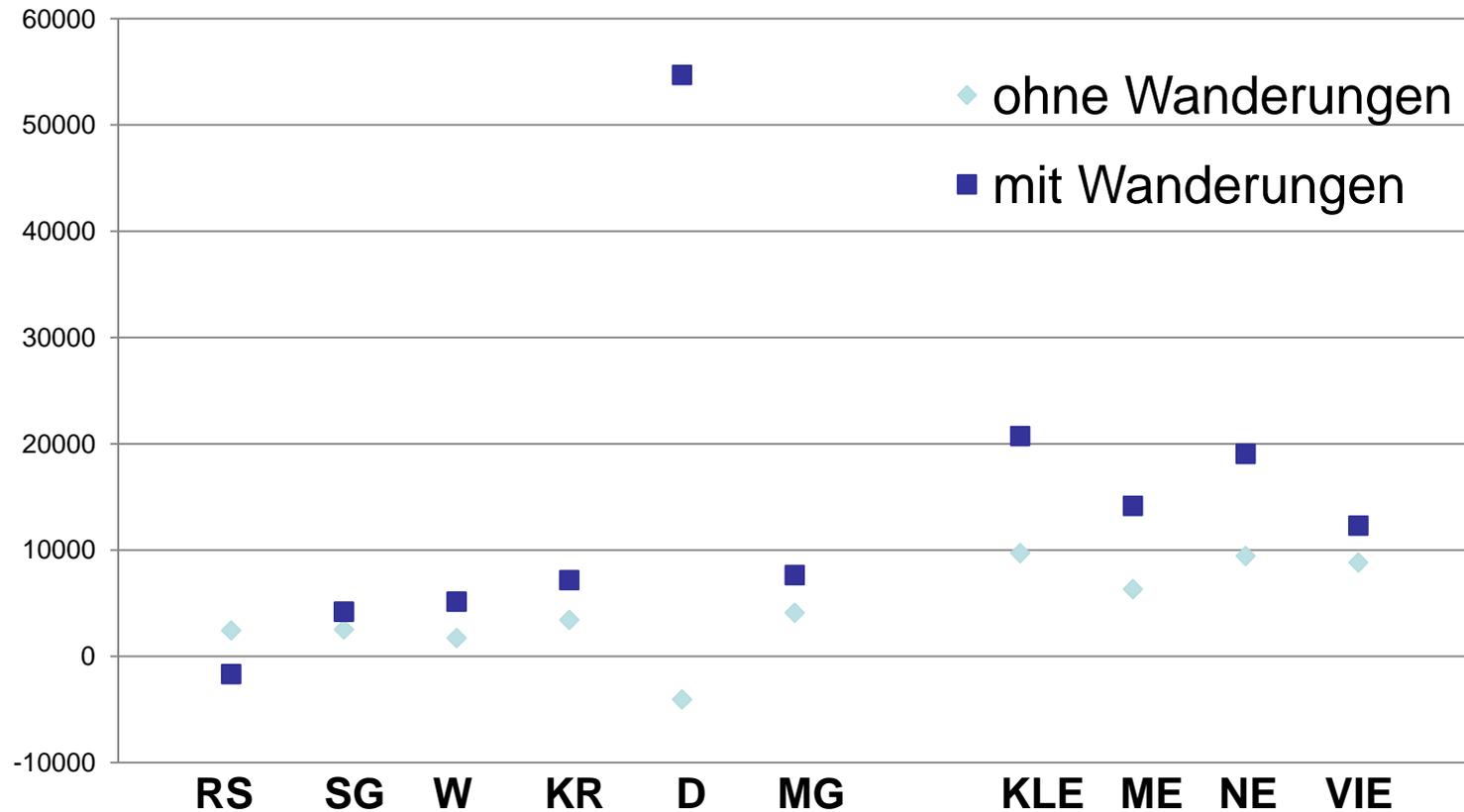
Gutachten im Auftrag der Staatskanzlei NRW

Regionalrat Düsseldorf, 22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée

- 1. Ausgangslage
- 2. Wohnflächen
- 3. Wirtschaftsflächen
- 4. Zusammenfassung zu ASB/GIB

Bevölkerungsprognosen



Bedarf für ASB- und GIB-Flächen in Regionalplänen

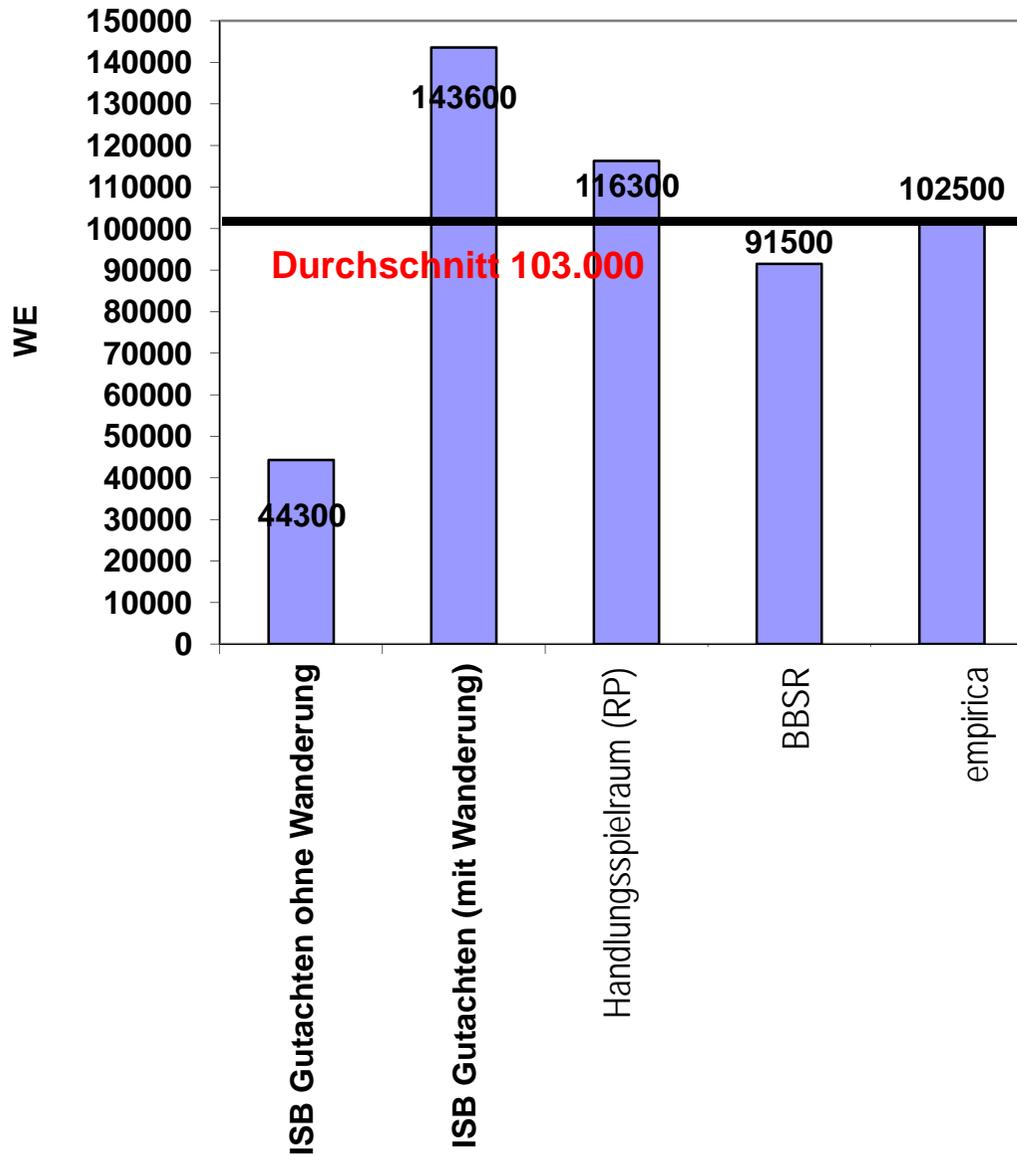
Gutachten im Auftrag der Staatskanzlei NRW

Regionalrat Düsseldorf, 22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée

- 1. Ausgangslage
- 2. Wohnflächen
- 3. Wirtschaftsflächen
- 4. Zusammenfassung zu ASB/GIB

Rechenergebnisse WE Region Düsseldorf



Bewertung:

- Werte mit Wanderung hoch
- Werte ohne Wanderung sehr niedrig

Ursache:

- sehr progressive Bevölkerungsprognose (IT NRW 2008)
- Keine Spiegelung an Flächenoptionen, Kooperationspotenzialen
- Keine Spiegelung an Bautätigkeit

Fazit:

- Gewichtung 2:1 mit/ohne Wanderung

Bedarf für ASB- und GIB-Flächen in Regionalplänen

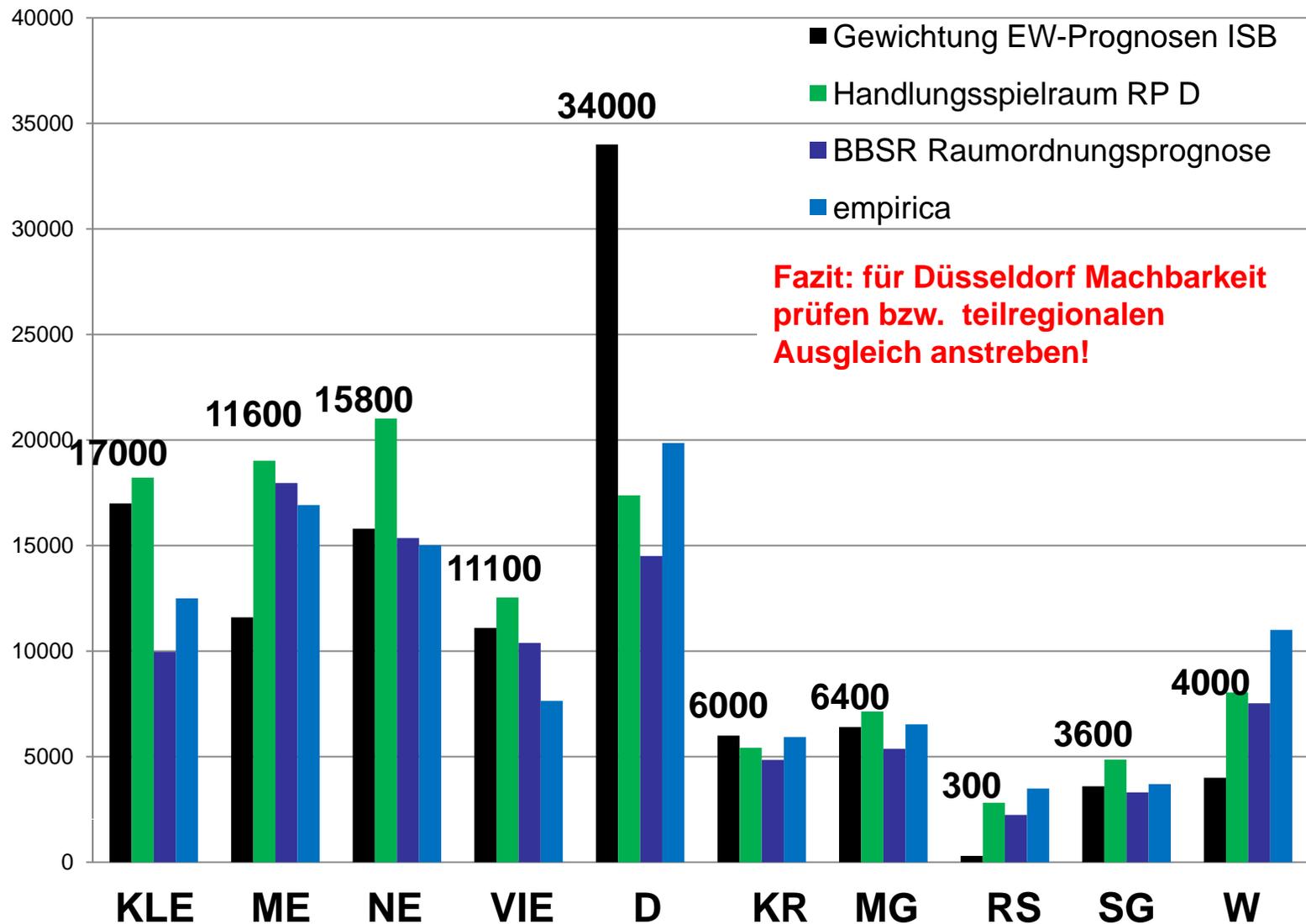
Gutachten im Auftrag der Staatskanzlei NRW

Regionalrat Düsseldorf, 22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée

- 1. Ausgangslage
- 2. Wohnflächen
- 3. Wirtschaftsflächen
- 4. Zusammenfassung zu ASB/GIB

Bedarf an Wohneinheiten nach verschiedenen Berechnungsmethoden



Bedarf für ASB- und
GIB-Flächen in
Regionalplänen

Gutachten im Auftrag
der Staatskanzlei
NRW

Regionalrat
Düsseldorf,
22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing.
Dirk Vallée

1. Ausgangslage
2. Wohnflächen
3. Wirtschaftsflächen
4. Zusammenfassung
zu ASB/GIB

Bedarfe an WE bzw. Flächen

	KLE	ME	NE	VIE	D*
Anz. WE	17000	11600	15800	11100	34000
Fläche brutto [ha]	850	380	520	550	680 bis 850

	KR	MG	RS	SG	W
Anz. WE	6000	6400	300	3600	4000
Fläche brutto [ha]	200	210	10	120	100

Werte für Flächen sind brutto, Reserven sind davon abzuziehen!

*** teilregionalen Ausgleich anstreben**

Bedarfsberechnung für die Darstellung von ASB- und GIB-Flächen in Regionalplänen

Gliederung:

1. Ausgangslage
2. Flächenbedarfsermittlung für Wohnzwecke
- 3. Flächenbedarfsermittlung für Wirtschaftsflächen**
4. Zusammenfassung zu ASB- und GIB-Flächen

Bedarf für ASB- und GIB-Flächen in Regionalplänen

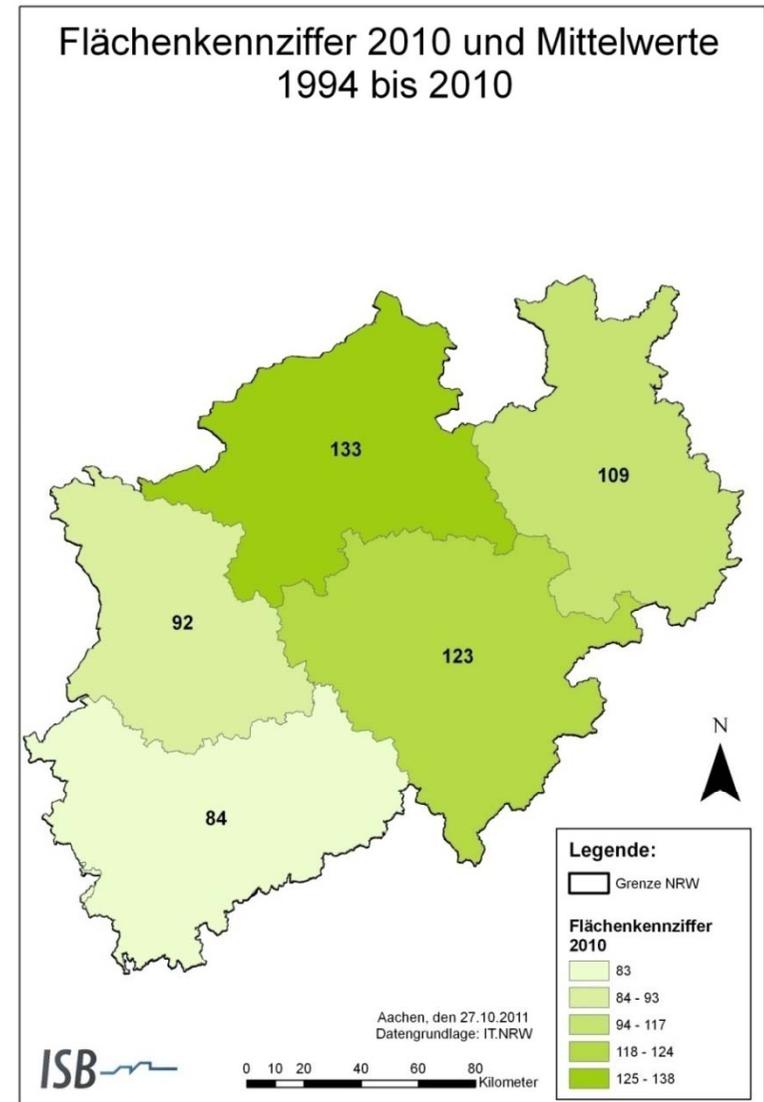
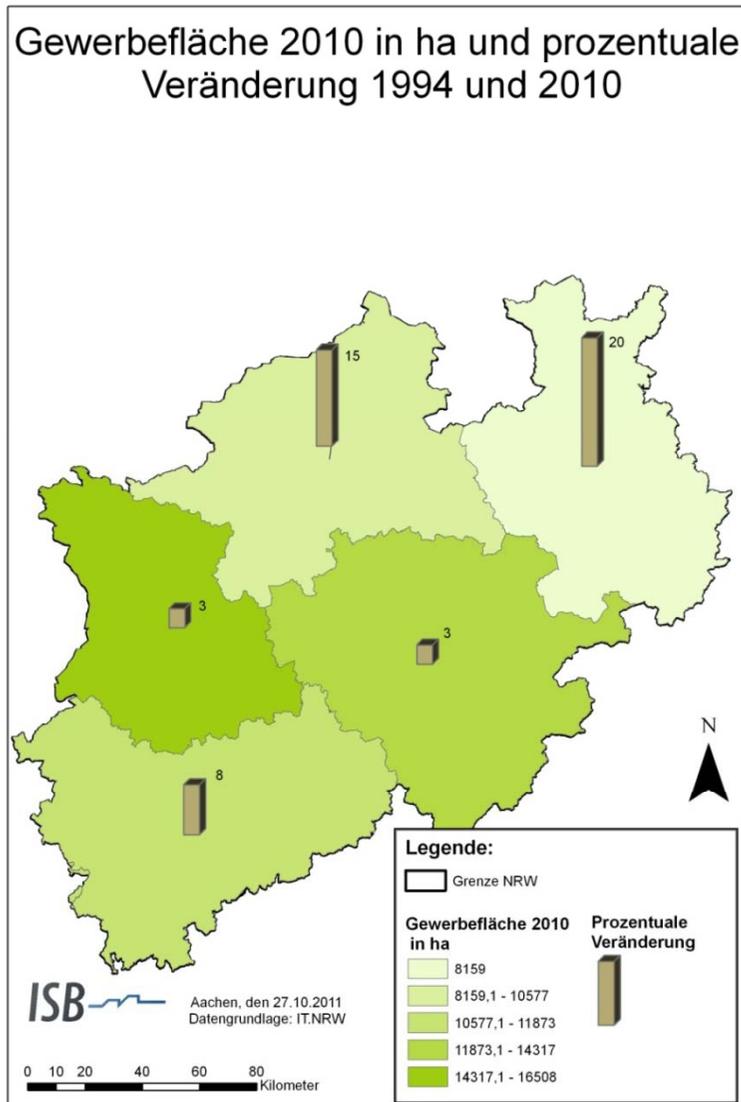
Gutachten im Auftrag der Staatskanzlei NRW

Regionalrat Düsseldorf, 22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée

1. Ausgangslage
2. Wohnflächen
3. Wirtschaftsflächen
4. Zusammenfassung zu ASB/GIB

Gewerbeflächennachfrage 1994 bis 2010



Bedarf für ASB- und GIB-Flächen in Regionalplänen

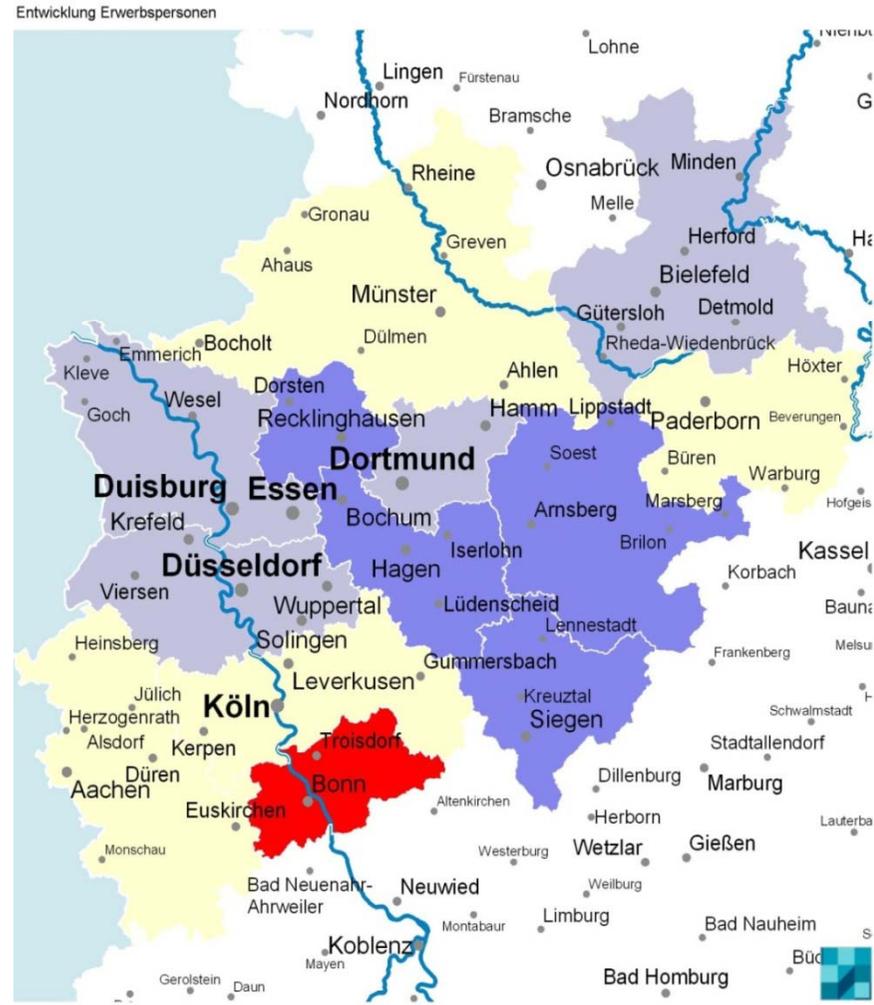
Gutachten im Auftrag der Staatskanzlei NRW

Regionalrat Düsseldorf, 22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée

1. Ausgangslage
2. Wohnflächen
3. Wirtschaftsflächen
4. Zusammenfassung zu ASB/GIB

Entwicklung der Erwerbspersonenzahl



Entwicklung der Zahl der Erwerbspersonen insgesamt in %

<ul style="list-style-type: none"> bis unter -18,0 -18,0 ... -5,3 -5,3 ... -1,3 -1,3 ... 2,3 2,3 und mehr 	<p>Raumordnungsregionen Zeitbezug 2007 - 2025 Datengrundlage: Raumordnungsprognose 2025/2050 des BBSR</p> <p>© 2006-2009 BBR Bonn</p>
---	---

im zentralen und nordöstlichen Bereich Rückgang

im südlichen und nordwestlichen Bereich stabil

Veränderung der Erwerbsbeteiligung bei Frauen

Quelle: BBR, INKAR 2009

Bedarf für ASB- und GIB-Flächen in Regionalplänen

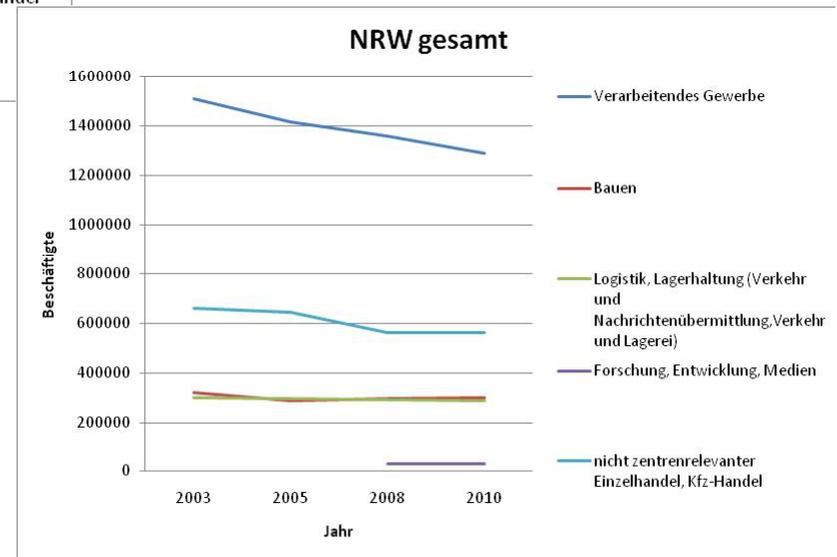
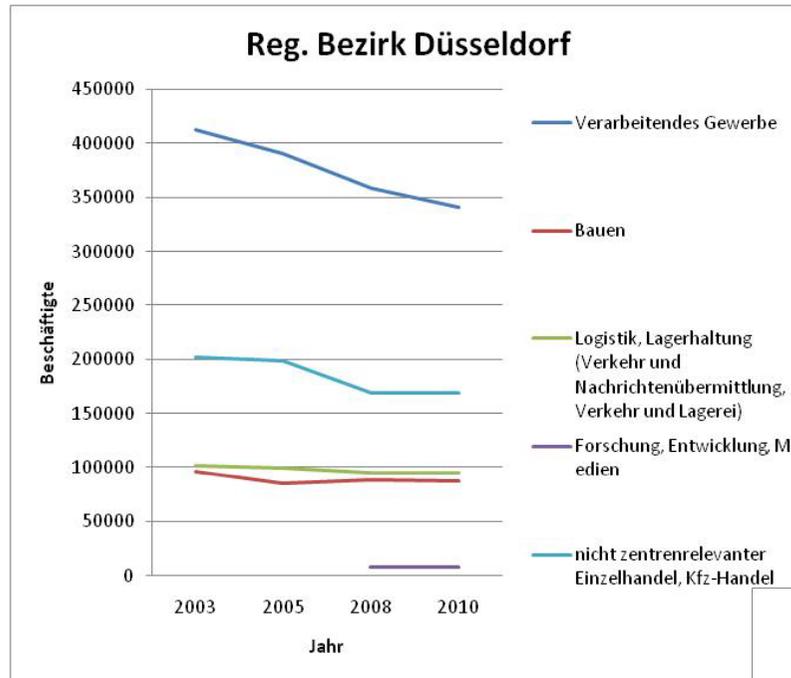
Gutachten im Auftrag der Staatskanzlei NRW

Regionalrat Düsseldorf, 22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée

1. Ausgangslage
2. Wohnflächen
3. Wirtschaftsflächen
4. Zusammenfassung zu ASB/GIB

Entwicklung der Beschäftigtenzahl



Quelle: eigene Darstellung, Daten IT.NRW

Bedarf für ASB- und GIB-Flächen in Regionalplänen

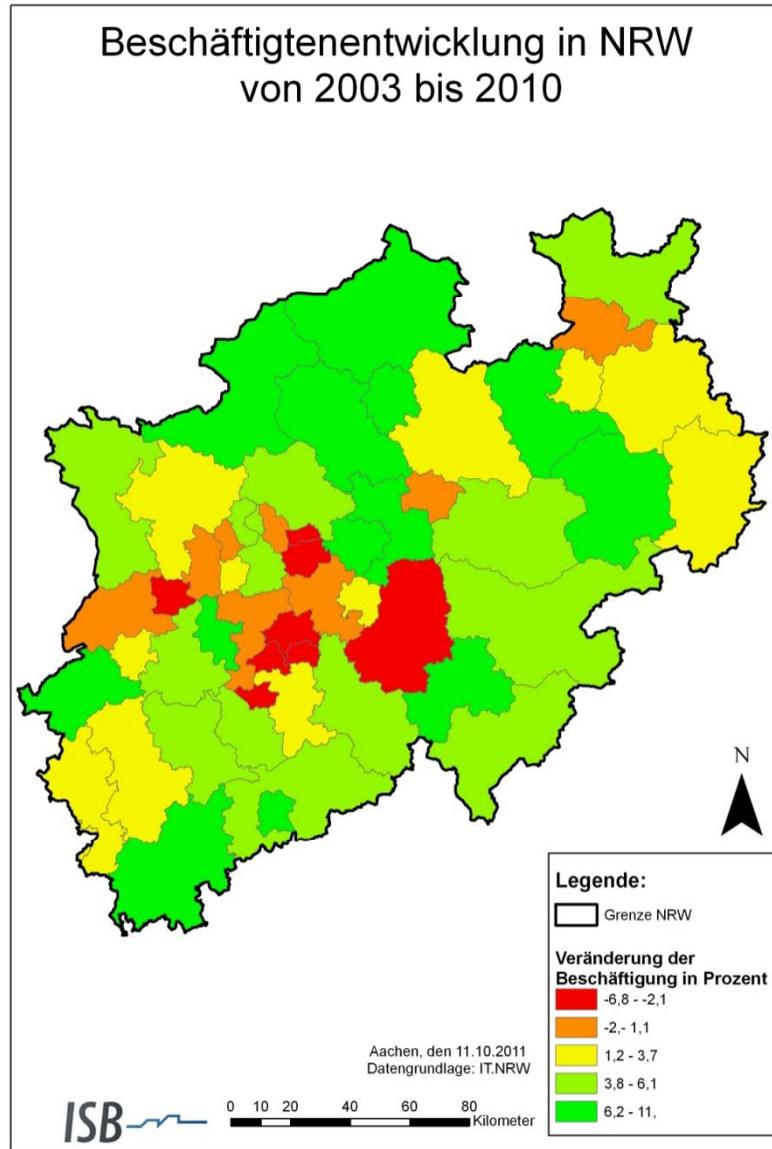
Gutachten im Auftrag der Staatskanzlei NRW

Regionalrat Düsseldorf, 22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée

- 1. Ausgangslage
- 2. Wohnflächen
- 3. Wirtschaftsflächen
- 4. Zusammenfassung zu ASB/GIB

Entwicklung der Erwerbersonnenzahl



Bedarf für ASB- und GIB-Flächen in Regionalplänen

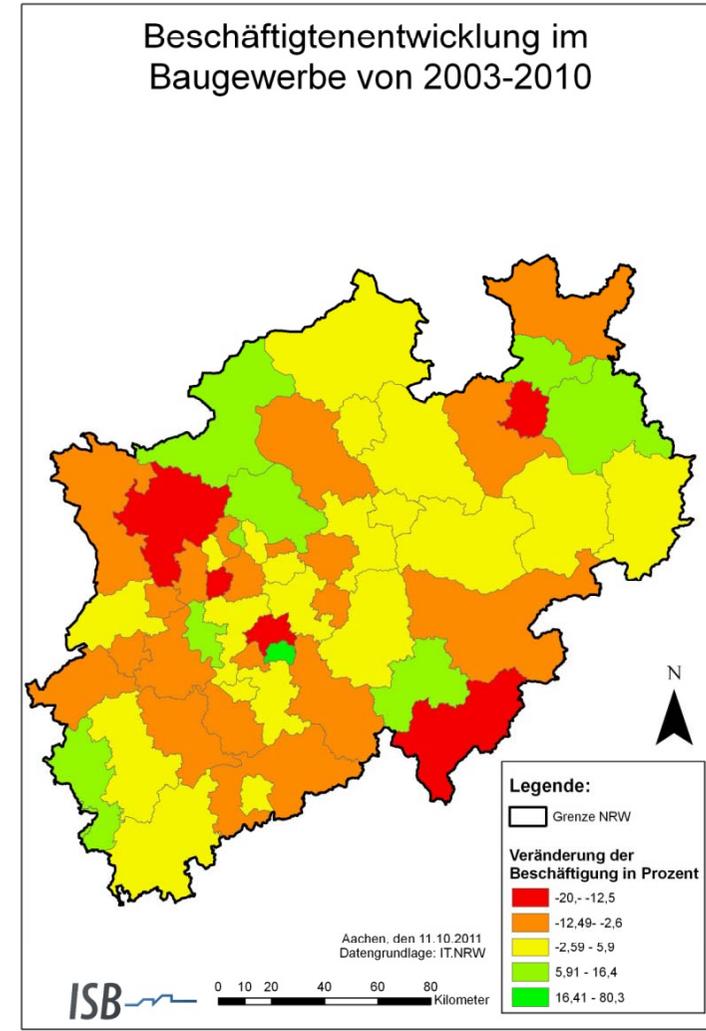
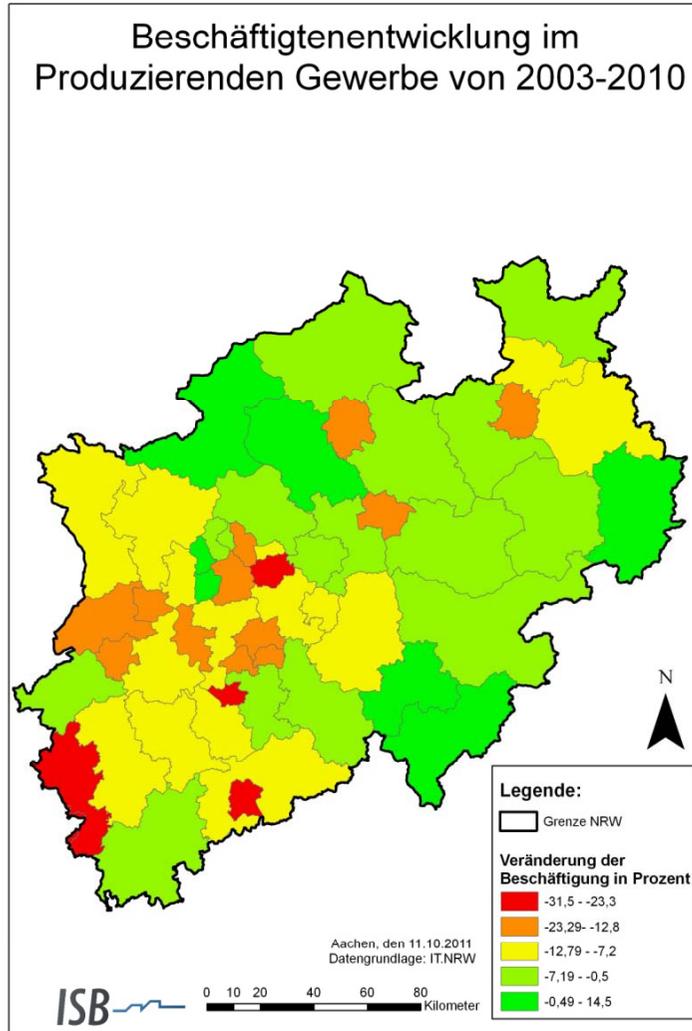
Gutachten im Auftrag der Staatskanzlei NRW

Regionalrat Düsseldorf, 22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée

- 1. Ausgangslage
- 2. Wohnflächen
- 3. Wirtschaftsflächen
- 4. Zusammenfassung zu ASB/GIB

Entwicklungen im ausgewählte Gewerbesektoren



Bedarf für ASB- und
GIB-Flächen in
Regionalplänen

Gutachten im Auftrag
der Staatskanzlei
NRW

Regionalrat
Düsseldorf,
22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing.
Dirk Vallée

1. Ausgangslage
2. Wohnflächen
3. Wirtschaftsflächen
4. Zusammenfassung
zu ASB/GIB

Ergebnis zu Gewerbeflächen:

- Ermittlung des Bedarfs nicht losgelöst von Steuerungs-Strategie der Regionalplanung (lokal oder (teil-)regional)
- Daten des Monitoring entscheidend zur Modellvalidierung und zur Erhebung von Reserveflächen

Optionen:

- **Dynamisierung und Differenzierung von GIFPRO bei den Ausgangsdaten** Beispiel: TBS-GIFPRO (DIFU)
- **Umstellung auf Trendfortschreibung anhand von Monitoring-Daten** Beispiel: vergangenheits-/verbrauchsbasierte Variante Bez.-Reg. Düsseldorf

Kopplung mit Beschäftigtenentwicklung,
Regressionsanalysen, Identifikation von Sonderfällen
Ergänzung um Erfassung FKZ, Besch. Nach WKZ

=> **Vorschlag: Kombination beider Optionen**

Bedarf für ASB- und GIB-Flächen in Regionalplänen

Gutachten im Auftrag der Staatskanzlei NRW

Regionalrat Düsseldorf, 22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée

- 1. Ausgangslage
- 2. Wohnflächen
- 3. Wirtschaftsflächen
- 4. Zusammenfassung zu ASB/GIB

Flächenkennziffern

	Industrie	Handel	Dienstleistung	Handwerk	gesamt
Ausgewählte Gewerbegebiete der SIHK-Unternehmensbefragung					
Iserlohn Rombrock	164	326	288	354	178
Lüdenscheid Freisenberg	136	242	314	119	148
Ennepetal Oelkinghausen	262	322	252	216	264
Hagen Lennetal	262	157	212	183	229
gesamt	220	181	220	180	212
Bezirksregierung Arnsberg für Gewerbeflächenbedarfsprognose im Rahmen der GEP-Aufstellung					
in topografisch schwierigen Gebieten					220 – 225
Datenerhebung Planquadrat					
realistische Größenwerte	200				250
ILS-Studie					
Ländlicher Raum					265
Ballungsrandzone					243
Ballungskern					156
Oberzentrum					145
Mittelzentrum					235
					301

1996, ILS 2000 und Erhe-

Tabelle 3.8: Zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf bis 2020 durch Neuansiedlungen, Wachstumsprozesse und Verlagerungen nach Wirtschaftsgruppen in Potsdam

	Zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte 2020	Flächenkennziffer (qm pro Beschäftigte)	Zusätzlicher Flächenbedarf (in ha)
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	126	200	2,5
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	76	150	1,1
Baugewerbe	230	75	1,7
Logistik, Lagerhaltung	199	250	5,0
Forschung, Entwicklung, Medien	1.133	150	17,0
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KfZ-Handel	373	250	9,3
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	2.373	100	23,7
Sonstige Dienstleistungen	1.400	50	7,0
Gesamt	5.909		67,4

Quelle: Eigene Berechnungen; geschätzte Flächenkennziffern u.a. nach ILS 1981, ILS 2002, S. 33 ff.; Bonny 2002, S. 31 ff.; Kihm/Wrede 2002; RWI 2005, S. 49 f.;

Quelle: DIFU, STEK Potsdam 2010, S. 63, Grünplan 2003

Bedarf für ASB- und
GIB-Flächen in
Regionalplänen

Gutachten im Auftrag
der Staatskanzlei
NRW

Regionalrat
Düsseldorf,
22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing.
Dirk Vallée

1. Ausgangslage
2. Wohnflächen
3. Wirtschaftsflächen
4. Zusammenfassung
zu ASB/GIB

Neue Methodik: kreisweise sektorale Beschäftigtenprognose in Kombination mit Flächenkennziffern

Branche	Anteil auf GIB- Flächen	Flächenkennziffer (m²/Beschäftigter)
Verarbeitendes Gewerbe	100	250
Bau	100	200
Großhandel*	100	250
Einzelhandel*	(100% als ASB- Flächen)	150
Verkehr/Logistik	40	300
Übrige Dienstleistungen	25 (75% als ASB- Flächen)	75

Neuansiedlungsquote : 0,3 p.a. / Verlagerungsquote: 0,7 p.a.
Wiedernutzungsquote: 25% wie bisher

Bedarf für ASB- und GIB-Flächen in Regionalplänen

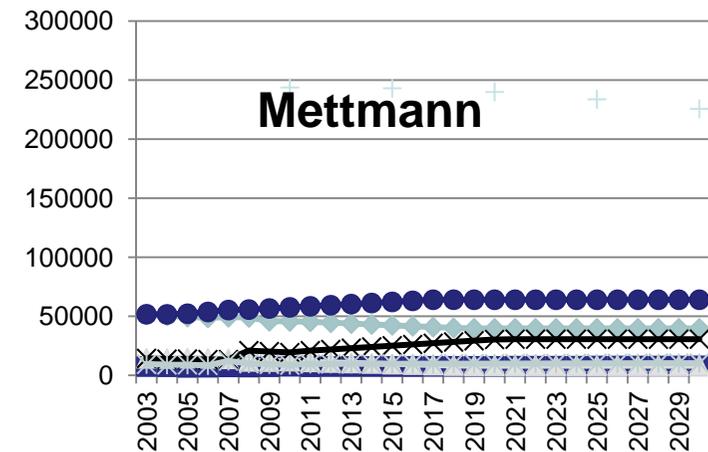
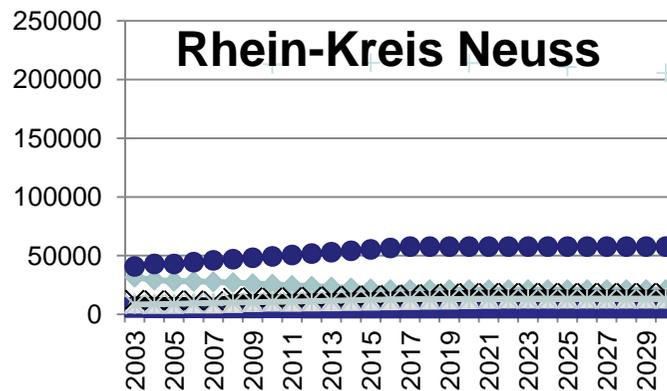
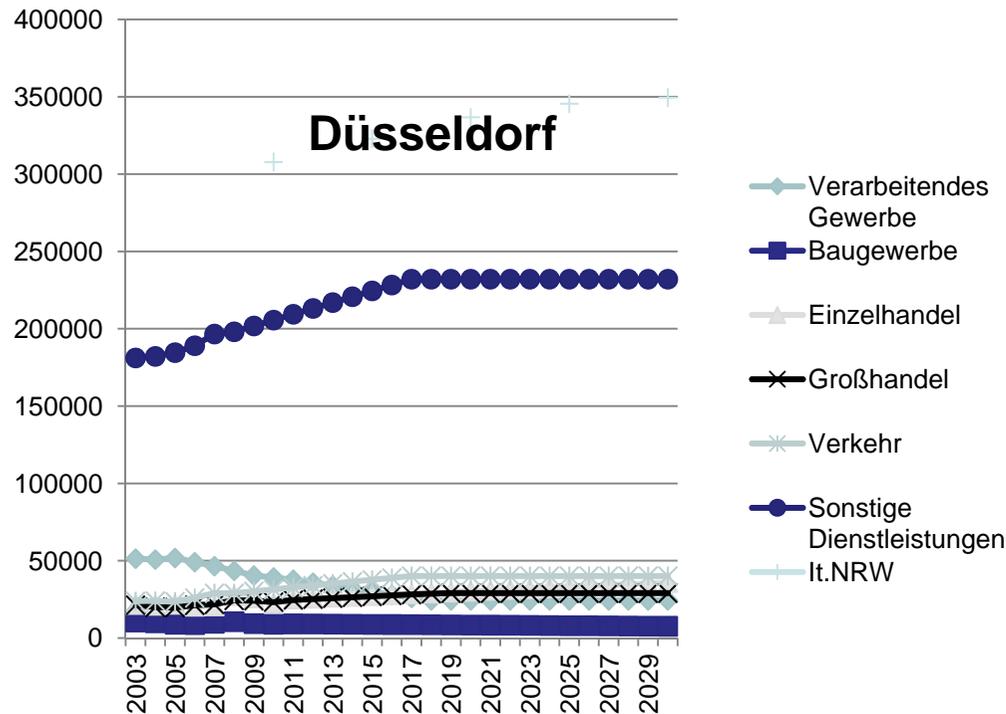
Gutachten im Auftrag der Staatskanzlei NRW

Regionalrat Düsseldorf, 22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée

- 1. Ausgangslage
- 2. Wohnflächen
- 3. Wirtschaftsflächen
- 4. Zusammenfassung zu ASB/GIB

Beschäftigtenprognose 2010 bis 2030



Bedarf für ASB- und GIB-Flächen in Regionalplänen

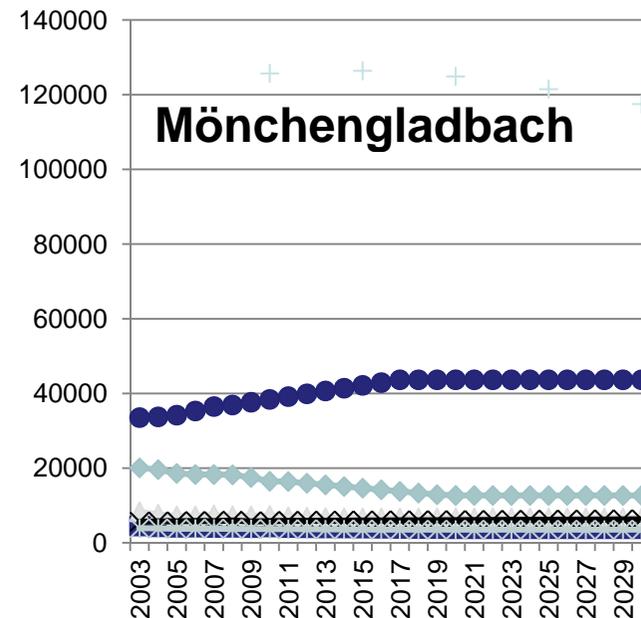
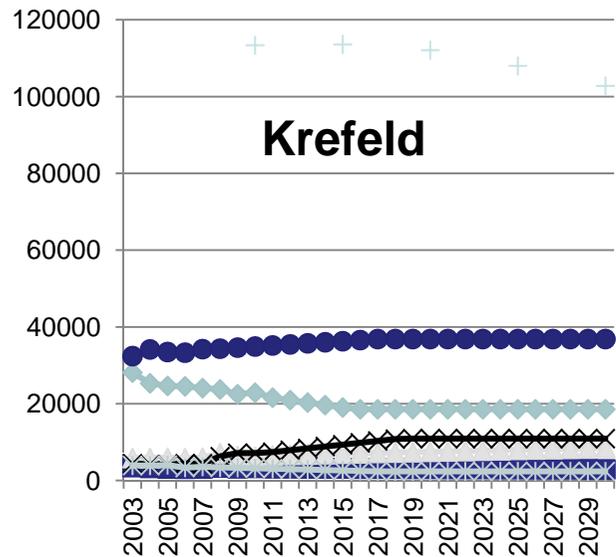
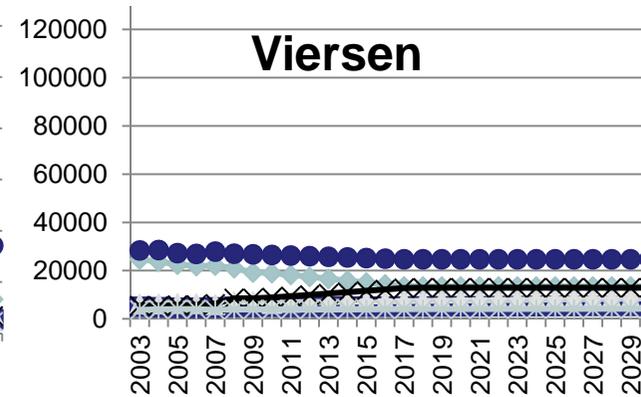
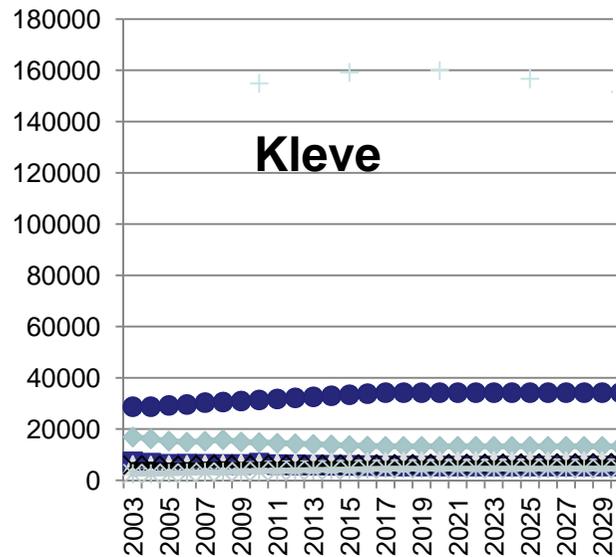
Gutachten im Auftrag der Staatskanzlei NRW

Regionalrat Düsseldorf, 22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée

1. Ausgangslage
2. Wohnflächen
3. Wirtschaftsflächen
4. Zusammenfassung zu ASB/GIB

Beschäftigtenprognose 2010 bis 2030



Bedarf für ASB- und GIB-Flächen in Regionalplänen

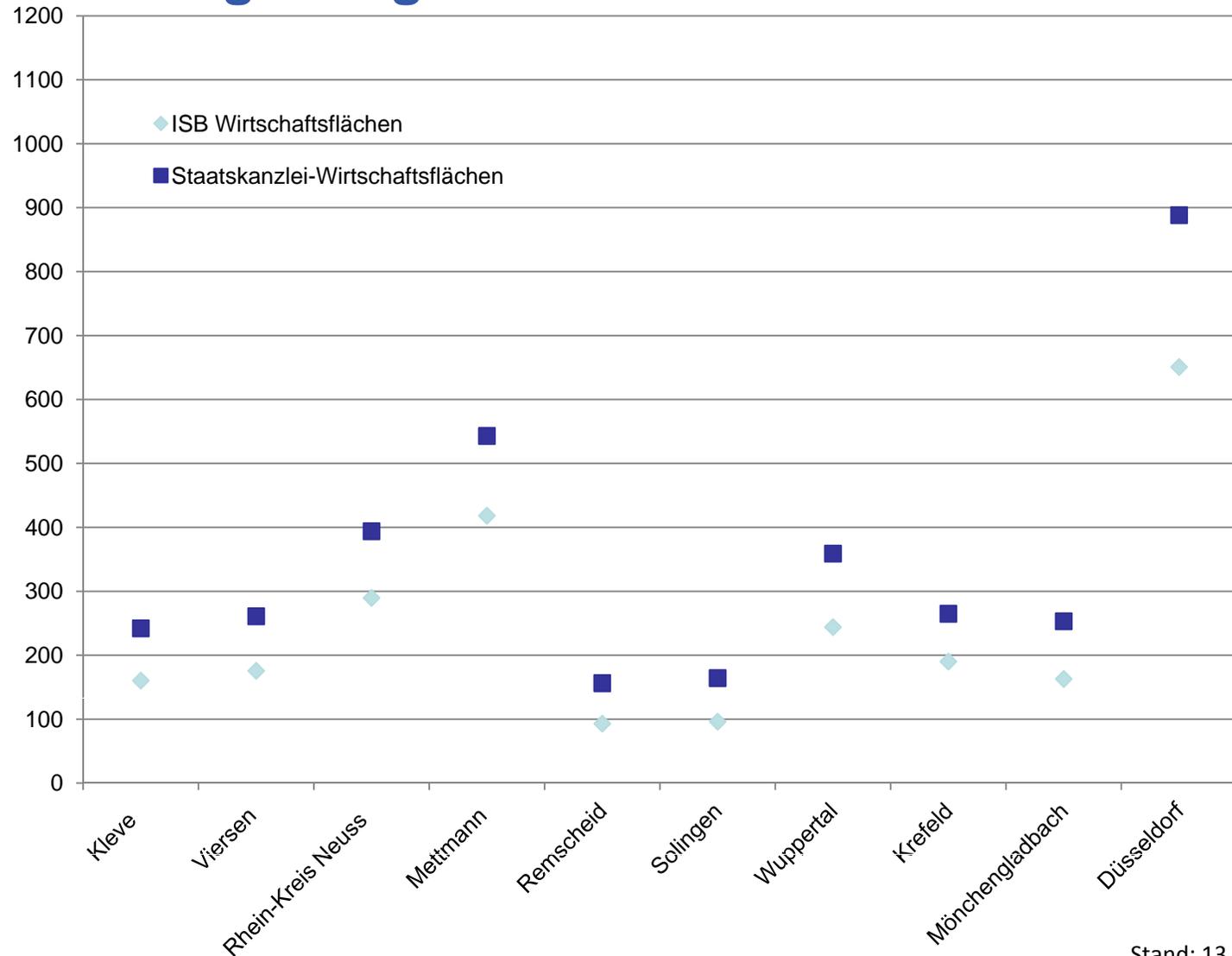
Gutachten im Auftrag der Staatskanzlei NRW

Regionalrat Düsseldorf, 22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée

- 1. Ausgangslage
- 2. Wohnflächen
- 3. Wirtschaftsflächen
- 4. Zusammenfassung zu ASB/GIB

Wirtschaftsflächenbedarf 2010 bis 2030 im Regierungsbezirk Düsseldorf in ha



Bedarfsberechnung für die Darstellung von ASB- und GIB-Flächen in Regionalplänen

Gliederung:

1. Ausgangslage
2. Flächenbedarfsermittlung für Wohnzwecke
3. Flächenbedarfsermittlung für Wirtschaftsflächen
4. Zusammenfassung zu ASB- und GIB-Flächen

Bedarf für ASB- und
GIB-Flächen in
Regionalplänen

Gutachten im Auftrag
der Staatskanzlei
NRW

Regionalrat
Düsseldorf,
22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing.
Dirk Vallée

1. Ausgangslage
2. Wohnflächen
3. Wirtschaftsflächen
4. Zusammenfassung
zu ASB/GIB

Zusammenfassung zu ASB und GIB-Flächen

ASB-Flächen = Wohnen + wohnungsnahes, nicht störendes
Gewerbe
(Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk, ...)

Basis f. Zuordnung = landesplanerische Vorgaben

Methode: Zuordnung des sich aus den entsprechenden
Wirtschaftsgruppen ergebenden
Flächenbedarfs

Einzelhandel 100%, übrige Dienstleistung 75%
(incl. Handwerk)

Empfehlung: kreisscharfe Werte (auch für Wohnen), da
gemeindegerecht bei G ohne statistische Basis
und größere planerische Flexibilität

Bedarf für ASB- und
GIB-Flächen in
Regionalplänen

Gutachten im Auftrag
der Staatskanzlei
NRW

Regionalrat
Düsseldorf,
22.03.2012

Univ.-Prof. Dr.-Ing.
Dirk Vallée

1. Ausgangslage
2. Wohnflächen
3. Wirtschaftsflächen
4. Zusammenfassung
zu ASB/GIB

Zuordnung von Gewerbe zu ASB

Branche	Anteil auf GIB- Flächen	Flächenkennziffer (m²/Beschäftigter)
Verarbeitendes Gewerbe	100	250
Bau	100	200
Großhandel*	100	250
Einzelhandel*	(100% als ASB- Flächen)	150
Verkehr/Logistik	40	300
Übrige Dienstleistungen	25 (75% als ASB- Flächen)	75

Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen

Bedarfsberechnung für die Darstellung von ASB- und GIB-Flächen in Regionalplänen

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée

Projektbeirat, Düsseldorf, 27. September 2011