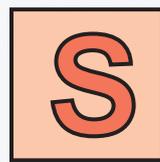
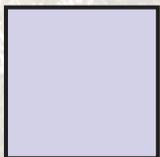
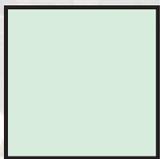
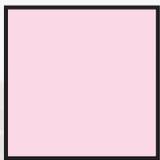
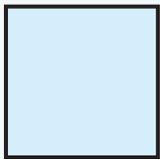




# heinblick

Das Regionalmonitoring  
für die Planungsregion Düsseldorf



iedlung

März 2018



## 1. Einleitung

Das **Rheinblick** Siedlungsflächenmonitoring 2017 ist die Fortschreibung und Auswertung der kontinuierlichen Siedlungsflächenerhebung in der Planungsregion Düsseldorf zum Stichtag 01.01.2017. Der Bericht gibt eine Übersicht über die Entwicklungspotenziale für Gewerbe und Wohnen auf der einen Seite und über die Inanspruchnahmen in der Vergangenheit auf der anderen Seite. Im Vordergrund steht die Frage, ob sich aus diesen Daten Erkenntnisse ergeben, die eine neue Entscheidungsgrundlage für Regionalplanänderungen für mehr Siedlungsbereiche für Wohnen oder Gewerbe rechtfertigen. Der hier vorliegende Bericht beschäftigt sich dabei insbesondere mit dem Bedarf für „Mehr ASB“ in der Zukunft. Der Regionalrat hat die Regionalplanungsbehörde im letzten Jahr zum Aufstellungsbeschluss des Regionalplanes Düsseldorf (RPD) gebeten, zügig in eine Überprüfung des Mengengerüsts und des Bedarfes für Wohnraum einzusteigen. Mit dem vorliegenden Flächenmonitoring 2017 erfolgt als erster Arbeitsschritt die Überprüfung des Mengengerüsts. In weiteren Schritten kann ggf. die Identifizierung guter künftiger Standorte für Wohnen durch die Kommunen und die Bedarfsberechnung Wohnen im Kontext mit den Werten der Vorausberechnung der Bevölkerung und der Haushalte für Nordrhein-Westfalen erfolgen, die im Herbst 2018 erwartet wird. Neben dem Thema Wohnen werden im vorliegenden Bericht entsprechende Reflektionen zur gewerblichen Entwicklung durchgeführt. Die Bedarfsberechnung Gewerbe wird aus dem RPD übernommen, der Planungshorizont für die Berechnung bleibt wie im RPD das Jahr 2032. Der noch verbleibende Planungszeitraum verkürzt sich um den Bearbeitungszeitraum des RPD-Entwurfes seit 2012 von 20 auf 15 Jahre.

Der Bericht gliedert sich in einen einleitenden Teil, in dem auch die zentralen Ergebnisse und Schlussfolgerungen der Erhebung wiedergegeben werden. Dem folgt unter Punkt 2 Ausführungen zu den Ergebnissen im Bereich Wohnen und im Punkt 3 die ausführliche Ergebnisdarstellung zum Thema Gewerbe.

## Allgemein

### *Methodik der Erhebung*

Das aktuelle Flächenmonitoring wurde in Anwendung einer landeseinheitlichen Systematik durchgeführt. Grundlage ist ein landeseinheitlicher Kriterienkatalog. Information und Technik NRW (IT.NRW) hat allen regionalen Planungsträgern ein Onlinetool zur Verfügung gestellt, in dem aufbauend auf den Monitoringergebnissen zum Stichtag 01.01.2014 eine Fortschreibung der Daten durch die Kommunen der Planungsregion möglich war.

### *Entwicklungspotenziale / Stichtage*

Die Entwicklungspotenziale, die in diesem Bericht erfasst werden, bestehen zum einen aus bauleitplanerischen Potenzialen, die zum Stichtag 01.01.2017 vorhanden waren und zum anderen aus Siedlungspotenzialen (ASB und GIB-Reserven), die der Regionalrat mit dem Beschluss zum Regionalplan Düsseldorf (RPD) geschaffen hat (Stichtag Dezember 2017 / Aufstellungsbeschluss). D.h., das Monitoring baut nicht mehr wie die Berichte zuvor auf den GEP99 auf,

sondern nimmt an, dass der RPD rechtskräftig wird und zeigt die dortigen Potenziale auf. Neben den Bauleitplanpotenzialen (FNP-Reserven) und den Siedlungspotenzialen (RPD-Reserven) sind die sogenannten 34er-Reserven aus laufenden Verfahren dargestellt. Mit 34er-Potenzialen

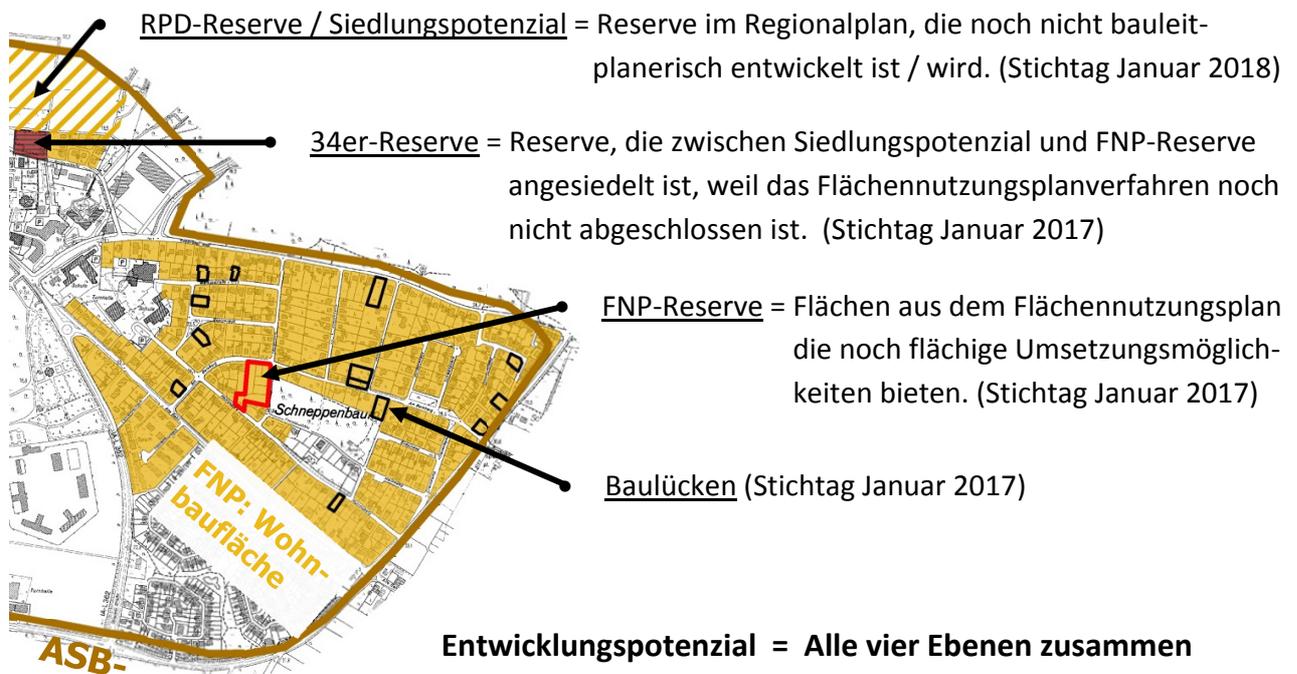


Abbildung 1: Erhebungssystematik

(34er-Reserven) sind die Reserven nach §34 Landesplanungsgesetz gemeint. Dies sind Flächen, für die derzeit ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt wird, mit dem Planungsziel einer Schaffung von Reserven für Gewerbe oder Wohnen. Erfasst werden die Reserven mit der ersten Anfrage nach den Zielen der Raumordnung nach §34 (1) LPlG. Auch hier gilt der Stichtag 01.01.2017. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Kategorien:

Zudem sind zum gleichen Stichtag die Baulücken und Bestandspotenziale (z.B. größere Aufstockungen, Dachausbau) dargestellt, soweit diese von Kommunen dargelegt wurden.

### *Inanspruchnahmen / Bautätigkeit / Reduktion der Entwicklungspotenziale*

Mit fortschreitender Planungszeit (Planungszeitraum des RPD 2012-2032) ist davon auszugehen, dass die Entwicklungspotenziale, die das Planwerk vorsieht, „abschmelzen“. Vor dem Hintergrund einer etwas höheren Bautätigkeit im Wohnungsbau und einer guten wirtschaftlichen Dynamik ist es wichtig zu überprüfen, ob dieses „Abschmelzen“ der Entwicklungspotenziale in den vergangenen 5 Jahren schneller stattgefunden hat, als es die Bedarfskonzeption des RPD vorausberechnet hatte. Dann wäre die Bedarfskonzeption zu überarbeiten oder in der ein oder anderen Kommune, wo das Abschmelzen besonders eklatant ist, nachzusteuern.

### *Mehr Bautätigkeit durch mehr Flächen?*

Auch gilt es zu erörtern, ob die Bautätigkeit für mehr Wohnraum möglicherweise durch mehr Darstellungen im Regionalplan erhöht werden kann. Auch wenn die Entwicklungspotenziale in den ersten fünf Jahren nicht erwartungsgemäß schnell abgeschmolzen sind, könnte erwogen werden, mehr Siedlungsbereiche auszuweisen (zusätzlich zu den bereits im RPD neu dargestellten ASB), damit Kommunen ihre Aktivitäten im Bereich Baulandbereitstellung erhöhen können, um den Wohnungsbau zu fördern. Dies käme einer grundsätzlichen Überarbeitung der ASB-Darstellungen im Regionalplan gleich, weil damit auch die inhaltlichen Grundausrichtungen aus dem Aufstellungsprozess zum RPD (siehe Leitlinien) angepasst würden. In den Leitlinien waren für die Regionalplanerarbeitung verschiedene räumliche Ideen verabredet worden, die einen starken Fokus auf die Innenentwicklung und auf die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Orte mit vielen Infrastrukturen gelegt haben. Gleichzeitig wurde auf eine für die Wohnsiedlungsentwicklung sparsame Flächeninanspruchnahme geachtet.

## **Wohnen**

### *Reserven schmelzen langsam ab*

Die Abnahme der Reserven von 2012 bis 2017 von rund 130.000 WE auf rund 112.400 WE innerhalb von fünf Jahren entspricht bisher nicht den Erwartungen. Die Bautätigkeit lag mit 30.000 WE höher als der Rückgang der Reserven es vermuten ließ.

### *zu wenig Wohnungsbau*

Wohnbauflächen werden nicht so schnell in Anspruch genommen, wie es aktuell dem zuwanderungsbedingten Einwohnerzuwachs in unserer Region angemessen wäre. Der zwar erkennbare Bauboom erreicht noch lange nicht das, was plausible Bedarfsschätzungen des Landes NRW aus 2016 errechnet haben.

### *gebaut wird auch da, wo nicht geplant wird*

Rund 1/3 der Bautätigkeit und im Speziellen beim Geschosswohnungsbau (rund 1/2) werden nicht auf Flächen getätigt, die vorher als Reserve erhoben und somit von den Kommunen als Entwicklungspotenzial im Rahmen des Monitorings anerkannt worden sind. Das bedeutet, dass es eine substantielle Bautätigkeit gibt, die nicht mit im Monitoring einbezogen wird und deshalb in der bisherigen Bilanzierung außen vorbleibt.

### *zukünftige Bevölkerungsentwicklung ungewiss*

Durch sehr viele Wanderungsbewegungen gerade im Bereich der Schutzsuchenden ist eine plausible Bevölkerungsstatistik aktuell nicht gegeben. Erst im Oktober 2018 kann frühestens mit einer neuen Haushaltsvorausberechnung von IT.NRW gerechnet werden. Eine fundierte Bedarfsberechnung für Wohnen ist aktuell nicht möglich.

### *Wiedernutzungspotenzial*

Brachflächen und Wiedernutzungspotenziale spielen sowohl bei Wohnen wie auch bei Gewerbe eine große Rolle, insbesondere in den kreisfreien Städten.

### *mehr ASB für mehr Flexibilität*

Es besteht vielfach das Anliegen in den Kommunen, die Flexibilität bei der Grundstücksauswahl für Grundstücksverhandlungen und dergleichen zu vergrößern, damit Entwicklungen durch einzelne Grundstücksbesitzer nicht blockiert werden.

### *gute Standorte werden immer gebraucht*

Ein weiterer Aspekt ist, dass die Umlandverflechtungen der Rheinschiene in jedem Fall immer weiter zunehmen. Hierfür müssen weiterhin gute Standorte langfristig vorbereitet werden. Schienenanbindung und Entwicklungsflächen müssen zusammengedacht werden. Eine weitere Flächenauswahl im Stile des Rankings IN und UM Düsseldorf soll dazu durchgeführt werden.

## **Gewerbe**

### *Zahlen: kurzgefasst!*

In der Planungsregion Düsseldorf stehen zum Stichtag 01.01.2017 ca. 3.000 ha Entwicklungspotenziale für Gewerbe zur Verfügung. Sie bestehen aus ca. 1.100 ha Reserven im Regionalplan und ca. 1.900 ha Reserven in den Flächennutzungsplänen. Hinzu kommen 263 ha, die im Flächenbedarfskonto des RPD eingebucht sind. Seit der letzten Erhebung in 2014 sind die FNP-Reserven um ca. 400 ha gesunken, die Regionalplanreserven bedingt durch den RPD um 700 ha gestiegen. Der Bedarf für Gewerbe, welcher im RPD Verfahren ermittelt wurde, umfasste ca. 2.690 ha bis zum Jahr 2032. Die Region verfügt somit über einen guten Spielraum für die zukünftige gewerbliche Entwicklung.

### *Entwicklungen sind erwartungsgemäß*

Die Abnahme der (FNP-)Reserven entspricht in der Planungsregion ungefähr der durchschnittlichen Inanspruchnahme der Vergangenheit, die der Bedarfsberechnung zugrunde gelegt wurde. Es gibt vereinzelt „Ausreißer“, bei denen die Inanspruchnahmen unerwartet hoch waren – oder bei denen sie unerwartet niedrig lagen. In der Summe gleicht sich die Entwicklung aus. Zudem begründen diese Inanspruchnahmen keinen Bedarf für die Darstellung weiterer GIB, da in den meisten Städten und Gemeinden noch ausreichend Reserven bestehen oder bereits im RPD Verfahren festgestellt werden musste, dass geeignete Standortpotenziale fehlen.

### *Flächenbedarfskonto bleibt wichtig*

Die Städte und Gemeinden, in denen Gewerbeflächen fehlen, um den rechnerischen Bedarf 2017 zu decken, haben bereits fast alle einen Fehlbedarf ins Flächenbedarfskonto einbuchen müssen. D.h. es fehlt hier immer noch an geeigneten Standorten. Die Situation bei den Städten, die das Flächenbedarfskonto nutzen, hat sich teilweise noch verschärft (Düsseldorf, Remscheid, Monheim).

### *Rommerskirchen – ein Ausreißer*

Die Gemeinde Rommerskirchen ist die einzige Gemeinde (ohne Flächenbedarfskonto), die für den verbleibenden Planungszeitraum des RPD (15 Jahre) einen Fehlbedarf aufweist. Dieser kann, da es sich um nur ca. 3 ha handelt, bei der Umsetzung der bestehenden Regionalplanreserve im FNP oder bei ggf. anstehenden Arbeiten für eine Regionalplanänderung einfließen.

### *Flächentausch ist erfolgreich*

In der Erarbeitung des RPD wurden in einigen Städten und Gemeinden nicht entwickelbare GIB zurückgenommen. Auch wurden bei bestehenden größeren Überhängen die Darstellungen reduziert. In diesen Städten und Gemeinden sind die Reserven gesunken. Die Verfügbarkeit der FNP-Reserven für Gewerbe ist gut. In einzelnen Städten und Gemeinden haben sich die Daten verändert, da parallel zur RPD Erarbeitung neue Flächennutzungspläne oder Stadtentwicklungskonzepte erarbeitet worden sind (z.B. Kleve, Neuss, Straelen).

### *Betriebserweiterungsflächen – die stille Reserve*

In den letzten drei Jahren gab es kaum Inanspruchnahmen von Betriebserweiterungsflächen. Vielmehr ist ihr Anteil an den Reserven gestiegen. In einigen Städten wurden erstmalig Betriebserweiterungsflächen erfasst, andere Betriebe scheinen sich für die Zukunft Erweiterungsoptionen zu sichern. Die Betriebserweiterungsflächen werden nach dem LEP NRW mit 50 % beim Bedarf angerechnet. Sollte die Umsetzung in dem Tempo verlaufen, wäre die Quote zu hoch gegriffen. Ein größerer Bedarf für die Darstellung zusätzlicher GIB oder ASB würde sich daraus aber kaum generieren, da es sich um nur wenige Flächen handelt (313 ha).

### *Spielraum für die Ansiedlung von emittierenden Betrieben*

Der Anteil von FNP-Reserven für Gewerbe, die im GIB liegen und damit Raum für die Ansiedlung von emittierenden Betrieben bieten sollten, ist sehr hoch. Da auch die neuen GIB-Z mit der Zweckbindung Flächenintensive Vorhaben und Industrie noch nicht in den FNPs umgesetzt sind, dürfte langfristig ein gutes Flächenangebot für emittierende Gewerbebetriebe bestehen.

### *Brachflächen und Wiedernutzungspotenziale werden immer wichtiger*

Brachflächen und Wiedernutzungspotenziale spielen in der zukünftigen Flächenentwicklung eine große Rolle. Bereits 30 % der FNP-Reserven sind Brachflächen, die umgenutzt werden sollen. Von den Inanspruchnahmen erfolgten 20 % auf Brachflächen. Hinzu kommen 280 ha Wiedernutzungspotenziale, die zumindest anteilig noch Spielraum für eine gewerbliche Entwicklung geben können. Insbesondere in den Städten und Gemeinden, die bereits im RPD-Verfahren das Flächenbedarfskonto genutzt haben und bei denen sich der Fehlbedarf weiter erhöht hat, wird es zukünftig nicht ohne die Nachnutzung von Brachflächen gehen.

### *Herausforderungen bei der Umsetzung großer neuer Standorte*

Bei den meisten im RPD neu dargestellten GIB von überregionaler Bedeutung ist noch keine Umsetzung in den Flächennutzungsplänen im Siedlungsmonitoring erkennbar. D.h., es wurden noch keine FNP-Änderungen zur Umsetzung der neuen GIB parallel zum RPD-Verfahren eingeleitet. Lediglich die Stadt Goch und die Gemeinde Weeze haben (aufgrund des Gewerbeflächen-

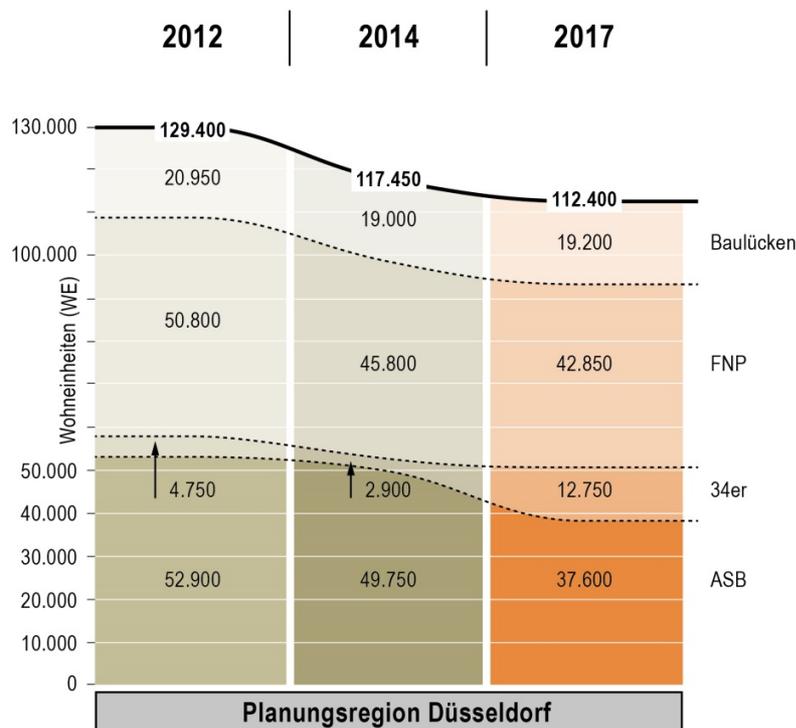
pools) parallel zur Erarbeitung des RPD eine FNP-Änderung auf den Weg gebracht. In den anderen Städten und Gemeinden wird zunächst noch an Konzepten zur interkommunalen Zusammenarbeit gearbeitet. Auch ist bei einzelnen Standorten die Erschließung noch zu klären. Es bleibt abzuwarten, welche Standorte umgesetzt werden können.

## 2. Bereiche für Wohnen

Die Auswertung des Flächenmonitorings 2017 im Bereich Wohnen erläutert, inwiefern – trotz gerade fertig gestellten Regionalplans – eine Regionalplanänderung für mehr Wohnungsbau angezeigt scheint.

### 2.1 Quantität der Reserven

Zum Stichtag 01.01.2017 stehen in der Planungsregion Düsseldorf ca. 1.700 ha und knapp 43.000 Wohneinheiten (WE) als Reserven für eine Wohnnutzung in den Flächennutzungsplänen (FNP) zur Verfügung. Hinzu kommen knapp 38.000 WE auf ASB-Reserveflächen und laufende FNP-Änderungen mit rund 12.750 WE. Bei den 38.000 WE auf ASB-Reserveflächen handelt es sich um die Regionalplanreserven auf Grundlage des RPD, wie er im Dezember 2017 beschlossen worden ist. Zudem gibt es 2017 rund 19.000 WE in Baulücken und Bestandspotenzialen. Interessant ist vor allem die zeitliche Entwicklung der Entwicklungspotenziale. Deshalb sind in den folgenden Abbildungen auch die Ergebnisse aus dem Monitoring 2012 und 2014 dargestellt.



**Abbildung 2:**  
Entwicklung der wohnbaulichen Reserven im bisherigen Planungszeitraum

Der Bauboom, der unter 2.5 beschrieben wird, schlägt sich demnach noch nicht in den Zahlen des Flächenmonitorings nieder. Der Rückgang der Reserven ist nicht so hoch wie der Bedarf im RPD eingeschätzt wurde. Der Bedarf im Regionalplan wurde für die ersten fünf Jahre des Planungshorizontes auf 37.500 WE geschätzt (siehe auch Abb. 7). Die Bautätigkeit lag mit rund 30.000 WE zwar nur knapp unter dem errechneten Bedarf, aber deutlich über der Reduktion der Reserven (siehe Abb. 1), die rund 18.000 WE betrug. Und dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die hier dargestellte Reduzierung damit zusammenhängt, dass mit dem RPD viele Reserven zurückgenommen wurden und hier nicht mehr auftauchen (hierzu zählen auch Flächen, die noch im FNP enthalten sind, aber nicht weiter entwickelt werden können und die nun unter „keine Reserve“ verbucht sind). Es wurden zwar auch Siedlungspotenziale neu aufgenommen, allerdings wurden mehr Siedlungsbereiche („Planungsleichen“) aus dem Plan herausgenommen, als neu dargestellt. Insgesamt wurden im Vergleich zum GEP99 rund 7.000 WE aus dem Plan herausgenommen.

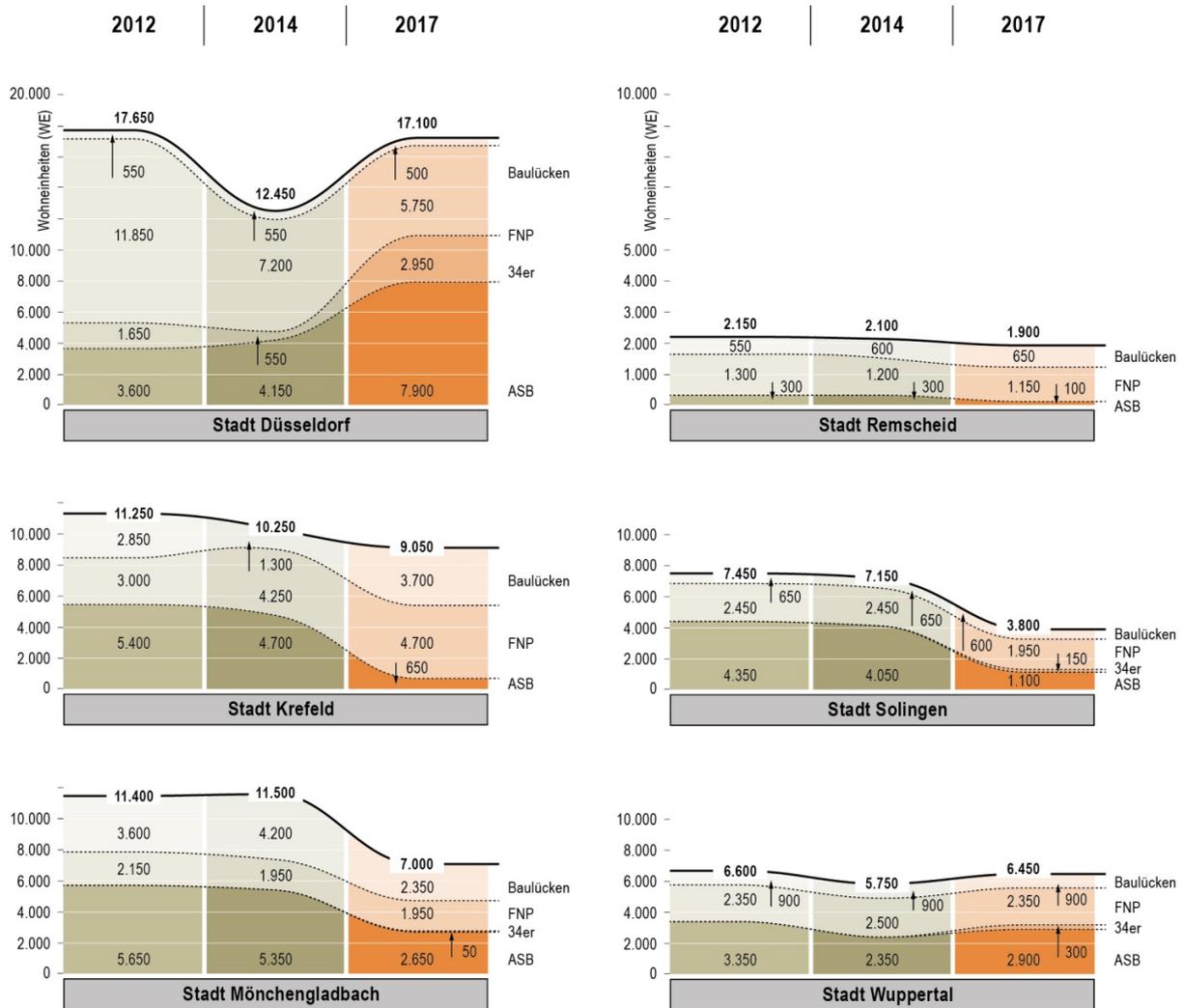


Abbildung 3: Entwicklung der Reserven in den Städten

Dass die Bautätigkeit dennoch recht hoch war und die Reduktion der Reserven nicht so deutlich spürbar, liegt daran, dass viele Gebäude in Bereichen errichtet werden, die nicht als Reserven erfasst werden (siehe 2.6). Das bedeutet, dass das Entwicklungspotenzial nicht 1:1 mit der vorangegangenen Bautätigkeit zurückgeht. Um einen Überblick über die Entwicklung der Reserven in den einzelnen Kreisen und kreisfreien Städten zu geben, ist in Abbildung 3 und 4 die Reserveentwicklung dargestellt. Sie stellt sich so unterschiedlich da, weil im Erarbeitungsverfahren des neuen Regionalplanes (RPD) bspw. in Düsseldorf mehrere Siedlungspotenziale hinzugekommen sind und im Gegensatz dazu bspw. im Kreis Viersen einige zurückgeplant wurden. Allerdings sieht man in Düsseldorf, dass auch viele Bauleitplanreserven in Anspruch genommen worden sind. Dort hat sich das FNP-Potenzial deutlich reduziert. In Krefeld hingegen ist es deutlich gestiegen, was mit dem in 2015 neu aufgestellten FNP zusammenhängt. Insgesamt war in den kreisfreien Städten die Bautätigkeit nicht so hoch wie die regionalplanerische Bedarfsberechnung, die dem RPD zugrunde liegt, es angezeigt hatte. Nur die Bautätigkeit in Wuppertal und Remscheid lag ganz leicht über den Bedarfsberechnungen des RPD.

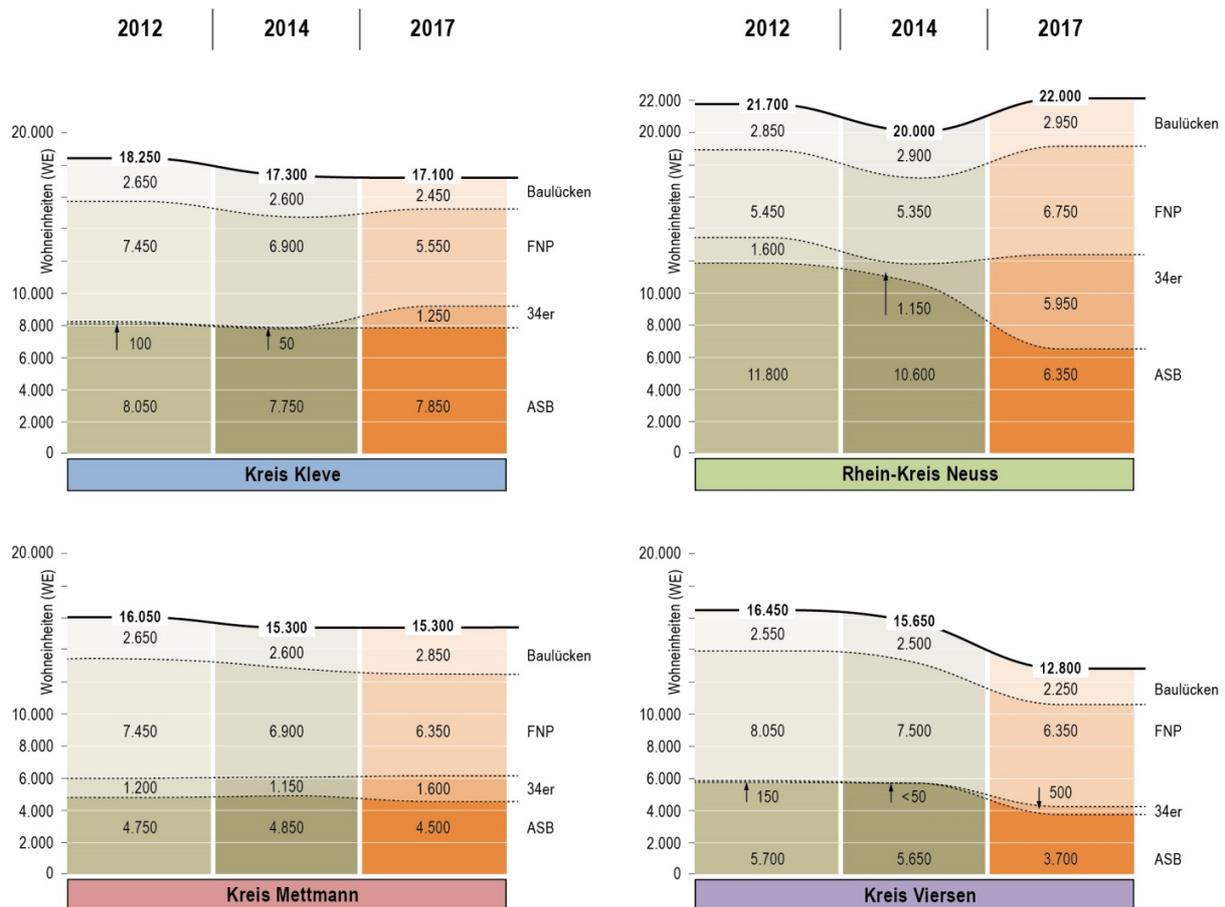


Abbildung 4: Entwicklung der Reserven in den Kreisen

Um die dargestellten Kreise und die dort dargestellten Zahlen besser einordnen zu können, kann man sich den bisher errechneten Bedarf im RPD und die fünfjährige Bautätigkeit vor Augen führen. Die hier aufgeführte Bautätigkeit ist der Bautätigkeitsstatistik von IT.NRW entnommen. Die dargestellten Bedarfe sind die, die im Rahmen der Erarbeitung des Regionalplanes ermittelt worden sind und beziehen sich nur auf die ersten fünf Jahre. Für den Kreis Kleve hat der RPD für die Jahre 2012 bis 2017 einen Bedarf von 5.400 WE vorgesehen. Die Bautätigkeit lag mit 4.760 WE knapp darunter. Im Kreis Viersen lagen der Bedarf für die Jahre 2012 bis 2017 bei 2.780 WE und die Bautätigkeit bei 2.640 WE. Im Rhein-Kreis Neuss lag der Bedarf in den ersten fünf Jahren des Planungszeitraumes bei 6.100 WE, gebaut wurden faktisch rund 5.785 WE. Im Kreis Mettmann wurden bei einem regionalplanerisch errechneten Bedarf von 3.630 WE allerdings 3.880 WE gebaut. In den Kreisen trifft die Bautätigkeit somit ziemlich genau den im RPD ermittelten Bedarf. Allerdings lag die gemeldete Flächeninanspruchnahme (in den letzten drei Jahren) in allen Kreisen deutlich unter der Bautätigkeit, so dass es auch plausibel ist, dass die Reserven nicht so stark abgeschmolzen sind.

2014							2017						
WOHNEN	Reserve Siedlmo 2014 FNP in ha	Reserve Siedlmo 2014 FNP in WE	Laufende FNP Änd. (34er Reserven) in ha	Laufende FNP Änd. (34er Reserven) in WE	Baulücken und Bestands-potentiale in WE	Siedlungs-potential ASB-Reserven in WE	Reserve Siedlmo 2017 FNP in ha	Reserve Siedlmo 2017 FNP in WE	Laufende FNP Änd. (34er Reserven) in ha	Laufende FNP Änd. (34er Reserven) in WE	Baulücken und Bestands-potentiale in WE	Siedlungs-potential ASB-Reserven in WE	
	<b>Planungsregion</b>	<b>1875</b>	<b>45811</b>	<b>150</b>	<b>2910</b>	<b>19002</b>	<b>49760</b>	<b>1702</b>	<b>42851</b>	<b>335</b>	<b>12771</b>	<b>19190</b>	<b>37595</b>
Düsseldorf	111	7190	27	545	542	4140	120	5761	19,7	2940	507	7890	
Krefeld	169	4232	1	4	1288	4680	180	4676			3683	630	
Mönchengladbach	73	1966	2		4180	5355	73	1966	1,5	41	2325	2630	
Remscheid	68	1179			615	315	71	1132			672	105	
Solingen	103	2461			660	4025	81	1950	4,3	172	612	1120	
Wuppertal	113	2514			900	2340	104	2353	10,9	288	900	2880	
<b>Kleve, Kreis</b>	<b>404</b>	<b>6923</b>	<b>7</b>	<b>47</b>	<b>2586</b>	<b>7760</b>	<b>329</b>	<b>5558</b>	<b>43</b>	<b>1254</b>	<b>2454</b>	<b>7825</b>	
Bedburg-Hau	10	190			133	200	9	190	1	16	121	474	
Emmerich am Rhein, Stadt	41	571			341	900	49	615	2	80	292	975	
Geldern, Stadt	66	857	1	28	76	750	43	561	3	75	68	1150	
Goch, Stadt	36	632			51	425	48	869			157	1100	
Issum	23	402			149	125	18	346			140	275	
Kalkar, Stadt	29	705	1		252	450	13	433	16	370	252	338	
Kerken	12	234			204	425	9	214	1	75	221	50	
Kevelaer, Stadt	18	376			334	625	17	379			302	1225	
Kleve, Stadt	81	1630			20	1785	47	939	17	570	89	175	
Kranenburg	12	160			272	100	13	167			230	188	
Rees, Stadt	12	217			318	850	8	145	0	1	257	500	
Rheurdt	4	60	5		66	225	3	60	2	59	68	250	
Straelen, Stadt	40	540			79	325	32	349	0	8	89	0	
Uedern	8	152			49	375	7	120			43	425	
Wachtendonk	7	116			55	75	5	85			69	225	
Weeze	8	81			187	125	7	86			56	475	
<b>Mettmann, Kreis</b>	<b>224</b>	<b>6513</b>	<b>51</b>	<b>1154</b>	<b>2821</b>	<b>4865</b>	<b>211</b>	<b>6350</b>	<b>67</b>	<b>1623</b>	<b>2860</b>	<b>4480</b>	
Erkrath, Stadt	11	310			159	1050	11	320			143	735	
Haan, Stadt	28	782	7	115	176	0	21	638	10	246	189	0	
Heiligenhaus, Stadt	7	149	1	17	117	770	4	128	5	177	113	560	
Hilden, Stadt	41	1397			583	245	41	1438	1	16	597	0	
Langenfeld (Rhld.), Stadt	35	1081			411	175	30	886			392	525	
Mettmann, Stadt	6	137	15	430	180	490	2	87	21	567	288	245	
Monheim am Rhein, Stadt	13	403			130	455	23	480			130	700	
Ratingen, Stadt	11	314	26	515	746	245	15	566	26	515	719	700	
Velbert, Stadt	66	1674			211	665	57	1536			173	595	
Wülfrath, Stadt	7	266	2	77	108	770	7	271	3	102	116	420	
<b>Rhein-Kreis Neuss</b>	<b>241</b>	<b>5347</b>	<b>55</b>	<b>1141</b>	<b>2886</b>	<b>10620</b>	<b>245</b>	<b>6736</b>	<b>175</b>	<b>5961</b>	<b>2948</b>	<b>6351</b>	
Dormagen, Stadt	16	250	11	292	248	1295	15	260	76	2599	190	0	
Grevenbroich, Stadt	47	1013	20	154	416	420	60	1171	1	14	376	800	
Jüchen	57	970	0	0	287	150	53	895			256	25	
Kaarst, Stadt	15	333	7	120	178	980	11	251	7	120	157	1277	
Korschenbroich, Stadt	28	797			0	450	26	707	1	18	249	825	
Meerbusch, Stadt	22	624	2	80	132	4060	21	793	2	80	248	2100	
Neuss, Stadt	50	1241	14	480	1262	3115	52	2477	87	3115	1423	899	
Rommerskirchen	8	119	1	15	59	150	8	182	1	15	49	425	
<b>Viersen, Kreis</b>	<b>368</b>	<b>7486</b>	<b>7</b>	<b>19</b>	<b>2524</b>	<b>5660</b>	<b>287</b>	<b>6369</b>	<b>14</b>	<b>492</b>	<b>2229</b>	<b>3684</b>	
Brüggen	17	297			186	525	11	198	5	169	195	250	
Grefrath	22	422			55	425	17	346			48	100	
Kempfen, Stadt	24	403			66	1540	16	363	0	10	62	1295	
Nettetal, Stadt	89	1729	1	7	414	140	85	1841	3	182	405	105	
Niederkrüchten	15	267	2		280	350	17	304			262	225	
Schwalmtal	13	221			507	125	4	71			416	75	
Tönisvorst, Stadt	52	1048	1	2	58	280	35	953	1	10	141	560	
Viersen, Stadt	115	2783	1		723	910	77	1798	1	25	463	175	
Willich, Stadt	21	316	3	10	235	1365	26	495	4	96	237	899	

Tabelle 1: Übersichtstabelle mit Entwicklungspotenzialen

## 2.2 Situation in den einzelnen Kommunen

Die regionalen Aussagen gelten auch für die meisten Kommunen (siehe hierzu auch Anlage 1). Wenn man eine Art Stresstest für die Flächenreserven durchführt und davon ausgeht, dass die Bautätigkeit die Reserven 1:1 aufbrauchen würde und die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten drei Jahre einfach 15 Jahre fortführt, dann gäbe es ein längerfristiges kommunales Handlungserfordernis zunächst in den Kommunen Kerken, Kleve, Kranenburg und Straelen, Grevenbroich, Korschenbroich und Rommerskirchen, Heiligenhaus, Mettmann und Langenfeld. Allerdings ist nicht zu erwarten, dass die Bautätigkeit die Reserven 1:1 aufbraucht. Dennoch kann dieser Indikator für die Annahme genutzt werden, dass in diesen Kommunen am ehesten ein Handlungsbedarf besteht. Am höchsten ist der Handlungsbedarf in dieser Art Test erwartungsgemäß in Düsseldorf. Hier sind die bauleitplanerischen Reserven deutlich gesunken. Insgesamt wären die Reserven binnen 10-12 Jahren aufgebraucht. Die Flächen, die im Rahmen von IN und UM Düsseldorf im RPD dargestellt worden sind, können dies rechnerisch auffangen; allerdings sind noch nicht alle Kommunen mit der Umsetzung dieser Flächen befasst. Etwas über die Hälfte aller Flächen sind schon in einer bauleitplanerischen Entwicklung.

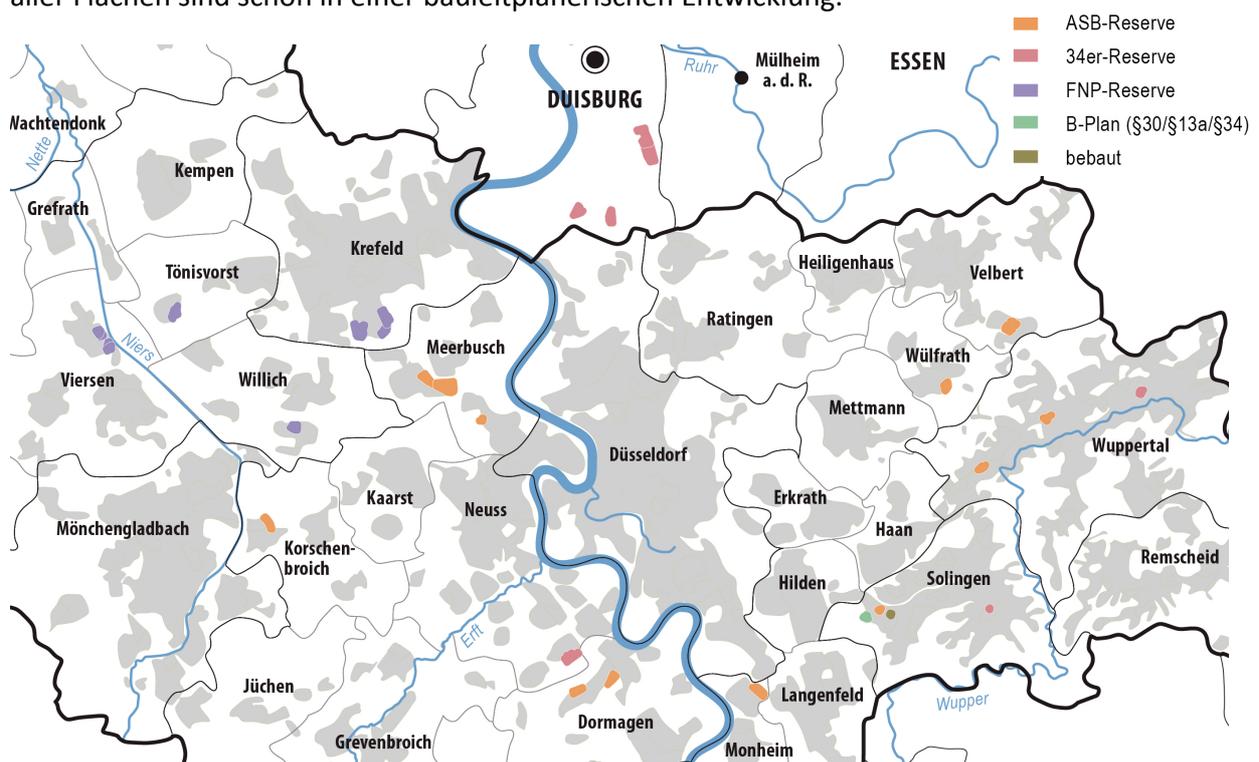


Abbildung 5: Flächen für IN und UM Düsseldorf und aktueller Planungsstand

Von daher könnte der auf dem Wohnungsmarkt der Rheinschiene spürbare Engpass an Wohnbauflächen ein Grund für die Regionalplanung sein, weitere Flächen zu finden, deren Aktivierung in naher Zukunft angegangen werden kann. Hier sollten nach einem ähnlichen Konzept wie bei IN und UM Düsseldorf Potenziale in der Region gefunden werden, die den langfristig bleibenden Flächenengpass in der Rheinschiene abmildern.

## 2.3 Aktivierbarkeit

Von den rund 1.700 ha Bauleitplanreserven mit rund 43.000 WE sind nur eine geringe Anzahl direkt verfügbare Flächen. Nur 9.000 WE sind sofort oder kurzfristig verfügbar. Rund 13.000 WE sind mittelfristig in den Reserven verfügbar. Das bedeutet, dass vor allem auf der Ebene der Bauleitplanung die Flächen verfügbar gemacht werden müssen. Das Problem der Verfügbarkeitsherstellung scheitert nicht an den Grenzen der Regionalplanung.

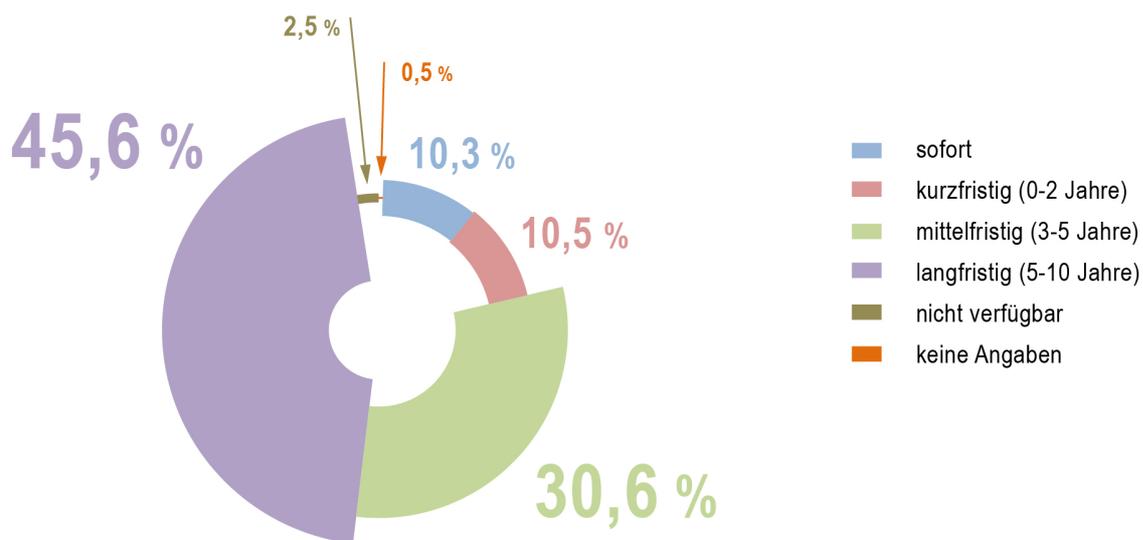


Abbildung 6: Flächenverfügbarkeit Wohnen in %

Vielfach sind es aufwendige Verfahren, Eigentümerinteressen etc. mit denen sich die örtlichen Ingenieure zeitintensiv auseinandersetzen müssen. Deshalb muss genau hingeschaut werden, inwieweit die Regionalplanung zum Thema Flächenverfügbarkeit einen Beitrag leisten kann, indem sie den ASB-Rahmen durch mehr Darstellungen größer spannt. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass der Zeitraum von einer ASB-Darstellung bis zu einer Baureifmachung eines Grundstückes relativ lang ist. Das kann zwar nicht bedeuten, dass die Regionalplanung nicht möglicherweise mehr ASB im Regionalplan darstellen soll, aber die kurzfristige Verfügbarmachung mit zusätzlichen ASB wird nur in ganz seltenen Einzelfällen dadurch erfolgen (siehe hierzu auch Punkt 2.1).

## 2.4 Dichte der Flächenentwicklung durch die kommunale Bauleitplanung

Nach wie vor planen die Kommunen überwiegend für wenig dichte Bebauung. Analysiert man die Dichte, welche die Kommunen im Flächenmonitoring bei den rd. 1.300 FNP-Reserven angegeben haben, dann waren 2014 nur 5 % aller Flächen mit einer Dichte von > 60 WE/ha geplant und auf 65 % der Flächen wurde mit einer geringeren Dichte (< 25 WE/ha) geplant.

Das Siedlungsmonitoring 2017 zeigt dabei nur kleine Veränderungen in der Verteilung, so sind in dieser Erhebung 7 % aller FNP-Potenziale für Wohnentwicklung mit > 60 WE/ha und nur noch 61 % mit < 25 WE/ha erfasst worden. Hier sieht man eine leichte Verschiebung hin zu einem etwas dichteren Städtebau. Auch wenn hier keine deutlicheren Tendenzen erkennbar sind, ist doch davon auszugehen, dass gerade der Geschosswohnungsbau im Bestand zu Nachverdichtungen und insgesamt zu einem dichteren Städtebau in der Region geführt hat. In der folgenden Abbildung ist die Mengenverteilung der verschiedenen Flächenentwicklungen dargestellt.

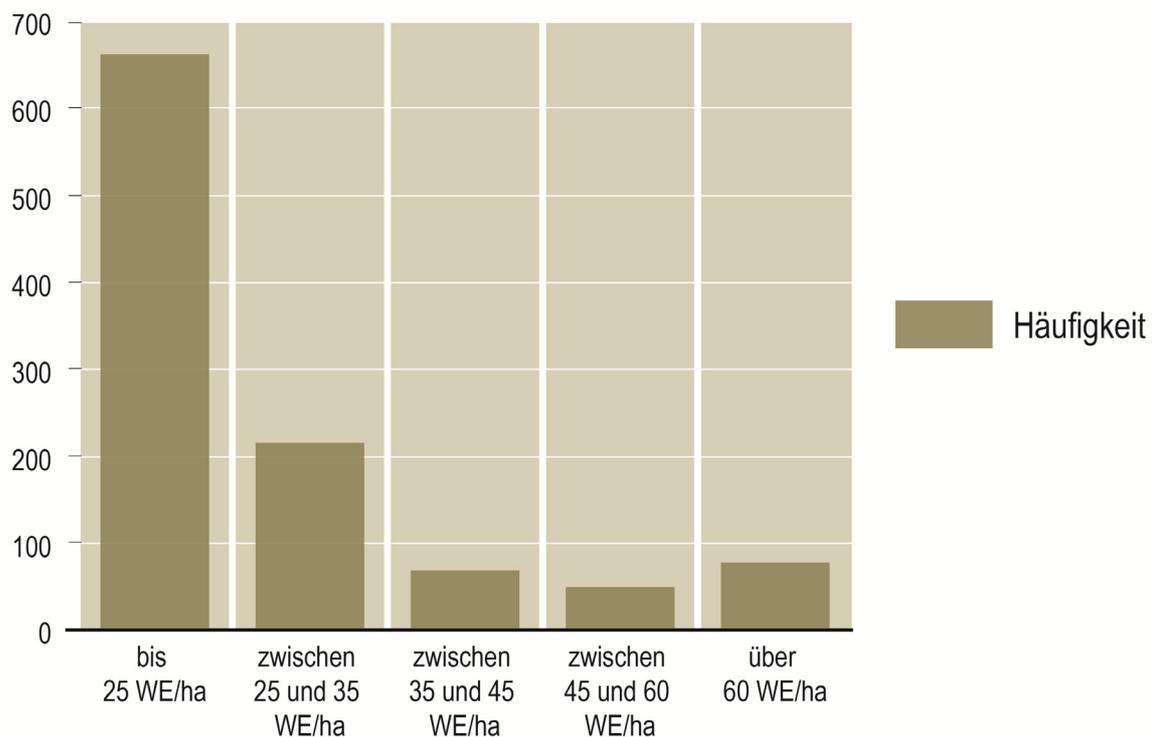


Abbildung 7: Verteilung der Dichte in den rund 1300 Einzelflächen der Bauleitplanung

## 2.5 Bautätigkeit

Die Entwicklung der Bautätigkeit zeigt, dass für die nächsten Jahre eine Tendenz nach oben zu erkennen ist. In der ersten Abbildung, in der die Baufertigstellungen, die Baugenehmigungen und die Bedarfsberechnung des RPD abgebildet sind, ist deutlich zu sehen, dass nicht nur die Talsohle von 2008 bis 2012 durchlaufen ist und ab 2013 eine deutliche Erhöhung der Bautätigkeit erfolgt ist, sondern auch dass – bei der Betrachtung der Baugenehmigungen – ein weiteres Ansteigen der Bautätigkeit zu erwarten ist. In den nächsten Jahren können die realen Entwicklungen deshalb über den Vorausberechnungen des RPD liegen.

Gleichzeitig ist mehr als deutlich, dass der erkennbare „kleine Bauboom“ vom Geschosswohnungsbau getragen ist. Dies entspricht den Erwartungen, die auch im RPD zur Haushaltsentwicklung dargelegt sind.

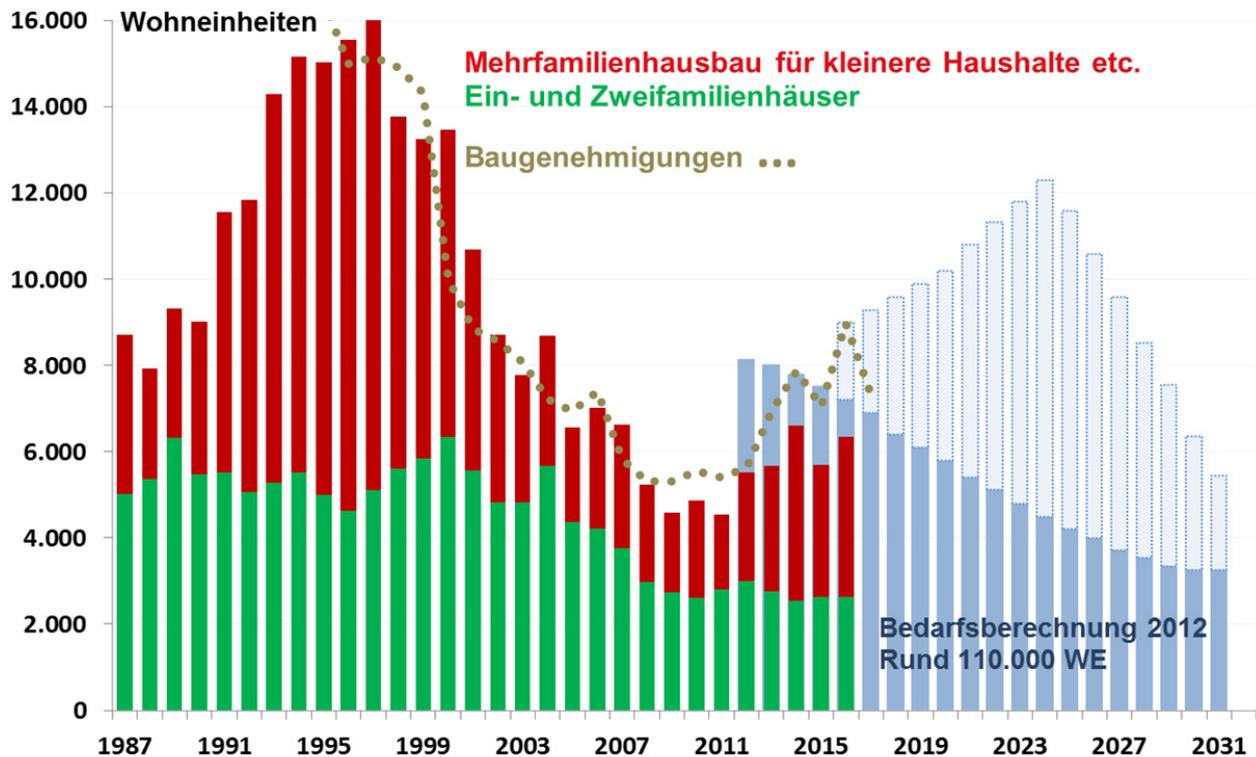


Abbildung 8: Bautätigkeit/Genehmigung/Prognosen in der Planungsregion Düsseldorf Quelle IT NRW und eigene Berechnungen

Dieser Aufwärtstrend, der bisher noch nicht die enorme Bautätigkeit der 90er Jahre erreicht hat, reicht außerdem nicht aus, die Erwartungen, die seit Anfang 2016 vom Bauministerium und der NRW Bank für einen Zeitraum bis 2020 ermittelt worden sind, zu befriedigen. Die Bautätigkeit ist gestiegen, das vermag aber bei Weitem noch nicht zu einer Beruhigung des Wohnungsmarktes beizutragen. (Siehe hierzu [Wohnungsmarktbericht NRW 2017](#)). Die angesprochenen Berechnungen des damaligen Bauministeriums, die unter dem Eindruck der Zuwanderung vieler Schutzsuchender und der starken sonstigen Einwanderung nach NRW entstanden sind, werden durch die bisherige Bautätigkeit nicht erreicht. Sie sind auch absehbar unter der Berücksichtigung der bisherigen Baugenehmigungen nicht erreichbar.

Unterdessen ist aber auch nicht erkennbar, dass die Nachfrage nach mehr Wohnraum zurückgeht. Die wirtschaftliche Entwicklung, die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt und im Kreditwesen und die mit hoher Wahrscheinlichkeit weitergehende Zuwanderung sprechen eher dafür, dass ein Rückgang keinesfalls in Sicht ist. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Bautätigkeit weiter ansteigt und auch ansteigen muss, um genügend Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu sichern. In welchem Maße das der Fall sein wird, lässt sich aktuell schwer prognostizieren (siehe hierzu auch unter 2.7).

Die NRW Bank, die aktuell in ihrem Wohnungsmarktbericht dieses Manko zwischen Bedarf und Bautätigkeit in den Fokus nimmt, sieht für einen verstärkten Neubau folgende Hemmnisse: „In den Ballungsräumen, wo der Großteil der neuen Wohnungen benötigt wird, gibt es kaum mehr Bauland, das sich kurzfristig aktivieren ließe. So steigen die Grundstückspreise weiter und verteuern damit auch die Neubaumieten und -preise. Dazu kommt, dass nicht nur die kommunalen Planungs- und Genehmigungsbehörden, sondern inzwischen auch die Bauunternehmen an der Grenze ihrer Kapazitäten arbeiten“ (S. 3 [Wohnungsmarktbericht NRW 2017](#)). In der hiesigen Planungsregion kann man sich darüber hinaus nicht dem Eindruck verwehren, dass die Flächenbereitstellung durch die kommunalen Planungsträger häufig blockiert wird durch Bürgerinitiativen oder aber auch ganz einfach in den kommunalen Räten und dessen lokalen Gremien (Bezirksvertretungen) keine Mehrheit findet. Die meisten Flächenentwicklungen sind politisch umkämpft; dies läuft einer zügigen Entwicklung zuwider. Diese Einschätzung spiegelt sich in der geringen Anzahl direkt verfügbarer Flächen wider. Viele Flächen sind als langfristig eingeschätzt, weil die planende Verwaltung weiß, wie lange die Entwicklung des Baurechts und der Baureifmachung der Grundstücke dauert.

## 2.6 Wo findet der Wohnungsbau statt?

Insbesondere die Erkenntnis, dass die Reserven nicht in der Größe zurückgehen, wie der Wohnungsbau von statten geht, hat die Frage aufgeworfen, wo eigentlich der Wohnungsbau stattfindet. Auch ist in den letzten Jahren zu beobachten gewesen, dass gerade an den Rändern der Siedlungsbereiche viele FNP-Flächen mit geringen Dichten geplant wurden und der Geschosswohnungsbauplanerisch erst in den letzten ein bis zwei Jahren in den Fokus der Bauleitplanung gerückt ist. Dennoch hat ein enormer Anstieg des Geschosswohnungsbaus stattgefunden. Dies wirft die Frage auf, ob im Bestand oder in anderen Innenpotenzialen, die die Planung nicht als Potenzial bewertet, doch ein substantieller Anteil des Wohnungsbaus stattfindet. Auch wurde in einem interkommunalen Arbeitskreis, der aus Vertretern der Kreise und kreisfreien Städte besteht, diese Frage diskutiert. Dabei stand die Frage im Vordergrund, wenn ohnehin der Schwerpunkt der Nachfrage in den Großstädten liegt und hier keine Flächen an den Siedlungsrändern mehr ausgewiesen werden können, sind dann nicht die Innenpotenziale neu zu bewerten? Hier wurde überschlüssig von einigen Großstädten dargelegt, dass ein großer Teil der Bautätigkeit außerhalb der Siedlungsreserven stattfindet.

Daraufhin hat die Landesplanungsbehörde auf Anfrage der Regionalplanungsbehörde Düsseldorf Daten von IT.NRW ausgewertet, in denen die Baugenehmigungen des Geschosswohnungsbaus räumlich ausgewertet wurden. Hier konnte festgestellt werden, dass von rund 1000 Genehmigungen, die 2015 und 2016 in der Planungsregion für Mehrfamilienhäuser erteilt wurden, nur 500 auf Flächen lagen, die auch im Rahmen des Monitorings dafür erfasst worden sind. Das bedeutet, die Hälfte des Geschosswohnungsbaus in den Jahren 2015 und 2016 wurde auf Flächen genehmigt, die planerisch im Rahmen des Monitorings nicht mit einbezogen wurden. Auch betrachtet wurden die Inanspruchnahmen der Flächen, die 2017 das erste Mal für Wohnen von den Kommunen eingetragen wurden. Hier ist ablesbar, dass die Inanspruchnahme für Flächen im Bereich Wohnen zu 1/3 auf Flächen erfolgt ist, die bisher nicht als Reserven erfasst waren.

Insgesamt kann damit festgehalten werden, dass die Baulandentwicklung zumindest in angespannten Zeiten auch zu einem größeren Teil auf Flächen passiert, die nicht über die klassische Angebotsplanung mit Darstellung der Flächen im Siedlungsmonitoring entwickelt werden. Zwei Gründe können für dieses „Grundrauschen“ an Bautätigkeit angeführt werden: Zum einen werden einige Projekte in der Wirklichkeit so schnell entwickelt, dass sie ein Bauleitplanverfahren durchlaufen und direkt gebaut werden, ohne dass die Fläche als Reserve erfasst worden ist. Zum anderen gibt es im Bestand, in Baulücken, in Hinterhöfen usw. Entwicklungspotenziale, die von Planenden nicht direkt erfasst werden können. Private Entwickler und Bauherren beurteilen Grundstücke oft anders als Planende und sehen daher Entwicklungspotenziale, die von der planenden Verwaltung nicht einbezogen werden, weil eine Entwicklungsmöglichkeit nicht offensichtlich ist. Die Planer aus den Städten der Planungsregion berichten zum Teil von Grundstücken, die seit Jahren oder Jahrzehnten brach liegen und eine Bebaubarkeit nicht mehr für möglich erachtet wurde, die nun jedoch bebaut werden. Andere berichten von dem häufiger stattfindenden Ersatz von Einfamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern. Es ist evident, dass Planende in solchen Situationen zunächst kein Potenzial vermuten. Für die Auswertung des Siedlungsmonitorings sind diese Erkenntnisse insoweit relevant, als dass erklärt werden kann, dass die Reduktion der Reserven langsamer stattfindet, als es die Bautätigkeit schlussfolgern ließe.

## 2.7 Welche Prognosen sind plausibel?

Die Regionalplanungsbehörde zieht bei vielen statistischen Fragestellungen Statistiken von Information und Technik NRW (IT.NRW) heran. Im Fall der Bedarfsbegründung sind dies vor allem Bevölkerungszahlen und deren Entwicklung. Die Zahlen des Bevölkerungsstands basieren auf der Fortschreibung der Daten der Bevölkerung des Zensus aus dem Jahr 2011 und gelten prinzipiell zunächst als valide. In der Fortschreibung für das Jahr 2016 gibt es allerdings Auffälligkeiten, die nicht zu dem passen, was nach den letzten Jahren erwartbar gewesen wäre. In vielen Fällen geht die Bevölkerung zurück und steigt nicht an. IT.NRW führt dazu in der Fortschreibung der Bevölkerungszahlen folgende Information an: „Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes 2016 ist aufgrund methodischer Änderungen bei den Wanderungsstatistiken, technischer Weiterentwicklungen der Datenlieferungen aus dem Meldewesen sowie der Umstellung auf ein neues statistisches Aufbereitungsverfahren nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Einschränkungen bei der Genauigkeit der Ergebnisse können aus der erhöhten Zuwanderung und den dadurch bedingten Problemen bei der melderechtlichen Erfassung Schutzsuchender resultieren.“ (IT.NRW)

In der unten aufgeführten Karte kann man diese statistischen Unsicherheiten erkennen. Für die Kommune Kerken ist keine Veränderung der Bevölkerungszahl zwischen 2015 und 2016 aufgeführt, da eine Zahl für das Jahr 2016 nicht vorliegt. Insgesamt zeigt sich, dass es bei vielen Kommunen deutliche Unterschiede bei der Entwicklung der Bevölkerungsstandszahlen zwischen den Jahren 2014 – 2015 und 2015 – 2016 gibt. Dies entspricht in vielen Fällen, vor allem wenn es sich um eine Verringerung des Bevölkerungsstandes handelt, nicht der Wahrnehmung der Kommunen und der Regionalplanung. Aus diesem Grund empfiehlt es sich, vorsichtig mit den Bevölkerungsstandszahlen für das Jahr 2016 umzugehen und auf Betrachtungen der Zahlen für

das Jahr 2017 und die folgenden Jahre zu warten, um damit die Validität der Daten weiter prüfen zu können. Für Herbst 2018 sind neue Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnungen auf Grundlage neuerer Daten zu erwarten. Es bleibt abzuwarten, ob diese ein plausibleres Bild ergeben.

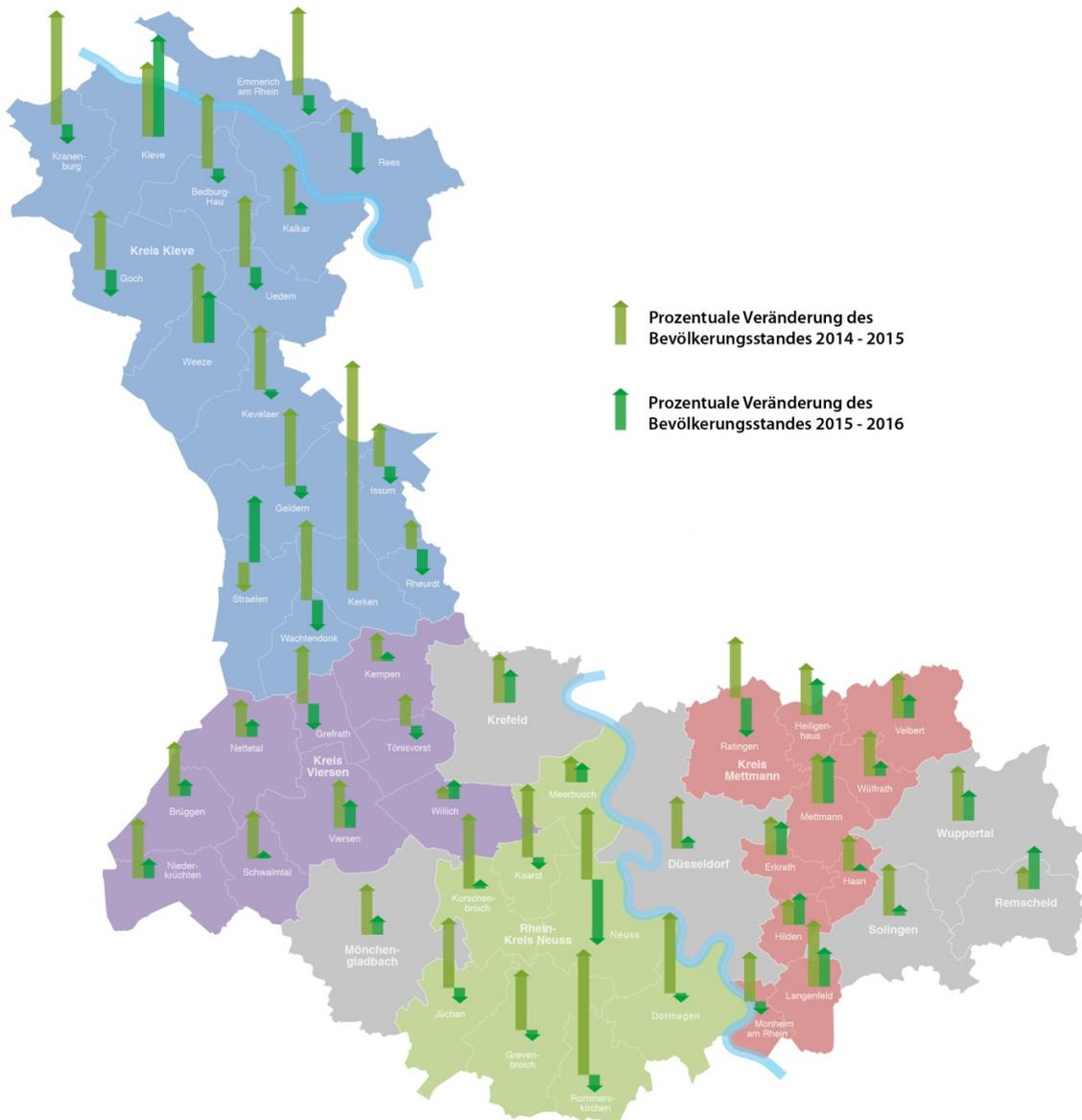


Abbildung 9: Aktuelle Bevölkerungszahlen

## 2.8 Wiedernutzungspotenziale

Das Flächenmonitoring 2017 der Bezirksregierung Düsseldorf umfasst auch die Flächenkategorie des Wiedernutzungspotenzials. Mit Wiedernutzungspotenzialen sind unter anderem Brachen und Flächen gemeint, die in absehbarer Zeit brachfallen oder ihre Nutzung verlieren werden und für die eventuell noch keine konkreten Planungsziele bestehen. Dazu gehören z.B. Konversionsflächen oder von Bahnbetriebszwecken freigestellte Flächen, Industriebrachen, leerstehende Schulgebäude etc. Die Analyse dieser Flächen im Flächenmonitoring 2017 zeigt, dass auf ihnen ein erhebliches Potenzial für die Siedlungsentwicklung vorhanden ist. Für die Hälfte der Flächen wird eine Umnutzung zu Wohnzwecken angegeben, dabei wird ein Potenzial von rund 430 ha und 10.000 WE angegeben. Besonders große Potenziale melden die kreisfreien Städte (rund 300 ha) und hier die Landeshauptstadt Düsseldorf (120 ha mit rund 8.000 WE). Auch für die gewerbliche Entwicklung besteht viel Potenzial auf diesen Flächen (siehe Kap. 3.5).

## 2.9 Wohnen an der Schiene

In der Anlage 2 sind alle Wohnreserven im Verhältnis zu den Schienenhaltepunkten dargestellt.

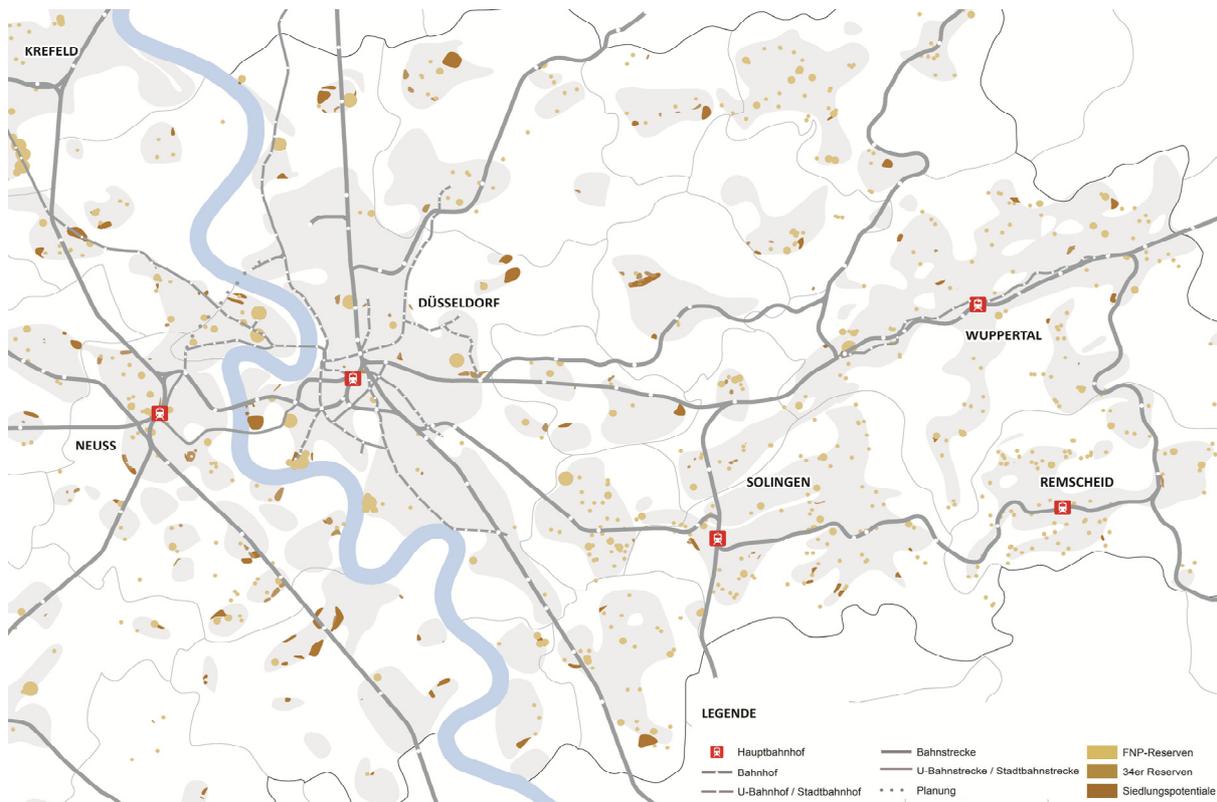


Abbildung 10: Ausschnitt aus Anlage 2 Wohnen an der Schiene

Die Entwicklung von Flächen an Haltepunkten hat nach wie vor höchste Priorität, will man einen kleinen regionalplanerischen Beitrag zu der für die Region wichtige Aufgabe leisten, dem Verkehrsinfarkt in der Rheinschiene entgegenzuwirken. Auf der Ebene des FNP liegen von den 1285 Flächen (43.000 WE) 358 Flächen (18.900 WE = 44%) im 1000 m Abstandsbereich. *Bis zu 1.500 m liegen schon 529 Flächen mit (24.000 WE = 56%)*. Auf der Ebene des Regionalplans zeigen die Siedlungspotenziale ein ähnliches Bild wie die FNP-Reserven. Hier liegen von den 215 Flächen (40.800 WE) 64 Flächen (15.100WE = 37%) im 1000 m Abstandsbereich. Bis zu 1.500 m entfernt liegen dann schon 91 Flächen mit (21.000 WE = 51%).

## 2.10 Möglichkeiten für mehr ASB – Schlussfolgerungen

Grundsätzlich haben alle Kommunen aktuell viele Flächen, die sie entwickeln oder entwickeln könnten. Ein kurzfristiger Engpass für das Thema Wohnen ist nicht auszumachen. Einzelne kleinere Flächen, die bisher nicht im Regionalplan dargestellt sind und bspw. über Bauleitpläne nach §13b BauGB am Rande des ASB entwickelt werden, können zusätzliche Potenziale ergeben. Auch die Wiedernutzungspotenziale können noch planerisch von den Kommunen umgesetzt werden. Eine akute Regionalplanänderung ist daher nicht erforderlich.

Dennoch ist es wichtig, dass auch die Regionalplanung auf den fehlenden Wohnraum und den angespannten Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen und insbesondere in der Rheinschiene reagiert. Die Regionalplanung hat verschiedene Instrumente, den Wohnungsbau zu befördern. Auf der einen Seite sind es weiche Instrumente. Hierzu zählen das Mitwirken in Kooperationen wie unter anderem dem „RegioNetzWerk“ oder dem rechtsrheinischen „Zwischen Rhein und Wupper“. Auch das Informieren und der regelmäßige Austausch zwischen den örtlichen Planenden machen den Wohnungseingpass zu einer regionalen Aufgabe. Auf der anderen Seite kann die Regionalplanung Werbung für mehr Wohnungsbau machen, indem sie als klares Signal mehr ASB im Regionalplan darstellt.

Aufgrund der räumlichen Enge an der Rheinschiene kann man nicht einfach mit einem prozentualen Zusatz neue ASB darstellen. Vielmehr ist einzig möglich, noch mal zusätzliche Standorte für den Bedarf an der Rheinschiene einzubringen, in dem man nach dem Vorbild von IN und UM Düsseldorf aus dem RPD kommunale Flächenvorschläge prüft. Bei dieser Prüfung sollten Standortkriterien und nicht die Bedarfsmenge oder die kommunale Bedarfsbilanz im Vordergrund stehen. In Zusammenarbeit mit den kreisfreien Städten und Kreisen könnten hierfür Kriterien der Standortfindung ausgemacht werden. Ein Arbeitskreis der kreisfreien Städte und Kreise hat bisher dreimal getagt und sich deutlich für einen standortbezogenen Ansatz ausgesprochen. Dieser Weg „regionale Flächen“ für mehr Wohnungsbedarf vor allem im Geschosswohnungsbau zu finden, sollte bis zum Winter 2018 verfolgt werden, um dann im Dezember 2018 oder März 2019 auf der Grundlage einer neuen Bedarfsberechnung einen Erarbeitungsbeschluss vorzusehen. Zu diesem Zeitplan ist anzumerken, dass derzeit in vielen Kommunen vor allem ein Handlungsdruck besteht, die Flächen, die vorhanden sind, zu entwickeln.

Alle Darstellungen sind nach LEP auch „bedarfsgerecht“ auszuweisen. Der Rahmen des LEP bietet hinreichende Möglichkeiten, bei vorliegenden Haushaltsvorausrechnungen Bereiche darzustellen. Um mit der Arbeit beginnen zu können und nicht auf die Bedarfsberechnung zu warten, sollte gemeinsam mit allen Kommunen – unter Vorbehalt der noch später zu erfolgenden Bedarfsprüfung – zusätzliche Bereichsoptionen erörtert werden. Hiervon sollten allerdings die Kommunen, die schon einen deutlichen Flächenüberhang haben, ausgenommen werden. Ob in diesen Kommunen im Rahmen eines Flächentausches sich andere, bessere Flächenoptionen ergeben, sollte nicht ausgeschlossen sein. Spätestens im Rahmen des Erarbeitungsverfahrens muss jedoch am Ende eine Bedarfsberechnung die neuen Flächendarstellungen begründen können, um eine Vereinbarkeit mit dem LEP NRW zu erreichen. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass alle Kommunen in der neuen Bedarfsberechnung einen etwas höheren Bedarfswert haben. Dies bleibt jedoch abzuwarten. Daneben sollte auch geprüft werden, ob das Flächenrücknahmeziel Z2 Kap. 3.1.2 aus dem RPD herausgenommen werden kann, weil die Überhänge nach neuer Bedarfsberechnung sich nicht mehr als solche herausstellen.

### 3. Bereiche für Gewerbe

Die Planungsregion Düsseldorf stellt sich wirtschaftlich betrachtet als sehr heterogene Region dar. Neben klassischen Industriestandorten sind moderne Dienstleistungszentren vertreten, und Ballungsräume mit einer hohen Arbeitsplatzdichte wie Düsseldorf und Krefeld wechseln sich mit eher ländlich strukturierten Gebieten und einer oftmals geringen Arbeitsplatzdichte ab.

Eine Herausforderung für die gewerbliche Entwicklung stellen die unterschiedlichen naturräumlichen, topographischen und siedlungsstrukturellen Bedingungen dar. Auch die Anbindung der Gewerbestandorte an die verschiedenen Verkehrsträger ist sehr unterschiedlich: während viele sehr gut per Straße, Schiene, Wasser und Luft erreichbar sind, finden sich daneben auch Gebiete in ländlich geprägten Räumen, die verkehrstechnisch benachteiligt sind oder solche in Verdichtungsräumen, in denen die Infrastruktur keine zusätzlichen Gewerbegebiete mit hohem Verkehrsaufkommen verkraften kann.

In der Erarbeitung des neuen Regionalplanes war es in einigen Städten und Gemeinden, insbesondere im rechtsrheinischen Raum und besonders in den Großstädten nicht möglich, geeignete, gut angebundene Standorte für Gewerbe zu finden, die dem ermittelten Bedarf für den Planungszeitraum des Regionalplanes (bis 2032) entsprachen. Es wurde ein Flächenbedarfskonto eingerichtet, auf das später zurückgegriffen werden kann. Dieser Bedarf ist im Kap. 3.1.2 Ziel 3 des RPD festgeschrieben und wird in der Flächenbilanz 2017 berücksichtigt. In Regionalen Gewerbeflächenkonzepten haben diese Städte und Gemeinden noch gute Standorte für Gewerbe vorgeschlagen, die zumindest kurz- und mittelfristig Spielraum bieten. Die Nachverdichtung, Umstrukturierung und Umnutzung bestehender Gewerbegebiete wird jedoch immer wichtiger. Die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten auf der grünen Wiese nimmt weiter ab – nicht nur wegen des Flächensparziels, sondern weil zunehmend geeignete (neue) Standorte fehlen.

Die Situation in den eher ländlich geprägten Kreisen der Planungsregion ist (noch) eine andere. Hier konnten einige größere neue GIB und ASB (Gewerbe) in den Regionalplan aufgenommen werden. In den meisten Städten und Gemeinden war es möglich, den Bedarf der Kommune in den bestehenden und neuen GIB und ASB zu decken, teilweise wurden auch überregional bedeutsame Standorte vorgesehen. Um diese Potenziale im Regionalplan langfristig zu sichern, wurde zwischen Entwicklungspotenzialen im ASB (Gewerbegebiete) und im GIB (Industriegebiete) stärker als im GEP99 unterschieden. Einige der neuen Standorte, die besondere Standortbedingungen aufwiesen (z.B. Entfernung zur Wohnbebauung, Verkehrsanbindung) wurden mit einer Zweckbindung ergänzt, z.B. als GIB für den Güterumschlag oder für die Ansiedlung flächenintensiver Vorhaben.

Allgemein wurden die textlichen Vorgaben im RPD für die ASB (Gewerbe), GIB und GIB-Z überarbeitet, um die Gewerbestandorte langfristig vor konkurrierenden oder heranrückenden sensiblen Nutzungen zu schützen. Zudem wurde mit dem Allgemeinen Siedlungsbereich mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) eine neue Flächenkategorie eingeführt, die dazu dient, Potenziale für Gewerbe, die in den ASB liegen, langfristig zu sichern.

In das vorliegende Flächenmonitoring mit Stichtag 01.01.2017 fließen die neuen Standorte als GIB- oder ASB-Reserven in die Bedarfsbilanz ein, vereinzelt auch bereits als sogenannte Reserve nach §34 Landesplanungsgesetz, wenn Städte und Gemeinden bereits ein FNP-Änderungsverfahren eingeleitet haben.

### **3.1 Aufbau und Ziel der Auswertungen für Gewerbe**

Ziel des Flächenmonitorings im Bereich Gewerbe ist, zu Beginn der Rechtskraft des RPD den „Kassensturz“, der in der Erarbeitung des RPD gemacht wurde, zu aktualisieren. Es soll untersucht werden, wie sich die Flächenengpässe in den „Bedarfsgemeinden“ entwickeln und ob wiederum in den „Überhanggemeinden“ die vereinbarten Tauschverfahren auch zu einem Abschmelzen der Überhänge führen. Dass quantitativ ausreichend Reserven zur Verfügung stehen, sichert der neue Regionalplan. Es sollten jedoch auch sofort und kurzfristig ausreichend Reserven in den Flächennutzungsplänen zur Verfügung stehen.

Das Flächenmonitoring wird in der Planungsregion Düsseldorf bereits seit Mitte der 1990er Jahre durchgeführt. Ein Vergleich der Daten 2014 / 2017 oder längere Zeitreihen sind aber nur eingeschränkt möglich, da sich die Grundlagen mit der Einführung des landesweiten Flächenmonitorings und dem neuen RPD geändert haben. Auch haben einige Städte und Gemeinden ihre Datengrundlagen grundlegend überprüft oder neue FNP aufgestellt, was einen direkten Vergleich erschwert. Ein Rückgang von Reserven kann somit ganz unterschiedliche Ursachen haben, z.B. durch eine Inanspruchnahme, durch einen Tausch im Regionalplan oder durch neue kommunale Ziele. Dies sollte bei den Schlussfolgerungen berücksichtigt werden.

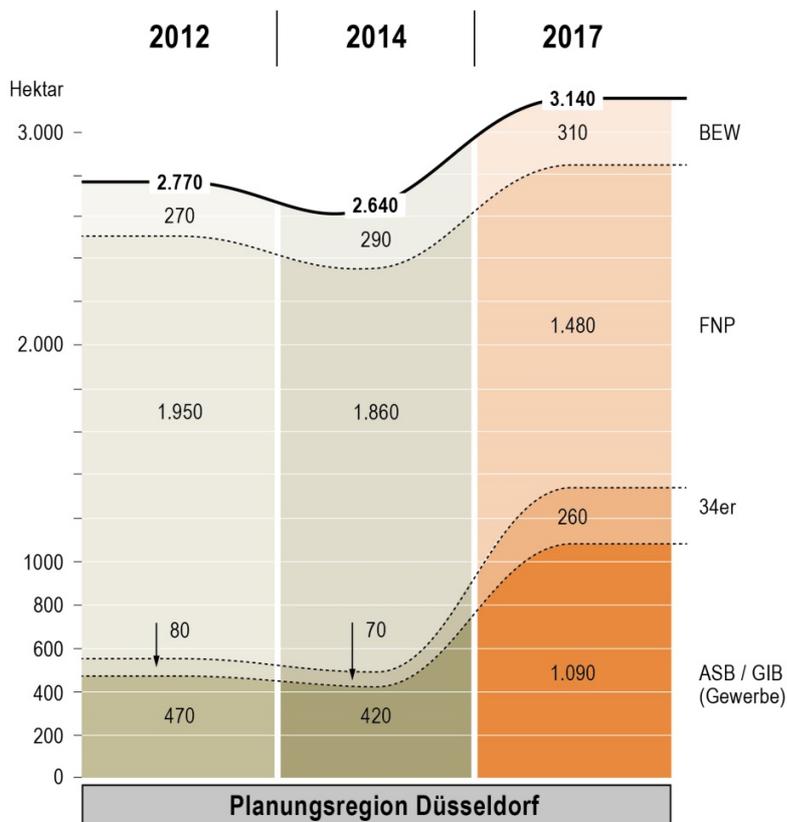
Wie bereits oben ausgeführt, wird auf eine neue Bedarfsberechnung in diesem Flächenmonitoring bei Gewerbe verzichtet, da zum Stichtag 01.01.2017 die Bedarfsberechnung für den RPD mit dem Planungshorizont 2032 aktuell war. Bei der Entscheidung, ob weitere Potenziale notwen-

dig sind, wird jedoch berücksichtigt, dass bereits 5 Jahre vom Planungszeitraum vergangen sind (Bearbeitungszeitraum des RPD-Entwurfes seit 2012). Insofern sind die Bedarfe etwas niedriger anzusetzen als in der Bilanz zum RPD. Auf qualitative Analysen und Überlegungen zu neuen Standorten (z.B. Umsetzung von Sondierungsbereichen) wie im RPD und im Flächenmonitoring 2014 erfolgt, wird wegen des RPD-Verfahrens verzichtet.

Die vorliegenden Ergebnisse aus dem Flächenmonitoring 2017 bilden zusammen mit den Ausführungen zum Bedarf und den Standorten in der Begründung zum RPD einen Baustein des regionalen Gewerbeflächenkonzeptes, welches im Sinne des Kap. 6.1.1. LEP NRW durchgeführt werden sollte. Die verschiedenen inhaltlichen Bausteine werden, wie in der Begründung zum RPD ausgeführt, vor einer nächsten Regionalplanänderung für Gewerbe zusammengeführt.

### 3.2 Entwicklung der Reserven in den Flächennutzungsplänen um im Regionalplan (RPD)

In der Planungsregion Düsseldorf standen zum Stichtag 01.01.2017 rund 3.000 ha an verfügbaren Reserven in den Flächennutzungsplänen und im Regionalplan zur Verfügung (siehe folgende Abbildungen und Tabelle 6 unten).



**Abbildung 11:**  
Entwicklung der gewerblichen Reserven im Planungszeitraum

Die FNP-Reserven sind seit dem Flächenmonitoring 2012 von 1950 ha auf 1480 ha gesunken und damit um 500 ha zurückgegangen. Teilweise wurden Reserven zwischenzeitlich bebaut, teilweise haben sich aber auch die Planungsziele geändert. In einigen Kommunen wurden im RPD-Verfahren Rücknahmen oder ein Tausch von FNP-Reserven vereinbart, um z.B. Überhänge zu reduzieren und neue Siedlungsbereiche zu ermöglichen. Diese neuen Flächen sind aber noch nicht in den Flächennutzungsplänen umgesetzt. Dieser Effekt zeigt sich in den erheblich gestiegenen Reserven auf Ebene des Regionalplanes. Durch diesen sind die ASB- bzw. GIB-Reserven für Gewerbe im Vergleich zum Jahr 2012 (GEP99) um knapp 700 ha auf ca. 1.150 ha (RPD) gestiegen.

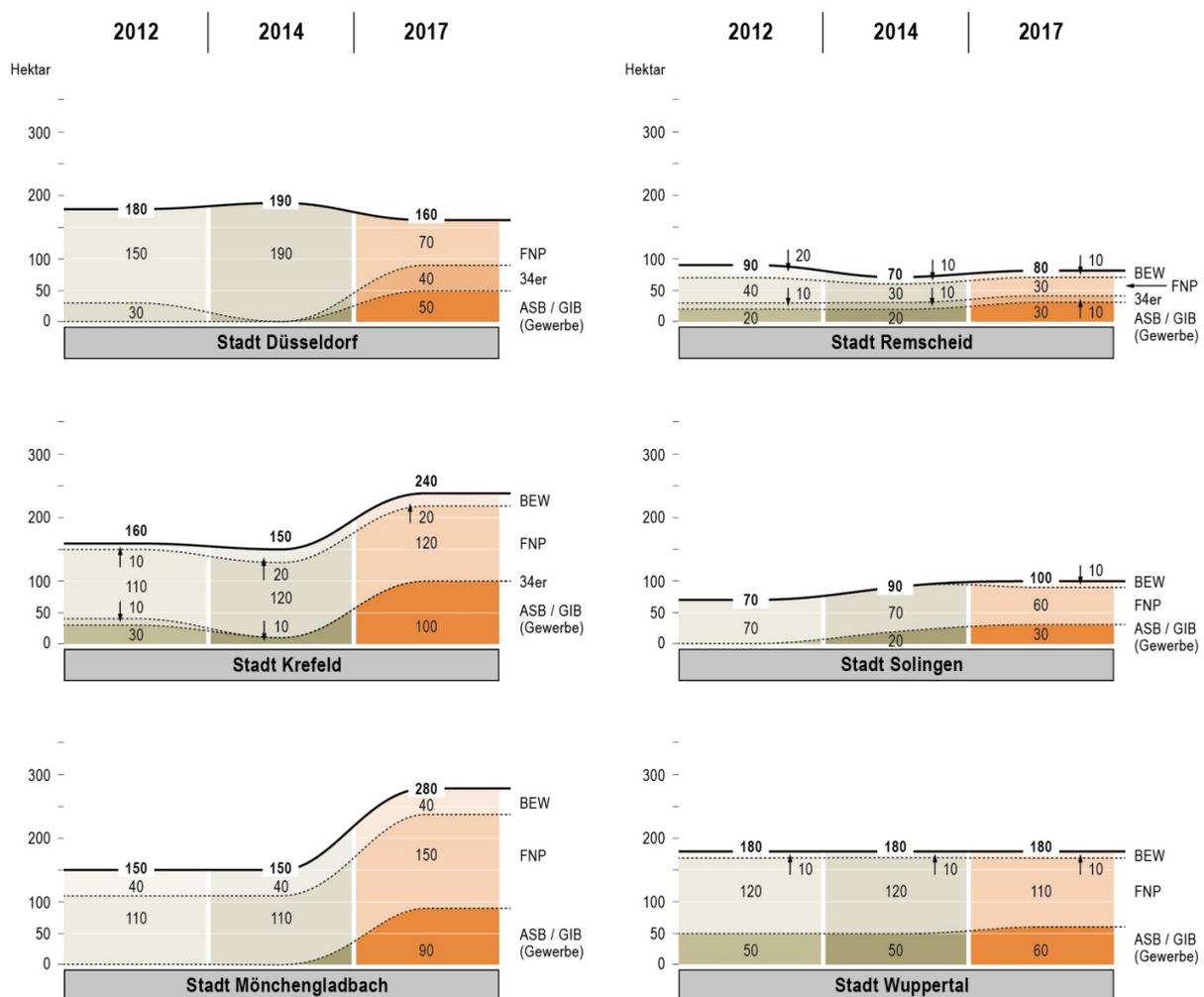


Abbildung 12: Entwicklung der gewerblichen Reserven in den kreisfreien Städten

Das Angebot an Reserven in den FNPs und im RPD ist in den Städten und Gemeinden heterogen: In den Großstädten Krefeld und Mönchengladbach konnten neue Flächen im RPD-Verfahren gefunden werden. Hier sind die Entwicklungspotenziale im Regionalplan deutlich gestiegen. In

der Stadt Düsseldorf sind die Reserven für Gewerbe durch Inanspruchnahmen und Umstrukturierungen gesunken. In den Bergischen Großstädten gab es nur wenige Veränderungen in der Summe. Hier konnten nur wenige neue Siedlungsbereiche für Gewerbe aufgrund der hohen Siedlungsdichte, Topographie und konkurrierender Nutzungen im RPD-Verfahren gefunden werden.

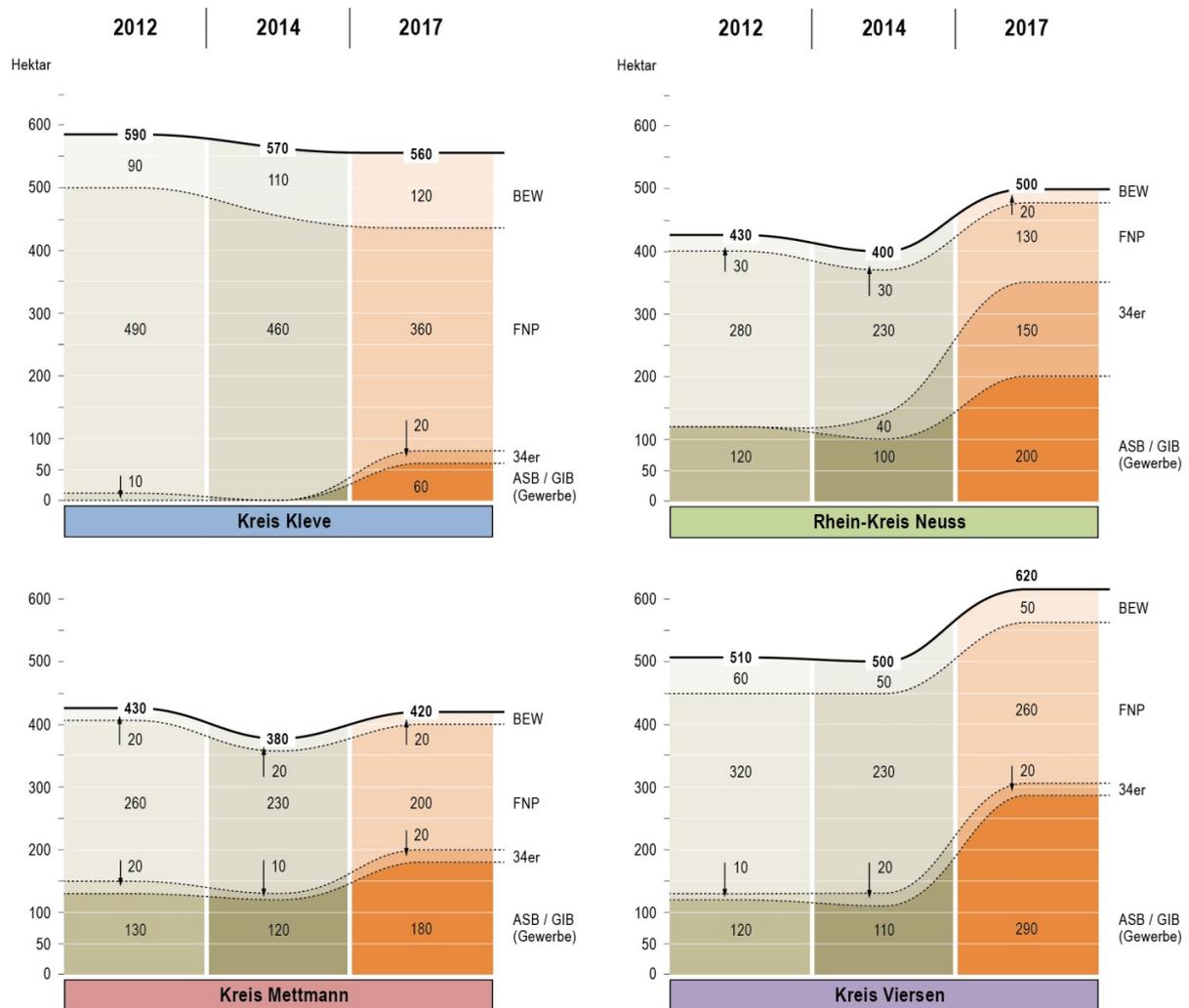


Abbildung 13: Entwicklung der gewerblichen Reserven in den Kreisen im bisherigen Planungszeitraum

Aufgrund des Gewerbeflächenpools wurden im Kreis Kleve keine GIB oder ASB für Gewerbe neu geplant. Lediglich zwei zweckgebundene Bereiche für besondere Nutzungen wurden im RPD aufgenommen und sind in der Flächenbilanz 2017 in Straelen und Weeze (interkommunaler Standort mit Goch) zu sehen (siehe folgende Abb. 13 und Tabelle 6, unten). Das Flächenkonto des Gewerbeflächenpools beträgt noch 124 ha.

Im Kreis Mettmann sind die Reserven leicht gestiegen, da in einigen Städten neue GIB oder ASB für eine gewerbliche Nutzung dargestellt werden konnten. Die Reduzierung der Reserven in der Stadt Mettmann ist Ergebnis eines Flächentausches, bei dem der Überhang reduziert wurde.

Im Rheinkreis Neuss konnten im RPD neue GIB bzw. ASB (Gewerbe) in den Städten Dormagen, Grevenbroich, Neuss, Jüchen und Meerbusch aufgenommen werden. Größere Verschiebungen in der Stadt Neuss ergeben sich v.a. aus dem neuen FNP, in der Stadt Korschenbroich aufgrund eines Flächentausches im RPD-Verfahren (siehe folgende Abb. 13 und Tabelle 6, unten).

Im Kreis Viersen sind einige GIB bzw. ASB getauscht worden mit einer gleichzeitigen Reduzierung der Überhänge (z.B. Viersen und Tönisvorst). Der Zuwachs an Reserven in Niederkrüchten erfolgt durch den neuen GIB mit Zweckbindung am ehem. Flugplatz Elmpt (siehe folgende Abb. 13 und Tabelle 6, unten).

### 3.3 Verfügbarkeit der Reserven in den Flächennutzungsplänen

Bei einem Planungszeitraum von 15 bis 20 Jahren, wie er dem Regionalplan und den Flächennutzungsplänen zugrunde liegt, ist es nicht nur wichtig, dass ausreichend Flächen für Gewerbe vorhanden sind, sondern auch, dass sie verfügbar sind. Im Flächenmonitoring geben die Städte und Gemeinden eine Einschätzung ab, ob und in welchem Zeitraum die Reserven verfügbar sein könnten. In der Bewertung spielt eine große Rolle, welcher Planungs- und Erschließungsaufwand angenommen wird, bis eine Fläche vermarktet werden kann. Dass Reserven sofort oder kurzfristig zur Verfügung stehen, kann noch vergleichsweise gut eingeschätzt werden. Eine mittel- bis langfristige Verfügbarkeit ist schwieriger zu bewerten – hier spielen auch vielfach die Eigentümerinteressen bzw. kommunalpolitischer Wille eine große Rolle. Eine Reserve, bei der heute nicht bekannt ist, ob der Eigentümer in den nächsten 20 Jahren einer Bebauung zustimmen könnte, wird als langfristig verfügbar bewertet. Auch wenn ein Versuch der Entwicklung bereits gescheitert ist, die Fläche aber trotzdem im FNP verbleibt. Letztlich sollte eine Änderung des FNP erfolgen, wenn die Flächenentwicklung absehbar an den Eigentümerinteressen scheitert. Damit ist die Verfügbarkeit weiter gefasst als die „Marktfähigkeit“, die eine kurzfristigere Perspektive aufweist. Wichtig ist, dass in den Städten und Gemeinden immer ein bestimmter Anteil der Reserven sofort oder kurzfristig verfügbar ist, damit eine Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbebetrieben möglich ist.

Die folgende Abbildung zeigt, dass 49 % der (als verfügbar gemeldeten) FNP-Reserven sofort verfügbar sind. Weitere 14 % sind in den nächsten 2 Jahren verfügbar. 20 % der Reserven werden als langfristig verfügbar bewertet (10-15 Jahre). Die nicht verfügbaren Reserven (7 % aller FNP-Reserven) werden nicht in die Bedarfsbilanz einbezogen.

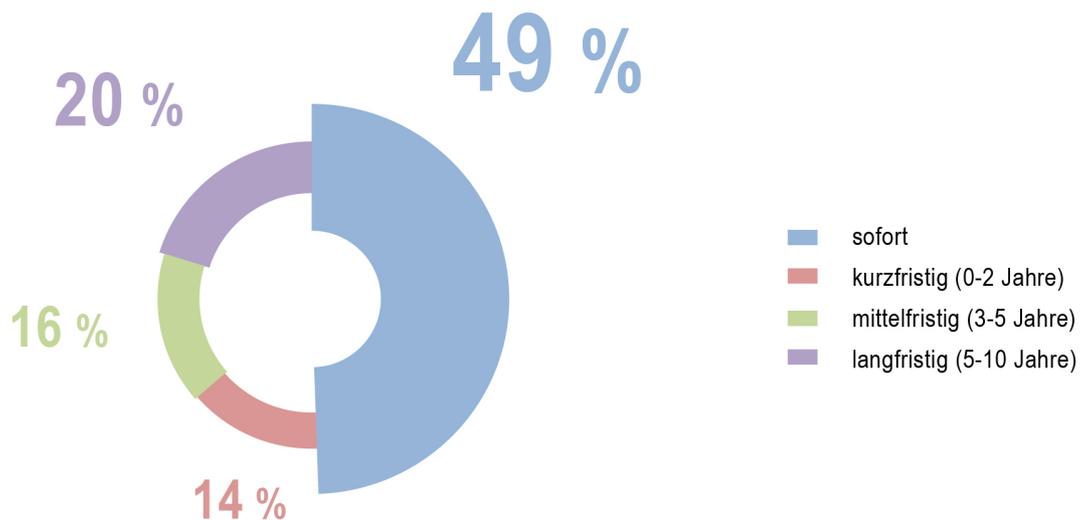


Abbildung 14: Verfügbarkeit der FNP-Reserven (Anteil in % an Anzahl der Reserven)

Rund 200 ha sind sog. 34er-Reserven. Das sind zukünftige gewerbliche Bauflächen, für die aktuell eine FNP-Änderung durchgeführt wird. Erst bei Rechtskraft der FNP-Änderung werden sie als FNP-Reserven erfasst. Es handelt sich dabei um einzelne größere Verfahren in den Städten Düsseldorf, Remscheid, Heiligenhaus, Dormagen, Neuss und Kempen. Im Flächenmonitoring 2014 gab es ähnlich viele FNP-Reserven im Verfahren. Die großen neuen Gewerbe-standorte aus dem RPD sind aufgrund des Stichtages 01.01.2017 in der Verfügbarkeit noch nicht erkennbar, da nur FNP-Reserven erfasst werden. Im nächsten Flächenmonitoring dürfte es zu größeren Verschiebungen kommen.

### 3.4 Größenstruktur der Reserven in den Flächennutzungsplänen

In der Erarbeitung des Regionalplanes wurde vielfach diskutiert, dass es an großen Reserven fehle, d.h. an Grundstücken auf denen sich größere Betriebe ansiedeln können. Aus diesem Grund wurden im RPD einige Gebiete vorgesehen, die sich für größere Ansiedlungen eignen würden und diese auch mit einer entsprechenden Zweckbindung belegt. Diese neuen GIB-Z sind im Flächenmonitoring 2017 als GIB-Reserve erfasst, aber noch nicht verfügbar, da der RPD noch nicht rechtskräftig ist. Es zeigt sich aber in der folgenden Tabelle, dass es auch bereits jetzt einige FNP-Reserven gibt, die für größere Ansiedlungen geeignet wären. So sind in der Planungsregion Düsseldorf 65 Reserven in den FNP größer als 5 ha.

Die meisten Reserven sind bis 1 ha groß und bieten Spielraum für kleinere Betriebsansiedlungen. Das deckt sich mit der Nachfrage, denn die Zahlen bei den Inanspruchnahmen zeigen, dass diese zum großen Teil auch kleiner als 1 ha sind (75 %) (siehe unten).

FNP-Reserven	Anzahl	Fläche in ha
bis 1.000 m <sup>2</sup>	358	151
1.001 m <sup>2</sup> - 2 ha	114	160
2.01 ha – 5 ha	96	312
5.01 ha – 10 ha	40	277
10.01 ha – 18 ha	25	434
<b>Gesamt</b>	<b>633</b>	<b>1335</b>

Tabelle 2: Übersichtstabelle FNP-Reserven 2017 nach Größen

### 3.5 Bedeutung von Brachflächen und Wiedernutzungspotenzialen

Brachen spielen bei den Entwicklungspotenzialen eine große Rolle. Bei den FNP-Reserven sind 30 % der Flächen Brachen (182 von 633 Flächen), die umgenutzt werden sollen. Die größte Brache ist dabei 35 ha groß. Die meisten Brachflächen sind bis 1 ha groß (siehe folgende Abbildung).

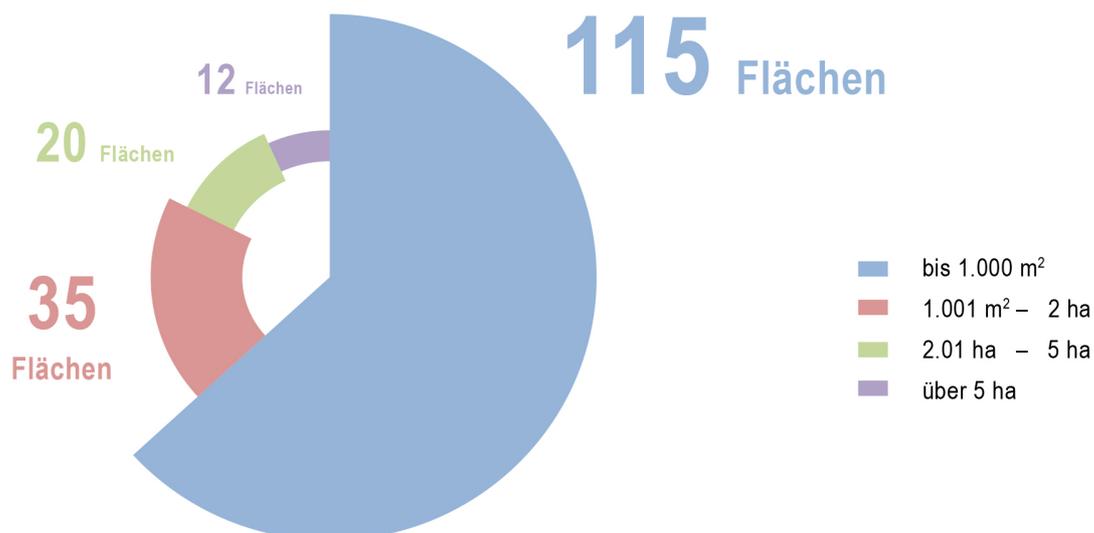


Abbildung 15: Größen der Brachen bei FNP-Reserven (Anteil in % an Anzahl der Brachen)

Hinzu kommt das in Kap. 2.8 bereits erläuterte Wiedernutzungspotenzial. Rund 280 ha werden angegeben, die zumindest zu Teilen auch für eine gewerbliche Nachnutzung geeignet sein dürften. Die zukünftigen Planungsziele und Verfügbarkeiten sind bei diesen Flächen teilweise noch nicht absehbar, so dass sie nicht bei den FNP-Reserven erfasst werden und auch nicht in die Bedarfsbilanz einfließen.

### **3.6 Reserven für Industrie in den GIB bzw. ASB für Gewerbe**

Im Regionalplan wird zwischen Bereichen für Gewerbe und Industrie (GIB) und Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) unterschieden. In beiden Bereichen können Gewerbegebiete geplant werden, so dass sich die FNP-Reserven auf beide Bereiche verteilen. Es gibt im Regionalplan jedoch unterschiedliche Zielsetzungen, für welches Gewerbe Flächen in den GIB oder ASB vorbehalten werden sollen. Die GIB sollen vorrangig für die Ansiedlung von emittierenden Gewerbebetrieben genutzt werden. Das weniger störende Gewerbe soll in den ASB untergebracht werden. Von den FNP-Reserven und Betriebserweiterungsflächen liegen zum Stichtag ca. 1.020 ha im GIB und 130 ha in einem zweckgebundenen GIB (darunter z.B. Häfen und hafenaффines Gewerbe). In den ASB sind es ca. 300 ha bzw. in den ASB mit Zweckbindung Gewerbe 130 ha Reserven. Damit liegen die meisten FNP-Reserven in den GIB und sollten der Ansiedlung von emittierenden Betrieben dienen. Diese Zielsetzung ist jedoch nur eingeschränkt für die Bestands-GIB umsetzbar, da in den bestehenden GIB vielfach bereits Nutzungen angesiedelt sind, die die Ansiedlung von stark emittierenden Betrieben einschränken. Deswegen sind die neu im RPD vorgesehenen GIB wichtig. Diese sollen nach den textlichen Vorgaben im RPD so umgesetzt werden, dass genug Raum für emittierende Betriebe geschaffen wird.

### **3.7 Die Bedeutung der Betriebserweiterungsflächen für die Planungsregion**

Im Flächenmonitoring besteht die Möglichkeit bei FNP-Reserven anzugeben, dass es sich um Betriebserweiterungsflächen (BEW) handelt. Diese sind im Eigentum angrenzend oder in der Nähe gelegener Betriebe, die die Fläche vorhalten, um zukünftige Erweiterungen vorzunehmen. In der Bedarfsbilanz nach LEP NRW werden die Betriebserweiterungsflächen (BEW) nur zu 50 % angerechnet, weil davon auszugehen ist, dass nicht alle im Planungszeitraum umgesetzt werden oder für die Ansiedlung von anderen Betrieben frei gegeben werden. Seit der Flächenbilanz 2014 sind die BEW von 285 ha auf 313 ha gestiegen. Einen Rückgang gab es nur in einigen wenigen Kommunen (Grevenbroich, Brüggen und Erkrath). Der Anstieg bei den BEW verteilt sich hingegen auf eine Vielzahl von Städten und Gemeinden.

In einigen Städten und Gemeinden beträgt der Anteil der BEW über 20 % an den Entwicklungspotenzialen (FNP + RPD). Dies sind vor allem Gemeinden im Kreis Kleve, in denen aufgrund des Gewerbeflächenpools keine neuen GIB dargestellt wurden (Kalkar, Rees, Issum, Goch, Straelen und Emmerich) und wo sich das Verhältnis von freien Reserven und BEW in den B-Plänen langsam verschiebt. Aber auch in Schwalmatal, Grefrath und Brüggen liegt der Anteil über 20 % der Entwicklungspotenziale. In den Beteiligungsverfahren zum LEP NRW und zum RPD wurde insbesondere von Seiten der Wirtschaft kritisiert, dass BEW nicht beim Bedarf angerechnet werden dürften, da der Anteil sehr gering sei, der letztlich zur Ansiedlung genutzt werden kann.

Die Entwicklung von 2014 bis 2017 stützt diese These, denn es sind kaum BEW in Anspruch genommen worden. Die Städte und Gemeinden verfügen jedoch über ausreichend verfügbare FNP-Reserven, so dass kein Handlungsbedarf für die Ausweisung weiterer Flächen besteht. Die Entwicklung wird jedoch im künftigen Flächenmonitoring weiterhin beobachtet.

### **3.8 Der Gewerbeflächenpool im Kreis Kleve**

Im Kreis Kleve wurde mit dem Gewerbeflächenpool 2011 ein besonderer Weg der regionalen Gewerbeflächenplanung gewählt. In einem Flächenbedarfskonto stehen den Städten und Gemeinde ca. 124 ha zur Verfügung, die über FNP-Änderungen für eine Investorenanfrage oder Angebotsplanung genutzt werden können. Erforderliche Planverfahren erfolgen in einem beschleunigten Verfahren und müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Diese können dem RPD-Kap. 3.3.3 entnommen werden. Zuletzt ist ein solches Verfahren mit der 88. Regionalplanänderung des GEP99 erfolgt. Mit dieser Änderung des GEP99 sollte die Ansiedlung eines Unternehmens aus der Verpackungs- und Logistikbranche vorbereitet werden. Aufgrund des Gewerbeflächenpools wurden in den Gemeinden im Kreis Kleve keine neuen GIB oder ASB (Gewerbe) im RPD dargestellt. Aus diesem Grund gibt es einige Städte und Gemeinden, die in der Bilanz zum Flächenmonitoring einen Fehlbedarf aufweisen (siehe Übersichtstabelle unten). Sie können aber im Falle einer Investorenanfrage auf ein großes Standortpotenzial (restriktionsfreier Raum) zurückgreifen. Es gibt einzelne Städte, die weiterhin einen Überhang aufweisen (z.B. Emmerich, Kleve) aufgrund größerer Reserven in aktuellen Baugebieten. Dieser Überhang ist im Vergleich zum Flächenmonitoring 2017 aber gesunken. Größere FNP-Änderungen sind im vergangenen Jahr in Straelen und Weeze / Goch erfolgt. Diese sind bereits in der Flächenbilanz zum Gewerbeflächenpool (124 ha Flächenkonto) abgezogen worden.

### **3.9 Inanspruchnahmen von 2014 bis 2017**

Zwischen der letzten Erhebung zum 01.01.2014 und dem Stichtag 01.01.2017 wurden ca. 380 ha als Inanspruchnahmen im Flächenmonitoring gemeldet. Sie verteilten sich regional unterschiedlich. Die meisten lagen in den kreisfreien Städten (ca. 120 ha) und im Rhein-Kreis Neuss (ca. 100 ha).

Im Flächenmonitoring wird abgefragt, welchen Anlass die Inanspruchnahme hatte. Es liegen zwar nicht für alle Flächen Angaben vor, aber bei den bekannten Inanspruchnahmen war in 34 % eine Ansiedlung von außerhalb der Gemeinde der Anlass, in 27 % eine Neugründung eines Betriebes und in je 20 % die Verlagerung innerhalb der Gemeinde oder eine Betriebserweiterung. Somit wurden bei fast der Hälfte der Inanspruchnahmen Flächen andernorts wieder frei, da es sich um Verlagerungen handelte.

Die meisten Inanspruchnahmen (80 Fälle) und gleichzeitig auch die größte Flächeninanspruchnahme (112 ha) erfolgten durch das verarbeitende Gewerbe. Verkehr und Lagerei nahmen in diesem Flächenmonitoring nur ca. 89 ha in Anspruch. Aber in dieser Branche gab es die meisten größeren Einzelansiedlungen zwischen 3 und 10 ha. Diese konzentrierten sich – trotz der

dortigen Flächenengpässe – in den größeren Städten Krefeld, Düsseldorf, Wuppertal. Zudem lagen größere Inanspruchnahmen für Verkehr und Lagerei auch in der Gemeinde Jüchen (Regio-park) und in der Stadt Kleve.

Inanspruchnahmen 2014-2017 nach Branchen	Anzahl	Fläche in ha
Groß- und KFZ-Handel	26	22
Einzelhandel	13	33
Dienstleistungen, Verwaltung, Bildung, Gesundheit	80	52
Verkehr und Lagerei	33	89
Verarbeitendes Gewerbe	80	112
Sonstiges	28	13
Keine Angabe	75	56
<b>Gesamt</b>	<b>336</b>	<b>380</b>

Tabelle 3: Inanspruchnahmen nach Branchen

Die meisten Inanspruchnahmen erfolgten auf kleineren Flächen bis 1000 m<sup>2</sup>. Es gab jedoch in den drei Jahren auch zehn sehr große Inanspruchnahmen von 10 und mehr ha, die insgesamt eine Fläche von 119 ha nutzten.

Inanspruchnahmen 2014-2017 nach Größen	Anzahl	Fläche in ha
bis 1.000 m <sup>2</sup>	255	93
1.001 m <sup>2</sup> - 2 ha	41	56
2.01 ha – 5 ha	23	66
5.01 ha – 10 ha	7	46
10.01 ha – 18 ha	10	119
<b>Gesamt</b>	<b>336</b>	<b>380</b>

Tabelle 4: Inanspruchnahmen nach Größen

Es besteht die Möglichkeit, im Flächenmonitoring anzugeben, ob die Inanspruchnahme auf einer Brachfläche erfolgte. In der Planungsregion lag der Anteil bei 21 % der Inanspruchnahmen. In einzelnen Städten oder Gemeinden liegt der Anteil deutlich höher.

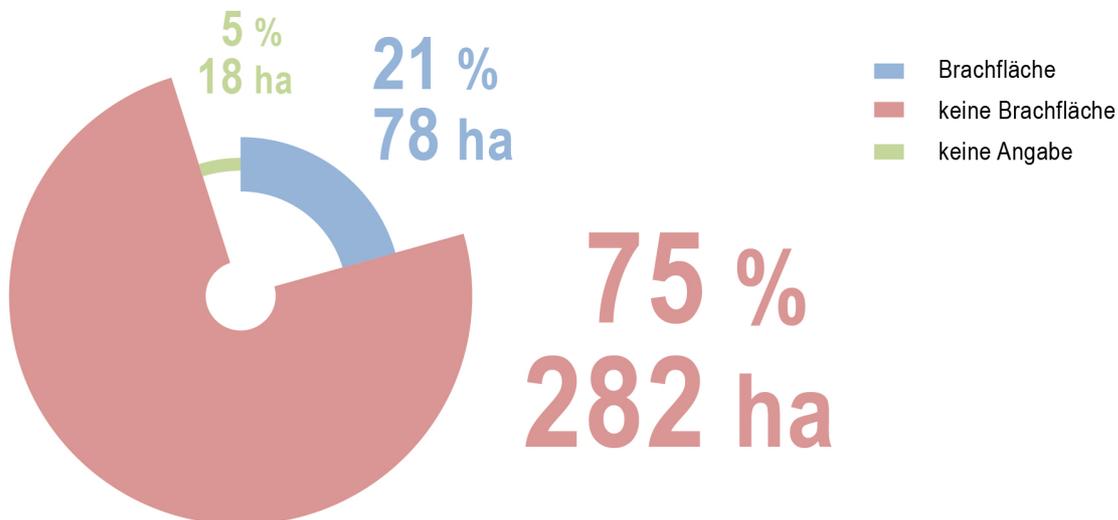


Abbildung 16: Anteil der Inanspruchnahmen von 2014-2017 auf Brachflächen (in % von ha)

### 3.10 Vergleich Inanspruchnahme / Rückgang der Reserven

Die Größe der Inanspruchnahmen (380 ha) entspricht ziemlich genau dem Bedarf, der dem RPD mittels der Handlungsspielraummethode für drei Jahre (2014-2017) zugrunde liegt (133 ha / jährlich). Trotz ausgesprochen guter wirtschaftlicher Lage ist der Flächenbedarf nicht über das gestiegen, was in der Bedarfsberechnung nach RPD regional erwartet wurde.

Allerdings liegen von den 380 ha im Flächenmonitoring gemeldeten Inanspruchnahmen nur ein Teil auf zuvor gemeldeten Reserven. Nur 235 ha waren am 01.01.2014 eine Reserve. Somit gilt es wie bei Wohnen, dass auch abseits der bekannten Reserven Flächenentwicklungen erfolgen. Sowohl der Bedarf als Trendfortschreibung und die Reserven können nur eine Orientierung dafür bieten, ob eine „bedarfsgerechte“ Siedlungsentwicklung erfolgt. Die Flächenentwicklung ist so dynamisch, dass sie von einem Flächenmonitoring nur mit einem erheblichen Aufwand ansatzweise in Gänze erfasst werden könnte. Dennoch ergibt das Monitoring ein gutes Bild, um Nachsteuerungsbedarf frühzeitig erkennen zu können.

### 3.11 Flächenbedarfskonto

Die neun Städte, die im RPD-Verfahren bereits nicht ausreichend geeignete Flächen gefunden haben, um ihren Bedarf nach HSP-Methode decken zu können, weisen auch weiterhin einen Fehlbedarf auf (siehe folgende Tabelle). In der Stadt Wuppertal hat sich die Situation etwas entspannt und der Fehlbedarf ist um ca. 8 ha gesunken. In Düsseldorf, Remscheid, Erkrath und Monheim ist dagegen der Fehlbedarf größer geworden.

Es ist jedoch nicht vorgesehen, das Flächenbedarfskonto nach dem Flächenmonitoring 2017 fortzuschreiben, sondern die Städte haben weiterhin die Möglichkeit, den Fehlbedarf laut RPD in beschleunigten Regionalplanänderungen umzusetzen.

	Bedarf lt. RPD	Entwicklungspotenziale 2017	Fehlbedarf 2017	Flächenbedarfskonto lt. RPD	Entwicklung Fehlbedarf RPD bis 2017
Düsseldorf	294	148	146	69	+77 ha
Remscheid	111	77	34	23	+11
Solingen	124	102	22	20	+2
Wuppertal	248	180	68	76	-8
Erkrath	32	17	15	10	+5
Haan	50	39	11	13	-2
Monheim	42	6	36	26	+10
Ratingen	101	89	12	11	+1
Velbert	62	45	17	15	+2

Tabelle 5: Entwicklung des Fehlbedarfs in den Städten mit Flächenbedarfskonto

### 3.12 Fazit: Guter Spielraum für Gewerbe in der Planungsregion Düsseldorf

Die folgende Tabelle vergleicht die Entwicklungspotenziale in den Jahren 2014 und 2017 mit dem Bedarf lt. RPD. Danach stehen im aktuellen Flächenmonitoring rund 3000 ha Reserven in den FNPs und im Regionalplan einem Bedarf von ca. 2.700 ha gegenüber. Es besteht somit in der Summe ein großzügiger Handlungsspielraum für die gewerbliche Entwicklung.

Wie bereits zuvor dargestellt, ist dieser Handlungsspielraum jedoch regional unterschiedlich verteilt. In den Städten mit Flächenbedarfskonto besteht weiterhin ein Fehlbedarf, der teils noch gestiegen ist. Dies betrifft besonders die Städte Düsseldorf, Remscheid, Wuppertal und Solingen. Auch im Kreis Mettmann besteht ein Fehlbedarf in fünf Kommunen.

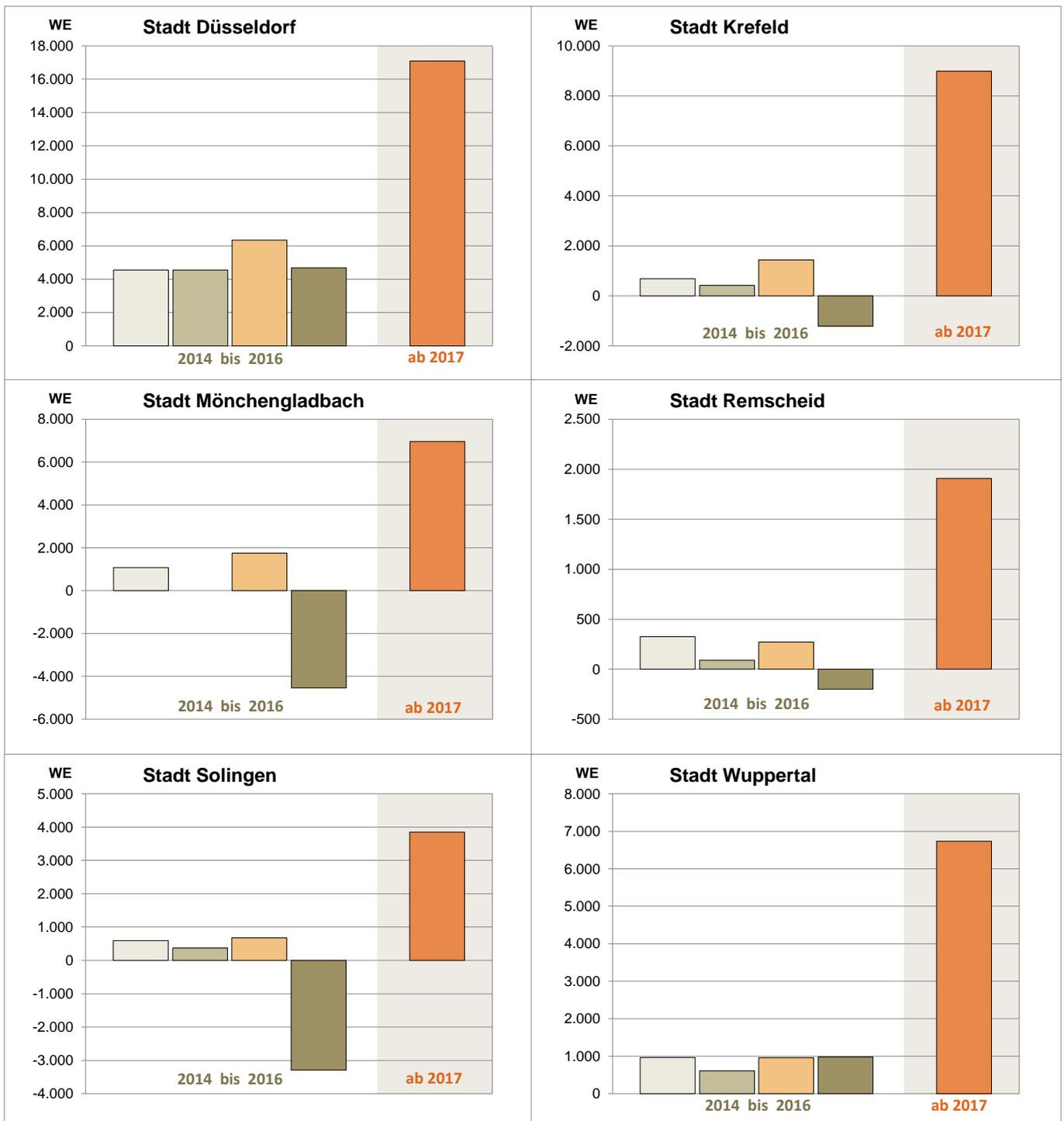
Im Kreis Kleve ist hingegen der Überhang etwas zurückgegangen. Im Rhein-Kreis Neuss ist der Überhang in der Summe etwas gestiegen. Dies liegt v.a. an zweckgebundenen GIB in den Städten Dormagen, Grevenbroich und in der Gemeinde Jüchen, die im RPD neu vorgesehen werden. Im Kreis Viersen ist der Überhang leicht gestiegen. Dies liegt am neuen GIB-Z in Niederkrüchten, der eine überregionale Bedeutung aufweist. In den anderen Städten und Gemeinden ist der Überhang seit 2014 gesunken (z.B. in Viersen, Brüggen, Grefrath, Schwalmtal).

Es gibt lediglich in zwei Kommunen, die nicht das Flächenbedarfskonto nutzen (müssen), einen Fehlbedarf. In der Stadt Willich gibt es 41 ha Entwicklungspotenziale und 52 ha Bedarf. In Rommerskirchen sind es 7 ha Entwicklungspotenziale und 13 ha Bedarf. Beide Kommunen haben im RPD-Verfahren neue GIB zur Verfügung gestellt bekommen, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden müssen. Handlungsbedarf für die Ausweisung von zusätzlichen Siedlungsbereichen für Gewerbe wird jedoch zunächst nur für die Gemeinde Rommerskirchen gesehen, da hier der Fehlbedarf auch noch besteht, legt man den verbleibenden Planungszeitraum des RPD bis 2032 (15 Jahre) zugrunde.

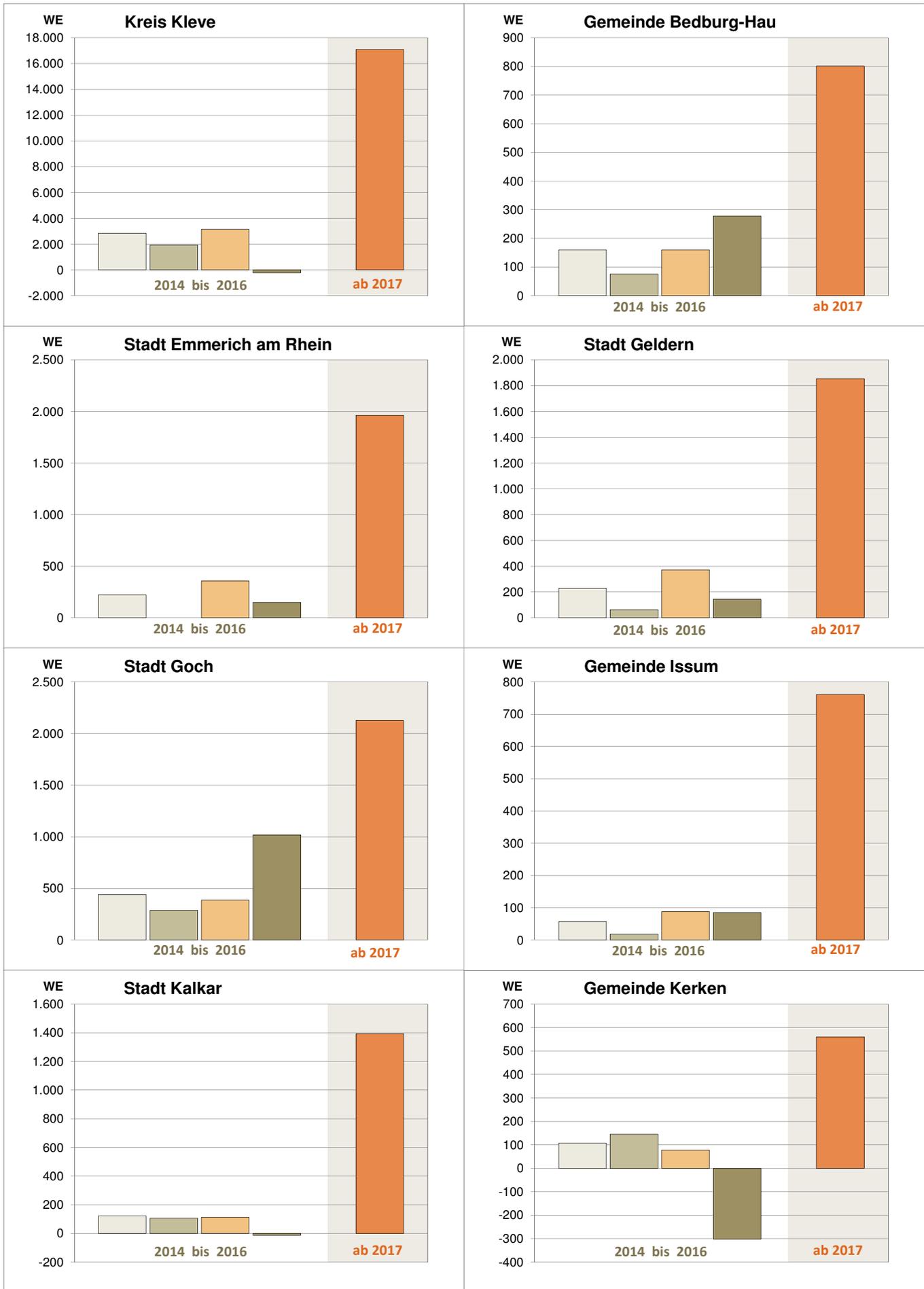
	2014			2017					
Gewerbe (in ha)	Reserve Siedlmo 2014 FNP (sofort- langfristig verf.), 34er Res., 50% BEW	GIB / ASB (Gewerbe)- Reserven 2014	Summe Entwicklungs- potenziale**	Reserve Siedlmo 2017 FNP (sofort- langfristig verf.), 34er Res., 50% BEW	GIB / GIBfzN / ASB GE / ASBfzN 2017	Summe Entwicklungs- potenziale**	HSP lt RPD (20 Jahre)	HSP für 15 Jahre (Restlaufzeit RPD)	Flächen- bedarfs- konto lt. RPD
** Betriebsweiterungsflächen wurden zu 50% angerechnet.									
<b>Planungsregion</b>	<b>2077</b>	<b>421</b>	<b>2498</b>	<b>1900</b>	<b>1088</b>	<b>2988</b>	<b>2686</b>	<b>2014</b>	<b>263</b>
Düsseldorf	186	0	186	103	45	148	294	220	69
Krefeld	134	8	142	135	103	238	198	149	
Mönchengladbach	133	0	133	169	90	259	192	144	
Remscheid	44	18	62	44	33	77	111	83	23
Solingen	71	19	90	68	34	102	124	93	20
Wuppertal	121	48	169	118	62	180	248	186	76
<b>Kleve, Kreis*</b>	<b>513</b>	<b>2</b>	<b>515</b>	<b>440</b>	<b>55</b>	<b>495</b>	<b>386</b>	<b>289</b>	
Bedburg-Hau	4	0	4	3	2	5	18	14	
Emmerich am Rhein, Stadt	90	0	90	92	0	92	44	33	
Geldern, Stadt	5	0	5	4	0	4	43	32	
Goch, Stadt	25	0	25	18	0	18	34	26	
Issum	17	0	17	17	0	17	10	8	
Kalkar, Stadt	19	0	19	27	0	27	14	11	
Kerken	1	0	1	0	0	0	6	4	
Kevelaer, Stadt	43	0	43	45	0	45	44	33	
Kleve, Stadt	97	0	97	73	0	73	50	38	
Kranenburg	2	0	2	2	0	2	12	9	
Rees, Stadt	9	0	9	4	0	4	16	12	
Rheurdt	2	2	4	1	2	3	4	3	
Straelen, Stadt	17	0	17	20	8	28	45	34	
Uedem	1	0	1	4	0	4	20	15	
Wachtendonk	4	0	4	3	0	3	10	8	
Weeze	4	0	4	3	43	46	16	12	
*In den Reserven Siedlmo sind 124 ha aus dem Flächenkonto zum Gewerbeflächenpool enthalten.									
<b>Mettmann, Kreis</b>	<b>249</b>	<b>122</b>	<b>371</b>	<b>231</b>	<b>175</b>	<b>406</b>	<b>477</b>	<b>358</b>	
Erkrath, Stadt	14	0	14	11	6	17	32	24	10
Haan, Stadt	30	13	43	26	13	39	50	38	13
Heiligenhaus, Stadt	4	14	18	16	22	38	26	20	
Hilden, Stadt	41	0	41	40	7	47	48	36	
Langenfeld (Rhld.), Stadt	28	3	31	20	37	57	62	46	
Mettmann, Stadt	14	76	90	14	26	40	30	23	
Monheim am Rhein, Stadt	12	0	12	2	4	6	42	31	26
Ratingen, Stadt	71	6	77	59	30	89	101	76	11
Velbert, Stadt	36	0	36	35	10	45	62	46	15
Wülfrath, Stadt	9	10	19	9	20	29	25	18	
<b>Rhein-Kreis Neuss</b>	<b>274</b>	<b>98</b>	<b>372</b>	<b>292</b>	<b>198</b>	<b>490</b>	<b>393</b>	<b>295</b>	
Dormagen, Stadt	29	6	35	91	0	91	77	58	
Grevenbroich, Stadt	69	0	69	49	50	99	61	46	
Jüchen	19	3	22	9	23	32	16	12	
Kaarst, Stadt	2	40	42	4	40	44	30	23	
Korschenbroich, Stadt	42	0	42	19	20	39	39	29	
Meerbusch, Stadt	19	0	19	16	30	46	39	29	
Neuss, Stadt	76	49	125	104	28	132	119	89	
Rommerskirchen	5	0	5	0	7	7	13	10	
<b>Viersen, Kreis</b>	<b>356</b>	<b>106</b>	<b>462</b>	<b>302</b>	<b>293</b>	<b>595</b>	<b>263</b>	<b>197</b>	
Brüggen	25	6	31	16	7	23	16	12	
Grefrath	20	6	26	11	6	17	11	8	
Kempen, Stadt	10	19	29	27	29	56	46	34	
Nettel, Stadt	99	9	108	97	12	109	30	22	
Niederkrüchten	3	8	11	2	165	167	10	7	
Schwalmatal	28	5	33	21	0	21	18	13	
Tönisvorst, Stadt	61	0	61	26	15	41	20	15	
Viersen, Stadt	88	52	140	95	25	120	61	45	
Willich, Stadt	17	1	18	7	34	41	52	39	

Tabelle 6: Übersichtstabelle mit Entwicklungspotenzialen 2014 und 2017 und Bedarf (HSP lt. RPD)

## Verhältnis der Bautätigkeit zur Inanspruchnahme und Reserveentwicklung in den Kreisen und Kommunen der Planungsregion Düsseldorf

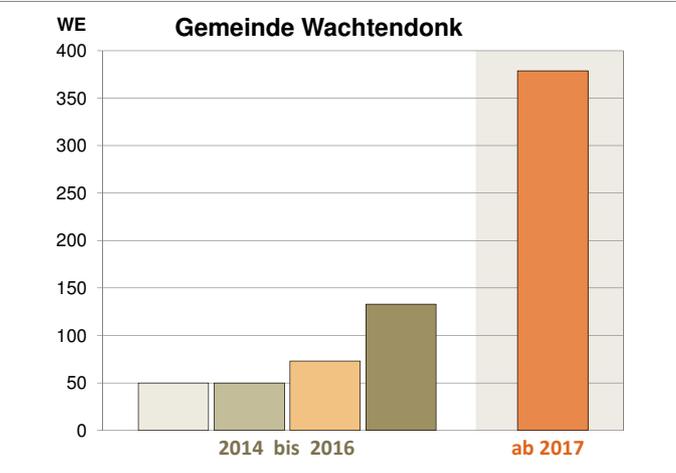
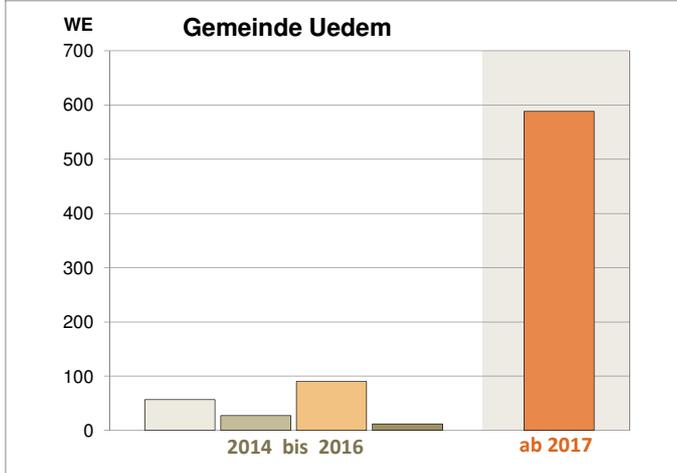
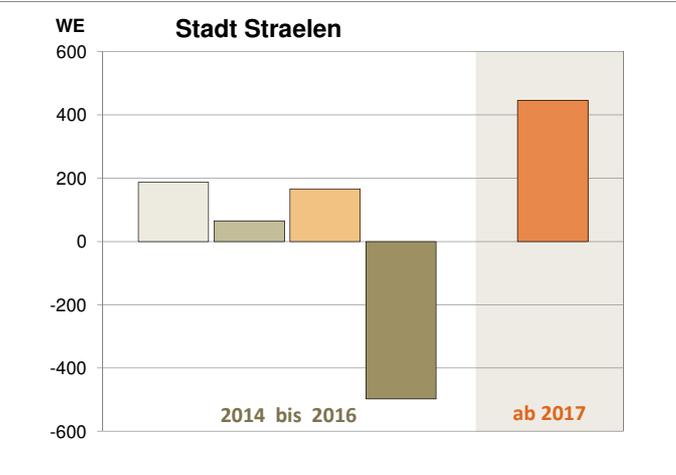
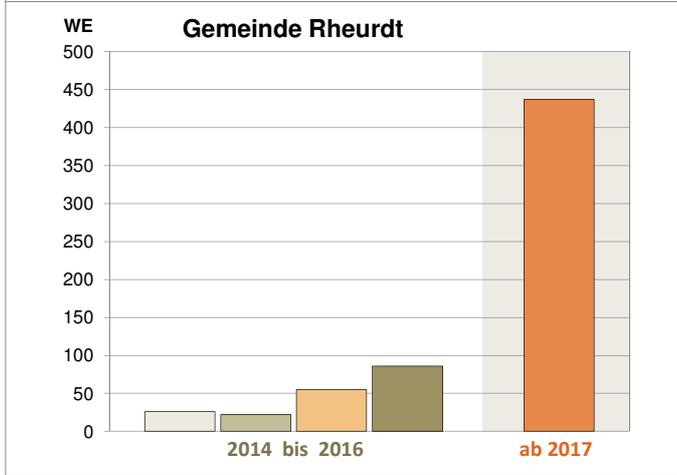
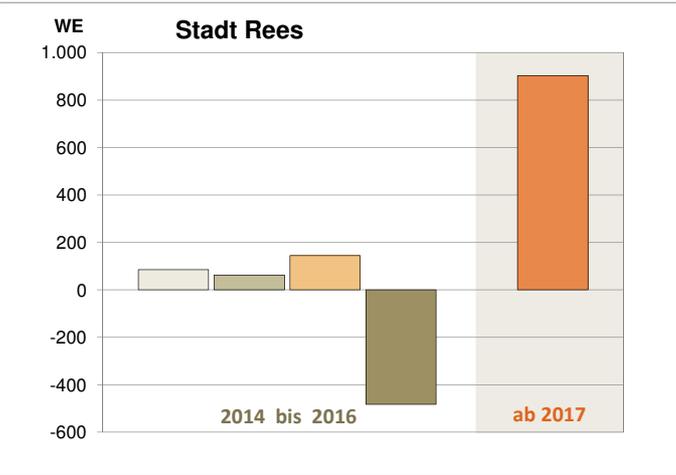
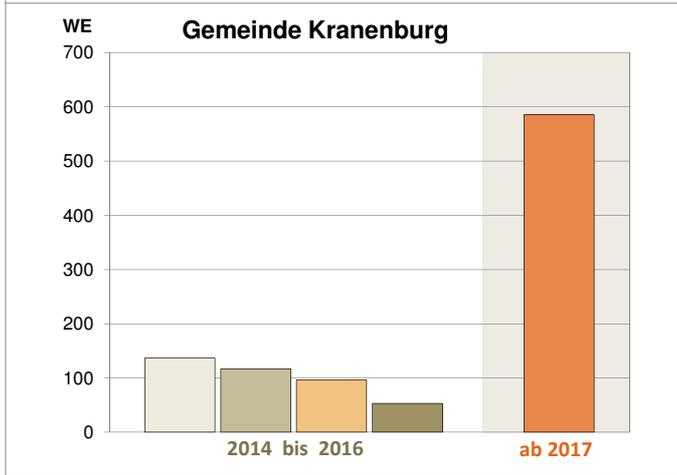
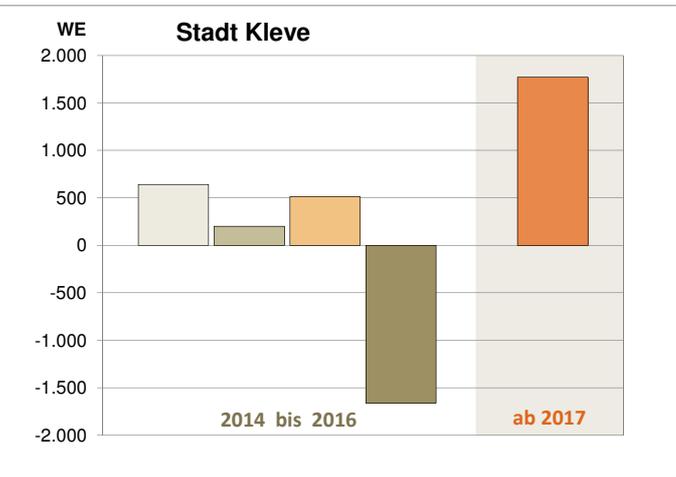
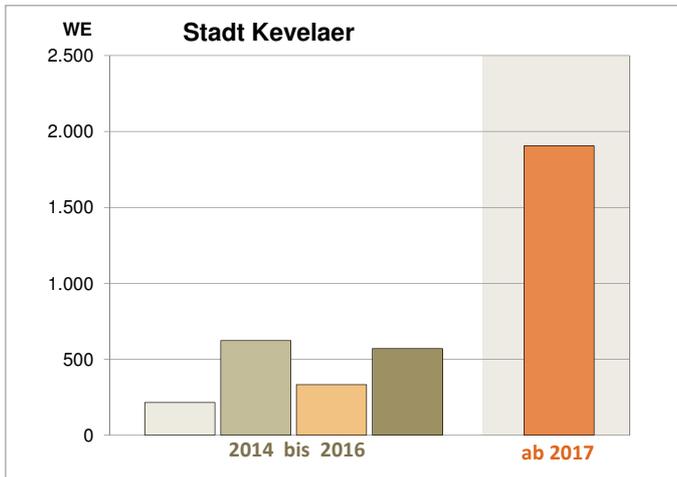


**Legende:**  Bautätigkeit       erhobene Inanspruchnahme       Bedarf des RPD  
 Reserveentwicklung       bestehende Reserven      WE =Wohneinheiten



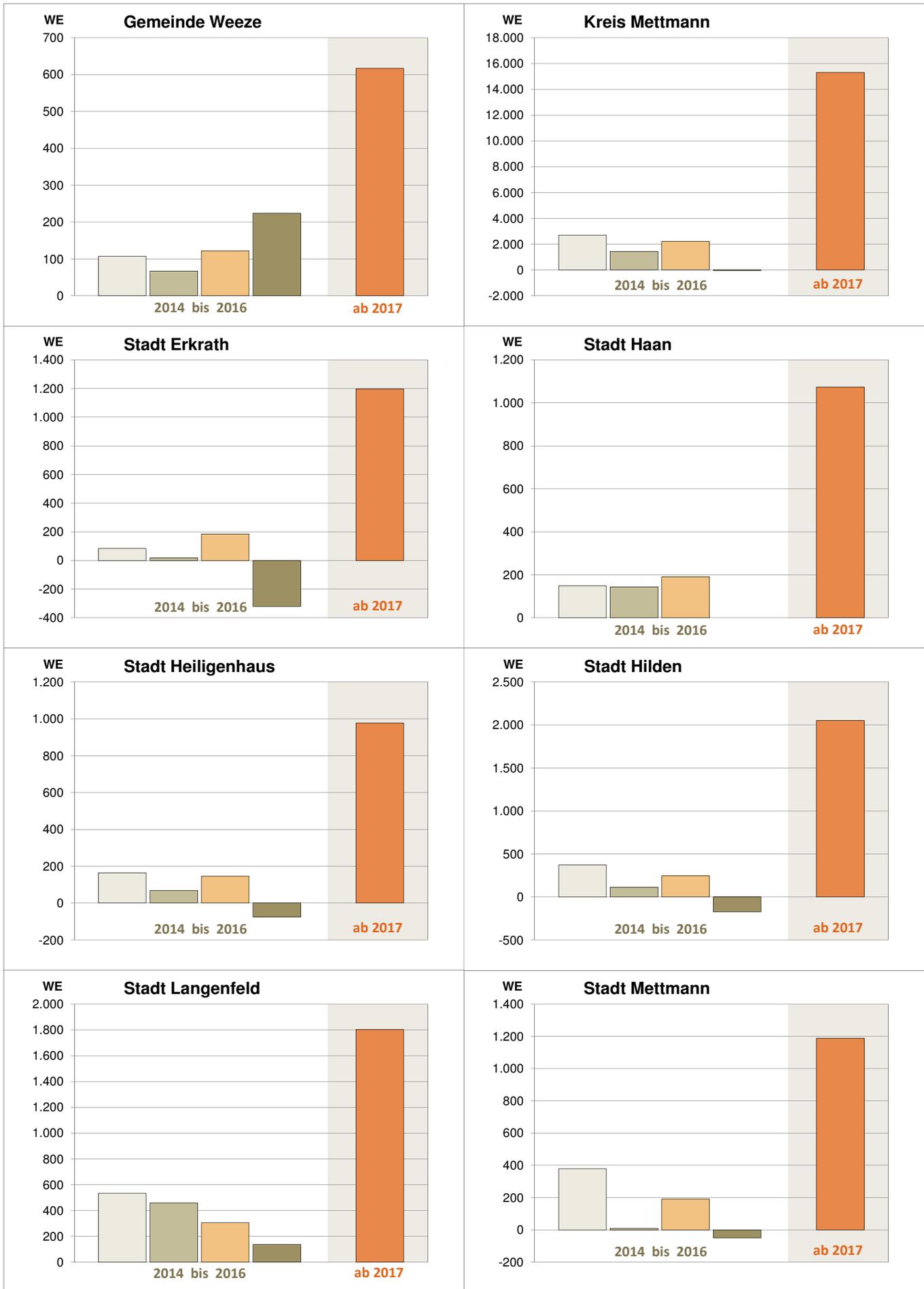
**Legende:**

- Bautätigkeit
- erhobene Inanspruchnahme
- Bedarf des RPD
- Reserveentwicklung
- bestehende Reserven
- WE =Wohneinheiten



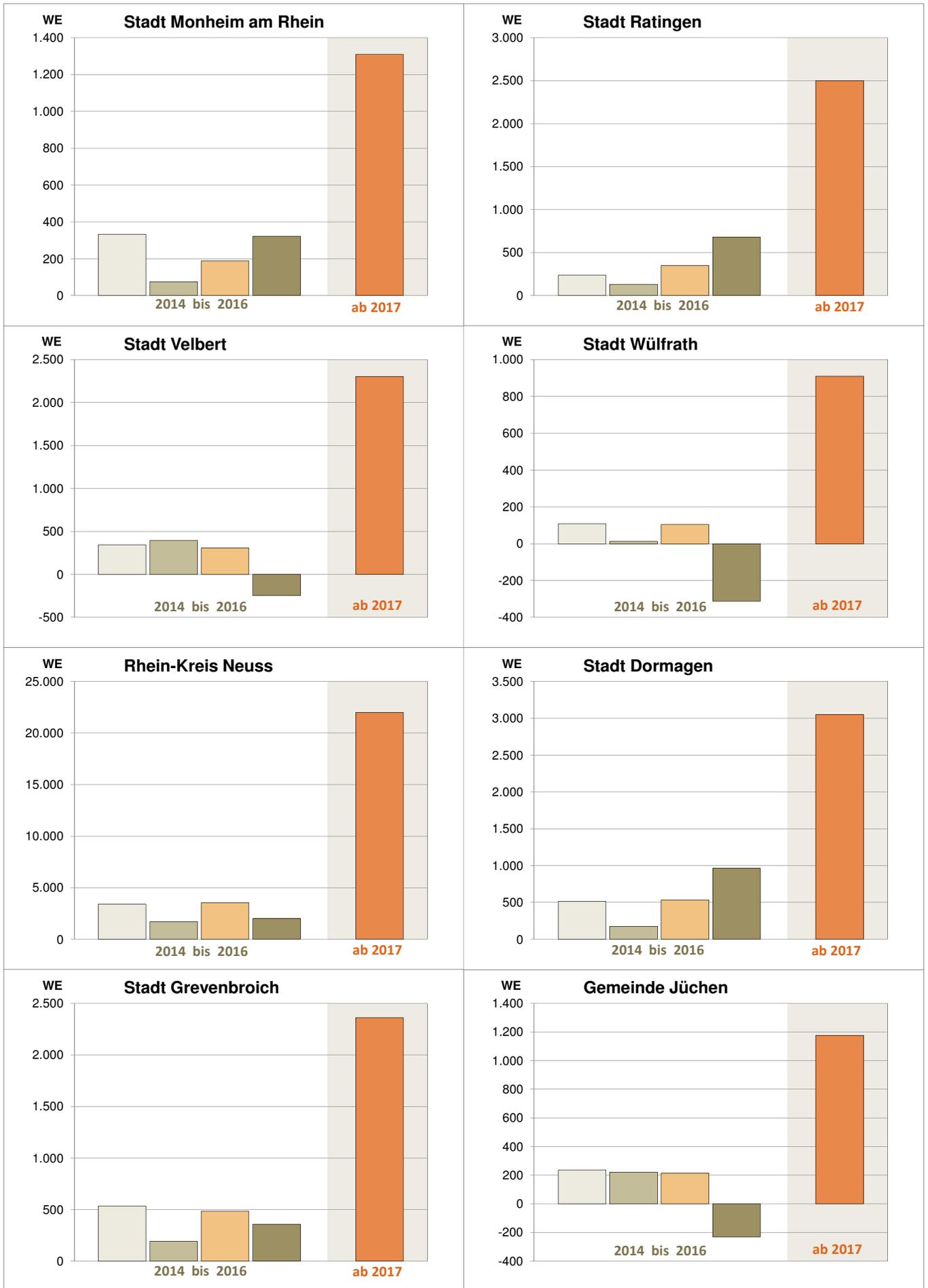
**Legende:**

- Bautätigkeit
- erhobene Inanspruchnahme
- Bedarf des RPD
- Reserveentwicklung
- bestehende Reserven
- WE =Wohnheiten

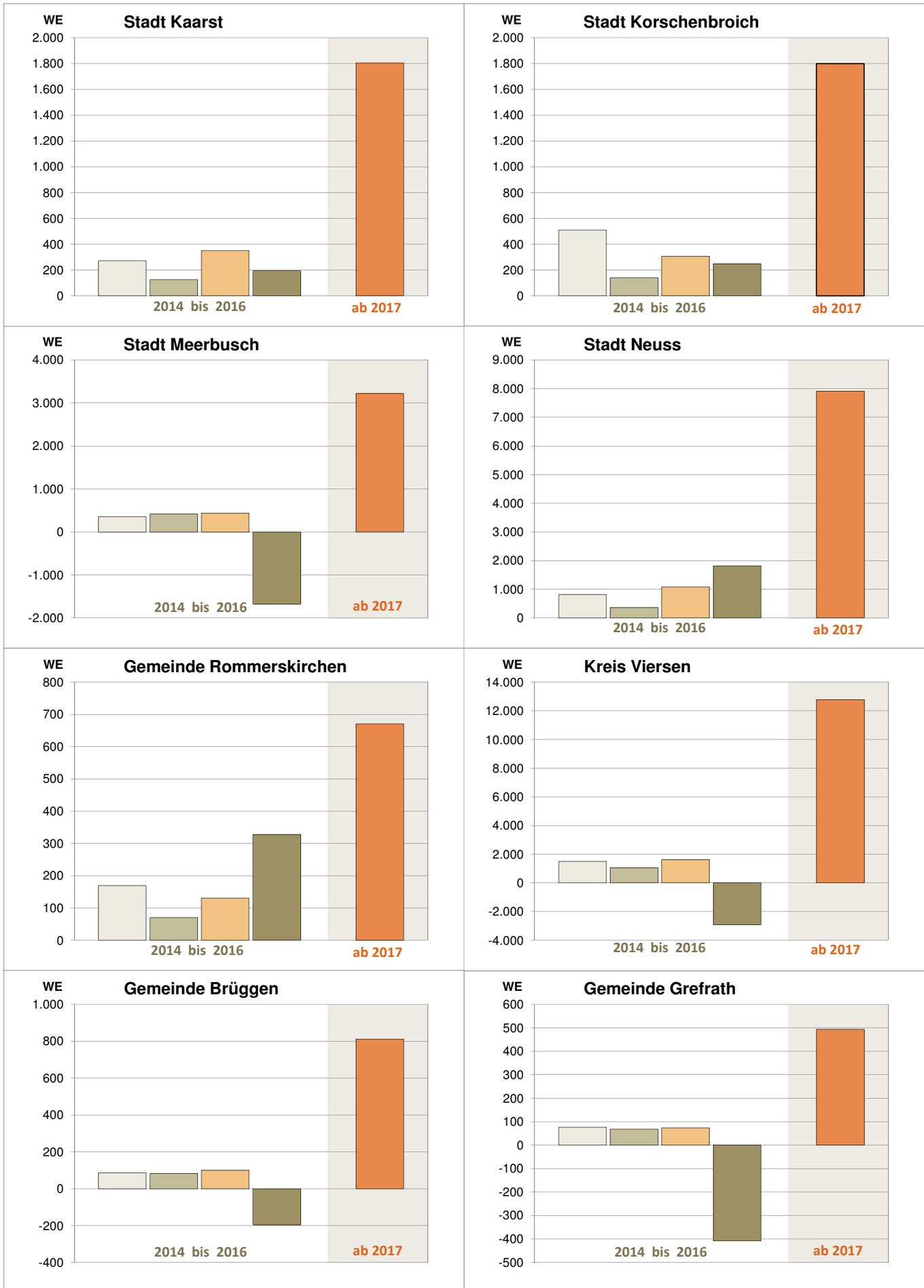


**Legende:**

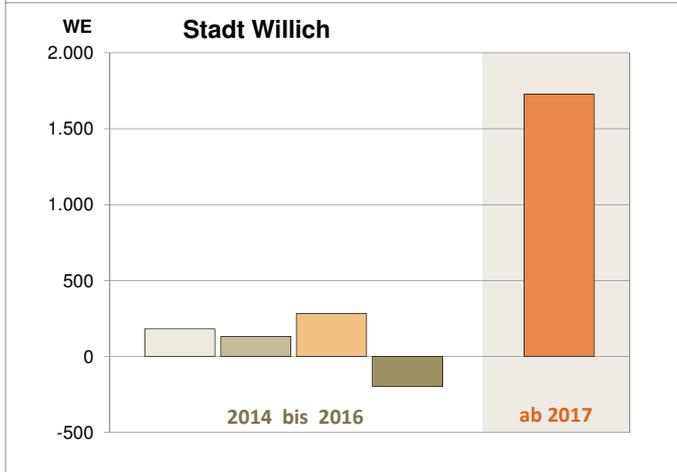
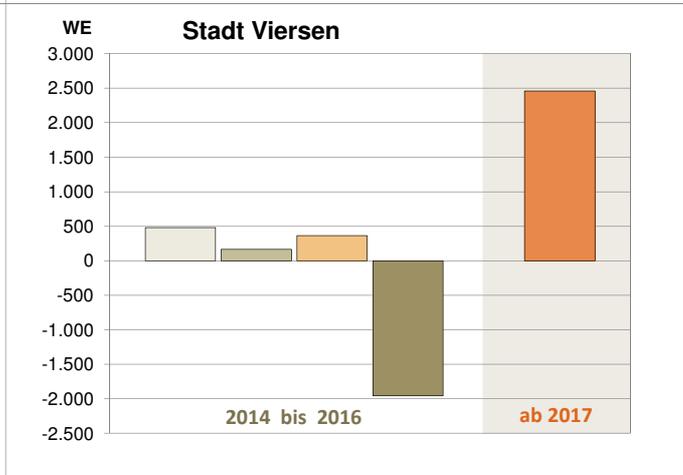
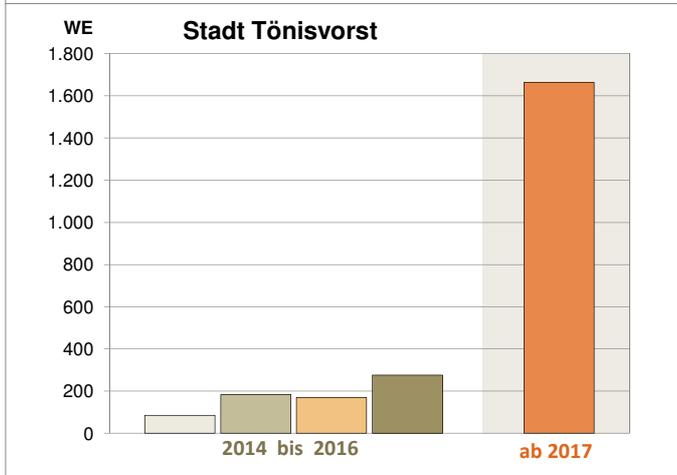
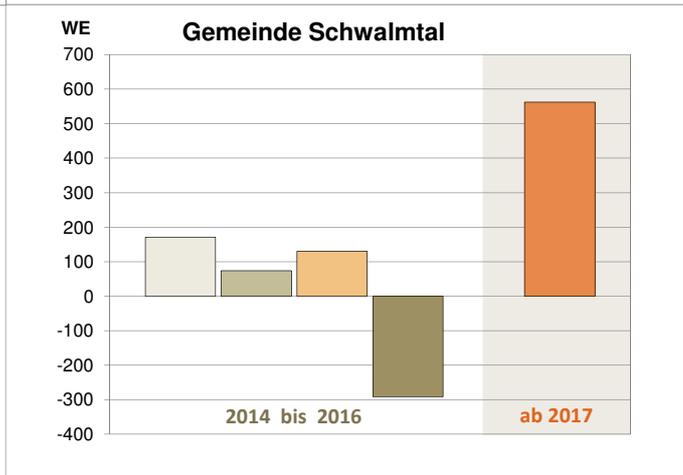
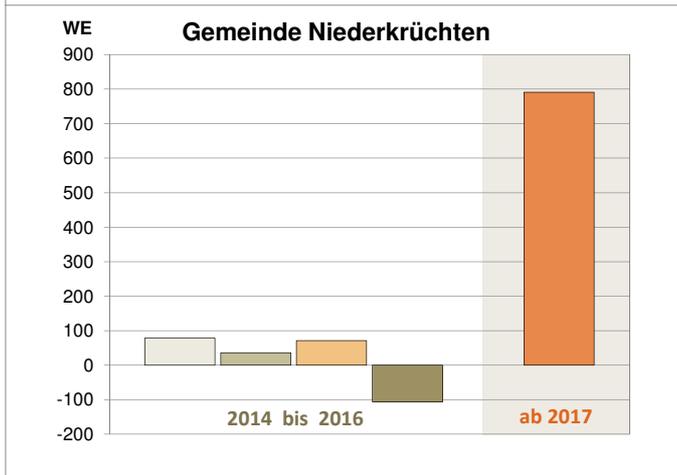
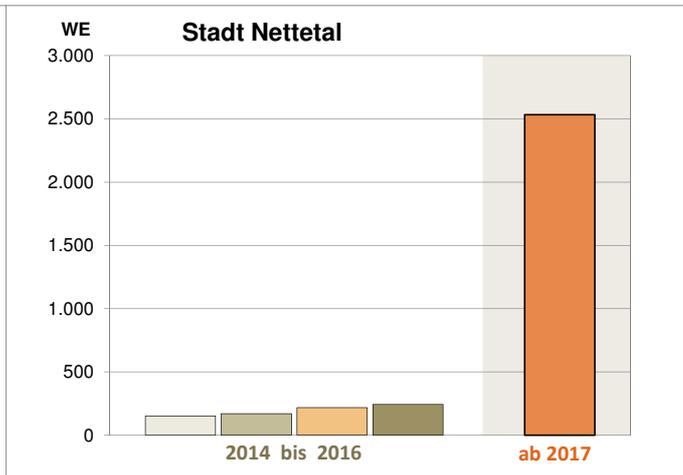
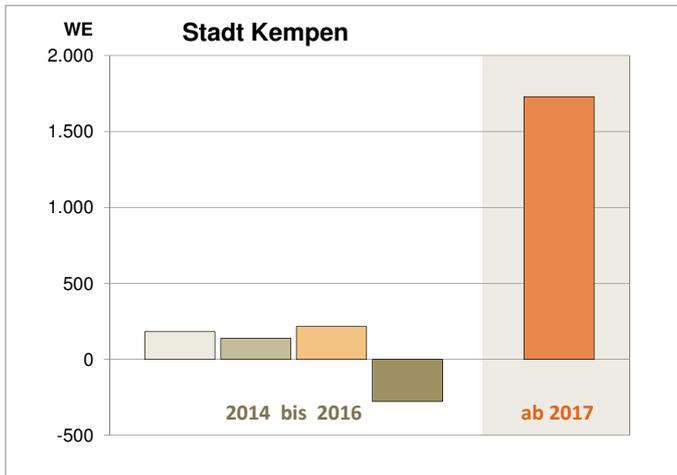
- Bautätigkeit
- erhobene Inanspruchnahme
- Bedarf des RPD
- Reserveentwicklung
- bestehende Reserven
- WE =Wohneinheiten



**Legende:**  Bautätigkeit  erhobene Inanspruchnahme  Bedarf des RPD  
 Reserveentwicklung  bestehende Reserven  WE =Wohneinheiten



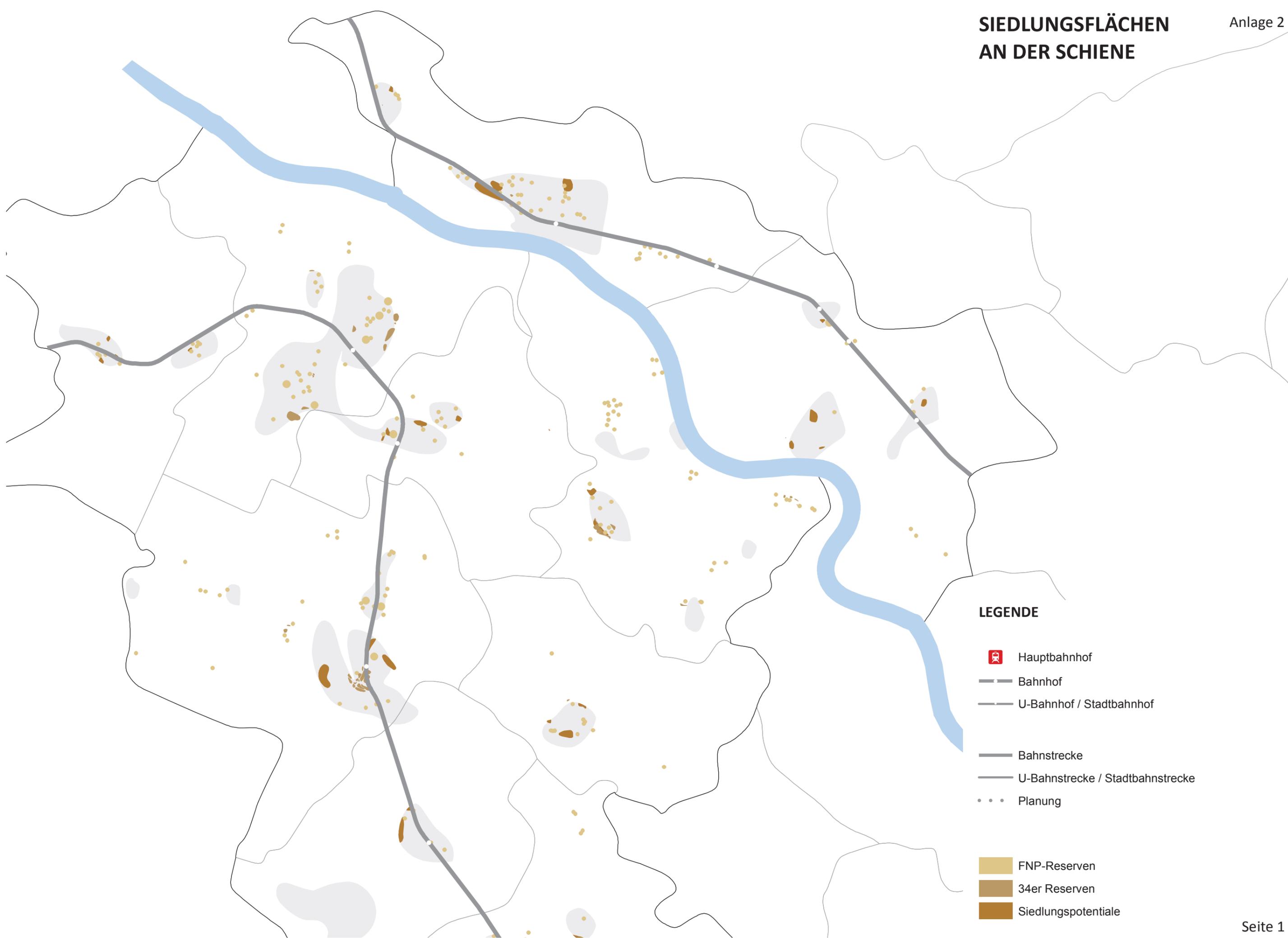
**Legende:**   
 Bautätigkeit   
 erhobene Inanspruchnahme   
 Bedarf des RPD   
 Reserveentwicklung   
 bestehende Reserven   
 WE =Wohneinheiten

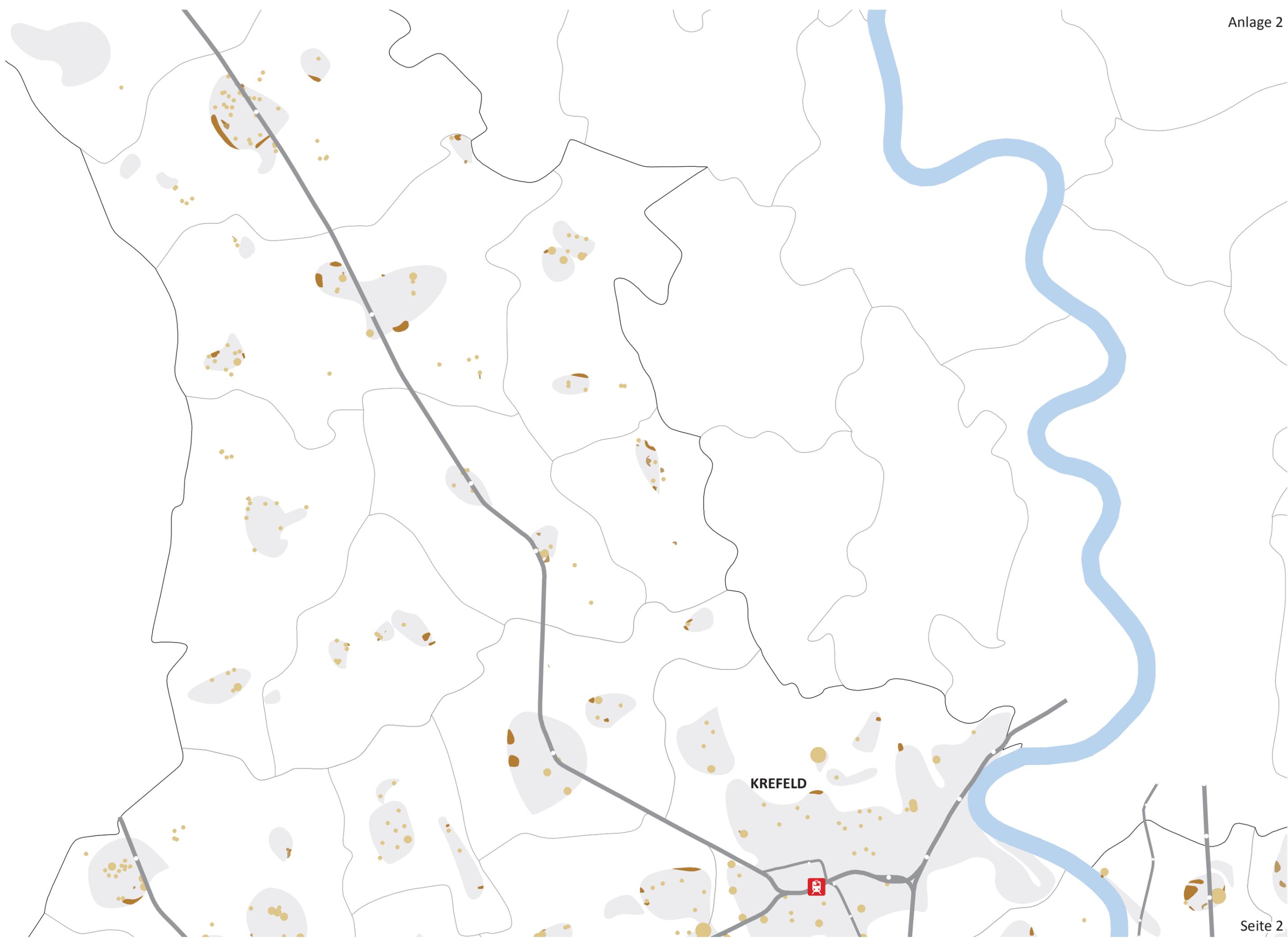


**Legende:**

- Bautätigkeit
- erhobene Inanspruchnahme
- Bedarf des RPD
- Reserveentwicklung
- bestehende Reserven
- WE =Wohneinheiten

# SIEDLUNGSFLÄCHEN AN DER SCHIENE





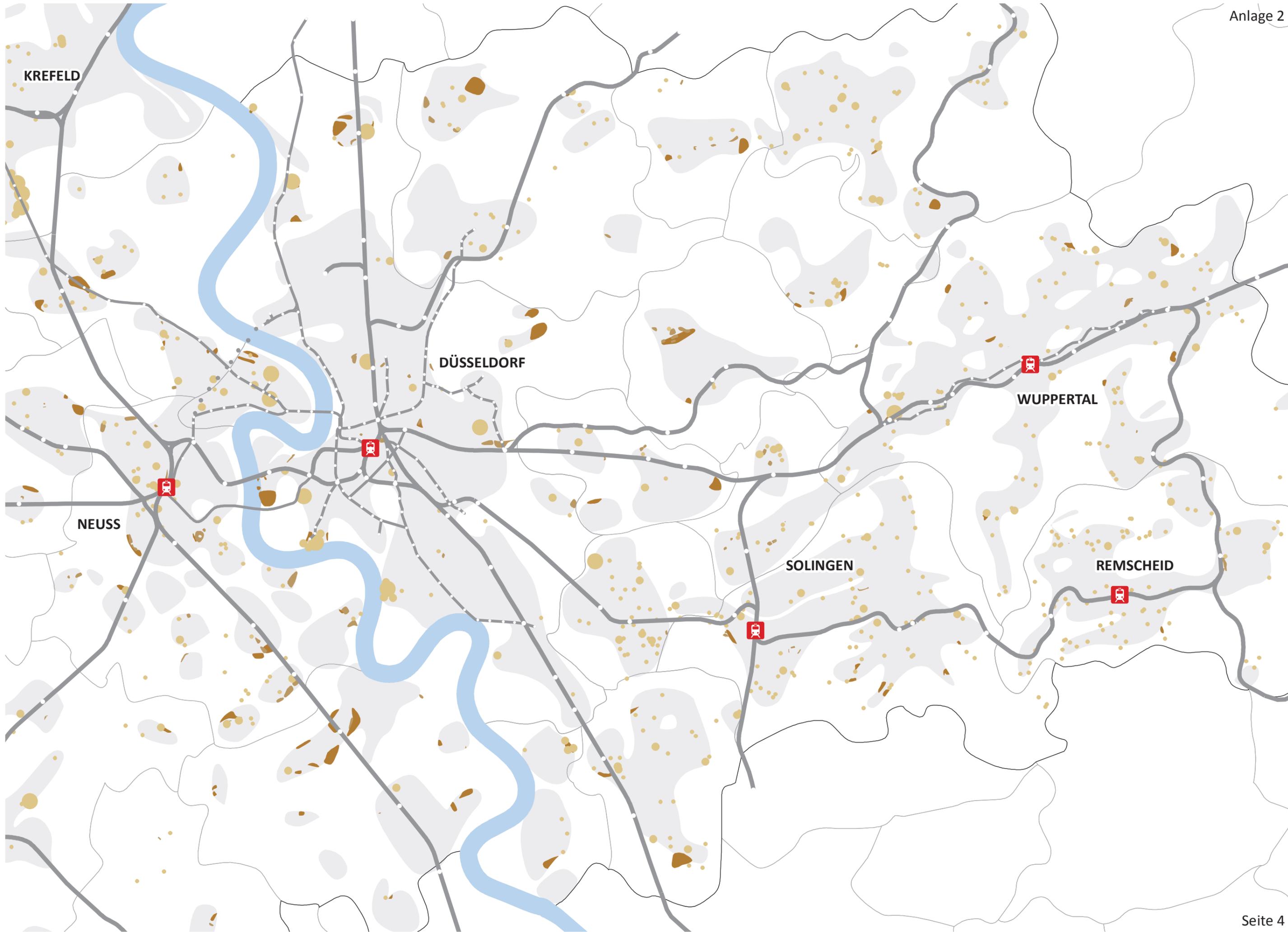


KREFELD

DÜSSELDORF

MÖNCHENGLADBACH

NEUSS



KREFELD

DÜSSELDORF

WUPPERTAL

NEUSS

SOLINGEN

REMSCHIED



