



SITZUNGSVORLAGE

Sitzung Nr.	WSA 1	MUK 1	RZ 1	PA 1	RR 84
TOP				4	
Datum	03.03.2021	04.03.2021	10.03.2021	11.03.2021	18.03.2021
<p>Ansprechpartner in der Sitzung: Herr Micke Telefon: 0211/475-4126</p>					
<p>Rheinblick Siedlungsflächenmonitoring 2020</p>					
<p><u>Kenntnisnahme:</u></p> <p>Der Ausschuss für Planung nimmt den Bericht zum Siedlungsflächenmonitoring 2020 für die Planungsregion Düsseldorf zur Kenntnis.</p>					

Düsseldorf, den 11. Februar 2021
gez. Birgitta Radermacher



Kurze Sachverhaltsschilderung:

Das Siedlungsflächenmonitoring 2020 ist die Fortschreibung und Auswertung der kontinuierlichen Siedlungsflächenerhebung in der Planungsregion Düsseldorf. Der Bericht gibt eine Übersicht über die Entwicklungspotentiale für Gewerbe und Wohnen einerseits und über die Inanspruchnahmen in der Vergangenheit andererseits. Der Schwerpunkt des Berichtes liegt auf dem Teilbereich Wohnen, während für den Teilbereich Gewerbe eine kurze Zusammenfassung aus dem Regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept gegeben wird. Da das Siedlungsflächenmonitoring zum Stichtag 01.01.2020 erhoben wurde, sind die neu festgelegten ASB der 1. Änderung nicht in den Entwicklungspotenzialen berücksichtigt. Auf diese neuen Siedlungspotenziale wird in einem Exkurs verwiesen.

Zum Stichtag 01.01.2020 stehen in der Planungsregion Düsseldorf Entwicklungspotenziale in Höhe von rund 123.000 Wohneinheiten (WE) zur Verfügung. Den größten Anteil machen die FNP-Reserven mit 54.600 WE und die RPD-Reserven mit 35.200 WE aus. Im Vergleich zum vorherigen Siedlungsflächenmonitoring sind die FNP-Reserven in der Planungsregion Düsseldorf um rund 12.000 WE gestiegen und die RPD-Reserven um rund 2.000 gesunken. Somit schmelzen die Reserven in den Kreisen und kreisfreien Städten, trotz gemeldeter Inanspruchnahmen, nicht wie erwartet ab, sondern sind zum Teil angestiegen. Der Anstieg der Wohneinheiten ist zum einen auf eine Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung und zum anderen auf eine gesteigerte Erhebungsqualität zurückzuführen.

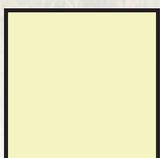
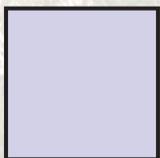
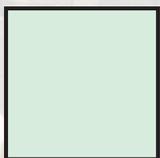
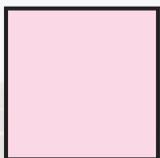
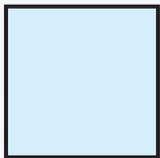
Neben den Darlegungen der absoluten und zum Teil auf die Einwohnerzahl relativierten quantitativen Werte der Reserven und Inanspruchnahmen beschäftigt sich der Bericht zum Siedlungsflächenmonitoring 2020 auch mit weiteren Fragen der Wohnflächenentwicklung u.a. mit den folgenden. In welchem Zeitraum wird die Verfügbarkeit der bestehenden FNP-Reserven erwartet? Mit welchen baulichen Dichten wird in der Planungsregion Düsseldorf auf den verschiedenen Planungsregionen geplant und diese später tatsächlich umgesetzt? Wo findet der Wohnungsbau statt? Ebenfalls wird modellhaft für jede Kommune dargelegt, wie das Verhältnis der tatsächlichen Baufertigstellungen in der Vergangenheit sowie den zukünftigen Bedarfen und Entwicklungspotenzialen bis zum Jahr 2040 aussieht, allerdings liegt der Fokus auf dem Zeitraum bis 2030. Aus diesem Vergleich der vorliegenden Daten lassen sich für die Kommunen unterschiedliche Handlungserfordernisse in den kommenden Jahren ableiten.

Aus den Daten des Siedlungsflächenmonitorings zum Stichtag 01.01.2020 ergibt sich kein akutes regionalplanerisches Handlungserfordernis. Ob sich die derzeitigen Trends auch in Zukunft verfestigen und ob sich Veränderungen aus der kürzlich rechtskräftigen 1. Änderung des RDP ergeben, ist im kontinuierlichen Siedlungsflächenmonitoring zu beobachten.

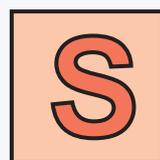


heinblick

Das Regionalmonitoring
für die Planungsregion Düsseldorf



März 2021



Siedlung



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	1
<i>Allgemein.....</i>	<i>2</i>
<i>Wohnen</i>	<i>3</i>
<i>Gewerbe</i>	<i>5</i>
2. Siedlungsflächen in der Planungsregion.....	7
<i>Wiedernutzungspotenzial</i>	<i>11</i>
3. Bereiche für Wohnen	12
3.1 <i>Quantität der Reserven</i>	<i>13</i>
3.1.1 <i>Verfügbarkeit aller FNP-Reserven</i>	<i>18</i>
3.1.2 <i>FNP-Reserven nach Planungsrecht</i>	<i>19</i>
3.1.3 <i>Brachflächen.....</i>	<i>19</i>
3.1.4 <i>Dichte der Entwicklungspotenziale</i>	<i>20</i>
3.1.5 <i>Exkurs 1. Änderung des RPD „Mehr Wohnbauland am Rhein“</i>	<i>23</i>
3.2 <i>Quantität der Inanspruchnahme</i>	<i>25</i>
3.2.1 <i>Vergleich Inanspruchnahme und Baufertigstellung.....</i>	<i>26</i>
3.2.2 <i>Verortung der Inanspruchnahmen.....</i>	<i>28</i>
3.3 <i>Abgleich Reserven / Bedarf</i>	<i>30</i>
3.4 <i>Der Blick in die Zukunft.....</i>	<i>31</i>
4. Bereiche für Gewerbe	37
4.1 <i>Zusammenfassung der wichtigsten Monitoringdaten für Gewerbe</i>	<i>37</i>
Anhang.....	42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Erhebungssystematik.....	2
Abbildung 2: Reserven für Wohnen und Gewerbe in ha	8
Abbildung 3: Reserven für Wohnen und Gewerbe in ha/ 1.000 EW	9
Abbildung 4: Inanspruchnahmen für Wohnen und Gewerbe in ha.....	10
Abbildung 5: Inanspruchnahmen für Wohnen und Gewerbe im Verhältnis zur Einwohnerzahl ..	11
Abbildung 6: Entwicklung der wohnbaulichen Reserven im Siedlungsflächenmonitoring	13
Abbildung 7: Entwicklung der Reserven in den kreisfreien Städten.....	14
Abbildung 8: Entwicklung der Reserven in den Kreisen	15
Abbildung 9: Flächenverfügbarkeit Wohnen in ha und %	18
Abbildung 10: Angenommene Verfügbarkeit der FNP-Reserven nach Planungsrecht in %.....	19
Abbildung 11: Anteil der Brachflächen in ha und WE an den FNP-Reserven	20
Abbildung 12: Durchschnittliche planerische Dichte in WE/ha unterteilt nach den Planungsebenen des Entwicklungspotenzials.....	21
Abbildung 13: Verteilung nach Bauliche Dichte der FNP-Reserven im Vergleich der Erhebungen 2017 und 2020.....	23
Abbildung 14: Zum Entwicklungspotenzial hinzukommendes Siedlungspotenzial aus der 1. Änderung des RPD sowie Bevölkerungsentwicklung bis 2030	25
Abbildung 15: Vergleich der Anzahl der Wohneinheiten von Baufertigstellungen und Inanspruchnahmen	27
Abbildung 16: Lage von Siedlungspotenzial, 34-Reserve und Inanspruchnahmen am Bsp. Brüggen Bracht.....	29
Abbildung 17: Bislang nicht umsetzbares Siedlungspotenzial in Emmerich-Hüthum	29
Abbildung 18: Bislang nicht umsetzbares Siedlungspotenzial Korschenbroich.....	30
Abbildung 19: modellhafte Darstellung der Entwicklungspotenziale bis 2040	31
Abbildung 20: Beispiel eines Diagrammes für Fall 1: FNP deckt den Bedarf bis 2030	34
Abbildung 21: Beispiel eines Diagrammes für Fall 2: FNP unterdeckt den Bedarf bis 2030	35
Abbildung 22: Beispiel eines Diagrammes für den Fall 3: FNP überschreitet den Bedarf bis 2030	36
Abbildung 23: Entwicklung der gewerblichen Reserven 2014-2020	39

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersichtstabelle mit Entwicklungspotenzialen 2017 und 2020 Wohnen	17
Tabelle 2: Übersichtstabelle mit Entwicklungspotenzialen 2017 und 2020 Gewerbe	40
Tabelle 3: Flächenbilanz 2020	41

1. Einleitung

Das **Rheinblick** Siedlungsflächenmonitoring 2020 ist die Fortschreibung und Auswertung der kontinuierlichen Siedlungsflächenerhebung in der Planungsregion Düsseldorf zum Stichtag 01.01.2020. Der Bericht gibt einerseits einen Überblick über die Größe der Entwicklungspotenziale für Wohnen und Gewerbe und andererseits einen Überblick über die Inanspruchnahmen von Entwicklungspotenzialen in den letzten drei Jahren seit der Erhebung zum Stichtag 01.01.2017 in den Kommunen der Planungsregion Düsseldorf.

Im Kern des Berichtes steht (wie bei den vorherigen Berichten auch) die Frage, wie sich die Potenziale für Wohnen oder Gewerbe entwickeln und ob es gelingt, den Bedarf an Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen zu decken. Seit dem Inkrafttreten des Regionalplans Düsseldorf (RPD) im Jahr 2018 bietet dieser den Kommunen der Planungsregion viele Spielräume für eine Flächenentwicklung im Bereich des Wohnens und des Gewerbes. Dieser Bericht dient dazu zu überprüfen, ob und wie sich diese Spielräume verändert haben und er wird in einem Exkurs auch auf die veränderten Rahmenbedingungen nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf (RPD) „Mehr Wohnbauland am Rhein“ eingehen.

Der Bericht gliedert sich dabei in einen einleitenden Teil, in dem erste zentrale Ergebnisse und Schlussfolgerungen der Erhebung wiedergegeben werden, in einen zweiten Teil mit Ausführungen zu den detaillierten Ergebnissen im Bereich Wohnen und einen dritten Teil mit einer Zusammenfassung der Ergebnisse zum Thema Gewerbe. Detaillierte Ergebnisse im Bereich Gewerbe werden im Regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept¹ dargelegt.

¹ Das regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzept finden Sie auf den Internetseiten der Bezirksregierung Düsseldorf www.brd.nrw.de im Archiv des Regionalrates unter Top 5 der Sitzung des Ausschusses für Planung vom 11.03.2021.

Allgemein

Methodik der Erhebung

Die aktuelle Erhebung des Flächenmonitorings wurde in Anwendung einer landeseinheitlichen Systematik durchgeführt. Grundlage ist ein landeseinheitlicher Kriterienkatalog, der zwischen der Landesplanung NRW und den Regionalplanungsbehörden vereinbart wurde. Information und Technik NRW (IT.NRW) stellt allen regionalen Planungsträgern ein Onlinetool zur Verfügung, in dem aufbauend auf den Monitoringergebnissen des Stichtages 01.01.2017 eine Fortschreibung der Daten durch die Kommunen der Planungsregion zum Stichtag 01.01.2020 selbstständig möglich war.

Entwicklungspotenziale / Stichtage

Die Entwicklungspotenziale, die in diesem Bericht erfasst werden, bestehen aus den Flächennutzungsplan-Reserven (FNP-Reserven), den sogenannten 34er-Reserven aus laufenden Verfahren, den Baulücken und den Siedlungspotenzialen (RPD-Reserven) im RPD. Mit 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 Wohnen oder Gewerbe. Erfasst werden die 34er-Reserven im Zuge der ersten Anfrage nach den Zielen der Raumordnung nach §34 (1) LPlG NRW. Auch hier gilt der Stichtag 01.01.2020. Abbildung 1 gibt einen Überblick über die Kategorien, die in ihrer Summe zusammen das Entwicklungspotenzial zum Stichtag 01.01.2020 ergeben:

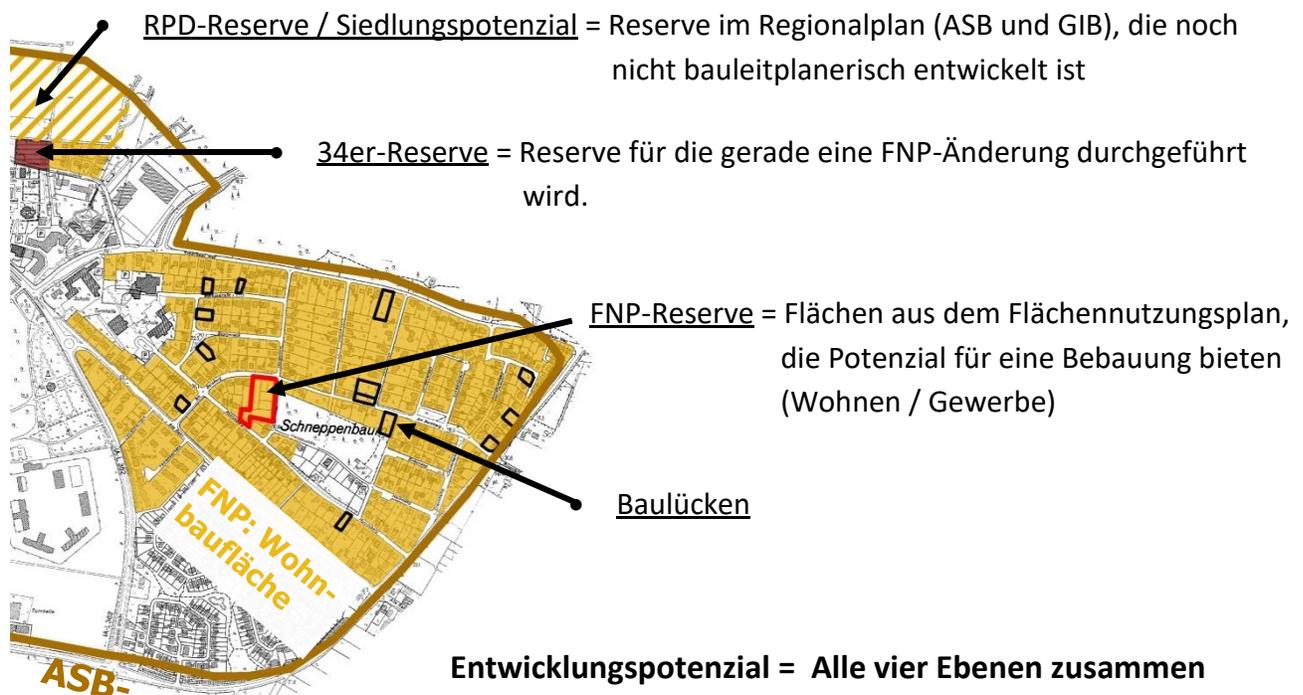


Abbildung 1: Erhebungssystematik

Baulücken

Zudem sind zum gleichen Stichtag die Baulücken (Flächen < 2.000m²) dargestellt. Die Kommunen haben die Möglichkeit, diese Kategorie auch ohne konkrete Flächenabgrenzung zu melden.

Inanspruchnahmen / Bautätigkeit / Reduktion der Entwicklungspotenziale

Mit fortschreitender Planungszeit ist davon auszugehen, dass die Entwicklungspotenziale im Vergleich zum vorherigen Bericht und der RPD Aufstellung „abschmelzen“. Vor dem Hintergrund einer gestiegenen Bautätigkeit im Wohnungsbau und Wachstumsprognosen in der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW für die Planungsregion Düsseldorf ist es wichtig zu überprüfen, ob dieses „Abschmelzen“ der Entwicklungspotenziale den dem RPD zugrunde gelegten Prognosen entsprechend stattgefunden hat, oder ob die Entwicklung sich im Vergleich zur Prognose schneller vollzogen hat. Aus diesem Grund werden auch die Größen der Inanspruchnahme im Siedlungsflächenmonitoring durch die Kommunen erfasst. Dabei ist es nicht entscheidend, ob eine Fläche zuvor als Reserve gemeldet war oder nicht. Eine Inanspruchnahme kann somit immer durch eine Kommune gemeldet werden, auch wenn diese Fläche zuvor keine Reserve war.

Wiedernutzungspotenzial

Als Wiedernutzungspotenzial werden Flächen im Siedlungsflächenmonitoring bezeichnet, von denen bekannt ist, dass die bisherige Nutzung auf diesen Flächen aufgegeben wird, für die aber noch keine konkrete Nachnutzung feststeht und somit ggf. ein Potenzial für die Zukunft besteht.

Bestandspotenzial

Mit Bestandspotenzialen sind im Siedlungsflächenmonitoring Angaben zu einer Wohneinheitenanzahl gemeint, die als potenzielle Reserve im Siedlungskörper vorhanden sind oder z.B. über Geschossaufstockung geschaffen werden können. Diese Reserve kann nicht verortet werden und basiert auf der Vorort-Kenntnis der planenden Kommune. In den Erhebungen zum Siedlungsflächenmonitoring der letzten Jahre sind diese Werte von den Kommunen angegeben worden, wobei sich eine Beurteilung des Bestandpotenzials schon bei vorherigen Erhebungen als schwierig erwiesen hat. In der Erhebung zum Stichtag 01.01.2020 ist dieser Wert nicht flächendeckend aktualisiert worden oder wurde auf null reduziert und wird in der Auswertung aus diesem Grund nicht berücksichtigt.

Wohnen

Zahlen: kurzgefasst!

Zum Stichtag 01.01.2020 stehen in der Planungsregion Düsseldorf Entwicklungspotenziale in Höhe von rund 123.000 Wohneinheiten (WE) zur Verfügung. Den größten Anteil machen die FNP-Reserven mit 54.600 WE und die RPD-Reserven mit 35.200 WE aus. Im Vergleich zum vorherigen Siedlungsflächenmonitoring sind die FNP-Reserven um rund 12.000 WE gestiegen und die RPD-Reserven um rund 2.000 gesunken.

Reserven schmelzen nicht ab

Die Auswertung der Erhebung zeigt, dass die Reserven nicht in dem zu erwartenden Ausmaß abschmelzen. Trotz eines weiteren Bevölkerungsanstieges in den vergangenen drei Jahren sowie gemeldeter Inanspruchnahmen haben sich die Reserven hingegen erhöht, da die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten auf den bestehenden FNP-Reserven stark zugenommen hat. Ebenfalls ist eine gesteigerte Erhebungsqualität zu beobachten, da neben der Anzahl der Wohneinheiten auch neue bislang unbekannte Reserven im Siedlungsflächenmonitoring gemeldet wurde. Dies führt dazu, dass in den Kreisen und kreisfreien Städten die Reserven steigen oder nicht in dem erwarteten Ausmaß abschmelzen.

Zunehmende bauliche Dichte

Das Siedlungsflächenmonitoring zeigt, dass der Trend zu einer höheren baulichen Dichte anhält. Zum einen steigt der Anteil des Geschosswohnungsbaus an den tatsächlichen Baufertigstellungen und zum anderen steigen die planerisch angenommenen Dichten insbesondere auf der Ebene der FNP-Reserven. Trotz des Anstiegs der baulichen Dichte überwiegen insbesondere in ländlichen Räumen weiterhin Planungen mit einer vergleichsweise geringen Dichte.

Abweichende Dichte vom RPD zum FNP

Tendenziell nimmt in der Planungsregion Düsseldorf die geplante bauliche Dichte mit zunehmender Konkretisierung der Planungsebenen vom Regionalplan hin zum Flächennutzungsplan ab. Während dieser grundsätzliche Trend vor allem in ländlichen Regionen vorliegt, liegt im Umland der Stadt Düsseldorf der gegenläufige Trend vor. Daher lässt sich vermuten, dass bei einem entsprechend angespannten Wohnungsmarkt eine Erhöhung der baulichen Dichte im Vergleich zum RPD möglich ist.

Bauboom hält an

Im Zeitraum des aktuellen Siedlungsflächenmonitorings von Anfang 2017 bis Ende 2019 ist die seit 2009 anziehenden Bautätigkeit im Vergleich zur vorherigen Erhebung erneut um ca. 10 % angestiegen. Trotz der steigenden Bautätigkeit liegt diese in der Planungsregion unter dem für die vergangenen 3 Jahre prognostizierten Bedarf. Daher reicht die derzeitige Bautätigkeit trotz des beschriebenen Baubooms nicht aus, um den Wohnungsmarkt insbesondere in der Rheinschiene zu entspannen.

Bautätigkeit außerhalb von Reserven

Ein substanzieller Teil der Bautätigkeit findet in Bereichen statt, die aus unterschiedlichen Gründen von den Kommunen nicht als Entwicklungspotenzial im Monitoring gemeldet wurden. Somit können diese nicht die klassische Entwicklungsfolge des Monitorings von der Reserve zur Inanspruchnahme durchlaufen und erscheinen daher folgerichtig nicht in der Bilanzierung des Siedlungsflächenmonitorings.

Schlechte Verfügbarkeit der Wohnreserven

Im Vergleich zum Teilbereich Gewerbe wird die Verfügbarkeit der Wohnreserven deutlich schlechter eingeschätzt. Nur rund 30 % der Wohneinheiten sind sofort bis kurzfristig verfügbar, während für 43 % der Wohneinheiten eine langfristige Verfügbarkeit angenommen wird. Für

den Teilbereich Wohnen lässt sich feststellen, dass insbesondere für FNP-Reserven ohne einen verbindlichen Bauleitplan oftmals nur eine langfristige Verfügbarkeit angenommen wird.

Wiedernutzungspotenzial

Brachflächen und Wiedernutzungspotenziale spielen mittlerweile sowohl bei Wohnen wie auch bei Gewerbe eine große Rolle, insbesondere im Städtischen Ballungsraum. Die wichtige Rolle des Wiedernutzungspotenzials als Zwischenstation hat sich in dieser Erhebung gezeigt, indem viele zuvor als Wiedernutzungspotenziale eingestufte Flächen nun als Reserven geführt werden.

Mehr ASB für mehr Flexibilität?

In der 1. Änderung des RPD „Mehr Wohnbauland am Rhein“ wurden, insbesondere im Umfeld der Stadt Düsseldorf, neue ASB festgelegt. Es bleibt abzuwarten, ob sich diese neu entstehende Flexibilität bei den Umsetzungen von Siedlungspotenzialen und darauffolgend in höheren Inanspruchnahmen niederschlägt.

Kein akutes regionalplanerisches Handlungserfordernis

In allen Kommunen der Planungsregion Düsseldorf stehen für die nächsten 10 Jahre genügend Entwicklungspotenziale, ob schon im FNP oder noch im RPD, zur Verfügung. Daher besteht kein regionalplanerischer Handlungsbedarf und ist es die Kernaufgabe, die vorhandenen Reserven umzusetzen und eine Marktverfügbarkeit zu erreichen. Ob sich für die langfristige Entwicklung bis 2040 ein Handlungsbedarf – in welche Richtung auch immer – ergibt, ist anhand der kommenden Monitoringergebnisse im Blick zu behalten.

Gewerbe

Zahlen: kurzgefasst!

Die Planungsregion Düsseldorf verfügt über einen guten Spielraum für die zukünftige gewerbliche Entwicklung. Es stehen zum Stichtag 01.01.2020 ca. 2.850 ha Entwicklungspotenziale für Gewerbe zur Verfügung. Dies entspricht dem Bedarf für Gewerbe von ca. 2.860 ha für einen Planungszeitraum von 20 Jahren. Diese positive Bilanz für die Planungsregion kann jedoch nicht für alle Städte und Gemeinden gezogen werden, sondern die Potenziale sind ungleich verteilt.

Ungleiche Verteilung der Entwicklungspotenziale in der Planungsregion

Im rechtsrheinischen Raum und insbesondere in den Großstädten war es bereits im RPD Verfahren kaum möglich, neue Entwicklungspotenziale zu verorten, um den Bedarf für einen Planungszeitraum von 20 Jahren decken zu können. Es wurde ein Flächenbedarfskonto im Regionalplan RPD eingerichtet, in dem die Fehlbedarfe festgeschrieben wurden, damit die Städte später neue Baugebiete darüber begründen können. Das Siedlungsflächenmonitoring zum Stichtag 01.01.2020 hat nun gezeigt, dass der Fehlbedarf weiterbesteht. Nur wenigen Städten und Gemeinden mit Flächenbedarfskonto ist es gelungen, neue Reserven umzusetzen. Der Fehlbedarf ist in einigen Städten sogar gestiegen, weil der Bedarf für alle Städte und Gemeinden auf Basis der aktuellen Inanspruchnahmen neu berechnet wurde.

Neue Bedarfsberechnung für Gewerbe

Im Siedlungsflächenmonitoring 2020 wurde der Bedarf für Gewerbe neu berechnet. Weil dem Regionalplan RPD bei der Bedarfsberechnung noch die Inanspruchnahmen von 2001-2011 zugrunde lagen, wurde die Bedarfsberechnungsmethode aktualisiert. Es wurden die Inanspruchnahmen von 2013 bis 2019 in die Berechnung einbezogen und der Brachflächenabschlag wurde auf 20 % (bzw. 40 % für die Stadt Düsseldorf) geringfügig gesenkt. Der Rahmen insgesamt hat sich dabei kaum verändert, es gibt jedoch Umverteilungen zwischen den Städten und Gemeinden (siehe Kapitel 4.1 im Regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept).

Reserven schmelzen langsam ab

Die Entwicklungspotenziale sind seit dem letzten Siedlungsflächenmonitoring 2017 um ca. 130 ha gesunken. Die Inanspruchnahmen die im Flächenmonitoring erfasst wurden, lagen mit über 300 ha deutlich höher, da aber gleichzeitig in einigen FNP Änderungen neue Reserven für Gewerbe gefunden wurden (z.B. auf Brachflächen und Betriebserweiterungsflächen), schmelzen die Reserven langsamer als erwartet ab.

Gute kurzfristige Verfügbarkeit der Gewerbereserven

Die kurzfristige Verfügbarkeit der FNP-Reserven für Gewerbe ist insgesamt gut. Es werden deutlich mehr Gewerbereserven als sofort und kurzfristig verfügbar bewertet als beim Wohnen. Dies scheint ein langfristiger Trend zu sein, denn auch in der Erhebung 2017 waren die Planerinnen und Planer bei der Umsetzbarkeit der Gewerbereserven optimistischer als beim Wohnen. Es ist jedoch unklar, ob die als langfristig bewerteten Reserven wirklich aktiviert werden können. Bei einigen großen GIBZ zeigt sich, dass die Flächen zurzeit nicht verfügbar sind.

Betriebserweiterungsflächen – die stille Reserve

In den letzten drei Jahren gab es kaum Inanspruchnahmen von Betriebserweiterungsflächen. Vielmehr ist ihr Anteil an den Reserven um ca. 70 ha gestiegen. In einigen Städten wurden erstmalig Betriebserweiterungsflächen erfasst und die Datenlage verbessert. Die Betriebserweiterungsflächen werden nach dem LEP NRW mit 50 % beim Bedarf angerechnet. Sollte die Umsetzung so weiter verlaufen, wäre die Quote zu hoch gegriffen. Ein größerer Bedarf für die Darstellung zusätzlicher Siedlungspotenziale für GIB oder ASB würde sich daraus aber kaum generieren, da es sich um nur wenige Flächen handelt (ca. 400 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 Standorte aus dem RPD (z.B. GIB-Z mit der Zweckbindung Flächenintensive Vorhaben und Industrie) darunter fallen und diese vielerorts noch nicht in den FNPs umgesetzt sind, dürfte langfristig ein gutes Flächenangebot für emittierende Gewerbebetriebe bestehen, wenn es gelingt die Standorte bauleitplanerisch umzusetzen.

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. In einigen Städten beträgt ihr Anteil über 60%. 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. Die Stadt Düsseldorf ist ein positives Beispiel für die erfolgreiche Aktivierung des Wiedernutzungspotenzials.

Herausforderungen bei der Umsetzung großer neuer Standorte

Bei vielen der im RPD neu dargestellten GIB-Siedlungspotenzialen von überregionaler Bedeutung ist auch im Rahmen des Siedlungsflächenmonitoring 2020 noch keine Umsetzung über eine Flächennutzungsplanänderung in Sicht. An einigen Standorten laufen derzeit FNP-Änderungen und eine Realisierung erscheint absehbar, andere stehen vor schwierigen Herausforderungen aufgrund fehlender Verfügbarkeit, anspruchsvoller Abstimmung zwischen den beteiligten Kommunen und Konflikten durch Ablehnung in Bürgerschaft und in der Folge auch in der Politik. Es bleibt abzuwarten, welche Standorte umgesetzt werden können.

2. Siedlungsflächen in der Planungsregion

Die Kommunen der Planungsregion Düsseldorf verfügen insgesamt zum Stichtag 01.01.2020 über Siedlungsreserven in Höhe von 6.278 ha, wovon 3.425 ha auf den Teilbereich Wohnen und 2.853 ha auf den Teilbereich Gewerbe entfallen. Im Vergleich zum vergangenen Siedlungsflächenmonitoring haben sich die absoluten Siedlungsflächenreserven um ca. 200 ha erhöht.

Das Gesamtpotenzial für Wohnen ist um ca. 11.000 Wohneinheiten bzw. 300 ha gestiegen. Die Zunahme der Reserven ist dahingehend überraschend, da im Verlauf der Monitoringsperiode keine Regionalplanänderung in Kraft getreten ist². Der Anstieg der Fläche liegt u.a. daran, dass im Monitoring 2017 der Anteil der Baulücken nicht miteinbezogen wurde, während 2020 die Baulücken zu 50 % angerechnet werden. Zugleich haben einige Städte und Gemeinden das Entwicklungspotenzial (Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten) verschiedener Wohnbauflächenreserven höher gesetzt.

Für den Teilbereich Gewerbe hat sich das Siedlungspotenzial im Vergleich zum vergangenen Siedlungsflächenmonitoring um rund 100 ha verringert.

In Abb. 2 sind die absoluten Reserven in ha differenziert für Wohnen und Gewerbe dargestellt, wobei man einige regionale Unterschiede erkennen kann.

² Die 1. Änderung des RPDs für „Mehr Wohnbauland am Rhein“ ist am 26.11.2020 in Kraft getreten. Somit waren die neu festgelegten ASB nicht zum Stichtag des Siedlungsflächenmonitorings rechtskräftig und sind daher nicht in den Daten des Monitorings enthalten. Wenn die neu festgelegten ASB in den dargestellten Daten enthalten sind, wird dies immer zusätzlich erwähnt.

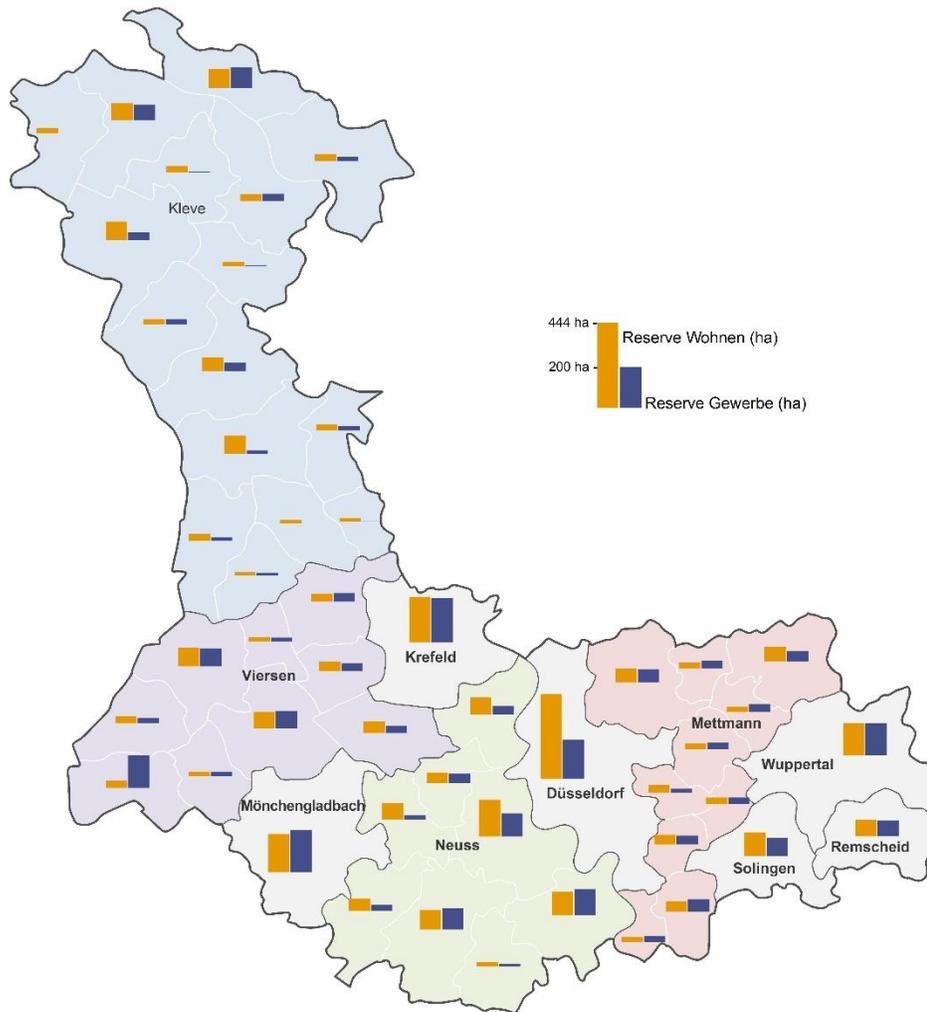


Abbildung 2: Reserven für Wohnen und Gewerbe in ha

Während in vielen Kommunen der Planungsregion das Verhältnis von Wohnen und Gewerbe ausgeglichen ist, ist im Kreis Kleve ein deutlich größerer Anteil an Wohn- als an Gewerbereserven vorhanden. Dies ist in erster Linie auf den Gewerbeflächenpool zurückzuführen. Ebenfalls ist auffällig, dass in Düsseldorf sowie den angrenzenden Städten Meerbusch, Neuss und Korschenbroich der Anteil der Wohnreserven deutlich überwiegt. Anders sieht die Situation in Niederkirch aus, dies ist die einzige Kommune der Planungsregion in der deutlich mehr Gewerbe als Wohnreserven erhoben wurden. Hier schlägt ein GIB-Z für flächenintensive Großvorhaben „ehemaliger Flughafen Elmt“ durch. In den kreisfreien Großstädten gibt es absolut gesehen mehr Reserven als in den kleineren Kommunen. Dieser Eindruck wird widerlegt, wenn man die absoluten Siedlungsreserven mit der Einwohnerzahl relativiert. Wie Abb. 3 zeigt, sind die Siedlungsreserven pro 1.000 EW in den kreisfreien Städten am geringsten. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl verfügen die Kommunen des Kreises Kleve über die größten Siedlungsreserven für Wohnen und Gewerbe der Planungsregion.

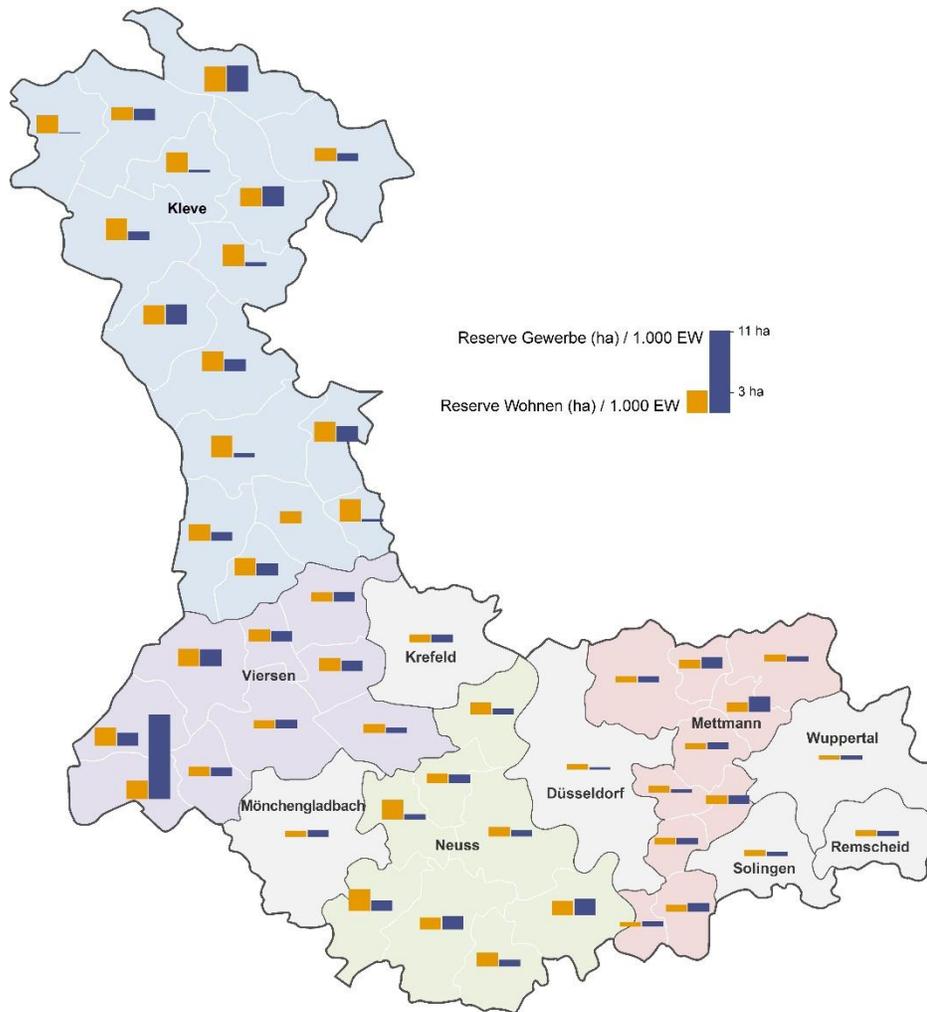


Abbildung 3: Reserven für Wohnen und Gewerbe in ha/ 1.000 EW

Das Verhältnis der Inanspruchnahmen von Wohnen und Gewerbe fällt in den Kommunen der Planungsregion sehr heterogen aus. Im Zeitraum vom 01.01.2017 bis zum 01.01.2020 sind für den Bereich Wohnen insgesamt rund 13.700 WE auf ca. 350 ha Fläche in Anspruch genommen worden, womit ein leichter Rückgang der Inanspruchnahmen vom Monitoring 2017 mit 16.400 WE auf 370 ha zu beobachten ist. Für den Teilbereich Gewerbe betrug die Inanspruchnahme ca. 320 ha. Damit sind auch die Inanspruchnahmen für Gewerbe im Vergleich zum Monitoring 2017 (ca. 390 ha) gesunken. Überraschend sind die vergleichsweise hohen Inanspruchnahmen für den Bereich Wohnen in den Kommunen Nettetal, Viersen und Kempen, während die Inanspruchnahmen im Rhein-Kreis Neuss sowie in den Kommunen des Kreises Mettmann trotz der Nähe zur Stadt Düsseldorf vergleichsweise gering sind. Für den Teilbereich Gewerbe sind die höchsten Inanspruchnahmen in den kreisfreien Städten zu beobachten. Überraschend sind die hohen Inanspruchnahmen in den Städten Nettetal und Kleve. In Kleve betrifft dies überwiegend Inanspruchnahmen des großen GIB im Norden von Kleve. Hier handelt es sich um zwei Flächen, auf

denen sich mehrere kleine Betriebe angesiedelt haben. Zudem wurden zwei größere Betriebs-erweiterungsflächen (z.B. Ölwerke Spyck) in Anspruch genommen. In Nettetal betrifft dies hauptsächlich große Inanspruchnahmen durch Logistiker im GIB in Kaldenkirchen, kleinere Betriebs-erweiterungsflächen sowie eine Neuansiedlung der Firma Brata in Nettetal Breyell.

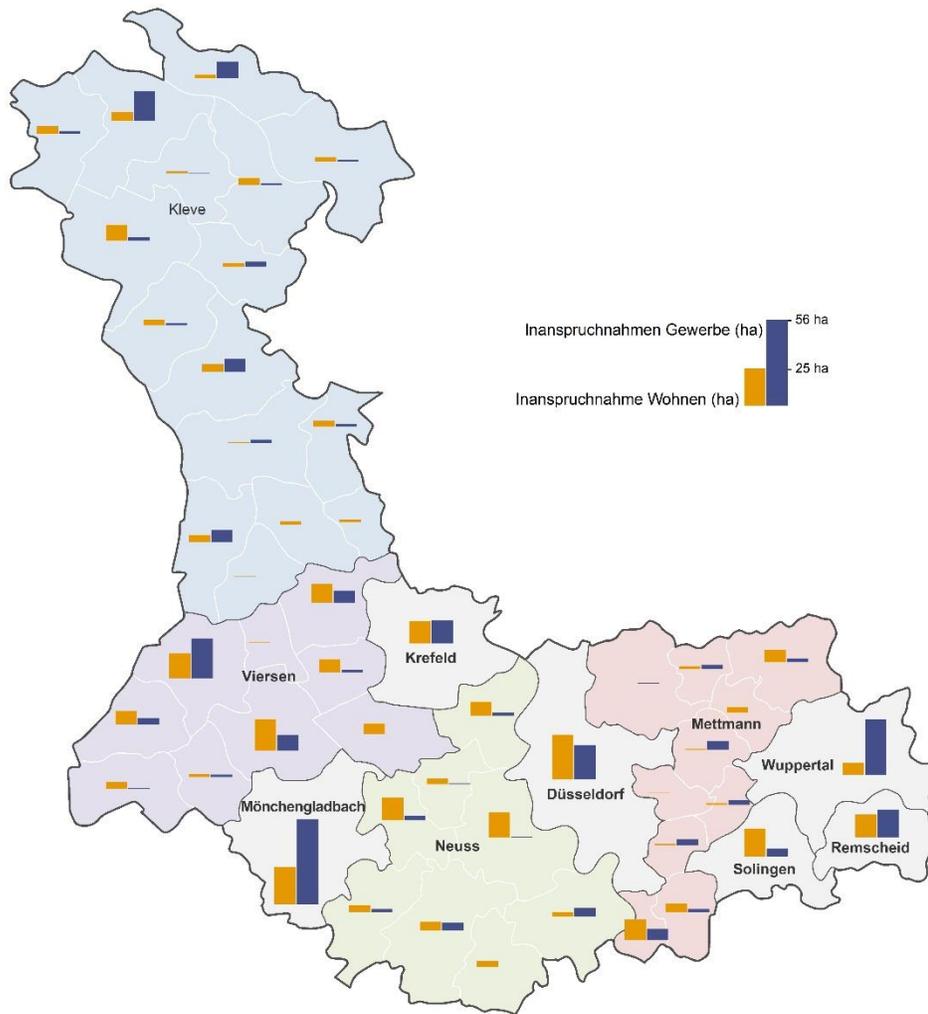


Abbildung 4: Inanspruchnahmen für Wohnen und Gewerbe in ha

Bei der Relativierung der absoluten Inanspruchnahmen anhand der Einwohnerzahl (vgl. Abb. 5) fällt auf, dass die Kommunen der Kreise Kleve und Viersen im Verhältnis zur Einwohnerzahl über die höchsten Inanspruchnahmen für Wohnen und Gewerbe verfügen.

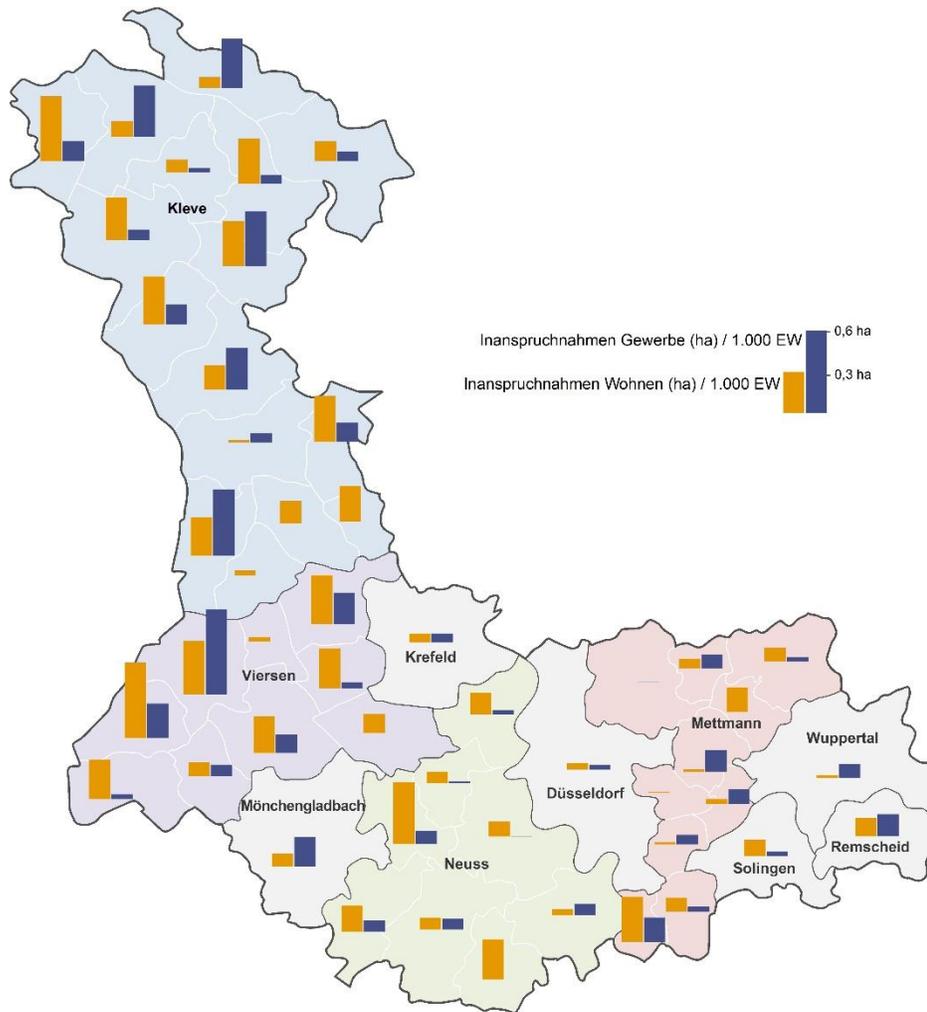


Abbildung 5: Inanspruchnahmen für Wohnen und Gewerbe im Verhältnis zur Einwohnerzahl

Wiedernutzungspotenzial

Im Siedlungsflächenmonitoring 2020 werden neben den Entwicklungspotenzialen auch Wiedernutzungspotenziale erfasst. Diese Flächen werden nach Einschätzung der Städte und Gemeinden in absehbarer Zeit brachfallen, ihre Nutzung verlieren oder haben ihre Nutzung bereits verloren. Sie unterscheiden sich von den Brachen in den Entwicklungspotenzialen, weil für sie noch keine konkreten Planungsziele bestehen und die Verfügbarkeit noch nicht abschätzbar ist. Zu diesen Flächen gehören z.B. Konversionsflächen, von Bahnbetriebszwecken freigestellte Flächen, Industriebetriebe, die voraussichtlich aufgegeben werden, leerstehende Schulgebäude und ähnliche Konstellationen. Die Analyse dieser Flächen im Siedlungsflächenmonitoring 2020 zeigt, dass sie ein erhebliches Potenzial für die Siedlungsentwicklung bergen. Im Vergleich zu den Entwicklungspotenzialen werden die Wiedernutzungspotenziale nicht als tatsächlich bestehende Potenziale, wie z.B. die FNP-Reserven bewertet, sondern diese dienen in erster Linie als

Information über zukünftige Planungsabsichten der Kommunen und somit mögliche zukünftige Reserven.

Im Siedlungsflächenmonitoring 2020 hat das Wiedernutzungspotenzial eine Größenordnung von rund 280 ha. Auch 2017 umfasste dies 280 ha, es gab jedoch einige Veränderungen bei der Flächenzusammensetzung. Bei rund 200 ha der Wiedernutzungspotenziale werden keine Angaben zu Wohneinheiten gemacht, so dass davon auszugehen ist, dass noch keine Planungsziele oder Konzepte vorliegen. Auf rund 80 ha Flächen ist von einem Potential von ca. 2.600 WE auszugehen.

Im Siedlungsflächenmonitoring kommt es häufig vor, dass spätere Entwicklungspotenziale diese Kategorie als eine Art Zwischenstation durchlaufen. Sie können als stille Reserve angesehen werden. Ein gutes Beispiel dafür ist der starke Anstieg der Entwicklungspotenziale der Stadt Düsseldorf. Die Stadt Düsseldorf hatte zum Stichtag 01.01.2017 Flächen in einer Größenordnung von rund 120 ha mit rund 8.000 WE in dieser Kategorie gemeldet, zum Stichtag 01.01.2020 ist ein Großteil dieser Flächen in die Kategorie der FNP-Reserven Wohnen und Gewerbe überführt worden. Häufig sind Wiedernutzungspotenziale Flächen, die mit hohen Reaktivierungskosten belegt sind, wenn sie einer Nachfolgenutzung zugeführt werden sollen. Ändern sich allerdings wirtschaftliche Rahmenbedingungen oder stehen in einer Kommune keine weiteren Flächenalternativen als Potenziale zur Verfügung, können durch Aktivierungen der Wiedernutzungspotenziale große Beiträge zum Brachflächenrecycling geleistet werden.

Im Siedlungsflächenmonitoring 2020 sind einige Reserven auf ehemaligen Friedhofserweiterungsflächen sowie verlagerten bzw. nicht mehr benötigten Sport- und Schulstandorten gemeldet worden. Diese Flächen stellen ein weiteres mögliches Potenzial für Wiedernutzungen in der Zukunft dar.

Das Besondere an den Wiedernutzungspotenzialen ist, dass sie nicht eindeutig dem Wohnen oder dem Gewerbe zugeschrieben werden können, so dass grundsätzlich Potenzial für beide Nutzungen entstehen kann. Weil die zukünftige Nutzung noch unkonkret ist, und damit die Kommunen mehr Planungsspielraum haben, werden sie nicht als langfristige FNP-Reserve berücksichtigt bzw. angerechnet. Sobald jedoch eine FNP-Änderung eingeleitet wird, wechseln sie in die Kategorie der 34er-Reserven entsprechend des dann festgelegten Potenzials für Wohnen oder Gewerbe.

3. Bereiche für Wohnen

Die Auswertung des Siedlungsflächenmonitorings 2020 im Bereich Wohnen stellt aktuelle Trends und Entwicklungen der derzeitigen Reserven und Inanspruchnahmen dar. Darüber hinaus wird – unter Berücksichtigung der in der 1. Änderung des RPD neu dargestellten ASB – ein Ausblick über den zukünftigen Rahmen für die Wohnbauflächenentwicklung gegeben und den jeweiligen Arbeitsschwerpunkt (Marktverfügbarkeit herstellen, Entwicklung der RPD-Reserven, Flächentausch) der Kommunen benannt. Für den Teilbereich Wohnen wird im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings 2020 keine neue Bedarfsberechnung durchgeführt. Bis auf weiteres gilt die Bedarfsberechnung aus dem Verfahren zur 1. Änderung des RPDs, die auf aktuellsten Haushaltsmodellrechnung des Jahres 2018 basiert.

3.1 Quantität der Reserven

Zum Stichtag 01.01.2020 stehen in der Planungsregion Düsseldorf ca. 1.700 ha und knapp 54.600 Wohneinheiten (WE) als Reserven für eine Wohnnutzung in den Flächennutzungsplänen (FNP) zur Verfügung. Hinzu kommen knapp 35.200 WE auf ASB-Reserveflächen und laufende FNP-Änderungen mit rund 19.700 WE. Bei den 35.000 WE auf ASB-Reserveflächen handelt es sich um die Regionalplanreserven auf Grundlage des zum Stichtag rechtskräftigen RPD, d.h. die neu festgelegten ASB der 1. Änderung sind noch nicht mit eingerechnet. Zudem gibt es 2020 rund 13.700 WE in Baulücken (vgl. Abb. 6).

Interessant ist vor allem die zeitliche Entwicklung der Entwicklungspotenziale. Deshalb sind in den Abbildungen 6 bis 8 auch die Ergebnisse aus dem Monitoring 2014 und 2017 dargestellt. Im

Entwicklung der Reserven im Planungszeitraum

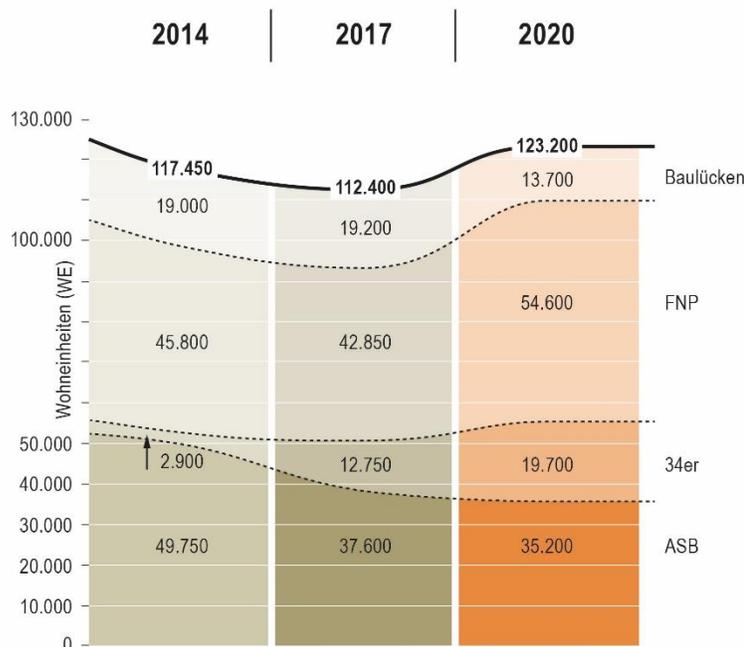


Abbildung 6: Entwicklung der wohnbaulichen Reserven im Siedlungsflächenmonitoring

Reserven abgeschmolzen sind (siehe Tab. 1). Beide angesprochene Entwicklungen deuten auf eine stärkere Innenentwicklung hin.

Der Anstieg der Reserven spiegelt nicht die Inanspruchnahmen und die Bautätigkeit der letzten drei Jahre wieder (Kap 3.2). Obwohl für den Teilbereich Wohnen bei den Baufertigstellungen (Kap. 3.2.1) die Annahmen der Bedarfsberechnung aus dem RPD-Verfahren von rund 19.500 WE für die Jahre 2017 bis 2019 leicht übertroffen wurden, sind die Reserven angestiegen.

Bei einer Betrachtung der Kreise und kreisfreien Städte der Planungsregion Düsseldorf fällt auf, dass die Reserven in einigen Kommunen sowohl angestiegen und in anderen auch gesunken sind. Der Anstieg der Reserven für die gesamte Planungsregion ist in erster Linie auf Planungen der Stadt Düsseldorf zurückzuführen.

Vergleich zum Monitoring 2017 ist zu erkennen, dass die Reserven in der Planungsregion angewachsen sind. Dies ist vor allem auf zwei Entwicklungen zurückzuführen: Zum einen ist der Anstieg der Reserven durch gestiegene Dichten der FNP-Reserven zurückzuführen, denn trotz des Anstiegs der Wohneinheiten ist die Fläche mit rund 1.700 ha in dieser Kategorie nahezu unverändert. Zum anderen ist auffällig, dass die Wohneinheiten und die Fläche der 34er-Reserven stärker angestiegen sind als die Siedlungspotenziale der ASB-

Entwicklung der Reserven im Planungszeitraum

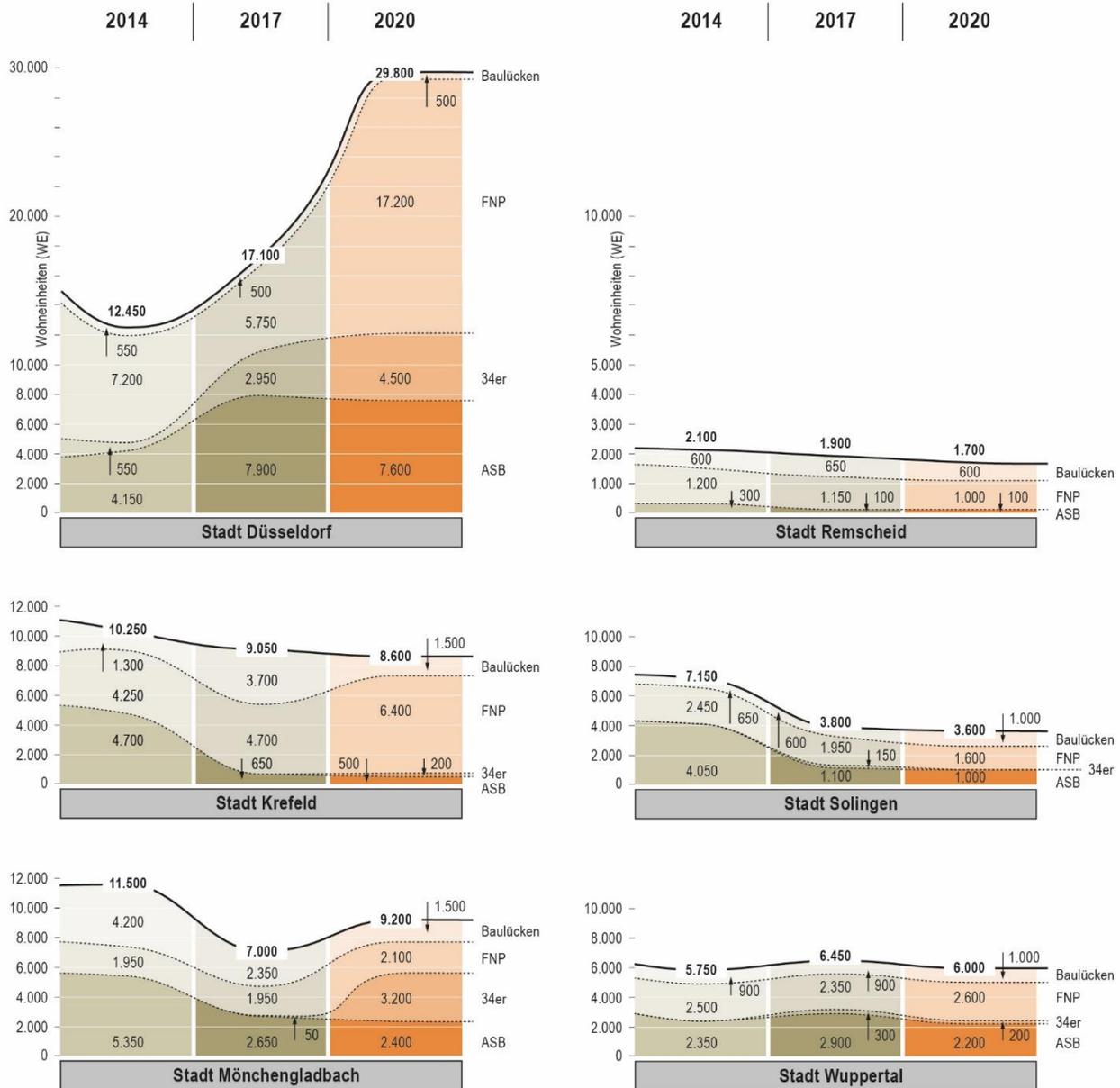


Abbildung 7: Entwicklung der Reserven in den kreisfreien Städten

In Abbildung 7 sticht insbesondere die Stadt Düsseldorf als ein Ausreißer hervor, deren Reserven um rund 13.000 WE angestiegen sind, wobei der Anstieg vor allem auf FNP-Reserven (Anstieg um 11.450 WE) zurückzuführen ist. Ursache sind die Reaktivierung von Brachflächen und die kurzfristige Aktivierung von Widernutzungspotenzialen (Abrissflächen) auf Ebene der FNP-Reserven. Aufgrund des weiterhin starken Bevölkerungswachstums der Stadt Düsseldorf von ca. 8.700 neuen Einwohnern im Zeitraum des Monitorings, sind die Bemühungen der Stadt im Bereich der Nachverdichtung zu begrüßen. Nachdem sowohl im Aufstellungsverfahren des RPD als auch für die 1. Änderung des RPD „Mehr Wohnbauland am Rhein“ Bedarfe vor allem aus der

Stadt Düsseldorf in die Region verteilt wurden, kann das Ergebnis als Trend gewertet werden, dass die Stadt Düsseldorf durch eine starke Innenentwicklung auf das starke Bevölkerungswachstum reagiert. Für die Bedarfsberechnung der 1. Änderung des RPD wurde für alle Städte und Gemeinden ein nicht verortetes Innenpotenzial einbezogen. Der Stadt Düsseldorf ist es gelungen, einen Teil dieses Innenpotenzials zu verorten, wodurch sich die Annahmen über ein hohes bestehendes Innenpotenzial – vor allem in Großstädten – bestätigen.

Ebenfalls ist ein deutlicher Anstieg für die Stadt Mönchengladbach zu beobachten, deren Reserven um 2.200 WE von 7.000 WE auf 9.200 WE gestiegen sind, wobei insbesondere der Anstieg der 34er-Reserven von 50 WE auf 3.200 WE ins Gewicht fällt.

In den anderen vier kreisfreien Städten haben sich die Reserven für den Teilbereich Wohnen jeweils zwischen 200 und 450 WE leicht verringert, wobei dies aufgrund des Bevölkerungswachstums und der Inanspruchnahmen auch zu erwarten war. Hier ist allerdings zu beobachten, dass der Rückgang der Reserven geringer ausfällt, als sich anhand der erfassten Inanspruchnahmen und der Bautätigkeit vermuten lässt.

Entwicklung der Reserven im Planungszeitraum

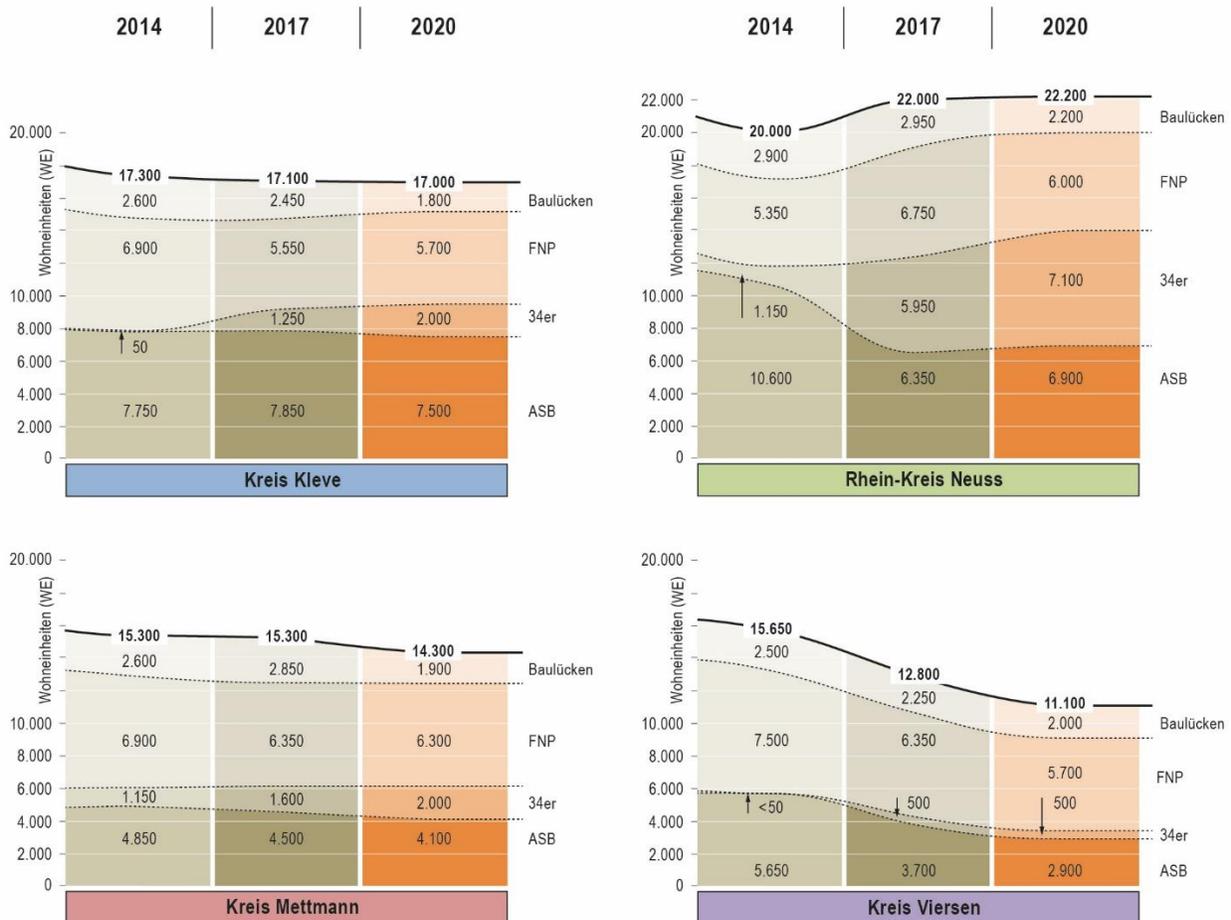


Abbildung 8: Entwicklung der Reserven in den Kreisen

In den Kreisen der Planungsregion ist ebenfalls sowohl ein Schrumpfen als auch Wachsen der Reserven zu beobachten, obwohl die Bevölkerung in allen Kreisen in der Monitoringsperiode gewachsen ist. Während in den Kreisen Kleve (100 WE), Mettmann (1.000 WE) und Viersen (1.700 WE) die Reserven gesunken sind, sind die Reserven des Rhein-Kreises Neuss im Vergleich zum vorherigen Monitoring um 200 WE angewachsen. Dabei stiegen insbesondere die 34er-Reserven durch FNP-Neuaufstellungsverfahren in Dormagen und Neuss. Das Wachstum der ASB-Reserven im Rhein-Kreis Neuss ist auf einen Erhebungsfehler im Rahmen des Monitorings 2017 in der Stadt Korschenbroich zurückzuführen, bei dem ein ASB als ASB mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) bilanziert wurde. Wie schon bei den kreisfreien Städten schmelzen die Reserven nicht in dem Ausmaß wie Inanspruchnahmen oder sogar Bautätigkeit es erwarten lassen.

Bei der Bewertung des geringen Rückgangs der ASB-Reserven um ca. 61 ha bzw. um rund 2.400 WE muss die Rechtskraft des RPD mitberücksichtigt werden. Der neue Regionalplan für die Planungsregion Düsseldorf ist im April 2018 rechtskräftig geworden und zu diesem Zeitpunkt war schon in etwa die Hälfte des Monitoringzeitraumes abgelaufen. Somit stand für die Umsetzung der ASB-Reserven wenig Zeit zur Verfügung, um sich in den Daten des Siedlungsflächenmonitorings niederzuschlagen. Während der Aufstellung des Regionalplanes wurde von den Kommunen gespiegelt, dass für eine Wohnbauentwicklung zum Teil die Rechtskraft des RPDs abgewartet wurde.

Übergreifend lässt sich feststellen, dass in allen Kreisen und kreisfreien Städten ein am Bedarf orientiertes quantitatives Angebot an Reserven vorliegt und dieses Siedlungspotenzial nun umgesetzt werden muss.

Tabelle 1: Übersichtstabelle mit Entwicklungspotenzialen 2017 und 2020 Wohnen

WOHNEN	2017						2020						
	ha	WE	ha	WE	ha	WE	ha	WE	ha	WE	ha	WE	
Planungsregion	1702	42.851	19.190	37.595	1065	37.890	1065	37.595	426	13.682	1004	35.160	116.347
Düsseldorf	120	5.761	20	2.940	133	7.890	133	7.890	82	4.82	1279	7.584	29.541
Krefeld	180	6.218	0	0	3.683	14	630	194	6.848	193,3	6.390	4,9	193
Mönchengladbach	73	1.966	2	41	2.325	60	2.630	135	4.637	65,0	2.127	32,4	3.238
Remscheid	71	1.132	0	0	672	3	105	74	1.237	62,3	1.004	0,0	0
Solingen	81	1.950	4	172	612	32	1.120	118	3.242	76,9	1.602	0,0	0
Wuppertal	104	2.353	11	288	900	63	2.880	178	5.521	110,0	2.616	9,8	232
Kleve, Kreis	329	5.558	43	1.254	314	7.825	686	14.637	88	1.844	297	7.455	708
Bebuhr-Hau	9	190	1	16	121	19	474	29	680	15,9	321	0,4	6
Emmerich am Rhein, Stadt	49	615	2	80	292	39	975	90	1.070	35,5	769	6,8	172
Geldern, Stadt	43	561	3	75	68	46	1.786	92	1.786	45,0	598	0,7	178
Goch, Stadt	48	869	0	0	157	44	1.100	92	1.869	43,4	736	1,9	25
Issum	18	346	0	0	140	11	275	29	621	15,4	313	0,0	0
Kalkar, Stadt	13	433	16	370	252	14	338	43	1.141	19,1	448	0,0	0
Kerken	9	214	1	75	221	2	50	13	359	9,8	207	1,1	75
Krevelin, Stadt	17	379	0	0	302	49	1.225	66	1.694	11,9	267	3,5	62
Kleve, Stadt	17	639	0	570	89	5	178	98	1.694	45,3	1.098	26,2	1.180
Recklinghausen, Stadt	18	346	0	0	229	30	528	52	639	5,1	107	3,2	80
Rheinberg, Stadt	146	1.561	1	16	121	19	474	29	680	27	153	5,1	120
Rheinbrunn, Stadt	32	348	0	0	88	10	290	16	369	22	153	5,1	120
Staden, Stadt	32	348	0	0	88	10	290	16	369	22	153	5,1	120
Udem, Stadt	7	120	0	0	43	17	425	24	545	4,0	86	0,0	0
Wachtendonk	5	85	0	0	69	9	225	14	310	6,5	122	3,3	30
Witzee	7	86	0	0	56	6	19	26	91	4,9	164	0,0	0
Mettmann, Kreis	211	6.350	67	1.623	128	4.480	406	12.453	54	1.874	118	4.120	404
Erkath, Stadt	11	320	0	0	143	21	735	32	1.055	11,1	345	1,8	46
Hain, Stadt	21	638	10	246	189	0	0	31	884	21,2	652	10,3	248
Heiligenhaus, Stadt	4	129	5	177	113	16	560	25	865	2,9	69	6,8	237
Hilfen, Stadt	41	1.438	1	16	597	1	0	42	1.564	40,9	1.402	1,2	16
Langerhaid (Rold), Stadt	30	888	0	0	352	15	525	45	1.411	25,5	897	0,0	0
Mettmann, Stadt	2	97	21	967	288	7	245	30	889	1,9	107	18,6	515
Rohnheim am Rhein, Stadt	23	480	0	0	130	20	700	43	1.089	10,9	410	0,4	190
Wanzenberg, Stadt	2	108	0	0	20	708	52	1.791	10,0	958	29,7	502	
Wanzenberg, Stadt	57	1.528	0	0	112	52	1.791	52	1.791	48,2	1.528	3,4	103
Wulfraat, Stadt	7	271	3	102	118	12	428	22	739	6,9	233	3,0	102
Rhein-Kreis Neus	245	6.736	175	2.948	208	6.351	628	19.048	74	2.166	224	6.872	696
Dormagen, Stadt	15	260	76	2.599	190	0	91	120,3	4.048	16,4	542	99,9	3.434
Grewenbroich, Stadt	60	1.171	14	376	32	800	93	1.965	53,8	1.097	0,7	14	
Jüchen, Stadt	53	895	1	25	123	54	920	1,0	2,0	50,0	842	3,3	78
Keersl, Stadt	11	251	7	120	157	36,5	1.277	6,0	5,0	7,5	212	6,6	120
Korschenbroich, Stadt	26	707	1	18	249	33	60	1.950	25,8	726	0,0	0	
Mierbusch, Stadt	2	793	2	80	248	60	2.100	60	2.044	18,2	572	0,0	0
Neuss, Stadt	52	2.477	87	3.115	1.423	294	1.675	6.481	43,3	1.893	104,2	3.437	
Rommerskirchen	8	182	1	15	49	16	425	25	622	3,6	59	1,2	15
Viersen, Kreis	287	6.369	14	492	111	3.684	412	10.545	87	1.982	90	2.924	416
Buggen	11	198	5	169	195	10	250	617	32,4	9,6	188	5,3	111
Greifath	17	346	0	0	48	4	100	27	468	18,1	365	0,0	0
Kempen, Stadt	16	363	0	10	62	36	1.295	52	1.688	6,0	219	15,4	175
Nieftal, Stadt	85	1.841	3	182	405	3	105	91	2.028	76,5	1.780	0,7	22
Niederkrüchten	17	304	0	0	292	9	225	26	529	14,7	303	0,0	0
Schwalmtal	4	71	10	141	16	560	52	1.423	3,0	5,0	5,0	125	
Tenison, Stadt	35	953	1	10	141	16	560	52	1.423	27,7	898	1,1	25
Viersen, Stadt	77	1.798	1	25	463	24,5	83	1.988	71,4	1.729	0,0	0	
Willich, Stadt	26	495	4	96	237	15	499	54	1.891	25,9	510	2,0	55

*Baulücken ohne Geometrie Krefeld (939 WE), Wuppertal (900 WE)

3.1.1 Verfügbarkeit aller FNP-Reserven

Von den rund 1.700 ha FNP Reserven mit rund 54.600 WE sind nur eine geringe Anzahl der Flächen sofort oder kurzfristig verfügbar. Nur rund 334 ha mit ca. 15.300 WE sind sofort oder kurzfristig verfügbar, dies entspricht rund 19 % der Gesamtfläche aller FNP-Reserven. Rund 16.000 WE auf 440 ha der Reserven sind mittelfristig verfügbar. Der größte Anteil der Reserven mit 934 ha bzw. 23.350 WE ist langfristig verfügbar. Interessant dabei ist, dass die kurzfristig und mittelfristig verfügbaren FNP-Reserven eine höhere Dichte als die langfristig verfügbaren FNP Reserven aufweisen. So beträgt der Anteil der langfristig verfügbaren FNP-Reserven 55 % der Fläche, aber nur 43 % der Wohneinheiten.

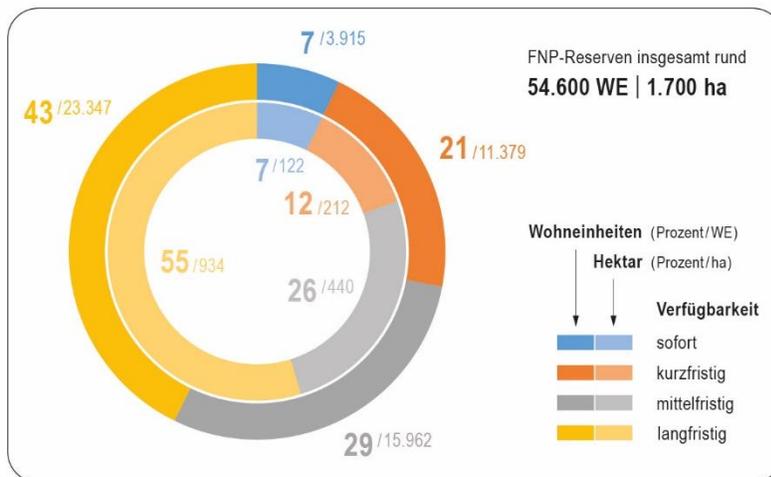


Abbildung 9: Flächenverfügbarkeit Wohnen in ha und %

Wie auch im vorherigen Monitoring ist der Anteil der langfristig verfügbaren FNP-Reserven weiterhin am größten. Das bedeutet, dass vor allem auf der Ebene der Bauleitplanung die Flächen aktiviert bzw. verfügbar gemacht werden müssen.

Vielfach sind es insbesondere Eigentümerinteressen, die geklärt werden müssen, bevor eine FNP-Reserve die Marktreife erlangt. Ebenfalls müssen im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans teilweise technische und umweltfachliche Restriktionen aufgelöst werden.

Als ein Signal für mehr Wohnungsbau haben der Regionalrat und die Regionalplanungsbehörde mit der 1. Änderung des RPD reagiert und neue ASB als Siedlungspotenziale festgelegt. In den kommenden Monitoringsperioden wird sich zeigen, ob durch die höhere Flexibilisierung durch die neuen ASB die in der Vergangenheit vermehrt aufgetretenen Probleme mit Eigentümern gelöst werden können, weil mehr Alternativflächen bestehen. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass der Zeitraum von einer ASB-Festlegung bis zu einer Baureifmachung eines Grundstückes relativ lang ist. Hierbei wird es interessant zu sehen, ob dieser Zeitraum aufgrund des aktuellen angespannten Wohnungsmarktes, insbesondere an der Rheinschiene, verkürzt werden kann.

Interessant ist auch, dass die Städte und Gemeinden die Verfügbarkeit der FNP-Reserven für Gewerbe positiver bewerten, denn bei ihnen werden 41 % der Flächen als sofort verfügbar und 16 % als kurzfristig verfügbar bewertet.

3.1.2 FNP-Reserven nach Planungsrecht

Wie in Kapitel 3.1.1 angemerkt, ist das Planungsrecht eine entscheidende Komponente für die Verfügbarkeit einer Reserve. Mit rund 1.100 ha gibt es für rund zwei Drittel aller FNP-Reserven noch keinen verbindlichen Bauleitplan. Für die regionale Betrachtung der FNP-Reserven ist der Bebauungsplan nach § 30 BauGB mit einem Anteil von 25 % (rund 440 ha) die einzige andere Kategorie bzgl. des Planungsrechts von erheblichem Gewicht. Nur weniger als 50 ha FNP-Reserven sind mit einem Bebauungsplan nach §§ 13a und 33 überplant oder nach § 34 BauGB bebaubar.

Entsprechend des Status als unverbindlicher Bauleitplan wird die angenommene Verfügbarkeit für die Reserven mit dem Planungsrecht FNP überwiegend als langfristig eingeschätzt. Insgesamt rund 70 % der FNP-Reserven ohne einen verbindlichen Bebauungsplan sind nach Einschätzung der Kommunen lediglich langfristig verfügbar. Für die anderen Kategorien beträgt der Anteil der langfristig verfügbaren Reserven zwischen 20 und 30 %. Die Ausnahme sind die Reserven nach § 13a, die gar nicht als langfristig eingeschätzt werden. Die Einordnung einer überwiegend sofortigen bis kurzfristigen Verfügbarkeit der FNP-Reserven mit dem Planungsrecht B-Plan nach § 13a sind positiv einzuschätzen, da sich hier die Wirksamkeit des Instrumentes der Verfahrensbeschleunigung bzw. Verfahrensvereinfachung für Projekte der Innenentwicklung zeigt.

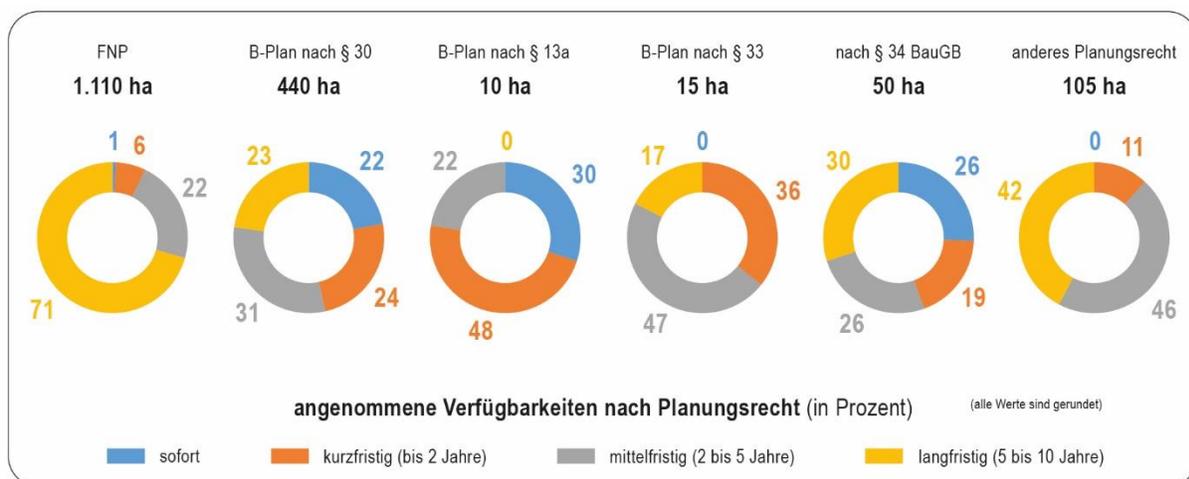


Abbildung 10: Angenommene Verfügbarkeiten der FNP-Reserven nach Planungsrecht in %

Der Vergleich zwischen dem Planungsrecht und der angenommenen Verfügbarkeit zeigt einen scheinbaren Zusammenhang zwischen einer langfristigen Verfügbarkeit und dem Planungsrecht FNP. Allerdings kann anhand der Zahlen nicht geklärt werden, warum dieser Zusammenhang besteht. Es bleibt unklar, ob keine verbindlichen Bauleitpläne aufgestellt werden, da für die Flächen zunächst Restriktionen wie z.B. nicht verkaufsbereite Eigentümer bzw. fachrechtliche Hemmnisse geklärt werden müssen oder die Kapazitäten der Kommunen für die verbindliche Bauleitplanung begrenzt sind.

3.1.3 Brachflächen

Abbildung 11 stellt den Anteil der Brachflächen an den FNP-Reserven dar.

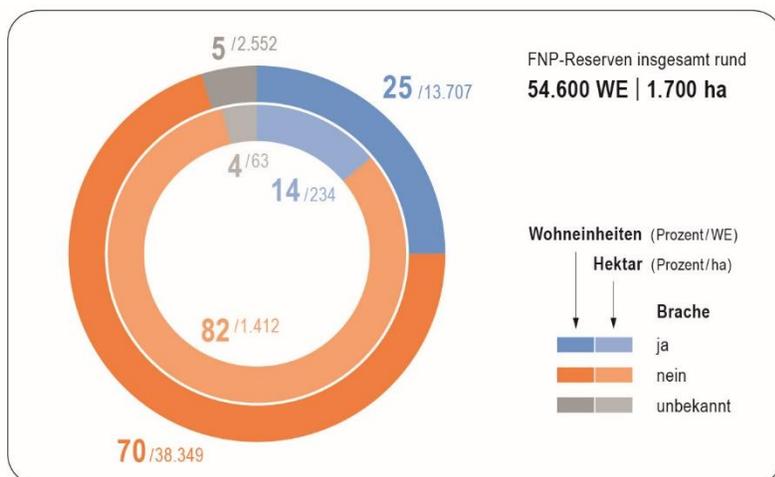


Abbildung 11: Anteil der Brachflächen in ha und WE an den FNP-Reserven

Im Sinne des Siedlungsflächenmonitorings sind Brachflächen die Flächen, die ehemals wirtschaftlich für Gewerbe (ohne Land- und Forstwirtschaft), Industrie, Bergbau, Wohnen und/oder Verkehr genutzt wurden, aber derzeit keine auf Dauer angelegte Nutzung aufweisen, und die zugleich noch als ehemals entsprechend genutzte Flächen erkennbar sind (auch über Bodenqualitäten oder -belastungen – z.B. in Folge der Beseitigung von Bodenschichten, Versiegelungen, Umlagerungen, Aufschüttungen, stofflichen Einwirkungen). Bereiche, die sich noch in oder vor einer in Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren bereits geregelten Rekultivierungsphase befinden, sind jedoch – ungeachtet ihrer etwaigen nicht dauerhaft statischen Nutzung – keine Brachen.

Von den rund 1.700 ha FNP-Reserve sind 14 % auf Brachflächen verortet und tragen zu einem Vorrang der Innenentwicklung und damit zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei. Besonders interessant ist die Tatsache, dass auf Brachflächen deutlich höhere Dichten angenommen werden. Auf den 234 ha Brachflächen besteht ein Potenzial von rund 13.700 WE, dies entspricht einer geplanten Dichte von rund 59 WE/ha. Auf den 1.412 ha FNP-Reserven, die keine Brachfläche sind, besteht ein Potenzial von 38.349 WE und somit wird lediglich mit einer Dichte von 27 WE/ha geplant.

Neben den FNP-Reserven befindet sich auch ein Teil der Baulücken auf Brachflächen. Mit 12 ha und damit rund 3 % der Fläche der Baulücken ist nur ein geringer Anteil der Baulücken auf Brachflächen verortet. Auf diesen Baulücken besteht ein Potenzial für 542 WE, dies entspricht einer Dichte von 44 WE/ha. Da mit 31 % der Fläche ein hoher Anteil der Baulücken keine Angabe über das Kriterium Brachfläche enthält, ist ein Vergleich der Dichteangaben hier nicht aussagekräftig.

3.1.4 Dichte der Entwicklungspotenziale

Die Abbildung 12 zeigt die angegebene Dichte der Entwicklungspotenziale in den Kommunen der Planungsregion Düsseldorf. Es wird dabei zum einen für jede Kommune die durchschnittliche Dichte des Entwicklungspotenzials (Flächenfarbe und rote Zahl) und zum anderen eine Differenzierung zwischen den Planungsebenen RPD, 34er-Reserve und FNP (Säulen) dargestellt. Die

Höhe der jeweiligen Säule spiegelt die Dichte in WE pro ha wieder, wobei eine hohe Säule für eine hohe bauliche Dichte steht. Ein Vergleichswert der Höhe der Säule für die bauliche Dichte findet sich in der Legende. Dabei zeigen sich erhebliche regionale Unterschiede, wobei wenig überraschend in der Stadt Düsseldorf die größte Dichte für das Entwicklungspotenzial angenommen wird. Als zweite Kommune plant die Stadt Mönchengladbach mit einer Dichte größer als 45 WE pro ha. Geringere geplante bauliche Dichten finden sich insbesondere im Kreis Kleve, im Westen des Kreises Viersen sowie im Süden des Rhein-Kreises Neuss. Überraschend ist, dass die beabsichtigten baulichen Dichten in den kreisfreien Städten mit Ausnahme von Mönchengladbach und Düsseldorf nicht über einem Wert von 35 WE/ha liegen. Insbesondere ist die geringe städtebauliche Dichte in Remscheid überraschend.

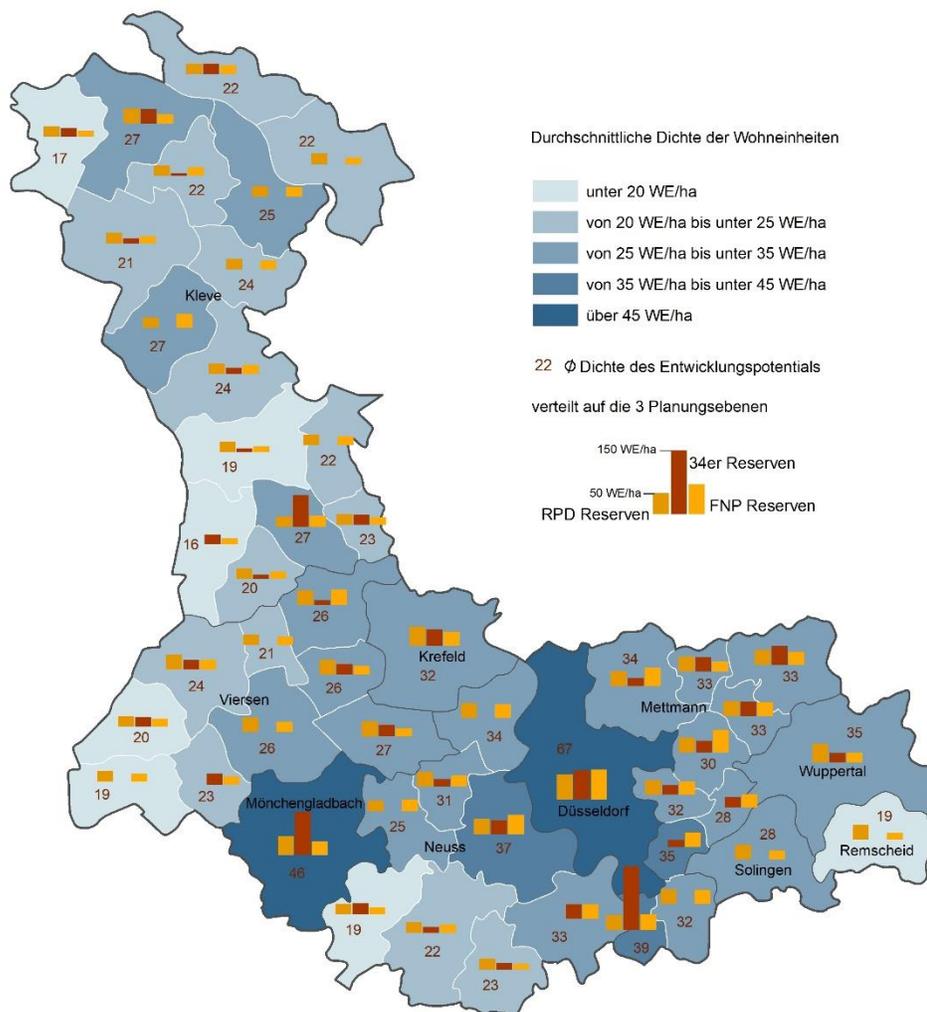


Abbildung 12: Durchschnittliche planerische Dichte in WE/ha unterteilt nach den Planungsebenen des Entwicklungspotenzials

In der räumlichen Betrachtung bestehen ebenfalls Unterschiede zwischen den jeweiligen Kategorien bzw. Planungsebenen der Entwicklungspotenziale. Auffällig ist, dass in den Bereichen im

Westen der Planungsregion die Dichtewerte auf Ebene der Regionalplanung (orange Säule) höher sind als die Dichten auf Ebene der Bauleitplanung (34er Reserve rote- und FNP gelbe Säule). In der Stadt Düsseldorf sowie den unmittelbar angrenzenden Kommunen des Kreises Mettmann ist das Verhältnis umgekehrt. Für diese Beobachtung bestehen mehrere mögliche Erklärungen. Zum einen besteht die Möglichkeit, dass durch die Konkretisierung auf der Ebene der Bauleitplanung, z.B. durch die Festlegung von Gemeinbedarfsflächen oder ähnlichen andersartig geplanten Flächennutzungen, eine geringere Anzahl an Wohneinheiten realisiert werden kann als auf Ebene der Regionalplanung angenommen wird. Andererseits zeigt sich in der Stadt Düsseldorf und den angrenzenden Städten, dass in den Flächennutzungsplänen höhere Dichten möglich erscheinen. Hier ist die Frage, ob die Erhöhung der Dichten die Folge des bestehenden Drucks auf den Wohnungsmarkt darstellt und dieser in den Bergischen Großstädten sowie linksrheinisch noch nicht so erheblich ist und daher eine geringere Dichte umgesetzt werden kann.

Im Hinblick auf die gesamte Planungsregion werden durchschnittlich die geringsten Dichten (32 WE/ha) für die FNP-Reserven angenommen, während diese für die ASB-Reserven (35 WE/ha) und 34er-Reserven (39 WE/ha) höher liegen. Allerdings sind FNP-Reserven deutlich häufiger als die anderen beiden Kategorien erfasst, weshalb diese weniger anfällig für Ausreißer sind. Hier sind insbesondere die hohen Dichten der 34er-Reserven in den Städten Mönchengladbach, Kerken und Monheim zu nennen. Am häufigsten fallen ASB-Reserven in die Kategorie der baulichen Dichte von 20 bis 25 WE/ha sowie 25 bis 35 WE/ha und für die meisten Flächen der 34er-Reserven wird eine bauliche Dichte von 25 bis 35 WE/ha angenommen. Die überwiegende Anzahl der FNP-Reserven werden mit einer Dichte bis 20 WE/ha geplant.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass eine etwas höhere städtebauliche Dichte zunächst im FNP geplant und später auch realisiert wird. Dieser Trend lässt sich ebenfalls in der zurückliegenden Monitoringsperiode beobachten. Obwohl weiterhin mit rund 42 % die Mehrheit der Flächen auf der Ebene des FNP mit einer Dichte bis zu 20 WE/ha beplant werden, hat sich im Vergleich zum Monitoring 2017 der Anteil der Flächen mit einer baulichen Dichte von bis zu 25 WE/ha weiter reduziert. Während sich der Anteil der FNP-Reserven in den Kategorien mit einer Dichte bis 35 WE/ha verringert hat, ist der Anteil der Flächen in den Kategorien ab einer Dichte von 35 WE/ha gestiegen. Insbesondere ist ein Anstieg der Flächen mit einer Dichte von über 60 WE/ha von ca. 5 % zu beobachten, welcher auf eine zunehmende Planung des Geschoßwohnbaus zurückzuführen ist (vgl. Abb. 13). Von den 157 Flächen mit einer Dichte von 60 WE/ha oder größer sind im Siedlungsflächenmonitoring in den Städten Düsseldorf (55 Flächen), Krefeld (15), Velbert und Neuss (je 12) jeweils mindestens 10 Flächen 2020 gemeldet worden.

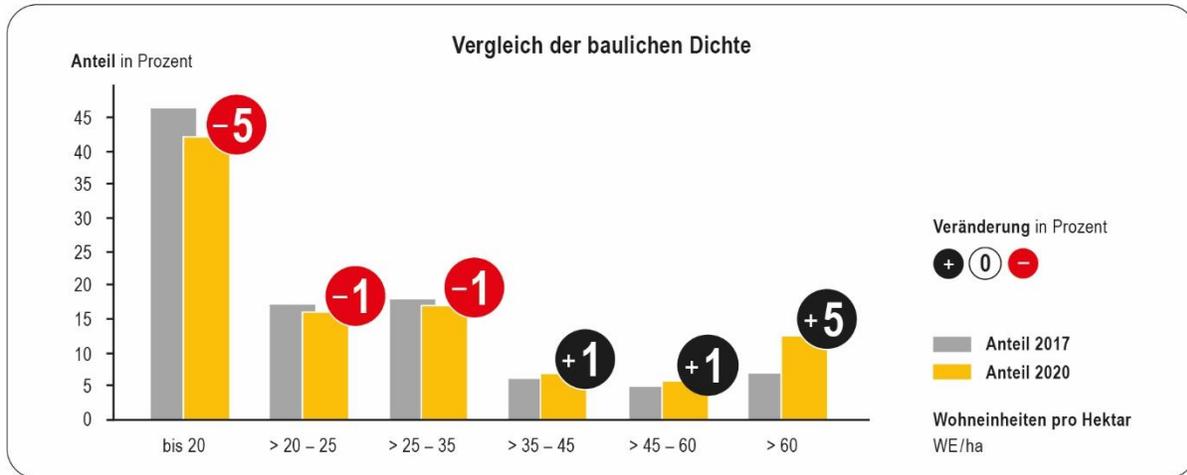


Abbildung 13: Verteilung nach Bauliche Dichte der FNP-Reserven im Vergleich der Erhebungen 2017 und 2020

Die beobachtete Zunahme der angenommenen baulichen Dichte lässt sich darauf zurückführen, dass die Kommunen in Folge des angespannten Wohnungsmarktes ihre Reserven neu bewerten und eine höhere bauliche Dichte planen. Als Beispiel dient die Stadt Dormagen, die im Rahmen der FNP Neuauflistung nun die Dichte der bestehenden FNP Reserven doppelt so hoch einschätzt wie in vergangenen Erhebungen.

Für die kommenden Jahre bleibt die Entwicklung der baulichen Dichte ein interessantes Thema. Es stellt sich die Frage, ob sich der Trend zu einem dichteren Wohnungsbau fortsetzt und welches die Gründe für die regionalen Unterschiede im Hinblick auf die unterschiedlichen baulichen Dichten der Planungsebenen sind.

3.1.5 Exkurs 1. Änderung des RPD „Mehr Wohnbauland am Rhein“

Auf Grundlage der neuen Haushaltsmodellrechnung hat sich für die Planungsregion Düsseldorf ein im Vergleich zum RPD-Aufstellungsverfahren höherer Bedarf an Wohnbauflächen ergeben. Dieser hohe Bedarf zeigt sich in der Region Düsseldorf in den letzten Jahren durch einen ungewöhnlich starken Anstieg der Miet- und Immobilienpreise. Besonders der Wohnungsmarkt an der Rheinschiene ist angespannt. Die Bautätigkeit ist in den letzten Jahren zwar gestiegen, aber immer noch zu gering, um den Wohnungsmarkt in der Rheinschiene zu entspannen. Um den Städten und Gemeinden mehr Alternativen zu bieten, hat der Regionalrat Düsseldorf die 1. Änderung des Regionalplanes Düsseldorf für „Mehr Wohnbauland am Rhein“ durchgeführt. Sie war als Signal an alle Kommunen und Akteure zu verstehen, noch mehr Anstrengungen für mehr Wohnungsbau zu unternehmen, damit die Folgen des engen Wohnungsmarktes in der Rheinschiene abgemildert werden können. Bei der Umsetzung neuer Wohngebiete sind nun die Kommunen gefordert.

Zum Stichtag des Monitorings am 01.01.2020 war die 1. Änderung noch nicht rechtskräftig, weshalb die ca. 100 neuen ASB mit rund 37.000 WE noch nicht in den Reserven des Monitorings aufgeführt sind. Die Ausnahme bilden einige Flächen z.B. in Mönchengladbach oder Solingen. In der 1. Änderung wurden hier keine neuen Bereiche als ASB festgelegt, sondern lediglich ein Nachverdichtungspotenzial identifiziert, weshalb eine neue Anzahl an Wohneinheiten hinzuge-

kommen ist. Dieses ist schon als 34er-Reserve im Monitoring zum Stichtag 01.01.2020 enthalten.

In der Abbildung 14 wird zum einen die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 und zum anderen der Anteil der zusätzlich in der 1. Änderung festgelegten Wohneinheiten (weißer Anteil des Kreises) an dem gesamten Entwicklungspotenzial dargestellt. Wie sich zeigt, wird bis zum Jahr 2030 vor allem in der Stadt Düsseldorf sowie den umliegenden Städten des Rhein-Kreis Neuss und des Kreises Mettmann ein Bevölkerungswachstum prognostiziert. Ebenfalls wird für den Nordkreis Kleve sowie die Kommunen im Westen des Kreises Viersen ein Bevölkerungswachstum prognostiziert. Für die weiteren Bereiche der Kreise Kleve und Viersen sowie vereinzelt für Kommunen im Kreis Mettmann wird ein Rückgang der Bevölkerung prognostiziert. In der 1. Änderung wurden insbesondere in den kreisfreien Städten Wuppertal und Düsseldorf sowie in den umliegenden Kommunen des Kreises Mettmann und des Rhein-Kreis Neuss bedarfsgerecht neue ASB festgelegt. Durch diese neuen ASB soll die Flexibilität der Kommunen für die Flächenumsetzung erhöht werden. In einigen Kommunen z.B. Mönchengladbach und Solingen sind Wohneinheiten, die in der 1. Änderung festgelegt wurden, schon in den Entwicklungspotenzialen zum 01.01.2020 enthalten, weshalb diese nicht in der 1. Änderung zugeordnet werden.

In den meisten Kommunen wird ein langfristiges Bevölkerungswachstum vorausberechnet, weshalb die Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts an der Rheinschiene durch zusätzliche Bauflächen in den Wachstumskommunen möglicherweise geringer ausfällt. Hier ist z.B. die Stadt Wuppertal zu nennen, in der die in der 1. Änderung neu festgelegten Wohneinheiten fast die Hälfte des gesamten Entwicklungspotenzials ausmachen. In wenigen Kommunen, z.B. in Kerken, wurden im Rahmen der 1. Änderung neue ASB festgelegt, obwohl kein langfristiges Bevölkerungswachstum für die Gemeinde prognostiziert wird. Bei diesen Kommunen dienen zusätzliche Bauflächen direkt einer Umverteilung von regionalen Bedarfen und einer Entlastung des rheinischen Wohnungsmarktes, da diese Flächen - zumeist wegen der guten SPNV Anbindung – im Flächenranking als geeignet bewertet wurden.

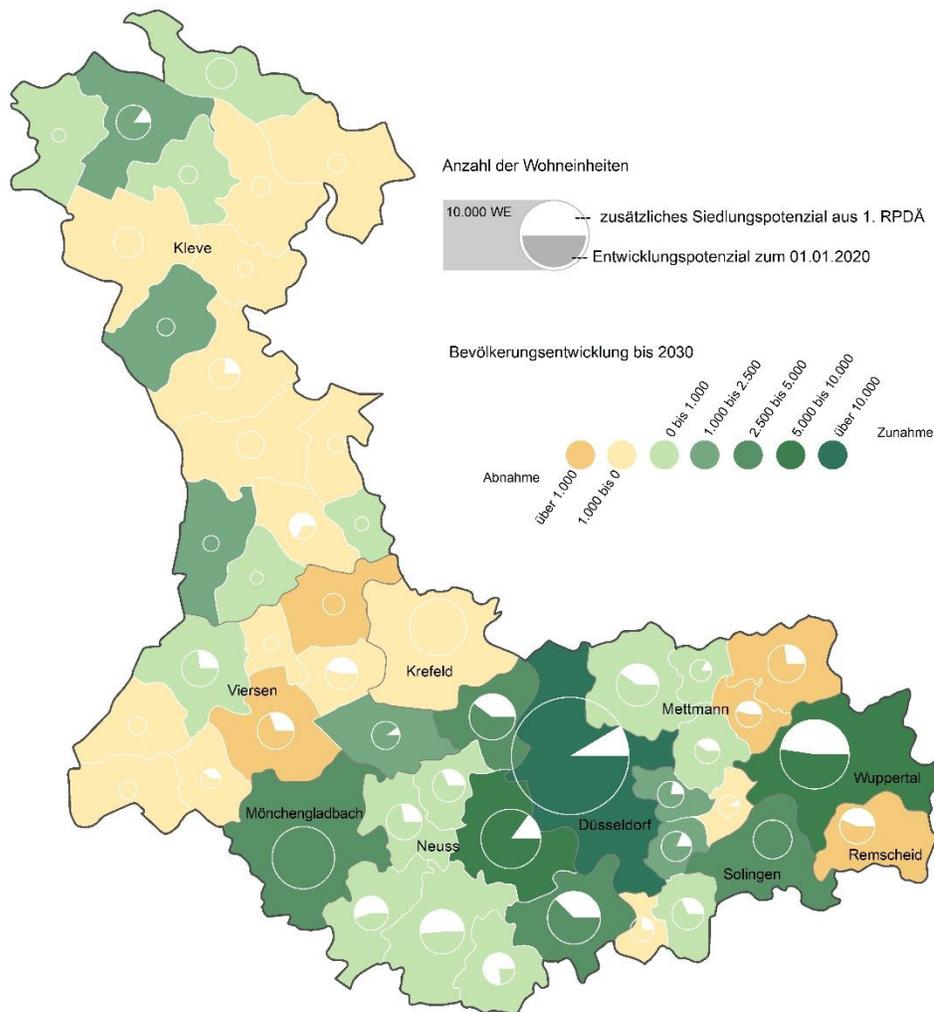


Abbildung 14: Zum Entwicklungspotenzial hinzukommendes Siedlungspotenzial aus der 1. Änderung des RPD sowie Bevölkerungsentwicklung bis 2030

Wie in Kapitel 3.1.1 dargestellt, ist rund die Hälfte der FNP Reserven lediglich langfristig verfügbar. Durch die neu festgelegten Alternativen könnte sich die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer erhöhen und somit die Möglichkeiten der Kommunen für eine Siedlungsentwicklung erhöhen. Zudem war die Verfügbarkeit ein Kriterium der 1. Änderung, weshalb diese Flächen vielleicht besser aktivierbar sind als derzeit bestehende Reserven. Alles in allem erhöht sich mit Rechtskraft der 1. Änderung das Potenzial für Wohnbauflächen, womit für die Kommunen mehr Optionen geschaffen werden, damit sich dieses Potenzial in Zukunft in mehr Wohnungsbau niederschlägt und somit den angespannten Wohnungsmarkt entlasten kann.

3.2 Quantität der Inanspruchnahme

Eine Inanspruchnahme im Sinne des Siedlungsflächenmonitorings liegt mit dem Baubeginn ab dem Zeitpunkt vor, wenn „der Bagger rollt“. Zum Stichtag 01.01.2020 sind in der Planungsregion

Düsseldorf Inanspruchnahmen von rund 350 ha gemeldet worden, auf denen ca. 13.700 WE entstehen bzw. bereits gebaut wurden. Betrachtet man die Inanspruchnahmen in den jeweiligen Kommunen, fällt auf, dass die absoluten Inanspruchnahmen in den kreisfreien Städten und insbesondere in Düsseldorf am höchsten sind (ca. 30 ha Inanspruchnahmen mit ca. 3.000 WE in Düsseldorf). Interessant ist ebenfalls, dass im Umfeld von Düsseldorf in den Kommunen des Kreises Mettmann sowie im Rhein-Kreis Neuss die Inanspruchnahmen vergleichsweise gering sind. Lediglich in den Städten Neuss, Korschenbroich, Meerbusch und Monheim sind höhere Inanspruchnahmen gemeldet worden. Auffällig sind auch die hohen Inanspruchnahmen in der Stadt Nettetal mit über 1.000 WE auf ca. 17 ha.

Ebenso fällt auf, wie auch für die Reserven, dass die Gemeinden mit vergleichsweise geringer Einwohnerzahl in den Kreisen Kleve, Viersen und dem südlichen Rhein-Kreis Neuss in Bezug zur Bevölkerung (pro 1.000 EW) hohe Inanspruchnahmen aufweisen. Auf die Anzahl der Bevölkerung bezogen relativieren sich dann auch die Inanspruchnahmen mit ca. 3.000 WE in der Stadt Düsseldorf.

Die Betrachtung der Inanspruchnahmen zeigt, dass diese nicht im Einklang mit der Entwicklung der Reserven (vgl. Kap. 3.1) stehen. Trotz der im Monitoring erfassten Inanspruchnahmen ist ein Rückgang der Entwicklungspotenziale nicht im selben Ausmaß zu beobachten. Daher lässt sich darauf schließen, dass Inanspruchnahmen außerhalb der gemeldeten Reserven z.B. im Innenbereich realisiert werden.

3.2.1 Vergleich Inanspruchnahme und Baufertigstellung

Betrachtet man die Statistik der Baufertigstellungen von IT.NRW, fällt auf, dass der im letzten Monitoring beschriebene Bauboom weiterhin anhält. Mit den Baufertigstellungen wird im Vergleich zu den Inanspruchnahmen nicht der Baubeginn, sondern die tatsächliche Fertigstellung erhoben. Im Zeitraum von 2014 bis Ende 2016 wurden insgesamt 18.627 Wohneinheiten fertiggestellt, während im Zeitraum von 2017 bis Ende 2019 in der gesamten Planungsregion Düsseldorf insgesamt 20.547 Wohneinheiten fertiggestellt wurden. Damit hat sich die Baufertigstellung um rund 2.000 WE bzw. ca. 10 % erhöht. Trotz des zunehmenden Wohnungsbaus bleibt der Wohnungsmarkt, insbesondere an der Rheinschiene, weiterhin angespannt, wie sich in den immer weiter steigenden Miet- und Immobilienpreisen zeigt. Ebenfalls bestätigen die Zahlen der Baufertigstellung den Trend zu einem verstärkten Geschosswohnungsbau. Wurden im Zeitraum von 2014 bis 2016 in der Planungsregion Düsseldorf noch ca. 58 % aller Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und ca. 42 % aller Wohneinheiten als Ein- und Zweifamilienhäuser fertiggestellt, hat sich der Anteil im Geschosswohnungsbau auf ca. 66 % erhöht und der Anteil für Ein- und Zweifamilienhäuser dementsprechend auf 34 % verringert. Damit reagiert der Wohnungsmarkt u.a. auf die immer größer werdende Nachfrage von kleineren Haushalten. Somit ist zunehmende Entwicklung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau als ein weiteres Indiz für den Trend zu einer höheren baulichen Dichte zu werten. Die Zunahme der baulichen Dichte wird nicht nur geplant (vgl. Kap. 3.1.4), sondern es werden tatsächlich höhere baulichen Dichten umgesetzt.

Wie Abb. 15 zeigt, ist es auffällig, dass die Anzahl der tatsächlich fertiggestellten Wohneinheiten (Statistik von IT.NRW) in den meisten Fällen (zum Teil deutlich) höher als die Anzahl der

Wohneinheiten bei den gemeldeten Inanspruchnahmen im Monitoring zum Stichtag 01.01.2020 ist. Insgesamt ist die Zahl der Baufertigstellungen anderthalbmal so groß wie die im Monitoring gemeldeten Inanspruchnahmen. Die Ursache könnte darin liegen, dass zum einen ein erheblicher Teil des Baugeschehens außerhalb der Reserven realisiert wird, z.B. als Nachverdichtung oder Umnutzung, und daher nicht als Reserve im Monitoring erfasst wird. Ebenfalls ist es möglich, dass in einigen Fällen ein Projekt so schnell umgesetzt wird, dass es zeitlich nicht in dem Dreijahreszyklus des Siedlungsflächenmonitorings als Reserve erhoben und im Anschluss daran als Inanspruchnahme erfasst werden kann. Umgekehrt wurden in einigen Kommunen z. B. Solingen, Monheim, Korschenbroich und Nettetal mehr Inanspruchnahmen gemeldet als Wohneinheiten tatsächlich fertiggestellt wurden. Gründe hierfür könnten zum einen in dem zeitlichen Verzug zwischen Baubeginn (Inanspruchnahme im Monitoring) und tatsächlicher Fertigstellung des Baus (Statistik der Baufertigstellung) liegen. Zum anderen könnte ein weiterer Grund darin liegen, dass möglicherweise die Anzahl der Wohneinheiten im Monitoring bei dem Wechsel der Kategorie von der Reserve zur Inanspruchnahme nicht angepasst wurde und so sich im die Verlauf der Planungen ergebene Verkleinerung nicht erfasst wurde.

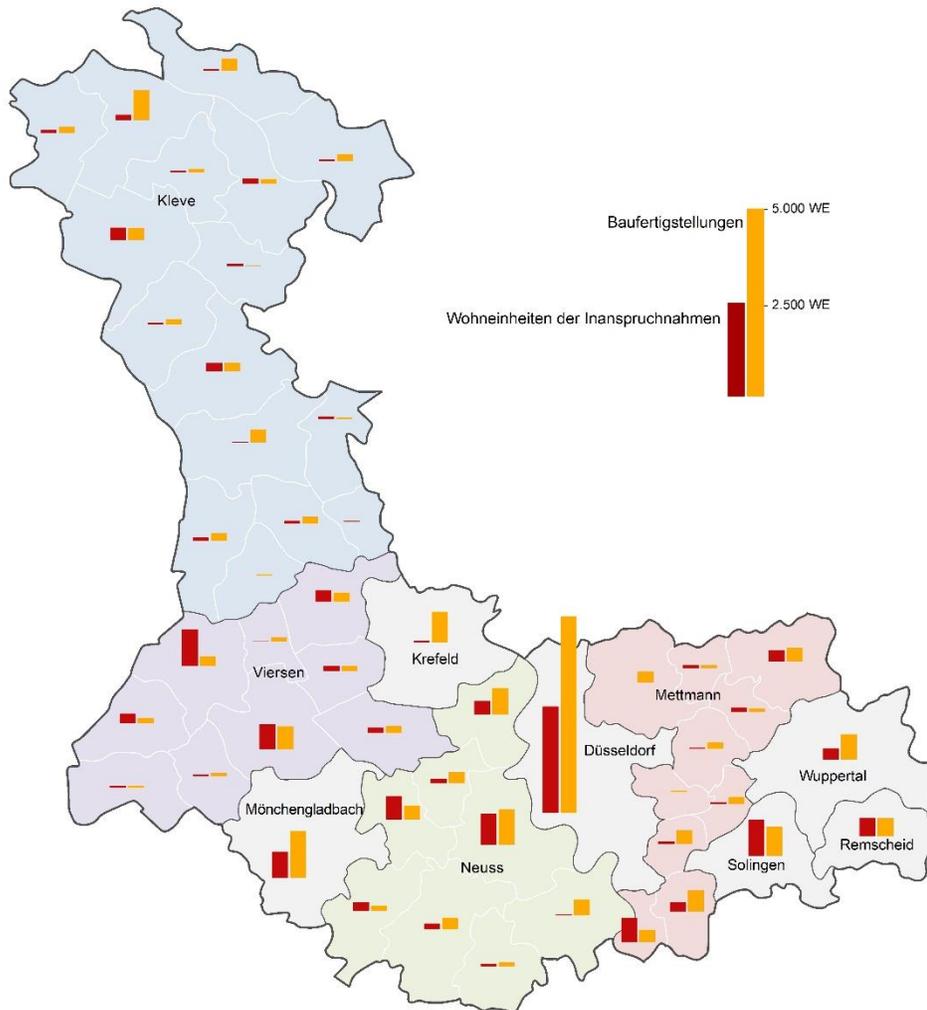


Abbildung 15: Vergleich der Anzahl der Wohneinheiten von Baufertigstellungen und Inanspruchnahmen

Nach Betrachtung der Inanspruchnahmen und Baufertigstellungen lässt sich festhalten, dass der Bauboom in der Region angehalten bzw. sich verstärkt hat, ohne sich im Siedlungsflächenmonitoring mit einem erheblichem Rückgang der Reserven widerzuspiegeln.

3.2.2 Verortung der Inanspruchnahmen

Die Verortung der Inanspruchnahmen zeigt, dass die Inanspruchnahmen für den Teilbereich Wohnen in den meisten Fällen im regionalplanerisch festgelegten Siedlungsraum liegen. Von den insgesamt rund 350 ha Inanspruchnahmen befinden sich rund 300 ha in den ASB. Lediglich ca. 29 ha und damit rund 8 % der Inanspruchnahmen liegen im regionalplanerischen Freiraum. Darunter fallen auch bauliche Entwicklungen in den nicht im Regionalplan dargestellten Ortslagen. Auf der Ebene des FNP sieht die Situation sehr ähnlich aus. Mit einer Größe von rund 280 ha liegen die meisten Inanspruchnahmen innerhalb von Wohnbauflächen. Der Großteil der übrigen Inanspruchnahmen befinden sich in den weiteren baulich geprägten Gebietskategorien wie z.B. Mischgebieten.

Untersucht man die Lage der Inanspruchnahmen, fällt auf, dass es einige bauliche Entwicklungen gibt, die nicht den klassischen Weg des Monitorings gehen: Im normalen Planverfahren würden Flächen zunächst als Reserve im Regionalplan erfasst werden (Siedlungspotenziale), dann per FNP-Änderung als 34er-Reserve und anschließend als FNP-Reserve. Als letzten Schritt im Monitoring würde eine Inanspruchnahme gemeldet, wenn die Bebauung erfolgt. Es gibt aber einige Inanspruchnahmen, die auf Flächen liegen, die für das Siedlungsflächenmonitoring neu sind. Es handelt sich z.B. um kleinflächige Potenziale am Siedlungsrand oder im ASB, die wegen ihrer geringen Größe nicht als ASB-Reserven bewertet wurden. Die Abgrenzung der ASB ist nicht parzellenscharf, sondern erfolgt im Maßstab 1:50.000 (vergleichbar eines Strichs mit einem dicken Filzstift), so dass in der bauleitplanerischen Konkretisierung durchaus noch kleinteiligere Potenziale identifiziert werden. Es ist auch zu beobachten, dass in den bestehenden ASB noch kleinteilige Entwicklungspotenziale zur Nachverdichtung bestehen, die zumeist aufgrund ihrer Größe und Lage nicht als RPD-Reserve bewertet werden (z.B. auch Baulücken und Hinterhofbauungen im Bestand).

Als Beispiel dient hier die Abbildung 16, die die Inanspruchnahmen, 34er-Reserven und RPD-Reserven des ASBs Brüggen-Bracht zeigen. Hier wurden statt der RPD-Reserve andere Flächen bebaut, z.B. Baulücken oder auch kleinteilige Entwicklung an anderer Stelle. Statt einer FNP Änderung zur Umsetzung der ASB-Reserve wurde eine FNP-Änderung (34er-Reserve) am südwestlichen Rand eines bebauten ASBs geplant (vgl. rote Markierung).

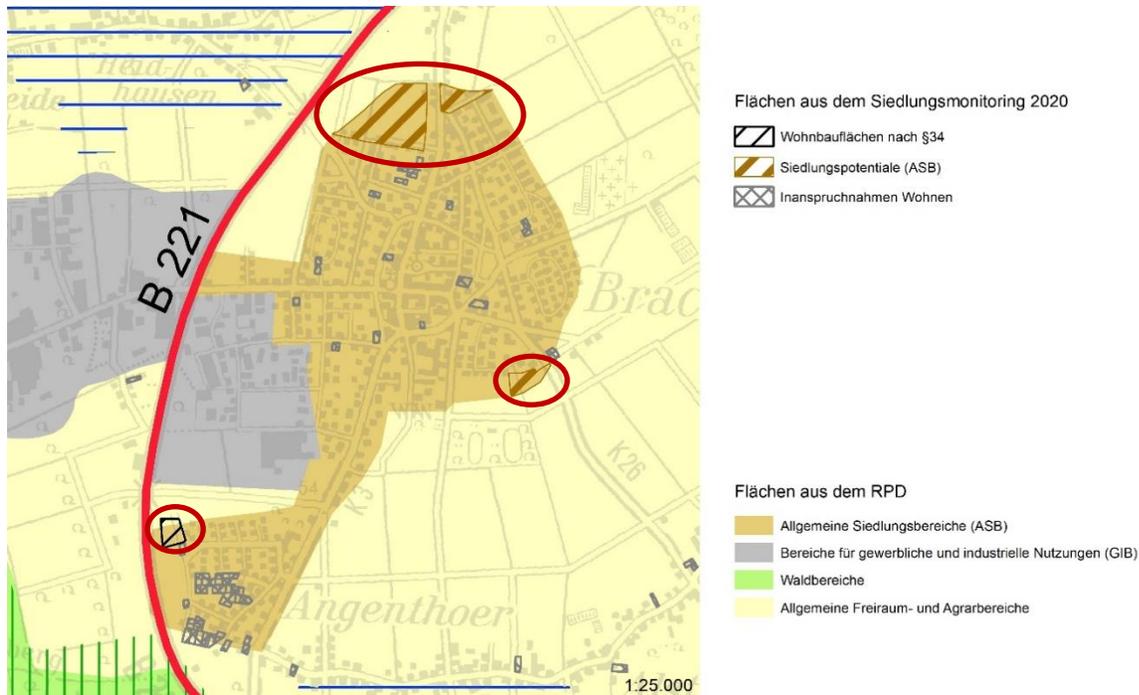


Abbildung 16: Lage von Siedlungspotenzial, 34-Reserve und Inanspruchnahmen am Bsp. Brüggen Bracht

Ebenfalls ist zu beobachten, dass grundsätzlich gut gelegene RPD-Reserven aufgrund von verschiedenen planerischen Hemmnissen bislang nicht entwickelt werden konnten. Exemplarisch werden als Beispiel Emmerich-Hüthum (vgl. Abb. 17) und die Hauptortslage Korschenbroich (vgl. Abb. 18) genannt. In Emmerich-Hüthum muss im Vorfeld einer möglichen Umsetzung der ASB-Reserve zunächst das Schienenprojekt „Betuwe-Linie“ konkretisiert werden.

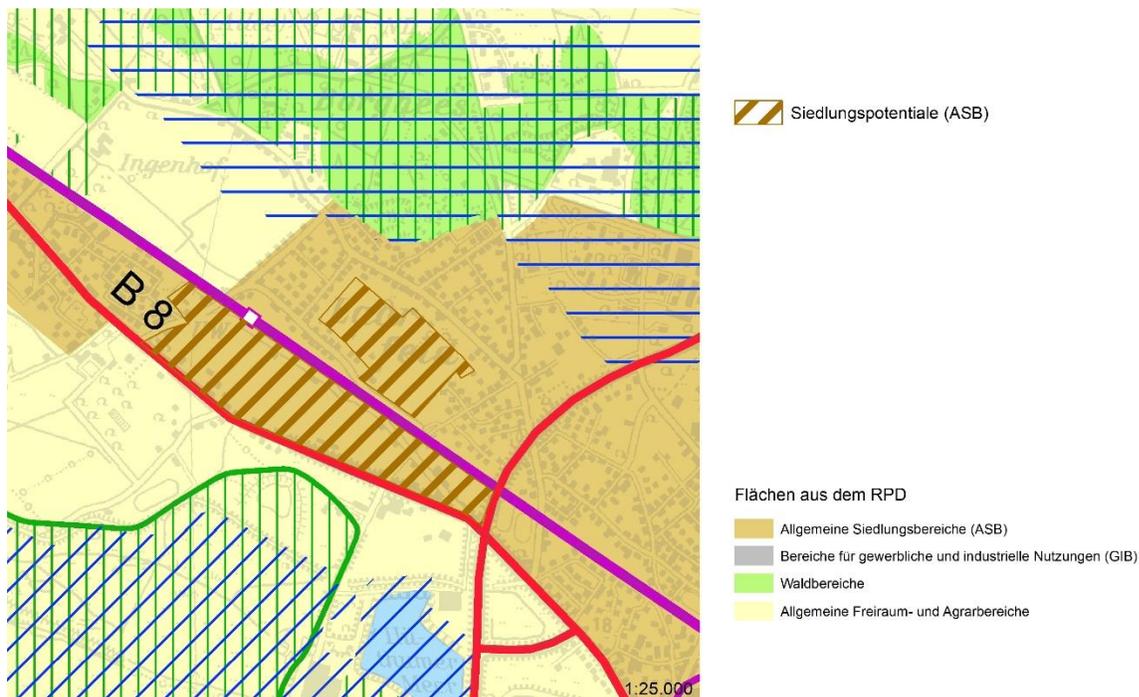


Abbildung 17: Bislang nicht umsetzbares Siedlungspotenzial in Emmerich-Hüthum

In Korschenbroich befindet sich die RPD-Reserve jenseits des Hauptbahnhofes und ist durch die Bahntrasse getrennt von der Hauptortslage. Für eine bauleitplanerische Umsetzung der RPD-Reserve muss eine Erschließung sowie eine Anbindung an die bestehenden Wohnbauflächen realisiert werden.

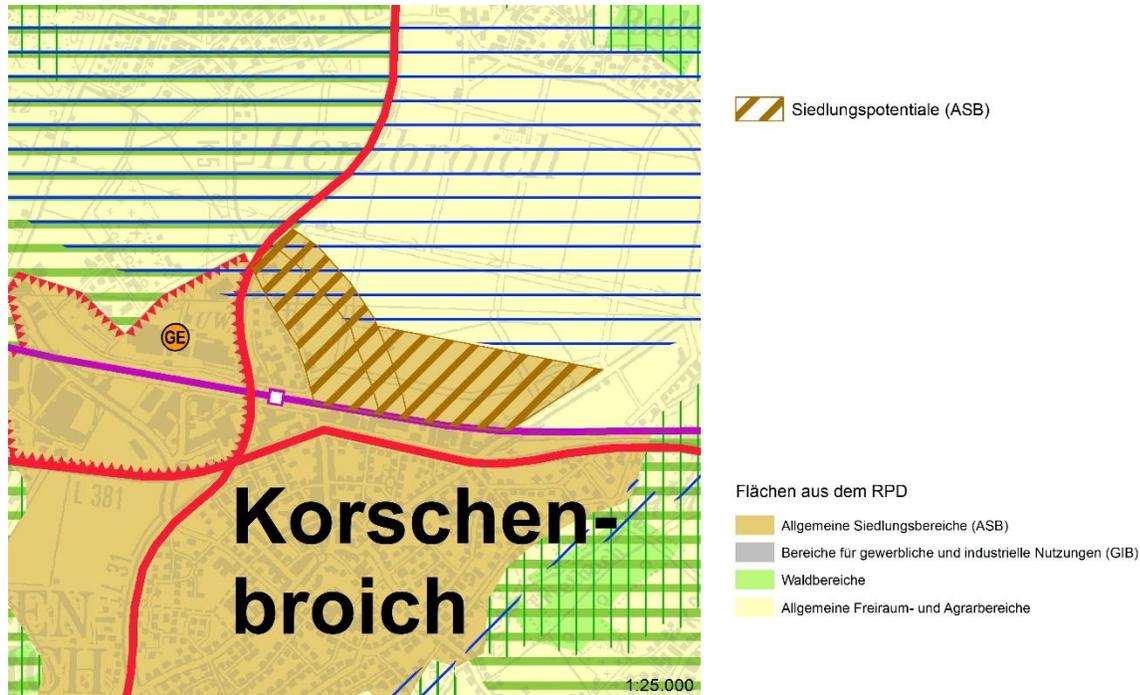


Abbildung 18: Bislang nicht umsetzbares Siedlungspotenzial Korschenbroich

3.3 Abgleich Reserven / Bedarf

Die Bedarfsberechnung des rechtskräftigen RPD basiert auf der Haushaltsmodellrechnung von IT.NRW aus dem Jahr 2012. Zu diesem Zeitpunkt wurde der Planungsregion ein langfristiger Bevölkerungsrückgang prognostiziert, welcher sich in den vergangenen Jahren nicht eingestellt hat. Auf diese Entwicklung reagierte auch die neueste Haushaltsmodellrechnung von IT.NRW aus dem Jahr 2018, die einen gesteigerten Bedarf für die Planungsregion prognostiziert. Auf dieser neuen Grundlage baut die Bedarfsberechnung für die 1. Änderung des RPD auf.

Der Abgleich zwischen der Bedarfsberechnung (19.400 WE) im RPD-Verfahren und der tatsächlichen Baufertigstellung (20.547 WE) zeigt, dass im Zeitraum von 2017 bis 2019 rund 1.000 WE mehr fertiggestellt wurden, als an Bedarf prognostiziert wurde. Die Bedarfsberechnung aus dem Jahr 2018 auf Grundlage der neuen Haushaltsmodellrechnung zeigt, dass die Bedarfsberechnung aus dem Jahr 2012 das langfristige Wachstum unterschätzt. Wenn man das Jahr 2019 der aktuellen Bedarfsberechnung (9.700 WE statt 6.100 WE nach alter Berechnung) in den Bedarf der letzten 3 Jahre einbezieht, entsteht eine Unterdeckung von rund 2.500 WE. Somit zeigt sich, dass der Anstieg der Baufertigstellungen immer noch nicht ausreichend ist, um den Wohnungsmarkt insbesondere in der Rheinschiene zu entspannen. Auf (regionale) Unterschiede für eine zukünftige Siedlungsentwicklung wird in Kap. 3.4 eingegangen.

3.4 Der Blick in die Zukunft

Nachdem die regionalen Trends und Besonderheiten für die Reserven und Inanspruchnahmen des Teilbereichs Wohnen dargelegt wurden, wird nun anhand der Daten des Monitorings und durch einen Blick auf den Bedarf in der Zukunft geschaut, ob ein Handlungserfordernis besteht. Ein besonderes Augenmerk wird auf den Zeitraum bis 2030 gelegt, da das Monitoring für diesen Zeitraum Verfügbarkeiten der FNP-Reserven erhebt und die Bedarfsprüfung bei FNP-Änderungen für einen Zeitraum von 10 Jahren erfolgt.

Um dieses Handlungserfordernis anschaulich darzustellen, ist im Anhang für jede Kommune ein Diagramm abgebildet. Im Folgenden wird beispielhaft anhand der Planungsregion der Aufbau der Diagramme erklärt und die daraus ableitbaren Schlussfolgerungen für die zukünftige Siedlungsentwicklung erläutert.

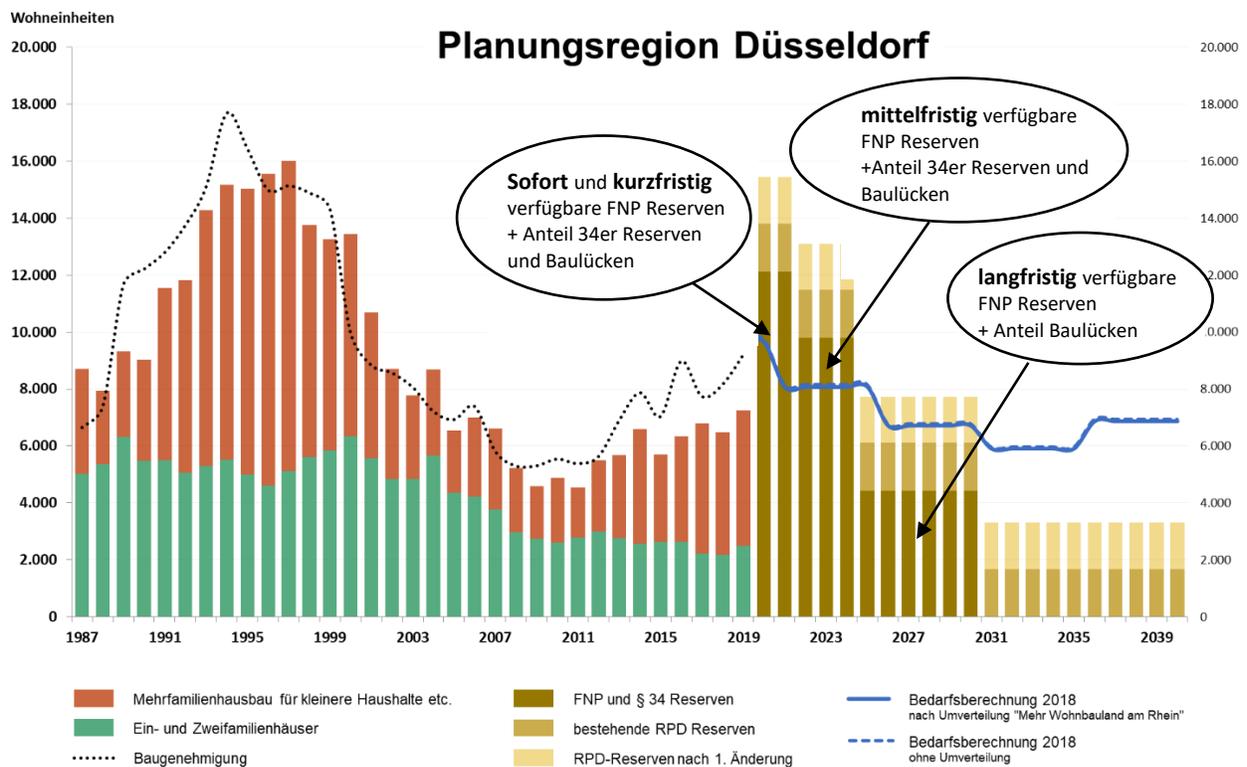


Abbildung 19: modellhafte Darstellung der Entwicklungspotenziale bis 2040

Der Aufbau der Diagramme besteht aus zwei Teilbereichen. Der linke Bereich des Diagramms bis zum Jahr 2019 spiegelt die tatsächlich eingetretene Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt wieder. Dabei stellt die gestapelte Säule die tatsächliche Baufertigstellung des jeweiligen Jahres unterteilt nach Ein- und Zweifamilienhäuser in Grün und Mehrfamilienhausbau in Rot dar. Die schwarz gestrichelte Linie steht für die Anzahl der Wohneinheiten, die eine Baugenehmigung im jeweiligen Jahr erteilt bekommen haben, wobei sich dieser Wert – unabhängig von der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen – erst in den folgenden Jahren in den fertiggestellten Wohneinheiten wiederfindet. Ab dem Jahr 2020 schwenkt das Diagramm aus der tatsächlich stattgefundenen Entwicklung der Vergangenheit in eine prognostizierte Entwicklung für die Zukunft um.

Dabei stehen die gestapelten Säulen für das im Siedlungsflächenmonitoring gemeldete Entwicklungspotenzial, unterteilt nach FNP- und §34-Reserven sowie der Hälfte der Baulücken, den bestehenden RPD-Reserven zum Stichtag 01.01.2020 sowie den durch die 1. Änderung des RPD hinzukommenden ASB Festlegungen. Die Farbe der drei genannten Kategorien verläuft von dunkel zu hell. Aufgrund der teilweise geringen Größe der §34-Reserven sowie der Baulücken sind diese mit den FNP-Reserven in einer Kategorie zusammengefasst. Für die RPD-Reserven wird aufgrund des Stichtags des Monitorings zwischen den ASB Festlegungen der 1. Änderung und den zum Stichtag rechtskräftigen RPD-Reserven unterschieden. Die blauen Linien stellen die Bedarfsberechnung dar, welche im Jahr 2018 auf Grundlage der neuen Haushaltsmodellrechnung erstellt wurde. Die durchgezogene blaue Linie zeigt die Grundlage der ASB Festlegung, während die gestrichelte blaue Linie die Bedarfsberechnung für die jeweilige Kommune ohne die in der 1. Änderung durchgeführte Umverteilung der Bedarfe zeigt. Wenn in der 1. Änderung ASB für den regionalen Bedarf festgelegt wurden, liegt die gestrichelte blaue Linie unterhalb der durchgezogenen Linie. Der umgekehrte Fall liegt nur in Düsseldorf, Solingen sowie Monheim am Rhein vor.

Für die Verteilung des Entwicklungspotenzials wurden für die drei Kategorien folgende Annahmen getroffen, wobei ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass es sich um ein Modell handelt. Die Kategorie der FNP-Reserven (unterer und dunkelster Teil der Säule) bezieht sich auf die Angaben des Monitorings im Hinblick auf die Verfügbarkeit. Daher wurden die als sofort und kurzfristig verfügbaren Reserven auf die Jahre 2020 und 2021 verteilt, die mittelfristig verfügbaren Reserven auf die Jahre von 2022 bis 2024 und die langfristig verfügbaren Reserven auf die Jahre von 2025 bis 2030. Neben den FNP-Reserven werden in der ersten Kategorie auch die §34-Reserven sowie die Baulücken verortet. Dabei werden die §34-Reserven auf die Jahre von 2020 bis 2025 aufgeteilt und die Hälfte der Baulücken auf den Zeitraum von 2020 bis 2030. Die beiden Kategorien der RPD-Reserven werden jeweils bis zum Ende des Planungszeitraums des RPD und damit auf den Zeitraum von 2020 bis 2040 aufgeteilt. Für alle drei Kategorien erfolgt die Aufteilung auf den Zeitraum jeweils zu gleichen Anteilen d.h. für die mittelfristig verfügbaren FNP-Reserven wird für den Zeitraum von 2022 bis 2024 der Mittelwert der drei Jahre gebildet und dieser Mittelwert jeweils auf die Einzeljahre verteilt. Ob das Entwicklungspotenzial tatsächlich entsprechend der erwarteten Verfügbarkeit umgesetzt werden kann, zeigt sich in der Statistik der Baufertigstellungen der kommenden Jahre. Da sich die vorhandenen Reserven in den Kommunen der Planungsregion zum Teil erheblich in ihrer Größe unterscheiden, ist bei der vergleichenden Betrachtung der modellhaften Diagramme (siehe Abbildung für jede Kommune im Anhang) immer die Größenordnung der Achsen zu beachten. Aufgrund der unterschiedlichen Größenordnungen ist es nicht möglich einheitliche Achsen für die gesamte Planungsregion und auch nicht für die jeweiligen Kreise zu verwenden. Dies ist von entscheidender Bedeutung, da ohne eine Betrachtung der Achsen die Höhe der Säule bei einer vergleichenden Betrachtung der Kommunen zu falschen Rückschlüssen über den vorhandenen Reserven und den Bedarf führen könnte.

Abbildung 19 zeigt, dass seit dem Jahr 2009 ein Anstieg der Bautätigkeit zu verzeichnen ist, der allerdings noch deutlich geringer ausfällt als zu den Hochzeiten Mitte der 1990er Jahre. Ebenfalls lässt sich in den vergangenen 10 Jahren eine Verlagerung zu mehr Geschosswohnungsbau erkennen. Für die Prognose der nächsten Jahre lässt sich erkennen, dass für den Zeitraum von

2020 bis 2030 genügend FNP- und §34-Reserven vorhanden sind, um den berechneten Bedarf zu decken. Anhand der Modellierung entsteht der Eindruck, dass insbesondere kurz- bis mittelfristig viele FNP- und §34-Reserven zur Verfügung stehen, da diese oberhalb der Bedarfslinie liegen. Allerdings ist bei der Betrachtung der Baufertigstellungen fraglich, ob kurzfristig tatsächlich so viele Wohneinheiten realisiert werden könnten. Vielmehr ist damit zu rechnen, dass einige der Reserven erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können. Für den Zeitraum von 2030 bis 2040 liegen die RPD-Reserven unterhalb des Bedarfes und somit liegt für die Planungsregion im Zeitraum von 2020 bis 2040 eine ausgeglichene Bilanz von Bedarf und Reserven vor.

Für die gesamte Planungsregion liegt in den kommenden Jahren das Handlungserfordernis darin, bis 2030 die bestehenden FNP- und §34-Reserven zu entwickeln und eine Marktverfügbarkeit herzustellen. Da die tatsächliche Baufertigstellung der vergangenen Jahre rund 1.000 WE unter dem jährlichen mittelfristigen Bedarf liegt, sind weitere Anstrengungen notwendig, um den, insbesondere an der Rheinschiene, angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Daher muss die Entwicklung von Wohnbauland – trotz der guten Ausstattung an Wohnreserven auf Ebene der Regional- und Bauleitplanung – weiter vorangetrieben und umgesetzt werden. Um auch über das Jahr 2030 langfristig handlungsfähig zu sein, kommt hier der Entwicklung der bestehenden RPD-Reserven eine besondere Bedeutung zu.

Wenn man die jeweiligen Modelle zum Verhältnis von Bedarf und Wohnreserven für die Kommunen im Detail betrachtet, ergeben sich anhand der Prognose des Siedlungsflächenmonitorings unterschiedliche Handlungserfordernisse. Diese unterschiedlichen Fallkonstellationen werden im Folgenden an Beispielen dargestellt, wobei sich für die Kommunen verschiedene Fälle herauskristallisiert haben. Je weiter die Betrachtung in die Zukunft geht, desto unsicherer werden die Aussagen, die getroffen werden. Für die Unterscheidung der Fallkonstellationen wird das Hauptaugenmerk auf die FNP-Reserven der nächsten 10 Jahre gelegt. Eine Einbeziehung des Zeitraumes von 2030 bis 2040 würde zu viele unterschiedliche Konstellationen hervorbringen und zu Lasten der Übersichtlichkeit gehen. Grundsätzlich ist für das Ausmaß des Anpassungserfordernisses immer der Gesamtbedarf bis 2040 ausschlaggebend und muss für den Einzelfall betrachtet werden. In der Planungsregion bestehen für die Kommunen sowohl Überhänge als auch Unterdeckungen des langfristigen Bedarfes bis 2040.

- Fall 1: FNP deckt den Bedarf bis 2030
- Fall 2: FNP unterdeckt den Bedarf bis 2030
- Fall 3: FNP überschreitet Bedarf bis 2030
- Fall 4: Sonderfall der Bedarfsumverteilung

Da sich die jeweiligen Fälle im Hinblick auf das Verhältnis von tatsächlicher Bautätigkeit und prognostiziertem Bedarf zum Teil erheblich unterscheiden, können folgende beiden Untergruppen gebildet werden:

- a) Baufertigstellung der letzten 5 Jahre unterschreitet den prognostizierten Bedarf
- b) Baufertigstellung der letzten 5 Jahre deckt/überschreitet den prognostizierten Bedarf

Der Fall 1 (vgl. Abb. 20) ist dadurch gekennzeichnet, dass die FNP-Reserven den prognostizierten Bedarf der nächsten 10 Jahre decken (gestrichelter Kasten in Abb. 20). Hier besteht wahrscheinlich kein planerisches Erfordernis. Das Handlungserfordernis besteht darin, die Marktverfügbarkeit der bestehenden Baulücken, FNP- und §34-Reserven zu erreichen. Sollten darüber hinaus RPD-Reserven bestehen, müssten sie nicht prioritär umgesetzt werden, sondern würden einer möglichen Flexibilisierung dienen, sollten die bestehenden FNP-Reserven nicht marktreif zu entwickeln sein. Aufgrund der Bautätigkeit der vergangenen Jahre scheint der prognostizierte Bedarf auch in Zukunft für dieses Beispiel gedeckt werden zu können und somit liegt für dieses Beispiel die Untergruppe b vor. (durchgezogener Kasten in Abb.20).

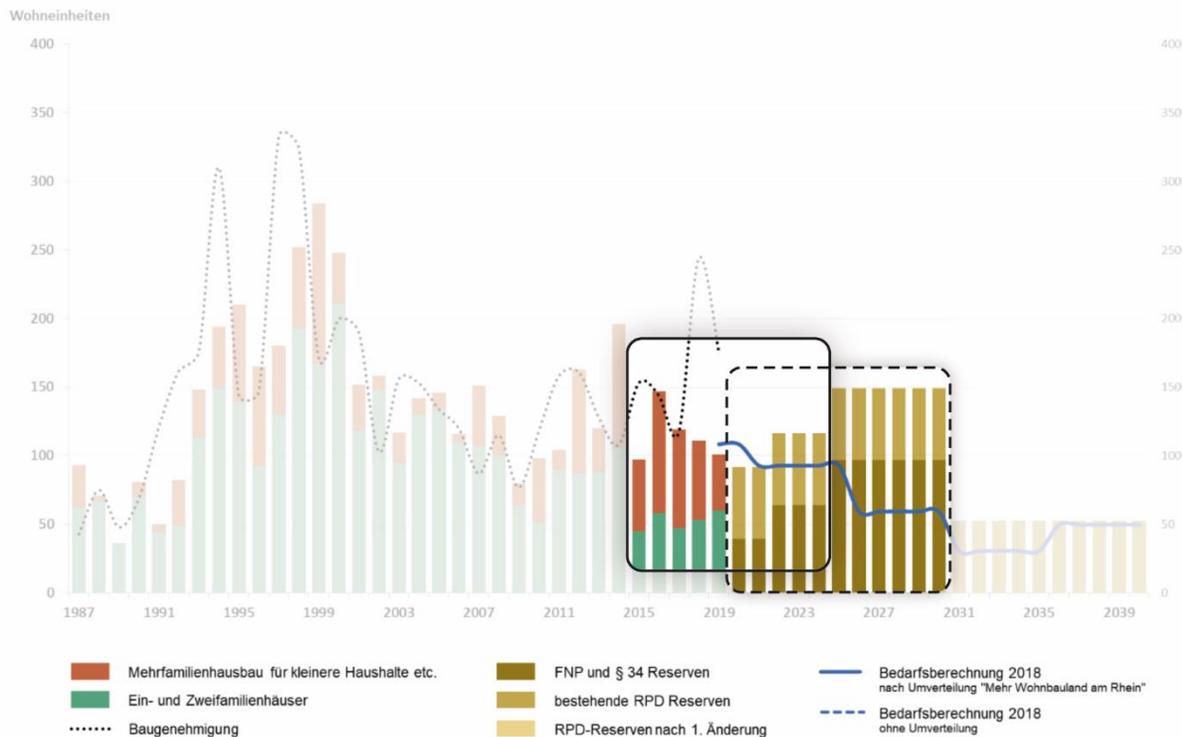


Abbildung 20: Beispiel eines Diagrammes für Fall 1: FNP deckt den Bedarf bis 2030

Fall 2 ist dadurch gekennzeichnet, dass im Zeitraum von 2020 bis 2030 der prognostizierte Bedarf nicht durch die FNP- und §34-Reserven gedeckt werden kann (gestrichelter Kasten in Abb. 21). Hier besteht wie in Fall 1 das Erfordernis die bestehenden FNP-Reserven umzusetzen d.h. zur Marktreife zu entwickeln und zusätzlich dazu besteht das planerische Handlungserfordernis die bestehenden RPD-Reserven zu entwickeln oder neue Wohnbauflächen als Innenpotenzial zu identifizieren. Als Beispiel dient Abb. 21. Im Vergleich zu Abb. 20 reichen zum einen die FNP-Reserven nicht aus, um den Bedarf der nächsten 10 Jahre zu decken und zum anderen weisen die Baufertigstellungen der letzten 5 Jahre darauf hin, dass eine Trendfortschreibung zu einer Unterdeckung des zukünftigen Bedarfes führen würde (durchgezogener Kasten in Abb. 21). Neben dem planerischen Handlungserfordernis sollten weitere Anstrengungen unternommen werden, um einen verstärkten Wohnungsbau zu ermöglichen. In der Fallkonstellation 2 kommt neben der Untergruppe a) ebenfalls die Untergruppe b) vor.

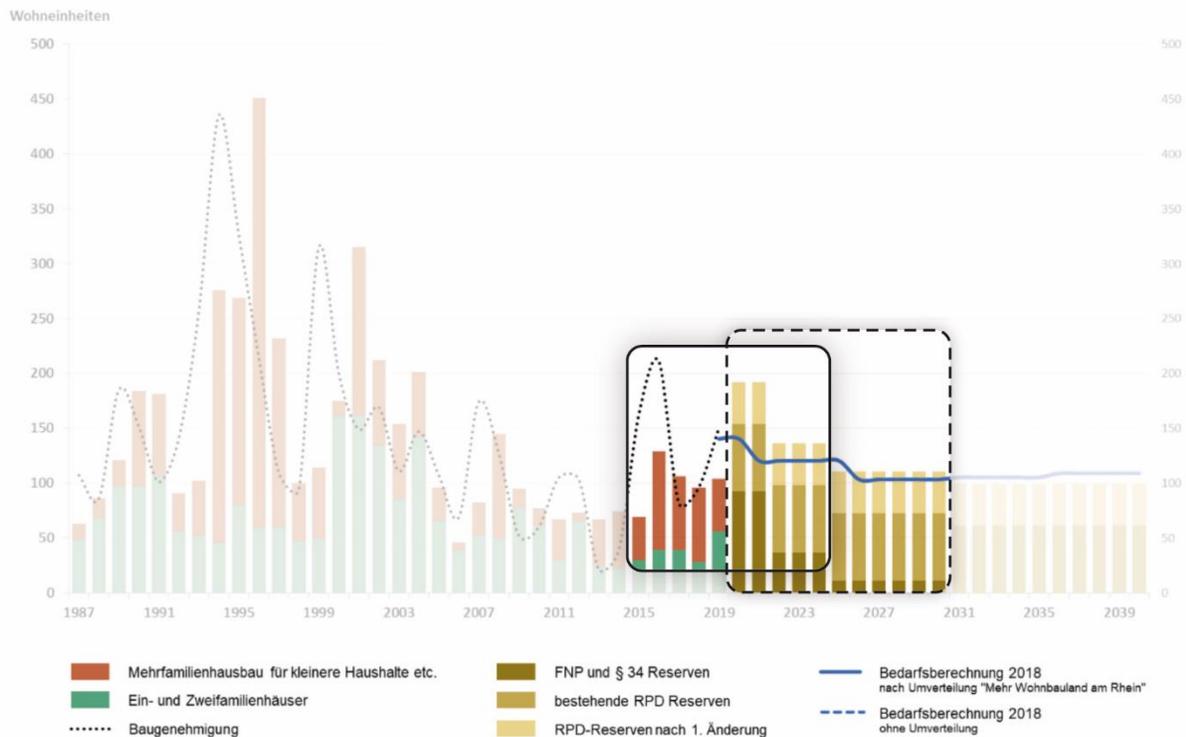


Abbildung 21: Beispiel eines Diagrammes für Fall 2: FNP unterdeckt den Bedarf bis 2030

Fall 3 stellt das Gegenteil zu Fall 2 dar. Hier wird der prognostizierte Bedarf der nächsten 10 Jahre durch die vorhandenen FNP-Reserven überschritten (gestrichelter Kasten in Abb. 22). Hier besteht kein planerisches Handlungserfordernis, da genügend Alternativen zur Verfügung stehen, um geeignete Flächen zur Marktreife zu entwickeln. Es ist darauf zu achten, dass die Überhänge nicht zu groß werden und weitere FNP-Änderungen nach §34 Landesplanungsgesetz ggf. mit einem Flächentausch durchgeführt werden, um die bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung nach LEP NRW und RPD zu sichern. Da auch für diesen Fall sowohl die Untergruppen a) und b) vorliegen, würde zum Teil trotz Überhängen auf der FNP-Ebene die Bautätigkeit der Vergangenheit nicht ausreichen, um den prognostizierten Bedarf zu decken. Daher gilt auch für die Kommunen dieser Fallkonstellation, dass auch hier eine bedarfsgerechte Entwicklung von Reserven zur Marktreife erfolgen sollte. Ein Beispiel für den Fall 3 zeigt Abb. 22.

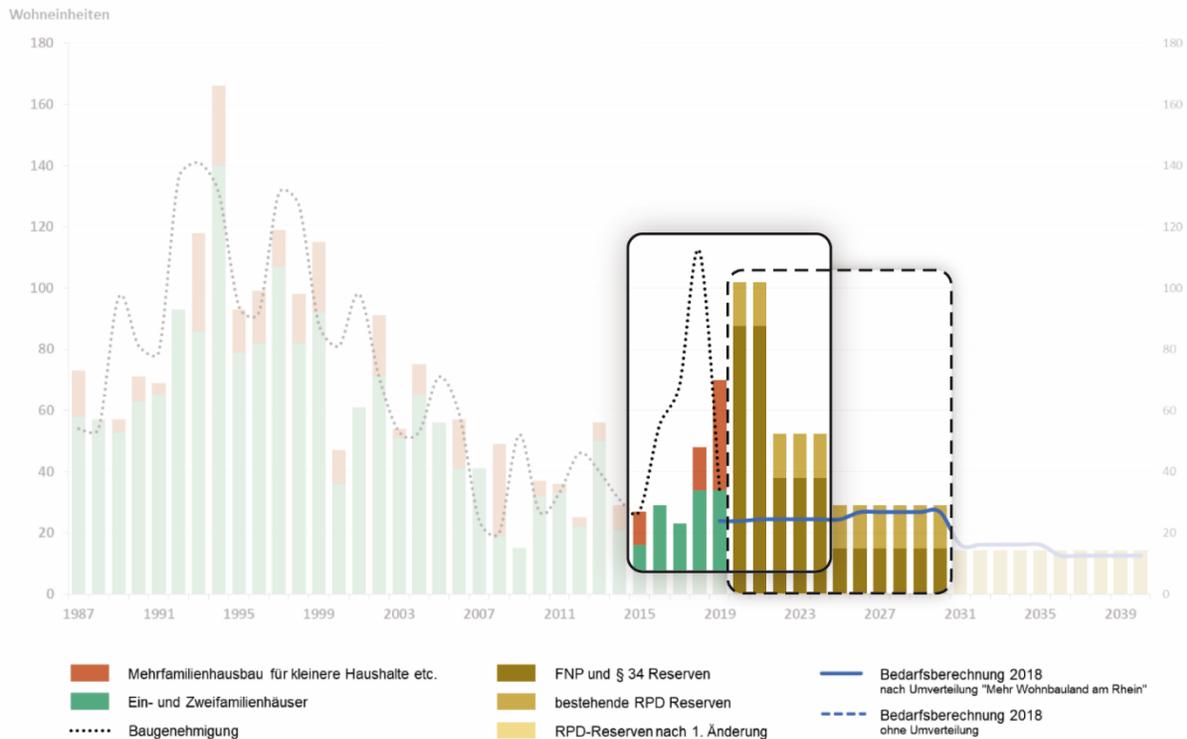


Abbildung 22: Beispiel eines Diagrammes für den Fall 3: FNP überschreitet den Bedarf bis 2030

Als ein Sonderfall ist der Fall 4 zu betrachten, für den kein eigenes Diagramm gezeigt wird. Dieser betrifft die Kommunen, in denen im Rahmen der 1. Änderung regionale Bedarfe umverteilt wurden. Aufgrund der Umverteilung reichen die FNP-Reserven zumeist nicht aus, um den umverteilten Bedarf zu decken und somit besteht ein verstärktes Handlungserfordernis. Da dieses zusätzliche Handlungserfordernis in der Mehrzahl der Fälle auf den regionalen Bedarf zurückzuführen ist, ist bei der Umsetzung der neuen ASB die zukünftige Entwicklung der Planungsregion im Auge zu behalten. Für die Beobachtung der zukünftigen Entwicklung sind die Daten des Siedlungsflächenmonitorings der kommenden Erhebungsperioden ausschlaggebend.

Auch wenn für die Kommunen der Planungsregion Düsseldorf anhand des modellhaften Abgleiches von prognostiziertem Bedarf und vorhandenen Reserven zum Teil erhebliche Unterschiede und damit verschiedene Handlungserfordernisse zu beobachten sind, lässt sich kein akuter regionalplanerischer Handlungsbedarf feststellen. Für alle Fallkonstellationen ist der prognostizierte Bedarf der nächsten 10 Jahre über vorhandene Entwicklungspotenziale gedeckt, wobei über alle Fallkonstellationen langfristig sowohl Unter- als auch Überdeckungen des prognostizierten Bedarfes bis zum Jahr 2040 vorliegen. Derzeit ergibt sich aus den Daten des Siedlungsflächenmonitorings zum Stichtag 01.01.2020 kein Handlungserfordernis in Form von Regionalplanänderungen. Die weitere Entwicklung wird anhand des Siedlungsflächenmonitorings der kommenden Stichtage beobachtet sowie mit zukünftigen Haushaltsprognosen abgeglichen.

4. Bereiche für Gewerbe

In dem vorliegenden *Rheinblick* – Siedlungsflächenmonitoring werden zum Thema Gewerbe nur die wichtigsten Ergebnisse des Siedlungsflächenmonitorings 2020 zusammengefasst. Eine ausführliche Analyse der gewerblichen Entwicklung erfolgt im regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept (RGIK), welches 2019 erarbeitet wurde und aus Anlass des Siedlungsflächenmonitorings 2020 nun erstmalig in 2021 aktualisiert wird³. Im RGIK werden alle Grundlagen für die Regionalplanung im Bereich Gewerbe zusammengefasst. Das Fazit zu Gewerbe in Kap. 1 des vorliegenden *Rheinblick* (siehe oben) beruht ebenfalls auf den Analysen des RGIK.

4.1 Zusammenfassung der wichtigsten Monitoringdaten für Gewerbe

Der Regionalplan bietet den Städten und Gemeinden einen großzügigen Handlungsspielraum für eine gewerbliche Entwicklung. Es stehen ca. 3.050 ha Potenziale für Gewerbe zur Verfügung, von denen 2.850 ha in der Bilanz angerechnet werden. Dem gegenüber steht ein Bedarf nach RPD von ca. 2.860 ha. Damit ist der Bedarf bei Gewerbe ausgeglichen (siehe folgende Abbildungen 23 und Tabellen 2 und 3).

Die Reserven insgesamt sind seit der letzten Erhebung 2017 etwas gesunken. Es ist erkennbar, dass die RPD-Reserven langsam planerisch umgesetzt werden, denn ihr Anteil ist um fast 200 ha gesunken und der Anteil der aktuell laufenden FNP-Änderungen ist gestiegen. Allerdings sind von den großen GIBZ, die im RPD neu dargestellt wurden, noch keine Standorte umgesetzt worden. Einige befinden sich aber zurzeit in der bauleitplanerischen Umsetzung.

Die Menge der FNP-Reserven hat sich seit der letzten Erhebung kaum reduziert, obwohl es über 300 ha Inanspruchnahmen in den letzten drei Jahren gab, die zu über 80 % auf FNP-Reserven lagen. Hier sind in einigen Städten neue Reserven auf Brachflächen und in FNP-Änderungen hinzugekommen. Die Entwicklungspotenziale insgesamt (also RPD- und FNP-Reserven) schmelzen langsam ab.

In der Tabelle 2 sind die Entwicklungspotenziale in den Städten und Gemeinden 2017 und 2020 zusammengefasst. In den meisten Städten und Gemeinden sind die Potenziale erwartungsgemäß gesunken. Es gibt einige Ausnahmen, wie z.B. die Städte Düsseldorf und Dormagen, hier wurden Wiedernutzungs- und Nachverdichtungspotenziale sowie Brachen neu bewertet, sodass die FNP-Reserven für Gewerbe (und in Düsseldorf auch für Wohnen) gestiegen sind.

Im regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept (RGIK) wird zum ersten Mal seit Rechtskraft des RPD der Bedarf neu berechnet. Dafür wurde der Stützzeitraum der Neuberechnung aktualisiert, indem die Inanspruchnahmen im Zeitraum von 2001 bis 2019 der Berechnung zugrunde gelegt wurden. (Im RPD wurde nur der Zeitraum von 2001 bis 2011 betrachtet). Zudem wurde in der Neuberechnung der Brachflächenabschlag von 25 % auf 20 % (für die Stadt Düsseldorf 40 %) geringfügig reduziert, weil Brachflächen und Wiedernutzungspotenziale zunehmend als Reserven in der Flächenbilanz angerechnet werden. Zudem sollte der Abzug nicht größer sein als der Planungszuschlag von 20 %, der nach LEP NRW gegeben werden kann. Dieser Zu-

³ Das regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzept finden Sie auf den Internetseiten der Bezirksregierung www.brd.nrw.de im Archiv des Regionalrates unter Top 5 der Sitzung des Ausschusses für Planung vom 11.03.2021.

schlag ist wichtig, um Spielraum für Alternativen zu haben, wenn einzelne Standorte nicht umsetzbar sind. Der Bedarf ist trotz Neuberechnung für die Planungsregion ähnlich hoch geblieben.

Für die Planungsregion insgesamt ist die Flächenbilanz ausgeglichen und nach Ziel 6.1-1 LEP NRW bedarfsgerecht.

Die Flächenbilanz fällt jedoch für die einzelnen Städte und Gemeinden unterschiedlich aus. Bereits im RPD gab es ein heterogenes Bild mit Kommunen, die einen Überhang überwiesen und anderen Kommunen, die ihre Bedarfe nicht verorten konnten und auf das Flächenbedarfskonto zurückgreifen mussten. Hier hat der Regionalrat durch die Festlegungen von GIB und ASB (Gewerbe) entsprechende Umverteilungen des rechnerischen Bedarfs nach einem raumordnerischen Konzept vorgenommen, z. B. indem ASB und GIB Potenziale aus dem Vorgängerregionalplan GEP99 übernommen wurden oder neue Standorte in den Plan aufgenommen wurden, die mancherorts größer als der kommunale Bedarf waren, aber wegen der Standortfaktoren für die Region wichtig sind, so dass ein Überhang in der Kommune akzeptiert wurde (z.B. 165 ha GIBZ in Niederkrüchten).

Auch mit der neuen Bedarfsberechnung haben sich Verschiebungen in einzelnen Städten und Gemeinden ergeben. So sind in einzelnen Städten Fehlbedarfe gestiegen oder auch Flächenbilanzen, die nach RPD noch ausgeglichen waren, sind zu Überhängen geworden, weil der Bedarf rechnerisch gesunken ist. Regionalplanänderungsverfahren mit Rücknahmen sind zurzeit jedoch nicht erforderlich, da der Rahmen der Bedarfsberechnung nach LEP NRW für die gesamte Planungsregion eingehalten wird.

Da der RPD erst 2018 rechtskräftig wurde, sollte abgewartet werden, ob die größeren Standorte umgesetzt werden können. Zum Stand 1.1.2020 sind erst für wenige der größeren neuen GIB-Potenziale aus dem RPD Flächennutzungsplanänderungen eingeleitet worden. Sollte sich zeigen, dass Standorte nicht umsetzbar sind, z. B. weil sie nicht verfügbar sind, könnten Flächentausche im Rahmen von Regionalplan- und Flächennutzungsplanänderungen durchgeführt werden, wenn neue Standorte gefunden werden, die besser geeignet sind.

Nach LEP NRW gibt es in der Planungsregion zudem noch Spielraum für die Festlegung von weiteren Gewerbeflächen, da der Planungszeitraum auf 25 Jahre verlängert werden darf. Diese Option besteht z.B. für Regionalplanänderungen, um den aktuellen Herausforderungen des Strukturwandels im Rheinischen Revier zu begegnen. Hier könnte es in den nächsten Jahren sinnvoll sein, weitere Gewerbeflächen zu identifizieren, um Alternativen für wegfallende Arbeitsplätze im Strukturwandel zu schaffen.

Entwicklung der Reserven im Planungszeitraum

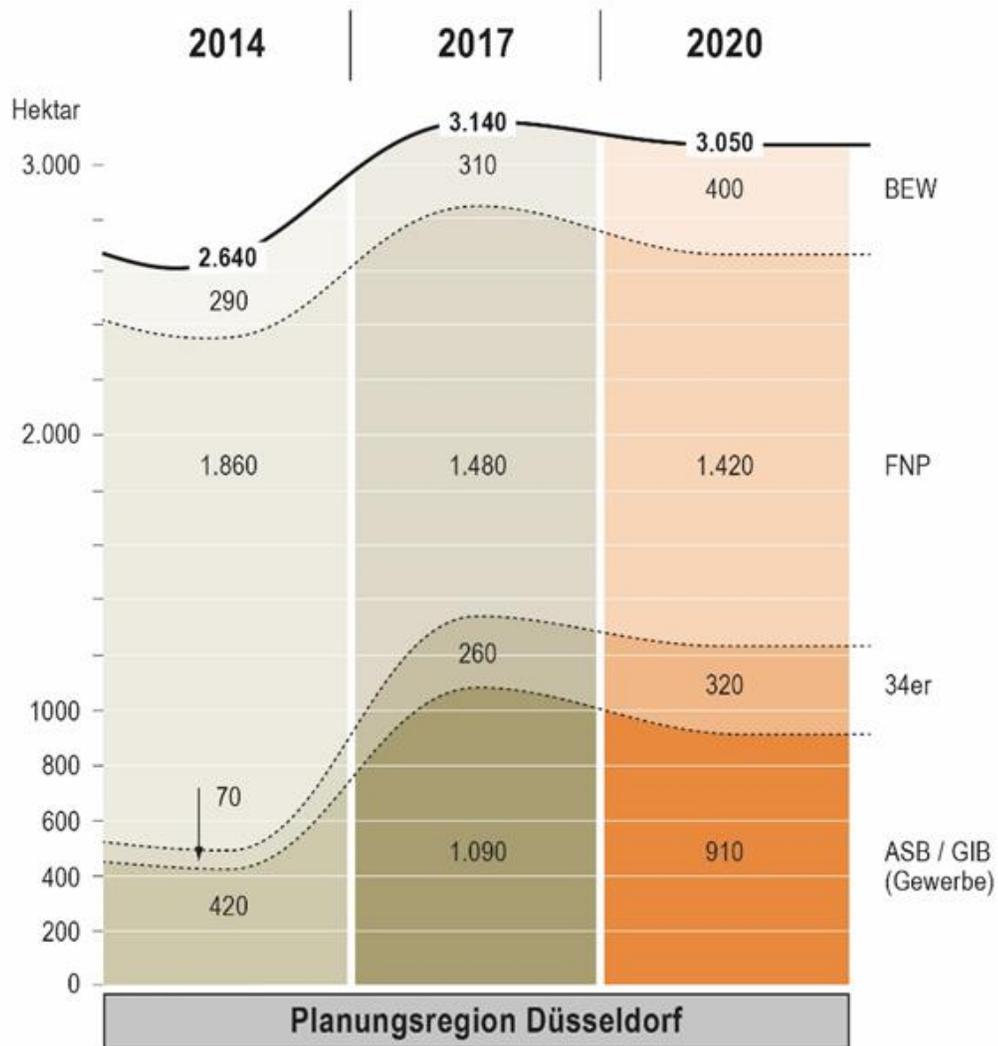


Abbildung 23: Entwicklung der gewerblichen Reserven 2014-2020

Tabelle 2: Übersichtstabelle mit Entwicklungspotenzialen 2017 und 2020 Gewerbe

GEWERBE	2017					2020				
	FNP-Reserven (sofort bis langfristig verfügbar)	Laufende FNP Änd. (34er Reserven)	Betriebserweiterungsflächen (BEW)	Regionalplan Reserven	Entwicklungspotenziale Summe Reserven (BEW 50%)	FNP-Reserven (sofort bis langfristig verfügbar)	Laufende FNP Änd. (34er Reserven)	Betriebserweiterungsflächen (BEW)	Regionalplan Reserven	Entwicklungspotenziale Summe Reserven (BEW 50%)
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Planungsregion	1471	264	313	1088	2979	1422	323	393	912	2853
Düsseldorf	66	36	0	45	147	138	33	0	32	203
Krefeld	121	3	21	103	238	108	3	20	104	226
Mönchengladbach	146	1	44	90	259	91	2	37	91	202
Remscheid	23	11	14	33	74	36	4	16	33	80
Solingen	64	1	6	34	102	54	0	6	34	91
Wuppertal	105	2	13	62	176	99	6	13	52	164
Kleve, Kreis*	359	21	119	55	495	308	51	113	63	478
Bedburg-Hau	3	0	0	2	5	2	0	0	2	4
Emmerich am Rhein, Stadt	81	0	21	0	92	73	1	18	12	95
Geldern, Stadt	4	0	0	0	4	1	2	0	15	18
Goch, Stadt	8	3	14	0	18	10	8	9	12	35
Issum	9	0	16	0	17	8	0	16	0	16
Kalkar, Stadt	10	1	32	0	27	7	0	30	0	22
Kerken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kevelaer, Stadt	39	4	4	0	45	33	5	5	0	41
Kleve, Stadt	68	0	10	0	73	69	1	8	0	74
Kranenburg	2	0	0	0	2	1	0	0	0	1
Rees, Stadt	2	0	4	0	4	8	4	8	0	15
Rheurdt	1	0	0	2	3	0	0	0	2	2
Straelen, Stadt	3	9	16	8	28	2	9	11	8	25
Uedem	0	4	0	0	4	1	3	0	0	4
Wachtendonk	3	0	0	0	3	2	11	0	0	13
Weeze	2	0	2	43	46	0	8	8	12	25
Mettmann, Kreis	196	23	22	175	405	190	39	47	149	401
Erkrath, Stadt	11	0	0	6	17	11	1	0	6	18
Haan, Stadt	22	3	2	13	39	19	8	2	5	32
Heiligenhaus, Stadt	3	12	1	22	38	15	3	2	18	36
Hilden, Stadt	36	0	7	7	47	31	0	8	7	42
Langenfeld (Rhld.), Stadt	19	0	2	37	57	25	0	3	37	63
Mettmann, Stadt	12	0	3	26	40	6	0	1	26	33
Monheim am Rhein, Stadt	1	0	1	4	6	1	0	24	4	17
Ratingen, Stadt	51	8	0	30	89	30	13	2	26	69
Velbert, Stadt	32	0	6	10	45	31	15	6	0	49
Wülfrath, Stadt	9	0	0	20	29	21	0	0	20	41
Rhein-Kreis Neuss	132	147	24	198	489	178	171	34	87	483
Dormagen, Stadt	30	61	0	0	91	49	63	27	0	125
Grevenbroich, Stadt	40	0	17	50	99	44	22	19	26	101
Jüchen, Stadt	8	0	2	23	32	6	18	3	5	29
Kaarst, Stadt	4	0	0	40	44	38	0	0	11	49
Korschenbroich, Stadt	19	0	0	20	39	7	16	0	0	23
Meerbusch, Stadt	16	0	0	30	46	14	0	0	30	44
Neuss, Stadt	15	86	5	28	132	21	48	45	8	100
Rommerskirchen	0	0	0	7	7	0	4	0	7	11
Viersen, Kreis	258	19	50	293	595	221	14	48	267	525
Brüggen	10	0	12	7	23	9	0	11	7	22
Grefrath	9	0	4	6	17	11	0	4	6	19
Kempen, Stadt	11	14	4	29	56	16	9	4	15	41
Nettetal, Stadt	97	0	0	12	109	88	3	3	0	92
Niederkrüchten	0	0	4	165	167	0	0	4	169	171
Schwalmtal	18	0	5	0	21	16	0	5	0	19
Tönisvorst, Stadt	24	0	3	15	41	24	0	2	15	40
Viersen, Stadt	81	5	18	25	120	49	2	15	25	83
Willich, Stadt	7	0	0	34	41	7	0	0	30	37

* Im Kreis Kleve sind der Summe der FNP Reserven im Jahr 2017: 124 ha und im Jahr 2020: 90 ha aus dem Gewerbeflächenpool (Flächenbedarfskonto) zugeschlagen worden.

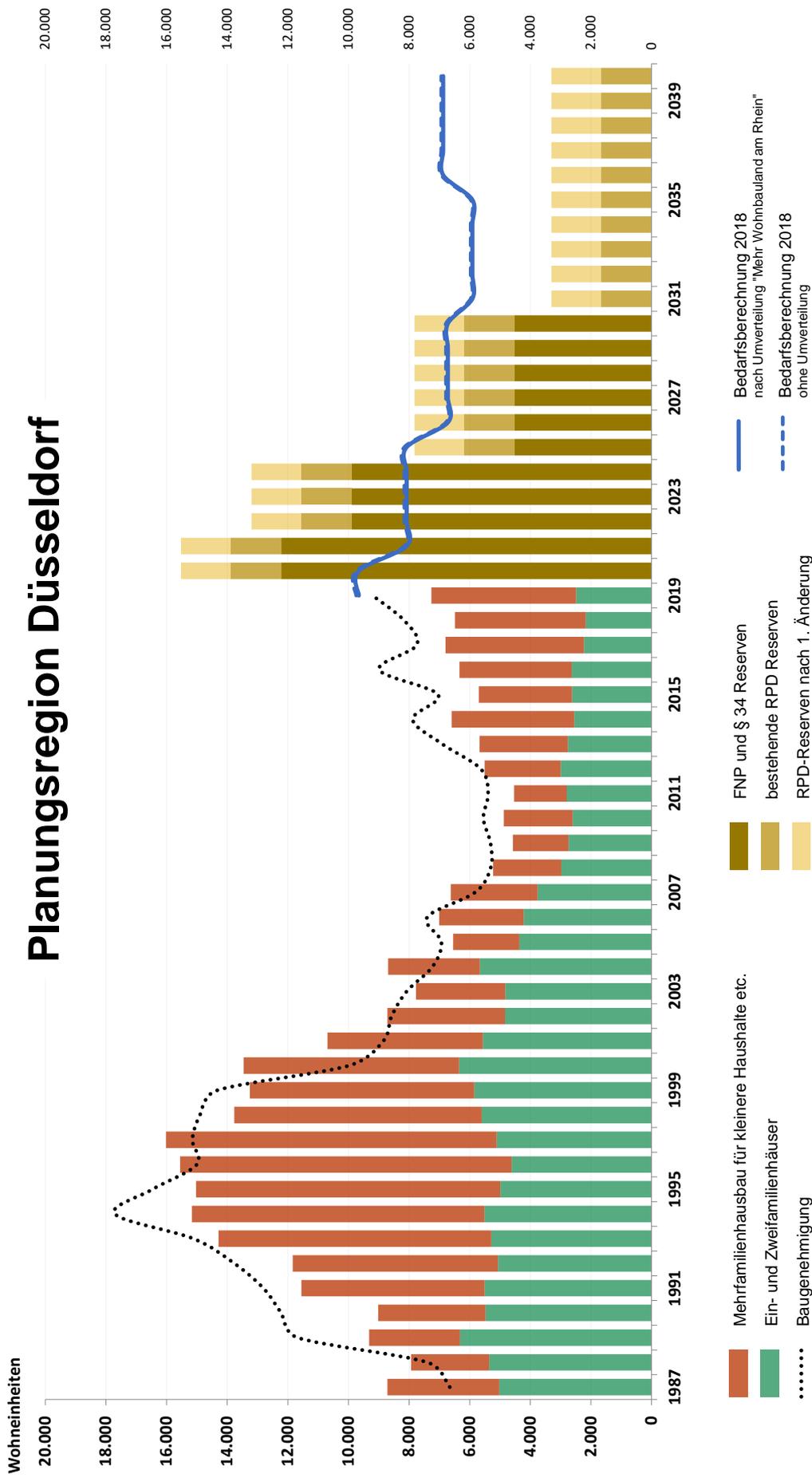
Tabelle 3: Flächenbilanz 2020

FLÄCHENBILANZ	Entwicklungspotenziale 01.01.2020 (RP-Reserven, FNP-Reserven, lfd. FNP-Änd., 50% BEW)	Bedarf neu (2020)	Bilanz 2020 (Entwicklungspotenzial 2020 - Bedarf 2020)
ges. Planungsregion	2853	2860	-7
Düsseldorf	203	344	-140
Krefeld	226	188	38
Mönchengladbach	202	267	-65
Remscheid	80	113	-33
Solingen	91	123	-32
Wuppertal	164	288	-124
Kleve, Kreis*	478	364	115
Bedburg-Hau	4	16	-12
Emmerich	95	40	56
Geldern	18	40	-22
Goch	35	31	3
Issum	16	10	6
Kalkar	22	11	11
Kerken	0	6	-6
Kevelaer	41	38	3
Kleve	74	60	14
Kranenburg	1	10	-9
Rees	15	16	-1
Rheurdt	2	4	-2
Straelen	25	36	-12
Uedem	4	20	-16
Wachtendonk	13	11	3
Weeze	25	16	8
* Von den 478 ha Entwicklungspotenzialen im Kreis Kleve befinden sich 90 ha im Gewerbeflächenpool.			
Mettmann, Kreis	401	471	-70
Erkrath	18	31	-13
Haan	32	43	-10
Heiligenhaus	36	26	10
Hilden, Stadt	42	48	-6
Langenfeld (Rhld.)	63	59	4
Mettmann	33	38	-5
Monheim am Rhein	17	45	-28
Ratingen**	69	100	-31
Velbert	49	58	-9
Wülfrath	41	23	18
Rhein-Kreis Neuss	483	415	68
Dormagen	125	70	55
Grevenbroich	101	62	39
Jüchen	29	20	9
Kaarst	49	33	16
Korschenbroich	23	37	-14
Meerbusch	44	39	4
Neuss	100	137	-37
Rommerskirchen	11	16	-5
Viersen, Kreis	525	288	237
Brüggen	22	19	3
Grefrath	19	12	7
Kempen	41	46	-5
Nettetal	92	38	54
Niederkrüchten	171	11	160
Schwalmtal	19	21	-2
Tönisvorst	40	23	17
Viersen	83	68	15
Willich	37	50	-13

** In der Stadt Ratingen wurde dem Bedarf ein Flächentausch für eine Justizvollzugsanstalt zugesprochen (+26ha).

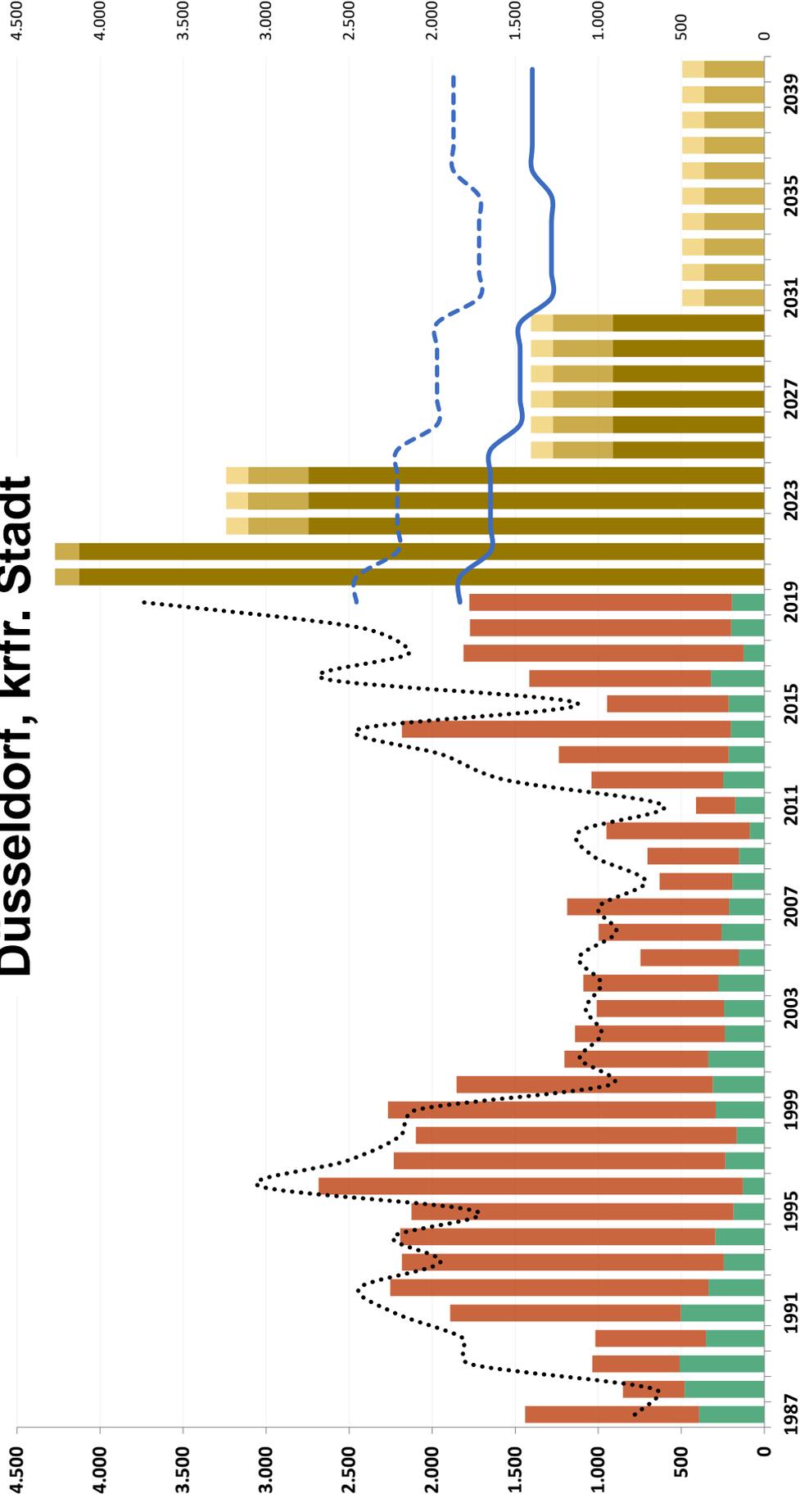
Anhang

Planungsregion Düsseldorf



Wohneinheiten

Düsseldorf, krfr. Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

.....
Baugenehmigung

FNP und § 34 Reserven

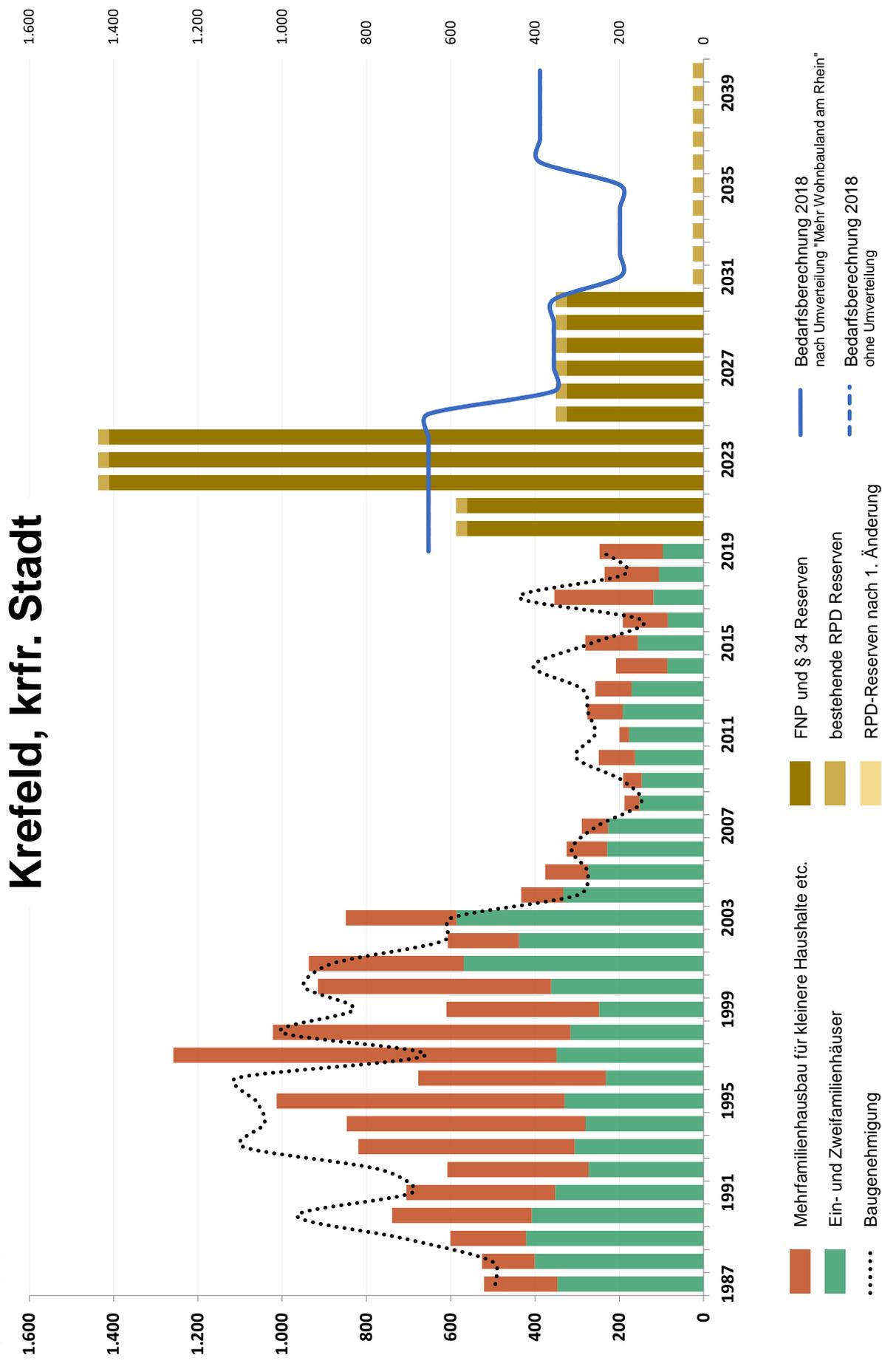
bestehende RPD Reserven

RPD-Reserven nach 1. Änderung

— Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbau land am Rhein"

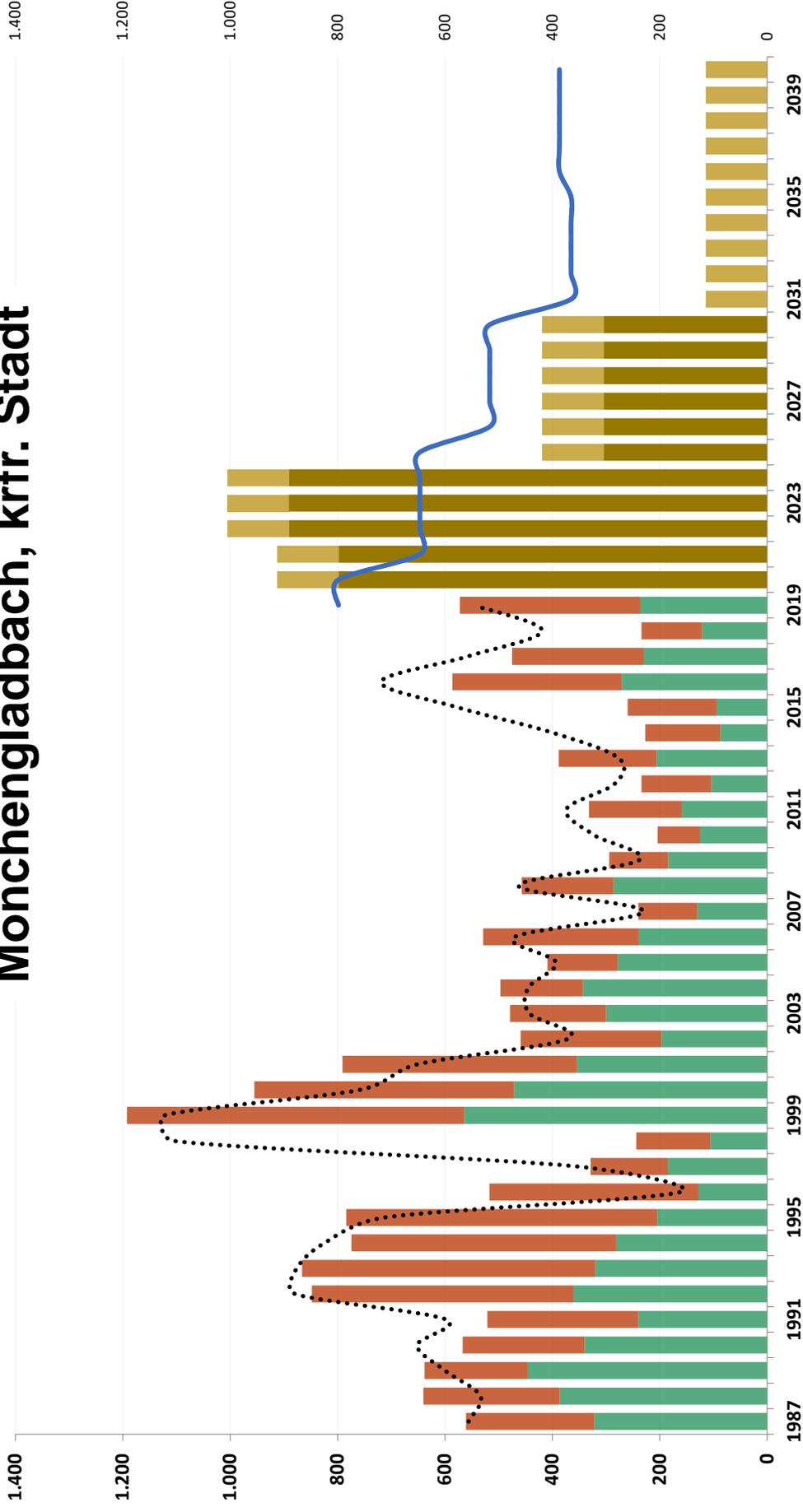
- - - Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

Wohneinheiten



Wohneinheiten

Mönchengladbach, krfr. Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

FNP und § 34 Reserven

bestehende RPD Reserven

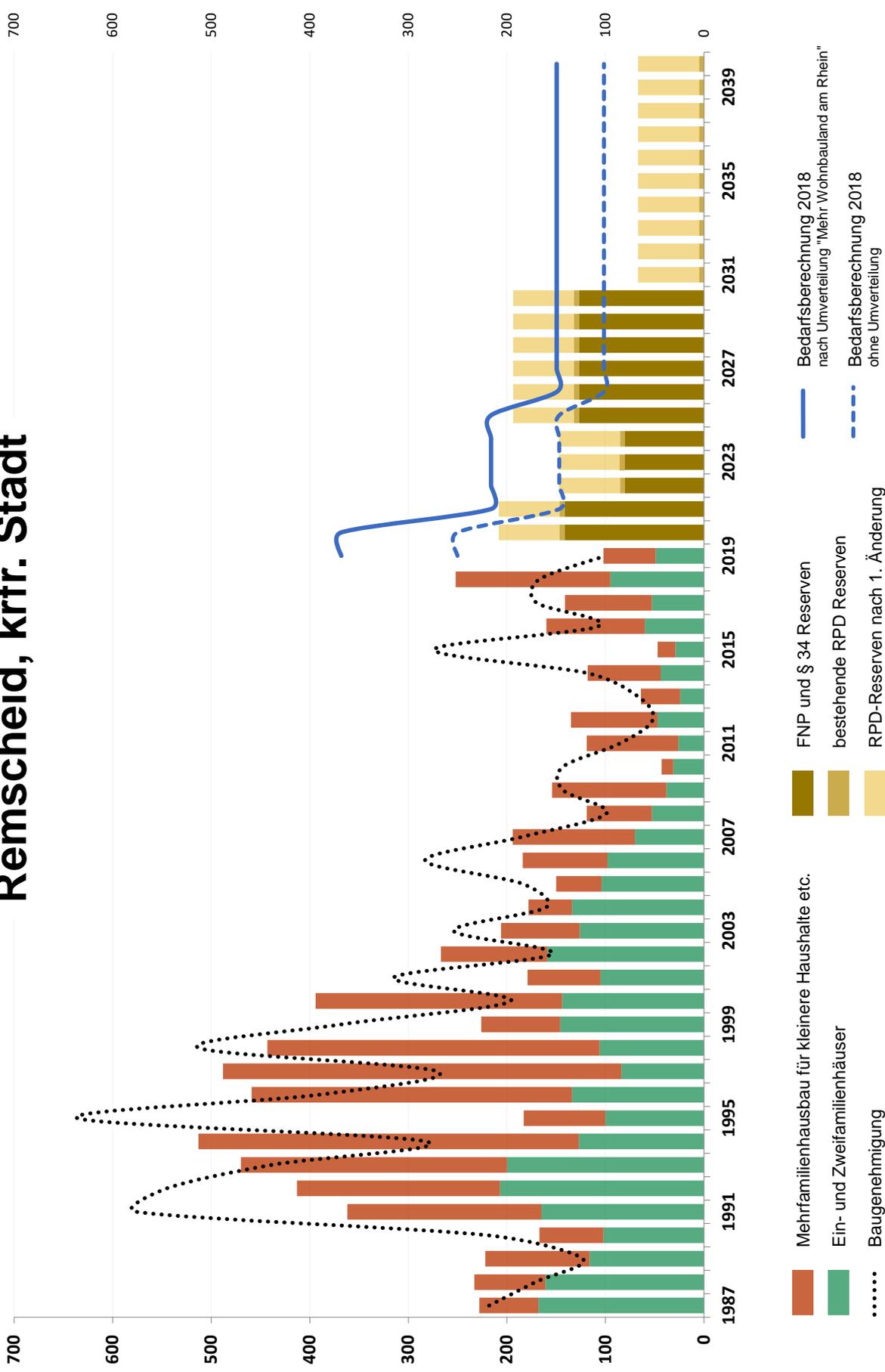
RPD-Reserven nach 1. Änderung

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbau land am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

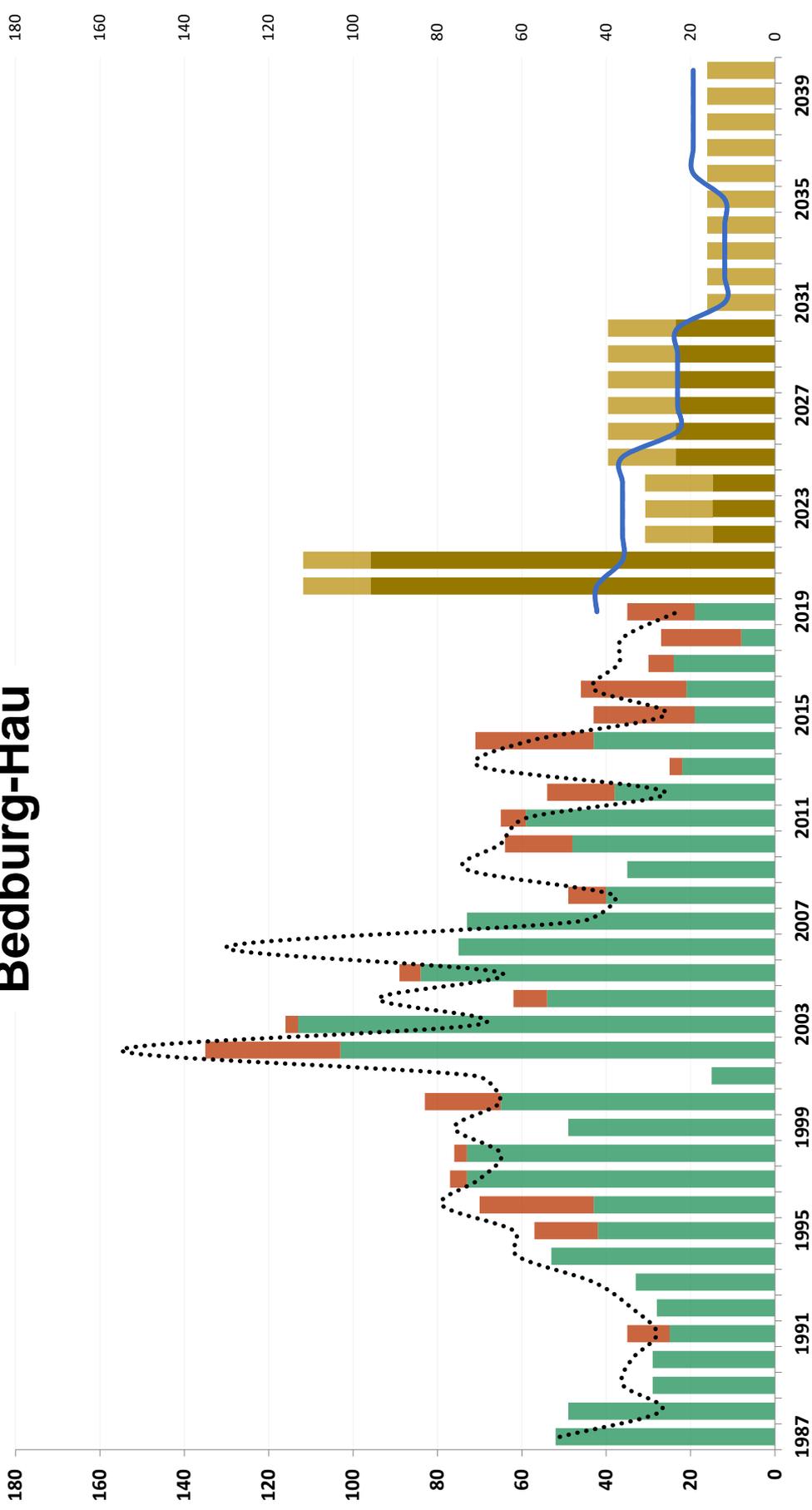
Wohneinheiten

Remscheid, krfr. Stadt



Wohneinheiten

Bedburg-Hau



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

FNP und § 34 Reserven

bestehende RPD Reserven

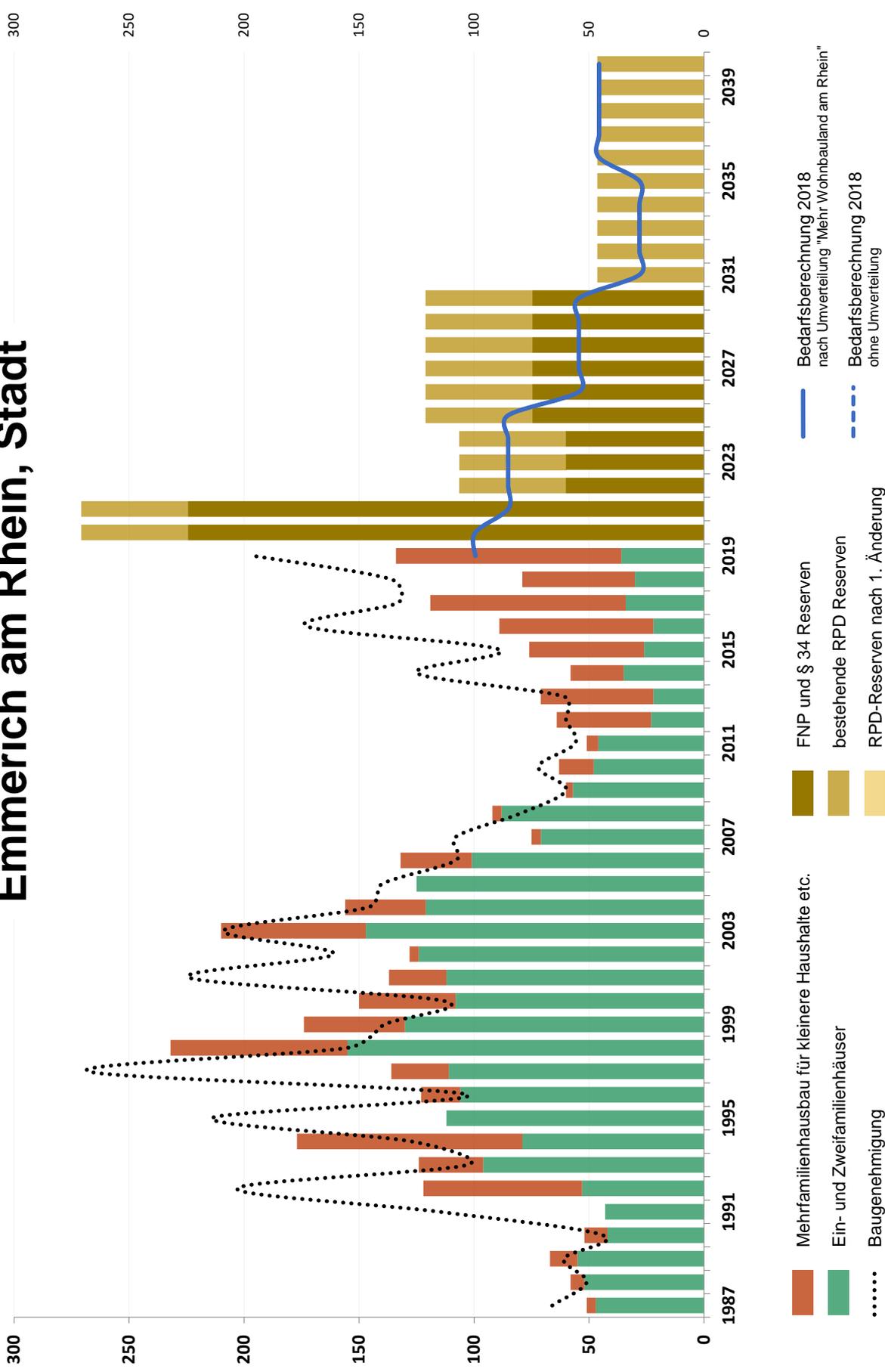
RPD-Reserven nach 1. Änderung

Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbau land am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

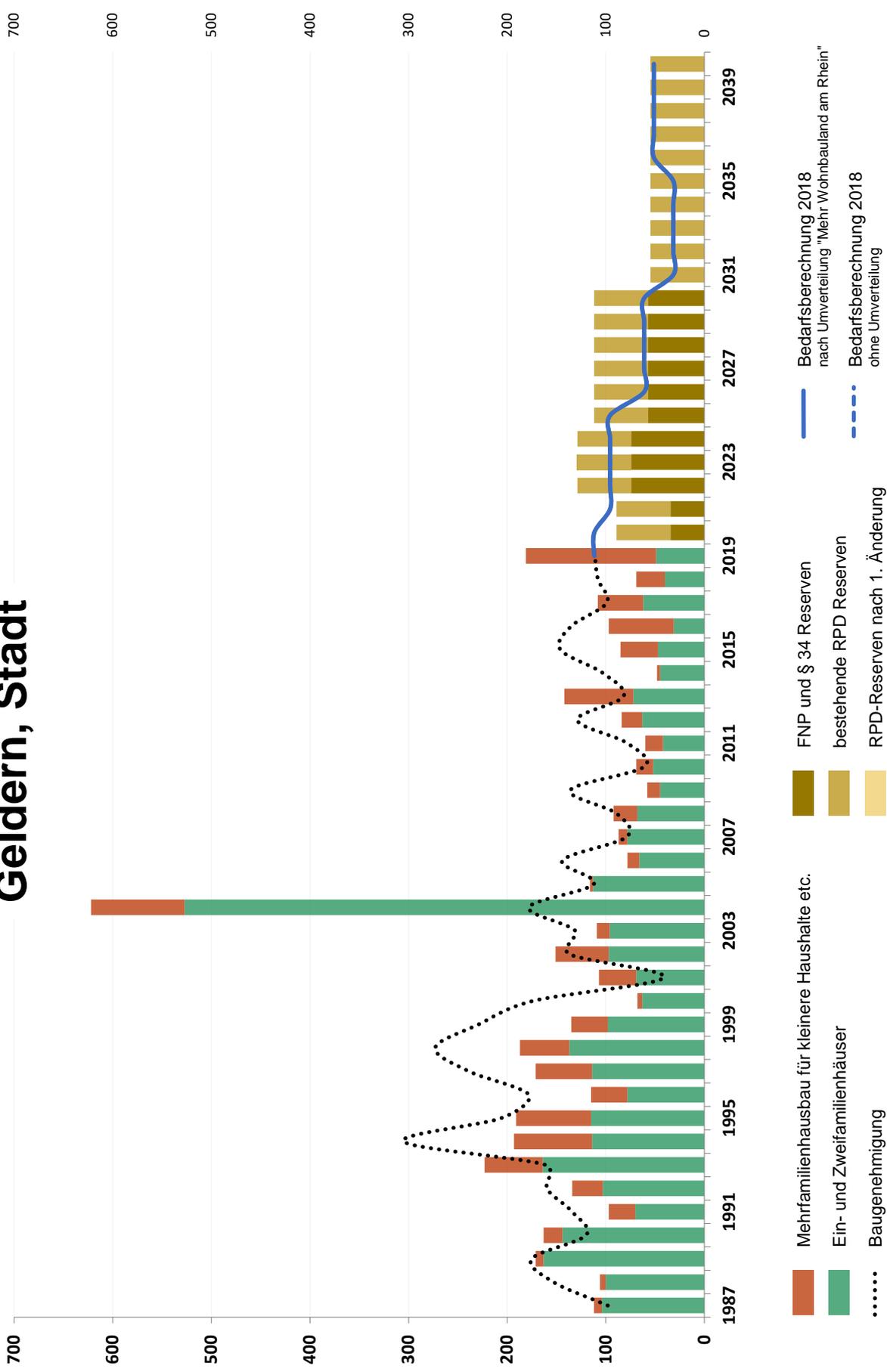
Wohneinheiten

Emmerich am Rhein, Stadt



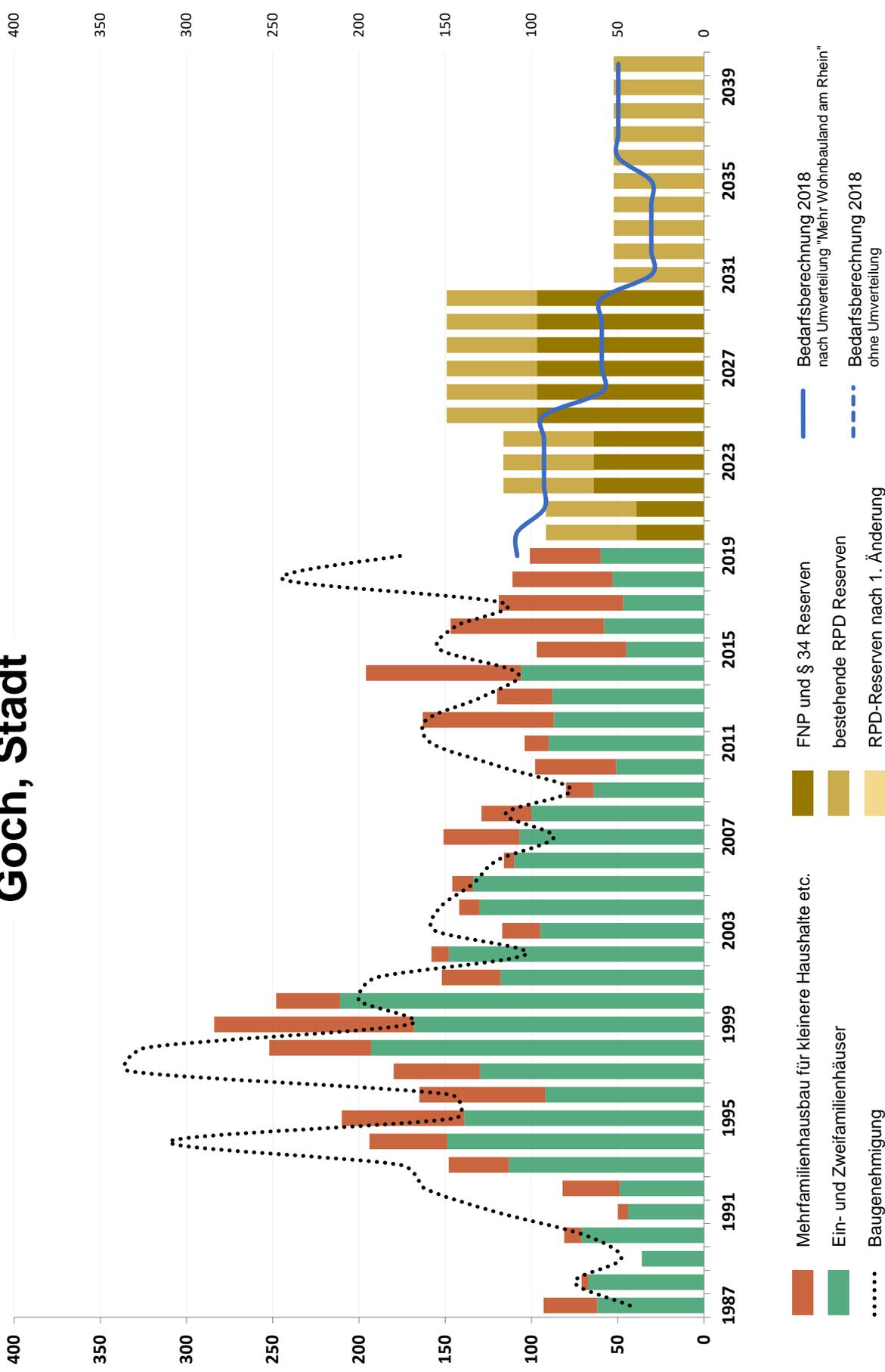
Wohneinheiten

Geldern, Stadt



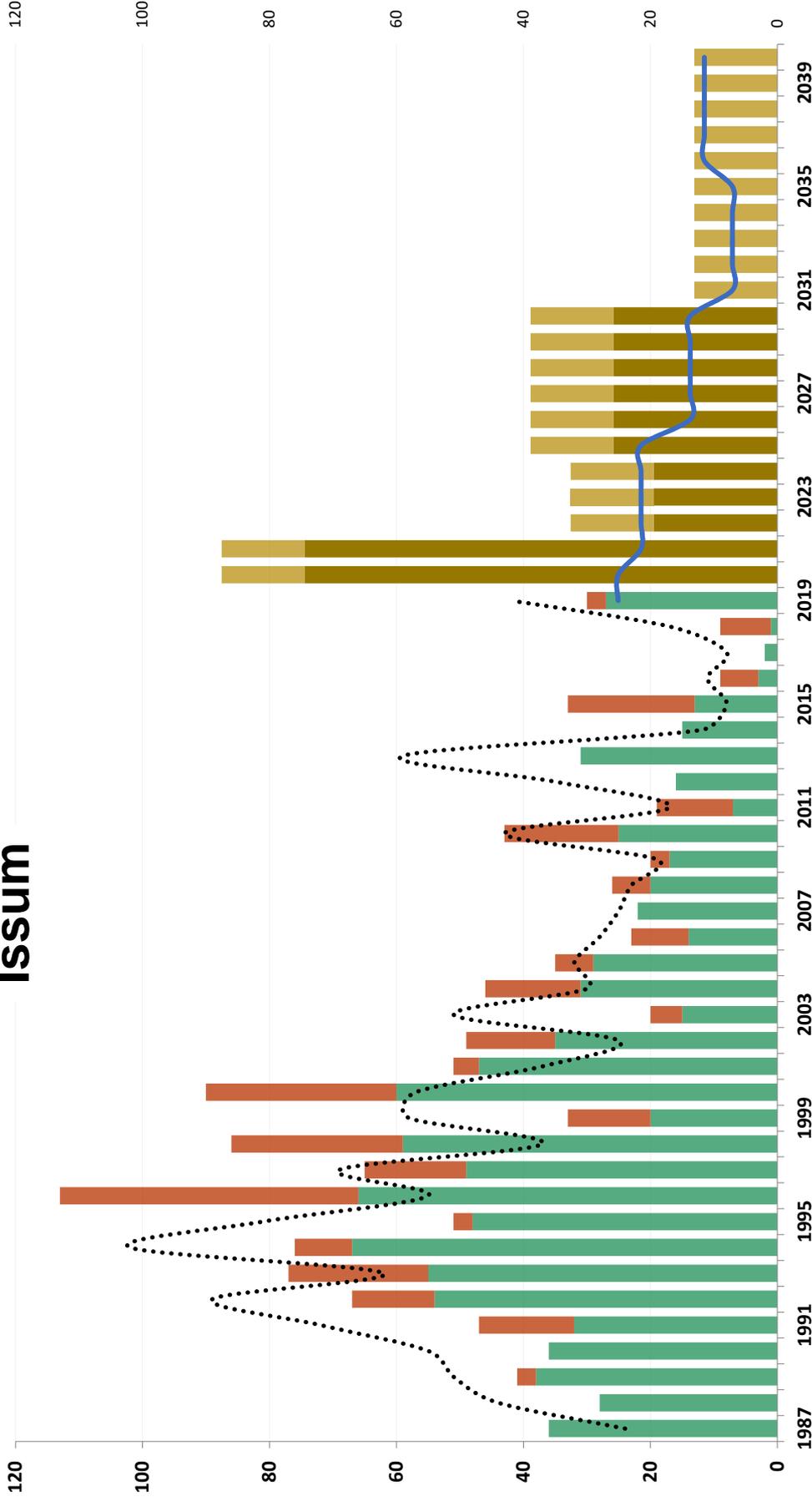
Wohneinheiten

Goch, Stadt



Wohneinheiten

Issum



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

FNP und § 34 Reserven

bestehende RPD Reserven

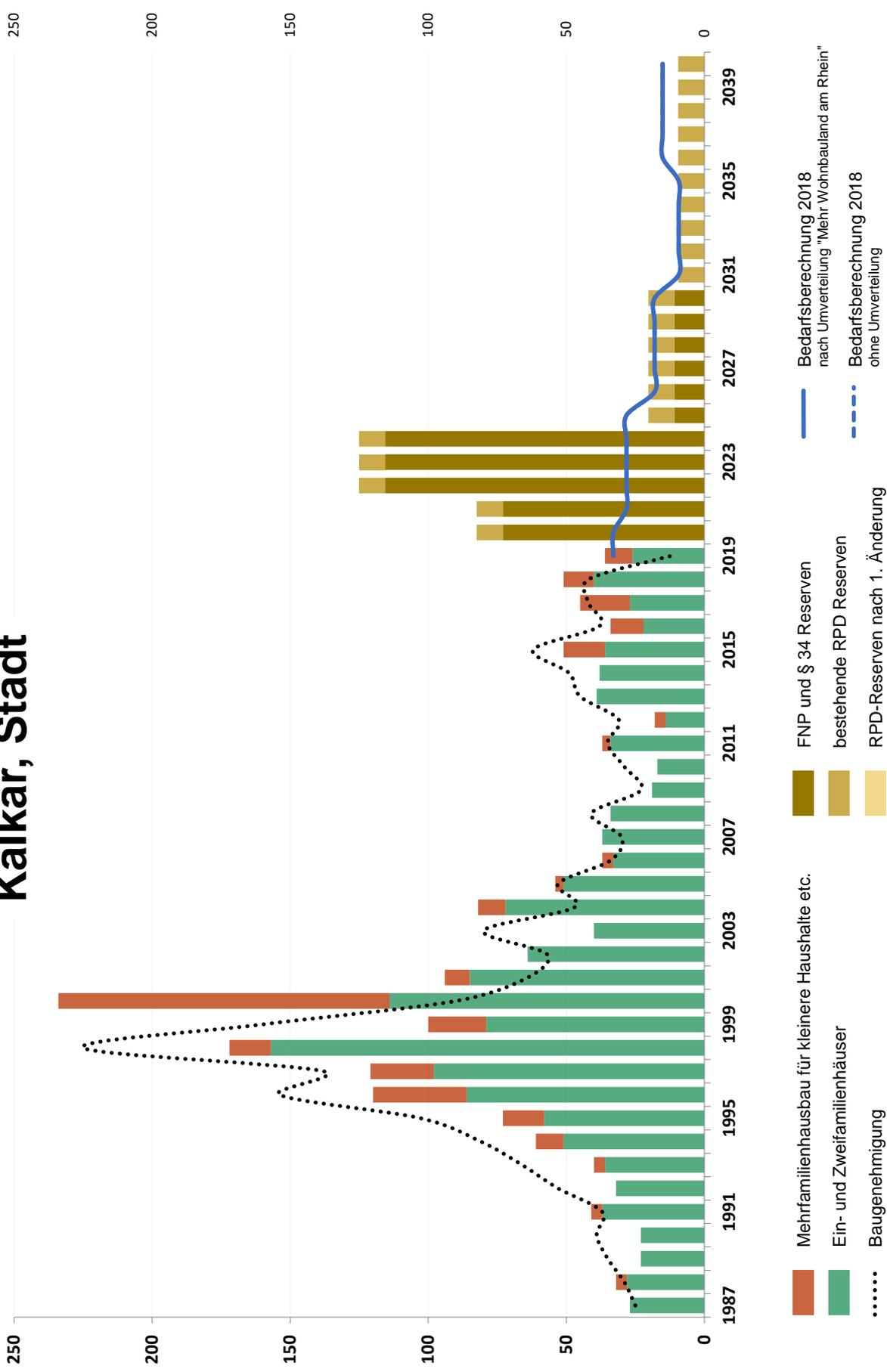
RPD-Reserven nach 1. Änderung

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

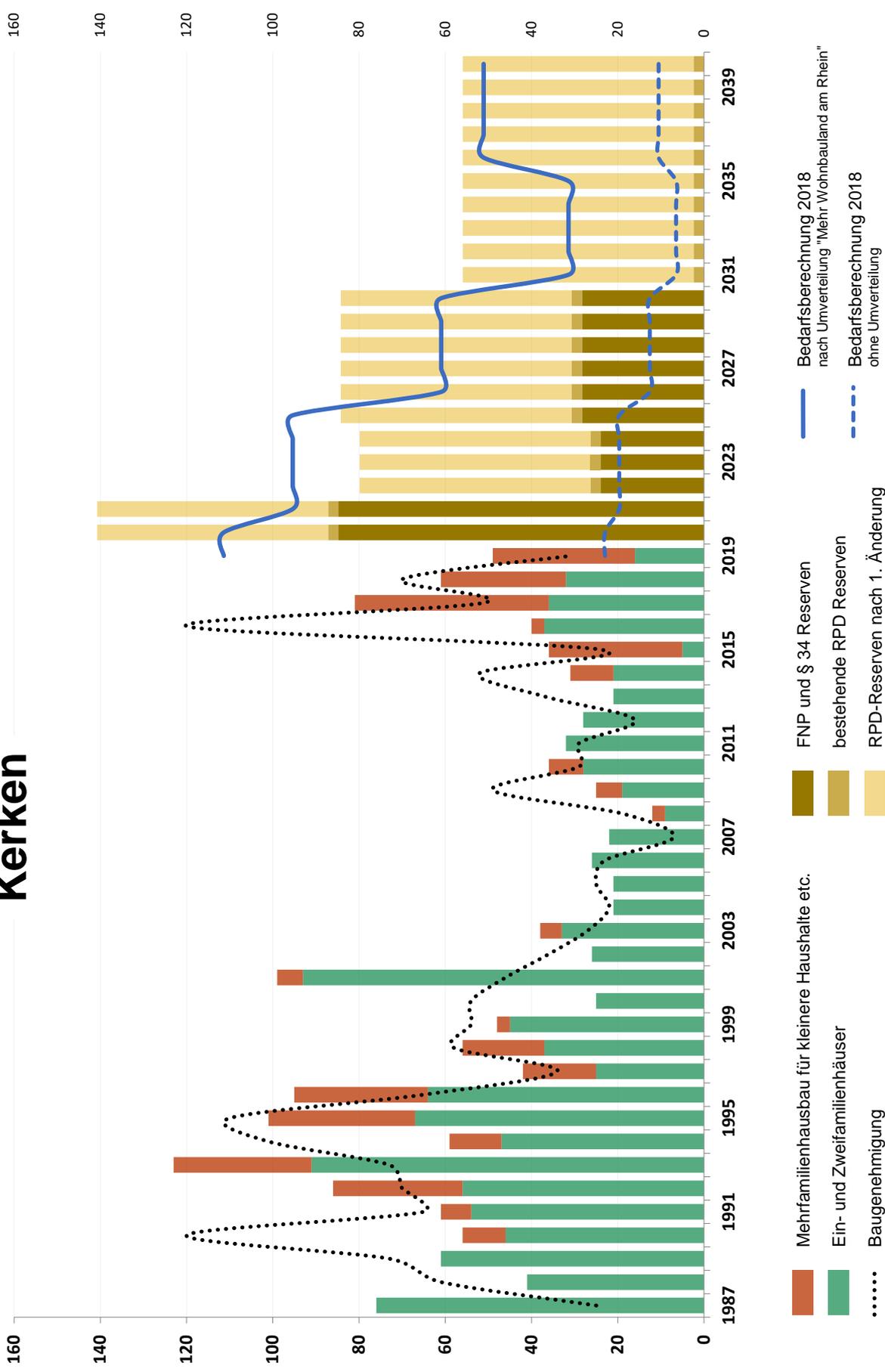
Wohneinheiten

Kalkar, Stadt



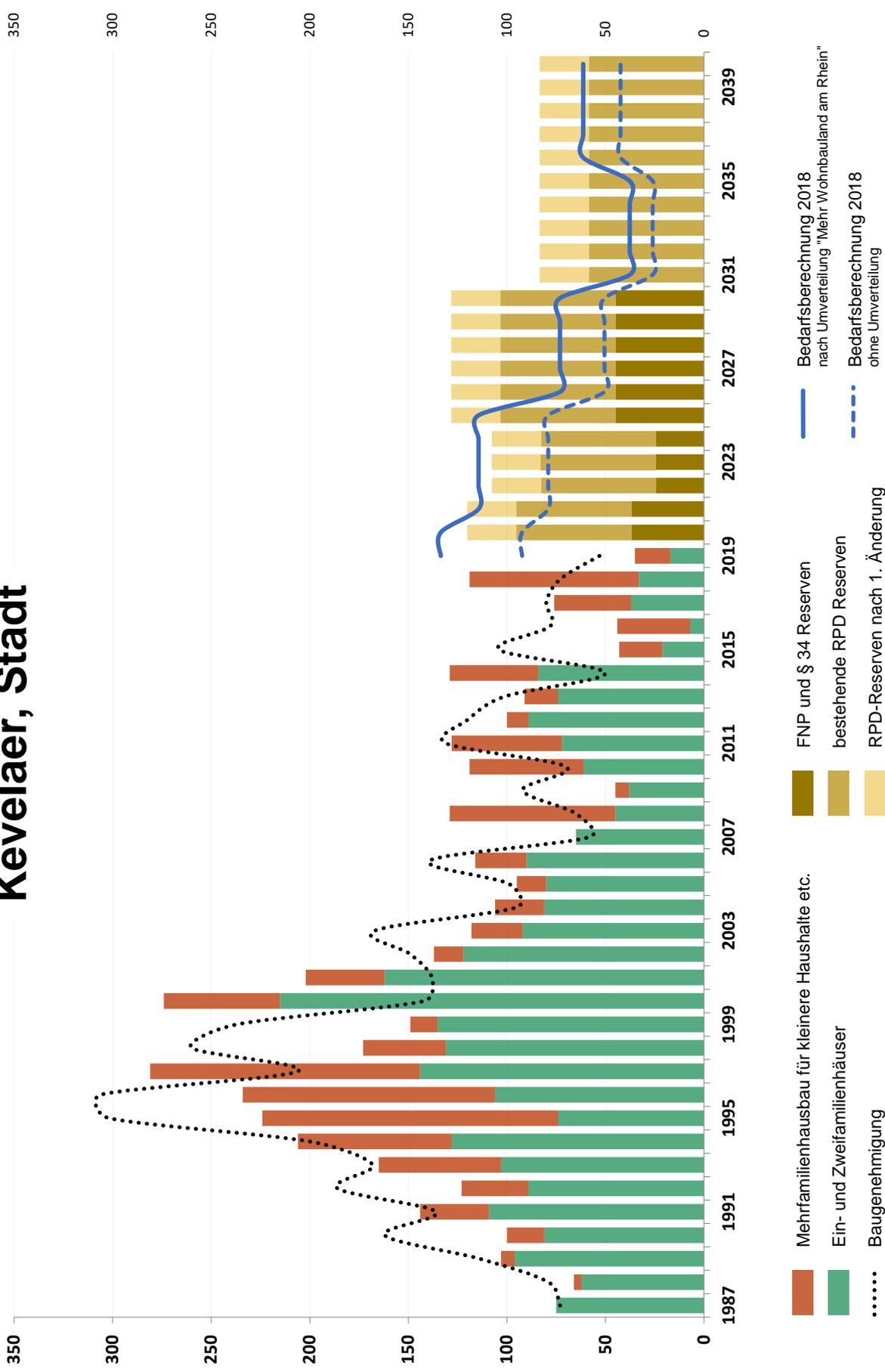
Wohneinheiten

Kerken



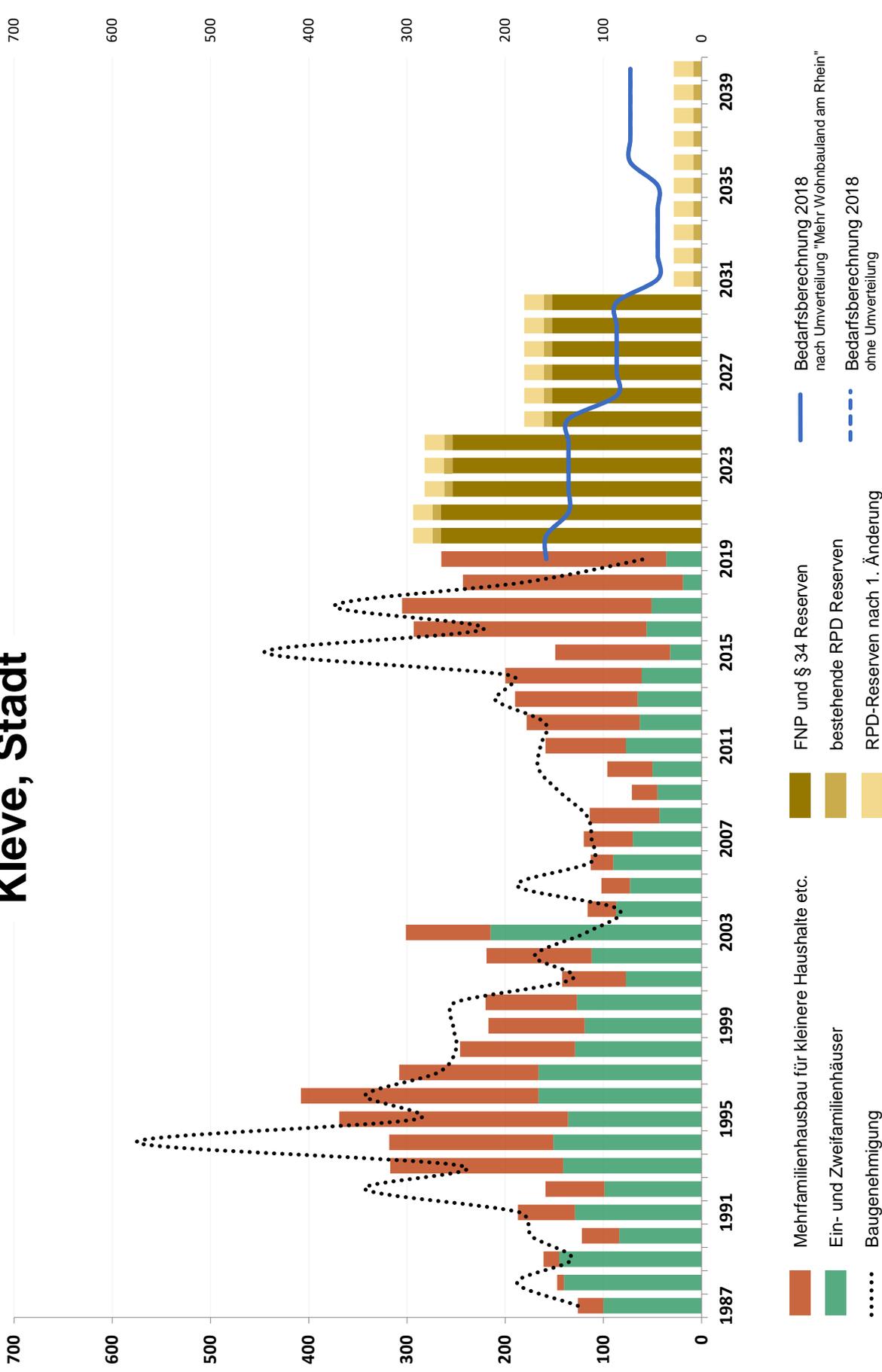
Wohneinheiten

Kevelaer, Stadt



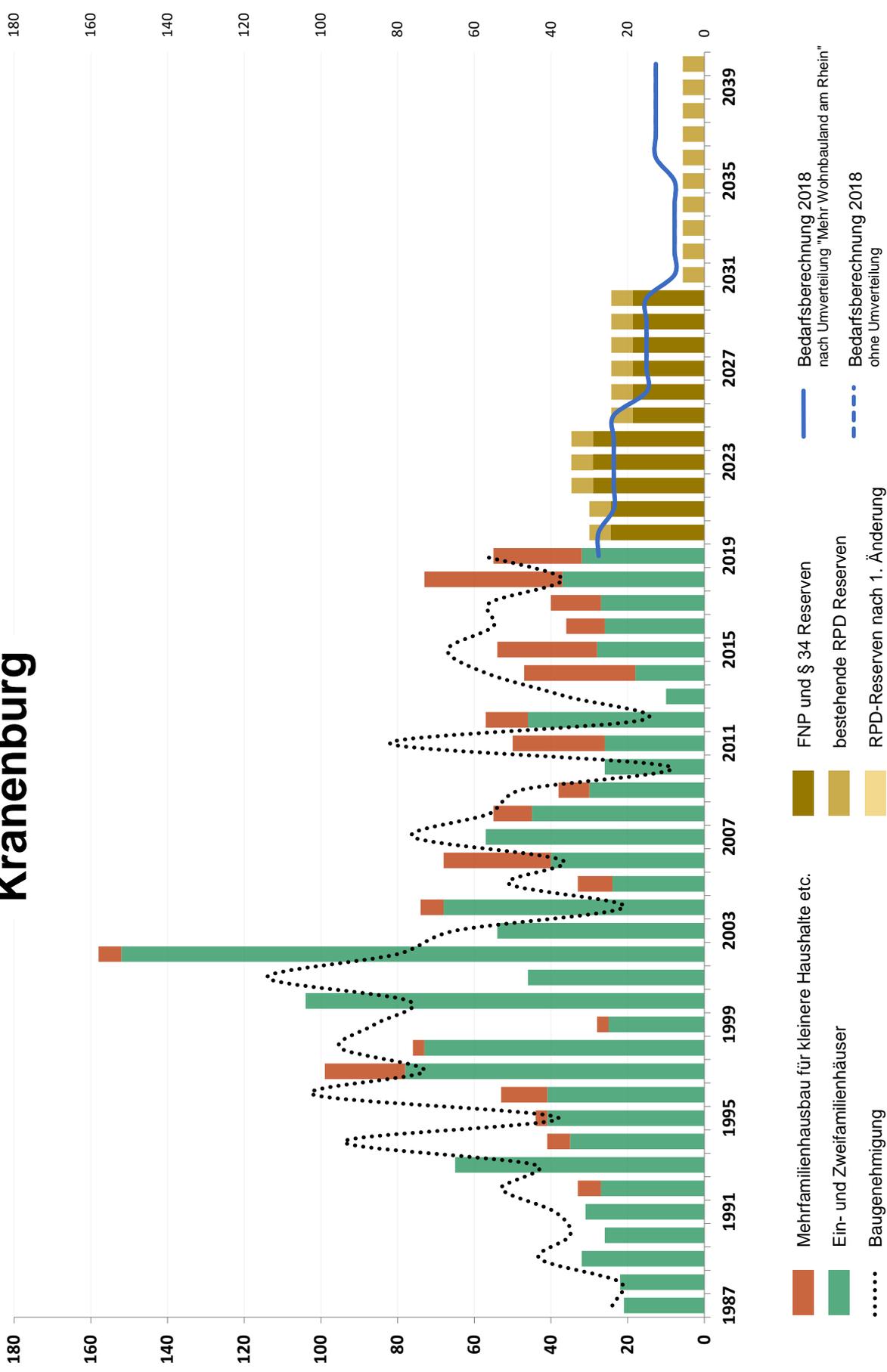
Wohneinheiten

Kleve, Stadt



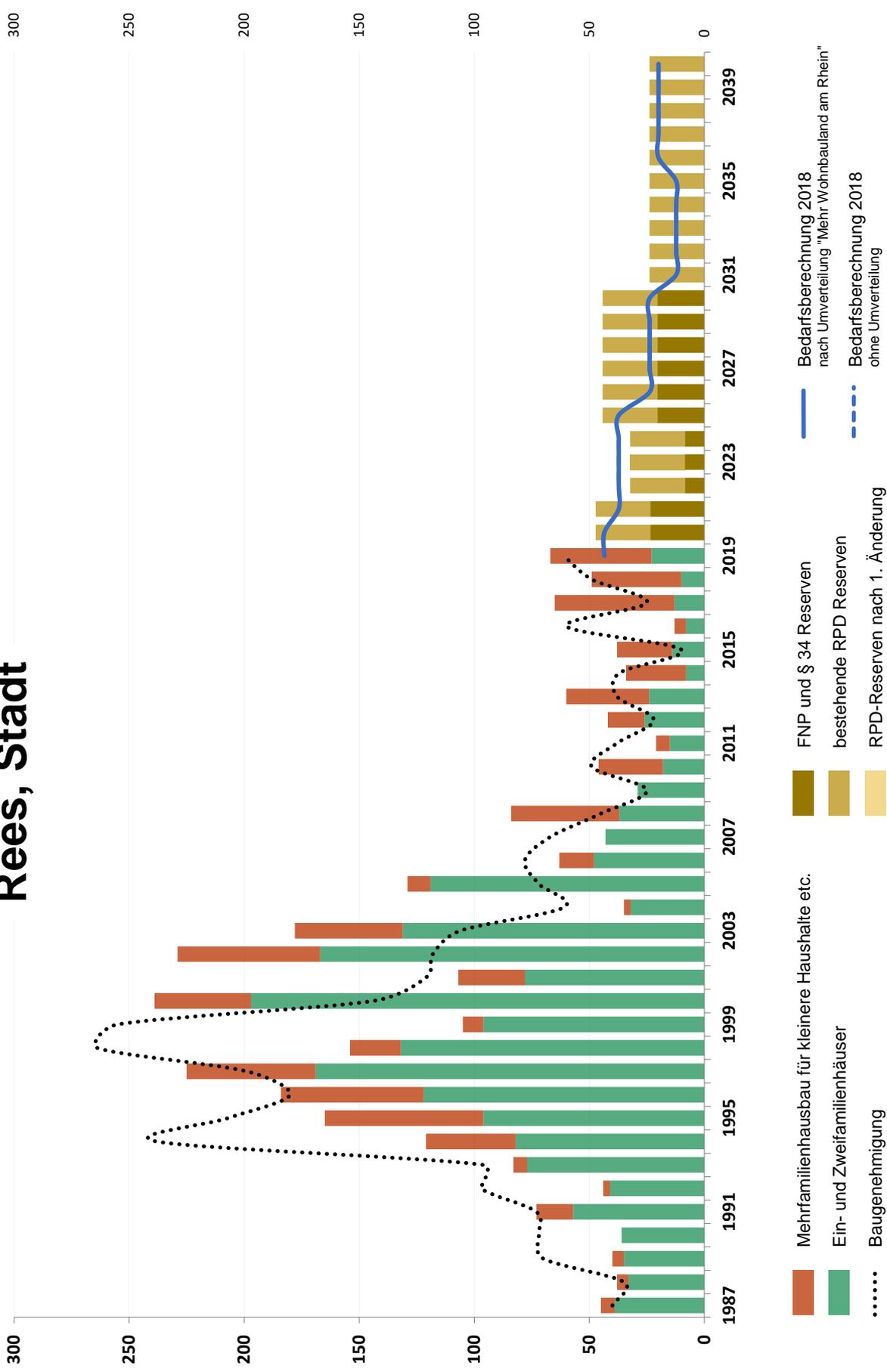
Wohneinheiten

Kranenburg



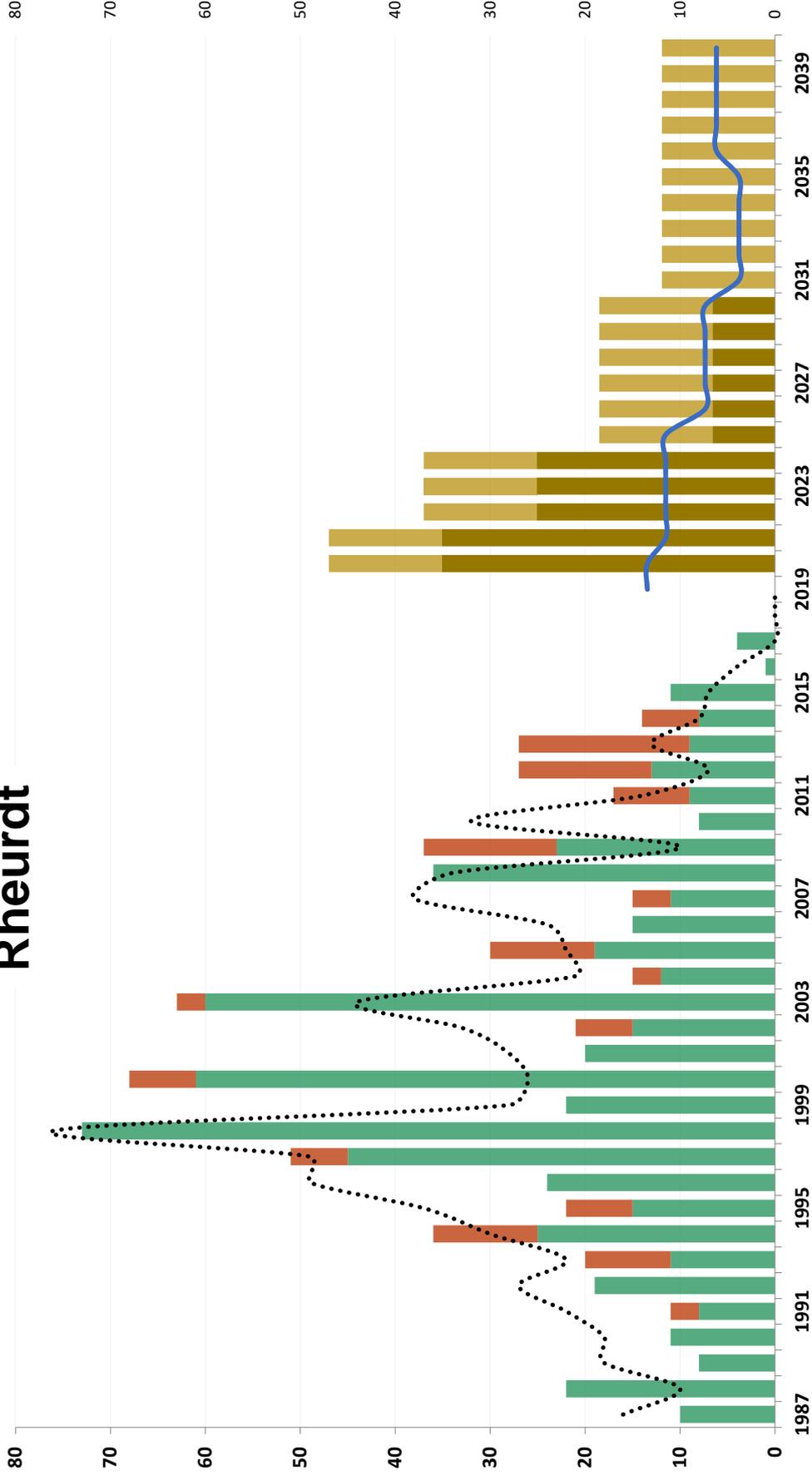
Wohneinheiten

Rees, Stadt



Wohneinheiten

Rheurdt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

FNP und § 34 Reserven

bestehende RPD Reserven

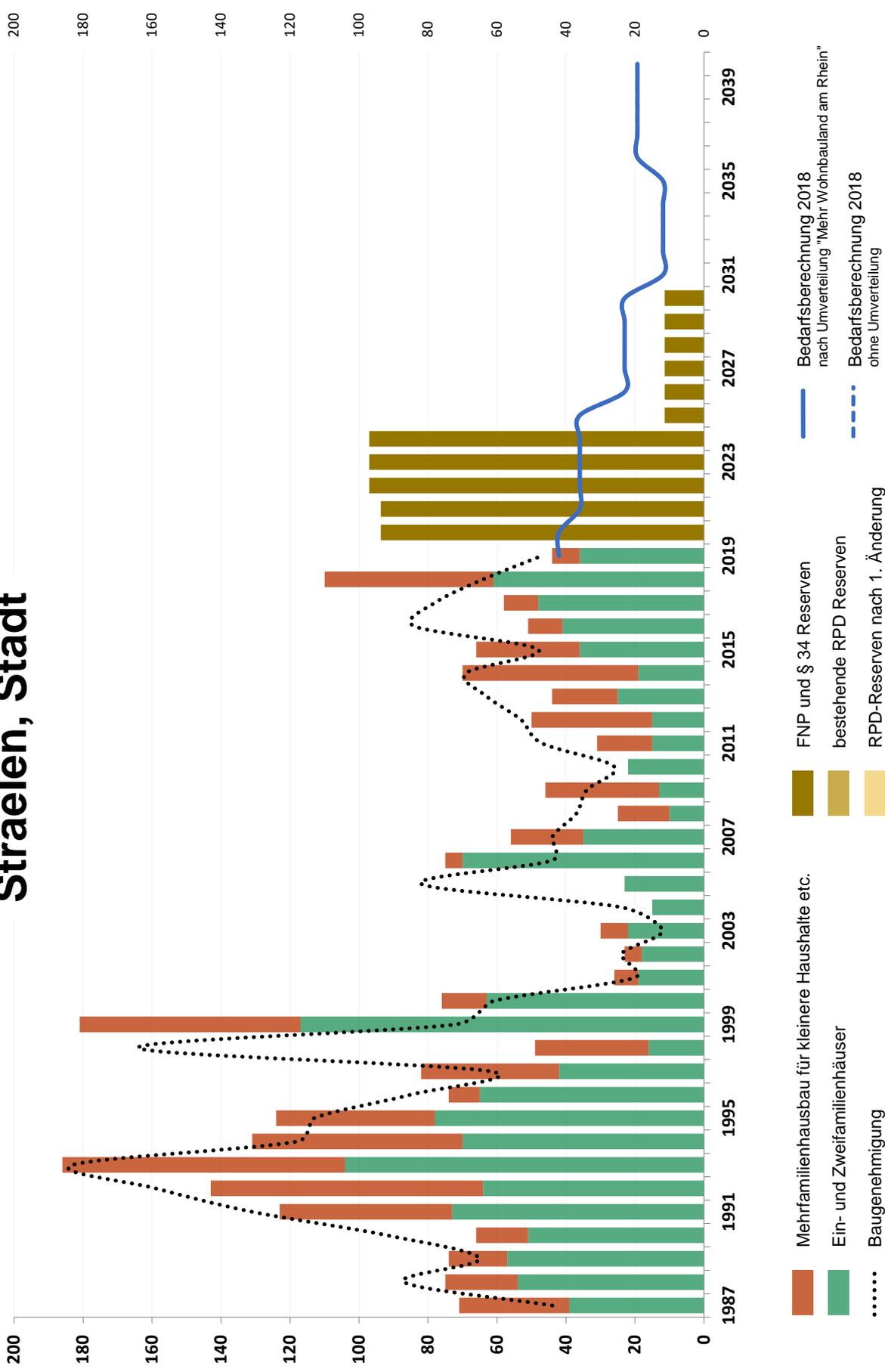
RPD-Reserven nach 1. Änderung

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

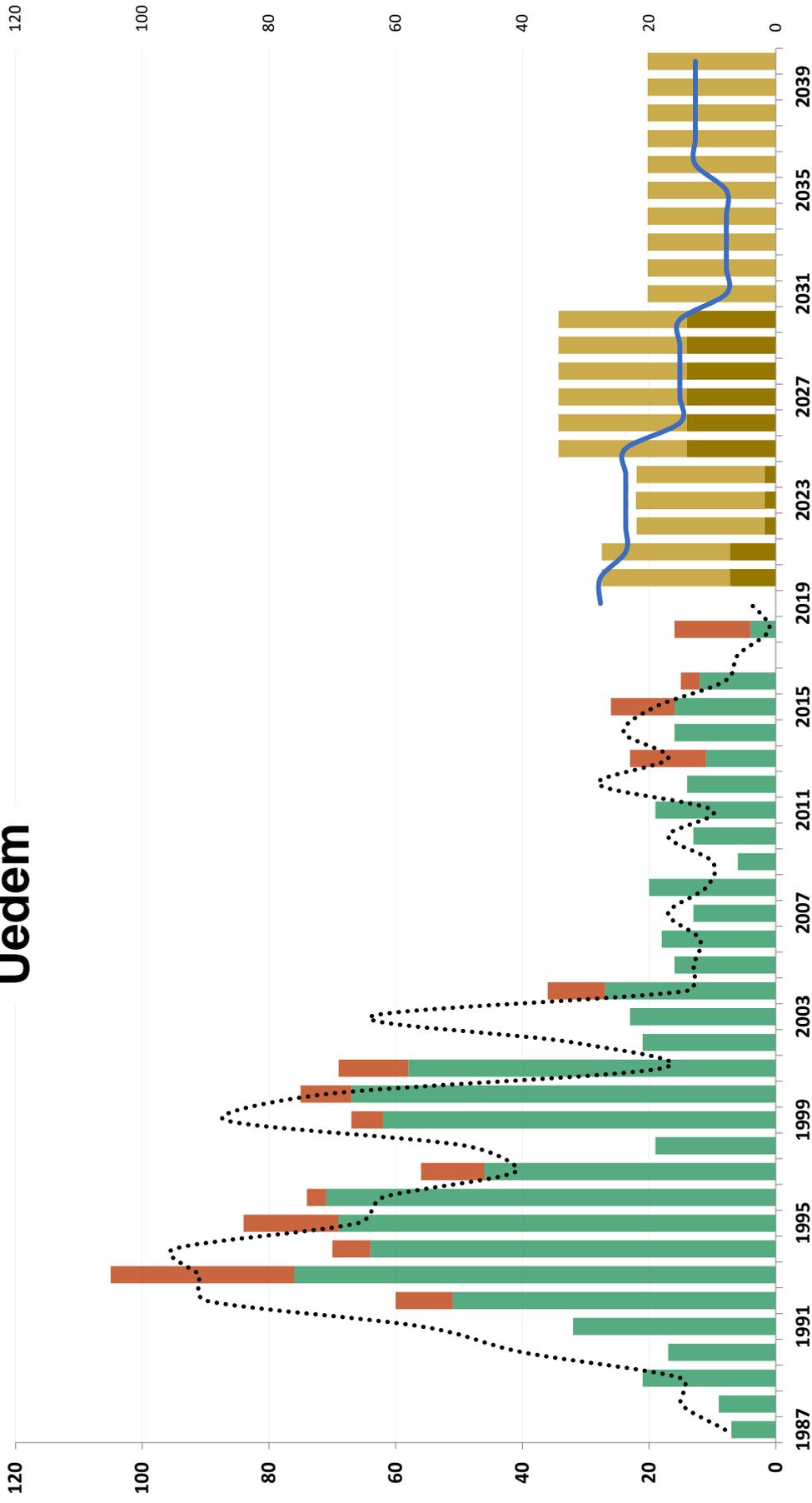
Wohneinheiten

Straelen, Stadt



Wohneinheiten

Uedem



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

FNP und § 34 Reserven

bestehende RPD Reserven

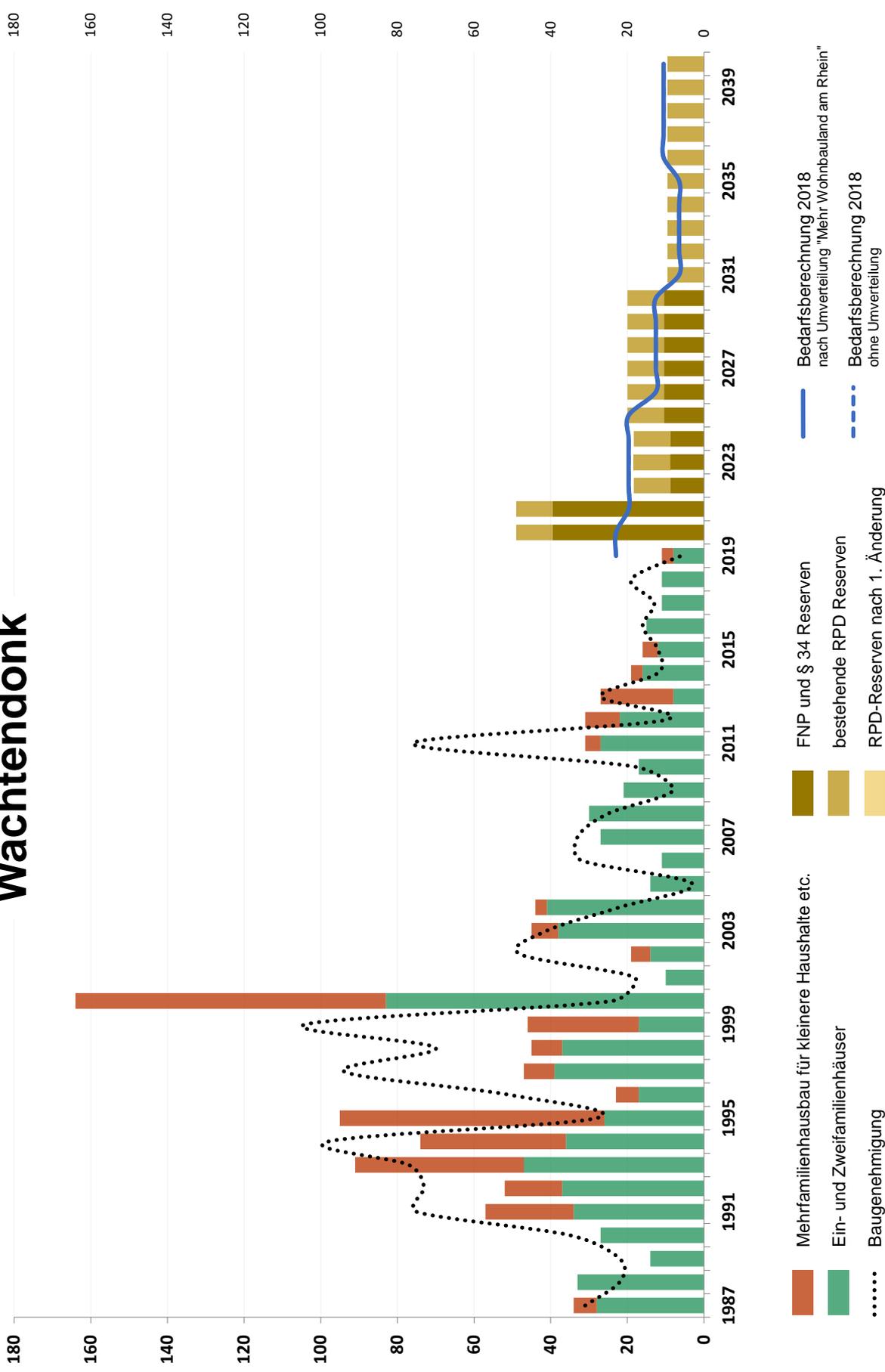
RPD-Reserven nach 1. Änderung

Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

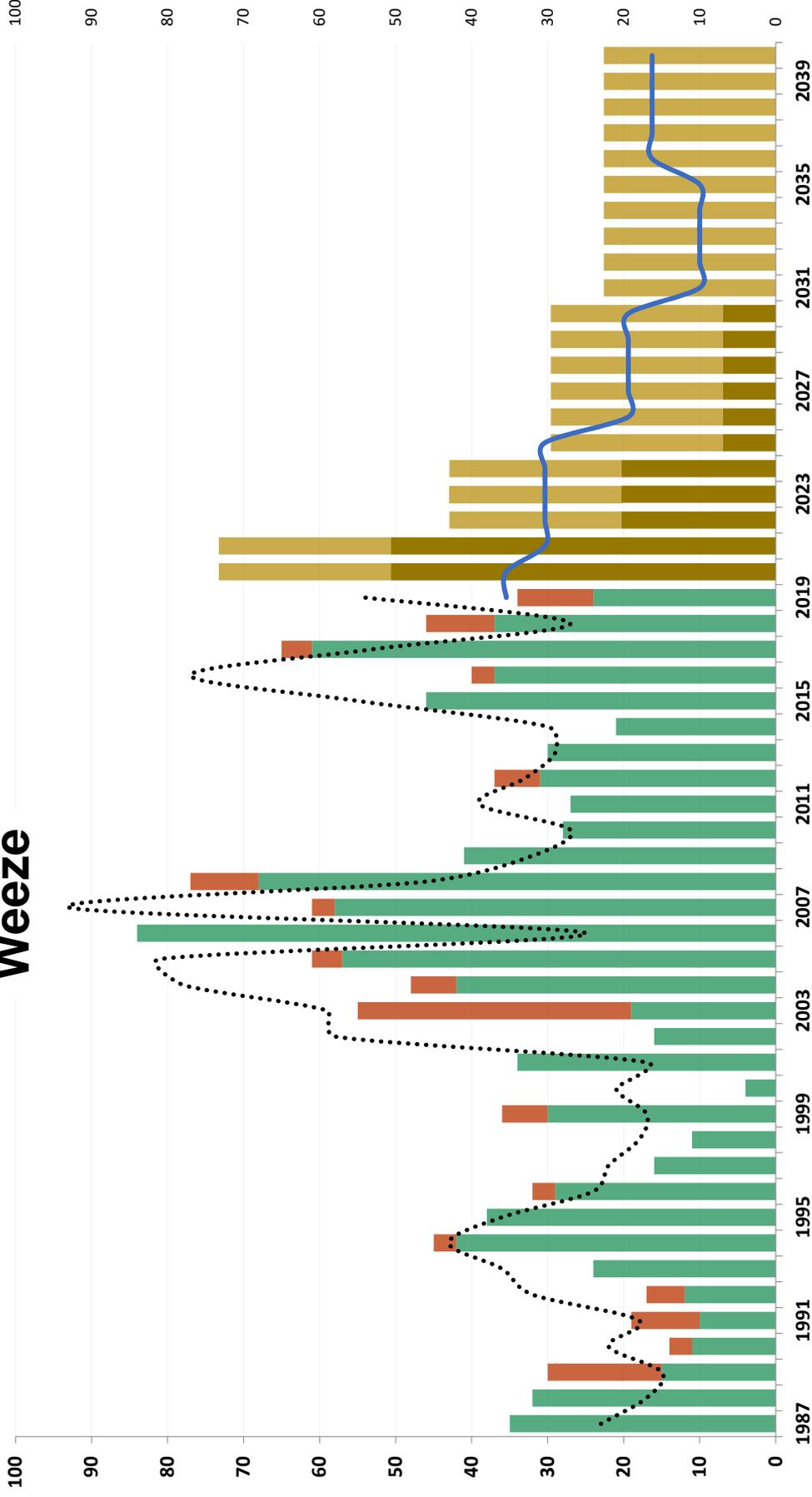
Wohneinheiten

Wachtendonk



Wohneinheiten

Weeze



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

FNP und § 34 Reserven

bestehende RPD Reserven

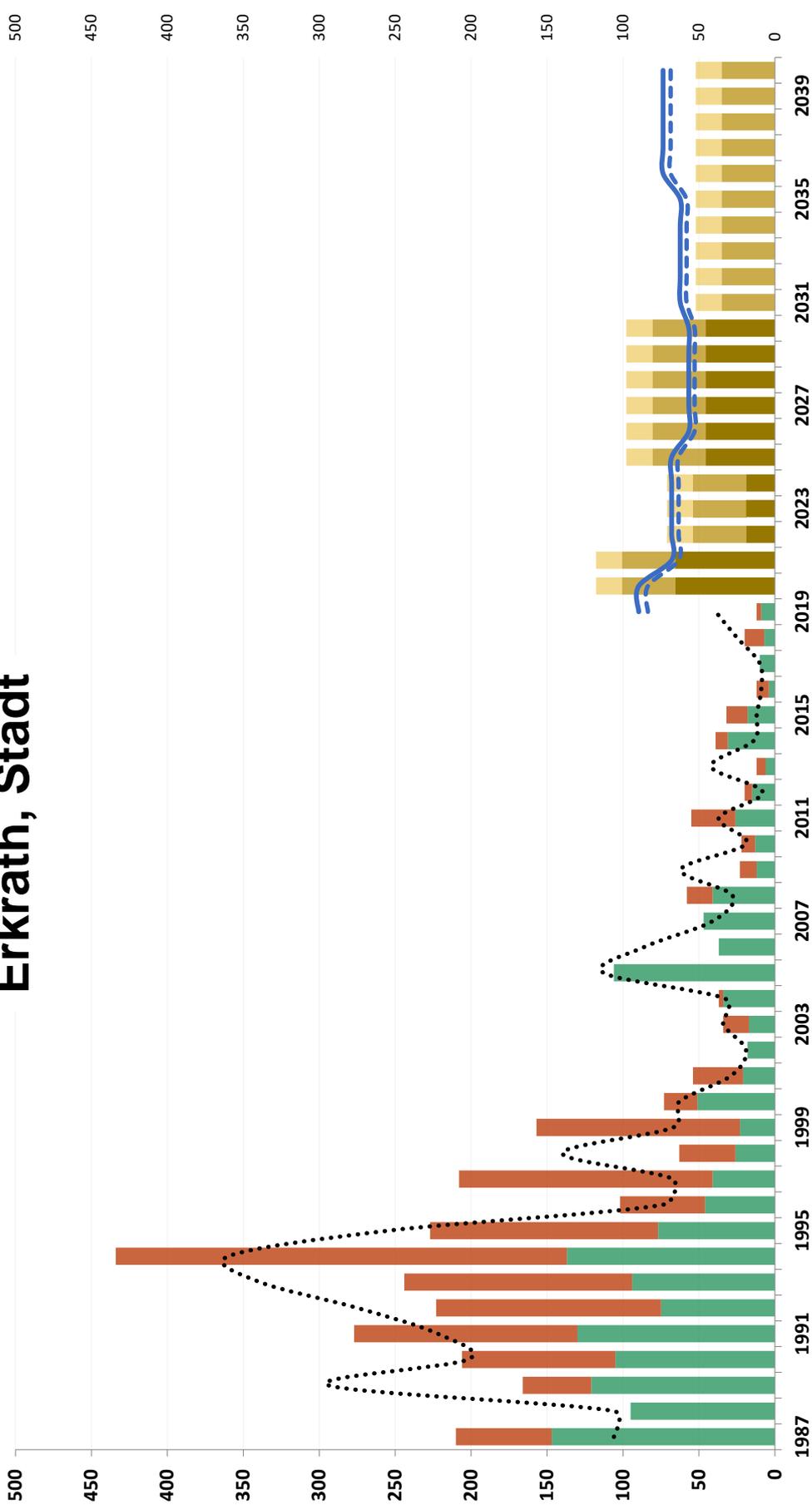
RPD-Reserven nach 1. Änderung

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbau am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Erkrath, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baugenehmigung

FNP und § 34 Reserven

bestehende RPD Reserven

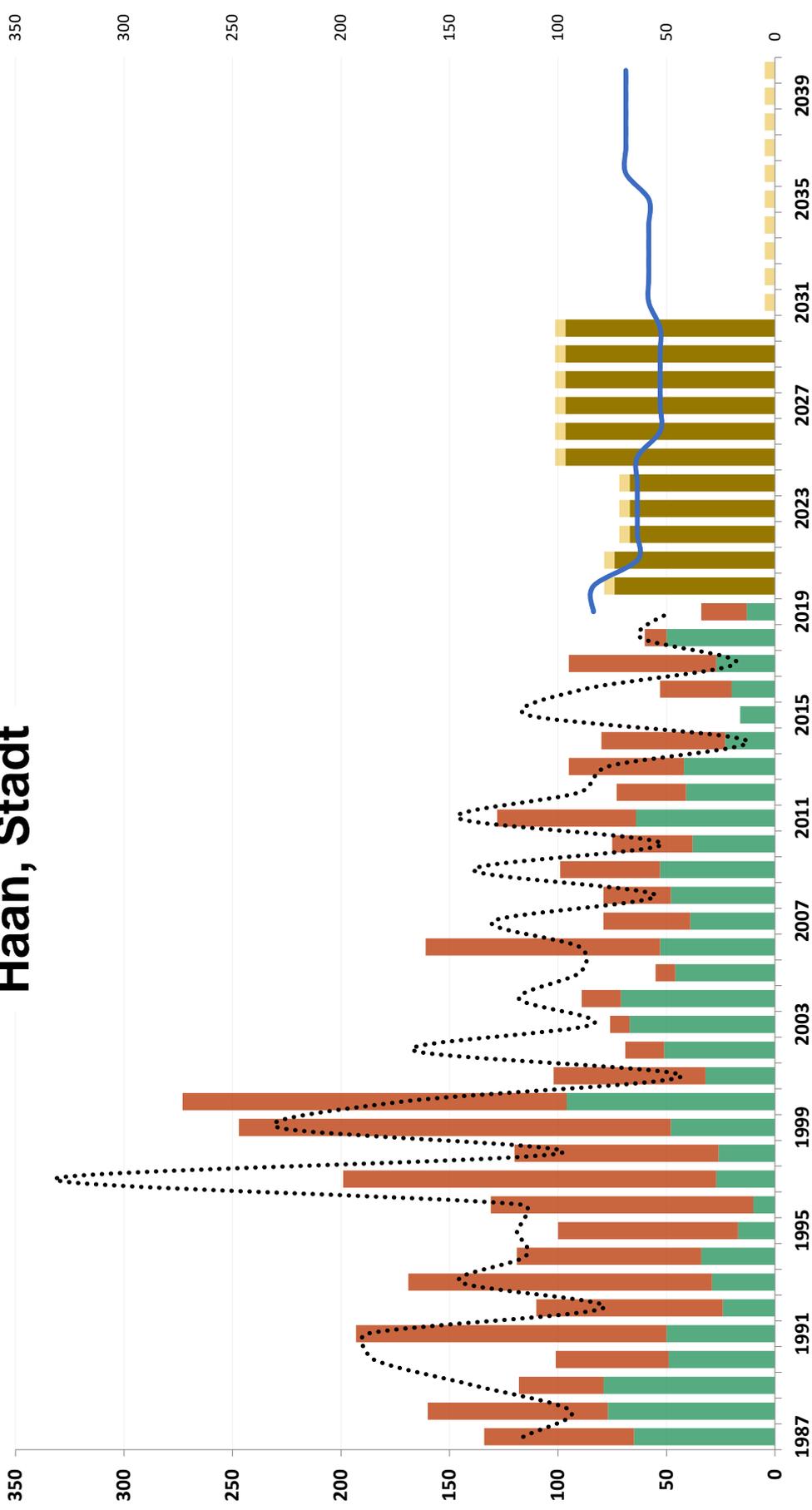
RPD-Reserven nach 1. Änderung

Bedarfsberechnung 2018 nach Umverteilung "Mehr Wohnbau am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018 ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Haan, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

FNP und § 34 Reserven

bestehende RPD Reserven

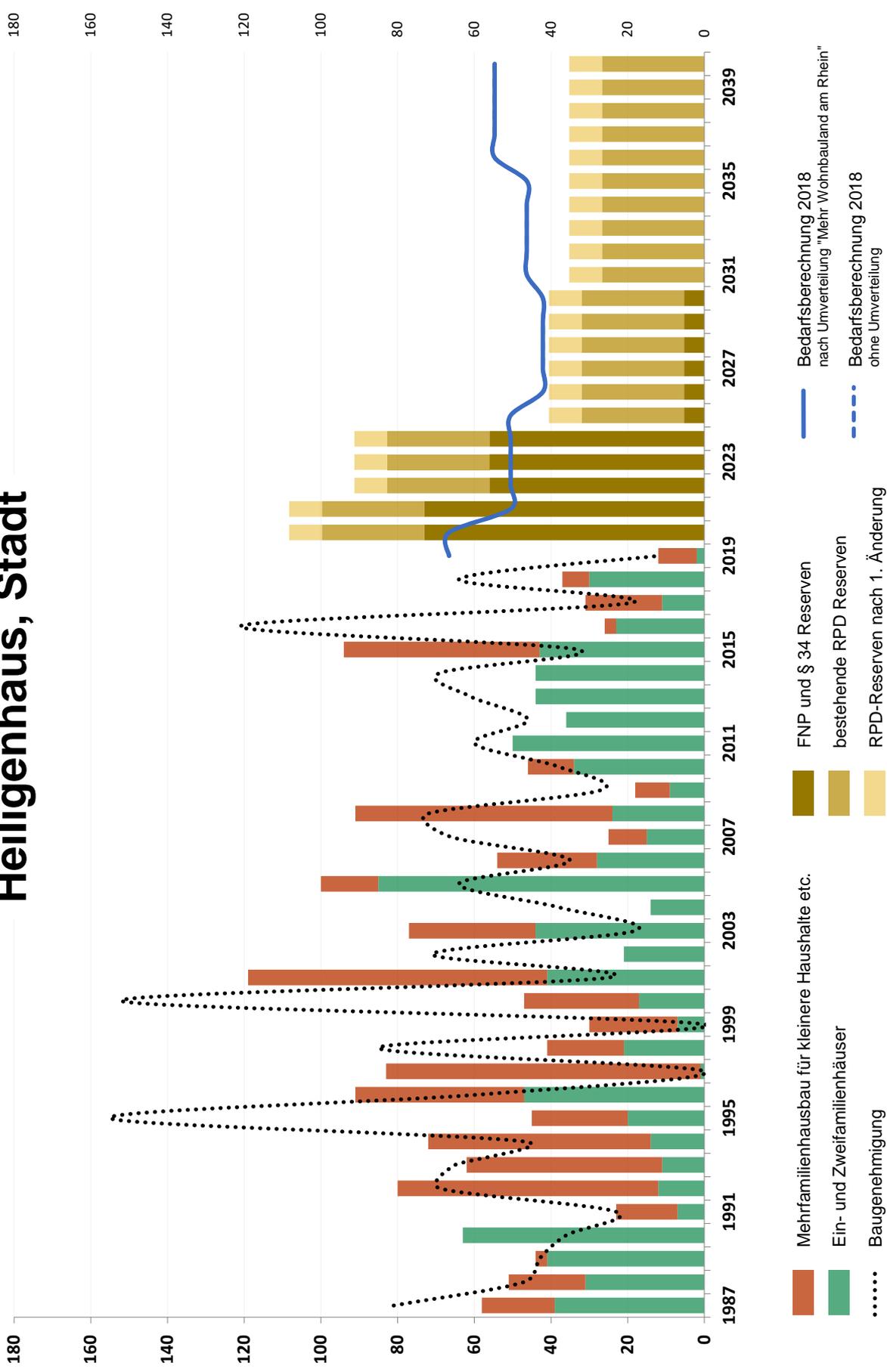
RPD-Reserven nach 1. Änderung

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbauland am Rhein"

Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

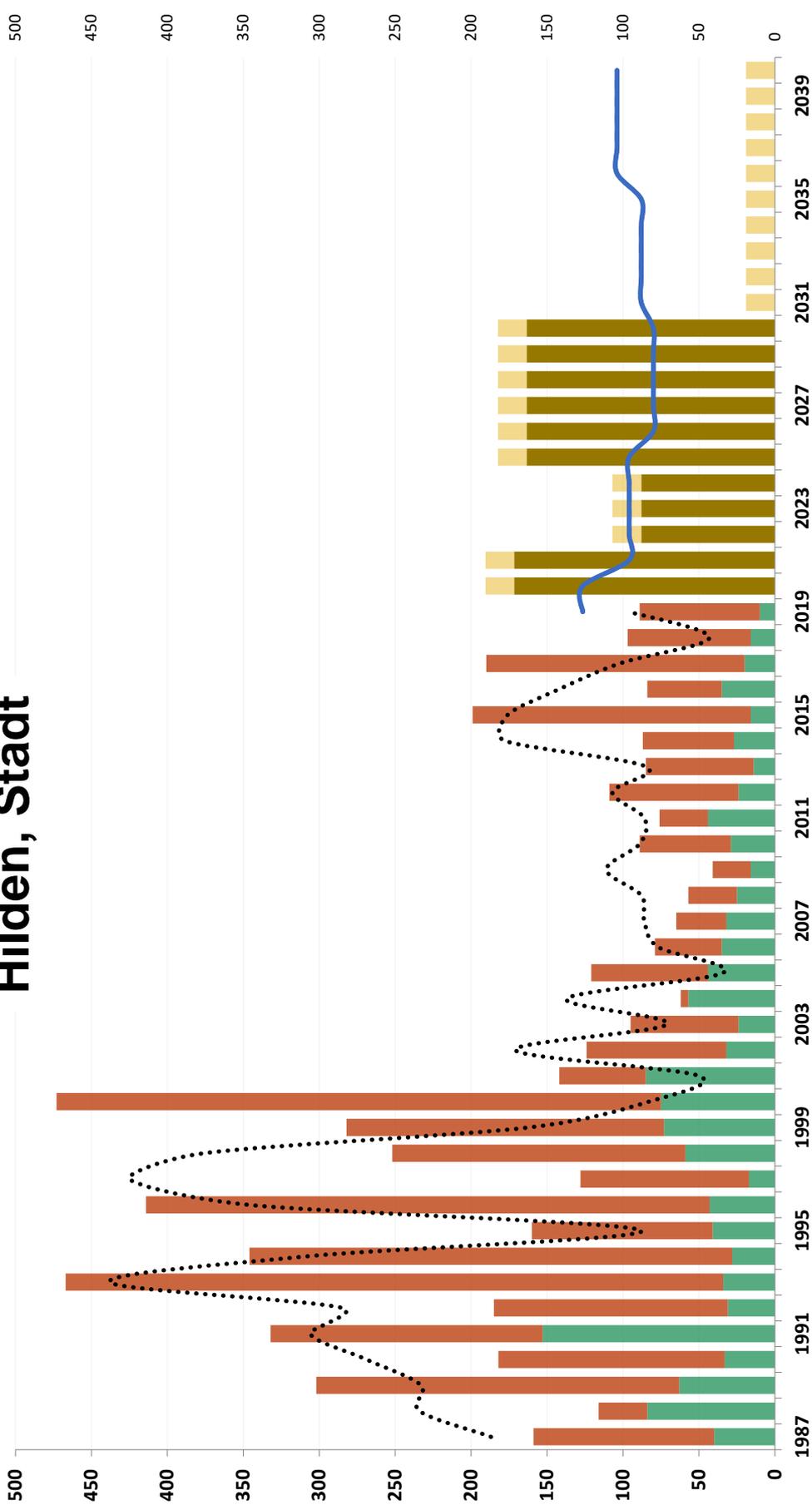
Wohneinheiten

Heiligenhaus, Stadt



Wohneinheiten

Hilden, Stadt



Mehrfamilienhausbau für kleinere Haushalte etc.

Ein- und Zweifamilienhäuser

..... Baugenehmigung

FNP und § 34 Reserven

bestehende RPD Reserven

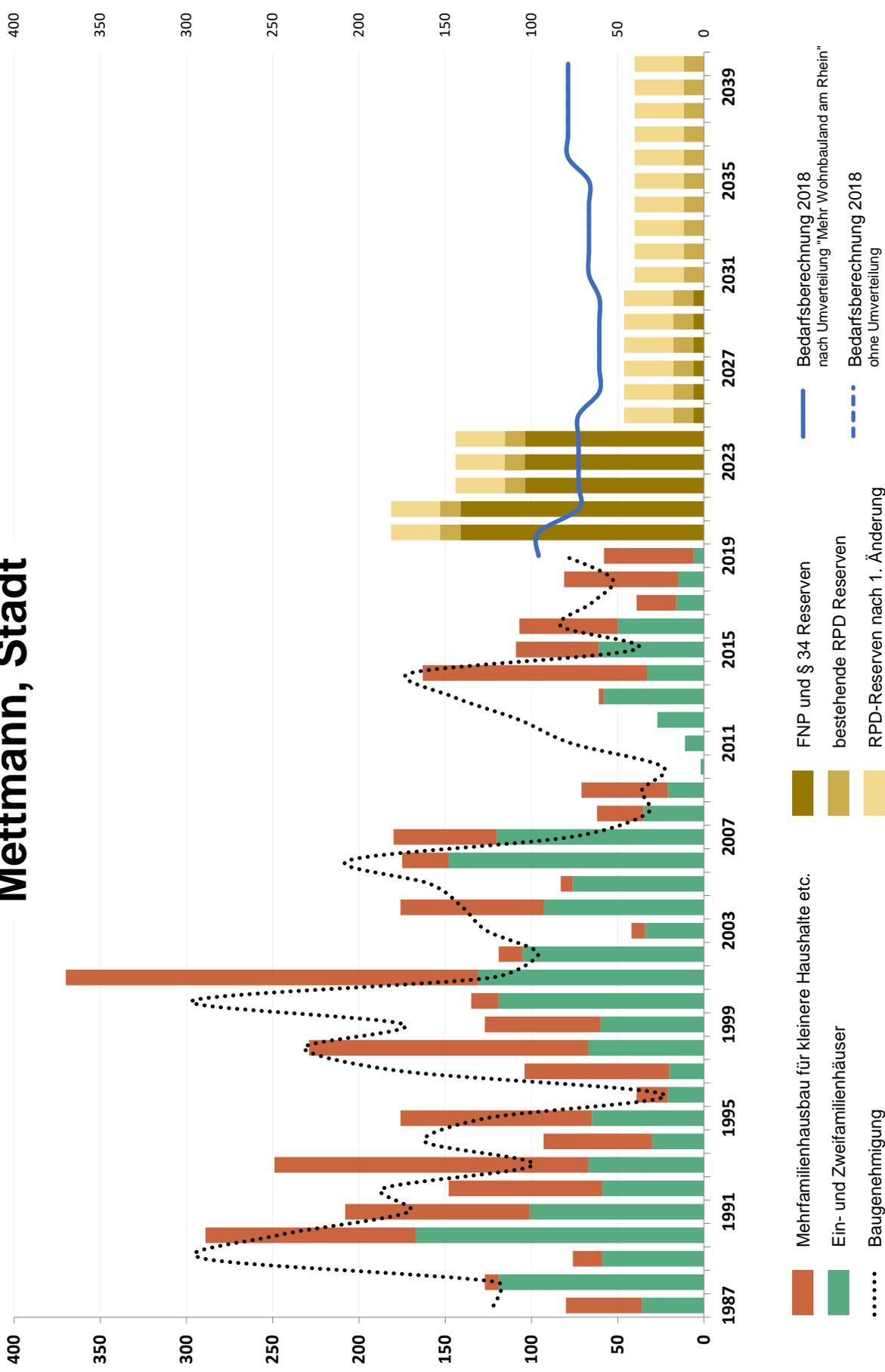
RPD-Reserven nach 1. Änderung

Bedarfsberechnung 2018
nach Umverteilung "Mehr Wohnbau land am Rhein"

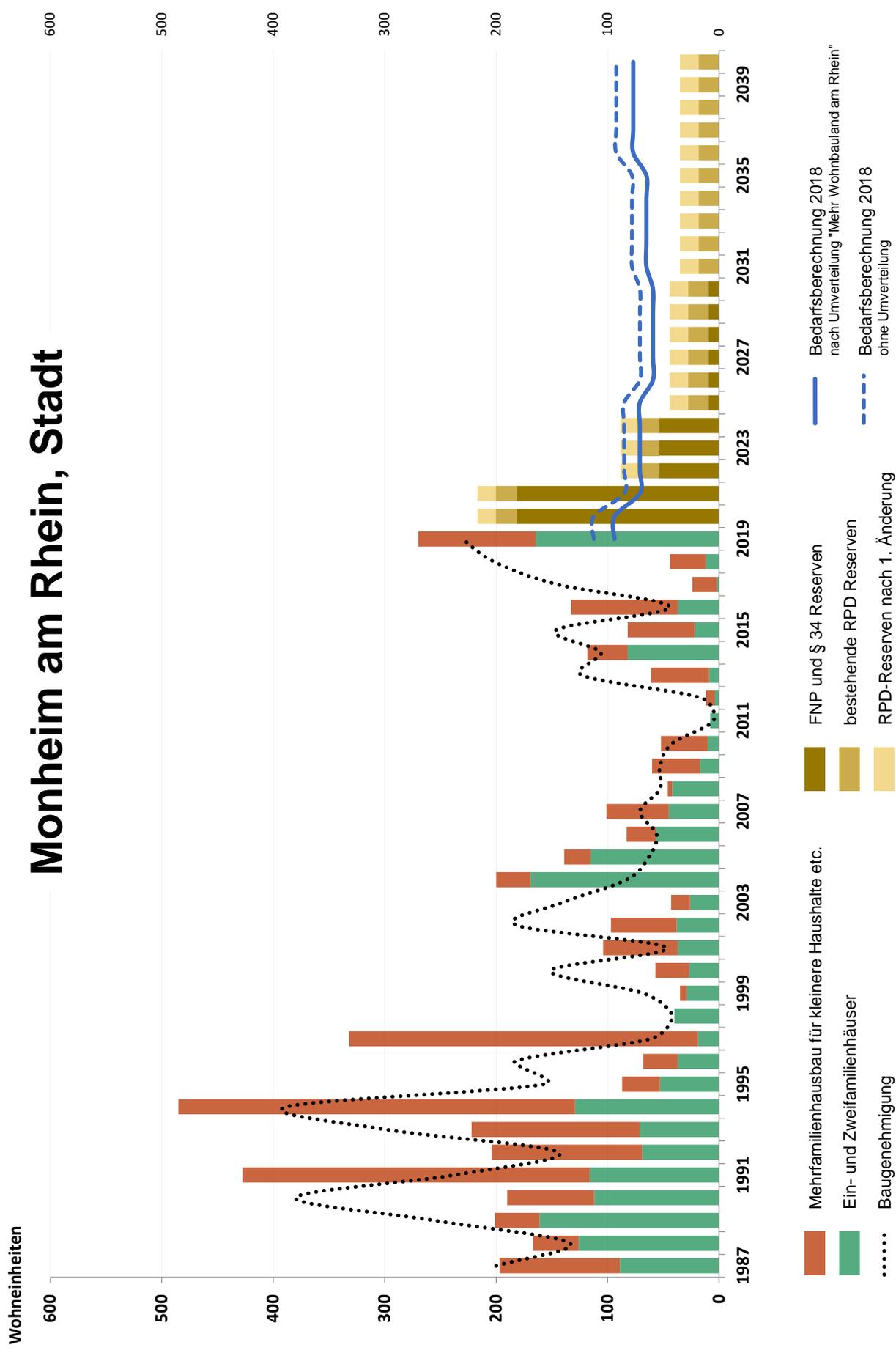
Bedarfsberechnung 2018
ohne Umverteilung

Wohneinheiten

Mettmann, Stadt

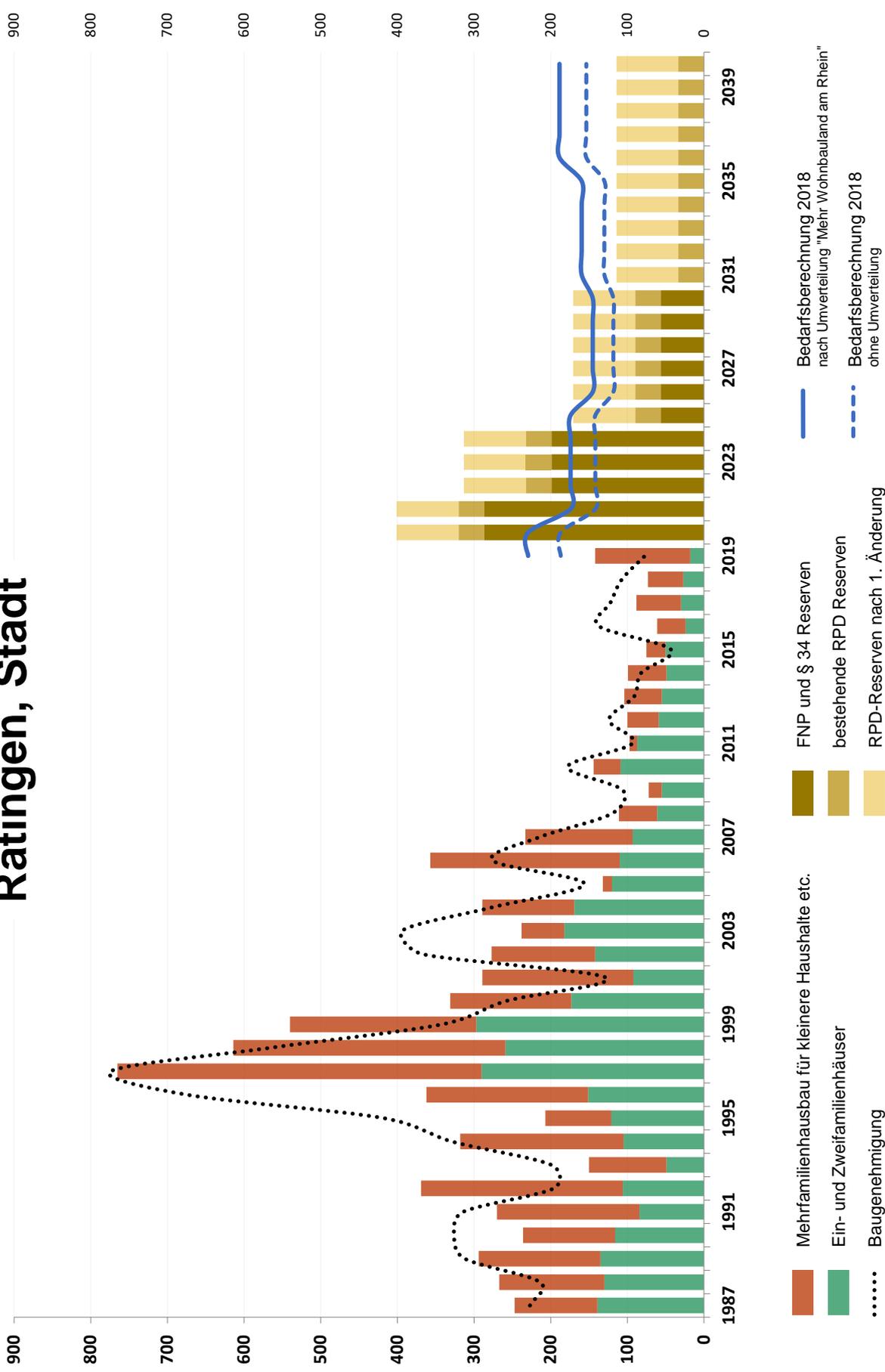


Monheim am Rhein, Stadt



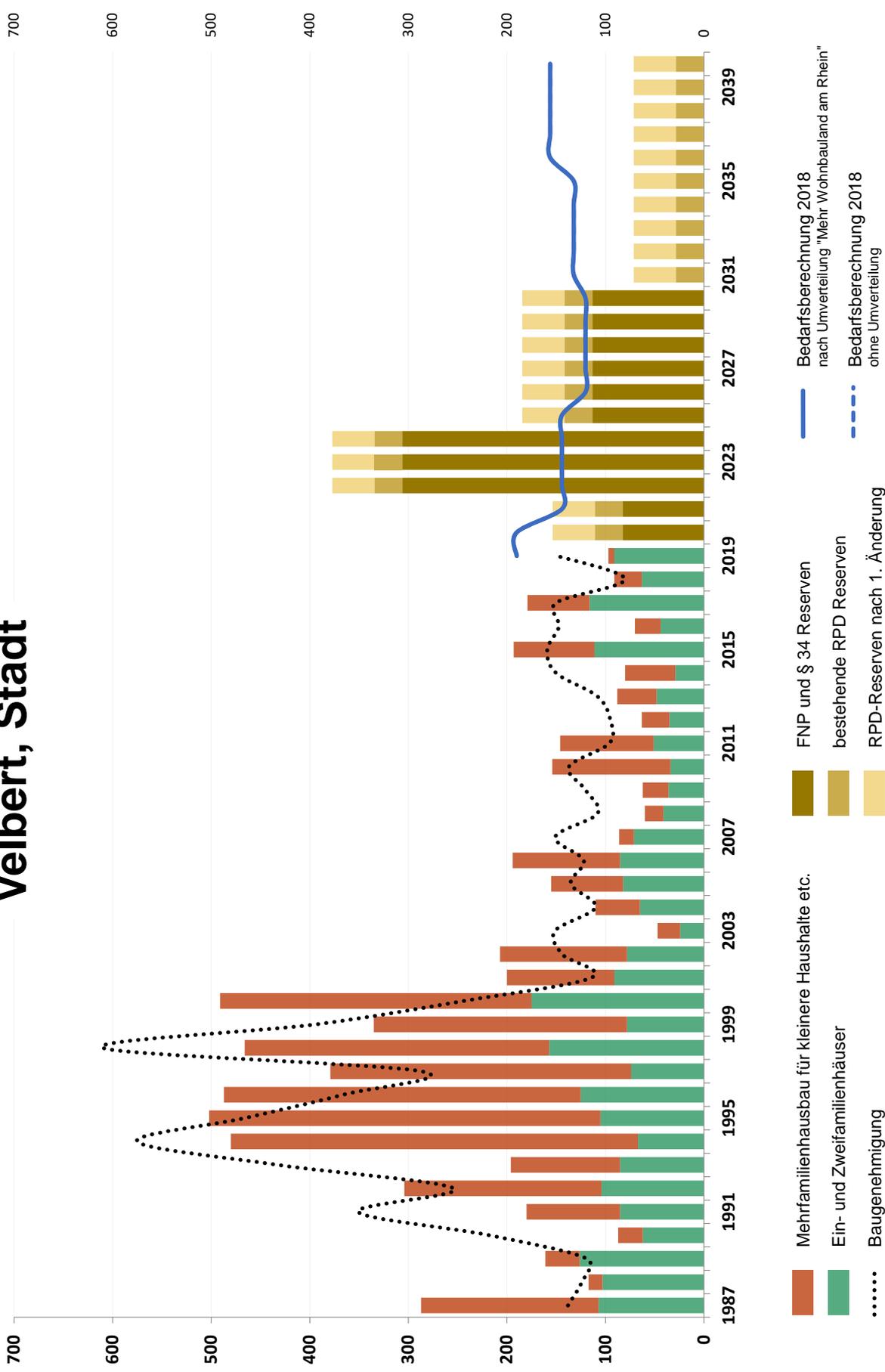
Wohneinheiten

Ratingen, Stadt



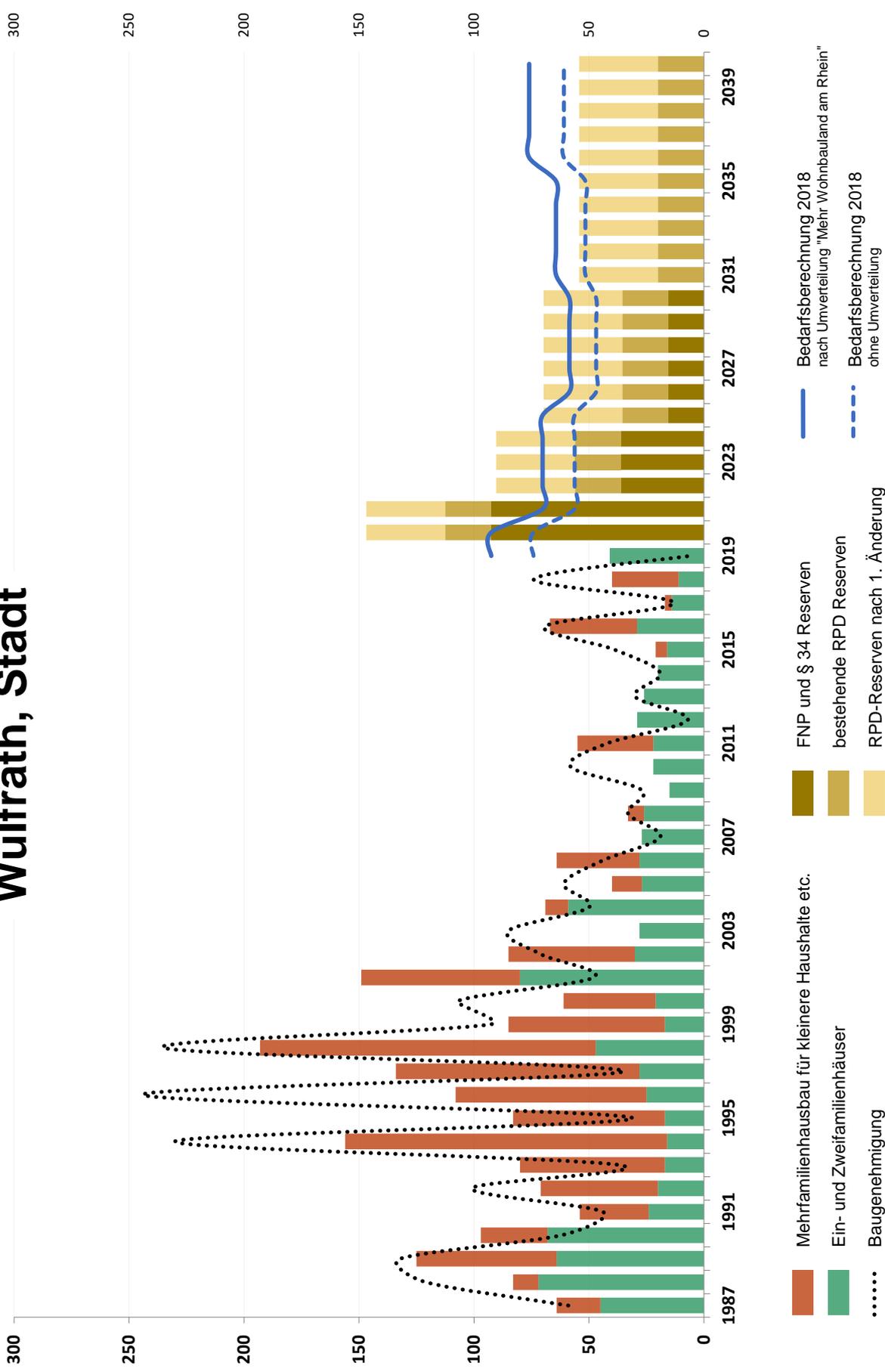
Wohneinheiten

Velbert, Stadt



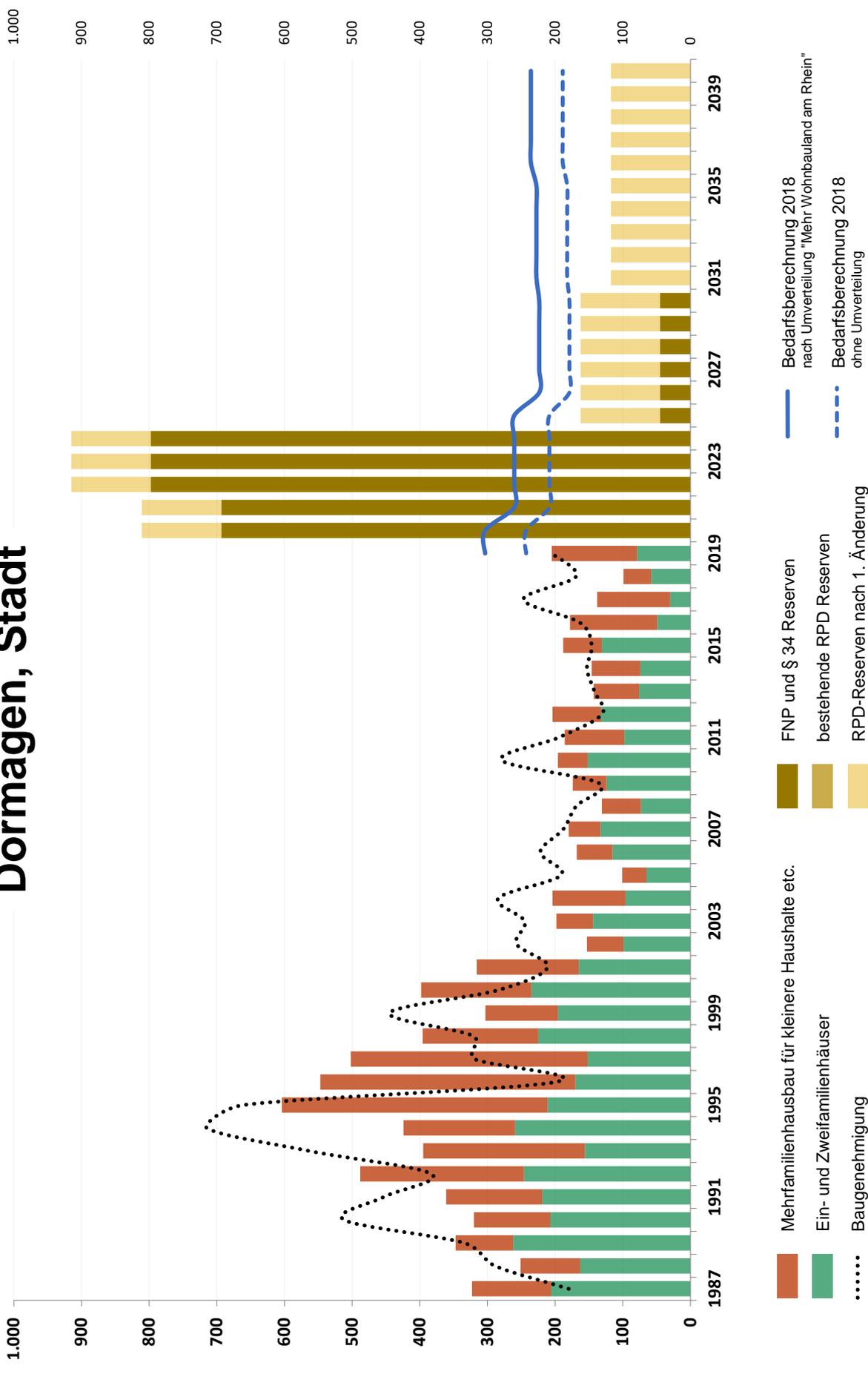
Wohneinheiten

Wülfrath, Stadt



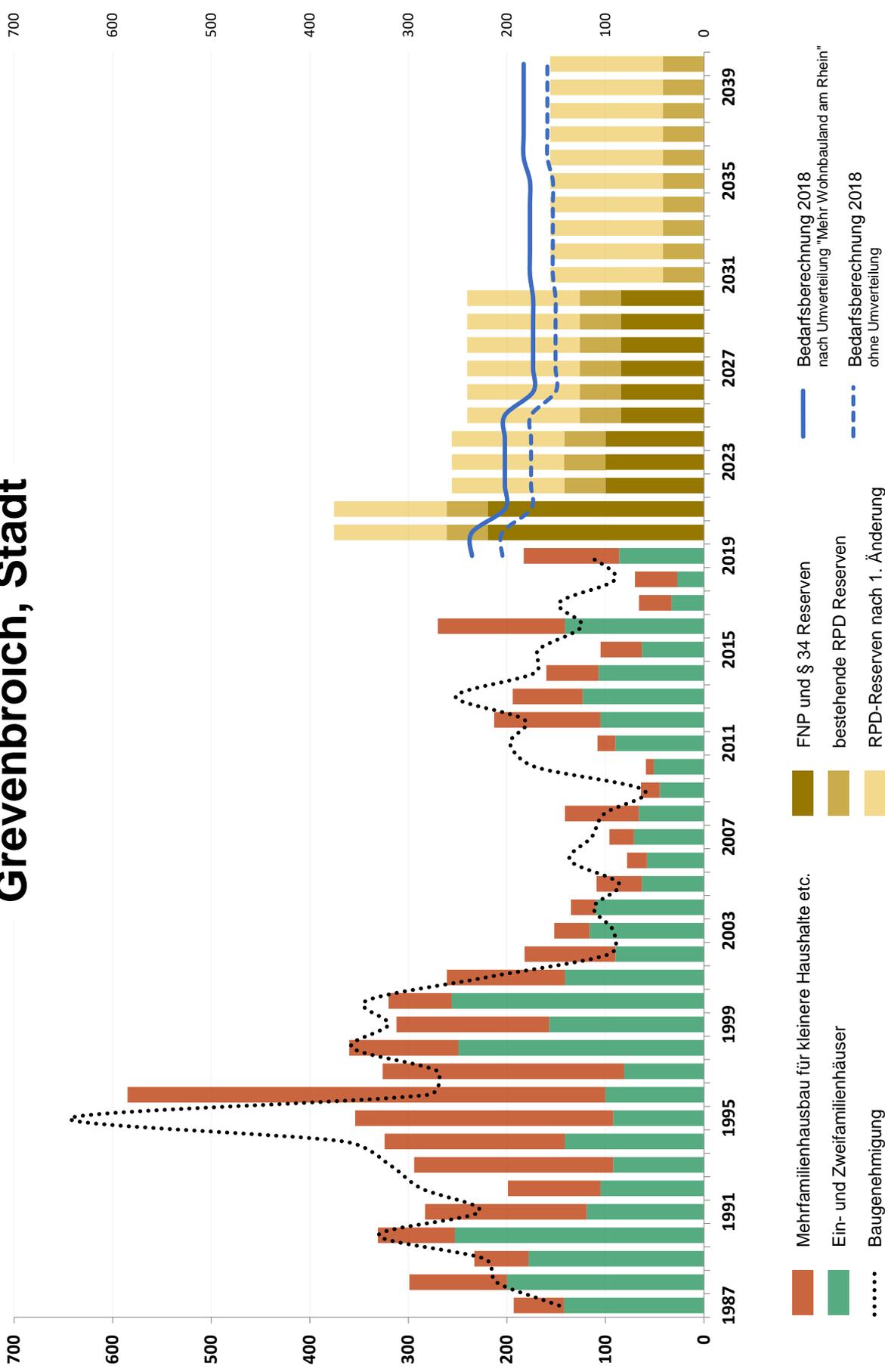
Wohneinheiten

Dormagen, Stadt



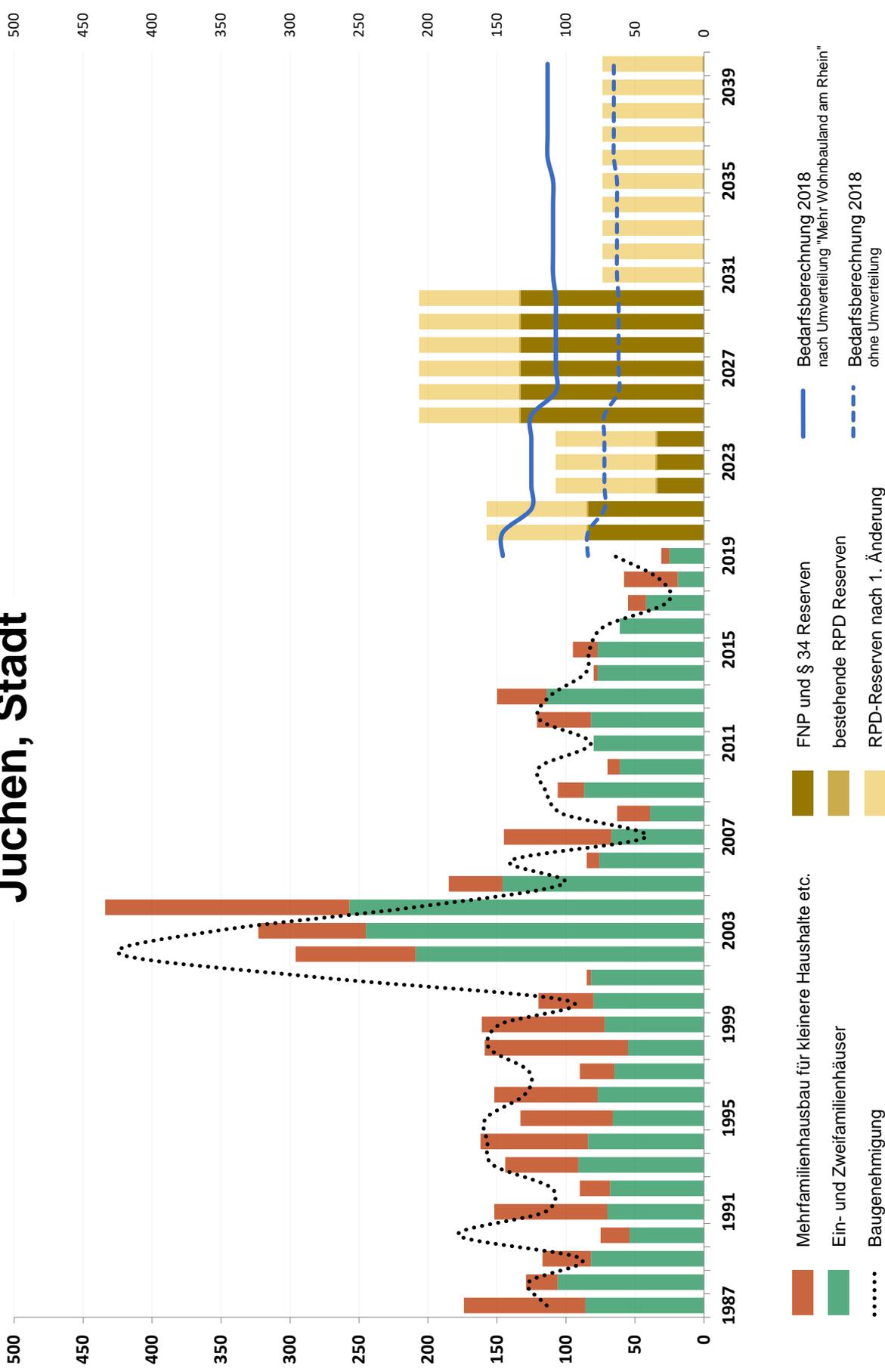
Wohneinheiten

Grevenbroich, Stadt



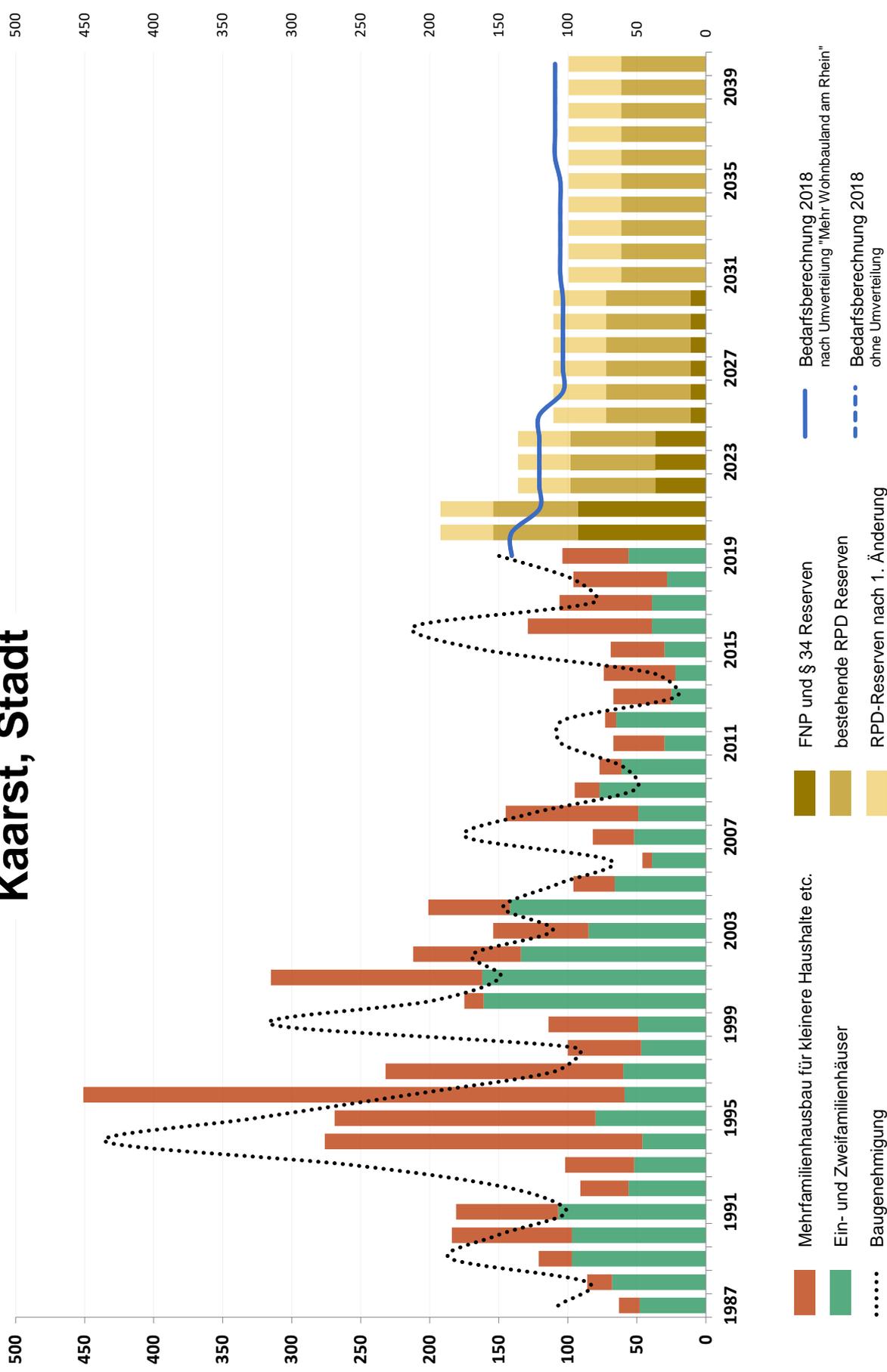
Wohneinheiten

Jüchen, Stadt



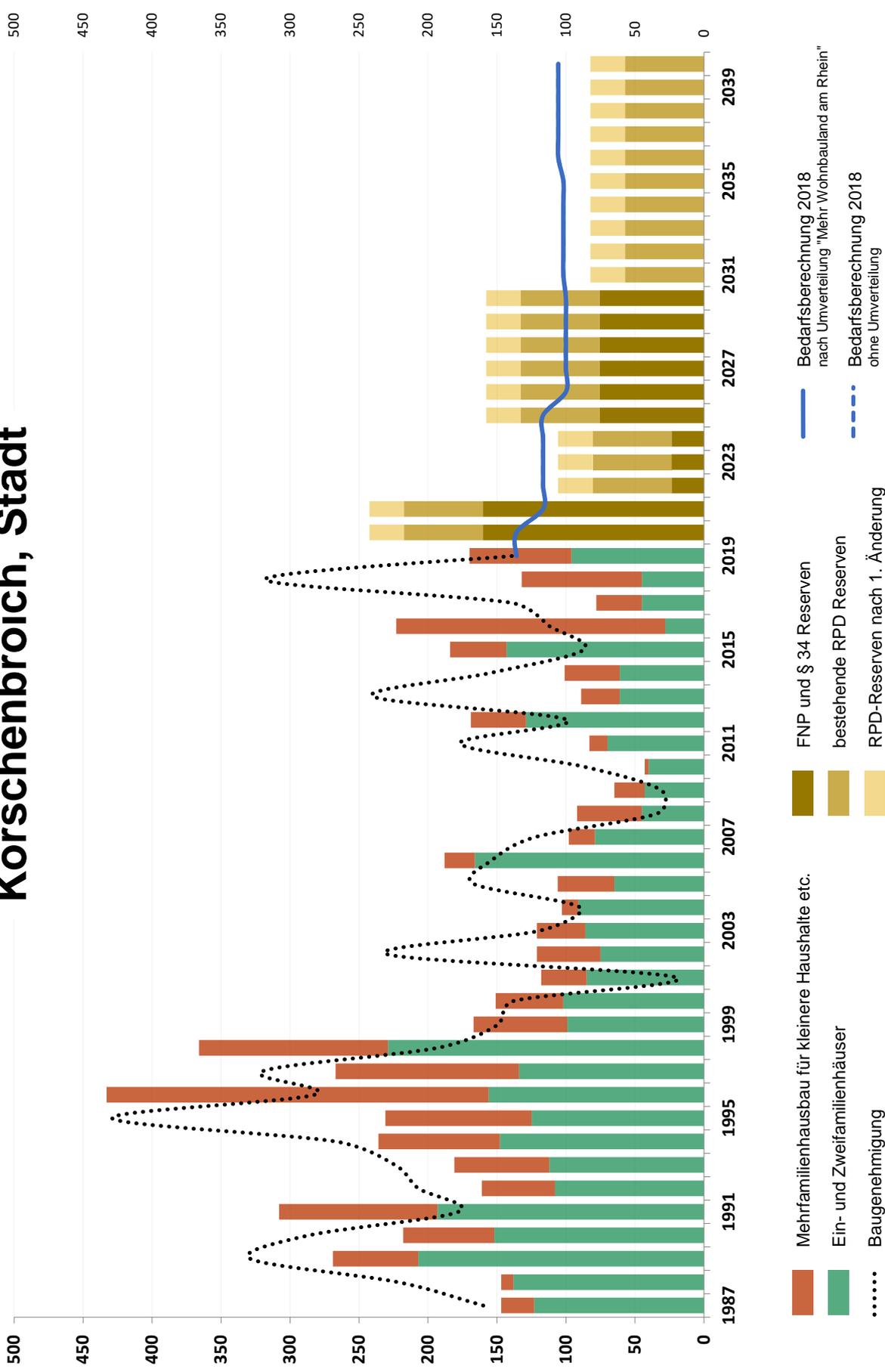
Wohneinheiten

Kaarst, Stadt



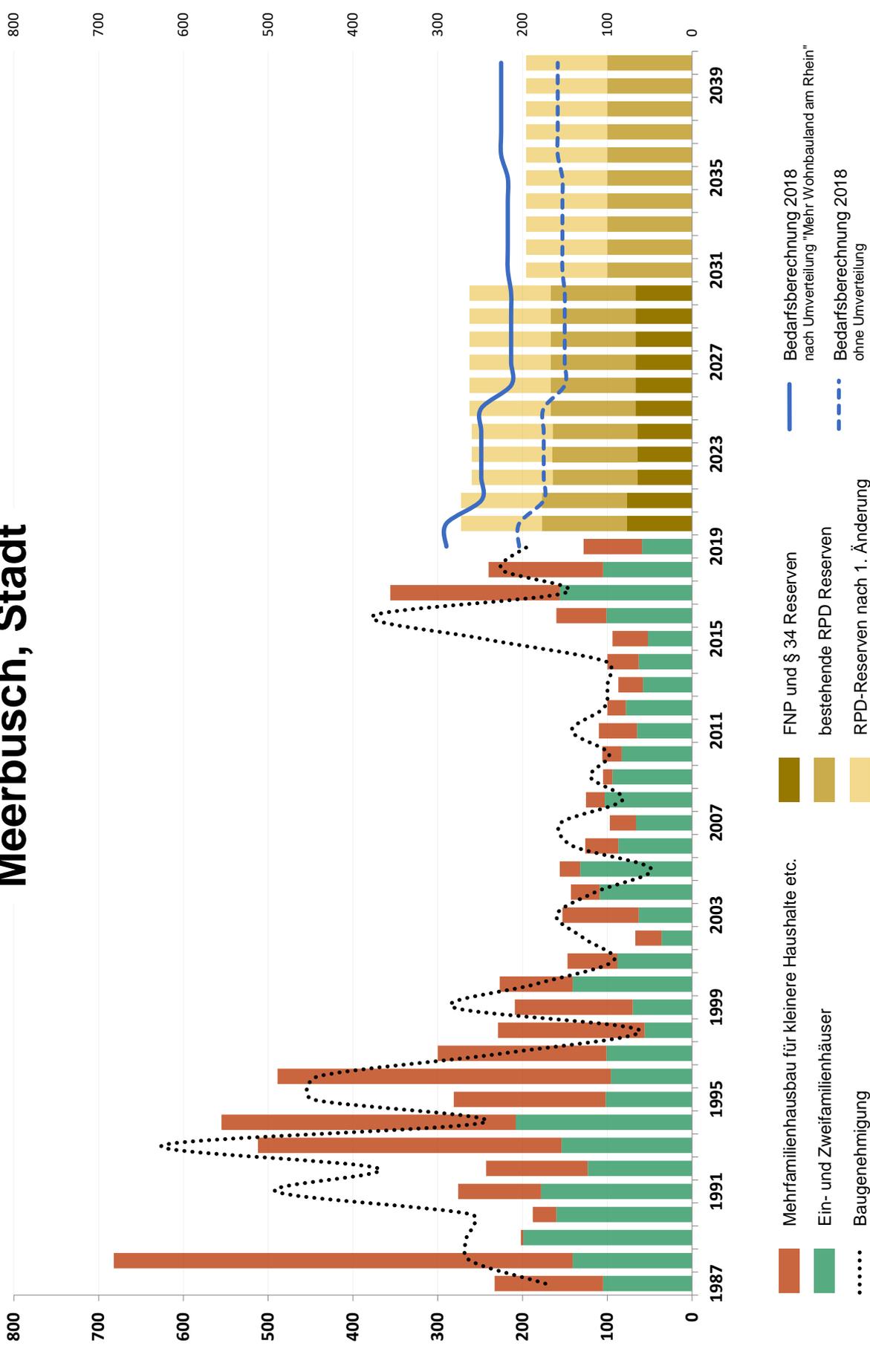
Wohneinheiten

Korschenbroich, Stadt



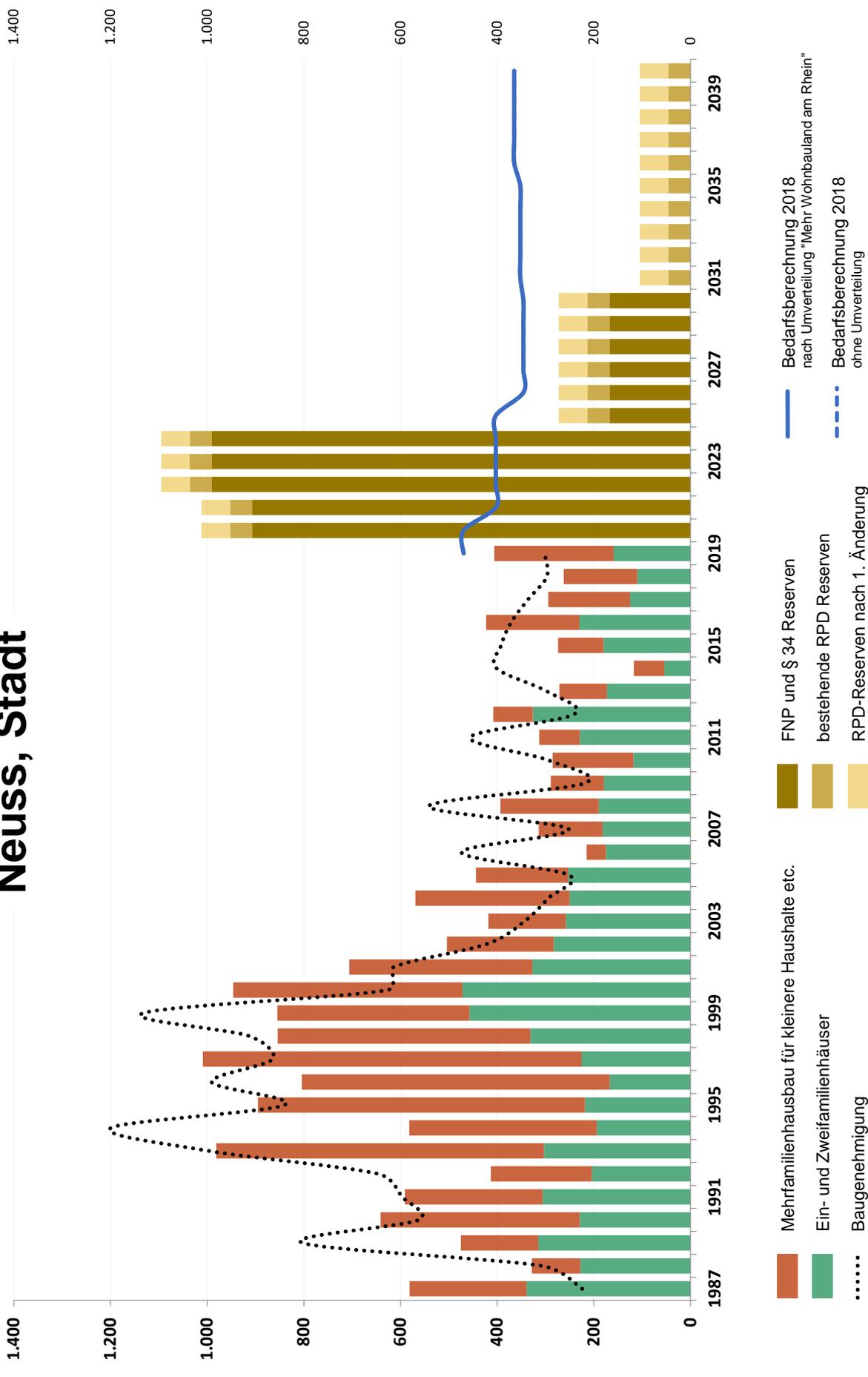
Wohneinheiten

Meerbusch, Stadt



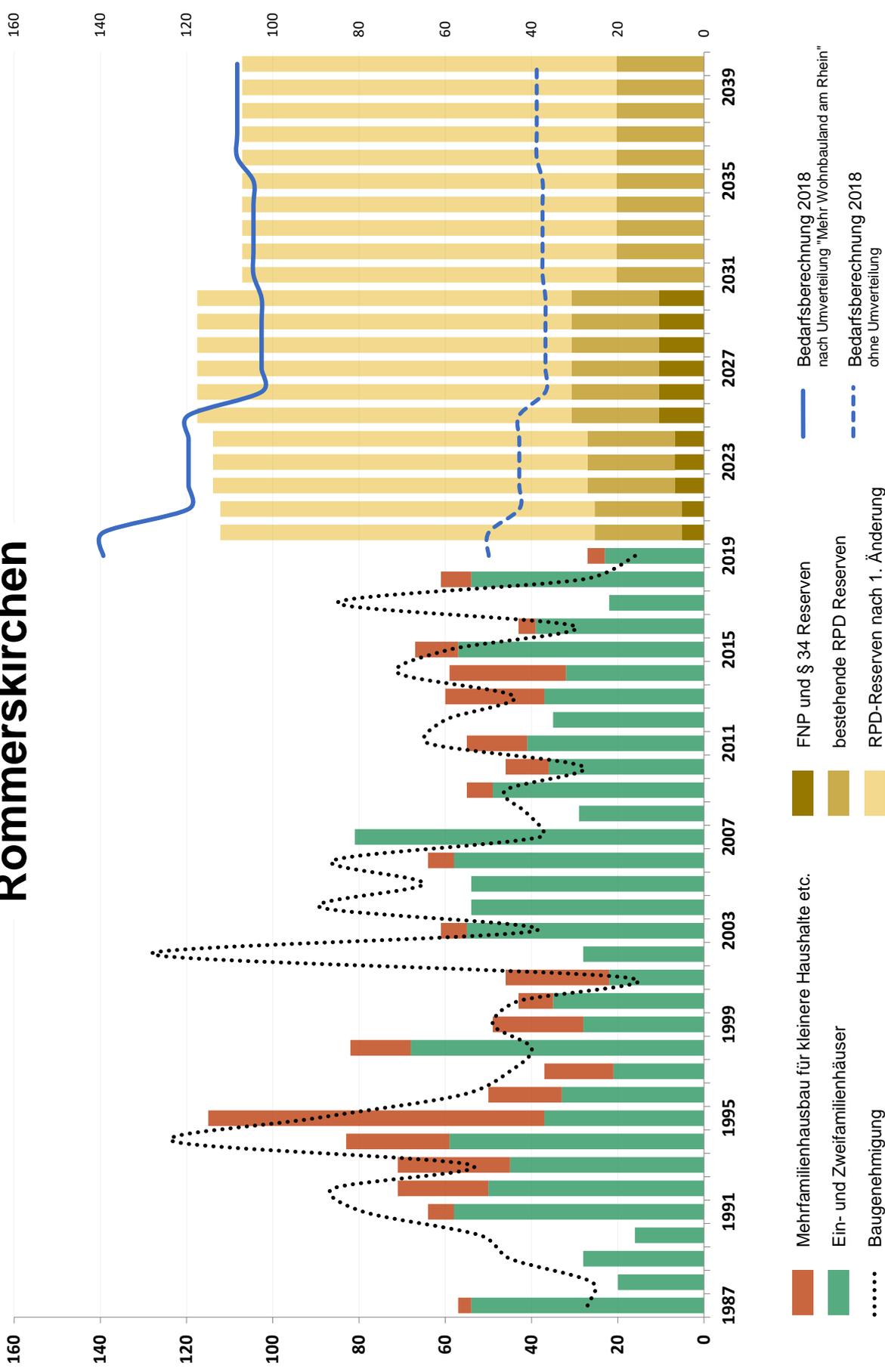
Wohneinheiten

Neuss, Stadt



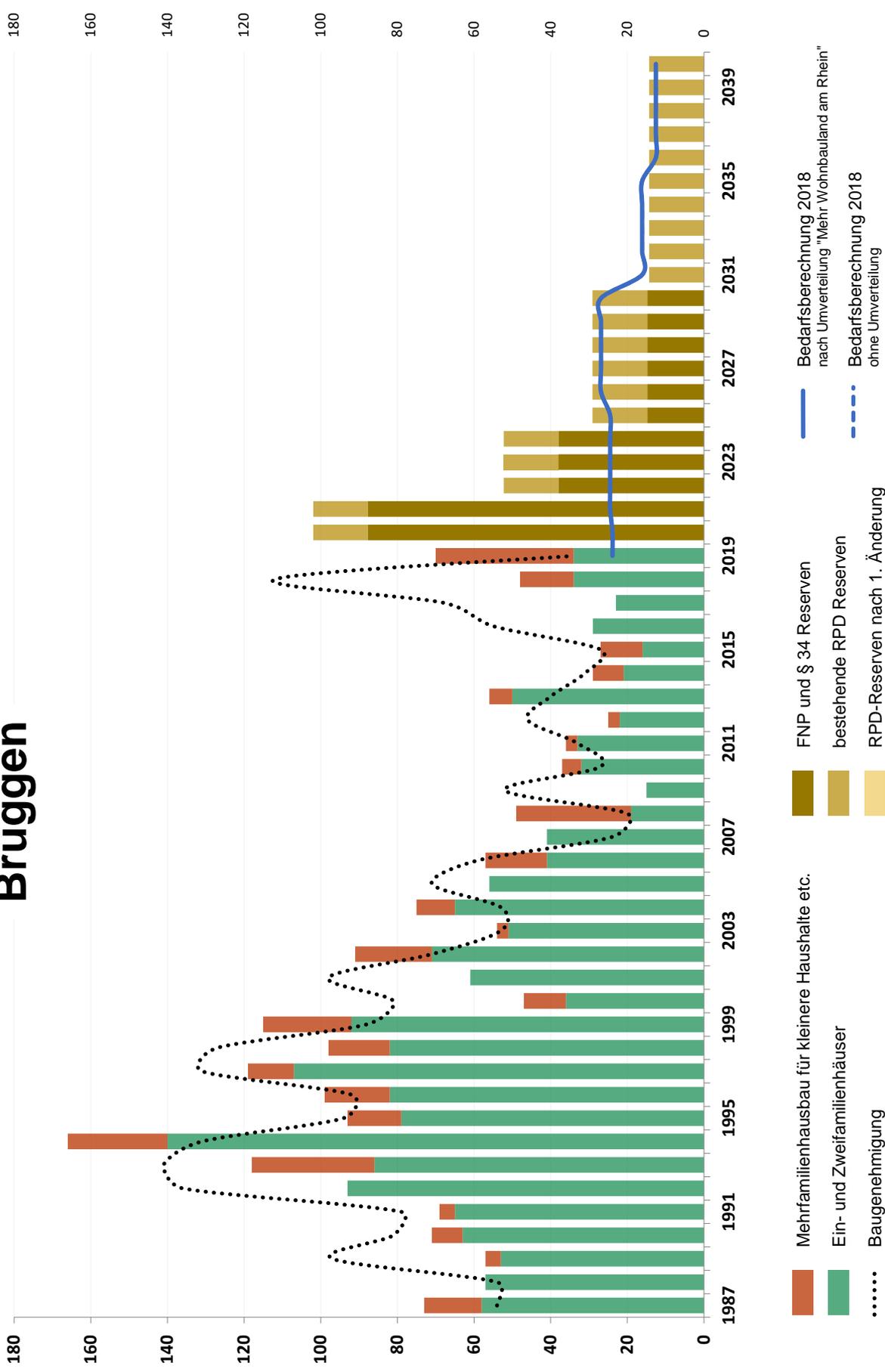
Wohneinheiten

Rommerskirchen



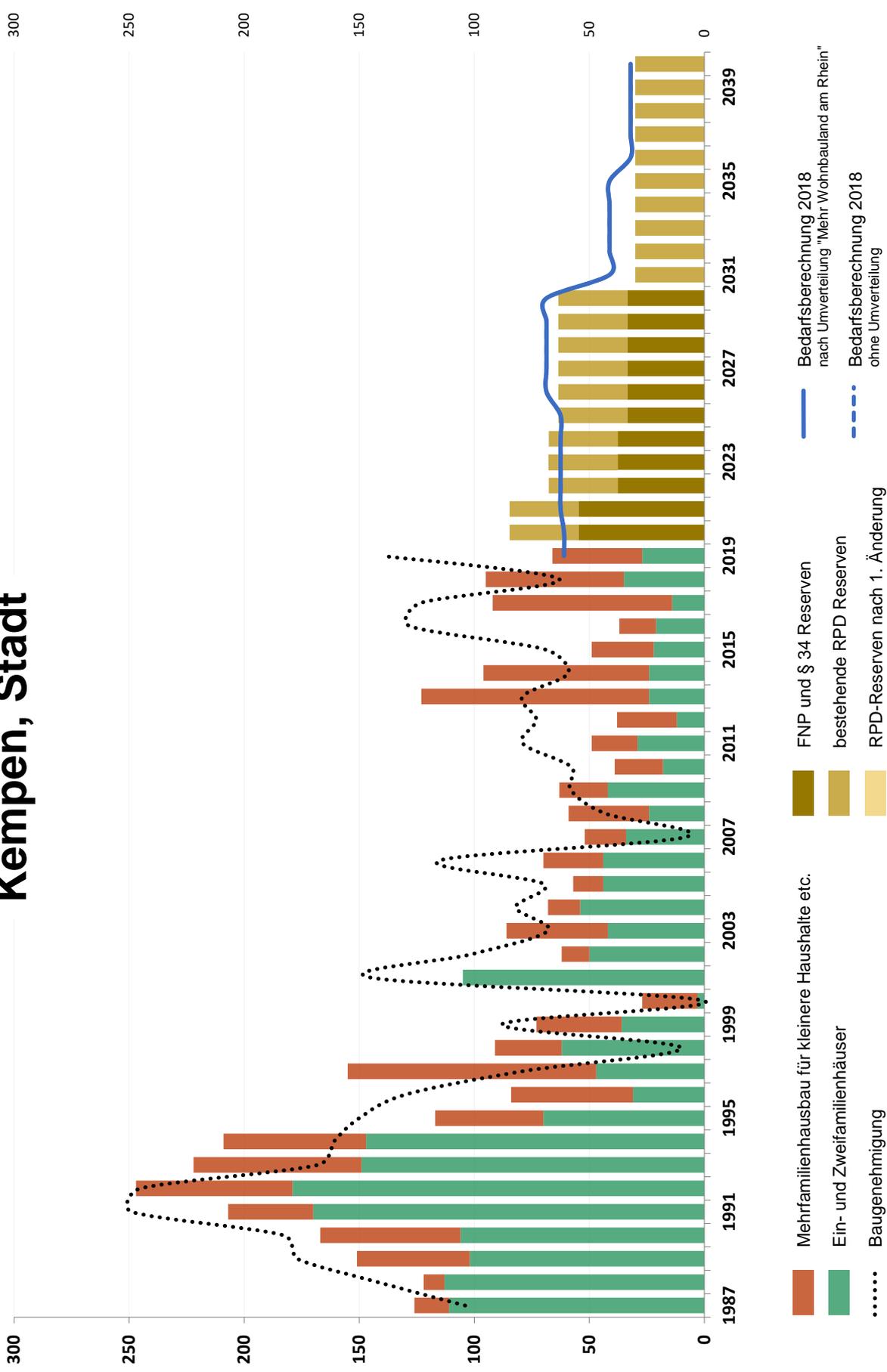
Wohneinheiten

Brüggen



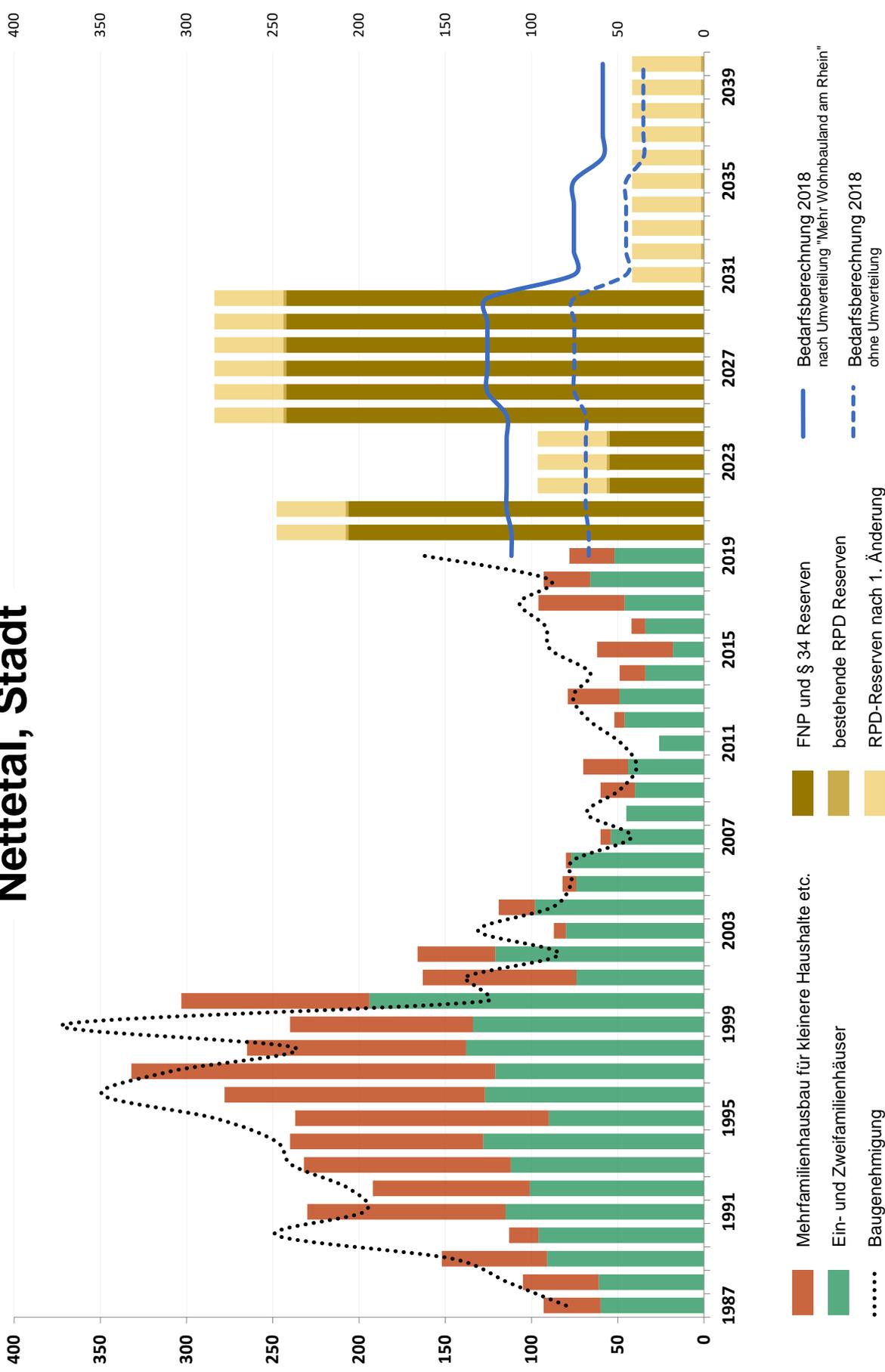
Wohneinheiten

Kempen, Stadt



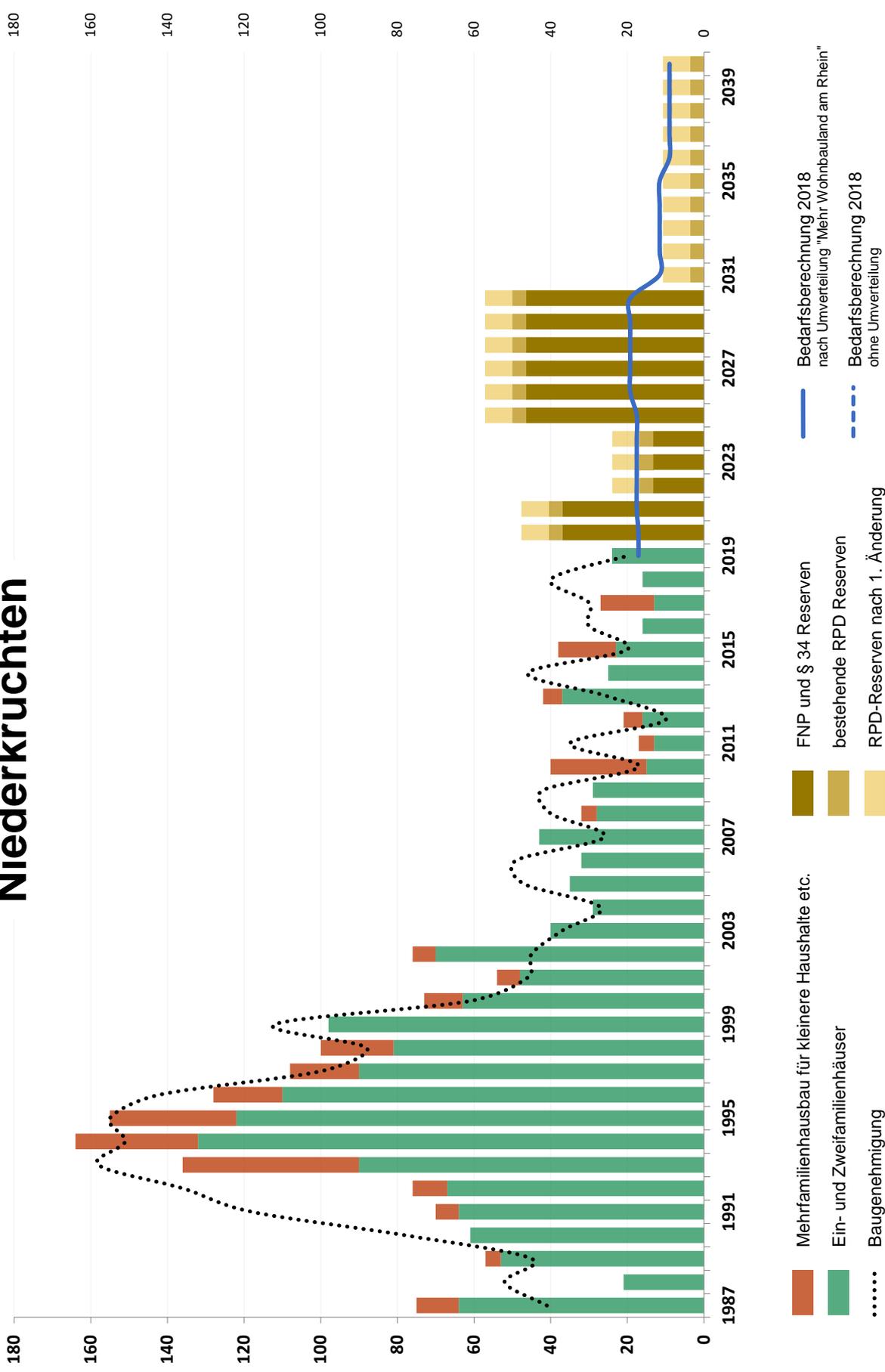
Wohneinheiten

Nettetal, Stadt



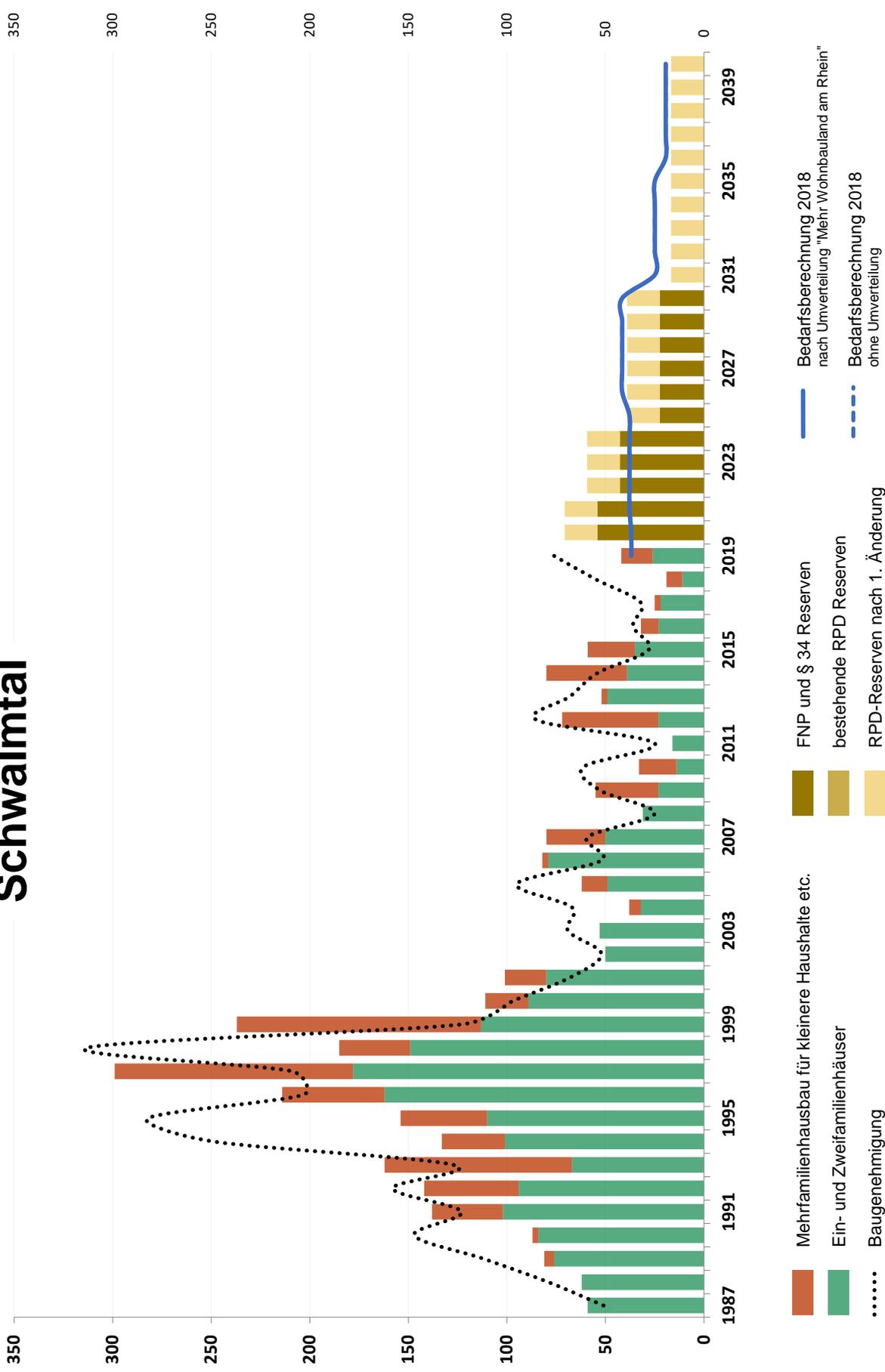
Wohneinheiten

Niederkrüchten



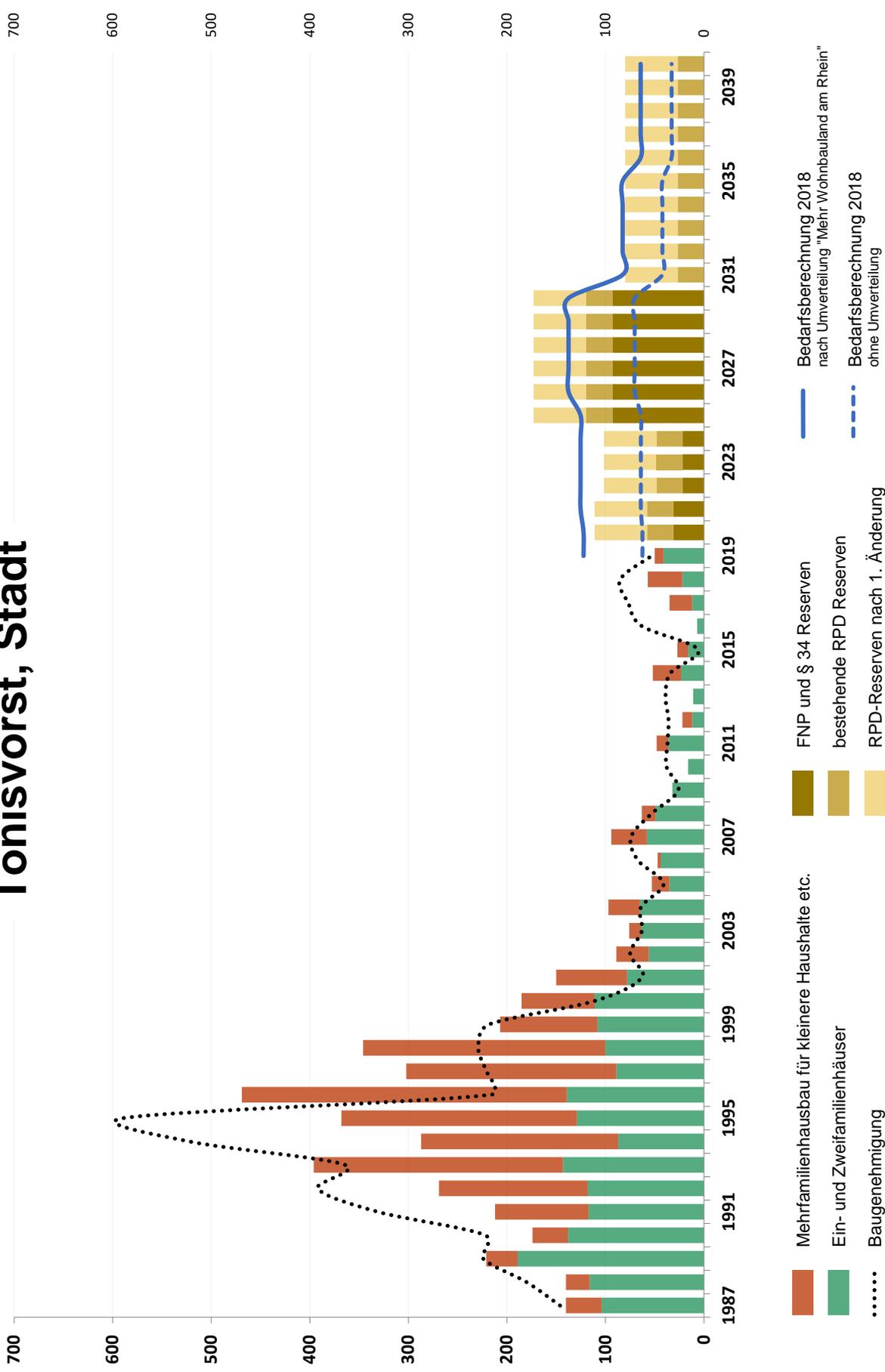
Wohneinheiten

Schwalmatal



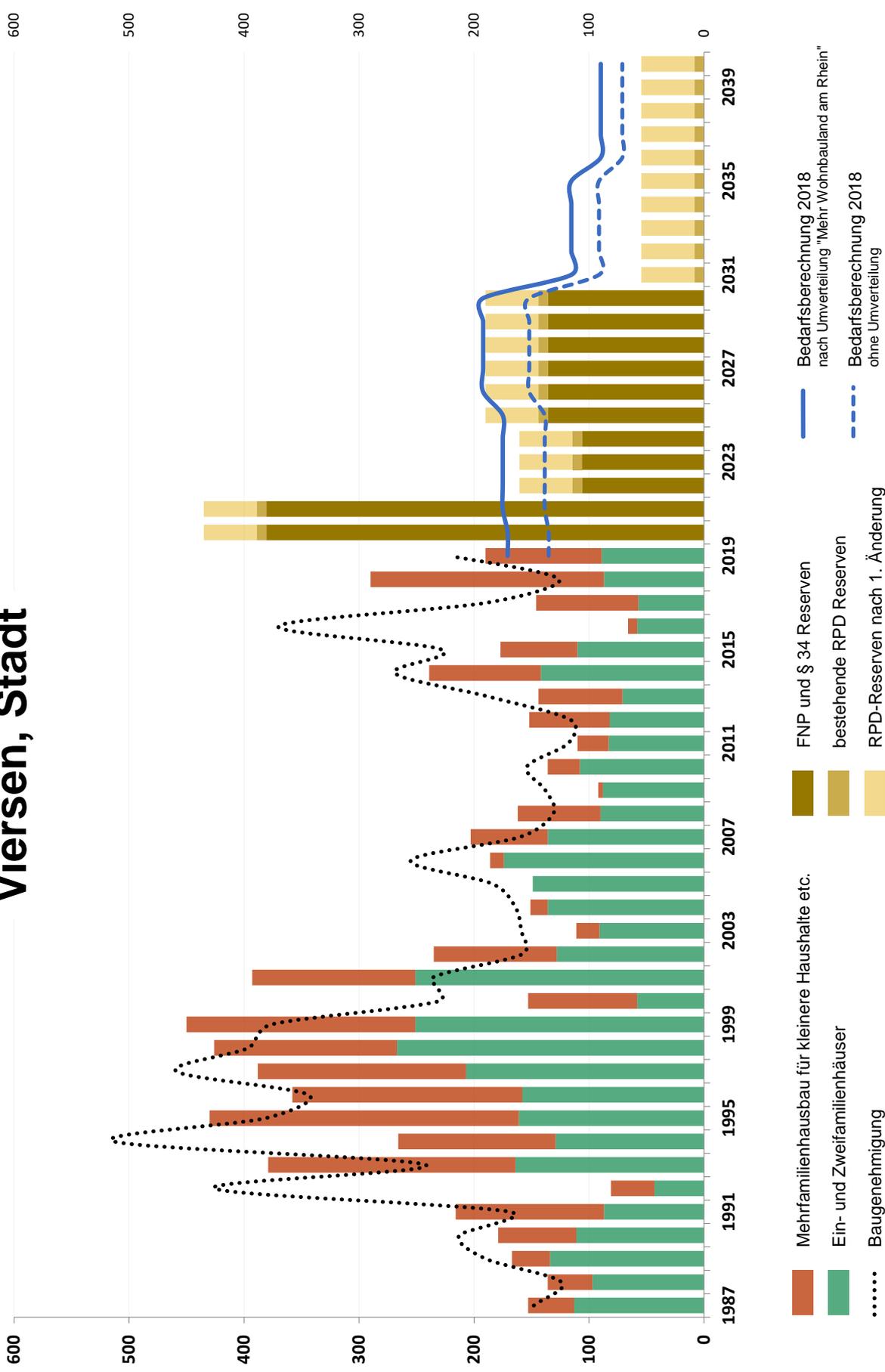
Wohneinheiten

Tönisvorst, Stadt



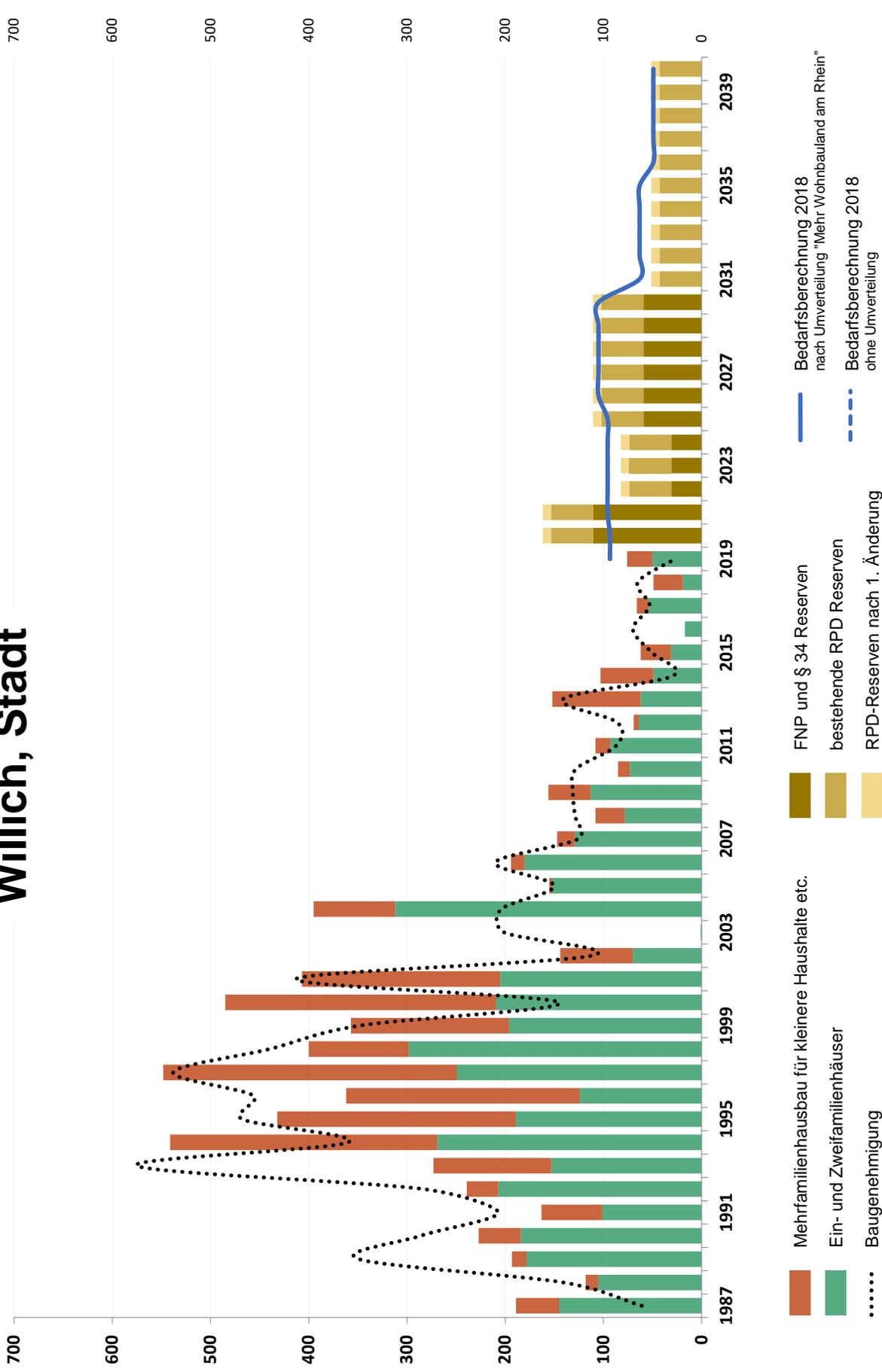
Wohneinheiten

Viersen, Stadt



Wohneinheiten

Willich, Stadt



Herausgeber:

Bezirksregierung Düsseldorf

Dezernat 32 – Regionalentwicklung

Cecilienallee 2

40476 Düsseldorf

Düsseldorf, im März 2021

Bearbeitung:

Dietmar Axt, Kirsten Bald, Alexandra Juszczak, Jeannine Kahl, Christiane Kessler, Georg Mai,

Daniela Schiffers, Antje Schläger-Bovenschen, Julia Blinde, René Falkner, Jakob Micke

(Dezernat 32 – Regionalentwicklung)

Kartendarstellungen:

Auszug aus den zeichnerischen Festlegungen des Regionalplan Düsseldorf (RPD) Bild-

/Abbildungsrechte:

©Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

www.brd.nrw.de

