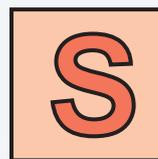
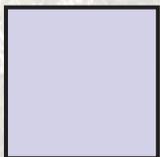
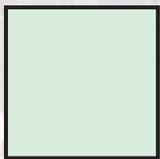
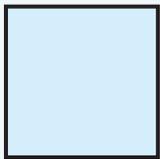




# Rheinblick

Das Regionalmonitoring  
für die Planungsregion Düsseldorf



Siedlung

August 2015



## Einleitung

Das **Rheinblick** Flächenmonitoring 2014 ist die Fortschreibung und Auswertung der kontinuierlichen Siedlungsflächenerhebung („Siedlungsmonitoring“) in der Planungsregion Düsseldorf zum Stichtag 01.01.2014. Das aktuelle Flächenmonitoring unterscheidet sich vom Siedlungsmonitoring der Jahre 1998-2012 durch die Anwendung einer landeseinheitlichen Systematik. Grundlage ist ein landeseinheitlicher Kriterienkatalog, der gemeinsam mit der Staatskanzlei und allen übrigen regionalen Planungsträgern erarbeitet wurde. Information und Technik NRW (IT.NRW) hat allen regionalen Planungsträgern ein Onlinetool zur Verfügung gestellt, in dem aufbauend auf den Monitoringergebnissen zum Stichtag 01.01.2012 eine Fortschreibung der Daten durch die Kommunen der Planungsregion möglich war. Nach Veröffentlichung der Siedlungsmonitoringergebnisse im August 2012 wurden von einigen Kommunen Korrekturen und Ergänzungen (bis Juni 2013) an den Monitoringdaten zum Stand 01.01.2012 vorgenommen, diese entsprachen anschließend nicht unbedingt mehr den gedruckten Ergebnissen des Berichtes mit Stand August 2012. Diese Aktualisierungen wurden der Fortschreibung des Monitoring im Online-Tool zugrunde gelegt.

Derzeit erarbeitet das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) im Auftrag der Staatskanzlei einen landesweiten Bericht zum Monitoring auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte. Hierzu wurden die Daten von der Bezirksregierung Düsseldorf aufbereitet und dem ILS zugeleitet. Allerdings wird dieser Bericht nur Aussagen zu Reserveflächen in den kommunalen Bauleitplänen treffen.

In diesem hier vorliegenden Rheinblick Flächenmonitoringbericht 2014 erhalten Sie darüber hinaus eine tabellarische Zusammenstellung der Monitoringergebnisse für die Bereiche Wohnen und Gewerbe auf der Ebene des Regionalplanes und für die sogenannten 34er Reserven aus laufenden Verfahren. Mit 34er Reserven sind Reserven nach §34 Landesplanungsgesetz gemeint, dies sind Flächen, für die derzeit ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt wird, mit dem Planungsziel einer Schaffung von Reserven für Gewerbe oder Wohnen. Erfasst werden die Reserven mit der ersten Anfragen nach den Zielen der Raumordnung nach §34 (1) LPlG.

Auf eine detaillierte Auswertung wie in den Jahren zuvor wurde verzichtet. Im Vordergrund dieses Berichtes steht die Frage, ob sich aus den neuen Daten Erkenntnisse ergeben, die eine neue Entscheidungsgrundlage für die Regionalplanfortschreibung darstellen. Oder sind die Entwicklungen kongruent mit den Vorausberechnungen, die dem Entwurf des Regionalplanes Düsseldorf (RPD) zugrunde liegen?

Im hier vorliegenden Flächenmonitoring wurden in den Städten Kleve und Krefeld die derzeit in der Erarbeitung befindlichen Flächennutzungspläne (FNP) zu Grunde gelegt. In den Städten Solingen und Goch wurden die Ergebnisse zum Stichtag 1.1.2012 zugrunde gelegt, da eine Aktualisierung von den Städten nicht vorgenommen wurde. Für die Stadt Solingen gab es lediglich eine Änderung bei den Regionalplan-Reserven, da eine Reserve mit ca. 19 ha nicht mehr fälschlicherweise für Wohnen sondern wie mit der Stadt vereinbart für Gewerbe bewertet wird.

## Ergebnisse zum Flächenmonitoring 2014 – Wohnen (im Vergleich zu 2012)

WOHNEN	2012						2014					
	Reserve Siedlmo Stand RPD (Juni 2013) FNP in ha	Reserve Siedlmo Stand RPD (Juni 2013) FNP in WE	Laufende FNP Änd. (34er Reserven) in ha	Laufende FNP Änd. (34er Reserven) in WE	Baulücken und Bestands-potentiale (Stand Juni 2013) in WE	ASB-Reserven (Stand Juni 2013) in WE	Reserve Flächmo 2014 FNP in ha	Reserve Flächmo 2014 FNP in WE	Laufende FNP Änd. (34er Reserven) in ha	Laufende FNP Änd. (34er Reserven) in WE	Baulücken und Bestands-potentiale in WE	ASB-Reserven in WE
	1.913	50.798	213	4.760	20.931	52.920	1.875	45.811	150	2.910	19.002	49.760
<b>Planungsregion</b>												
<b>Düsseldorf</b>	167	11.840	42	1.645	550	3.600	111	7.190	27	545	542	4.140
<b>Krefeld</b>	117	3.017	4	4	2.835	5.400	169	4.232	1	4	1.288	4.680
<b>Mönchengladbach</b>	80	2.136	4	-	3.600	5.625	73	1.966	2	-	4.180	5.355
<b>Remscheid</b>	76	1.270	-	-	553	315	68	1.179	-	-	615	315
<b>Solingen</b>	103	2.461	-	-	660	4.340	103	2.461	-	-	660	4.025
<b>Wuppertal</b>	102	2.345	1	64	900	3.330	113	2.514	-	-	900	2.340
<b>Kleve, Kreis</b>	392	7.426	4	87	2.671	8.060	404	6.923	7	47	2.586	7.760
Bedburg-Hau	14	221	-	-	89	275	10	190	-	-	133	200
Emmerich am Rhein, Stadt	35	575	-	-	319	900	41	571	-	-	341	900
Geldern, Stadt	62	894	1	28	65	750	66	857	1	28	76	750
Goch, Stadt	36	632	-	-	51	425	36	632	-	-	51	425
Issum	22	302	-	-	119	125	23	402	-	-	149	125
Kalkar, Stadt	23	579	1	19	525	450	29	705	1	19	252	450
Kerken	15	297	-	-	165	425	12	234	-	-	204	425
Kevelaer, Stadt	20	411	-	-	149	625	18	376	-	-	334	625
Kleve, Stadt	69	1.529	-	-	86	1.785	81	1.630	1	-	20	1.785
Kranenburg	16	210	-	-	234	125	12	160	-	-	272	100
Rees, Stadt	14	307	-	-	226	875	12	217	-	-	318	850
Rheurdt	4	60	-	-	90	225	4	60	5	-	66	225
Straelen, Stadt	43	1.023	-	-	363	325	40	540	-	-	79	325
Uedem	8	184	-	-	28	375	8	152	-	-	49	375
Wachtendonk	7	111	2	40	64	75	7	116	-	-	55	75
Weeze	6	91	-	-	98	300	8	81	-	-	187	125
<b>Mettmann, Kreis</b>	230	6.820	55	1.193	3.784	4.760	224	6.513	51	1.154	2.821	4.865
Erkrath, Stadt	13	410	-	-	152	910	11	310	-	-	159	1.050
Haan, Stadt	28	760	7	115	232	0	28	782	7	115	176	0
Heiligenhaus, Stadt	4	77	-	-	177	770	7	149	1	17	117	770
Hilden, Stadt	42	1.357	1	32	1.305	245	41	1.397	-	-	583	245
Langenfeld (Rhld.), Stadt	31	1.051	-	-	600	175	35	1.081	-	-	411	175
Mettmann, Stadt	13	374	15	430	270	490	6	137	15	430	180	490
Monheim am Rhein, Stadt	5	326	7	200	120	455	13	403	-	-	130	455
Ratingen, Stadt	21	620	19	215	753	245	11	314	26	515	746	245
Velbert, Stadt	66	1.584	3	120	37	595	66	1.674	-	-	211	665
Wülfrath, Stadt	7	261	2	81	138	875	7	266	2	77	108	770
<b>Rhein-Kreis Neuss</b>	233	5.435	86	1.609	2.835	11.795	241	5.347	55	1.141	2.886	10.620
Dormagen, Stadt	17	399	19	322	293	1.015	16	250	11	292	248	1.295
Grevenbroich, Stadt	56	1.275	4	14	200	700	47	1.013	20	154	416	420
Jüchen	60	1.112	-	-	355	150	57	970	0	0	287	150
Kaarst, Stadt	11	254	7	120	230	1.015	15	333	7	120	178	980
Korschenbroich, Stadt	8	158	21	550	408	450	28	797	-	0	304	450
Meerbusch, Stadt	21	601	3	98	128	4.515	22	624	2	80	132	4.060
Neuss, Stadt	51	1.497	31	490	1.170	3.675	50	1.241	14	480	1.262	3.115
Rommerskirchen	9	139	1	15	51	275	8	119	1	15	59	150
<b>Viersen, Kreis</b>	413	8.048	17	158	2.543	5.695	368	7.486	7	19	2.524	5.660
Brüggen	19	342	-	-	156	525	17	297	-	-	186	525
Grefrath	24	499	-	-	110	425	22	422	-	-	55	425
Kempfen, Stadt	28	493	-	-	13	1.575	24	403	-	-	66	1.540
Nettel, Stadt	94	1.870	2	7	660	140	89	1.729	1	7	414	140
Niederkrüchten	17	297	-	-	295	350	15	267	2	-	280	350
Schwalmtal	15	262	-	-	620	125	13	221	-	-	507	125
Tönisvorst, Stadt	54	1.089	1	2	52	280	52	1.048	1	2	58	280
Viersen, Stadt	135	2.692	12	135	500	875	115	2.783	1	-	723	910
Willich, Stadt	26	504	2	14	137	1.400	21	316	3	10	235	1.365

## Schlussfolgerungen aus dem Flächenmonitoring 2014 – Wohnen

Zum Stichtag 01.01.2014 stehen in der Planungsregion Düsseldorf ca. 1.863 ha und rund 45.000 Wohneinheiten (WE) als Reserven für eine Wohnnutzung in den Flächennutzungsplänen zur Verfügung. Hinzu kommen rund 50.000 WE auf ASB-Reserveflächen und laufende FNP-Änderungen mit rund 2.900 WE. Bei den 50.000 WE auf ASB-Reserveflächen handelt es sich um die Regionalplanreserven auf Grundlage des GEP99 und noch nicht um die im Entwurf des Regionalplans Düsseldorf (RPD) vorgesehenen neuen Entwicklungspotenziale und Tauschflächen (siehe hierzu Begründung zum Erarbeitungsbeschluss Seite 168). Zudem gibt es 2014 19.000 WE in Baulücken und Bestandspotentialen.

Ein Vergleich der aktuellen Wohnreserven mit den Reserven, die der Fortschreibung des Regionalplanes zugrunde liegen (Stand Siedlungsmonitoring 2012 bzw. Aktualisierung in Juni 2013) zeigt, dass es einen überschaubaren Rückgang der Reserven um rund 50 ha bei den FNP Reserven (rund 5.000 WE) und ca. 3.000 WE bei den ASB-Reserven in der Planungsregion gab. Der scheinbar ungewöhnlich hohe Rückgang von 5.000 WE auf FNP-Ebene bei der geringen Reduzierung von nur 50 ha auf FNP-Ebene ist damit zu erklären, dass viele Kommunen die Ausnutzbarkeit ihrer FNP-Reserven überprüft haben und ggf. nach unten korrigiert haben. Das heißt auf den 50 ha in Anspruch genommenen bauleitplanerischen Reserven sind nicht die ganzen 5.000 WE verwirklicht worden, sondern weniger als 2.000 WE. Die restlichen WE sind dadurch reduziert worden, dass die Kommunen die Ausnutzbarkeit anderer bauleitplanerischer Reserven nach unten korrigiert haben.

Bei den Baulücken ist anzumerken, dass sie von vielen Kommunen erstmalig erhoben worden sind und nicht, wie in früheren Jahrgängen, geschätzt wurden. Hier gibt es in einigen Kommunen Abweichungen nach oben und nach unten im Vergleich zu den Werten von 2012. Insgesamt sind in diesem Segment 2.000 WE weniger vorhanden als 2012. Inwieweit diese Reduktion auch auf eine größere Inanspruchnahme von Baulücken zurückzuführen ist, kann leider nicht beurteilt werden.

Insgesamt ist der Rückgang der Reserven (rund 9.000 WE) geringer als der Bedarf der für die letzten beiden Jahren in der Erarbeitung des Entwurfs des Regionalplans Düsseldorf angenommen wurde (rund 14.000 WE). Auch die tatsächliche Bautätigkeit lag mit knapp 11.000 WE unter dem ermittelten Bedarf. Die Annahmen zur jährlichen Bedarfsdeckung im Bereich Wohnen, die dem Entwurf des RPD zugrunde liegen, passen somit gut zu der realen Inanspruchnahme von Flächen für Wohnen.

Bereits in der Erarbeitung des Regionalplan-Entwurfes (RPD) war ein Planungshorizont von 20 Jahren zugrunde gelegt worden, um eine gewisse Flexibilität in das Planwerk mit aufzunehmen. Die Fortschreibung des zugrundeliegenden Siedlungsflächenmonitorings von 2012 zeigt zwar eine geringe Veränderung der Reservegrößen, allerdings ist hieraus nicht ableitbar, das Planungskonzept des RPD Entwurfes mit der dort gemachten Bedarfsberechnung zu ändern. Vielmehr wird durch die Monitoringergebnisse die Bedarfsberechnung der Regionalplanfortschreibung in ihren Grundzügen bestätigt.

## Ergebnisse zum Flächenmonitoring 2014 – Gewerbe (im Vergleich zu 2012)

GEWERBE	2012				Summe für die Planungsregion	2014				Summe für die Planungsregion
	Reserve Siedlmo Stand RPD (Juni 2013) FNP in ha (sofort bis langfristig verfügbar)	Laufende FNP Änd. (34er Reserven)	Betriebserweiterungsflächen 2012 in ha	GIB / ASB (Gewerbe)-Reserven 2012		Reserve Flächmo 2014 FNP in ha (sofort bis langfristig verfügbar)	Laufende FNP Änd. (34er Reserven)	Betriebserweiterungsflächen 2014 in ha	GIB / ASB (Gewerbe)-Reserven 2014	
<b>Planungsregion</b>	<b>1.945</b>	<b>75</b>	<b>270</b>	<b>468</b>	<b>2.758</b>	<b>1.863</b>	<b>71</b>	<b>285</b>	<b>421</b>	<b>2.640</b>
Düsseldorf	151	25	0	0		185	0	0	0	
Krefeld	114	7	8	30		123	0	21	8	
Mönchengladbach	107	0	42	0		111	0	43	0	
Remscheid	40	8	15	21		30	8	12	18	
Solingen	70	1	0	0		70	1	0	19	
Wuppertal	115	0	5	48		116	0	7	48	
*inklusive Gewerbeflächenpool (181 ha (2012) und 178 ha (2014))										
<b>Kleve, Kreis*</b>	<b>488</b>	<b>5</b>	<b>93</b>	<b>2</b>		<b>457</b>	<b>2</b>	<b>108</b>	<b>2</b>	
Bedburg-Hau	1	0	0	0		4	0	0	0	
Emmerich am Rhein, Stadt	81	0	18	0		81	0	18	0	
Geldern, Stadt	30	0	0	0		5	0	0	0	
Goch, Stadt	17	2	11	0		17	2	11	0	
Issum	2	0	16	0		9	0	16	0	
Kalkar, Stadt	1	3	30	0		1	0	30	0	
Kerken	1	0	0	0		1	0	0	0	
Kevelaer, Stadt	32	0	2	0		41	0	4	0	
Kleve, Stadt	88	0	13	0		90	0	13	0	
Kranenburg	3	0	0	0		2	0	0	0	
Rees, Stadt	12	0	0	0		8	0	1	0	
Rheurdt	2	0	0	2		2	0	0	2	
Straelen, Stadt	28	0	0	0		9	0	15	0	
Uedem	3	0	0	0		1	0	0	0	
Wachtendonk	5	0	0	0		4	0	0	0	
Weeze	3	0	4	0		4	0	0	0	
<b>Mettmann, Kreis</b>	<b>262</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>130</b>		<b>228</b>	<b>10</b>	<b>21</b>	<b>122</b>	
Erkrath, Stadt	16	0	0	0		14	0	0	0	
Haan, Stadt	20	3	2	13		26	3	2	13	
Heiligenhaus, Stadt	6	0	1	22		4	0	0	14	
Hilden, Stadt	39	0	7	0		37	0	7	0	
Langenfeld (Rhld.), Stadt	24	0	2	3		27	0	2	3	
Mettmann, Stadt	19	0	1	76		12	0	3	76	
Monheim am Rhein, Stadt	12	0	0	0		11	0	1	0	
Ratingen, Stadt	66	16	0	6		55	7	0	6	
Velbert, Stadt	49	0	4	0		33	0	6	0	
Wülfrath, Stadt	11	0	2	10		9	0	0	10	
<b>Rhein-Kreis Neuss</b>	<b>284</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>121</b>		<b>226</b>	<b>35</b>	<b>25</b>	<b>98</b>	
Dormagen, Stadt	32	0	0	6		29	0	0	6	
Grevenbroich, Stadt	64	0	24	0		59	2	19	0	
Jüchen	27	0	2	3		19	11	1	3	
Kaarst, Stadt	2	0	0	40		2	0	0	40	
Korschenbroich, Stadt	46	0	0	0		42	0	0	0	
Meerbusch, Stadt	19	0	0	12		19	0	0	0	
Neuss, Stadt	90	0	4	60		52	22	6	49	
Rommerskirchen	4	0	0	0		5	0	0	0	
<b>Viersen, Kreis</b>	<b>315</b>	<b>10</b>	<b>59</b>	<b>116</b>		<b>317</b>	<b>15</b>	<b>47</b>	<b>106</b>	
Brüggen	21	1	16	7		16	1	16	6	
Grefrath	9	0	9	6		20	0	0	6	
Kempen, Stadt	12	0	0	25		8	6	4	19	
Nettetal, Stadt	89	0	2	9		99	0	0	9	
Niederkrüchten	3	0	4	8		1	0	4	8	
Schwalmtal	28	0	6	5		25	0	6	5	
Tönisvorst, Stadt	62	0	2	0		60	0	2	0	
Viersen, Stadt	75	6	20	52		74	5	15	52	
Willich, Stadt	16	3	0	4		14	3	0	1	

## Schlussfolgerungen aus dem Flächenmonitoring 2014 - Gewerbe

Zum Stichtag 01.01.2014 stehen in der Planungsregion Düsseldorf ca. 1.863 ha verfügbare Reserven für eine gewerbliche Entwicklung in den Flächennutzungsplänen zur Verfügung. Hinzu kommen eingeschränkt verfügbare Betriebserweiterungsflächen (ca. 285 ha) und laufende FNP-Änderungen (ca. 71ha), die möglicherweise auch Potenziale bieten werden. Die Regionalplanreserven auf Grundlage des GEP99 umfassen ca. 421 ha. Hierbei handelt es sich noch nicht um die im Entwurf des Regionalplans Düsseldorf (RPD) vorgesehenen neuen Entwicklungspotenziale und Tauschflächen (siehe hierzu Begründung zum Erarbeitungsbeschluss Seite 285). Ein Vergleich der aktuellen Gewerbereserven mit den Reserven, die der Fortschreibung des Regionalplanes zugrunde liegen (Stand Siedlungsmonitoring 2012 bzw. Aktualisierung in Juni 2013) zeigt, dass es einen überschaubaren Rückgang der Reserven um ca. 82 ha bei den FNP Reserven und ca. 47 ha bei den GIB / ASB-Reserven in der Planungsregion gab. Dieser Rückgang entspricht ungefähr dem jährlichen Bedarf der Planungsregion an gewerblichen Bauflächen, welcher mit der Handlungsspielraummethode dem Entwurf des RPD zugrunde liegt (2660 ha Bedarf für 20 Jahre, d.h. ca. 133 ha pro Jahr).

Da dem Regionalplan-Entwurf (RPD) ein Planungshorizont von 20 Jahren zugrunde liegt, ist nach den Erkenntnissen des vorliegenden Flächenmonitorings kein Bedarf erkennbar, das Planungskonzept des RPD Entwurfes zu ändern und z.B. alle Daten zu aktualisieren.

Ob der Handlungsspielraum einzelner Städte und Gemeinden durch die Entwicklung der Gewerbereserven so stark eingeschränkt wird, dass Handlungsbedarf für die Ausweisung einzelner zusätzlicher Entwicklungspotenziale in der Fortschreibung des Regionalplanes besteht, kann erst auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren geprüft werden. Bei einigen Gemeinden wird ein ungewöhnlicher Rückgang der gewerblichen Entwicklungspotenziale im Vergleich 2012 – 2014 z.B. durch bereits in der Fortschreibung vorgesehene neue Entwicklungspotenziale ausgeglichen. In anderen Gemeinden kann sich ein Handlungsbedarf durch einen vorgesehenen Flächentausch ergeben oder veränderte Ziele im Entwurf des LEP (z.B. zu Hafenereserven).

Die Reserven des Virtuellen Gewerbeflächenpools im Kreis Kleve haben sich nach aktuellem Stand leicht von ca. 181 ha auf 178 ha reduziert. Grund hierfür ist, dass nunmehr fast alle vertraglich vereinbarten Einbuchungen der Kommunen rechtskräftig sind und in das Flächenkonto eingebucht werden konnten, gleichzeitig sind 5 FNP-Änderungsverfahren inzwischen rechtskräftig, mit Ausbuchungen in einer Größenordnung von insgesamt ca. 8 ha. Weitere 5 FNP-Änderungsverfahren in einer Größenordnung von ca. 11 bis 12 ha sind derzeit im Verfahren bzw. werden vorbereitet.

Das Flächenmonitoring 2014 zeigt, dass in einzelnen Gemeinden die Reserven in den aktuellen B-Plänen deutlich zurückgegangen sind (z.B. Geldern, Rees, Straelen und Uedem). Es stehen aber immer noch Reserven in einer Größenordnung von 457 ha (inklusive der 178 ha im Flächenkonto des Gewerbeflächenpools) für eine gewerbliche Entwicklung im Kreis Kleve zur Verfügung.

