



Arbeitsgemeinschaft des StGB NRW
im Regierungsbezirk Köln
am 29. Mai 2012

Flächenbedarfsberechnungen in Regionalplänen

Rudolf Graaff
Beigeordneter des StGB NRW

Gliederung:

1. Ausgangssituation
2. Flächenbedarf für Wohnzwecke
3. Flächenbedarf für Wirtschaftsflächen
4. Umsetzung im Regionalplan
5. Forderungen des StGB NRW
6. Weiteres Verfahren und Ausblick

Gliederung:

1. Ausgangssituation
2. Flächenbedarf für Wohnzwecke
3. Flächenbedarf für Wirtschaftsflächen
4. Umsetzung im Regionalplan
5. Forderungen des StGB NRW
6. Weiteres Verfahren und Ausblick

LEP-Ziel

Freiraum darf nur in Anspruch genommen werden, wenn dies **erforderlich** ist. Dies ist der Fall, wenn

- der **Flächenbedarf** für die siedlungsräumliche Nutzung **nicht** innerhalb des Siedlungsraums **gedeckt** werden kann oder
- Der regionalplanerisch dargestellte Siedlungsraum unter Berücksichtigung der ortsüblichen Siedlungsstruktur für die **absehbare** Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung nicht ausreicht.

(LEP NRW 1995, B. III. 1.2, Ziel 1.23)

Problem:

- Methoden zur Ermittlung des Flächenbedarfs sind nicht mehr aktuell.
- Der demographische Wandel wird nicht (ausreichend) berücksichtigt.
- Der wirtschaftliche Strukturwandel ist nicht vollständig abgebildet.
- Die vorhandenen Methoden werden nicht mehr einheitlich angewendet.

Lösung:

- Weiter- bzw. Neuentwicklung der Methoden
- Vergabe eines Gutachtens an das ISB RTHW Aachen, Prof. Dr. Vallée zur Bedarfsberechnung von ASB und GIB in Regionalplänen
 - Wohnflächen
 - Wirtschaftsflächen (Dienstleistungen, Handel, Gewerbe, Industrie)
- Begleitung der Gutachtenerstellung durch AG und Beirat

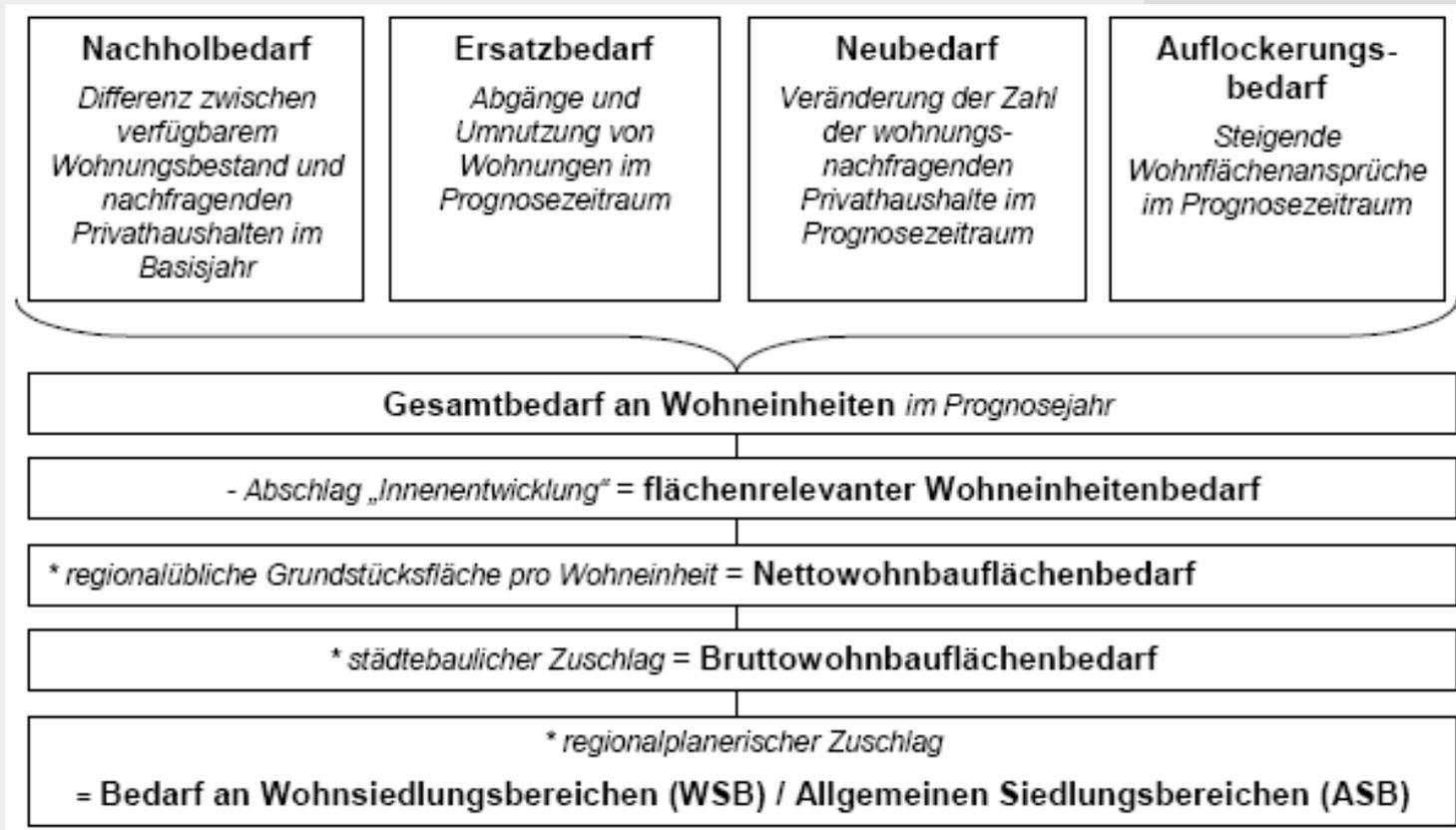
Gliederung:

1. Ausgangssituation
- 2. Flächenbedarf für Wohnzwecke**
3. Flächenbedarf für Wirtschaftsflächen
4. Umsetzung im Regionalplan
5. Forderungen des StGB NRW
6. Weiteres Verfahren und Ausblick

Komponenten-Modell

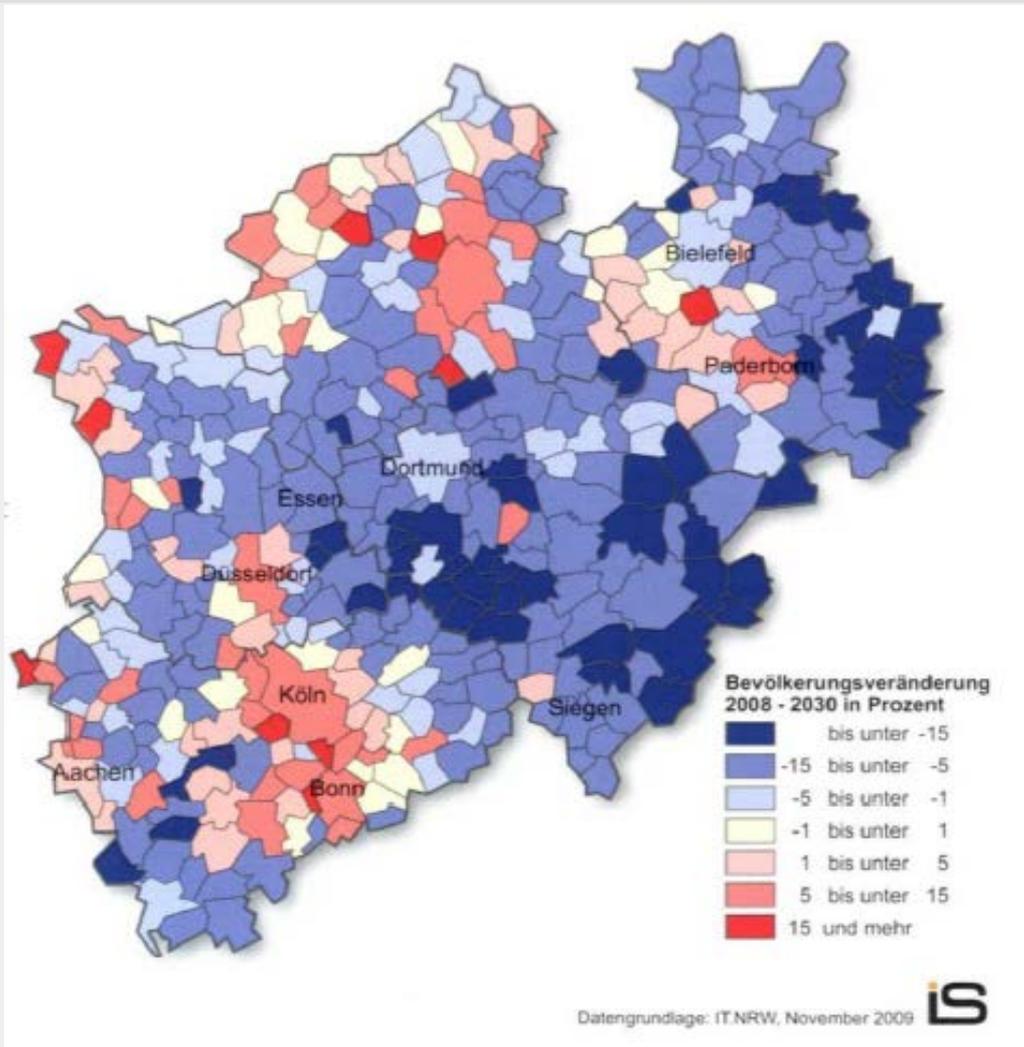
bisher angewandte Berechnungsmethode

ILS-Berechnungsmethode für den Wohnflächenbedarf

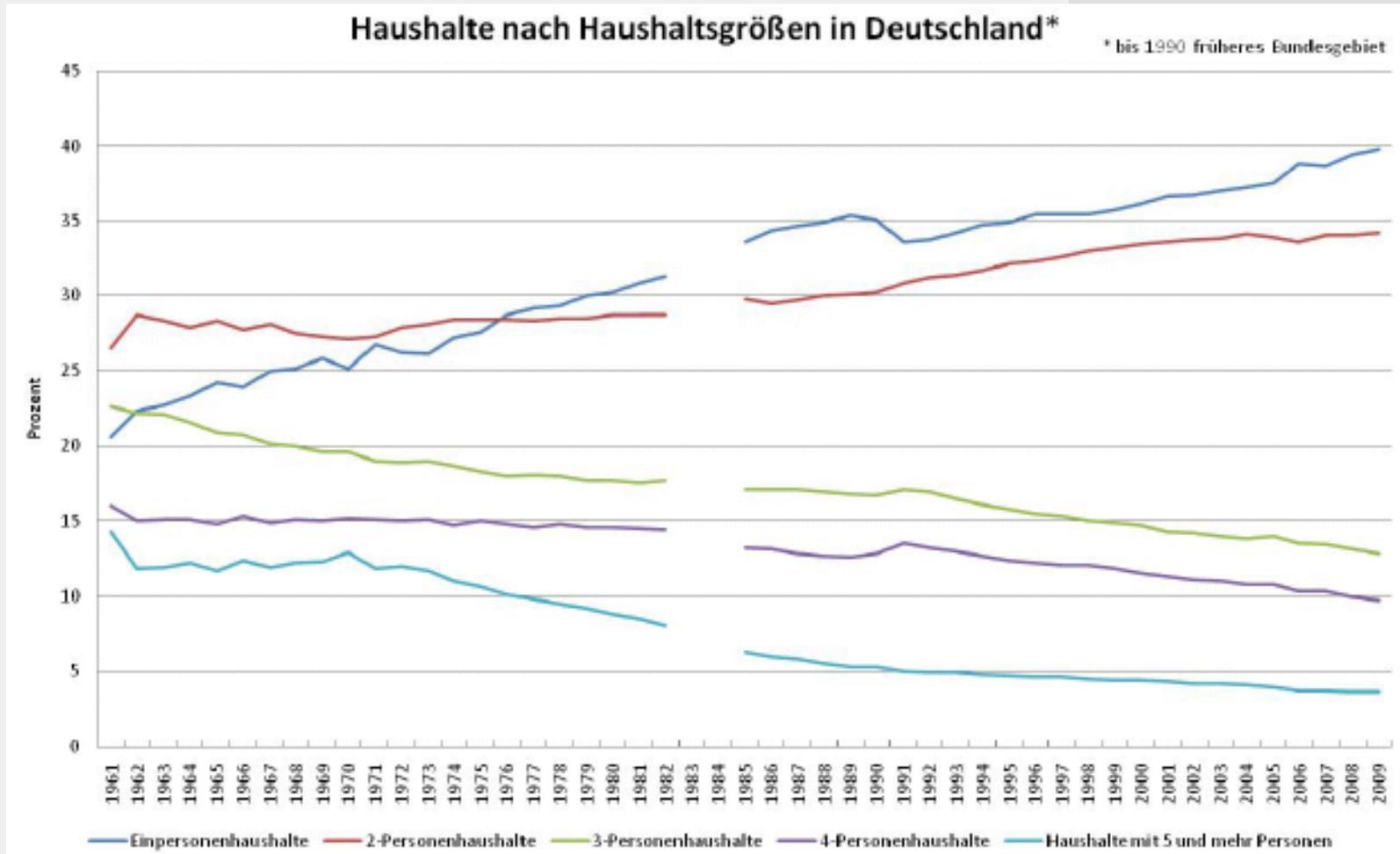


Quelle: ILS 2005

Bevölkerungsentwicklung in NRW 2008 bis 2030



Entwicklung der Haushaltsgrößen 1961 bis 2009



Quelle: Statistisches Bundesamt; Darstellung ISB 2012

1. Schritt: Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten

1. Neubedarf

Veränderung der Haushaltszahlen anhand Bevölkerungsprognose von IT NRW 2008
Folge: der Bedarf kann auch negativ werden

2. Ersatzbedarf

Abrisse, Umnutzungen, Zusammenlegungen
Berechnung: pro Jahr 0,2 % des aktuellen Wohnungsbestandes

3. Fluktuationsreserve

entspricht bisherigem Nachhol- und Auflockerungsbedarf
Berechnung: aktueller Wohnungsbestand X 3 %

2. Schritt: Umrechnung in Flächen

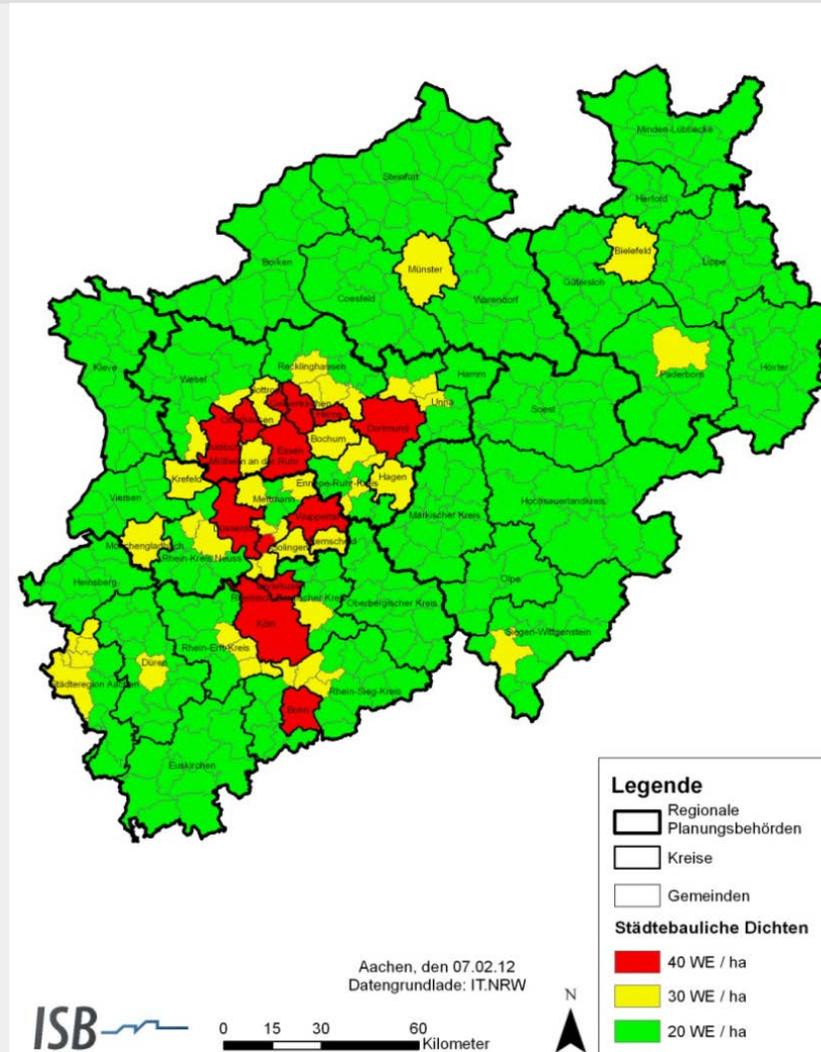
- Den Gemeinden werden entsprechend ihrer siedlungsstrukturellen Situation Dichtewerte zugeordnet (Basis: EW / km² Gemeindefläche)

Siedlungsstrukturtypen

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

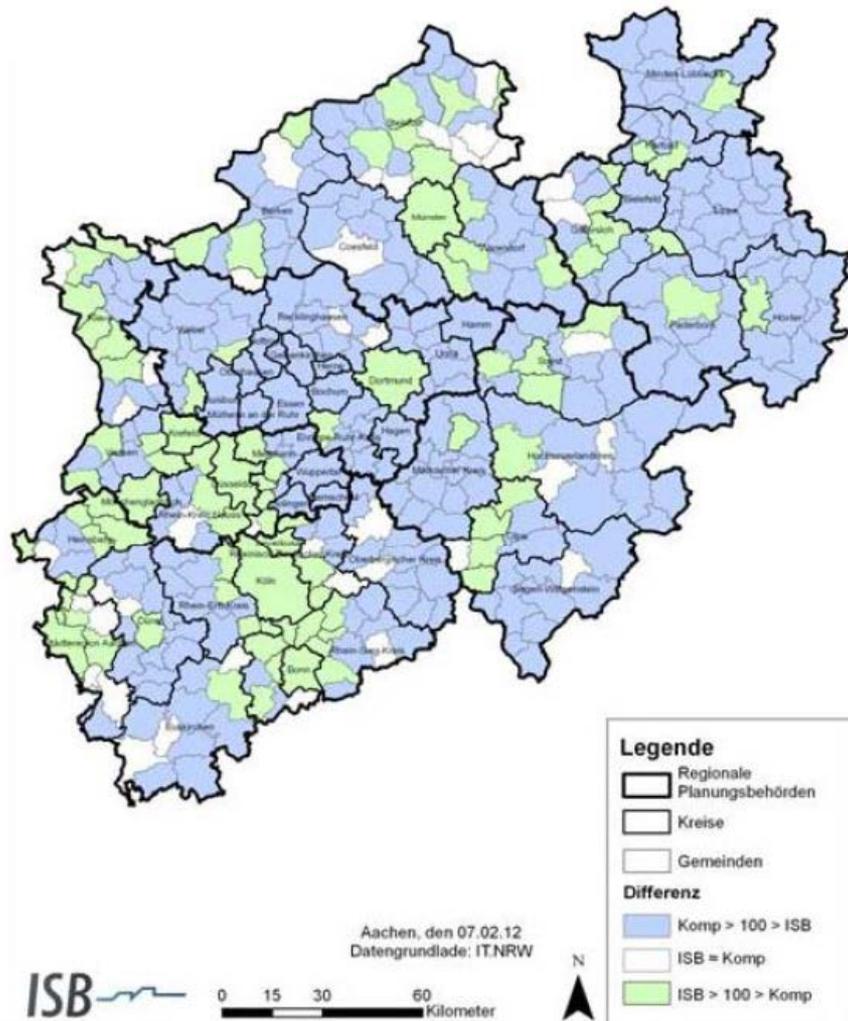
Quelle: ISB-Gutachtenentwurf 2012

Städtebauliche Dichten in NRW



Berechnungsergebnis: Wohnbedarf

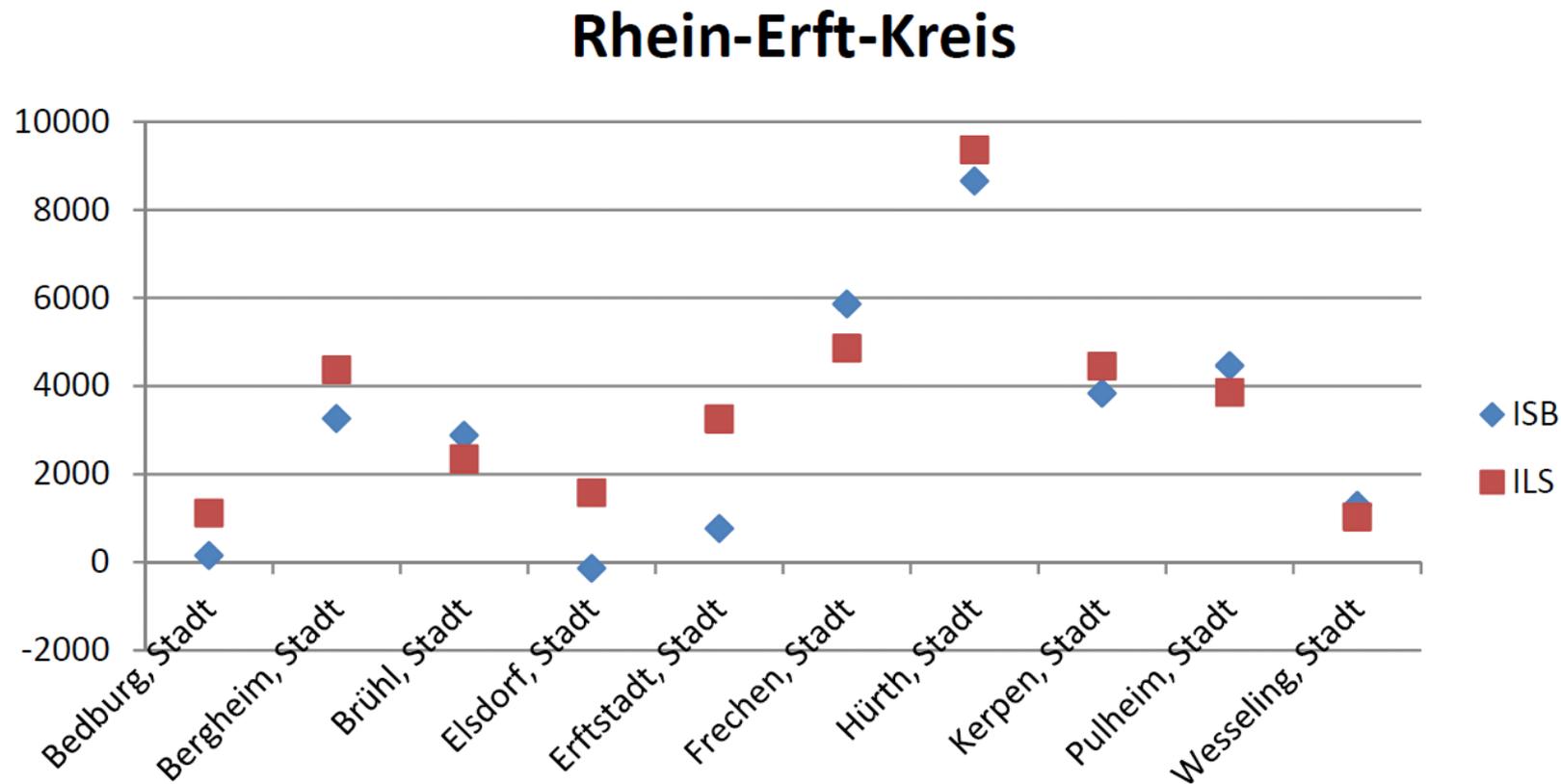
Abweichungen zwischen ISB- und Komponentenmodell



Ergebnisse für den Prognosezeitraum 2010 bis 2030:

- gemeindegrenze Ergebnisse
- weniger Gewinner als Verlierer
- die Berücksichtigung negativer Neubedarfe wirkt sich signifikant aus
- der Bedarf an WE verringert sich um 190.000 WE = - 22%
- der Flächenbedarf reduziert sich um 8.000 ha = - 25 %
- regionalplanerische Zuschläge sind im ISB-Modell nicht berücksichtigt

Vergleichsberechnung Wohneinheiten



Quelle: ISB-Gutachtenentwurf 2012

Gliederung:

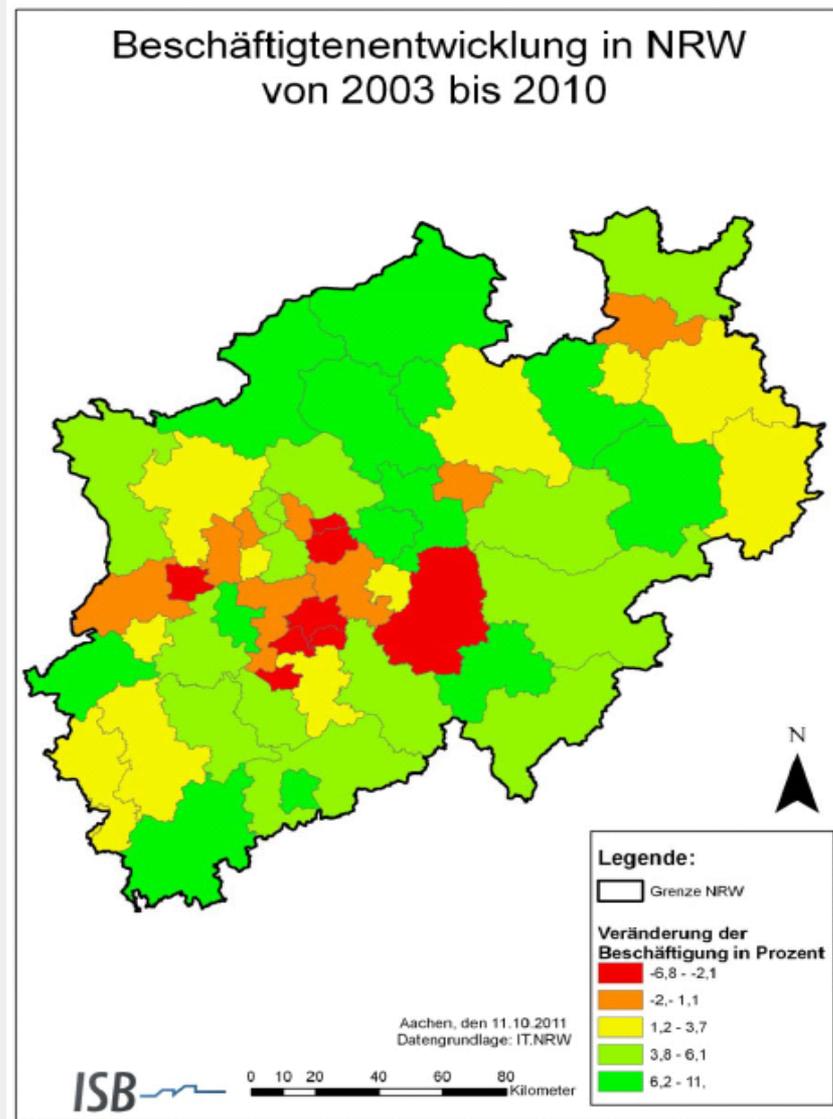
1. Ausgangssituation
2. Flächenbedarf für Wohnzwecke
- 3. Flächenbedarf für Wirtschaftsflächen**
4. Umsetzung im Regionalplan
5. Forderungen des StGB NRW
6. Weiteres Verfahren und Ausblick

Bisheriges Modell:

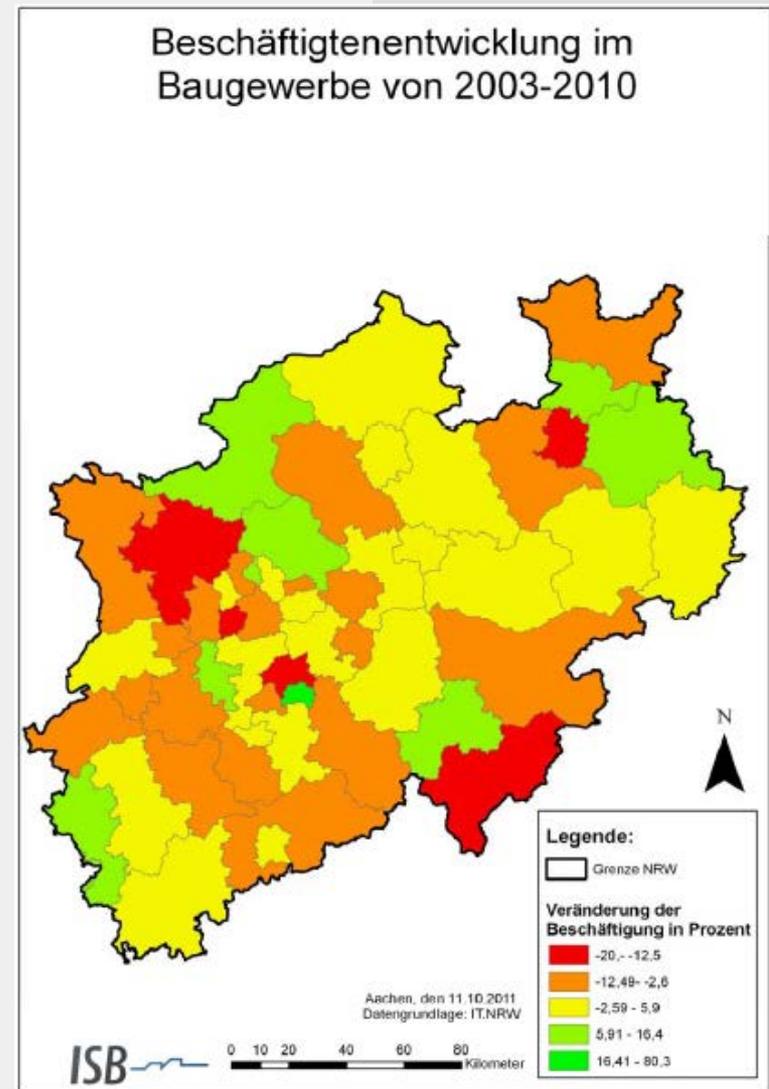
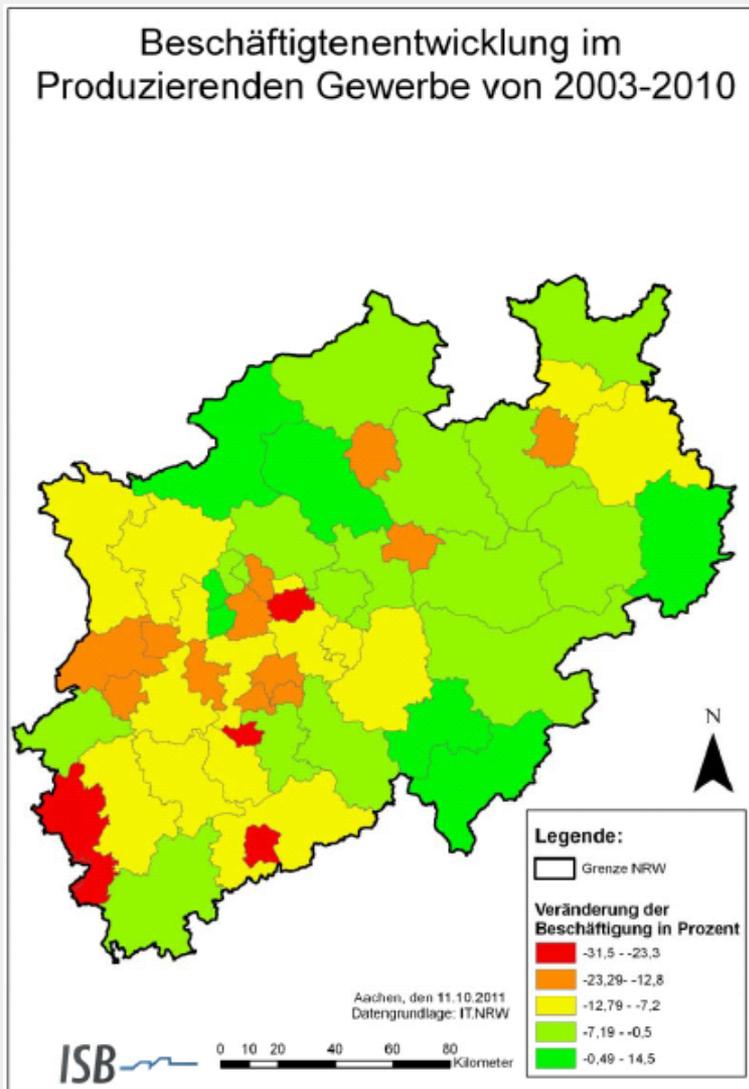
GIFPRO – Gewerbe- und Industrieflächenprognose

- **Beschäftigtenzahl**
 - statisch: Veränderungen in der Struktur der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten wurden nicht berücksichtigt
- **Flächenkennziffer**
 - Einheitliche Flächenkennziffer: 350 m²
 - Baugewerbe u. produzierendes Gewerbe: 100 % nachfragende Beschäftigte
 - restl. Gewerbe: 25 % davon (ca. 87,5 m²)
- **Regionalplanerischer Zuschlag: 20 %**

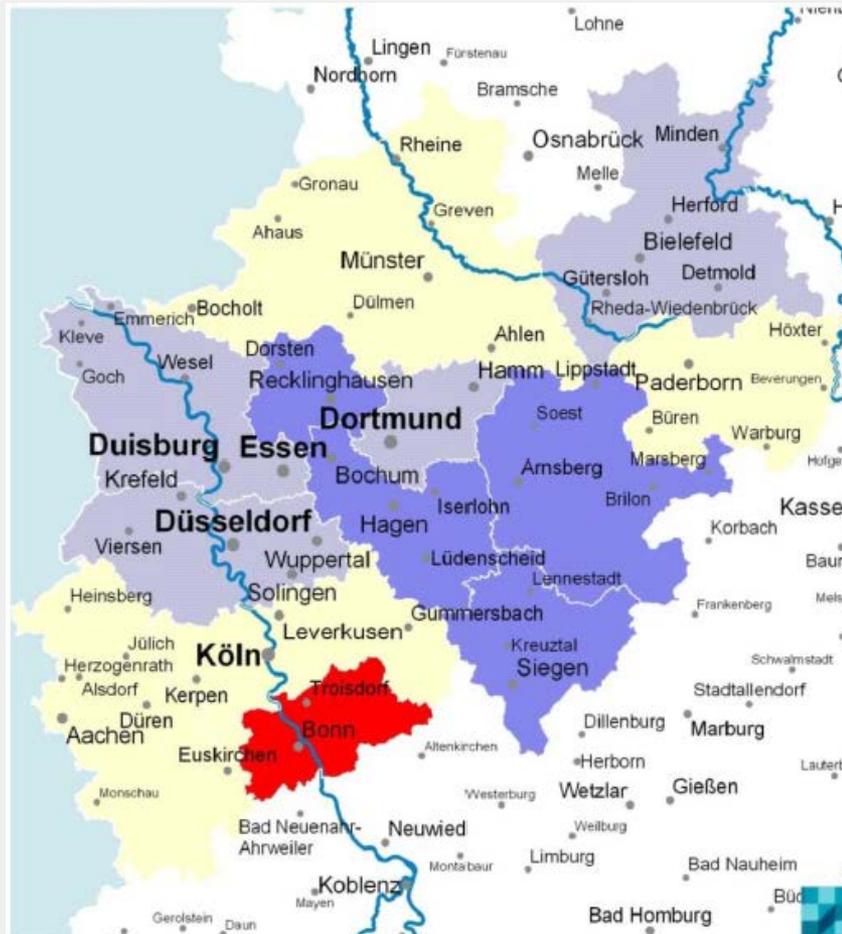
Regionale Entwicklung der Erwerbspersonenzahl



Regionale Entwicklung der Erwerbspersonenzahl in verschiedenen Gewerbebereichen



Entwicklung der Erwerbspersonenzahl Prognose 2007 bis 2025



Entwicklung der Zahl der Erwerbspersonen insgesamt in %

- bis unter -18,0
- 18,0 ... -5,3
- 5,3 ... -1,3
- 1,3 ... 2,3
- 2,3 und mehr

Raumordnungsregionen
Zeitbezug 2007 - 2025
Datengrundlage:
Raumordnungsprognose 2025/2050 des
BBSR

- **Stärkere Differenzierung der Wirtschaftszweige (=Branche)**
 - Verarbeitendes Gewerbe
 - Bau
 - Großhandel
 - Einzelhandel
 - Verkehr/Logistik
 - Übrige Dienstleistungen
- **Aktualisierung des Flächenbedarfs je Wirtschaftszweig**
 - Maßstab: flächennachfragende Beschäftigte
- **Dynamisierung**
 - Prognose der Beschäftigtenentwicklung nach Wirtschaftszweigen und Kreisen
 - Folge: Berücksichtigung des Strukturwandels u. Trendentwicklung der Branchen
- **Beibehaltung regionalplanerischer Zuschlag von 20 %**

neue Modellparameter

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

Quelle: ISB-Gutachtenentwurf 2012

Prognosehorizont: 2010 – 2030

Datengrundlage: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte; IT NRW

Ergebnisse:

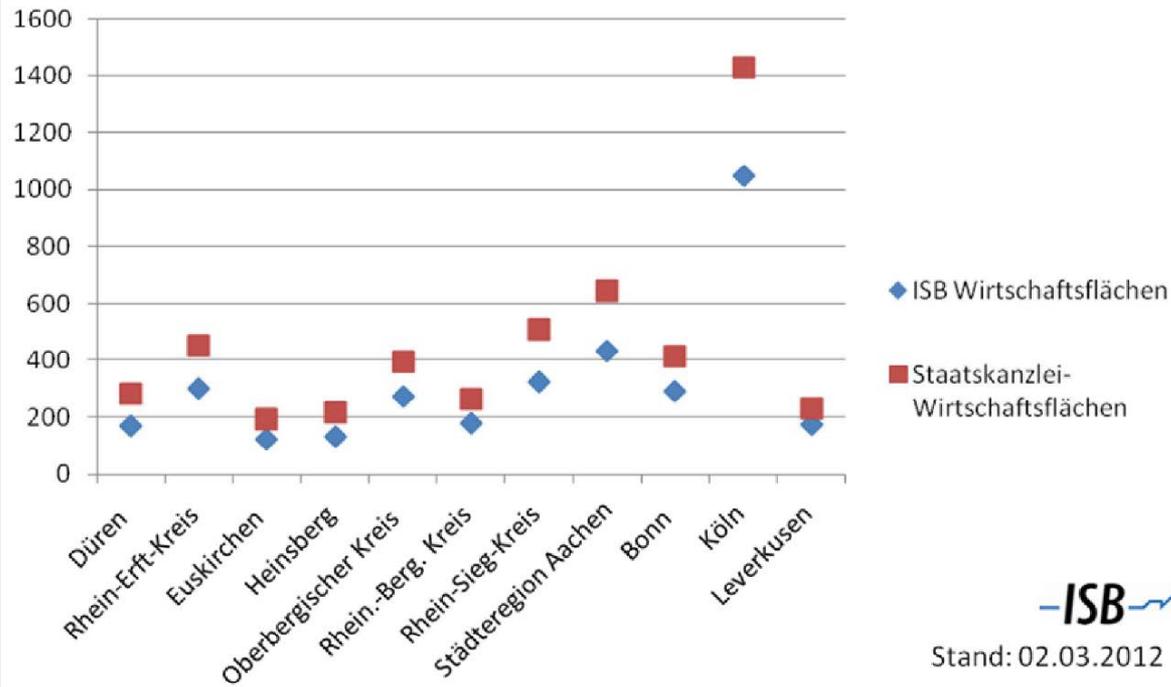
- **Prognose** 2010 bis 2030
- Da Beschäftigtenzahlen nur auf Kreisebene vorliegen, **kreisweise** Darstellung des Wirtschaftsflächenbedarfs
- Bei **allen** Kreisen und kreisfreien Städten **reduzieren sich** die prognostizierten **Bedarfswerte** im Vergleich zum bisherigen Modell

Perspektive:

- **Trendfortschreibung** auf Basis des Monitoring in 5 bis 10 Jahren
- Voraussetzung: gesicherte Datenbasis / ausreichend lange Zeitreihen

Vergleichsberechnung Wirtschaftsflächen

Regierungsbezirk Köln - Flächenausweisung in ha



Gliederung:

1. Ausgangssituation
2. Flächenbedarf für Wohnzwecke
3. Flächenbedarf für Wirtschaftsflächen
- 4. Umsetzung im Regionalplan**
5. Forderungen des StGB NRW
6. Weiteres Verfahren und Ausblick

1. Schritt: Umsetzung der Flächenbedarfe in ASB und GIB

Übertragung der Ergebnisse für Wohnbauflächen und Wirtschaftsflächen auf ASB- und GIB-Flächen:

- Wohnbauflächen + anteilige Wirtschaftsflächen
(Einzelhandel 100 %, Übrige Dienstleistungen 75 %) = **ASB**
- Summe der Wirtschaftsflächen – Flächen für
bestimmte Wirtschaftsgruppen = **GIB**

1. Schritt: Umsetzung der Flächenbedarfe in ASB und GIB



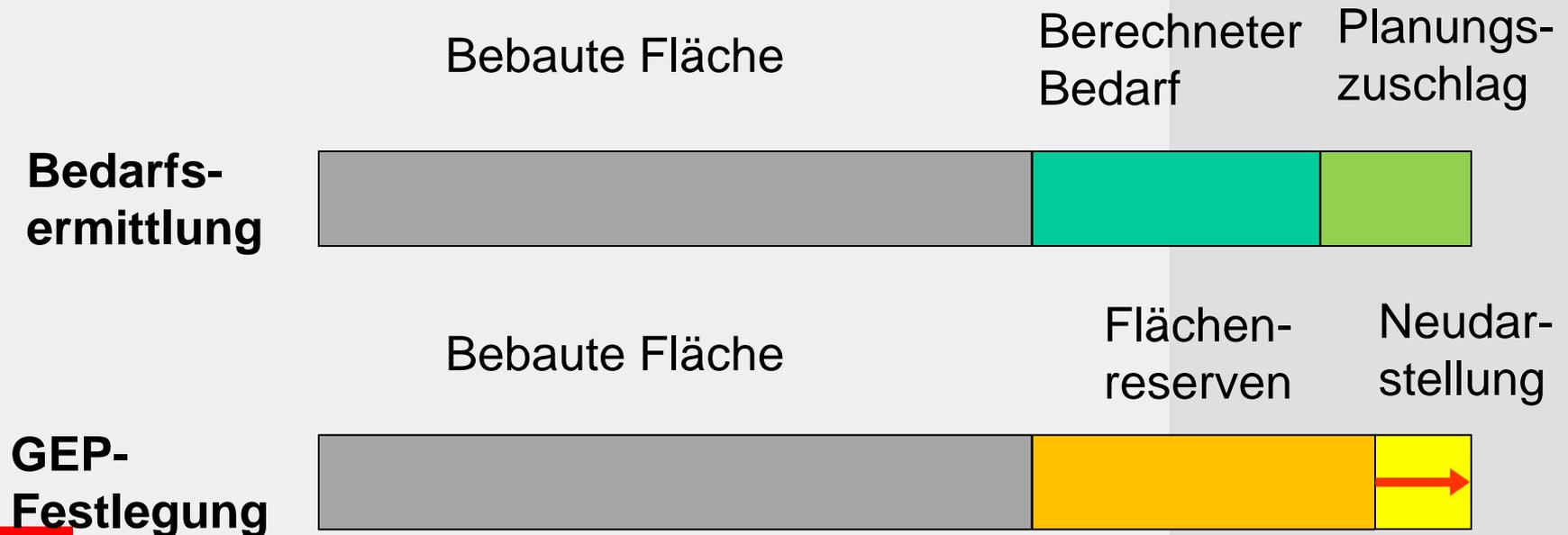
Bedarfsberechnung
Prof. Vallée



Flächenfestlegung
im GEP

2. Schritt: Ermittlung des Flächenumfangs im GEP

am Beispiel einer wachsenden Gemeinde



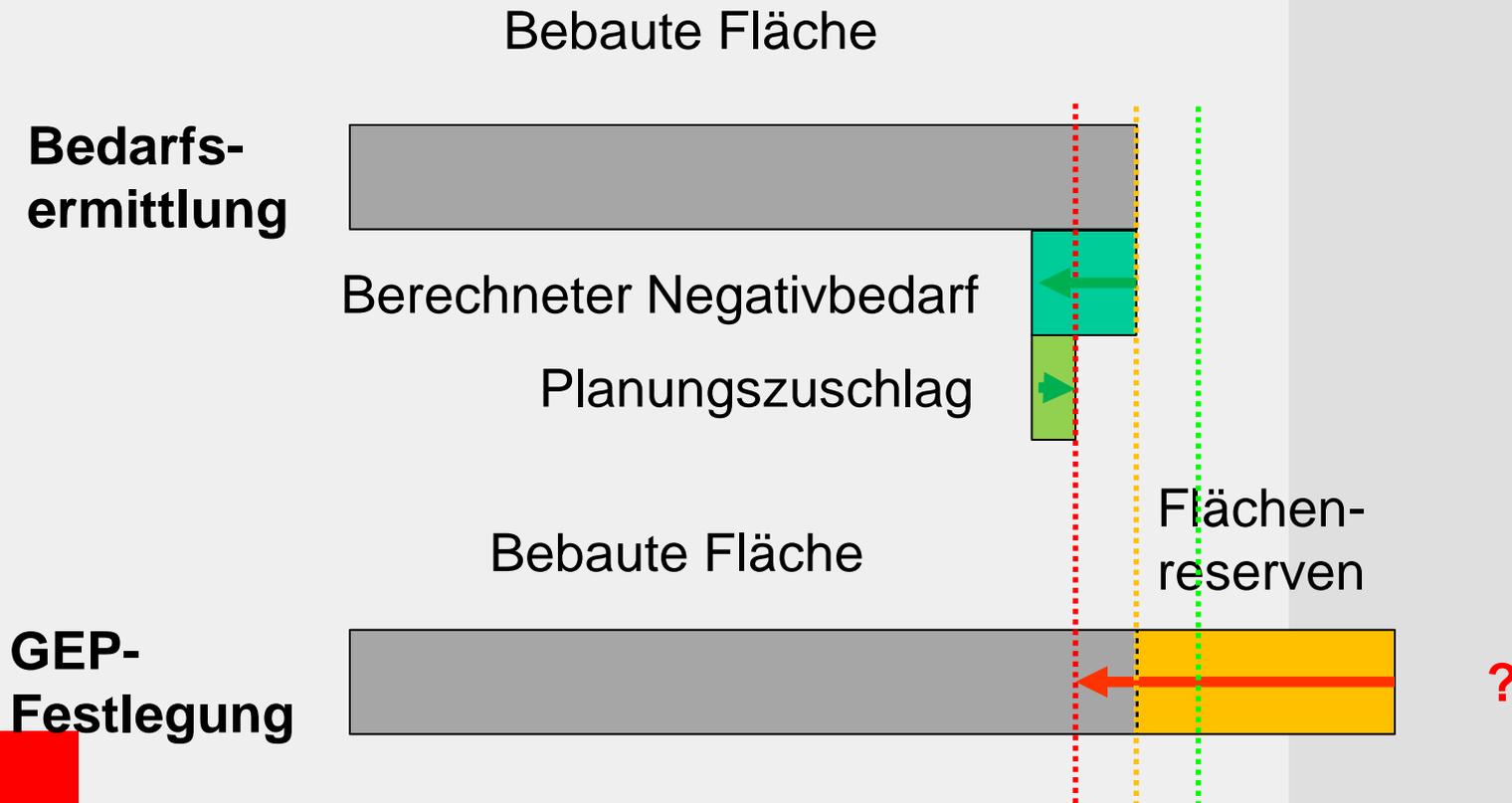
2. Schritt: Ermittlung des Flächenumfangs im GEP

am Beispiel einer konstant bleibenden oder leicht schrumpfenden
Gemeinde



2. Schritt: Ermittlung des Flächenumfangs im GEP

am Beispiel einer stark schrumpfenden Gemeinde



Gliederung:

1. Ausgangssituation
2. Flächenbedarf für Wohnzwecke
3. Flächenbedarf für Wirtschaftsflächen
4. Umsetzung im Regionalplan
- 5. Forderungen des StGB NRW**
6. Weiteres Verfahren und Ausblick

Entwurf des Gutachtens:

19.03.2012: Kleine Kommission

09.05.2012: Ausschuss für Städtebau, Bauwesen und Landesplanung

14.05.2012: Präsidium

- **Einheitliche** Flächenbedarfsberechnung für ASB und GIB in allen Regierungsbezirken wird begrüßt.
- Erstmalige **gemeindescharfe** Bedarfsermittlung von Wohnbauflächen wird begrüßt. ASB- und GIB-Flächenbedarf muss auf Gemeindeebene ausgewiesen werden.
- Auf dieser Grundlage soll den Kommunen die Möglichkeit eingeräumt werden, eine nachhaltige **interkommunale Zusammenarbeit**, z.B. in einem regionalen Flächenpool, zu entwickeln.

- Trotz demographischer Entwicklung muss Kommunen ein **Planungsspielraum** erhalten bleiben. Er sichert alternative Planung, Verfügbarkeit von Flächen und Dämpfung der Baulandpreisentwicklung. Kommunale Planungshoheit setzt Steuerungsspielraum voraus!!
- Auf die bislang gewährten regionalplanerischen **Zuschläge** darf nicht verzichtet werden!
- Es müssen weiterhin ausreichende **Flächenreserven** in den Regionalplänen erhalten bleiben!

- Auch bei einem **negativen** Flächenbedarf müssen in FNP und B-Plänen festgelegte Flächen erhalten bleiben und weiterhin im GEP bleiben, auch wenn die Flächen noch nicht entwickelt sind. Eine **Rücknahme** kommunaler **Bauleitpläne** wird als Eingriff in den Kernbereich der kommunalen Planungshoheit abgelehnt!
- Neue Berechnungsmethode kann nur **Orientierungsrahmen** für Regionalplanungsbehörden bilden. Kommunale Bedarfsanalysen sind zu berücksichtigen. Dialog mit Bezirksplanungsbehörden!

Gliederung:

1. Ausgangssituation
2. Flächenbedarf für Wohnzwecke
3. Flächenbedarf für Wirtschaftsflächen
4. Umsetzung im Regionalplan
5. Forderungen des StGB NRW
- 6. Weiteres Verfahren und Ausblick**

- Empirische Überprüfung des Gutachtens im Rahmen der Novellierung des GEP Düsseldorf
Vergleich Komponentenmodell und Handlungsspielraummethode ./ ISB-Modellen
- Ergebnisse wird Prof. Vallée evaluieren und in der Endfassung des Gutachtens berücksichtigen
- Erlass zur Anwendung der neuen Flächenbedarfsberechnung geplant
- Beratung von Erlassentwurf und Endfassung Gutachten im Beirat vor der Sommerpause
- Juli 2012: Abschluss des Gutachtens und Bekanntmachung Erlass
- Berücksichtigung in LEP-Novelle



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Rudolf Graaff
Beigeordneter
für Bauen, Umwelt und Kommunalwirtschaft

Städte- und Gemeindebund NRW
Kaiserswerther Str. 199
40474 Düsseldorf
Tel.: 0211 4587 239

rudolf.graaff@kommunen-in-nrw.de
www.kommunen-in-nrw.de

