



im Durchschnitt in den Kommunen realisiert werden können. Die bisher getroffenen Annahmen sind für einige Kommunen nicht plausibel. Die Regionalplanungsbehörde sieht hier Möglichkeiten, die Stellschrauben beim Dichtemodell zu diskutieren. Beispielsweise soll die Heraufstufung der vier Mittelzentren Monheim, Hilden, Erkrath und Neuss auf 45 WE/ha (vgl. Sitzungsvorlage Seite 32-33) zur Diskussion gestellt werden. Eine Gleichsetzung mit den übrigen Mittelzentren auf 35 WE/ha scheint aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sinnvoll. Eine weitere grundsätzliche Herabzonierung der Dichtewerte muss vor dem Hintergrund des demographischen Wandels weiter diskutiert werden. Hierfür stimmen vor allem die Kommunen mit hügeliger Topographie, die grundsätzlich eine geringere Dichte zugrunde gelegt wissen wollen. Die Problematik kann aber auch flächenbezogen gelöst werden. Im Monitoring besteht die Möglichkeit ASB-Reserven flächenmäßig nur eingeschränkt einzubeziehen, weil die topographischen Verhältnisse eine komplette Ausnutzbarkeit nicht ermöglichen. Gleichwohl gibt es in allen Städten mit bewegter Topographie auch Flächen, die komplett ausgenutzt werden können. Deshalb ist es sinnvoll, die Topographie bei der Reserveflächenbewertung einzubeziehen, d.h. im Einzelfall wird gemeinsam mit den Städten und Gemeinden geprüft, welcher Anteil der Reserve überhaupt für eine Wohnbebauung in Frage kommt.

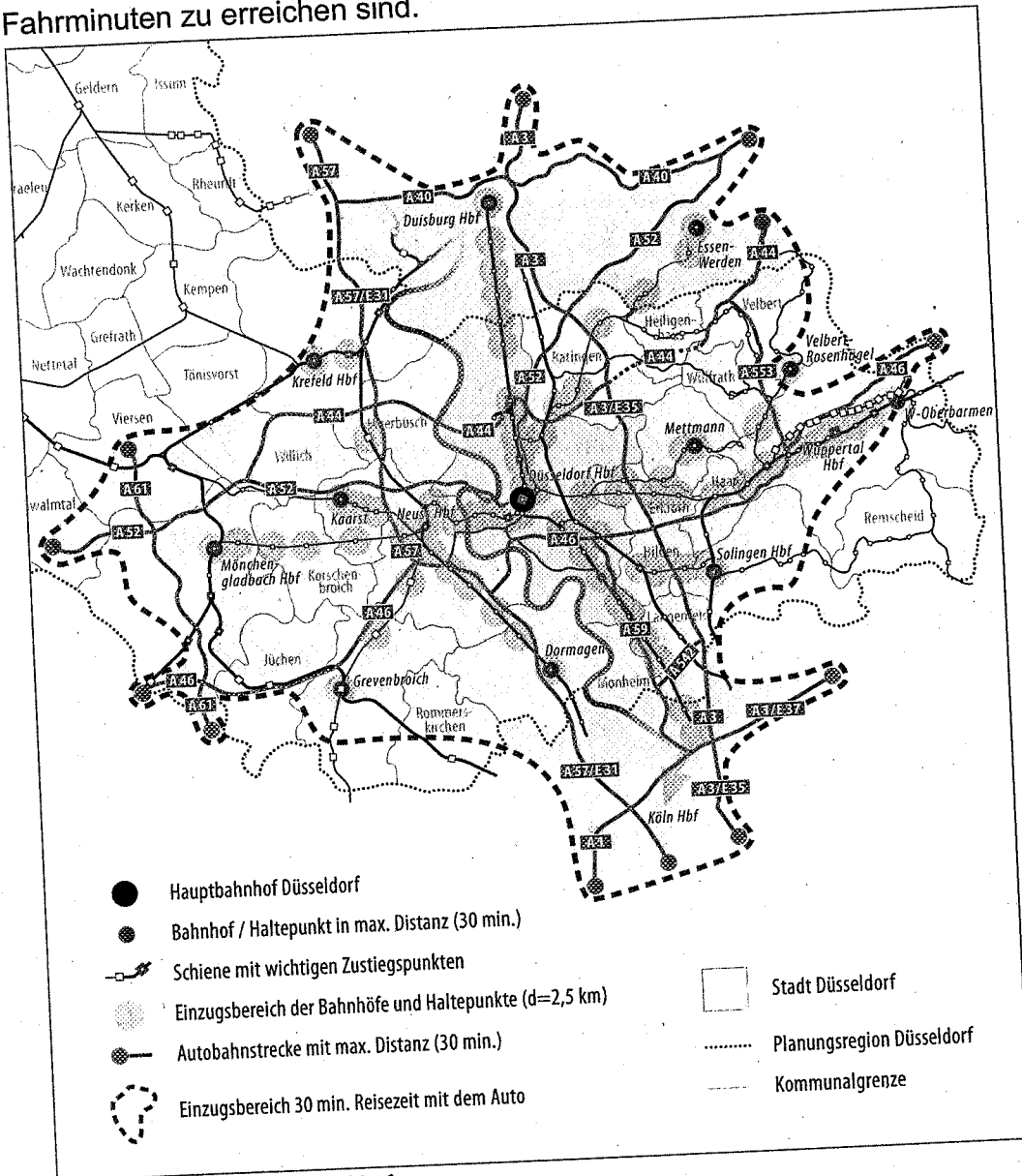
#### 2.4 In und Um Düsseldorf

*Zu 19!*

Einige Kommunen haben auf die sogenannten Überschwappeneffekte hingewiesen und sich dafür ausgesprochen, daran zu partizipieren. Der bisherige Berechnungsansatz hatte hierzu keine expliziten Aussagen gemacht. Richtig ist aus der Sicht der Regionalplanungsbehörde, dass dem zukünftigen Wohnungsneubaubedarf der Stadt Düsseldorf nur ein begrenztes Bauflächenpotenzial für den Wohnungsbau gegenüber steht. Dieses Reservepotential reicht nicht aus, um den bisher berechneten Bedarf zu decken. Die bisher vorliegende Bedarfsberechnung zeigt - im Abgleich mit der Reservesituation - auf, dass ca. 12.500 WE zusätzlich dargestellt werden sollen. Das sind ca. 350-400ha ASB-Darstellung. Einen Teil davon kann die Landeshauptstadt auf ihrem Stadtgebiet darstellen. Der verbleibende Bedarf kann auf diejenigen benachbarten Kommunen verteilt werden, welche geeignete Flächen vorhalten. Dabei sieht sich die Regionalplanung mit der Fragestellung konfrontiert, wie diese Wohnbaulandentwicklung angesichts bereits stark ausgelasteter Verkehrsinfrastrukturen regional verträglich gesteuert werden könnte. Dazu hat die Regionalplanungsbehörde ein



Flächenranking entwickelt, bei dem die auf nachstehender Karte hervorgehobenen Kommunen mitbetrachtet und einbezogen werden sollen. Dieser Abgrenzungsvorschlag entsteht durch die Erreichbarkeit der Landeshauptstadt per PKW und ÖPNV. Das Untersuchungsgebiet umfasst alle Gemeinden, die von Düsseldorf aus in maximal 30 Fahrminuten zu erreichen sind.



Projektgebiet In und Um Düsseldorf

Im Ranking sollen nur die Flächen berücksichtigt werden, die nicht ohnehin schon rechnerisch durch den lokalen Bedarf der Kommune begründet sind. Das bedeutet, dass zunächst die Flächen in den Kommunen identifiziert werden, die zur Deckung des lokalen Bedarfes



dienen. Alle darüber hinausgehenden Flächen werden dann in einem Ranking kommunenübergreifend verglichen. Zum Vergleich der Flächen (Ranking) sollen verschiedenste Kriterien bzw. Indikatoren herangezogen werden, die die nachfolgenden Ziele abbilden sollen:

- 1) Verkehrsaufwand bzw. -belastung minimieren,
- 2) Flächen sollen ökologisch verträglich entwickelt werden können,
- 3) infrastrukturelle Einrichtungen finden Berücksichtigung,
- 4) eine qualitative städtebauliche Umsetzung wird ermöglicht.

In den Kommunen, in denen es Flächen gibt, die im Ranking gut abschneiden, sollen zusätzliche Bereichsdarstellungen, die über den örtlichen Bedarf hinausgehen, vorgenommen werden. Diese Darstellungen sollen zusammen zusätzlich ca. 12500 WE ausmachen. So wird es möglich sein, dass der rechnerische Bedarfswert einzelner Kommunen deutlich nach oben korrigiert wird.

### **2.5 Änderung des Verteilungsschlüssel**

Die Aufteilung von regionalen Bedarfen auf die Kommunen mittels des bisher gewählten Verteilungsschlüssels wurde von einigen Kommunalvertretern kritisch gesehen. Ein Kreis kritisiert, dass die Anwendung der zentralörtlichen Einstufung als Verteilungsfaktor den Kreis insgesamt benachteiligt. Ein sinnvoller Verteilungsschlüssel, der die regionalen Bedarfe auf die kommunale Ebene „herunterbricht“, muss in jedem Fall gefunden werden. Änderungen sind dabei aus Sicht der Regionalplanungsbehörde durchaus möglich. Bei Änderungen des Verteilungsschlüssels betrifft die Änderung immer auch andere Kommunen. Wenn der Schlüssel im Sinne der Kritik äußernden Kommunen geändert wird, sehen sich andere Kommunen benachteiligt. Deshalb kann dieser Schlüssel nur mit sehr viel Vorsicht geändert werden.

### **3. Bedarfsberechnung für Gewerbe**

In der Planungsregion Düsseldorf wird seit Mitte der 1990er Jahre eine Monitoring-basierte Bedarfsberechnung für gewerbliche Bauflächen durchgeführt. Durch die kontinuierliche Beobachtung der Flächeninanspruchnahmen für Gewerbe in den Städten und Gemeinden und ihre modifizierte Trendfortschreibung wird ein quantitativer Handlungsspielraum ermittelt, der den Städten und Gemeinden im Planungszeitraum zur Verfügung stehen sollte.

In einem einfachen Rechenschritt wird dazu die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme an Flächen multipliziert mit der Anzahl der