



Flächennutzungsmonitoring V Methodik – Analyseergebnisse – Flächenmanagement

IÖR Schriften Band 61 · 2013

ISBN: 978-3-944101-18-7

Methoden zur Ermittlung des Flächenbedarfs für Wohnen und Wirtschaft für die Regionalplanung in Nordrhein-Westfalen

Dirk Vallée

Vallée, D. (2013): Methoden zur Ermittlung des Flächenbedarfs für Wohnen und Wirtschaft für die Regionalplanung in Nordrhein-Westfalen. In: Meinel, G.; Schumacher, U.; Behnisch, M. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring V. Methodik – Analyseergebnisse – Flächenmanagement. Berlin: Rhombos, IÖR Schriften 61, S. 317-327.

Methoden zur Ermittlung des Flächenbedarfs für Wohnen und Wirtschaft für die Regionalplanung in Nordrhein-Westfalen

Dirk Vallée

Zusammenfassung

Die Regionalplanung stellt durch eine angemessene und den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit folgende Flächenausstattung für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung und die wirtschaftliche Entwicklung einen Rahmen zur Verfügung, der durch die kommunale Bauleitplanung ausgestaltet werden kann. Gleichzeitig leistet die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung am Bedarf sowie an der vorhandenen Infrastruktur einen Beitrag zur nachhaltigen Raumentwicklung. Dazu ist der Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau und die Wirtschaft durch geeignete Methoden zu ermitteln sowie durch eine systematische Erfassung der bereits planerisch gesicherten Flächenreserven zu ergänzen.

Die bisher verwendeten Rechenmodelle, im Wesentlichen das Komponentenmodell und das GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächenprognose), sind aufgrund des demografischen Wandels sowie des ökonomischen Strukturwandels weiter zu entwickeln, um auch künftig realistische Bedarfszahlen zu liefern. Dabei sind u. a. sich wandelnde Haushaltsstrukturen und -größen oder die Verschiebungen zwischen den Gewerbesektoren (Produktion, Dienstleistung, Logistik, Kreativwirtschaft) mit ihren jeweils sehr unterschiedlichen Flächenansprüchen zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund sollten die bisher angewendeten Modelle überprüft und ein Weiterentwicklungsbedarf aufgezeigt sowie Lösungsvorschläge dazu erarbeitet werden.

1 Stand der Anwendung in NRW

Im Rahmen der Analyse wurden zunächst die vorhandenen methodischen Ansätze in NRW anhand der Literatur sowie durch Tiefeninterviews und Fachgespräche mit allen Regionalplanungsträgern sowie der Landesplanung in NRW analysiert. In diesem Zusammenhang wurden auch der Stand der Anwendung sowie Probleme bei der Anwendung erfragt. Im Ergebnis dieser Analysen ist festzustellen, dass die derzeitige Praxis in NRW sehr heterogen ist. So wenden einige Regionalplanungsbehörden für die Ermittlung des Bedarfes an Wohnbauflächen, die dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet werden, das Komponentenmodell (vgl. Abb. 1; u. a. ILS 2005) an, andere stützen sich auf Trendfortschreibungen sowie Plausibilitätsbetrachtungen und wieder andere schätzen einen Handlungsspielraum auf der Basis von Bevölkerungsprognosen

und der Bautätigkeit in einem definierten zurückliegenden Betrachtungszeitraum ab. Zur Bedarfsermittlung für Wirtschaftsflächen, die in großen Teilen den Flächen für Gewerbe- und Industriebedarf (GIB) zugeordnet werden, nutzen einige Regionalplanungsbehörden das GIFFPRO (vgl. u. a. Bauer, Bonny 1986 sowie ILS 2001), andere stützen sich auf Plausibilitätsüberlegungen und nicht näher spezifizierte Trendfortschreibungen zur Bestimmung von Handlungsspielräumen ab.

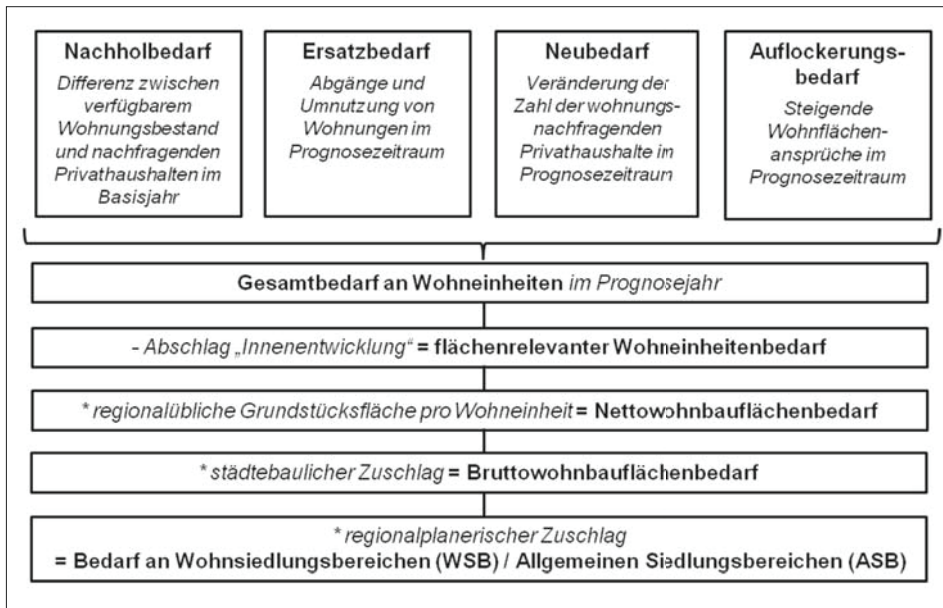


Abb. 1: Komponentenmodell (Quelle: eigene Darstellung nach ILS 2005)

Bei der modellgestützten Bedarfsabschätzung für die Wohnbauflächen nach dem Komponentenmodell (vgl. u. a. ILS 2005) werden, basierend auf der Anzahl der Haushalte sowie dem Wohnungsbestand und deren Entwicklungen im Planungszeitraum (vgl. u. a. BBSR 2010, VRS 2006), ein Neubedarf, ein Ersatzbedarf, ein Auflockerungsbedarf sowie ein Nachholbedarf errechnet. Der Neubedarf soll darin den für einen Zuwachs an Haushalten erforderlichen Bedarf decken, der Ersatzbedarf soll die aus baulichen, städtebaulichen oder qualitativen Gesichtspunkten abgängigen Wohnungen kompensieren. Der Auflockerungsbedarf soll den Zuwachs an Wohnfläche je Haushalt bzw. Person berücksichtigen und der Nachholbedarf soll ein Ausgleich für eine Wohnungsunterversorgung sein. Der so ermittelte Bedarf an zusätzlichen Wohnungen kann dann über Dichtewerte (übliche Grundstücksgrößen oder pauschale Annahmen für Wohneinheiten je ha) in Flächenbedarfe umgerechnet werden. Dabei besteht die Möglichkeit, nach Ein- bzw. Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern zu unterscheiden, was auch häufig der Fall ist und womit unterschiedliche Rahmenbedingungen des Wohnungseigentums bzw. der Mieterhaushalte sowie städtebauliche Strukturen berücksichtigt werden können.

Die Berechnungen des GIFPRO-Modells (vgl. Abb. 2; Bauer, Bonny 1986) gehen von der prognostizierten Beschäftigtenentwicklung in einzelnen Wirtschaftszweigen aus und berechnen durch Multiplikation der Beschäftigtenzahl je Wirtschaftszweig mit einem empirisch ermittelten Flächenbedarf je Beschäftigtem den Flächenbedarf je Wirtschaftszweig. Sodann entsteht der Gesamtbedarf durch Zusammenfassung des jeweiligen Flächenbedarfes je Wirtschaftszweig unter Berücksichtigung von spezifischen Wiedernutzungsquoten von künftig frei werdenden Gewerbeflächen aus Betriebsverlagerungen. Problematisch dabei sind bisher die verwendeten starren Quoten der Wirtschaftszweige, deren empirische Basis über eine längere Zeit für NRW nicht aktualisiert wurde, sowie die Flächenkennziffern, die ebenfalls über längere Zeit nicht neu erfasst wurden. Hier besteht mit einer Weiterentwicklung durch das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu 2010) ein Ansatz, der diese grundsätzlichen Probleme angeht und Lösungsvorschläge aufzeigt, dem allerdings eine breite und auf NRW verallgemeinerbare empirische Datenbasis zur Weiterentwicklung in ein trendbasiertes Verfahren fehlt.

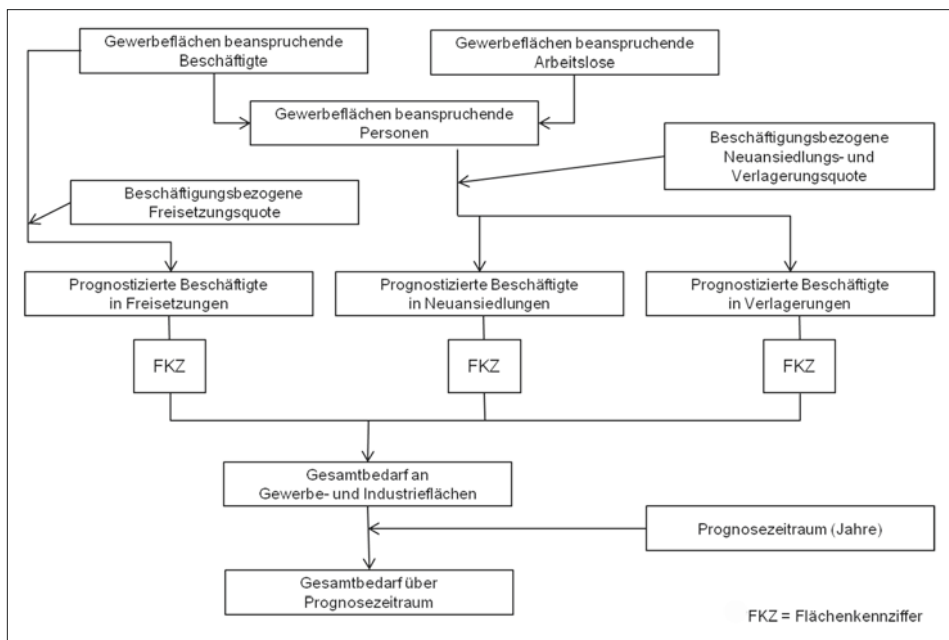


Abb. 2: Gewerbeflächenbedarfsprognose nach dem GIFPRO-Modell (Quelle: eigene Darstellung nach Bauer, Bonny 1986)

Für die angestrebte Weiterentwicklung der bisher genutzten Methodiken waren zudem folgende Anforderungen zu berücksichtigen: die Input-Daten sollten aus allgemein zugänglichen Statistiken und Datenquellen verwendet werden; eine jährliche oder periodische Fortschreibung sollte möglich sein; die Anwendung der neu vorgeschlagenen Modelle sollte dezentral, d. h. bei unterschiedlichen Planungsträgern auf regionaler und

kommunaler Ebene möglich sein und sowohl für eine Bedarfsabschätzung als auch für eine Plausibilitätskontrolle gegenüber Ergebnissen aus anderen Quellen bzw. Methoden genutzt werden können.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass modellgestützte Bedarfsberechnungen (hier muss eigentlich von Bedarfsabschätzungen geredet werden) a priori einen Flächenbedarf in Abhängigkeit der gewählten Input-Parameter und Methodiken ermitteln. Dieser so ermittelte Bedarf ist nicht identisch mit einer Nachfrage und muss vor allem als Brutto-Bedarf für einen Betrachtungszeitraum angesehen werden. Von diesem sind im Hinblick auf die angestrebte Quantifizierung der in Regional- und Flächennutzungsplänen darzustellenden Flächen die Flächenreserven abzuziehen. Als Flächenreserven sind solche Flächen einzustufen, die bereits planerisch gesichert, aber noch nicht entwickelt sind. Zudem sind Brachen, untergenutzte Flächen oder Baulücken ebenfalls zu erfassen und in geeigneten Anteilen von dem Brutto-Bedarf abzuziehen bevor ein Netto-Bedarf ermittelt und dann planerisch dargestellt werden kann. Insofern ist die hier vorgestellte Methodik um die Saldierung von Bedarf und Reserven zu ergänzen.

Als Ergebnis der Datenrecherchen kann zunächst festgehalten werden (ISB 2012), dass gemeindeweise Bedarfswerte für Planungszeiträume von 15 bis 20 Jahren kaum valide erzeugt werden können. Aufgrund fehlender kleinräumiger Daten sowie Unsicherheiten bei kleinräumigen Prognosen insbesondere zur den Beschäftigtenentwicklung in unterschiedlichen Wirtschaftsgruppen und -sektoren wird empfohlen, die Bedarfsabschätzungen kreisweise zu erzeugen. Auf dieser Aggregationsebene kann von einer höheren Validität ausgegangen werden, weil z. B. Zufälligkeiten aufgrund im Analysezeitraum getätigter oder nicht getätigter Erschließungsmaßnahmen, die temporäre Einwohner- oder Beschäftigtenzuwächse zur Folge haben, ausgeglichen werden. Um Anhaltspunkte für eine gemeindeweise Quantifizierung zu geben, werden Ansätze dargestellt, wie die kreisweise ermittelten Bedarfswerte auf die Ebene der Gemeinden herunter gebrochen werden können.

Die entwickelten Methoden wurden während der Erarbeitung in einem begleitenden und vertiefenden Beteiligungsverfahren mit den Regionalplanungsbehörden und mit einem breit besetzten Beirat unter Beteiligung der kommunalen Spitzenverbände, von Wirtschafts- und Umweltverbänden, verschiedenen Ministerien des Landes NRW sowie der Landes- und Regionalplanung diskutiert. Zudem erfolgte eine Evaluierung der Ergebnisse mittels eines Vergleichs zu den bisher von der Bezirksregierung Düsseldorf angewendeten Methoden. Dabei traten neben praktischen Anwendungsfragestellungen, die im Wesentlichen gelöst und umgesetzt werden konnten, auch sehr gegensätzliche Positionen zu den Ergebnissen der Bedarfsberechnungen sowie Unterschiede aufgrund methodischer Ansätze auf. Beispielhaft seien die Wiedernutzungsquoten für Brachflächen, Flächenkennziffern, Dichtewerte oder die Erfassung von Brachen und Reserven genannt, zu denen von den Wirtschafts- und Umweltverbänden sowie den

Planungsträgern (Kommunen, Regionalplanungsbehörden) sehr konträre Positionen bestanden. Dazu ist darauf hinzuweisen, dass die vorgestellten Methodiken ein Gerüst aufzeigen, planerische Erwägungen und Entscheidungen aber nicht ersetzen können. Zudem kann ein Methodengerüst Widersprüche zwischen einer offensiven Angebotsplanung und einer auf Ressourcenschutz achtenden zurückhaltenden Planung nicht lösen, sondern es können nur sinnvolle und belastbare Ansätze vorgestellt werden, deren Ergebnisse von den anwendenden Planerinnen und Planern zu interpretieren sind und als Abwägungsgrundlage genutzt werden können.

2 Wohnbauflächen

Für die Wohnbauflächen wird eine Vorgehensweise empfohlen, die auf der Ebene der kreisfreien Städte und Kreise, ausgehend von einer bei den statistischen Landesämtern verfügbaren Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, den Neubaubedarf, einen Ersatzbedarf sowie eine Fluktuationsreserve ermittelt. Neubau- und Ersatzbedarf ermitteln sich, wie in den bisher angewendeten Modellen auch, aus der Differenz der Haushalte zwischen dem Analyse- und Prognosezeitpunkt bzw. über im Prognosezeitraum zu erwartende Abbruchraten. Dabei ist aufgrund der demografischen Entwicklung zu erwarten, dass in einigen Teilen negativer Neubedarf entsteht, weil die Zahl der Haushalte rückläufig ist. Aufgrund der Individualisierung sowie dem nach wie vor anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten steigt jedoch in vielen Gebieten die Anzahl der Haushalte trotz rückläufiger Bevölkerungszahl, sodass noch ein gewisser Wohnungsbedarf aus Neubau- und Ersatzbedarf zu erwarten ist. Negative Werte beim Neubaubedarf zeigen zu erwartende Leerstandsentwicklungen auf und sollten aus planerischer Sicht als Indiz für eine behutsame Flächenentwicklung oder auch einen Neubaustopp interpretiert werden. Hinsichtlich des Ersatzbedarfes ist zu betonen, dass dieser nicht notwendigerweise auch einen Flächenanspruch auslöst, weil Ersatzbauten an Ort und Stelle entstehen können. Angesichts der besonderen Situation in NRW, wo viele ältere Wohngebäude in städtebaulichen Gemengelagen und Mischgebieten bestehen, wurde diese Komponente trotz fachlicher Bedenken nach Abstimmung mit dem Auftraggeber sowie den Begleitgremien beibehalten.

Für den Auflockerungsbedarf sowie den Nachholbedarf wird keine Notwendigkeit mehr gesehen. Der Auflockerungsbedarf beschreibt einen rechnerischen Wohnungsbedarf aufgrund des Wohnflächenzuwachses je Haushalt bzw. Einwohner, der allerdings z. B. aufgrund der anhaltenden Haushaltsverkleinerung zu einer Doppelzählung mit einem gleichzeitig so begründeten Neubedarf führen würde und hohe Remanenzkosten (Kosten, die bei rückläufiger Bevölkerungs- bzw. Nutzerzahl nicht im gleichem Maße sinken wie die Nutzerzahl, weil Anpassungen z. B. der Infrastruktur durch Rücknahme oder Verkleinerung von Straßen, Kanalisation, Kläranlagen, Wasserversorgung, sozialer Infrastruktur, aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht

möglich sind) verursachen würde. Der Nachholbedarf beschreibt einen angespannten Wohnungsmarkt, also zu wenige Wohnungen im Vergleich zur Anzahl der Haushalte. Dieses ist nur noch in wenigen Ballungskernen der Fall, weshalb auch hier empfohlen wird, auf diese Komponente zu verzichten.

An Stelle von Auflockerungs- und Nachholbedarf wird als neue Komponente eine Fluktuationsreserve eingeführt, die eine Entspannung des Wohnungsmarktes herbeiführen soll (vgl. Abb. 3). Aus Vergleichsbetrachtungen zur Immobilienwirtschaft wurde eine Leerstandsquote von 3 % als eine sinnvolle Größenordnung ermittelt, bei der noch nicht zu große Leerstände und Überhänge zu verzeichnen sind, aber auch keine so angespannte Marktsituation erwartet werden muss, welche Umzüge schwer oder unmöglich machen würde. Es wird jedoch empfohlen, von der Fluktuationsreserve bekannte Leerstände abzuziehen.

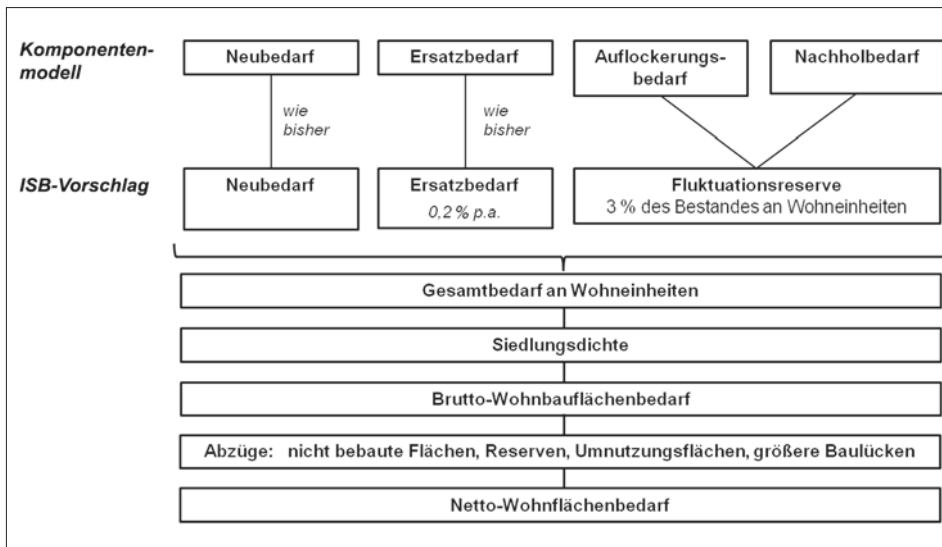


Abb. 3: Methodenmodifikation Wohnbauflächenbedarf (Quelle: eigene Darstellung)

Der sich aus einer Summierung der drei Komponenten ergebende Bedarf an Wohneinheiten ist dann über Dichtewerte in Flächen umzurechnen. Bislang sind derartige Dichtewerte zur Siedlungsflächenentwicklung in NRW nicht gebräuchlich. Andere Bundesländer oder Regionen, u. a. die Region Hannover, die baden-württembergischen Regionen incl. Stuttgart oder die Region Westpfalz, nutzen planerische Dichten erfolgreich, um unterschiedliche raumstrukturelle Gegebenheiten abbilden zu können. In einer ersten Näherung werden folgende Dichtewerte für unterschiedliche Siedlungsstrukturtypen in NRW vorgeschlagen (vgl. Tab 1):

Tab. 1: Empfohlene Siedlungsdichten für NRW (Quelle: ISB 2012)

Siedlungsstrukturtyp	Einwohnerdichte [EW/km ²]	Siedlungsdichte [WE/ha] Bruttobauland
hoch verdichtet	> 2 000	40
verdichtet	1 000 bis 2 000 sowie Oberzentren in gering verdichteten Regionen	30
gering verdichtet	< 1 000	20

Empirische Betrachtungen der Siedlungsdichte in NRW haben gezeigt, dass diese heute zwischen 12 und 90 WE/ha schwankt. Planerisch ist zu empfehlen, die genannten Werte (Tab. 1) als Untergrenzen anzusehen, da ansonsten die Infrastrukturkosten überproportional steigen. Sofern die Ermittlung des Flächenbedarfes auf Kreisebene erfolgt, sind mittlere Dichten für die einzelnen kreisangehörigen Kommunen zu bilden, oder ein Kreis insgesamt z. B. den siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR zuzuordnen. Zudem wurde diskutiert, für Ober- und Mittelzentren einen Zentralitätszuschlag anzuwenden, um die Zentralen Orte zu stärken bzw. eine langfristige Siedlungsflächenkonzentration zu erreichen. Dabei handelt es sich jedoch um eine planerische Zielsetzung bzw. Maßgaben.

3 Wirtschaftsflächen

Für die Ermittlung der Wirtschaftsflächen wurde zunächst festgestellt, dass gegenüber den bisher angewendeten Modellen eine aktuelle, deutlichere und flexiblere Differenzierung nach Wirtschaftszweigen unbedingt geboten ist. Da die einzelnen Wirtschaftszweige sich sehr unterschiedlich entwickeln und vor allem deutlich heterogene Flächenbedarfe haben, wird dieses als unumgänglich für eine valide Prognosebasis betrachtet. Alternativ sind Trendfortschreibungen auf der Basis eines umfassenden und validen Siedlungsflächenmonitorings, die von den Planungsträgern auch favorisiert wurden, denkbar und in NRW konkret im Aufbau. Allerdings fehlt derzeit hierzu noch eine einheitliche, vergleichbare und valide Datenbasis in allen Teilen von NRW, sodass zunächst eine Weiterentwicklung der Berechnungsmethodik angestrebt wurde. Insofern soll für NRW die hier vorgeschlagene Modifikation des GIFPRO-Modells (vgl. Abb. 4) zur Berechnung der Wirtschaftsflächen eine Zwischenstufe darstellen und sollte mittelfristig durch Daten des Flächenmonitorings und einer Trendfortschreibung ergänzt werden.

Die Methodenempfehlung in Anlehnung an das Modell TBS-GIFPRO (Difu 2010) basiert auf einer Prognose der Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen und der jeweiligen Multiplikation mit Flächenkennziffern für diese Gruppierungen. Für

diese Vorgehensweise müssen allerdings einige Datenlücken berücksichtigt und geschlossen bzw. plausible Annahmen dazu getroffen werden. Dabei ist zunächst zu berücksichtigen, dass in den letzten Jahren durch Umstellung der Statistik die Zuordnung der Wirtschaftszweige zu Wirtschaftsgruppen mehrfach geändert wurde und damit aktuell keine längeren Zeitreihen für die Zahl der Beschäftigten je Gruppe zur Verfügung stehen (nur rückwirkend bis 2008). Unabhängig davon lässt sich jedoch für fünf wesentliche Wirtschaftsgruppen eine differenzierte und dynamische Abschätzung der wirtschaftsgruppenspezifischen Beschäftigtenentwicklung auf Ebene der Kreise mit allgemein verfügbaren statistischen Daten erstellen, womit die wesentlichen Anforderungen (Datenverfügbarkeit, leichte Handhabbarkeit, Transparenz, Validität) erfüllt werden können. Die Prognose basiert auf den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten als Vollzeitäquivalente, d. h. Teilzeitbeschäftigte werden hier zusammengefasst. Dazu wird empfohlen, die Beschäftigten in den „klassischen“ Bereichen der Gewerbeflächennachfrage (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Verkehr/Logistik, Großhandel) unter Einbezug einer Trendabschätzung zu berücksichtigen. Weiterhin wird eine Differenzierung zwischen Groß- und Einzelhandel vorgenommen, um eine bessere Zuordnung zu ASB-Flächen (eher Einzelhandel) und GIB-Flächen (eher Großhandel) zu ermöglichen.

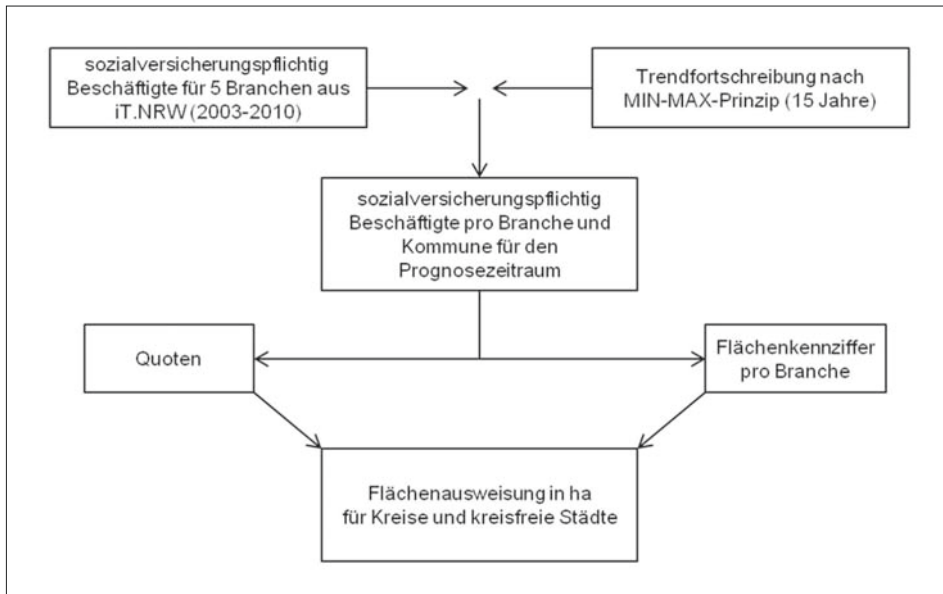


Abb. 4: Wirtschaftsflächenbedarf nach ISB-Vorschlag (Quelle: ISB 2012)

Ein weiteres Problem stellen die zu berücksichtigenden Flächenkennziffern (vgl. u. a. Bonny 1996; Bonny 2013; Tab. 2) dar, die nicht aktuell und empirisch breit abgestützt vorliegen. Eine Empirie hierzu war im Zeit- und Budgetrahmen der Studie nicht möglich. Insofern verbleiben hier empirische Lücken (detaillierte Daten zu Wiedernutzungsquoten

und Flächenkennziffern), die bei der zukünftigen Anwendung der Methoden zu füllen sind. Dies zeigen auch die Erfahrungen aus einer im Rahmen der Studie durchgeführten, unveröffentlichten kleinen und nicht repräsentativen Empirie sowie Untersuchungen der Wirtschaftsförderung der Metropole Ruhr zum gewerblichen Flächenmanagement. Sie stellen nur einzelne Werte zu Flächenkennziffern dar, die aufgrund der spezifischen Rahmenbedingungen (z. B. Anteil Reserve- und Brachflächen) nicht ohne weiteres auf andere Räume zu übertragen sind. Insofern wird empfohlen, die erforderlichen empirischen Untersuchungen zu den Flächenkennziffern möglichst bald durchzuführen.

Tab. 2: Zuordnung der Wirtschaftsflächen zu ASB und GIB sowie Flächenkennziffern je Wirtschaftszweig/Branche (Quelle: ISB 2012)

Branche	Anteil auf GIB-Flächen (%)	Flächenkennziffer (m ² /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

Eine Annäherung über die tatsächlich in Anspruch genommenen Gewerbeflächen (ähnlich der sogenannten Handlungsspielraummethode der Regionalplanungsbehörde Düsseldorf) kann als eine realitätsnahe Lösung betrachtet werden, sofern für einen ausreichenden Zeitraum Monitoring-Daten zur Verfügung stehen. Der Vergleich mit den Ergebnissen der Handlungsspielraummethode im Rahmen der Evaluationsphase zeigte, dass der neue Methodenvorschlag eher höhere Bedarfswerte ergibt als die auf Monitoring-Daten basierende Handlungsspielraummethode.

4 Weitere planerische Hinweise

Angesichts der heterogenen demografischen Entwicklung in den Teilräumen des Landes NRW ist denkbar, dass sich örtlich und im weiteren Zeitverlauf zunehmend verbreitet im Wohnungsbau ein negativer Bedarf ergibt, welcher eine Rücknahme bisher planerisch gesicherter aber noch nicht bebauter Flächen gebieten würde. Abbildung 5 zeigt exemplarisch für den Märkischen Kreis die nach dem Komponentenmodell berechnete Anzahl der Wohneinheiten (ILS) sowie die sich nach der Modifikation des ISB ergebende Anzahl (ISB). Ursache für die Abweichungen sind in erster Linie die rückläufigen Einwohner- und Haushaltszahlen, aber auch die nicht mehr berücksichtigten Auflockerungs- und Nachholbedarfe sowie der reduzierte Ersatzbedarf. Der planerische Umgang mit den dargestellten Überhängen bzw. „negativen Bedarfen“ ist Aufgabe der Regional- und Landesplanungsbehörden zusammen mit den Kommunen.

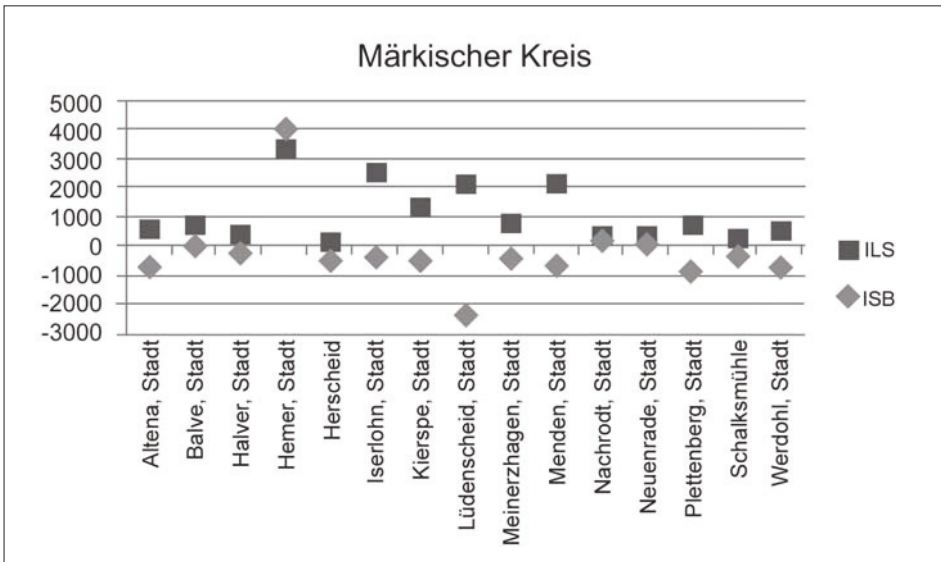


Abb. 5: Ergebnisvergleich für die neu einzuplanenden Wohneinheiten (Quelle: ISB 2012)

Von den Bedarfswerten sind für die weitere Planung Reserveflächen und bei überproportionalen Leerständen auch weitere Flächenanteile abzuziehen. Dazu können bzgl. der Leerstände voraussichtlich die Ergebnisse des Zensus 2011 (für den Wohnungsbestand bzw. -leerstand) sowie des Siedlungsflächenmonitorings (für Reserveflächen, nicht genutzte oder untergenutzte Flächen) herangezogen werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die mit der neu entwickelten Methode ermittelten Bedarfswerte vorrangig zur Plausibilitätskontrolle und als Orientierungsrahmen dienen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist es dann Aufgabe der Städte und Gemeinden einen anderen (ggf. höheren) Bedarfswert zu begründen. Weiterhin haben die Regionalplanungsbehörden die Möglichkeit, im Dialog mit den Städten und Kreisen regionsspezifischere Daten zu nutzen und in die aufgebauten Modelle einzupflegen.

Das aktuell in NRW im Aufbau befindliche System eines Flächenmonitorings sollte dringend um die Berücksichtigung der Nutzung gewerblicher Flächen ergänzt werden. Hierzu sollten nicht nur die Anzahl, die Größe und die jeweilige Branche verkaufter Grundstücke, sondern auch Beschäftigtenzahlen (aktuell oder geplant) erhoben werden. Dabei sollte unbedingt auf eine Differenzierung nach Wirtschaftsgruppen geachtet werden. Dies ist sowohl im Hinblick auf eine mittelfristige Nutzung des entwickelten ISB-Modellansatzes als auch für eine Ablösung durch eine trendbasierte, Monitoring-gestützte Methode sinnvoll.

5 Literatur

- Bauer, M.; Bonny, H.-W. (1986): Flächenbedarf für Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnung nach GIFPRO, Schriftenreihe des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung Nordrhein-Westfalen 4.035, Dortmund.
- Bonny, H.-W. (1996): Flächenkennziffer – Zur Genese und Nutzung der Flächenkennziffer in der Gewerbeplanung. In: Raumplanung, 73/1996, 92-98.
- Bonny, H.-W. (2013): Kleine Arbeitshilfe zur Gewerbeflächenplanung (04) – Flächenkennziffern; Department Stadtplanung der HafenCity-Universität Hamburg.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010): Wohnungsmärkte im Wandel – Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025.
- Difu – Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.) (2010): Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam.
- ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung NRW (Hrsg.) (2001): Zur Aktuellen Gewerbeflächenpolitik – Anforderungen an künftige Gewerbeflächen. Auftragnehmer Planquadrat Dortmund.
- ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung NRW (Hrsg.) (2005): Demographischer Wandel und längerfristiger Wohnsiedlungsflächenbedarf in den Gemeinden und Kreisen Nordrhein-Westfalens. Abschlussbericht.
- ISB – Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen University (2012): Bedarfsberechnungen für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen. Gutachten im Auftrag der Staatskanzlei NRW. www.nrw.de/landesregierung/landesplanung/siedlungsflächen (Zugriff 25.06.2013).
- VRS – Verband Region Stuttgart (Hrsg.) (2006): Perspektiven 2025 – Modellrechnungen zur Zukunft von Leben, Wohnen und Arbeiten in der Region Stuttgart bis 2025, Schriftenreihe Nummer 24, März 2006.