

Methoden zur Abschätzung von Siedlungsflächenbedarfen im Planungsraum Arnsberg

Mit Beschluss vom 30.03.2023 hat der Regionalrat die Methodik zur Abschätzung von ASB-/Wohnbauflächenbedarf angepasst. Die Methodenbeschreibung steht auf der Seite der Bezirksregierung Arnsberg ([hier](#)) zum Download bereit.

Die in rot markierten Auslassungen in diesem Dokument beziehen sich auf Aussagen zu ASB-/Wohnbauflächenbedarfen, die durch den Ratsbeschluss keine Gültigkeit mehr besitzen. Grundlegende Aussagen und Ausführungen zur Methodik zur Abschätzung von GIB-/Wirtschaftsflächenbedarfen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

1) Einführung

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP) gibt in Ziel 6.1-1 vor, dass die Siedlungsentwicklung auf den Ebenen der Regional- und Bauleitplanung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten ist. Aufgabe der Regionalplanung ist damit, bedarfsgerecht Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festzulegen. Bedarfsgerecht bedeutet dabei einerseits, ausreichende Flächen für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung zu stellen, andererseits aber die Festlegung von Flächen auf das erforderliche Maß zu beschränken. Gleiches sieht der LEP für die Bauleitplanung vor. Damit kommt der sachgerechten Ermittlung der quantitativen Flächenbedarfe für die Siedlungsentwicklung auf Ebene der Regional- und Bauleitplanung eine zentrale Rolle zu.

Aufgrund der demographischen Entwicklung, des wirtschaftlichen Strukturwandels, der Anforderungen an eine nachhaltige und flächensparende Raumentwicklung und der Notwendigkeit, die derzeit methodisch unterschiedlichen Vorgehensweisen in den Planungsregionen zu vereinheitlichen, wurde eine Überarbeitung der Methoden für den regionalplanerischen Flächenbedarf erforderlich. Dazu wurde von der Landesplanung beim Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen im März 2011 ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten hat die vorhandenen methodischen Ansätze der Wohnbau- und Wirtschaftsflächenbedarfsberechnung analysiert und im Ergebnis eine Methode zur Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe vorgeschlagen sowie im Bereich der Wirtschaftsflächen empfohlen, mittelfristig auf eine Trendfortschreibung der Daten des Siedlungsflächenmonitorings abzustellen.

[...]

Der Bedarf an neuen Wirtschaftsflächen ergibt sich aus den Ergebnissen des Siedlungsflächenmonitorings nach § 4 Abs. 4 LPIG. Dazu wird für jeweils eine Region (mindestens einen Kreis) die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme mindestens der letzten zwei Monitoring-Perioden mit der Zahl der Jahre des Planungszeitraums multipliziert. Das Siedlungsflächenmonitoring im südwestfälischen Planungsraum entspricht noch nicht dem Beobachtungszeitraum des seit 08.02.2017 rechtskräftigen LEP. Die Regionalplanungsbehörde Arnsberg ermittelt den Bedarf an Wirtschaftsflächen deshalb in Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde weiter nach der (modifizierten) GIFPro-Methode.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass die hier vorgeschlagenen Methoden der Ermittlung des rechnerischen Bedarfes dienen. Ein konkreter Handlungsbedarf ergibt sich aus der Gegenüberstellung vorhandener Reserven und dem abgeschätzten Bedarf:

Bedarf – Reserven SFM = Handlungsbedarf.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Handlungsbedarf sowohl positiv als auch negativ sein kann. Der Handlungsbedarf kann damit einerseits eine Neudarstellung bzw. -festlegung von Siedlungsflächen, andererseits auch deren erforderliche Rücknahme begründen.

2) **Abschätzung des Bedarfs an Wohnbauflächen / ASB**

[...] (s. einleitender Hinweis)

3) **Abschätzung des Bedarfs an Wirtschaftsflächen / GIB**

Für eine Trendfortschreibung des Siedlungsflächenmonitorings gemäß den Erläuterungen des Landesentwicklungsplans zu Ziel 6.1-1 ist derzeit im Planungsraum Arnsberg noch keine geeignete Datengrundlage vorhanden. In Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde wird für eine Übergangszeit noch die GIFPro-Methode verwendet, allerdings sind dabei Vorschläge des Gutachtens des Instituts für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen von März 2011 zu berücksichtigen. Insbesondere sollen Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte statt Erwerbstätige als Ausgangsgröße verwendet und die Flächenkennziffer (FKZ) zur Umrechnung von Beschäftigten in Fläche aus den vorhandenen siedlungsstrukturtypischen Dichten ermittelt werden.

Die überarbeitete GIFPro-Methode lässt sich wie folgt skizzieren:

Relevante (sozialversicherungspflichtig) Beschäftigte

Der mittels der GIFPro-Methode für einen Planungszeitraum zu bestimmende Bedarf an Bruttobauland wird auf der Grundlage der in einer Gemeinde vorhandenen Zahl der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten ermittelt. Dabei handelt es sich gemäß den Empfehlungen des Gutachtens der RWTH Aachen um Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. In diesen Wert geht die Zahl der Beschäftigten

- im Verarbeitenden Gewerbe und im Baugewerbe zu 100 %,
- im Handel (ohne Einzelhandel) zu 100 %,
- Verkehr und Nachrichtenübermittlung zu 40 %,
- Übrige Dienstleistungsbereiche zu 10 %

ein.

Quoten (unverändert)

Die GIFPro-Bedarfsquoten dimensionieren, wieviel Gewerbeflächen jährlich als

- Neuansiedlungsbedarf (0,3%)
- Verlagerungsbedarf (0,7%)
- Reaktivierungsquote (Abzug 25% des Verlagerungsbedarfs)

benötigt werden.

Flächenkennziffern (FKZ)

Die Flächenkennziffer (Flächenbedarf pro Beschäftigten) errechnet sich aus den relevanten Gewerbeflächen und den relevanten Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB). Relevant sind alle Gewerbeflächen abzüglich der Reserveflächen (betriebsgebundene Reserveflächen nur zu 50%), andererseits alle Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten incl. des vollständigen Produzierenden Gewerbes. Die Siedlungsstrukturtypen erhalten jeweils zusammengefasste Flächenkennziffern, welche aus dem gewichteten Mittel der zugehörigen Kommunen gebildet werden. Analog zur Abschätzung von Wohnbauflächen- / ASB-Bedarfen stellen sich die Siedlungsstrukturtypen und ihre Flächenkennziffern für den Planungsraum wie folgt dar:

- < 1000 EW / km² SuV (FKZ 383)
- > 1000 EW / km² SuV (FKZ 322)
- > 100.000 EW (Oberzentrum Siegen) (FKZ 269)

Zeitraum

Für den Flächennutzungsplan wird eine Bedarfsabschätzung i.d.R. über 14 Jahre angesetzt. Auf Ebene der Regionalplanung wird der Planungszeitraum 2018 - 2040 (22 Jahre) zugrunde gelegt. Dieser Planungszeitraum findet somit ebenfalls Anwendung im Zuge der Aufstellung des Räumlichen Teilplanes MK / OE / SI.

Grundbedarf

Der Grundbedarf für die betreffende Gemeinde errechnet sich aus der Multiplikation der relevanten Beschäftigten mit der Flächenkennziffer, den Quoten und der Laufzeit (Jahre). Dabei werden Quadratmeter in Hektar umgewandelt.

Die für die Bauleitplanung ermittelten Ergebnisse sind Bruttobauland, also die Summe der Grundstücksflächen, betrieblichen Repräsentationsflächen, privaten und öffentlichen Grünflächen, Ausgleichsflächen und der Verkehrsflächen zur inneren Erschließung der G/GE/GI-Flächen.

GIB - Bedarf

Die Umrechnung der Bedarfswerte der Bauleitplanung (Bruttobauland) in solche des Regionalplanes (GIB) erfolgt über einen Planungszuschlag (Flexibilitätszuschlag) von 20%. Damit

wird sichergestellt, dass die Gemeinden bei der Umsetzung der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche des Regionalplanes in gewerbliche Bauflächen der Bauleitplanung einen Entwicklungs- und Handlungsspielraum erhalten. Außerdem verlängert sich auf Regionalplanebene der Planungszeitraum auf 22 Jahre.

Rechenweg

Die GIFPro-Rechnung ist als Multiplikation aufgebaut:

Auf Ebene der Bauleitplanung ergibt sich der folgende Rechenweg:

$$\text{Grundbedarf (FNP)} = \text{Beschäftigte} * \text{Quoten} * \text{Flächenkennziffer} * \text{Planungszeitraum}$$

Auf Ebene der Regionalplanung ergibt sich der folgende Rechenweg:

$$\text{GIB-Bedarf} = \text{Grundbedarf} * \text{Planungszuschlag} * \text{Zeitraum (R-Plan)} / \text{Zeitraum (FNP)}$$

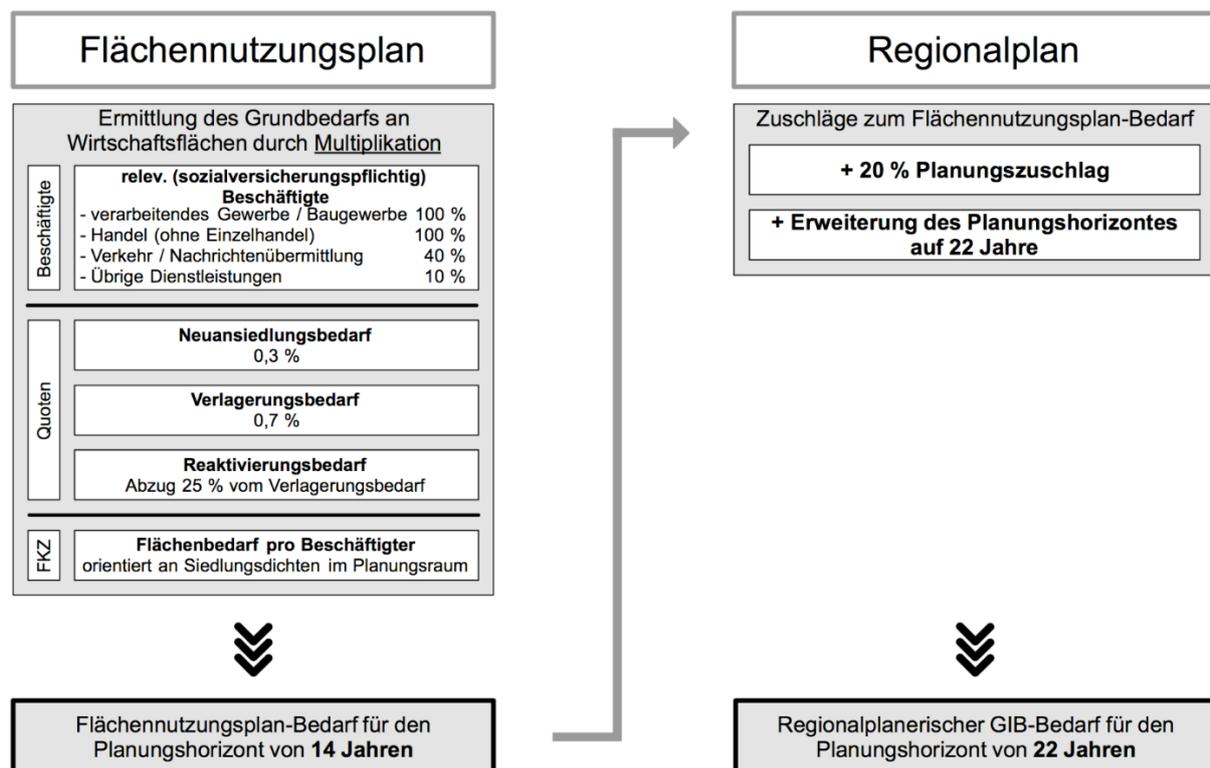


Abbildung 1 - Schematische Darstellung zur Ermittlung von Wirtschaftsflächen- / GIB-Bedarfen

ASB Gewerbe

[...] (s. einleitender Hinweis)