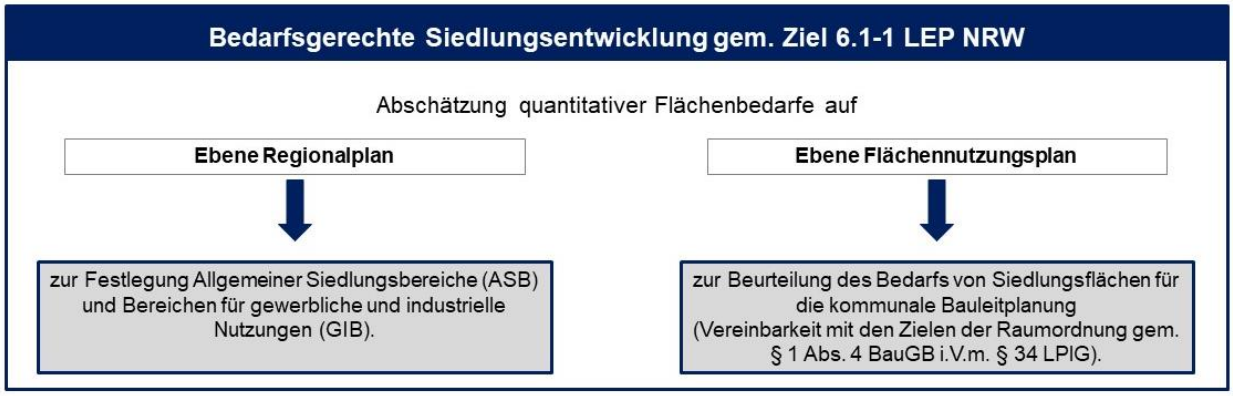
# Methodik zur Abschätzung des Bedarfs an Siedlungsflächen in der Planungsregion Südwestfalen gem. Ziel 6.1-1 Landesentwicklungsplan NRW

## 1. Allgemeine Einführung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW 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. 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. Damit kommt der sachgerechten Ermittlung quantitativer Flächenbedarfe für die Siedlungsentwicklung auf Ebene der Regional- und Bauleitplanung eine zentrale Rolle für eine flächensparende Siedlungsentwicklung zu.




Die abgeschätzten Bedarfe werden ebenenspezifisch (Regionalplanung / Flächennutzungsplanung) entsprechend angewandt:

- Auf Ebene der Regionalplanung sind sie die Grundlage für die zeichnerische Festlegung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB).
- Auf Ebene der kommunalen Planung sind sie die Grundlage für die Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen hinsichtlich der Darstellung von Wohn-/ Misch- und

gewerblichen Bauflächen. Sie sind allgemein verbindlich für die kommunale Bauleitplanung und bilden somit auch die Bewertungsgrundlage für die Vereinbarkeit der kommunalen Planung mit den Zielen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 34 LPlG NRW)

Die nachfolgend dargestellten Methoden dienen ausschließlich der Ermittlung des Bedarfes. Erst aus der Gegenüberstellung dieses rechnerisch abgeschätzten Bedarfes mit den vorhandenen Reserven laut Siedlungsflächenmonitoring[1] (SFM) ergibt sich ein konkreter Handlungsbedarf:

**Bedarf (–) Reserven = Handlungsbedarf**

Der Handlungsbedarf kann positiv oder negativ sein und somit die Neudarstellung von Siedlungsflächen bzw. Neufestlegung von Siedlungsbereichen oder deren Rücknahme begründen.

Sowohl die abgeschätzten Bedarfe auf der Regionalplanebene als auch auf der Ebene der Bauleitplanung stellen Bruttoflächen dar. Sie umfassen u.a. die Grundstücksflächen, privaten und öffentlichen Grünflächen, Ausgleichsflächen und Verkehrsflächen zur inneren Erschließung.

[1] Das Siedlungsflächenmonitoring wird gem. § 4 Abs. 4 LPlG NRW in Zusammenarbeit der Regionalplanungsbehörden und Kommunen geführt und durch die Kommunen gepflegt. Zur Ermittlung des Handlungsbedarfs greift die Regionalplanungsbehörde auf die Zahlen des Siedlungsflächenmonitorings zu.

## 2. Erläuterung der Methodik zur Abschätzung des Bedarfs an Wohnbauflächen sowie Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB)

Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen wird gem. LEP NRW anhand der folgenden Komponenten abgeschätzt. Dabei bilden die Komponenten „Neubedarf und „Ersatzbedarf“ den Kern des Modells:

- **Neubedarf**: Vergleich Anzahl der Haushalte zu Beginn und während des Planungszeitraumes, volle Berücksichtigung des negativen Neubedarfs
- **Ersatzbedarf**: 0,2 % des Wohnungsbestandes pro Jahr für Abriss, Zusammenlegung und Umnutzung von Wohnungen
- **Fluktuationsreserve**: 1% des Wohnungsbestandes zur Gewährleistung eines ausreichenden Wohnungsangebotes für Um- bzw. Zuzugswillige; Anhebung der Fluktuationsreserve auf bis zu maximal 3 % des Wohnungsbestandes möglich, wenn leerstehende Wohnungen zur Hälfte auf die Fluktuationsreserve angerechnet werden
- **Grundbedarf (Mindestbedarf)**: 50 % des Ersatzbedarfes, sofern die Summe der Komponenten einen niedrigeren Wert ergibt

Darüber hinaus gelten folgende Maßgaben:

- Umrechnung Wohneinheiten in Fläche anhand siedlungsstrukturtypischer Dichten (17 (20), 25 oder 30 WE / ha)
- Laufzeit Flächennutzungspläne: 15 Jahre, Regionalpläne 25 Jahre
- Regionalplan: 20 % Planungszuschlag auf die Summe der Komponenten bzw. den Grundbedarf

### Anwendung der Komponenten für die Planungsregion Südwestfalen

Auf Grund der regionalen Gegebenheiten des Planungsraumes Südwestfalen werden die Komponenten im Rahmen der Vorgaben des LEP spezifiziert.

- Die Haushaltsprognose von IT.NRW, welche Ergebnisse auf Kreisebene liefert, wird auf Gemeindeebene durch eine Analyse der Haushaltsentwicklung anhand der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung der Altersstruktur ergänzt (Gegenüberstellung der Bevölkerung im haushaltsfähigen Alter (> 19 Jahre) im Basisjahr sowie im Zieljahr). Die Summe der Gemeindeergebnisse entspricht dabei dem vorgegebenen Kreiswert von IT.NRW. Dieses Vorgehen vermeidet, dass ein Schlüssel für die Verteilung der Kreiszahlen auf die Gemeindeebene gefunden werden muss.

- Die Entwicklung der Haushaltszahlen erreicht in demografischen Schrumpfungsräumen (wie derzeit der Planungsraum Südwestfalen) zum Endpunkt des Betrachtungszeitraums im Jahr 2050 den tiefsten Wert, d.h. zu diesem Zeitpunkt errechnet sich der geringste Bedarf bzw. zu keinem anderen Zeitpunkt des Betrachtungszeitraums liegt der Bedarf niedriger. Da die Validität der Prognose / Vorausberechnung zum Ende hin abnimmt und eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung während des gesamten Betrachtungszeitraums sicherzustellen ist, werden die Haushaltszahlen 2040 als Zielwert für den **Neubedarf** sowohl auf FNP - als auch auf Regionalplanebene zugrunde gelegt.

- Die **Fluktuationsreserve** darf auf bis zu maximal 3 % des Wohnungsbestandes angehoben werden, wenn leerstehende Wohnungen zur Hälfte auf die Fluktuationsreserve angerechnet werden, d. h. in dieser Höhe von der Fluktuationsreserve abgezogen werden. Im Rahmen des Zensus 2022 wurden aktuelle Quoten zum Wohnungsleerstand ermittelt. Diese werden jedoch nur im Rahmen des Zensus (alle 10 Jahre) aktualisiert, so dass in die Ermittlung unterschiedlich aktuelle und damit auch valide Daten einfließen würden. Aus diesem Grund bleibt der Wohnungsleerstand (weiterhin) unberücksichtigt. Die Fluktuationsreserve wird somit nicht über 1 % heraufgesetzt.

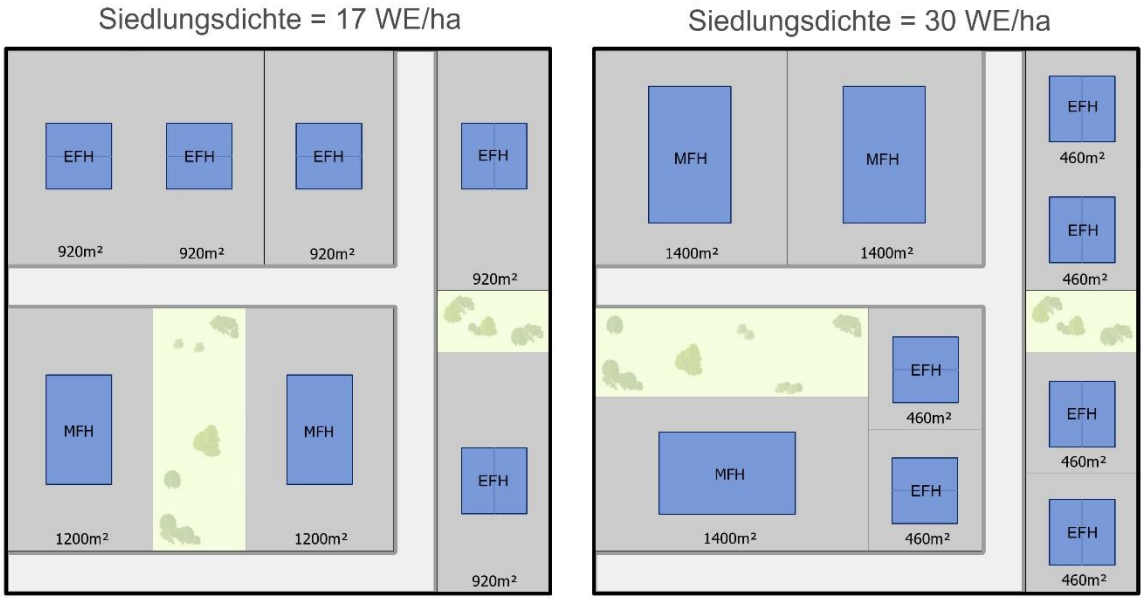
- Bei der Umrechnung des ermittelten Wohnungsbedarfes in Fläche erfolgt eine Berücksichtigung der tatsächlichen, kommunalspezifischen Dichten (WE/ha). Damit wird von der Möglichkeit des LEP Gebrauch gemacht, empirische Dichten zu verwenden. Es wird die Dreigliederung der Siedlungsstrukturdichten (wenig verdichtet, verdichtet, stark verdichtet) beibehalten.

  Eine Ermittlung der aktuell realisierten Siedlungsdichten in den Gemeinden ist exakt nicht möglich, da hierfür eine statistische Erhebung der Grundstücksfläche je Neubauwohnung erforderlich wäre.

  Möglich ist jedoch die Ermittlung einer durchschnittlichen gemeindebezogenen Siedlungsdichte auf Grundlage der Wohn- und Mischbauflächen laut Flächenstatistik (IT.NRW) und der Wohnungsbestandsstatistik (IT.NRW): Die Siedlungsfläche errechnet sich aus den Wohnbauflächen laut Flächenstatistik. Diese werden mit dem Faktor 1,3 multipliziert, um die Flächen für Erschließung und wohngebietsbezogener Einrichtungen (z.B. Spielplätze, Kindergärten, Ausgleichsflächen) einzubeziehen. Bei dem Faktor handelt es sich um einen im Städtebau üblichen Wert. Die Dichte (WE / ha) ergibt sich schließlich, wenn die Anzahl der Wohnungen aus der Wohnungsbestandsstatistik durch die Bruttofläche geteilt wird. Für die Kommunen in Südwestfalen ergibt sich hierbei eine Verteilung der Dichten im Bereich von 9 WE/ha bis 32 WE/ha. Diese Werte stellen zwar die Dichte der historischen Bausubstanz dar, dienen aber bei der

Herleitung der Siedlungsstrukturdichten als geeigneter Anhaltspunkt. Die teilweise sehr geringen Dichtewerte sind vor allem auf die stark disperse Siedlungsstruktur in Südwestfalen zurück zu führen. Um der raumordnerischen Zielvorgabe einer flächensparenden Siedlungsentwicklung zu entsprechen, ist die Festlegung von gemittelten Zieldichten notwendig. Somit werden die siedlungsstrukturtypischen Dichten (weniger verdichtete, verdichtete und stark verdichtete Kommunen) laut LEP NRW empirisch ermittelt (17 / 25 / 30 WE/ha). Soweit Mittelzentren der Gliederung „gering verdichtet“ angehören, erhalten diese statt 17 WE/ha eine Zieldichte von 20 WE/ha, da von einer dichteren Bebauung als in einem Grundzentrum auszugehen ist. Es handelt sich um über die gesamte Kommune gemittelte Siedlungsdichten.

Bei den **Zieldichten** handelt es sich **ausschließlich** um eine **Rechengröße**, die zur Umrechnung des Wohnungsbedarfes in Fläche herangezogen wird. Zieldichte bedeutet in diesem Zusammenhang nicht die Vorgabe zu berücksichtigender Siedlungsdichten in der Bauleitplanung.




Aus der schematischen Darstellung (Abbildung 2) wird ersichtlich, dass die zugrundgelegten Siedlungsdichten auch im für Südwestfalen typischen ländlichen Raum realistische Bezugsgrößen darstellen. Eine zeitgemäße Planung muss sich mit der Bereitstellung verschiedener Wohnformen auseinandersetzen und somit adäquate Siedlungsdichten generieren.

**Rechnerische Herleitung des Wohnbauflächenbedarfs (FNP) aus den obigen Erläuterungen:**

Die **Bedarfs-Komponenten** berechnen sich wie folgt:

- Der **Ersatzbedarf (E)** errechnet sich aus dem Wohnungsbestand mit 0,2 % pro Jahr:

  **E = Wohnungsbestand x 0,002 x Laufzeit (Jahre)**

- Der **Neubedarf (N)** errechnet sich aus der Entwicklung der Privathaushalte im Berechnungszeitraum. Negativer Bedarf wird zu 100 % angerechnet:

  **N = Prognose Privathaushalte im Zieljahr – Privathaushalte im Basisjahr**

- Die **Fluktuationsreserve (F)** errechnet sich aus dem Wohnungsbestand (1 %)

  **F = Wohnungsbestand x 0,01**

Der **Wohnungsbedarf** ergibt sich aus der Summe dieser Komponenten:

**Wohnungsbedarf = E + N + F**

Der Wohnungsbedarf soll den vorgesehenen Grundbedarf (Mindestbedarf), welcher 50 % der Komponente Ersatzbedarf umfasst, nicht unterschreiten:

**wenn (Wohnungsbedarf < E/2) dann Wohnungsbedarf = E/2**

Der **Wohnbauflächenbedarf** ergibt sich aus der Umrechnung des Wohnungsbedarfs von Wohneinheiten in Hektar. Dabei werden die oben beschrieben Dichten anhand der Siedlungsstrukturtypen angenommen.

**Wohnbauflächenbedarf = Wohnungsbedarf / Zieldichte**

**Erläuterungen und rechnerische Herleitung des ASB-Bedarfs**

Die ASB dienen neben einer Wohnnutzung auch der Unterbringung von wohnverträglichem Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen sowie öffentlichen und privaten Dienstleistungen. Daher sind neben dem ASB-Bedarf für Wohnnutzungen (ASB Wohnen) auch Bedarfe der „Wirtschafts“-Branchen „Einzelhandel“, „Verkehr und Nachrichtenübermittlung“ und „Übrige Dienstleistungen“ (jeweils zuzüglich Planungszuschlag) als ASB festzulegen. Diese ASB für Wirtschaftsflächen, im Folgenden als „ASB Gewerbe“ bezeichnet, werden mit den ASB für Wohnbauflächen zum ASB-Bedarf (gesamt) summiert.

Der rechnerische Bedarf **ASB Wohnen** ergibt sich wie der Wohnbauflächenbedarf auf FNP-Ebene unter Berücksichtigung des längeren Planungshorizonts eines Regionalplans (Laufzeit 25 Jahre) und einem Planungszuschlag von 20 %. Damit wird sichergestellt, dass die Gemeinden bei der Umsetzung der ASB des Regionalplanes in Wohnbauflächen der Bauleitplanung einen Entwicklungs- und Handlungsspielraum erhalten.

**ASB Wohnen = (E + N + F) / Zieldichte *1,2**

**wenn (Wohnungsbedarf < E/2) dann ASB Wohnen = E / Zieldichte * 1,2**

Die **ASB Gewerbe** errechnen sich mittels GIFPro aus den relevanten Beschäftigten, den Quoten, der Flächenkennziffer, der Laufzeit und dem Planungszuschlag.

Als relevante Beschäftige werden die aus den Wirtschaftszweigen und - gruppen Einzelhandel (100 %), Verkehr und Nachrichtenübermittlung (60 %) und Übrige Dienstleistungen (90 %) abgegrenzt. Diese Beschäftigten werden im Rahmen der Trendfortschreibung bei der Abschätzung des Wirtschaftsflächenbedarfes nicht berücksichtigt. Die Quoten betragen 0,3 % Neubedarf, 0,7 % Verlagerungsbedarf abzüglich 25 % für Flächenreaktivierung der relevanten Beschäftigten (zusammen 0,85 %). Als Flächenkennziffer wird entsprechend den Empfehlungen des Bedarfsgutachtens der RWTH Aachen[2] ein Wert von 50 (m² / relevanten Beschäftigten) angesetzt. Laufzeit (25 Jahre) und Planungszuschlag (20 %) entsprechen der erläuterten Methodik zur Abschätzung von ASB (Wohnen).

**ASB (Gewerbe) = Relevante SvB * 0,85 * 50 * 24 *1,2 / 1.000.000**

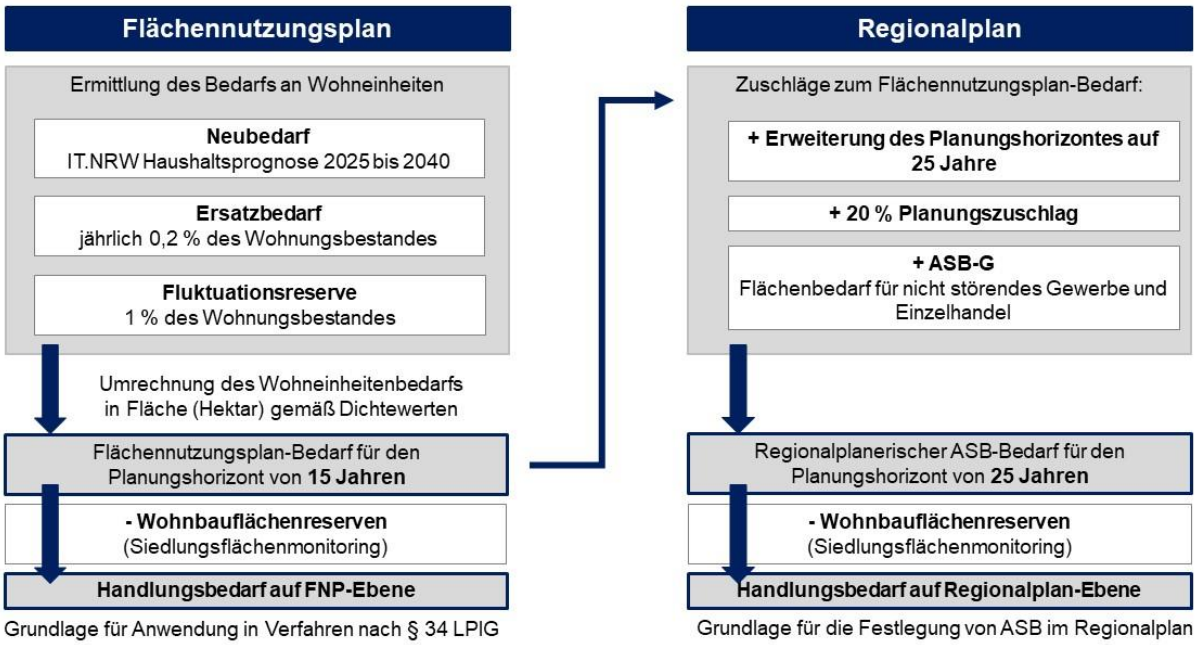
Der Gesamt-Bedarf an ASB ergibt sich damit wie folgt:

**ASB-Bedarf (gesamt) = ASB (Wohnen) + ASB (Gewerbe).**

Es erfolgt keine differenzierte zeichnerische Festlegung für ASB (Wohnen) und (Gewerbe) im Regionalplan

[2] https://landesplanung.nrw.de/system/files/media/document/file/bedarfsberechnung.pdf (zuletzt aufgerufen 22.07.2026)

## Ablaufschema der Abschätzung des Wohnbauflächenbedarfs



## 3. Erläuterung der Methodik zur Abschätzung des Bedarfs an gewerblichen und industriellen Bauflächen sowie Bereichen für gewerbliche und industrielle Entwicklung (GIB)

Der Bedarf an neuen Wirtschaftsflächen ist gemäß LEP NRW aus den Ergebnissen des Siedlungsflächenmonitorings zu ermitteln (Trendfortschreibung). Grundlage ist die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme an Wirtschaftsflächen in mindestens der letzten zwei Monitoringperioden[3] in einer Region (mindestens ein Kreis). Diese wird mit der Zahl der Jahre des zugrunde gelegten Planungshorizonts der jeweiligen Planungsebene multipliziert. Anschließend findet eine Verteilung des abgeschätzten Bedarfs auf die Kommunen der Planungsregion statt. Über die dabei zugrunde zulegenden Kriterien entscheidet der Regionalrat.

### Ermittlung des Gesamtbedarfs für die Region Südwestfalen

Im südwestfälischen Planungsraum liegen die Ergebnisse von mindestens zwei Monitoringperioden vor, sodass die Regionalplanungsbehörde Arnsberg den Bedarf an Wirtschaftsflächen gem. Ziel 6.1-1 LEP NRW nach der Methode der Trendfortschreibung ermitteln muss. Um zufällige Extremwerte auszugleichen, sollte die Region möglichst groß gefasst werden. Für die vergleichsweise kleine Planungsregion Südwestfalen mit fünf Kreisen bietet sich daher eine Gesamtbetrachtung an.

Auf der Basis des Beobachtungszeitraumes 01.01.2020 bis 01.01.2026 (= zwei Monitoringperioden) wurden die durchschnittlichen jährlichen Inanspruchnahmen in der Region Südwestfalen ermittelt. In die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme werden auch entwickelte betriebsgebundene Reserveflächen einbezogen.

Auf Flächennutzungsplanebene wird eine Bedarfsabschätzung i.d.R. für 15 Jahre angesetzt. Auf Ebene der Regionalplanung wird ein Planungszeitraum von 25 Jahren zugrunde gelegt und ein Planungs- bzw. Flexibilitätszuschlag von 20 % gewährt. Damit wird sichergestellt, dass die Gemeinden bei der Umsetzung der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche des Regionalplanes in gewerbliche bzw. industrielle Bauflächen der Bauleitplanung einen Entwicklungs- und Handlungsspielraum erhalten.

[3] Eine Monitoringperiode umfasst gem. § 4 Abs. 4 LPlG NRW 3 Jahre.

**Rechnerische Herleitung**

**Gesamtbedarf Ebene Flächennutzungsplan (industrielle und gewerbliche Bauflächen)**

$$\frac{\text{Inanspruchnahme in den Monitoringperioden (in ha)}}{\text{Anzahl Jahre der Monitoringperioden}} \times 15 \text{ Jahre}$$

**Gesamtbedarf Ebene Regionalplan (GIB)**

$$\frac{\text{Inanspruchnahme in den Monitoringperioden (in ha)}}{\text{Anzahl Jahre der Monitoringperioden}} \times 25 \text{ Jahre} \times 1{,}2 \text{ (Planungszuschlag)}$$

Der Gesamtbedarf auf Ebene des Regionalplans unterscheidet sich von dem auf Ebene des Flächennutzungsplans durch die längere Laufzeit und den Planungs- bzw. Flexibilitätszuschlag von 20 %.

**Umlegung des Gesamtbedarfs auf die Städte und Gemeinden der Planungsregion**

Der LEP NRW fordert den Gesamtbedarf anhand raumordnerischer Kriterien, insbesondere der Zahl der Beschäftigten, der zentralörtlichen Bedeutung und der Wirtschaftsstruktur, auf die Kommunen zu verteilen.

Für die Planungsregion Arnsberg wurden Kriterien definiert, die sich aus empirischen Daten ableiten lassen bzw. zur Verfügung stehen und geeignet sind, die zentralörtliche Bedeutung und Wirtschaftsstruktur in der Planungsregion abzubilden. Somit erfolgt die Verteilung des Gesamtbedarfs auf die Kommunen anhand der folgenden Kriterien:

<u>Relevante sozialversicherungspflichtig Beschäftigte</u>

Der ermittelte Gesamtbedarf für die Region Südwestfalen wird - in Anlehnung an die bisher angewandte GIFPro-Methode - überwiegend entsprechend der Zahl der relevanten sozialversicherungspflichtig Beschäftigen (rel. svB) auf die Kommunen umgelegt. Diese Daten liegen in hinreichender Detailschärfe vor. Der Zusammenhang von rel. svB und Flächenbedarfen ist vergleichsweise unstrittig und wurde im Rahmen des GIFPro-Modells in der Planungsregion Südwestfalen bereits angewendet.

Im Rahmen der Trendfortschreibung werden 80 % des Gesamtbedarfs anhand der rel. svB unmittelbar als Grundbedarf auf die Kommunen umgelegt. Die rel. svB geben nicht nur die

Zahl der Beschäftigten wieder, sondern auch die Wirtschaftsstruktur, indem die Wirtschaftsflächen beanspruchenden Beschäftigten berücksichtigt werden. Dabei handelt es sich um Beschäftigte

- im verarbeitenden Gewerbe und im Baugewerbe (100 %),
- im Handel (ohne Einzelhandel) (100 %),
- aus dem Sektor Verkehr und Nachrichtenübermittlung (40 %) und
- aus übrigen Dienstleistungsbereichen (10 %).

Ober- und Mittelzentren

10 % des Gesamtbedarfs werden den Ober- und Mittelzentren aufgrund der zentralörtlichen Bedeutung und vorhandenen Infrastrukturausstattung zugeteilt.

Autobahnanschluss

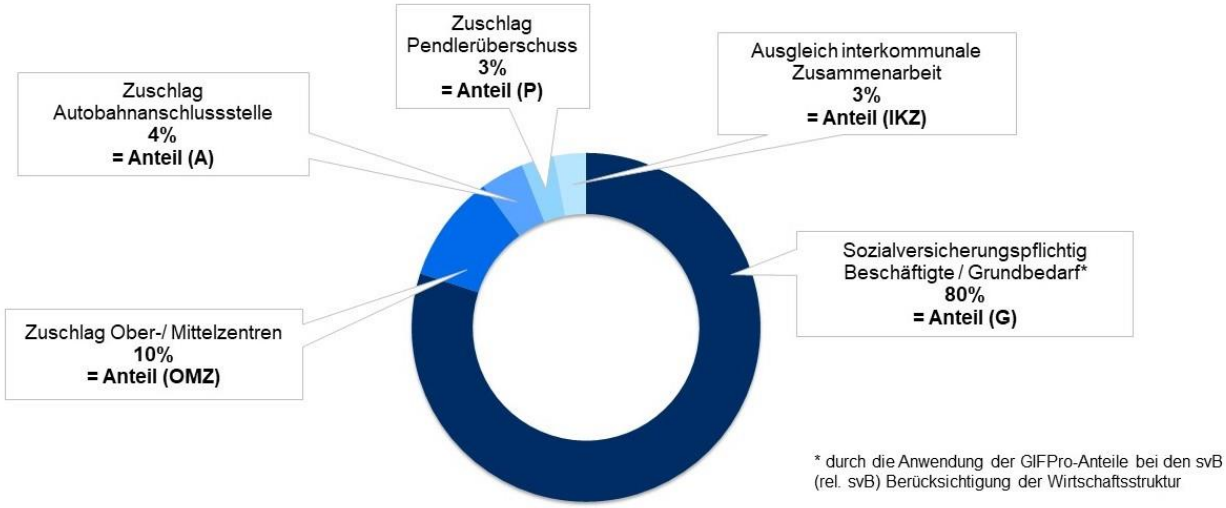
Ebenso erhalten Kommunen mit einem Autobahnanschluss bzw. einer Autobahnanschlussstelle an der Gemeindegrenze weitere 4 % des Gesamtbedarfs aufgrund der (über)regionalen Erreichbarkeit und Lagegunst.

Pendlerüberschuss

Ein Indikator für die wirtschaftliche Bedeutung und die Zentralität einer Kommune ist der Pendlerüberschuss. Anhand dessen werden weitere 3 % des Gesamtbedarfs an die Kommunen verteilt.

Interkommunale Zusammenarbeit

Die Kommunen, für die Bedarfe in interkommunalen Gewerbegebieten außerhalb ihres Gemeindegebietes festgelegt wurden, sind im Zuge der kommunalscharfen Zuordnung von Bedarfen benachteiligt. Die relevanten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf den interkommunalen Flächen kommen bei der Verteilung des Grundbedarfs ausschließlich den Belegenheitskommunen zugute. Auf der Grundlage der auf Regionalplanebene festgelegten Flächenbeiträge einer Kommune zu einem GIB-Z (IZ) werden die verbleibenden 3 % des Gesamtbedarfs solchen Kommunen als Ausgleich zugeteilt. Durch den vorgenannten Verteilschlüssel wird eine Benachteiligung durch interkommunale Zusammenarbeit ausgeglichen.




**Rechnerische Herleitung der kommunalspezifischen Bedarfe**

| **Kommunaler Bedarf (nach Planungsebene [RPlan/FNP] zu differenzieren)** |
|---|
| = Anteil (G) + Anteil (OMZ) + Anteil (A) + Anteil (P) + Anteil (IKZ) |

**Anteil (G):** (Gesamtbedarf * 0,8) * Anteil rel. svB

**Anteil (OMZ):** (Gesamtbedarf * 0,1) * Anteil an rel. svB aller Ober- und Mittelzentren

**Anteil (A):** (Gesamtbedarf * 0,04) * Anteil an der Menge der Kommunen mit AS BAB (in %)

**Anteil (P):** (Gesamtbedarf * 0,03) * Anteil an der Summe positiver kommunaler Pendlersalden (in %)

**Anteil (IKZ):** (Gesamtbedarf * 0,03) * Anteil an interkommunalen GIB außerhalb der Gemeinde- / Stadtgebiete

## Ablaufschema der Abschätzung des Wirtschaftsflächenbedarfs

