

## **Bedarfsermittlung und Darstellung von Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Regionalplan**

### **1. Aktuelle Zielsetzungen des Regionalplanes zur Darstellung der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche**

- 1.1 Gewerbliche Bauflächen sowie Gewerbe- und Industriegebiete sollen aus den zeichnerisch dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen entwickelt werden. Ihr Umfang ist an dem aktuellen Bedarf zu orientieren. Die Entwicklung soll hierbei einer geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde Rechnung tragen, dabei hat die Innenentwicklung Vorrang gegenüber der Außenentwicklung.
- 1.2 Die Nutzung von Baulücken und freien erschlossenen Bauflächen hat Vorrang vor einer Inanspruchnahme neuer Flächen. Brachliegende Bauflächen sind, insbesondere wenn sie zentral in den Siedlungsbereichen liegen, zu mobilisieren und einer standortgemäßen Nutzung zuzuführen.
- 1.3 Soweit Kommunen nicht bedarfsgerecht mit Gewerbeflächen ausgestattet werden können, wird auf der Grundlage eines regionalen Flächenkonzeptes ein regionaler Ausgleich mit benachbarten Gemeinden möglichst im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit angestrebt.
- 1.4 Zur Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von Betrieben ist ein ausreichendes Flächenangebot durch die Bauleitplanung zu sichern. Den Entwicklungsschwerpunkten kommt eine besondere Funktion bei der Ausweisung großflächiger, konzentrierter Gewerbeflächen zu.
- 1.5 Betriebserweiterungen sollen nach Möglichkeit am bestehenden Standort, Betriebsverlagerungen nach Möglichkeit innerhalb der Gemeinde, zumindest aber innerhalb des mittelfürzentralen Verflechtungsbereiches stattfinden.

### **2. Reserveflächenermittlung / Monitoring**

Im Zuge der Regionalplanerstellung werden von den Gemeinden die aktuellen gewerblichen Reserveflächen ermittelt. Die Gesamterhebung aller gewerblichen Bauflächen wird als erster Arbeitsschritt der gemeinsamen Regionalplanfortschreibung von den betroffenen Städten und Gemeinden des Teilabschnitts selbst durchgeführt, ihre Ergebnisse von der Bezirksplanungsbehörde unter Plausibilitäts Gesichtspunkten geprüft (ggfs. Rückfragen, Ortsbesichtigungen) und, soweit erforderlich, überarbeitet. Als planerisch verfügbare Reserveflächen werden alle ungenutzten Gewerbeflächen der Bauleitplanung gezählt, soweit sie nicht betriebsgebunden sind.

Erstmalig erfolgt im Jahre 2007 eine Online- Abfrage zur Reserveflächenermittlung. Hierdurch soll langfristig eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung dieses Verfahrensschrittes erreicht werden. Künftig sollen diese Informationen fortlaufend aktualisiert werden, damit immer eine aktueller Überblick über den Stand der Siedlungsentwicklung gegeben ist und ggf. frühzeitig auf Engpässe oder Fehlentwicklung reagiert werden kann.

### **3. Verfahren zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs und zur Bestimmung der Größenordnung der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im Regionalplan**

#### **3.1 Modellstruktur**

Der für einen Planungszeitraum zu erwartende Bedarf an Bruttobauland wird auf der Grundlage einer vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung in Dortmund (ILS) entwickelten GIFPRO-Methode ermittelt. Diese wurde von der Bezirksregierung Arnsberg kontinuierlich fortentwickelt. Ausgangspunkt der Vorausschätzung ist die im Basisjahr der Prognose in einer Gemeinde vorhandene Zahl der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten. In diesen Wert geht die Zahl der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe und im Baugewerbe zu 100 % ein. Von den Wirtschaftsabteilungen Handel, Verkehr und Nachrichtenübermittlung werden, gestützt auf Analysen des ILS, 50 % bzw. 40 % in die Rechnung einbezogen. Hinzu kommen 10 % der Beschäftigten in den übrigen Dienstleistungsbereichen sowie entsprechende Anteile der Arbeitslosen.

Empirische Untersuchungen und Analysen liefern Informationen darüber, wieviel Gewerbeflächen in der Vergangenheit jährlich pro Beschäftigten der Gewerbeflächen beanspruchenden Wirtschaftsbereiche für Neuansiedlungen und Verlagerungen auf Landesebene benötigt wurden. Diese in der Vergangenheit eingetretenen Quoten werden für die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs herangezogen. Der durchschnittliche Neuansiedlungsbedarf beträgt danach 0,3% p. A., der Verlagerungsbedarf 0,7% p. A.. Die in Folge des Verlagerungsbedarfs zu erwartenden Flächenfreisetzungen werden mit 25% vom Verlagerungsbedarf abgezogen.

Mit Hilfe einer individuellen Flächenkennziffer (Flächenbedarf pro Beschäftigtem), die dem Raumtyp angepasst (Spanne von 200 – 275 m<sup>2</sup>) und dem Ziel einer Flächen sparenden Siedlungsentwicklung verpflichtet ist, lässt sich der landesplanerische Grundbedarf für die betreffende Gemeinde ermitteln.

Zentralörtlich hervorgehobene Gemeinden erhalten einen 20%igen Funktionszuschlag zur Unterstützung der gewerblich-industriellen Schwerpunktbildung.

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

Die Umrechnung der Bedarfswerte der Bauleitplanung (Bruttobauland) in solche des Regionalplanes (GIB) erfolgt über einen Planungszuschlag von 20 Prozent. Damit wird insgesamt sichergestellt, dass die Gemeinden bei der Umsetzung der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche des Regionalplanes in gewerbliche Bauflächen der Bauleitplanung einen ausreichenden Entwicklungs- und Handlungsspielraum erhalten.

### **3.2 Kontrollrechnung**

Zur Absicherung der Flächenbedarfsrechnung wird es den Städten und Gemeinden des Regionalplan-Teilabschnitts freigestellt, ergänzende Kontrollrechnungen auf der Basis empirisch ermittelter Neuansiedlungs- und Verlagerungsquoten der letzten 10 bis 15 Jahre durchzuführen. Wenn im Rahmen des im Aufbau befindlichen Monitoring über einen längeren Zeitraum die tatsächliche Flächeninanspruchnahme verlässlich nachvollzogen werden kann, ist eine individuelle Kontrollrechnung mit relativ geringem Aufwand möglich.

### **3.3 Flächenbilanz / Regionalplanerischer Handlungsbedarf**

In einer Flächenbilanz werden die Flächenbedarfe der Städte und Gemeinden den jeweils planerisch verfügbaren Flächenreserven der Bauleitplanung gegenübergestellt.

Soweit der ermittelte Regionalplan - Bedarfswert einer Gemeinde die Summe der planerisch verfügbaren Reserveflächen des FNP übersteigt, besteht regionalplanerischer Handlungsbedarf zur Neudarstellung von Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen. Dies erfolgt, unter Berücksichtigung der Zielsetzung einer nachhaltigen Raumentwicklung, in der betroffenen Gemeinde selbst oder entsprechend der regionalplanerischen Siedlungsflächenkonzeption in interkommunaler Zusammenarbeit. Wenn eine Entwicklung der Siedlungsbereiche vor Ort nicht möglich oder sinnvoll ist, werden die Bedarfsanteile in einem regionalen Ausgleich berücksichtigt.

Ziel der Bezirksregierung Arnsberg ist es, eine möglichst ausgeglichene Flächenversorgung sicherzustellen, die sich am quantitativen und qualitativen Bedarf aller Gemeinden orientiert. Dies beinhaltet auch die Prüfung der vorhandenen Flächen und ggf. der Verzicht auf langfristig nicht umsetzbare Reserveflächen. Reserveflächenüberhänge der Bauleitplanung sollten im Zuge der Fortschreibung des Regionalplanes aus dem FNP herausgenommen werden. Im Regelfall werden solche Flächen im Regionalplan dann nicht mehr als Siedlungsbereiche dargestellt.

Der Regionalplan stellt nur die Gewerbe- und Industrieflächen über 10 ha Größe in seinem zeichnerischen Teil dar. Bei der Ermittlung des GIB-Handlungsbedarfs werden jedoch alle Reserveflächen der Bauleitplanung berücksichtigt.

gez. Möller