



Der Siedlungsflächenbedarf im Münsterland bis 2025

Aktualisierte Ergebnisse der Bedarfsberechnungen zur Fortschreibung des Regionalplans Münsterland für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Regierungsbeschäftigter Dr. Michael Wolf
☎ +49 (251) 411 1795
E-Mail Michael.Wolf@brms.nrw.de

Regierungsbeschäftigter Hermann Henke
☎ +49 (251) 411 1794
E-Mail Hermann.Henke@brms.nrw.de



Tabellen-, Abbildungs- und Abkürzungsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen.....	3
2. Siedlungsflächendarstellungen des Regionalplans und Flächenbedarfe	5
3. GIB-Flächenbedarf bis 2025	7
3.1 Methodischer Ansatz.....	7
3.2 Besonderheit: Verteilung der anzurechnenden Flächen des AirportParks FMO.....	11
3.3 Ergebnisse der einzelnen Münsterland-Kommunen	14
4. ASB-Flächenbedarf bis 2025.....	15
4.1 Methodischer Ansatz.....	15
4.2 ASB-Flächenbedarf für zwei fiktive Mittelzentren mit 37.000 Einwohnern	19
4.3 Ergebnisse der einzelnen Münsterland-Kommunen	23
5. Siedlungsflächenbedarfe bis 2025 insgesamt	29
6. Kritische Würdigung der vorgestellten Ansätze zur Siedlungsflächenbedarfsberechnung bis 2025	31
7. Literaturverzeichnis	35



Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1:	Planerischer Verteilungsschlüssel für den GIB-Bedarf im Münsterland	Seite 8
Tabelle 2:	Entfernungszonen zum AirportPark FMO	Seite 12
Tabelle 3:	Aufteilung der anzurechnenden Flächen nach Größenordnungen auf die Münsterlandkreise und die kreisfreie Stadt Münster	Seite 13
Tabelle 4:	GIB-Flächenbedarfe	Seite 14
Tabelle 5:	Siedlungsdichten für neuen ASB-Bedarf	Seite 17
Tabelle 6:	Ergebnisse der ASB-Bedarfsberechnung – Berechnungsgrundlagen	Seite 24/25
Tabelle 7:	Ergebnisse der ASB-Bedarfsberechnung – Flächenbedarfe	Seite 26/27
Tabelle 8:	Siedlungsflächenbedarfe insgesamt	Seite 29

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Kommunen im Münsterland nach Einwohnergrößenklassen (Stand 31.12.2004)	Seite 9
Abbildung 2:	Entfernungszonen als Grundlage für die Verteilung von 50 % der Fläche des AirportParks FMO nach Erreichbarkeit und Einwohnerzahl	Seite 12
Abbildung 3:	Verteilung der für den AirportPark FMO anzurechnenden Flächeninanspruchnahme auf die einzelnen Münsterland-Kommunen	Seite 13
Abbildung 4:	Aktuelle und anzustrebende Siedlungsdichten im Münsterland nach Einwohnern	Seite 18

Abkürzungsverzeichnis:

ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
GIB	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen oder auch Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung 1987
VZÄ	Vollzeitäquivalente
WSB	Wohnsiedlungsbereich



1. Vorbemerkungen

Das Münsterland kann auf eine ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur sowie eine erfolgreiche Regionalentwicklung zurückblicken. Damit dies auch künftig so bleibt, ist auch weiterhin eine Versorgung der Kommunen mit ausreichenden Baulandflächen für die gewerblich-industrielle sowie die Wohnentwicklung erforderlich. Zugleich ist bei der Bemessung neuer Siedlungsflächen ein nachhaltiger und Ressourcen schonender Umgang mit der Inanspruchnahme von Freiraum anzustreben. Ein wesentlicher Faktor ist hierbei die demographische Entwicklung des Münsterlandes.

Die Ermittlung des Siedlungsflächenbedarfs bis 2025 für die Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und die Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB), die der Fortschreibung des Regionalplans Münsterland zugrunde liegt, trägt den Zielen einer ausreichenden Flächenvorsorge und der Nachhaltigkeit unter Berücksichtigung der absehbaren Entwicklung Rechnung.

Die hierzu üblicherweise verwendeten Schätzansätze greifen dies über schlüssige Annahmen und Prognosen für einen Planungsraum und seine Teilräume auf.¹ Dazu wird als Datengrundlage u. a. die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung² des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) mit der anschließenden Umrechnung auf die Gemeindeebene³ aus dem Jahr 2009 und eine darauf aufbauende Modellrechnung zur künftigen Entwicklung der Haushalte⁴ herangezogen. Darüber hinaus fließen in die Bedarfsabschätzungen Daten über die aktuelle Wirtschaftslage sowie die Lage auf dem Wohnungsmarkt ein.

Ziel dieses Papiers ist ausschließlich die Beschreibung der Methoden zur Ermittlung der Siedlungsflächenbedarfe bis 2025 sowie deren Ergebnisse als eine Grundlage für die siedlungsräumlichen Darstellungen der Fortschreibung des Regionalplans Münsterland.⁵ Dazu wird zunächst ein Überblick über die Siedlungsbereichsarten und damit verbundene Grundprobleme der Bedarfsberechnung zwecks besserer Einordnung der Ergebnisse in die Planzeichensystematik des Regionalplans gegeben. Daran schließt eine Darstellung der Methodik und der Ergebnisse der Bedarfsermittlungen für die Baulandversorgung der Wirtschaft sowie für die Wohnbaulandversorgung an. Abschließend erfolgt mit Blick auf das Erarbeitungsverfahren eine kritische Würdigung der vorgestellten Ansätze und Ergebnisse.

¹ Vgl. auch Bayerischer Verwaltungsgerichtshof (1997).

² Vgl. Cicholas, U., Ströker, K. (2009a).

³ Vgl. Cicholas, U., Ströker, K. (2009b).

⁴ Vgl. Cicholas, U., Ströker, K. (2009c).

⁵ Vgl. hierzu auch die Ausführungen in den entsprechenden Abschnitten des Kapitels III. - Siedlungsraum. Eine Beschreibung der weiteren, in die zeichnerischen Darstellungen des Planentwurfs mündenden Umsetzung ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieses Papiers.



2. Siedlungsflächendarstellungen des Regionalplans und Flächenbedarfe

Im Regionalplan Münsterland werden im Wesentlichen folgende Siedlungsflächen dargestellt:⁶

- Allgemeine Siedlungsbereiche,
- Allgemeine Siedlungsbereiche für zweckgebundene Nutzung (z. B. für Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen),
- Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen und
- Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche für zweckgebundene Nutzungen (z. B. für Bergbaustandorte).

Die nachfolgend dargestellten Flächenbedarfsberechnungen betreffen nur GIB- und ASB-Flächen. Für die übrigen Siedlungsbereiche werden keine Flächenberechnungen benötigt, da sie durch die übergeordnete Landesplanung vorgegeben sind oder sich als zweckgebundene Nutzungen aus konkreten Vorhaben ergeben.

Die GIB-Flächenbedarfe beinhalten Flächen für die Unterbringung insbesondere von emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben sowie von emittierenden öffentlichen Betrieben und Einrichtungen und von jeweils zuzuordnenden Anlagen.

Die ASB-Flächenbedarfe umfassen im Wesentlichen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen sowie siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen. Im noch geltenden Regionalplan Münsterland sind die meisten dieser Flächen als Wohnsiedlungsbereiche (WSB) dargestellt.

Bei der Berechnung der künftigen Siedlungsflächenbedarfe können bei der Ermittlung der GIB-Flächen mangels geeigneter Daten keine Aussagen zur Differenzierung dieser Bedarfe nach wohnverträglichem Gewerbe und anderen gewerblich-industriellen Nutzungen gemacht werden.⁷ Daher erfolgt eine Abschätzung dieses Bedarfs summarisch. Zudem ist auch stets zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um eine Abschätzung des künftigen Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen handelt, von dem ein Teil für die Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe dem ASB zugeordnet werden kann! Im Regionalplanentwurf wurde dieser Flächenbedarf überwiegend den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen zugeordnet.

⁶ Vgl. dazu auch Anlage 3 der Verordnung zur Durchführung des Landesplanungsgesetzes (LPIG DVO)

⁷ Hierzu wären zeit- und kostenaufwändige Einzelerhebungen in den Kommunen notwendig, deren Ergebnisse in keinem angemessenen Verhältnis zum erforderlichen Aufwand stünden.



3.1 Methodischer Ansatz

Bei der Ermittlung des GIB-Flächenbedarfs tritt das Problem auf, dass seine verschiedenen Einflussgrößen nicht exakt bestimmbar sind. Neben konjunkturellen und branchenspezifischen Faktoren spielt dabei die Veränderung der Produktionstechnik eine wichtige Rolle.⁸ Der Einfluss des demographischen Wandels spielt hier hingegen zurzeit keine Rolle.

Vor diesem Hintergrund wird zur Berechnung künftiger GIB-Flächenbedarfe überwiegend der sogenannte GIFPRO-Ansatz⁹ verwendet. Dieser unterstellt eine Beziehung zwischen den gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten und der Nachfrage nach Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen. Dabei wird unterschieden zwischen dem Verlagerungsbedarf, der sich aus der Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben innerhalb einer Kommune ergibt, und dem Neuansiedlungsbedarf, der Neugründungen und Ansiedlungen aus anderen Regionen bzw. Kommunen zur Ursache hat. Zur Berechnung dieser Bedarfe werden auf die gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten bezogene Quoten¹⁰, eine regionsspezifische Flächenkennziffer¹¹ sowie der Planungszeitraum als weitere Größen herangezogen.

Der GIFPRO-Ansatz hat in den letzten Jahren diverse Modifizierungen u. a. durch das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH (ILS) erfahren. So wird z. B. davon ausgegangen, dass 25 % des Verlagerungsbedarfes als Gewerbe- und Industriefläche wieder verwendet werden können. Des Weiteren wird angesichts steigender Teilzeitbeschäftigungsverhältnisse in vielfältiger Form (fast Vollzeit, Teilzeit, geringfügig, kurzfristig) nicht mehr auf die Anzahl der Erwerbspersonen zurückgegriffen, sondern auf deren Vollzeit-Äquivalent, das die Normalarbeitsverhältnisse abbildet.¹² Die hier vorgestellte Methodik orientiert sich am landesweit verwendeten Ansatz.¹³ Mit der EU-weiten Vereinheitlichung der Beschäftigtenstatistik Ende der 90er Jahre liegen allerdings sektorale Erwerbstätigendaten als Ausgangsbasis für die Flächenbedarfsabschätzung nicht mehr auf der Gemeindeebene vor.¹⁴ Angesichts der verfügbaren Datenlage sind daher an dem GIFPRO-Ansatz weitere Modifikationen erforderlich, die im Ergebnis zu einem vierstufigen Berechnungsansatz führen:

⁸ Vgl. Koppitz, H.-J., Schwarting, G. (2005), S. 104.

⁹ GIFPRO ist die Abkürzung für „Gewerbe- und Industrieflächenprognose“. Zum methodischen Ansatz des GIFPRO-Modells vgl. Bauer, M., Bonny, H. W. (1987).

¹⁰ Dabei fällt die Verlagerungsquote von 0,7 je 100 gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte deutlich höher aus als die Neuansiedlungsquote von 0,3 je 100 gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das Neuansiedlungspotenzial erkennbar geringer ist als das Verlagerungspotenzial.

¹¹ Die Flächenkennziffer als wesentliche Eingangsgröße für die Berechnung gibt den Bedarf an Brutto-Gewerbe- bzw. Industriefläche je gewerbeflächenbeanspruchendem Beschäftigten an. Sie fällt in verdichteten Räumen deutlich niedriger aus als in eher schwach verdichteten Räumen mit niedrigem Bodenpreisniveau. Für das

Münsterland wurde eine Flächenkennziffer von 350 qm je gewerbeflächenbeanspruchendem Beschäftigten unterstellt.

¹² Vgl. zu letzterem auch Mielke, B., Wolf, M. (2005).

¹³ Auf weitere Modifikationen, ähnlich denen im Regionalplan Emscher-Lippe musste nach einem Abstimmungsgespräch mit der Landesplanungsbehörde verzichtet werden, da ansonsten der landesweit vorgegebene Plausibilitätsrahmen überschritten worden wäre.

¹⁴ Eine vorgeschaltete Schätzung sektoraler Erwerbstätigenzahlen auf der Gemeindeebene mit Hilfe anderer Beschäftigtenstatistiken ist äußerst komplex und mit Geheimhaltungen der amtlichen Statistik behaftet.



3. GIB-Flächenbedarf bis 2025

- Die Ermittlung der GIB-beanspruchenden Beschäftigten als Vollzeitäquivalente erfolgt über einen groben sektoralen Ansatz, bei dem – wie beim landesweiten GIFPRO-Ansatz üblich – die Vollzeitäquivalente im Produzierenden Gewerbe zu 100 % und in den Dienstleistungssektoren zu 25 % berücksichtigt werden. Auf das Münsterland bezogen bedeutet dies, dass die 182.896 Vollzeitäquivalente des Produzierenden Gewerbes vollständig (100 %) und die 400.075 Vollzeitäquivalente im Dienstleistungsbereich zu einem Viertel (25 % = 100.019) in die 282.915 GIB beanspruchende-Vollzeitäquivalente eingehen.¹⁵
- Der allgemeine GIB-Bedarf als Summe aus Verlagerungs- und Neuansiedlungsbedarf abzüglich wiedernutzbarer Flächen wird zunächst unter Einrechnung eines regionalplanerischen Flexibilitätsszuschlages von 20 % münsterlandweit ermittelt.¹⁶

1	GIB-beanspruchende Erwerbstätige in Vollzeitäquivalenten im Münsterland	282.915
	Ermittlung der Planungsjahre:	Jahr
2	– Ausgangsjahr (zum 01.01.)	2004
3	– Planungshorizont (zum 01.01.)	2025
4	→ Nutzungsjahre	21
	Ermittlung allgemeiner GIB-Bedarf	ha
5	Verlagerungsbedarf (GIB beanspr. VZÄ * 0,7 je 100 GIB beanspr. VZÄ * 350 qm/VZÄ. * Nutzungsjahre / 10.000)	1.455,6
6	+ Neuansiedlungsbedarf (GIB beanspr. VZÄ * 0,3 je 100 GIB beanspr. VZÄ * 350 qm/Besch. * Nutzungsjahre / 10.000)	623,8
7	– Wiedernutzbare Flächen (25 % des Verlagerungsbedarfs)	363,9
8	= Grundbedarf	1.715,5
9	+ Flexibilitätsszuschlag (20 % auf den Grundbedarf)	343,1
10	= Allgemeiner GIB-Bedarf Münsterland	2.058,6

- Die Zuweisung des so ermittelten allgemeinen GIB-Bedarfs 2.058,6 ha wird – entsprechend Tabelle 1 – über einen planerischen Schlüssel auf die einzelnen Städte und Gemeinden des Plangebietes verteilt. Der planerische Schlüssel orientiert sich im Wesentlichen an der jeweiligen zentralörtlichen Funktion und der Einwohnerzahl. Damit wird das Ziel verfolgt, Kommunen gleicher Größe und zentralörtlicher Funktion regionalplanerisch möglichst gleich zu behandeln und gleichzeitig das Entwicklungsschwerpunktorte-Prinzip zu stärken.

Tabelle 1: Planerischer Verteilungsschlüssel für den GIB-Bedarf im Münsterland

Gruppe	Zentralörtliche Funktion	Einwohner	fiktive Hektarzahl
1	Grundzentren	unter 17.000 Ew.	15
2	Grundzentren	über 17.000 Ew.	20
3	Mittelzentren	unter 55.000 Ew.	50
4	Mittelzentren Ahlen, Bocholt und Rheine	(über 55.000 Ew.)	75
5	Oberzentrum Münster		200
Σ	Münsterland gesamt		1.985

¹⁵ Quelle: Landesdatenbank NRW – Erwerbstätigenrechnung; Stand 2004

¹⁶ Der Flexibilitätsszuschlag dient als Ausgleich für die Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung im Planungszeitraum.



Kommunen im Münsterland nach Einwohnergrößenklassen (Stand 31.12.2004)

Abbildung 1a: Kommunen unter 25.000 Einwohnern

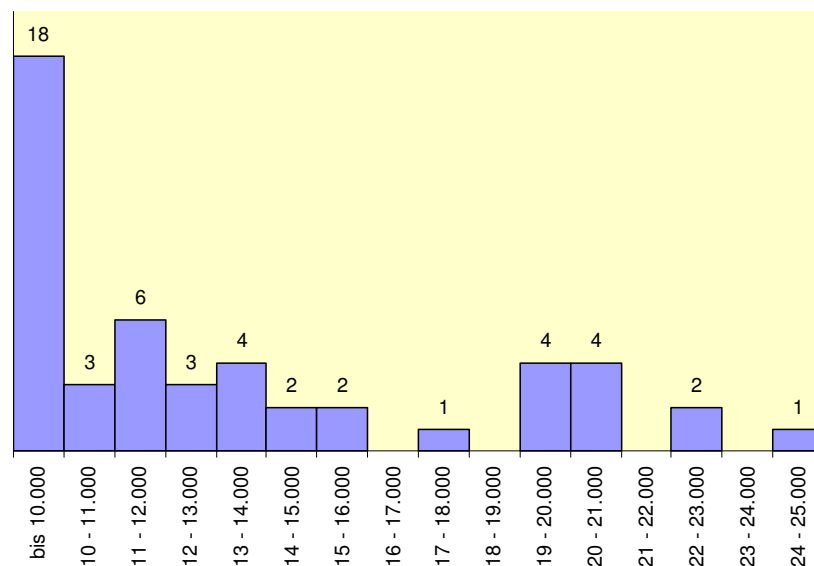
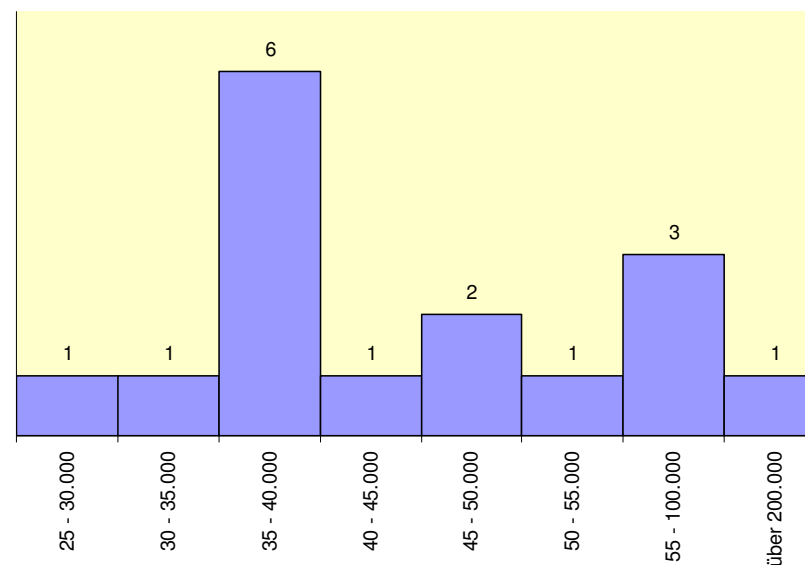


Abbildung 1b: Kommunen über 25.000 Einwohnern



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank GENESIS, Bevölkerungsstand, eigene Berechnung

Bei den Grundzentren erfolgt eine Unterscheidung nach Einwohnerzahl in große und eher kleinere Grundzentren. Diese Unterscheidung berücksichtigt, dass die größeren Grundzentren über 17.000 Einwohner vielfach Teilfunktion eines Mittelzentrums übernommen haben und sich in ihrer Einwohnergröße kaum von den kleineren Mittelzentren des Plangebietes unter 25.000 Einwohner

unterscheiden.¹⁷ Demgegenüber orientiert sich die Zuweisung von GIB-Bedarfen bei den unter 17.000 Einwohnern liegenden kleineren Grundzentren in erster Linie an dem Ziel der Sicherung ihrer grundzentralen Versorgungsfunktion mit gewerblichen Flächen.

¹⁷ Die Stadt Ochtrup weist als kleinstes Mittelzentrum des Plangebietes eine Einwohnerzahl von knapp 19.400 Personen auf.



3. GIB-Flächenbedarf bis 2025

Alle Mittelzentren des Plangebietes stellen regionale Entwicklungsschwerpunkte mit einem Arbeitsplatzangebot auch für ihren Mittelbereich dar. Dies äußert sich i. d. R. durch einen Einpendlerüberschuss bei den Beschäftigten gegenüber den Grundzentren in ihrem Einzugsbereich. Insofern liegt der diesen Kommunen beigemessene Verteilungsschlüssel deutlich über dem der Grundzentren.

Aus der Gruppe der Mittelzentren des Münsterlandes ragen insbesondere die Städte Rheine und Bocholt heraus. Sie bilden zugleich die bedeutendsten Entwicklungsschwerpunktorte im Norden und Südwesten des Münsterlandes. Um den Südosten des Münsterlandes ähnlich zu stärken, wurde in diese Gruppe die Stadt Ahlen, die zugleich von der Bevölkerungszahl drittgrößtes Mittelzentrum und größte Stadt im Südosten des Plangebiets ist, aufgenommen. Schließlich besitzt das Oberzentrum Münster im zentralen Münsterland eine herausragende Rolle als Entwicklungsschwerpunktort und Bereitsteller von Arbeitsplätzen. Dies kommt auch durch den sehr hohen Einpendlerüberschuss gegenüber den anderen Kommunen des Münsterlandes zum Ausdruck.

Die folgende Übersicht zeigt beispielhaft das Ergebnis der Verteilung der für das Münsterland ermittelten GIB-Bedarfe auf die Kommunen für die Gruppe der Grundzentren über 17.000 Einwohner.

1	Allgemeiner GIB-Bedarf Münsterland (ha)	2.058,6
2	Summe aller fiktiven Hektarzahlen im Münsterland	1.985,0
3	→ Verhältnis 1 ÷ 2 (gleichzeitig Veränderungsfaktor der jeweiligen fiktiven kommunalen Hektarzahl)	1,037
4	× Fiktive kommunale Hektarzahl am Beispiel eines Grundzentrums über 17.000 Ew. (Gruppe 2 aus Tabelle 2)	20
5	= Allgemeiner GIB-Bedarf (ha) Gruppe 2	21

- Schließlich wird auf die über den planerischen Verteilungsschlüssel regionalisierten GIB-Bedarfe für jede Kommune ein weiterer Anpassungszuschlag von 25% für die örtliche Bauleitplanung eingerechnet. Damit soll den Unsicherheiten hinsichtlich der konkreten Umsetzung der neu darzustellenden Gewerbe- und Industriegebiete (z. B. Besonderheiten wie innere Erschließung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) begegnet werden.

Das Ergebnis für die Gruppe der Kommunen über 17.000 Einwohner zeigt sich beispielhaft wie folgt:

1	Allgemeiner GIB-Bedarf (Gruppe 2)	21 ha
2	× Anpassungszuschlag (25 % auf allgem. GIB-Bedarf)	5 ha
3	= Einzelner kommunaler GIB-Bedarf (Gruppe 2)	26 ha



3.2 Besonderheit: Verteilung der anzurechnenden Flächen des AirportParks FMO

Von dem so ermittelten GIB-Flächenbedarf bis 2025 sind vorab in Anspruch genommene Flächenbedarfe abzuziehen.¹⁸ Davon ist ausschließlich die Darstellung des AirportParks FMO auf dem Gebiet der Stadt Greven in Höhe von ca. 204 ha betroffen. Die Anrechnung basiert auf dem Genehmigungserlass der Landesplanungsbehörde zur 12. Änderung des geltenden Regionalplans sowie den entsprechenden Aufstellungs- und Beitrittsbeschlüssen des Regionalrats, wonach im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Münsterland die GIB-Inanspruchnahme auf den künftigen GIB-Bedarf regionsweit anzurechnen ist.¹⁹ Dazu wurde bereits im Entwurf eines Gewerbeflächenkonzeptes zur Regionalplanfortschreibung²⁰ eine Orientierung an der Entfernung der Kommunen zum Flughafen Münster/Osnabrück sowie an der Einwohnerzahl vorgeschlagen.

Die Regionalplanungsbehörde hat hierzu diverse Varianten durchgerechnet, aus denen deutlich wurde, dass der Wunsch, möglichst alle Kommunen unabhängig von ihrer Entfernung so gering wie möglich zu belasten, nicht umsetzbar ist. Ebenso besteht aus Sicht der Landesplanungsbehörde wie auch der Regionalplanungsbehörde keine Möglichkeit, die 204 ha in mehreren Schritten zu späteren Zeitpunkten sukzessive anzurechnen. Insofern bedarf die Anrechnung einer regional verträglichen und einvernehmlichen Lösung, um diesen Gewerbe- und

Dienstleistungsstandort mit seiner für das gesamte Münsterland herausragenden Standortgunst zu entwickeln.

Der entwickelte Verteilungsansatz geht grundsätzlich davon aus, dass die gesamte Planungsregion von einer Realisierung des AirportParks FMO aufgrund seiner Leuchtturmfunktion profitieren wird. Insofern werden auch alle Kommunen des Münsterlandes bei der Anrechnung solidarisch herangezogen. Daher ist davon auszugehen, dass einige Kommunen aus dem Standort einen stärkeren Nutzen ziehen werden. Dies sind neben den Städten Greven, Münster und dem Kreis Steinfurt als Planungs- und Vermarktungsträger des AirportParks insbesondere die Kommunen in seiner unmittelbaren und mittelbaren Nähe, die als Wohnstandorte für zuziehende Arbeitskräfte in Frage kommen oder von der Schaffung neuer Arbeitsplätze langfristig stärker profitieren werden.

Im Ergebnis wurde daher folgende zweistufiger Verteilungsansatz entwickelt:

1. Zunächst werden 50 % der 204 ha anteilig auf die Eigentümer bzw. Planungs- und Vermarktungsträger – also die Städte Greven und Münster sowie den Kreis Steinfurt – verteilt. Da für den Kreis Steinfurt als Gebietskörperschaft keine GIB-Bedarfe berechnet werden, erfolgt die Aufteilung seiner Anteile auf seine kreisangehörigen Städte und Gemeinden (mit Ausnahme Grevens) nach Bevölkerungsanteilen. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass auch die übrigen Kommunen des Kreisgebietes von dem Kreisanteil an den Veräußerungsgewinnen profitieren werden – z. B. durch eine geringere oder konstant bleibende Kreisumlage.

¹⁸ Dies betrifft nicht die Verfahren, in denen die Neudarstellung eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs über eine entsprechende GIB-Rücknahme an anderer Stelle (Flächentausch) abgedeckt wurde.

¹⁹ Vgl. zu den Details Bezirksplanungsbehörde Münster (2006).

²⁰ Vgl. Bezirksplanungsbehörde Münster (2007), Anlage 1, Absatznummer 73.



3. GIB-Flächenbedarf bis 2025

2. Die übrigen 50 % der 204 ha (= 102 ha) werden auf alle Münsterlandkommunen über eine Kombination aus Erreichbarkeit des AirportParks und Einwohnerzahl verteilt.²¹ Dazu werden 3 Erreichbarkeitszonen gebildet und die 102 ha auf diese Zonen verteilt, wobei der umzuverteilende Anteil mit zunehmender Entfernung zum AirportPark abnimmt.

Tabelle 2: Entfernungszonen zum AirportPark FMO

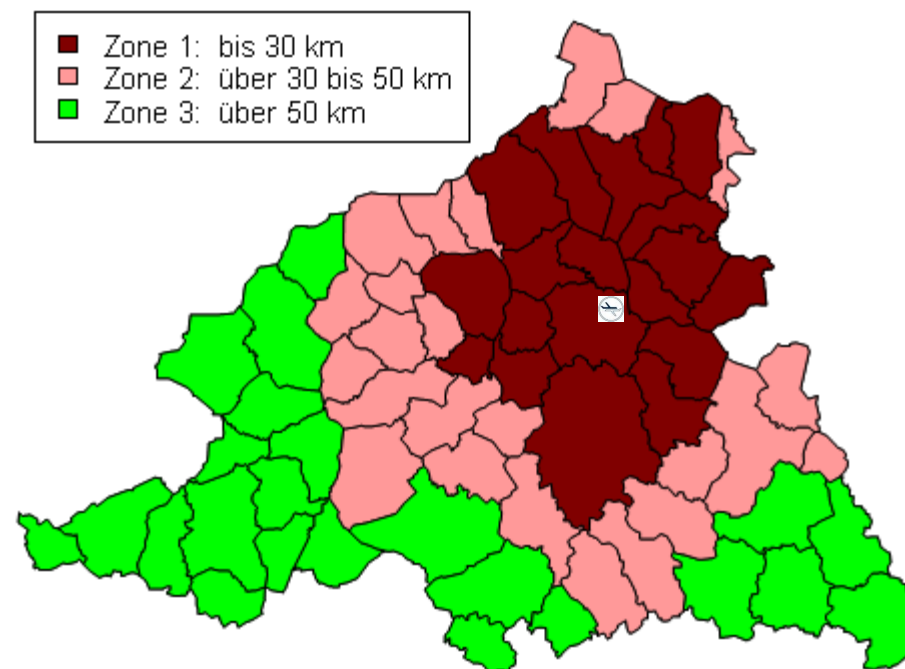
Zone	Entfernung	Anteil
1	bis 30 km	60 % der 102 ha
2	über 30 bis 50 km	30 % der 102 ha
3	über 50 km	10 % der 102 ha

Innerhalb der Zonen erfolgt die Verteilung auf die einzelnen Kommunen „solidarisch“ über die jeweiligen Bevölkerungsanteile an den Einwohnern der Zonen. Die Ergebnisse des Verteilungsansatzes für die einzelnen Kommunen des Plangebietes sind in Abbildung 3 abgebildet.

Tabelle 3 gibt einen genaueren Überblick, wie stark die Münsterlandkreise von dem Verteilungsmodell für den AirportPark FMO betroffen sind.

²¹ Grundlage für die Erreichbarkeit sind die Entfernungen vom Rathaus der jeweiligen Kommune zum Flughafen Münster/Onabrück. Diese wurden über den Internet-Routenplaner von map-24.de mit den Routenoptionen 100 km/h für Autobahnen, 70 km/h für Bundesstraßen und 30 km/h für Ortsstraßen als schnellste und kürzeste Route ermittelt. Ist die kürzeste Route auch die zeitlich schnellste Route, wurde diese in die Berechnungen eingestellt. Liegt im anderen Fall die Zeitersparnis zwischen kürzester und schnellster Route bei 15 Minuten und mehr, wurde die schnellste Strecke, sonst die kürzeste angesetzt.

Abbildung 2: Entfernungszonen als Grundlage für die Verteilung von 50 % der Flächen des AirportParks FMO nach Erreichbarkeit und Einwohnerzahl



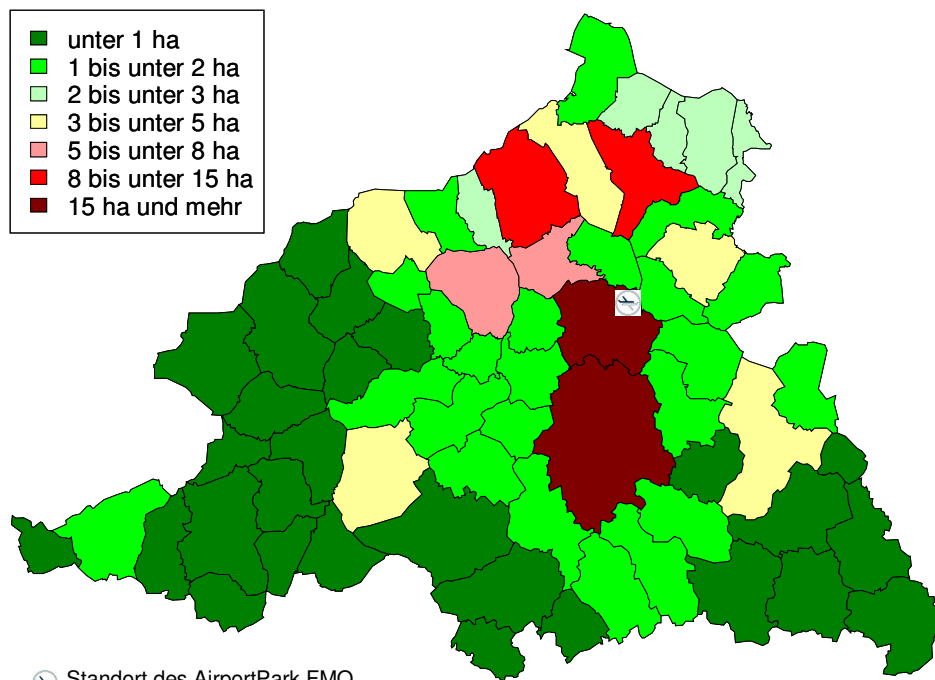
 Standort des AirportPark FMO

Quelle: Eigene Berechnungen



3. GIB-Flächenbedarf bis 2025

Abbildung 3: Verteilung der für den AirportPark FMO anzurechnenden Flächeninanspruchnahme auf die einzelnen Münsterland-Kommunen



 Standort des AirportPark FMO

Quelle: Eigene Berechnungen

Tabelle 3: Aufteilung der anzurechnenden Flächen nach Größenordnungen auf die Münsterlandkreise und die kreisfreie Stadt Münster

Anzurechnende Fläche	Anzahl Kommunen in					Ges.
	MS	BOR	COE	ST	WAF	
unter 1 ha		16	4		7	27
1 ha bis unter 2 ha		1	6	1	5	23
2 bis unter 5 ha			1	8	1	10
5 bis unter 10 ha				3		3
10 ha bis unter 20 ha				1		1
über 20 ha	1			1		2

Aus Tabelle 3 und Abbildung 3 wird deutlich, dass außer den Städten Greven und Münster nur wenige Kommunen von der Anrechnung in größerem Maßstab betroffen sind. Bei 50 von 66 Kommunen liegen die Abzüge unter 2 ha. Vor diesem Hintergrund dürfte das Verteilungsmodell die gewerblich-industrielle Entwicklung insbesondere in vielen kleinen Kommunen kaum beeinträchtigen. Selbst bei den stärker betroffenen Kommunen dürften die Abzüge vom GIB-Bedarf relativ gut zu bewältigen sein, da sie entweder aufgrund des planerischen Ansatzes zur Verteilung der münsterlandweit geschätzten Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht entscheidend beeinträchtigt werden oder vom AirportPark FMO in anderer Hinsicht profitieren werden.



3. GIB-Flächenbedarf bis 2025

Fortschreibung des Regionalplans Münsterland Siedlungsflächenbedarf bis 2025

Stand: 20. September 2010

3.3 Ergebnisse der einzelnen Münsterland-Kommunen

Die Ergebnisse der Flächenbedarfsabschätzung für die Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen in den Verwaltungseinheiten des Plangebiets sind in der nachfolgenden Tabelle 4 abgebildet. Danach ergibt sich für das Plangebiet unter Abzug der Flächen für den AirportPark FMO ein GIB-Bedarf von 2.397 ha.

Tabelle 4: GIB-Flächenbedarfe

Regions- Verwaltungseinheit	Allgemeiner GIB-Bedarf (ha)			+ Anpas- zuschlag 25 %	- Airport- Park FMO	= GIB- Bedarf gesamt
	vor Ver- teilung	plan. Flächen- anteile	nach Ver- teilung			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Münsterland	2.058,6	1.985	2.081	520	-204,4	2.396,6

Münster, krfr.Stadt	.	200	208	52	-59,2	200,8
---------------------	---	-----	-----	----	-------	-------

Borken, Kreis	.	500	524	131	-8,1	646,9
Ahaus	.	50	52	13	-0,7	64,3
Bocholt	.	75	78	20	-1,3	96,7
Borken	.	50	52	13	-0,7	64,3
Gescher	.	20	21	5	-0,3	25,7
Gronau	.	50	52	13	-0,8	64,2
Heek	.	15	16	4	-0,8	19,2
Heiden	.	15	16	4	-0,1	19,9
Isselburg	.	15	16	4	-0,2	19,8
Legden	.	15	16	4	-0,6	19,4
Raesfeld	.	15	16	4	-0,2	19,8
Reken	.	15	16	4	-0,2	19,8
Rhede	.	20	21	5	-0,3	25,7
Schöppingen	.	15	16	4	-0,7	19,3
Stadtlohn	.	50	52	13	-0,4	64,6
Südlohn	.	15	16	4	-0,2	19,8
Velen	.	15	16	4	-0,2	19,8
Vreden	.	50	52	13	-0,4	64,6

Coesfeld, Kreis	.	280	294	73	-13,4	353,6
Ascheberg	.	15	16	4	-1,4	18,6
Billerbeck	.	15	16	4	-1,1	18,9
Coesfeld	.	50	52	13	-3,4	61,6
Dülmen	.	50	52	13	-0,8	64,2
Havixbeck	.	15	16	4	-1,1	18,9
Lüdinghausen	.	50	52	13	-0,4	64,6
Nordkirchen	.	15	16	4	-0,2	19,8
Nottuln	.	20	21	5	-1,9	24,1
Olfen	.	15	16	4	-0,2	19,8
Rosendahl	.	15	16	4	-1,0	19,0
Senden	.	20	21	5	-1,9	24,1

Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank NRW, Bezirksregierung Münster

noch Tabelle 4: GIB-Flächenbedarfe

Regions- Verwaltungseinheit	Allgemeiner GIB-Bedarf (ha)			+ Anpas- zuschlag 25 %	- Airport- Park FMO	= GIB- Bedarf gesamt
	vor Ver- teilung	plan. Flächen- anteile	nach Ver- teilung			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Münsterland	2.058,6	1.985	2.081	520	-204,4	2.396,6

Steinfurt, Kreis	.	635	667	167	-109,3	724,7
Altenberge	.	15	16	4	-1,7	18,3
Emsdetten	.	50	52	13	-6,3	58,7
Greven	.	50	52	13	-37,3	27,7
Hörstel	.	20	21	5	-3,6	22,4
Hopsten	.	15	16	4	-1,3	18,7
Horstmar	.	15	16	4	-1,2	18,8
Ibbenbüren	.	50	52	13	-8,9	56,1
Ladbergen	.	15	16	4	-1,1	18,9
Laer	.	15	16	4	-1,1	18,9
Lengerich	.	50	52	13	-4,0	61,0
Lienen	.	15	16	4	-1,5	18,5
Lotte	.	15	16	4	-2,3	17,7
Metelen	.	15	16	4	-1,1	18,9
Mettingen	.	15	16	4	-2,2	17,8
Neuenkirchen	.	15	16	4	-2,5	17,5
Nordwalde	.	15	16	4	-1,7	18,3
Ochtrup	.	50	52	13	-3,4	61,6
Recke	.	15	16	4	-2,1	17,9
Rheine	.	75	78	20	-13,5	84,5
Saerbeck	.	15	16	4	-1,3	18,7
Steinfurt	.	50	52	13	-6,1	58,9
Tecklenburg	.	15	16	4	-1,7	18,3
Westerkappeln	.	15	16	4	-2,0	18,0
Wettringen	.	15	16	4	-1,4	18,6

Warendorf, Kreis	.	370	388	97	-14,4	470,6
Ahlen	.	75	78	20	-0,9	97,1
Beckum	.	50	52	13	-0,6	64,4
Beelen	.	15	16	4	-0,6	19,4
Drensteinfurt	.	15	16	4	-1,4	18,6
Ennigerloh	.	20	21	5	-0,4	25,6
Everswinkel	.	15	16	4	-0,9	19,1
Oelde	.	50	52	13	-0,5	64,5
Ostbevern	.	15	16	4	-1,0	19,0
Sassenberg	.	15	16	4	-1,3	18,7
Sendenhorst	.	15	16	4	-1,2	18,8
Telgte	.	20	21	5	-1,8	24,2
Wadersloh	.	15	16	4	-0,2	19,8
Warendorf	.	50	52	13	-3,6	61,4



4.1 Methodischer Ansatz

Aus den Ausführungen zu den Siedlungsflächendarstellungen des Regionalplans (Kapitel 2) geht hervor, dass die Allgemeinen Siedlungsbereiche umfassender sind als die Wohnsiedlungsbereiche (WSB) des geltenden Regionalplans.

Im Kern enthält die hier dargestellte Methodik zur Abschätzung der ASB-Flächenbedarfe eine Ermittlung der WSB- sowie der ASB-Bedarfe für Dienstleistungsbetriebe, die keine Gewerbe- oder Industrieflächen beanspruchen. Die Bedarfsberechnung orientiert sich an einer weiterentwickelten, an die Erfordernisse des demographischen Wandels angepassten Berechnungsmethode, deren Grundmodell vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH (ILS) in Zusammenarbeit mit der Landesplanungsbehörde und den Regionalplanungsbehörden aufgebaut wurde und landesweit in der Regionalplanung eingesetzt wird.²² Dieser Ansatz ermittelt die WSB-Bedarfe auf der Grundlage der künftigen Einwohnerentwicklung, der daraus abgeleiteten Entwicklung der Privathaushalte und dem bisherigen Wohnungsbestand.

Der Berechnung liegen folgende Annahmen zugrunde:

1. Maßgebliche Größen zur Bestimmung des Wohnungsbedarfs und damit des Bedarfs an Baulandflächen für Wohnen sind die Haushalte und deren Entwicklung im Planungszeitraum sowie der relevante Wohnungsbestand.²³

2. Bestehende Defizite zwischen verfügbarem Wohnungsbestand und Privathaushalten, die Wohnungen nachfragen, bedingen einen Nachholbedarf.
3. Abgänge und Umnutzungen von Wohnungen innerhalb des Wohnungsbestandes erzeugen einen Ersatzbedarf.
4. Selbst bei sinkenden Bevölkerungszahlen kann die Zahl der Privathaushalte, die Wohnungen nachfragen, auf Grund der Trends zur Singularisierung und zu kleineren Haushaltsgrößen im Planungszeitraum steigen. Dadurch ergibt sich in einzelnen Gemeinden ein Wohnungsneubedarf.
5. Auch künftig werden die Ansprüche an den Wohnraum quantitativ wie qualitativ steigen. Dies kommt durch den sog. Auflockerungsbedarf zum Ausdruck, der in erster Linie eine zunehmende Wohnungsgröße je Einwohner in Kommunen mit bisher unterdurchschnittlicher Pro-Kopf-Wohnflächenausstattung (gegenüber der Region) zur Folge hat.
6. Mit Blick auf das Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und dem demographischen Wandel, der sich in den meisten Gemeinden des Planungsgebietes zunehmend in rückläufigen Bevölkerungszahlen bis zum Planungshorizont 2025 niederschlagen wird, soll ein Teil des geschätzten Wohnungsbedarfs durch Wiedernutzung und Nachverdichtung im Bestand realisiert werden.

²² Der grundlegende Modellaufbau für die ASB-Bedarfsermittlung wird bei Münter, A. unter Mitarbeit von Kolligs, P. (2005) beschrieben.

²³ Der relevante Wohnungsbestand ist der um Zweit- und Ferienwohnungen sowie eine Fluktuationsreserve gekürzte statistische Wohnungsbestand. Die Fluktuation wird landesweit einheitlich mit 3 % des statistischen Wohnungsbestandes ange-

setzt. Auch die Zweit- und Ferienwohnungen basieren auf einer auf den Wohnungsbestand bezogenen Quote. Diese ergibt sich aus einer um einen gemeindespezifischen Wert korrigierten landeseinheitlichen Quote von 2,8 %. Der gemeindespezifische Wert basiert auf Daten der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 und der Gebäude- und Wohnungsschätzung 1993.



4. ASB-Flächenbedarf bis 2025

Der Nachholbedarf beschreibt die Differenz aus Privathaushalten in ihrer Funktion als Wohnungsnachfrager und verfügbaren Wohnungen im Basisjahr. Teile dieses Bedarfs können durch An- und Umbau sowie Nachverdichtung im bisherigen Bestand realisiert werden. Der Ansatz unterstellt dazu eine Wiedernutzungsquote von 20 %.

Der Ersatzbedarf entsteht durch Wohnungsabgänge aus dem Wohnungsbestand wie z. B. durch Abriss, Wohnungszusammenlegungen oder Umwidmungen. Er ergibt sich aus dem Wohnungsbestand im Ausgangsjahr und einer jährlichen, landesweiten Ersatzquote von 0,4 %. Die Wiedernutzungsquote für den Ersatzbedarf fällt mit 50 % deutlich höher aus, da der Ersatzbedarf zumindest teilweise durch Abriss und Neubau auf demselben Grundstück bedient werden kann.

Der Neubedarf ergibt sich im Laufe des Planungszeitraums aus der Veränderung der Anzahl der Haushalte, die Wohnungen nachfragen. Dabei wird auf den Höhepunkt der Haushaltsentwicklung in den einzelnen Kommunen innerhalb des Planungszeitraums abgestellt. Im Gegensatz zu einem Abstellen dieses Bedarfs auf das Jahr 2025 soll so sichergestellt werden, dass es vor allem in den Gemeinden, die ihren Bevölkerungshöhepunkt bereits vor 2025 erwarten, zu keinem Zeitpunkt zu Flächenengpässen beim Wohnbauland kommt. Allerdings wird auch hier davon ausgegangen, dass 20 % des Neubedarfs durch Nachverdichtungen und Umwidmungen im Bestand realisiert werden können (Innenentwicklung).

Der über diese künftigen Wohnungsbedarfe hinausgehende Auflockerungsbedarf bildet die sich nach wie vor verändernden, i. d. R. steigenden Ansprüche an den Wohnraum ab. Im Berechnungsmodell äußert sich die Bedarf letztlich durch eine Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner. Während sich die modifizierte ILS-Methode

an einem geschätzten landesweiten Durchschnittswert für 2025 orientiert²⁴, werden in diesem Ansatz neben der aktuellen durchschnittlichen Wohnfläche auch die Wohnflächenänderungen in die Berechnungen einbezogen, die durch den künftigen Wohnungsneubau infolge der drei anderen Bedarfskomponenten (Nachhol-, Ersatz- und Neubedarf) entstehen. Dahinter steckt die Überlegung, dass ein Teil des Auflockerungsbedarfs durch Wohnungsneubauten aus den drei anderen Bedarfskomponenten abgedeckt wird.²⁵ Als Durchschnittswert für das gesamte Münsterland ergibt sich eine Wohnfläche von 48,2 qm je Einwohner. Durch die Koppelung an den Münsterland-Durchschnitt kommt im Ergebnis der Auflockerungsbedarf nur für die Kommunen mit einer unterdurchschnittlichen Wohnflächenausstattung je Einwohner zum Tragen. Analog zum Nachholbedarf werden auch hier 20 % des ermittelten Bedarfs als im Wohnflächenbestand realisierbar angesehen.

Die vier ermittelten Bedarfe bilden den Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnungen bis zum Planungshorizont 2025. Dabei können bei Einzelbetrachtung in einigen Kommunen außergewöhnlich hohe Wohnungsbedarfe anfallen.²⁶ Aus diesem Grunde wurde für den Bedarf an zusätz-

²⁴ Vgl. Münter, A. unter Mitarbeit von Kolligs, P. (2005), S. 47.

²⁵ Durch die prognostizierten sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgrößen in der Berechnung des Neubaubedarfs, wird ebenfalls sichergestellt, dass die Wechselwirkungen mit den hierdurch entstehenden Auflockerungseffekten ausreichend berücksichtigt werden.

²⁶ Diese hohen Ergebnisse liegen teilweise in den in einzelnen Gemeinden immer noch hohen Einwohnerzuwachsen bis 2025 begründet. In Verbindung mit den teilweise hohen Nachholbedarfen einiger Gemeinden deuten sich hier aber auch Probleme bei der verwendeten Datenbasis des Wohnungsbestandes an.

Dieser Wohnungsbestand basiert auf einer Fortschreibung der Basisdaten aus der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im Zusammenhang mit der VZ 1987. Dabei sind nicht vermeidbare Fehler entstanden, da nicht alle Umwidmungen und Zusammenlegungen von Wohnungen sowie alle Baufertigstellungen erfasst wurden. Diese Schwierigkeiten wirken in unterschiedliche Richtungen und gleichen sich nur teilweise aus.



4. ASB-Flächenbedarf bis 2025

lichen Wohnungen bis 2025 für jede Kommune eine Obergrenze entsprechend den durchschnittlichen Baufertigstellungen an Wohnungen in der Region von 25 % des aktuellen Wohnungsbestandes festgelegt.²⁷

Durch Berücksichtigung von anzustrebenden Siedlungsdichten ergibt sich aus dem so ermittelten relevanten Wohnungsbedarf der Flächenbedarf für Wohnsiedlungsflächen in ha. Die Verwendung von Siedlungsdichten orientiert sich am geltenden Regionalplan, wobei aber mit Blick auf eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung deutlich höhere Dichten ohne weitere Zuschläge für neu darzustellende Wohnsiedlungsflächen angesetzt werden.²⁸ Dabei werden Siedlungsdichten für folgende 4 Gemeindegruppen gebildet, um eine regionalplanerische Gleichbehandlung von Kommunen eines Typs bei der Ausweisung von künftig neuem Wohnbauland sicherzustellen:

Tabelle 5: Siedlungsdichten für neuen ASB-Bedarf

Kommunen / Einwohnergrößen	Dichte
bis 25.000 Einwohner	55 Einwohner je ha
über 25.000 und bis unter 60.000	65 Einwohner je ha
Bocholt und Rheine	70 Einwohner je ha
Münster	80 Einwohner je ha

Die folgende Abbildung 4 zeigt die Aufteilung der Gemeinden des Münsterlandes in die einzelnen Gruppen. Alle nicht explizit benannten Kommunen liegen in der untersten Gruppe bis 25.000 Einwohner.

Neben dem WSB-Bedarf wurde analog zum Regionalplan Emscher-Lippe noch ein Bedarf an Siedlungsflächen für die tertiären Wirtschaftssektoren ermittelt.²⁹ Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass ansonsten ein großer Teil der Erwerbstätigen in diesen Wirtschaftsbereichen bei den klassischen Berechnungsansätzen zur Ermittlung der künftigen Siedlungsflächenbedarfe unberücksichtigt bleiben würde. Wenn aber der GIFPRO-Ansatz, wonach die gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten eine wichtige Eingangsgröße für den GIB-Bedarf darstellen, zielführend sein soll, müssen folgerichtig auch die siedlungsflächenbeanspruchenden Beschäftigten, die bei GIFPRO unberücksichtigt bleiben, mit 75 % aller Dienstleistungsbeschäftigten bei der ASB-Bedarfsermittlung Berücksichtigung finden.³⁰ Allerdings fällt die hierfür

Hinzu kommt, dass die Fortschreibungsmethode nicht angepasst wurde und der Abstand zur letzten GWZ zugenommen hat. Auch die Tatsache, dass Einfamilienhäuser im Geltungsbereich eines Bebauungsplans seit einigen Jahren von der Genehmigung freigestellt und ihre Fertigstellung den Bauordnungsämtern nur angezeigt wird, hat die Aktualität der Datenbasis vielerorts verschlechtert. Wahrscheinlich ist der Wohnungsbestand untererfasst.

Insofern erscheint die Festlegung einer Obergrenze des erwarteten Wohnungsneubaus am aktuellen Wohnungsbestand gerechtfertigt.

²⁷ Im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2004 sind im Münsterland ca. 8.600 Wohnungen jährlich fertiggestellt worden. Das entspricht einem Zuwachs von ca. 1,3 % jährlich (gemessen am Bestand 2004 von 645.800 Wohnungen) bzw. von 26,7 % hochgeschätzt für 20 Jahre Planungszeitraum. Aktuellere vorläufige Zahlen zeigen einen deutlichen Rückgang an Baufertigstellungen, so dass eine normative Grenze von 25 % nachvollziehbar ist.

²⁸ Mit dem bewussten Verzicht auf Varianten, die statt der Siedlungsdichten ortsübliche Grundstücksflächen pro Wohneinheit und weitere Zuschläge verwenden, wird einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit flächensparender Bauweise Rechnung getragen.

²⁹ Vgl. dazu Wolf, M., Henke, H. (2004). Von den Beschäftigten in den tertiären Wirtschaftszweigen werden entsprechend 25 % als gewerbeflächenbeanspruchend angesetzt.

Als tertiären Sektor bezeichnet man das Handels-, Gast- und Verkehrsgewerbe, die Finanzierungs- und Vermietungsbranche, Unternehmensdienstleister sowie öffentliche und private Dienstleister.

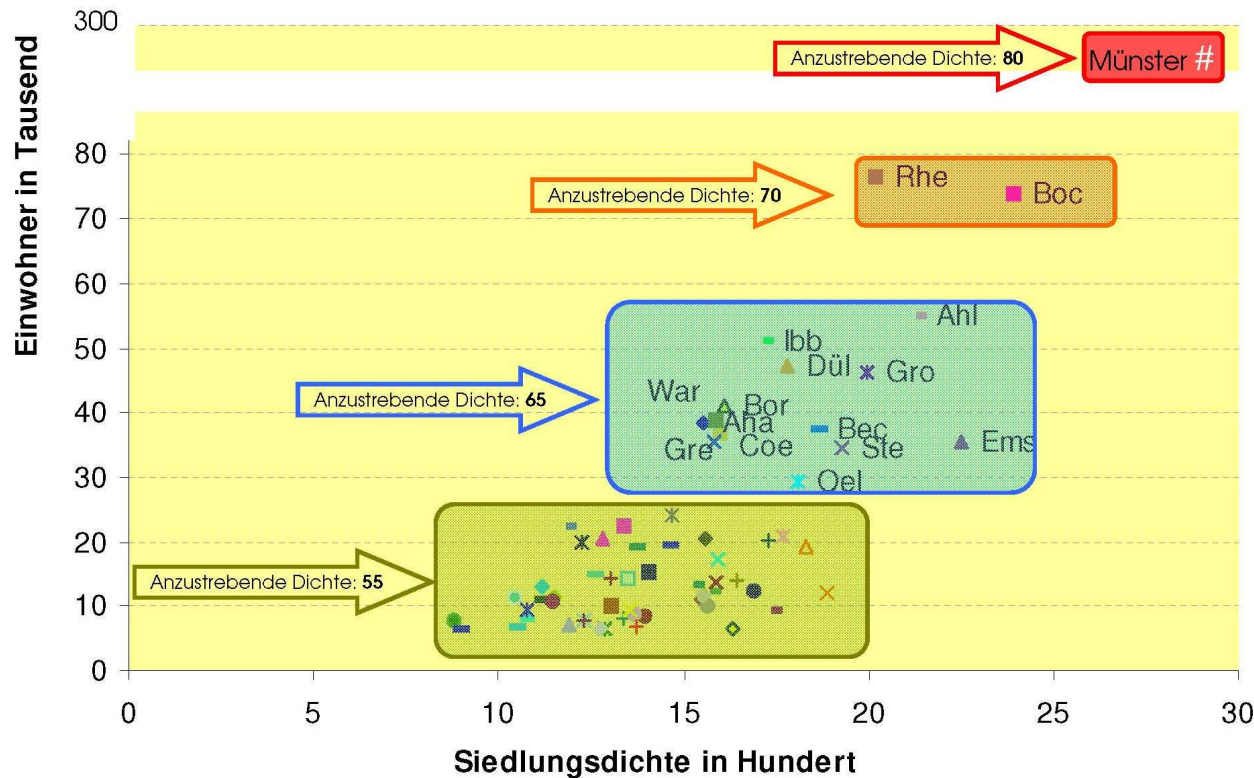
³⁰ Auf diese Weise wird auch der Flächenbedarf für die Ansiedlung oder Verlagerung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben im Allgemeinen Siedlungsbereich in ausreichendem Umfang sichergestellt.



4. ASB-Flächenbedarf bis 2025

anzusetzende Flächenkennziffer mit 125 qm je Beschäftigten deutlich geringer aus als bei der Abschätzung des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs.

Abbildung 4: Aktuelle und anzustrebende Siedlungsdichten im Münsterland nach Einwohnern





4.2 ASB-Flächenbedarf für zwei fiktive Mittelzentren mit 37.000 Einwohnern

Ausgangslage

Nachfolgend wird anhand einer Beispielrechnung für zwei fiktive münsterländische Mittelzentren mit jeweils 37.000 Einwohnern die Methodik der Flächenbedarfsschätzung für Allgemeine Siedlungsbereiche erläutert. Für das Mittelzentrum „W“ wird eine anfangs noch wachsende, danach aber rückläufige Bevölkerung unterstellt, für das Mittelzentrum „S“ eine im gesamten Planungszeitraum schrumpfende Einwohnerentwicklung.

Schritt 1: Vorgeschaltete Berechnungen

Zunächst werden in einer vorgeschalteten Berechnung die relevanten Ausgangsgrößen für die Abschätzung des WSB-Bedarfs bis 2025 ermittelt.

Im ersten Teilschritt wird die aktuelle und die künftige Wohnungsnachfrage über die Zahl der Haushalte berechnet:

Maßgeblich für die Ermittlung der einzelnen Komponenten der künftigen Wohnungsnachfrage sind Ausgangsbestand und Entwicklung der Haushalte, die Wohnungen nachfragen, sowie der derzeitige relevante Wohnungsbestand. Den Haushaltsberechnungen liegen die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW auf der Kreis- und der Gemeindeebene³¹ und die darauf aufbauende Modellrechnung zur künftigen Entwicklung der Privathaushalte auf Kreisebene zugrunde.³² Dabei wird

³¹ Vgl. Cicholas, U., Ströker, K. (2009a) und Cicholas, U., Ströker, K. (2009b).

³² Vgl. Cicholas, U., Ströker, K. (2009c) und zur Vertiefung Wolf, M., Henke, H. (2005) und Schmidtke, K., Berke, P. (2006). Die Schätzung der Gemeindevorte erfolgt durch Interpolation der kreisweiten Haushaltsgrößen von IT.NRW für den Zeitraum 2008 bis 2025 unter Berücksichtigung des Indikators „Einwohner je Wohnung“.

der Maximalwert der künftigen Haushalte im Planungszeitraum herangezogen. Von dieser ermittelten Anzahl Haushalte sind die Haushalte ohne eigene Wohnung (überwiegend Untermietverhältnisse) abzuziehen. Für letztere wird – basierend auf der GWZ 1987 – ein landesweiter Durchschnittswert für Nordrhein-Westfalen von 2,3% verwendet.³³

		fiktives MZ „W“	fiktives MZ „S“
1	Einwohner zum 31.12.2008	37.000	37.000
2	÷ Geschätzte Haushaltsgröße 2008	2,15	2,15
3	⇒ Geschätzte Haushalte 2008 (1 ÷ 2)	17.209	17.209
4	Haushalte ohne eigene Wohnung 2008 (2,3 % * Anzahl Haushalte)	396	396
5	= Relevante Haushalte 2008 (gerundet)	16.810	16.810
6	Erwartete Einwohner zum 1.1.2025	37.200	36.000
7	÷ Erwartete Haushaltsgröße 2025	2,05*	2,08*
8	⇒ Erwartete Haushalte 2025 (6 ÷ 7)	18.146*	17.308*
9	Erwartetes Maximum Haushalte ³⁴	18.190*	17.209*
10	Haushalte ohne eigene Wohnung (2,3 % * Anzahl Haushalte)		
	– für Haushalte 2025	417	398
	– für Haushalte Maximum	418	396
11	= Erwartete relevante Haushalte ³⁵ (gerundet)	17.770	16.910

* In diesen Beispielen wird auch eine unterschiedliche Entwicklung der Haushaltsgrößen im „noch wachsenden“ und im „schrumpfenden“ Mittelzentrum unterstellt. Die Verkleinerung der Haushalte vollzieht sich danach in „W“ schneller als in „S“, mit entsprechenden Auswirkungen in der Anzahl der Haushalte.

³³ Dieser Wert wird auch durch neuere Erhebungen bestätigt. Vgl. A. Münter unter Mitarbeit von P. Kolligs (2005), S. 40.

³⁴ Maximum der Haushaltsentwicklung zwischen Ausgangsjahr 2009 und Zieljahr 2025 entsprechend den erwarteten Einwohnern und den erwarteten Haushaltsgrößen aller Zwischenjahre.

³⁵ Als relevante Haushalte geht die Differenz aus den erwarteten Haushalten und den erwarteten Haushalten ohne eigene Wohnung mit den jeweils größeren Werte aus 2025 bzw. dem Maximum in die weiteren Berechnungen ein.



4. ASB-Flächenbedarf bis 2025

Im zweiten Teilschritt wird das Wohnungsangebot im Ausgangsjahr ermittelt:

Der verfügbare Wohnungsbestand resultiert aus dem aktuellen Wohnungsbestand abzüglich der Freizeit- und Zweitwohnungen sowie einer Fluktuationsreserve. Letztere ist notwendig für einen funktionierenden Wohnungsmarkt, da für Umzüge und Renovierungen entsprechende Leerstände auf dem Wohnungsmarkt benötigt werden. Die Fluktuationsreserve wird landesweit einheitlich mit 3 %³⁶ angesetzt.

	fiktives MZ „W“	fiktives MZ „S“
1 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden zum 31.12.2008	16.000	16.000
2 – Zweit- und Ferienwohnungen 2008 (1,3 % (geschätzter Kommunalwert) * Wohnungen in Wohn- u. Nichtwohngebäuden)	208	208
3 – Fluktuationsreserve 2008 (3 % (landesweiter Schätzwert) * Wohnungen in Wohn- u. Nichtwohngebäuden)	480	480
4 = Relevanter Wohnungsbestand 2008	15.310	15.310

Der verfügbare Wohnungsbestand basiert auf einer Fortschreibung der Basisdaten aus der GWZ 1987. Dabei sind allerdings nicht vermeidbare Fehler entstanden, da nicht alle Umwidmungen und Zusammenlegungen von Wohnungen³⁷ sowie Baufertigstellungen³⁸ erfasst wurden. Die-

se Schwierigkeiten wirken in unterschiedliche Richtungen und gleichen sich nur teilweise aus. Trotzdem muss von einer mehr oder weniger starken Abweichung des erfassten zum tatsächlichen Wohnungsbestand ausgegangen werden³⁹. Da aber derzeit keine besseren Datengrundlagen verfügbar sind, gibt es zu diesem Wohnungsbestand keine geeignete Alternative.

Schritt 2: Ermittlung der einzelnen Bedarfskomponenten

Auch dieser Schritt besteht aus zwei Teilschritten. Im ersten Teilschritt wird der zusätzliche Bedarf an Wohnungen entsprechend der in Kapitel 4.1 beschriebenen Annahmen als Summe von Nachhol-, Ersatz- und Neubedarf sowie dem Auflockerungsbedarf ermittelt:

Aus der nachfolgenden Berechnung geht hervor, dass der ermittelte Wohnungsbedarf der einzelnen Bedarfskomponenten nicht in vollem Umfang für die Flächenbedarfsabschätzung relevant wird, da eine vollständige Realisierung dieser Komponenten auf neuen Bauflächen unwahrscheinlich ist. Durch An- und Umbau, Nachverdichtung sowie Ersatzbauten lassen sich Teile des Bedarfs entsprechend den Ausführungen in Kapitel 4.1 in den vorhandenen Wohngebieten realisieren. Ein solches Vorgehen entspricht dem Nachhaltigkeitsprinzip und dem LEP-Ziel der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

³⁶ Bundesweit werden in unterschiedlichen Verfahren hierfür Werte zwischen 1% und 4% verwendet.

³⁷ Durch die Untererfassung reduziert sich der gemeldete Wohnungsbestand. Es muss davon ausgegangen werden, dass bundesweit jährlich ca. 70.000 Wohnungen/Wohnungsabgänge nicht erfasst werden. Schon für das Jahr 2000 schätzten die Deutsche Bundesbank und das Institut für Wirtschaftsforschung den Überhang auf ca. 1 Mio. Wohnungen. Da die Fortschreibungsmethode nicht angepasst wurde und der Abstand zur letzten GWZ zugenommen hat, dürfte sich dieser Wert bis heute weiter erhöht haben.

³⁸ Die Untererfassung der Fertigstellungen resultiert daraus, dass Einfamilienhäuser im Geltungsbereich eines Bebauungsplans seit einigen Jahren von der Genehmigung freigestellt und ihre Fertigstellung den Bauordnungsämtern nur angezeigt wird. In vielen Kommunen werden die entsprechenden Statistiken seitdem nicht mehr oder nicht mehr sofort nachgehalten.

³⁹ Vgl. hierzu auch Münster, A. unter Mitarbeit von Kolligs, P. (2005), S. 41 f.. Sollte diese Schätzung, die besonders im Nachholbedarf wirkt, zu unplausiblen Ergebnissen führen, so muss dies geklärt werden.



4. ASB-Flächenbedarf bis 2025

		fiktives MZ „W“	fiktives MZ „S“
1	Relevanter Nachholbedarf (Relevante Haushalte 2008 ./ relevanter Wohnungsbestand 2008 * 80 % gerundet)	1.200	1.200
2	+ Relevanter Ersatzbedarf (Wohnungen in Wohn- u. Nichtwohngeb. 2008 * 0,4 % p. a. * 17 J. Planungshorizont * 50 % ger.)	540	540
3	+ Relevanter Neubedarf (Relevante Haushalte 2025 erwartet ./ Relevante Haushalte 2008) * 80 % gerundet)	770	80
4	+ Relevanter Auflockerungsbedarf ⁴⁰ (Wohnfläche/Ew. fiktives MZ ./ Wohnfläche/Ew. Münsterland) * Einwohner 2025 / aktuelle Wohnfläche/Wohnung * 80 % gerundet)	0	20
5	= Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnungen bis 2025	2.510	1.840

Der so ermittelte Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnungen kann bei einzelnen Kommunen gemessen am Bestand zu teilweise außergewöhnlich hohen Ergebnissen führen.⁴¹ Aus diesem Grunde wird im zweiten Teilschritt für jede Kommune ermittelt, ob der Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnungen bis 2025 in Anlehnung an die zu beobachtenden

den durchschnittlichen Baufertigstellungen im münsterländischen Wohnungsbau 25 % des aktuellen Wohnungsbestandes überschreiten.⁴²

In beiden Beispielen des fiktiven Mittelzentrums liegt der Wohnungsbedarf bis 2025 unter der Obergrenze von 25 % und wird daher vollständig als flächenrelevanter Bedarf in den nachfolgenden Berechnungen angesetzt.⁴³

		fiktives MZ „W“	fiktives MZ „S“
1	Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnungen bis 2025	2.510	1.840
2	/ Relevanter Wohnungsbestand 2008	15.310	15.310
3	= Anteil des Wohnungsbedarfs am Wohnungsbestand	16,4%	12,0%

⁴⁰ Die bisherige Wohnfläche der beiden fiktiven Mittelzentren wurde mit 1.555.000 qm unterstellt, die erwartete Wohnfläche je Einwohner einschl. der bisherigen Bedarfe mit 48,43 („W“) bzw. mit 48,16 („S“) qm berechnet. Der Durchschnittswert der Wohnfläche je Einwohner des Münsterlandes ist mit 48,23 qm höher („W“) bzw. geringer („S“). Nur im Fall, dass der Münsterlandwert nicht erreicht wird, wird Auflockerungsbedarf berechnet. Die aktuelle Wohnfläche je Wohnung wird hier mit 98,3 qm angesetzt.

⁴¹ Teilweise liegen diese hohen Ergebnisse in sehr hohen Einwohnerzuwächsen bis 2025 begründet. Aber auch die erwähnten, ohne eine Vollerhebung nicht genau zu spezifizierenden Probleme bei der verwendeten Datenbasis können zu diesen hohen Bedarfszahlen führen.

⁴² In den Jahren 2000 bis 2004 sind im Münsterland ca. 8.600 Wohnungen jährlich fertiggestellt worden. Das entspricht einem Zuwachs von ca. 1,3 % jährlich (gemessen am Bestand 2004 von 645.800 Wohnungen), bzw. von 26,7 % hochgeschätzt für 20 Jahre Planungszeitraum. Aktuellere vorläufige Zahlen zeigen einen deutlichen Rückgang an Baufertigstellungen. Daher erscheint eine 25 %-Grenze in diesem Fall gerechtfertigt.

⁴³ Bei Werten über 25 % wird der Maximalwert von 25% als neuer relevanter Gesamtbedarf unterstellt.



4. ASB-Flächenbedarf bis 2025

Schritt 3: WSB-Bedarf

Aus dem flächenrelevanten Wohnungsbedarf sind im nächsten Schritt die Bedarfe an Wohnbauland zu ermitteln.

Dazu wird der flächenrelevante Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnungen zunächst unter Verwendung der für 2025 erwarteten Haushaltsgröße mit einer anzustrebenden kommunalen Siedlungsdichte für Mittelzentren verknüpft, um so den zusätzlichen Wohnbauland- bzw. WSB-Bedarf bis 2025 zu erhalten.⁴⁴

	fiktives MZ „W“	fiktives MZ „S“
1 Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnungen bis 2025	2.510	1.840
2 Erwartete Haushaltsgröße 2025	2,05	2,08
3 angestrebte Siedlungsdichte für neue Wohnungen in Mittelzentren (Einwohner je ha):	65	65
4 ⇒ Bedarf an Wohnsiedlungsfläche bis 2025 in ha (Wohnungsbedarf * Haushaltsgröße 2025 / angestrebte Siedlungsdichte)	79,2	59,9

⁴⁴ In der ursprünglichen ILS-Berechnung wird eine durchschnittliche Grundstücksfläche verwendet. Diese Größe ist jedoch problematisch, da die Baugenehmigungsstatistik seit 1997 keine Grundstücksflächen mehr ausweist. Die Werte aus früheren Jahrgängen helfen nicht weiter, da sie z. B. nicht den aktuellen Trend zu geringeren Grundstücksgrößen widerspiegeln. Die Verwendung bislang ortsüblicher Grundstücksgrößen widerspricht zudem dem Nachhaltigkeitsziel. Sie würde ferner zu einer regionalplanerisch nicht erwünschten Ungleichbehandlung von Gemeinden mit bislang hohen Grundstücksgrößen und Gemeinden mit bislang niedrigeren Grundstücksgrößen im Plangebiet führen.

Die in Abbildung 4 dargestellten Siedlungsdichten, ausgedrückt in Einwohnern je ha, stellen hingegen vergleichbare Größen dar. Zu ihrer Klassifizierung vgl. Kapitel 4.1. Die dort aufgeführten Angaben spiegeln landes- und regionalplanerische Vorstellungen über den künftigen Flächenverbrauch beim Wohnbauland wider.

Schritt 4: ASB-Bedarf für öffentliche und private Dienstleistungen

Neben dem auf WSB-Bedarf wird als weitere Komponente der ASB-Bedarf für den tertiären Sektor ermittelt, der bei der Abschätzung des GIB-Bedarfs unberücksichtigt geblieben ist.

Analog zur Ermittlung des GIB-Flächenbedarfs in Kapitel 3.1 sind münsterlandweit die 422.171 Vollzeitäquivalente im Dienstleistungsbe- reich zu drei Viertel (75 % = 316.629) ASB beanspruchende- Vollzeitäquivalente⁴⁵, die bei der GIB-Berechnung unberücksichtigt blei- ben. Die Berechnung ist dabei für beide fiktiven Mittelzentren „W“ und „S“ identisch, da die unterschiedliche Einwohnerentwicklung wie bei der Abschätzung des GIB-Flächenbedarfs keine Auswirkungen auf diese Bedarfe hat.

1	ASB-beanspruchende Erwerbstätige in Vollzeitäquivalenten im Münsterland	316.926
	Ermittlung der Planungsjahre:	Jahr
2	– Ausgangsjahr (zum 01.01.)	2007
3	– Planungshorizont (zum 01.01.)	2025
4	→ Nutzungsjahre	18
	Ermittlung ASB-Bedarf	ha
5	Verlagerungs- und Neuansiedlungsbedarf (ASB beanspr. VZÄ * 0,5 je 100 ASB beanspr. VZÄ * 125 qm/VZÄ. * Nutzungsjahre / 10.000)	356,2
6	= ASB-Bedarf tertiär Münsterland (ha)	356,2

Die Verteilung des ermittelten ASB-Bedarfs des Münsterlandes von 356,2 ha erfolgt analog zur Verteilung des allgemeinen GIB-Bedarfs anhand des bereits beschriebenen regionalen Verteilungsschlüssels.⁴⁶ Das fiktive Mittelzentrum erhält somit in beiden Beispielausprägungen

⁴⁵ Quelle: Landesdatenbank NRW – Erwerbstätigenrechnung; Stand 2007

⁴⁶ Vgl. hierzu auch die Beschreibung des 3. Berechnungsschritts in Kapitel 3.1.



4. ASB-Flächenbedarf bis 2025

einen Anteil von 50/356,2 am münsterlandweiten ASB-Bedarf für den tertiären Sektor.

1		ASB-Bedarf tertiär Münsterland (ha)	356,2
2		Summe aller fiktiven Hektarzahlen im Plangebiet	1.985,0
3	→	Verhältnis $1 \div 2$ (gleichzeitig Veränderungsfaktor der jeweiligen fiktiven kommunalen Hektarzahl)	0,179
4	×	Fiktive kommunale Hektarzahl am Beispiel eines Mittelzentrums unter 55.000 Ew. (Gruppe 3 aus Tabelle 2)	50
5	=	ASB-Bedarf tertiär für öffentliche und private Dienstleistungen (ha) Beisp. Gruppe 3	9

Schritt 5: ASB-Bedarf insgesamt

Der gesamte ASB-Bedarf ergibt sich schließlich als Summe aus dem WSB-Bedarf und dem ASB-Bedarf für den tertiären Sektor.

		fiktives MZ „W“	fiktives MZ „S“	
1		WSB-Bedarf	79,2 ha	59,9 ha
2	+	ASB-Bedarf tertiär	9,0 ha	9,0 ha
3	=	ASB-Bedarf insgesamt	88,2 ha	68,9 ha

4.3 Ergebnisse der einzelnen Münsterland-Kommunen

Die Ergebnisse der ASB-Bedarfsberechnungen für die einzelnen Städte und Gemeinden sowie für die Kreise des Münsterlandes sind in den nachfolgenden Tabellen 6 und 7 abgebildet. In Tabelle 6 werden die wichtigsten allgemeinen Grundlagen (Einwohner, Haushalte und Wohnungen) der einzelnen Bedarfe vorgestellt. Tabelle 7 enthält die Ergebnisse der ASB-Bedarfsberechnung für die einzelnen Bedarfe.



4. ASB-Flächenbedarf bis 2025

Tabelle 6: Ergebnisse der ASB-Bedarfsberechnung — Berechnungsgrundlagen

	Einwohner						Haushalte						Wohnungen ¹⁾ 2008					
	31.12. 2008	Maximum ²⁾		31.12. 2025	2008		Maximum ²⁾		relev.Max o.HoeW ³⁾	2025		relev.2025 o.HoeW ³⁾	gesamt in Wohn-u. Nichtwohngeb	Anteil Z+FW ⁴⁾	relevant o.ZFW+FR ⁵⁾			
	Jahr	Wert		Haushalte	Größe	o.HoeW ³⁾	Jahr	Haushalte	Größe	o.HoeW ³⁾	Haushalte	Größe	o.HoeW ³⁾	(15)	(16)	(17)		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	
Münsterland	1.589.366	2021	1.599.850	1.597.950	704.625	2,3	688.420						737.200	2,2	720.250	669.335	3,7%	626.370
Münster	273.875			287.560	152.482	1,8	148.970						154.900	1,9	151.340	141.731	10,2%	122.970
Kreis Borken	370.323			380.700	151.182	2,4	147.710						166.300	2,3	162.480	145.303	1,2%	139.170
Ahaus	38.821	2021	38.910	38.870	15.485	2,5	15.130						16.730	2,3	16.340	14.949	0,7%	14.390
Bocholt	73.403			71.550	33.196	2,2	32.430						34.763	2,1	33.960	31.907	0,9%	30.670
Borken	41.177	2021	41.600	41.560	17.605	2,3	17.200						19.086	2,2	18.650	16.916	1,4%	16.170
Gescher	17.163			16.710	6.187	2,8	6.040						6.476	2,6	6.330	5.952	1,2%	5.700
Gronau	46.645			50.520	21.080	2,2	20.600						24.471	2,1	23.910	20.213	1,3%	19.340
Heek	8.471			9.170	2.682	3,2	2.620						3.122	2,9	3.050	2.580	0,7%	2.490
Heiden	8.156			8.850	3.057	2,7	2.990						3.535	2,5	3.450	2.915	1,3%	2.790
Isselburg	11.286	2017	11.320	11.240	4.509	2,5	4.410						4.841	2,3	4.730	4.347	2,1%	4.120
Legden	6.739	2020	6.860	6.850	2.483	2,7	2.430						2.696	2,5	2.630	2.371	1,1%	2.270
Raesfeld	11.000			10.740	4.295	2,6	4.200						4.520	2,4	4.420	4.143	1,3%	3.960
Reken	14.174	2018	14.390	14.350	5.550	2,6	5.420						5.998	2,4	5.860	5.301	1,5%	5.060
Rhede	19.398			19.840	7.647	2,5	7.470						8.403	2,4	8.210	7.351	0,9%	7.070
Schöppingen	8.310			12.820	2.277	3,6	2.220						3.798	3,4	3.710	2.202	0,9%	2.120
Stadtlohn	20.727			21.140	8.139	2,5	7.950						8.944	2,4	8.740	7.845	0,9%	7.540
Südlohn	9.042			9.500	3.376	2,7	3.300						3.816	2,5	3.730	3.248	1,0%	3.120
Velen	13.036	2023	13.220	13.220	4.832	2,7	4.720						5.249	2,5	5.130	4.632	1,2%	4.440
Vreden	22.775			23.810	8.780	2,6	8.580						9.854	2,4	9.630	8.431	3,1%	7.920
Kreis Coesfeld	220.662			218.160	96.958	2,3	94.710						99.600	2,2	97.320	83.198	2,6%	78.490
Ascheberg	14.945			14.660	6.300	2,4	6.150						6.415	2,3	6.270	5.392	1,1%	5.170
Billerbeck	11.575			11.290	5.079	2,3	4.960						5.154	2,2	5.040	4.357	10,5%	3.770
Coesfeld	36.558			33.610	17.690	2,1	17.280						17.031	2,0	16.640	15.272	1,4%	14.600
Dülmen	47.058			45.090	21.912	2,1	21.410						21.851	2,1	21.350	18.798	2,5%	17.760
Havixbeck	11.752			10.960	5.193	2,3	5.070						5.041	2,2	4.930	4.455	2,5%	4.210
Lüdinghausen	24.183			23.130	9.816	2,5	9.590						9.799	2,4	9.570	8.446	2,4%	7.990
Nordkirchen	10.548			13.080	4.473	2,4	4.370						5.717	2,3	5.590	3.801	2,2%	3.600
Nottuln	20.145			20.010	7.935	2,5	7.750						8.169	2,4	7.980	6.781	1,5%	6.480
Olfen	12.257			13.110	5.244	2,3	5.120						5.815	2,3	5.680	4.481	7,4%	4.020
Rosendahl	10.914			10.500	4.149	2,6	4.050						4.173	2,5	4.080	3.575	0,6%	3.440
Senden	20.727			22.740	9.167	2,3	8.960						10.435	2,2	10.190	7.840	1,9%	7.450

Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank NRW, Bezirksregierung Münster

Erläuterung: 1) Der Wohnungsbestand ist wahrscheinlich nicht richtig erfasst; siehe dazu Ausführungen in der Methodikbeschreibung 2) Darstellung von Entwicklungshöhepunkten zwischen 2009 und 2024 3) o.HoeW = ohne Haushalte, die nicht in einer eigenen Wohnung leben (Landeseinheitlicher Wert von 2,3%), auf 10 gerundet 4) Z+FW = Anteil der Zweit- bzw. Ferienwohnungen; Korrektur eines landeseinheitlichen Wertes von 2,8% um gemeindespezifischen Wert entsprechend GWZ 1987 und GWS 1993 5) o.ZFW+FR = ohne Zweit-u.Ferienwohnung (siehe Erl.4) und Fluktuationsreserve von landeseinheitlich 3,0%, auf 10 gerundet



4. ASB-Flächenbedarf bis 2025

noch Tabelle 6: Ergebnisse der ASB-Bedarfsberechnung — Berechnungsgrundlagen

	Einwohner				Haushalte								Wohnungen ¹⁾ 2008				
	31.12. 2008	Maximum ²⁾		31.12. 2025	2008		relev.2005	Maximum ²⁾			relev.Max	2025		relev.2025	gesamt in Wohn-u. Nichtwohngeb	Anteil Z+FW ⁴⁾	relevant o.ZFW+FR ⁵⁾
	(1)	Jahr	Wert	(4)	Haushalte	Größe	o.HoeW ³⁾	Jahr	Haushalte	Größe	o.HoeW ³⁾	Haushalte	Größe	o.HoeW ³⁾	(15)	(16)	(17)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
Münsterland	1.589.366	2021	1.599.850	1.597.950	704.625	2,3	688.420					737.200	2,2	720.250	669.335	3,7%	626.370
Kreis Steinfurt	444.399	2017	446.010	444.660	185.743	2,4	181.490					196.600	2,3	192.060	180.686	1,5%	172.530
Altenberge	10.212			11.800	4.042	2,5	3.950					4.944	2,4	4.830	3.935	2,0%	3.740
Emsdetten	35.759			34.820	15.264	2,3	14.910					15.755	2,2	15.390	14.885	1,5%	14.210
Greven	35.761			38.870	16.171	2,2	15.800					18.536	2,1	18.110	15.684	1,5%	14.980
Hörstel	19.905	2023	19.990	19.980	7.685	2,6	7.510					8.176	2,4	7.990	7.491	0,8%	7.210
Hopsten	7.676			7.520	2.707	2,8	2.650					2.796	2,7	2.730	2.627	0,9%	2.520
Horstmar	6.569			6.110	2.441	2,7	2.390					2.393	2,6	2.340	2.368	0,9%	2.280
Ibbenbüren	51.581			52.030	21.708	2,4	21.210					23.255	2,2	22.720	21.207	1,2%	20.310
Ladbergen	6.387			5.820	2.720	2,3	2.660					2.635	2,2	2.570	2.662	5,1%	2.450
Laer	6.326			6.540	2.572	2,5	2.510					2.807	2,3	2.740	2.498	1,6%	2.380
Lengerich	22.355			20.770	9.519	2,3	9.300					9.411	2,2	9.190	9.318	2,5%	8.800
Lienen	8.657			8.280	3.662	2,4	3.580					3.684	2,2	3.600	3.543	2,6%	3.340
Lotte	13.399			15.060	6.335	2,1	6.190					7.395	2,0	7.220	6.051	1,1%	5.800
Metelen	6.341			6.570	2.411	2,6	2.360					2.617	2,5	2.560	2.322	2,9%	2.190
Mettingen	12.207			11.160	4.795	2,5	4.690					4.648	2,4	4.540	4.677	1,4%	4.470
Neuenkirchen	13.984			14.570	5.439	2,6	5.310					5.962	2,4	5.820	5.264	0,3%	5.090
Nordwalde	9.464	2013	9.560	9.550	3.402	2,8	3.320					3.610	2,6	3.530	3.292	0,9%	3.160
Ochtrup	19.396	2021	19.550	19.520	7.510	2,6	7.340					7.996	2,4	7.810	7.308	0,9%	7.020
Recke	11.774			11.460	4.179	2,8	4.080					4.309	2,7	4.210	4.071	0,5%	3.930
Rheine	76.472			75.010	34.122	2,2	33.340					35.453	2,1	34.640	33.247	0,8%	31.970
Saerbeck	7.240			8.050	2.761	2,6	2.700					3.255	2,5	3.180	2.692	0,2%	2.600
Steinfurt	34.266			32.550	15.077	2,3	14.730					15.128	2,2	14.780	14.647	1,9%	13.930
Tecklenburg	9.387			8.750	3.624	2,6	3.540					3.582	2,4	3.500	3.535	1,8%	3.370
Westerkappeln	11.326			11.610	4.641	2,4	4.530					5.015	2,3	4.900	4.499	1,2%	4.310
Wettringen	7.955			8.270	2.955	2,7	2.890					3.236	2,6	3.160	2.863	10,7%	2.470
Kreis Warendorf	280.107			266.880	118.260	2,4	115.540	2019	120.400	2,3	119.730	119.800	2,2	117.050	118.417	1,4%	113.210
Ahlen	53.877			49.030	24.562	2,2	24.000	2010	24.710	2,2	24.140	23.786	2,1	23.240	24.572	0,8%	23.640
Beckum	36.965			33.920	16.727	2,2	16.340	2010	16.837	2,2	16.450	16.385	2,1	16.010	16.784	1,2%	16.070
Beelen	6.310	2021	6.400	6.400	2.260	2,8	2.210					2.423	2,6	2.370	2.246	1,2%	2.150
Drensteinfurt	15.342			16.710	6.456	2,4	6.310					7.448	2,2	7.280	6.428	2,1%	6.100
Ennigerloh	20.178			18.720	8.540	2,4	8.340	2010	8.598	2,3	8.400	8.438	2,2	8.240	8.552	0,9%	8.220
Everswinkel	9.378			8.900	3.667	2,6	3.580	2019	3.725	2,4	3.640	3.701	2,4	3.620	3.669	1,3%	3.510
Oelde	29.582			30.290	13.058	2,3	12.760					14.279	2,1	13.950	13.110	1,4%	12.540
Ostbevern	10.665			11.810	3.846	2,8	3.760					4.488	2,6	4.380	3.810	1,6%	3.640
Sassenberg	14.264			14.070	4.557	3,1	4.450					4.779	2,9	4.670	4.554	3,4%	4.260
Sendenhorst	13.283			13.050	5.505	2,4	5.380					5.769	2,3	5.640	5.520	0,8%	5.310
Telgte	19.190			18.790	8.257	2,3	8.070					8.578	2,2	8.380	8.237	2,5%	7.780
Wadersloh	12.805			10.750	4.885	2,6	4.770					4.373	2,5	4.270	4.898	1,3%	4.690
Warendorf	38.268			34.440	15.940	2,4	15.570	2010	16.032	2,4	15.660	15.351	2,2	15.000	16.037	1,6%	15.300

Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank NRW, Bezirksregierung Münster

Erläuterung: s. vorhergehende Seite



4. ASB-Flächenbedarf bis 2025

Tabelle 7: Ergebnisse der ASB-Bedarfsberechnung — Flächenbedarfe

Regions- Verwaltungseinheit (1)	relevanter Wohnungsbedarf					Anteil am akt. Bestand (7)	Kappung auf max 25% (8)	angestrebte Siedlungsdichte für neue Wohn. (Einw/ha) (9)	neudarzustellender		
	Nachhol- bedarf (2)	Ersatz- bedarf (3)	Neu- bedarf (4)	Auflock.- bedarf (5)	insgesamt (6)				WSB (ha) (10)	ASB-Bedarf f. tertiären Sektor (ha) (11)	ASB-Bedarf insgesamt (ha) (12)
Münsterland	49.690	26.920	28.650	9.380	114.640	18,3%	-6.470	64	3.685	370	4.055
Münster	20.800	5.670	1.900		28.370	23,1%		80	660	36	696
Kreis Borken	6.820	5.870	11.810	3.190	27.690	19,9%	-2.460	59	975	93	1.068
Ahaus	590	600	970		2.160	15,0%		65	75	9	84
Bocholt	1.410	1.280	1.220	50	3.960	12,9%		70	115	13	128
Borken	820	680	1.160		2.660	16,5%		65	90	9	99
Gescher	270	240	230	650	1.390	24,4%		55	65	4	69
Gronau	1.010	810	2.650	60	4.530	23,4%		65	145	9	154
Heek	100	110	340	300	850	34,1%	-230	55	35	3	38
Heiden	160	120	370	140	790	28,3%	-90	55	30	3	33
Isselburg	230	180	260	140	810	19,7%		55	35	3	38
Legden	130	100	160	50	440	19,4%		55	20	3	23
Raesfeld	190	170	180		540	13,6%		55	25	3	28
Reken	290	210	350	20	870	17,2%		55	40	3	43
Rhede	320	300	590	200	1.410	19,9%		55	60	4	64
Schöppingen	80	90	1.190	1.310	2.670	125,9%	-2.140	55	35	3	38
Stadtlohn	330	320	630	20	1.300	17,2%		55	55	9	64
Südlohn	140	130	340		610	19,6%		55	30	3	33
Velen	220	190	330	220	960	21,6%		55	45	3	48
Vreden	530	340	840	30	1.740	22,0%		55	75	9	84
Kreis Coesfeld	12.980	3.350	2.770	1.520	20.620	26,3%	-3.190	59	650	53	703
Ascheberg	780	220	100		1.100	21,3%		55	45	3	48
Billerbeck	950	180	60		1.190	31,6%	-250	55	35	3	38
Coesfeld	2.140	610			2.750	18,8%		65	85	9	94
Dülmen	2.920	750			3.670	20,7%		65	115	9	124
Havixbeck	690	180			870	20,7%		55	35	3	38
Lüdinghausen	1.280	340		800	2.420	30,3%	-420	55	85	9	94
Nordkirchen	620	150	980	170	1.920	53,3%	-1.020	55	35	3	38
Nottuln	1.020	270	180	490	1.960	30,2%	-340	55	70	4	74
Olfen	880	180	450	10	1.520	37,8%	-510	55	40	3	43
Rosendahl	490	150	20	50	710	20,6%		55	30	3	33
Senden	1.210	320	980		2.510	33,7%	-650	55	75	4	79

Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank NRW, Bezirksregierung Münster



4. ASB-Flächenbedarf bis 2025

noch Tabelle 7: Ergebnisse der ASB-Bedarfsberechnung — Flächenbedarfe

Regions- Verwaltungseinheit (1)	relevanter Wohnungsbedarf					Anteil am akt. Bestand (7)	Kappung auf max 25% (8)	angestrebte Siedlungsdichte für neue Wohn. (Einw/ha) (9)	neudarzustellender		
	Nachhol- bedarf (2)	Ersatz- bedarf (3)	Neu- bedarf (4)	Auflock.- bedarf (5)	insgesamt (6)				WSB (ha) (10)	ASB-Bedarf f. tertiären Sektor (ha) (11)	ASB-Bedarf insgesamt (ha) (12)
Münsterland	49.690	26.920	28.650	9.380	114.640	18,3%	-6.470	64	3.685	370	4.055
Kreis Steinfurt	7.200	7.280	8.800	2.550	25.830	15,0%	-310	60	955	119	1.074
Altenberge	170	160	700	120	1.150	30,7%	-210	55	40	3	43
Emsdetten	560	600	380		1.540	10,8%		65	50	9	59
Greven	660	630	1.850	130	3.270	21,8%		65	105	9	114
Hörstel	240	300	380		920	12,8%		55	40	4	44
Hopsten	100	110	60		270	10,7%		55	15	3	18
Horstmar	90	100		30	220	9,6%		55	10	3	13
Ibbenbüren	720	850	1.210		2.780	13,7%		65	95	9	104
Ladbergen	170	110			280	11,4%		55	10	3	13
Laer	100	100	180		380	16,0%		55	15	3	18
Lengerich	400	380		20	800	9,1%		55	30	9	39
Lienen	190	140	20		350	10,5%		55	15	3	18
Lotte	310	240	820		1.370	23,6%		55	50	3	53
Metelen	140	100	160	60	460	21,0%		55	20	3	23
Mettingen	180	190			370	8,3%		55	15	3	18
Neuenkirchen	180	210	410	240	1.040	20,4%		55	45	3	48
Nordwalde	130	130	170	390	820	25,9%	-30	55	40	3	43
Ochtrup	260	290	380	420	1.350	19,2%		55	60	9	69
Recke	120	170	100	180	570	14,5%		55	30	3	33
Rheine	1.100	1.330	1.040	880	4.350	13,6%		70	130	13	143
Saerbeck	80	110	380	70	640	24,6%		55	30	3	33
Steinfurt	640	590	40		1.270	9,1%		65	40	9	49
Tecklenburg	140	140			280	8,3%		55	10	3	13
Westerkappeln	180	180	300		660	15,3%		55	30	3	33
Wettringen	340	120	220	10	690	27,9%	-70	55	30	3	33
Kreis Warendorf	1.890	4.750	3.370	2.120	12.130	10,7%	-510	58	445	69	514
Ahlen	290	990	110	740	2.130	9,0%		65	70	13	83
Beckum	220	670	90		980	6,1%		65	30	9	39
Beelen	50	90	130	150	420	19,5%		55	20	3	23
Drensteinfurt	170	260	780		1.210	19,8%		55	50	3	53
Ennigerloh	100	340	50		490	6,0%		55	20	4	24
Everswinkel	60	150	50		260	7,4%		55	10	3	13
Oelde	180	530	950		1.660	13,2%		65	55	9	64
Ostbevern	100	150	500	420	1.170	32,1%	-260	55	45	3	48
Sassenberg	150	180	180	810	1.320	31,0%	-250	55	55	3	58
Sendenhorst	60	220	210		490	9,2%		55	20	3	23
Telgte	230	330	250		810	10,4%		55	30	4	34
Wadersloh	60	200			260	5,5%		55	10	3	13
Warendorf	220	640	70		930	6,1%		65	30	9	39

Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank NRW, Bezirksregierung Münster



5. Siedlungsflächenbedarfe bis 2025 insgesamt

Tabelle 8: Siedlungsflächenbedarfe insgesamt

Regions- Verwaltungseinheit	Siedlungsflächenbedarf		
	GIB-Bedarf	ASB- Bedarf ¹⁾	gesamt
(1)	(2)	(3)	(4)
Münsterland	2.396,6	4.055	6.451,6

Münster, kfr.Stadt	200,8	696	896,8
--------------------	-------	-----	-------

Borken, Kreis	646,9	1.068	1.714,9
Ahaus	64,3	84	148,3
Bocholt	96,7	128	224,7
Borken	64,3	99	163,3
Gescher	25,7	69	94,7
Gronau	64,2	154	218,2
Heek	19,2	38	57,2
Heiden	19,9	33	52,9
Isselburg	19,8	38	57,8
Legden	19,4	23	42,4
Raesfeld	19,8	28	47,8
Reken	19,8	43	62,8
Rhede	25,7	64	89,7
Schöppingen	19,3	38	57,3
Stadthoorn	64,6	64	128,6
Südlohn	19,8	33	52,8
Velen	19,8	48	67,8
Vreden	64,6	84	148,6

Coesfeld, Kreis	353,6	703	1.056,6
Ascheberg	18,6	48	66,6
Billerbeck	18,9	38	56,9
Coesfeld	61,6	94	155,6
Dülmen	64,2	124	188,2
Havixbeck	18,9	38	56,9
Lüdinghausen	64,6	94	158,6
Nordkirchen	19,8	38	57,8
Nottuln	24,1	74	98,1
Olfen	19,8	43	62,8
Rosendahl	19,0	33	52,0
Senden	24,1	79	103,1

Regions- Verwaltungseinheit	Siedlungsflächenbedarf		
	GIB-Bedarf	ASB- Bedarf ¹⁾	gesamt
(1)	(2)	(3)	(4)
Münsterland	2.396,6	4.055	6.451,6

Steinfurt, Kreis	724,7	1.074	1.798,7
Altenberge	18,3	43	61,3
Emsdetten	58,7	59	117,7
Greven	27,7	114	141,7
Hörstel	22,4	44	66,4
Hopsten	18,7	18	36,7
Horstmar	18,8	13	31,8
Ibbenbüren	56,1	104	160,1
Ladbergen	18,9	13	31,9
Laer	18,9	18	36,9
Lengerich	61,0	39	100,0
Lienen	18,5	18	36,5
Lotte	17,7	53	70,7
Metelen	18,9	23	41,9
Mettingen	17,8	18	35,8
Neuenkirchen	17,5	48	65,5
Nordwalde	18,3	43	61,3
Ochtrup	61,6	69	130,6
Recke	17,9	33	50,9
Rheine	84,5	143	227,5
Saerbeck	18,7	33	51,7
Steinfurt	58,9	49	107,9
Tecklenburg	18,3	13	31,3
Westerkappeln	18,0	33	51,0
Wettringen	18,6	33	51,6

Warendorf, Kreis	470,6	514	984,6
Ahlen	97,1	83	180,1
Beckum	64,4	39	103,4
Beelen	19,4	23	42,4
Drensteinfurt	18,6	53	71,6
Ennigerloh	25,6	24	49,6
Everswinkel	19,1	13	32,1
Oelde	64,5	64	128,5
Ostbevern	19,0	48	67,0
Sassenberg	18,7	58	76,7
Sendenhorst	18,8	23	41,8
Telgte	24,2	34	58,2
Wadersloh	19,8	13	32,8
Warendorf	61,4	39	100,4

Erläuterung: 1) ohne GIB-Bedarf für wohnverträgliches Gewerbe
Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank NRW,
Bezirksregierung Münster



6. Kritische Würdigung der vorgestellten Ansätze zur Siedlungsflächenbedarfsberechnung bis 2025

Die vorgestellten Ansätze zur Berechnung der Siedlungsflächenbedarfe stellen eine Grundlage für die Darstellung neuer GIB- und ASB-Flächenbedarfe im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Münsterland dar. Zugleich bilden sie angesichts neuer Erkenntnisse zur Bevölkerungsentwicklung eine wichtige Diskussionsgrundlage für das weitere Erarbeitungsverfahren, denn es ist der Regionalplanungsbehörde klar, dass aufgrund fehlender verlässlicher Daten und der damit zwangsläufig verbundenen vielfältigen Annahmen zur Regionalisierung auf die Gemeindeebene vielfältige kritische Ansatzpunkte in unterschiedliche Richtungen bestehen.⁴⁷ Dieser Abschnitt soll dazu weitere Hinweise geben.

GIB-Flächenbedarfe:

Neben den angesetzten Parametern, von denen insbesondere die Flächenkennziffer von 350 qm je gewerbeflächenbeanspruchendem Beschäftigten unterschiedlich beurteilt wird, ist sicherlich der methodische Ansatz, zunächst den Gesamtbedarf auf der Münsterlandebene zu schätzen und dann regionalplanerisch zu verteilen, zu hinterfragen.

Dabei sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

1. Die Datenlage bei der Erwerbstätigenrechnung lässt derzeit keine Abschätzung auf der Gemeindeebene zu. Dies kann nur durch weitere Annahmen zu Beschäftigtensituation erfolgen. Im Ergebnis wird es dabei aufgrund fehlender Angaben zu Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen zu Verzerrungen bei der für die

⁴⁷ Die Landesplanungsbehörde beabsichtigt daher, die bisherigen landesweit eingesetzten Methoden zur Abschätzung der Siedlungsflächenbedarfe vor dem Hintergrund der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zum Flächenverbrauch einer kritischen gutachterlichen Überprüfung und ggf. Überarbeitung zu unterziehen.

Gewerbeflächenbeanspruchung entscheidenden Wirtschaftsstruktur kommen, die sich auf die GIB-Bedarfe auswirkt. Auch die Leiharbeit in den Gewerbe- und Industriebetrieben fließt nicht ausreichend bzw. nur verzerrt in die Berechnungen ein.⁴⁸

2. Die hier vorgestellten Ergebnisse für den GIB-Bedarf basieren auf einem münsterlandweiten Berechnungs- und Verteilungsansatz, obwohl die Daten der Erwerbstätigenrechnung auch auf der Kreisebene vorliegen. In der Konsequenz werden vor allem der Stadt Münster und in geringem Umfang auch dem Kreis Borken weniger Bedarfe zugerechnet als bei einer kreisscharfen Berechnung.

Ein kreisscharfer Berechnungsansatz würde trotz eines einheitlichen planerischen Verteilungsschlüssels zwar zu gleichen GIB-Bedarfen bei Gemeinden gleicher Funktionsgruppen innerhalb eines Kreisgebietes führen. Dennoch fallen bei einer solchen Vorgehensweise die Ergebnisse in den gleichen Funktionsgruppen im kreisübergreifenden Vergleich unterschiedlich aus. Aus regionalplanerischer Sicht ist ein solches Ergebnis nicht erstrebenswert, da der hier verfolgte planerische Verteilungsansatz regionsweit von einer Gleichbehandlung aller Gemeinden in einer gleichen Funktionsgruppe ausgeht. Mit Blick auf die Stadt Münster und die hier in

⁴⁸ Beispielsweise werden Leiharbeiter in Gewerbe- oder Industriebetrieben statistisch zur Standortkommune ihrer Leiharbeitsfirma im Wirtschaftszweig „Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften“ und damit in einem Dienstleistungssektor erfasst. Damit werden sie nicht in der Standortkommune ihrer derzeitigen Tätigkeit gezählt. Bei der Ermittlung der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten gehen sie – obwohl für produzierende Sektoren tätig – somit nur zu 25 % ein. Haben die Leiharbeitsfirmen ihren Sitz auch noch außerhalb des Münsterlandes, so tauchen sie als Eingangsgröße in der GIB-Bedarfsberechnung überhaupt nicht auf. Allerdings zeigt die Finanzmarktkrise von 2008/09, dass dieses Leiharbeiterproblem eher konjunkturelle Wirkungen entfaltet und somit für die Flächenbedarfsschätzung eher von nachrangiger Bedeutung ist.



6. Kritische Würdigung der vorgestellten Ansätze zur Siedlungsflächenbedarfsberechnung bis 2025

Frage kommenden Suchräume dürfte die Vorgehensweise unproblematisch sein.

3. Letztlich ist aber auch festzuhalten, dass die Abschätzung von Flächenbedarfen für Gewerbe und Industrie aufgrund der sich schnell wandelnden Wirtschaftslagen, des technischen Fortschritts und der Globalisierung der Wirtschaft nur unzureichend möglich ist. Gerade viele überregional tätige bedeutende Betriebe des Münsterlandes haben unabhängig von zentralörtlichen Funktionen ihrer Standortgemeinden immer wieder Flächenbedarfe, die über GIFPRO im Vorfeld nicht abschätzbar sind. Hier wird künftig einem regionsweiten Monitoring der Siedlungsflächenentwicklung eine besondere Rolle zukommen, um solchen besonderen Flächenbedarfen bei nicht mehr ausreichenden GIB-Reserven in einzelnen Kommunen im Rahmen von Regionalplanänderungen Rechnung zu tragen.

ASB-Flächenbedarfe:

Auch wenn die ASB-Bedarfsberechnung im Gegensatz zur GIB-Abschätzung in ihrer Methodik auf eine viel breitere und räumlich tiefere Datengrundlage aufbauen kann, ergeben sich dennoch genügend Ansatzpunkte für eine kritische Hinterfragung des Berechnungsansatzes.

Dabei sollten allerdings folgende Aspekte berücksichtigt werden:

1. Trotz einer besseren Datenlage auf der Gemeindeebene kann auch die Berechnung der ASB-Flächenbedarfe nicht vollständig auf Annahmen bzw. landesweit verwendete Parameter verzichten. Aufgrund diverser empirischer Überprüfungen durch das ILS kann die verwendete Methodik als ausreichend abgesichert gelten. Aufbauend auf diesen Erfahrungen und eigenen Erkenntnissen u. a. aus der Erhebung der freien Siedlungsflächen, dürften die so ermittel-

ten ASB-Flächenbedarfe bis 2025 ausreichen. Dennoch sind einige der verwendeten Bedarfskomponenten, die in erster Linie auf den Wohnungsbestandsdaten basieren, kritisch zu hinterfragen. Um die dargestellten Probleme insbesondere bei der Untererfassung des Wohnungsbestandes stärker zu berücksichtigen und auch dem Gedanken der Nachhaltigkeit einen größerem Raum zu geben, wäre für diese Bedarfskomponenten alternativ auch eine höhere Wiedernutzungsquote zu diskutieren.

2. Der verwendete ASB-Bedarfsansatz basiert auf den Vorausschätzungen und Modellrechnungen von IT.NRW aus 2009. Aktuelle Daten zur Einwohnerentwicklung zeigen im Vergleich mit der Modellrechnung, dass die Entwicklung in vielen Kommunen des Planungsgebietes stärker rückläufig ist als vorausberechnet. In einigen Kommunen, für die ursprünglich noch ein Bevölkerungswachstum über 2025 hinaus geschätzt wurde, wird der Einwohnerrückgang früher als bislang angenommen erfolgen. Auch die zu erwartende Entwicklung der Haushaltsgrößen kann diese Entwicklungen nicht überall kompensieren. Insbesondere ein reiner Vergleich der Zahlen für das Ausgangsjahr und den Planungshorizont kann zu der Frage führen, ob die derzeit geschätzten Flächenbedarfe für Allgemeine Siedlungsbereiche in einigen Kommunen nicht zu großzügig bemessen sind. Es stellt sich aber auch die Frage nach der Bewertung des Einflusses von Bevölkerungsprognosen auf mittel- bis langfristige Flächenbedarfsschätzungen angesichts der erkennbaren interkommunalen Verschiebungen zwischen einzelnen Vorausschätzungen, die nur 3 bis 4 Jahre auseinander liegen. Diese Frage ist umso wichtiger, als die mit Kosten verbundene Entwicklung von Siedlungsflächen von einer gewissen Stabilität der Flächenprognose abhängt.



6. Kritische Würdigung der vorgestellten Ansätze zur Siedlungsflächenbedarfsberechnung bis 2025

3. Mit Blick auf die bisherige Bevölkerungsentwicklung und insbesondere auf die bisherigen intraregionalen Wanderungsströme ist schließlich auch regionalplanerisch die Frage zu stellen, ob die sich aus der vorgestellten Methodik ergebenden Konsequenzen regionalpolitisch weiterhin gewünscht sind. Beispielsweise haben bislang einige Grundzentren des Münsterlandes von starken Zuzugsüberschüssen aus den in ihrer Nähe liegenden Mittelzentren profitiert. Die den ASB-Bedarfsberechnungen zugrunde gelegte Bevölkerungsvorausschätzung schreibt diese bisherige Entwicklung fort.

Das Erarbeitungsverfahren zur Regionalplan-Fortschreibung sollte daher auch zu einer Diskussion genutzt werden, ob die intraregionalen Entwicklungen, die sich abzeichnende demographische Entwicklung und ihre Folgen für Infrastruktur, kommunale Haushalte, usw. auch weiterhin akzeptabel sind. Andernfalls kann im Rahmen eines regionalen Konsenses auch über einen planerischen Alternativansatz nachgedacht werden, der die zentralörtliche Funktion, aber auch Nachhaltigkeitsaspekte wie die Nähe zu schienengebundenem ÖPNV stärker betont.⁴⁹

⁴⁹ Gerade letzteres war ein wichtiger Ansatzpunkt bei der Abschätzung der Siedlungsflächenbedarfe für den geltenden Regionalplan.



7. Literaturverzeichnis

- Bauer, M., Bonny, H. W. (1987)*, Flächenbedarf von Industrie- und Gewerbe – Bedarfsberechnung nach GIFPRO, Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, Materialien, Band 4.035, Duisburg
- Bayerischer Verwaltungsgerichtshof (1997)*, Urteil vom 16. Juni 1997, Az. 14 N 94.2541 und 14 N 94.3136.
- Bezirksplanungsbehörde Münster (2006)*, 12. Änderung des Gebietsentwicklungsplans für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland – auf dem Gebiet der Stadt Greven zur Neudarstellung eines interkommunalen „Gewerbe- und Industriean siedlungsbereiches für standortgebundene Anlagen – Dienstleistungs- und Gewerbezentrum am Flughafen Münster/Osnabrück (AirportPark FMO)“. – Beitrittsbeschluss –, Sitzungsvorlage 31/2006 – TOP 6a der Sitzung des Regionalrates am 13.03.2006.
- Bezirksplanungsbehörde Münster (2007)*, Regionales Gewerbeflächenkonzept für die Fortschreibung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, Sitzungsvorlage 23/2007, TOP 4a der Sitzung des Regionalrates am 12.03.2007.
- Cicholas, U., Ströker, K. (2009a)*, Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2008 bis 2030/2050, in Statistische Analysen und Studien, Band 60, (IT.NRW), Seite 3-29
- Cicholas, U., Ströker, K. (2009b)*, Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2008 bis 2030, unveröffentlichtes Manuskript
- Cicholas, U., Ströker, K. (2009c)*, Auswirkungen des demografischen Wandels - Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen, in Statistische Analysen und Studien, Band 64, (IT.NRW), Seite 3-101
- Koppitz, Hans-Joachim, Schwarting, Gunnar (2005)*, Der Flächennutzungsplan in der kommunalen Praxis. Grundlagen - Verfahren - Wirkungen, 3. Auflage, Berlin
- Mielke, B., Wolf, M. (2005)*, Beschäftigungsvolumen und Erwerbstätigenzahlen, in: RaumPlanung, Heft 118, S. 38-39.
- Münter, A. unter Mitarbeit von Kolligs, P. (2005)*, Demographischer Wandel und längerfristiger Wohnsiedlungsflächenbedarf in den Gemeinden und Kreisen Nordrhein-Westfalens. Abschlussbericht, ILS-Arbeitspapiere, Dortmund, in: Internet: <http://www.ils-forschung.de/down/wsfb-demogr.pdf>.
- Schmidtke, K., Berke, P. (2006)*, Auswirkungen des demografischen Wandels. Aktualisierte Ergebnisse der Modellrechnungen für die Bereiche Haushalte, Erwerbspersonen und Pflegebedürftigkeit, Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen (Hrsg.: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW), Band 38, Düsseldorf.
- Verordnung zur Neufassung der Verordnungen zum Landesplanungsgesetz. Vom 10. Mai 2005*, Artikel 3 – Verordnung über die Abgrenzung des Kreises der Beteiligten und das Verfahren der Beteiligung bei der Erarbeitung der Raumordnungspläne und Gegenstand, Form und für die Vergleichbarkeit bedeutsamen Merkmale der Festlegungen in Raumordnungsplänen, einschließlich zu verwendender Planzeichen und ihrer Bedeutung und das Verfahren der Umweltprüfung (Plan-Verordnung), in: GV. NRW., Nr. 23 vom 25. Mai 2005, S. 506 ff.
- Wolf, M., Henke, H. (2004)*, Zur Methodik der Ermittlung von Flächenbedarfen für Wohnen und für Gewerbe / Industrie in der Emscher-Lippe-Region bis 2015, in: Bezirksregierung Münster, Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Emscher-Lippe -. – Aufgestellter und genehmigter Plan einschließlich



7. Literaturverzeichnis

der 1. Änderung auf dem Gebiet der Stadt Bottrop –, Münster,
Anhang A3.

*Wolf, M., Henke, H. (2005), Der demographische Wandel und seine
Konsequenzen für den Regierungsbezirk Münster. - Bevölke-
rungsbericht 2005 -. Aktualisierte Fassung, Stand: 15.01.2006,
Anlage zur Sitzungsvorlage 69/2005 für die Sitzung des Regional-
rates für den Regierungsbezirk Münster am 05.12.2005, Münster.*

