

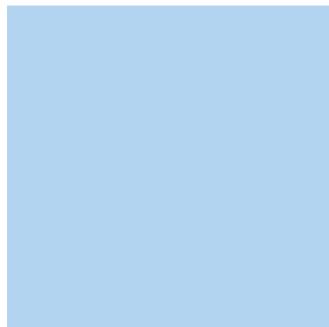


Gewerbe- und Industrieflächen im Märkischen Kreis

Erhebung und qualitative Bewertung der Gewerbe- und
Industrieflächenpotenziale im Märkischen Kreis

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Dipl.-Ing. Verena Heinz, M. Sc.

Köln, Dezember 2017



**Geschäftsführende
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

**Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49
50667 Köln
Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

Handelsregister: HRB Köln 62236
Umsatzsteuer-ID: DE 257979980

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Handlungsanlass	1
1.1	Rahmenbedingungen	1
1.2	Problemaufriss	1
1.3	Herangehensweise	4
2	Wirtschaftsstandort Märkischer Kreis	7
2.1	Geografische Lage, Verkehrsanbindung und Bevölkerung	7
2.2	Das wirtschaftliche Profil des Märkischen Kreises	8
2.3	Wirtschaftliche Kennzahlen	9
2.4	Flächenentwicklung ex post im Märkischen Kreis	16
2.5	Flächenveräußerungen	18
2.6	Kurzes Fazit	19
3	Gewerbe- und Industrieflächenpotenzial	23
3.1	Entwicklungshemmnisse	23
3.2	Restriktionsanalyse	23
3.3	Ergebnisse der Restriktionsanalyse	25
3.4	Exkurs: Das Eigentumsdilemma	28
3.5	Reaktivierung von Brachflächen	29
3.6	Kurzes Fazit	30
4	Gewerbe- und Industrieflächenbedarf	33
4.1	Vorbemerkung	33
4.2	Bedarfsberechnung	33
4.3	Differenzierung nach Gewerbe und Industrie	33
4.4	Grenzen der Bedarfsberechnung	36
5	Abgleich Flächenbedarf und Flächenpotenziale	39
5.1	Flächenbilanzen kreisweit	39
5.2	Flächenbilanzen nach Kommunen	40
5.3	Kurzes Fazit	42
6	Flächenrecherche	45
6.1	Suchraumermittlung	45
6.1.1	Bewertung und Zuschnitt der Suchräume	45
6.1.2	Ergebnis der Suchraumermittlung	45
6.2	Weißflächen	48
6.3	Anmerkungen zu den landesplanerischen Vorgaben	53
6.4	Prioritätensetzung und Empfehlungen	54
6.5	Tauschflächenermittlung	57

7	Resümee und Empfehlung	61
7.1	Kurzes Fazit	61
7.2	Anregungen	61

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.



Erstes Kapitel

Handlungsanlass



1 Handlungsanlass

1.1 Rahmenbedingungen

Der Märkische Kreis ist eine wirtschaftlich prosperierende Region. Dies ist in erster Linie auf ein wirtschaftshistorisch gewachsenes industrielles Profil zurückzuführen. Nicht ohne Grund zählt der Märkische Kreis zu den erfolgreichsten Industrieregionen in Deutschland. Voraussetzung für die weitere Prosperität ist ein bedarfsgerechtes Angebot an Gewerbe- und insbesondere an Industrieflächen. Für eine Mehrheit der kreisangehörigen Kommunen ist in Anbetracht der aktuellen Flächendisposition erkennbar, dass sie künftig nicht oder nur sehr eingeschränkt in der Lage sein werden, ansässigen lokalen Unternehmen notwendige Flächen zur Expansion bzw. zur Verlagerung anbieten zu können.

Im Jahre 2013 haben die Wirtschaftsförderer und Planer der 15 Kommunen des Märkischen Kreises ein Positionspapier auf den Weg gebracht, das nicht nur ein Problembewusstsein für die stärkere interkommunale Zusammenarbeit in der Gewerbeflächenentwicklung postuliert, sondern auch angesichts der zukünftigen Fortschreibung des Regionalplans die Bedeutung und Erforderlichkeit eines kreisweiten Konzepts herausstellt.

Auf Grundlage des Positionspapiers sowie der zunehmenden Verknappung disponibler Gewerbe- und Industrieflächen im Märkischen Kreis wurde Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH mit der Erarbeitung eines kreisweiten Gewerbeflächenkonzepts beauftragt. Der Bearbeitungsprozess wurde zur fachlichen Diskussion durch eine Lenkungsgruppe, bestehend aus Vertretern des Märkischen Kreises, der Gesellschaft zur Wirtschafts- und Strukturförderung im Märkischen Kreis mbH (GWS), der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen und der Kommunen begleitet.

Mit dem Gutachten soll den kreisangehörigen Städten und Gemeinden eine wichtige Argumentationsgrundlage in der regionalplanerischen Diskussion an die Hand gegeben werden. Aufgabe des Konzepts ist es, die Gewerbe- und Industrieflächenbedarfe zu quantifizieren und darauf aufbauend vorhandene Reserven und potenzielle Neustandorte für eine gewerblich-industrielle Nutzung zu bewerten.

1.2 Problemaufriss

Mit der wirtschaftlichen Kontinuität des gewerblich-industriellen Sektors im Märkischen Kreis besteht immerwährend ein Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen. Wesentliche Gründe hierfür sind:

- Betriebsverlagerungen
- Betriebserweiterungen am Standort
- Auslagerungen von Betriebsteilen
- Neugründungen von Unternehmen
- Neuansiedlungen auswärtiger Unternehmen

Neugründungen sind im Märkischen Kreis zwar erkennbar, belegen zunächst allerdings nur geringe Flächen. Erst, wenn das Unternehmen langfristig tragfähig wirtschaftet, entsteht zusätzlicher Flächenbedarf. Dieser schlägt sich dann in Betriebserweiterungen, -verlagerungen oder Auslagerungen von Betriebsteilen nieder.

Neben den Neuansiedlungen ergibt sich vor allem aus dem vorhandenen Betriebsbestand ein Erfordernis zur Verlagerung. Die Gründe hierfür sind vielfältig, in der Regel sind die Betriebsverlagerungen und Auslagerungen von Betriebsteilen auf folgende Umstände zurückzuführen:

- Expandierende Gewerbe- und Industriebetriebe stoßen an ihre räumlichen Grenzen.
- Betriebe sind am alten Standort Nutzungskonflikten ausgesetzt und in ihren innerbetrieblichen Abläufen eingeschränkt.
- Betriebsflächen können aufgrund einer Gemengelage planungsrechtlich (z. B. als Industriegebiet) nicht ausreichend abgesichert werden.

Gerade in einer industriell geprägten Region wie dem Märkischen Kreis, in der die Mehrzahl der großen Industriebetriebe (noch) in engen Tallagen liegt, sind die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der räumlich beengten Verhältnisse stark eingeschränkt. In der Konsequenz haben Unternehmen immer weiter die Betriebsabläufe auf engem Raum optimiert und konzentriert, um eine gute Grundstücksauslastung zu erzielen. Mit der positiven Entwicklung stoßen die Betriebe immer öfter an ihre Grenzen, sodass die Betriebsverlagerung bzw. Auslagerung von Betriebsteilen notwendig wird.

Aus diesen Standortbedingungen heraus entstehen regelmäßig Flächenbedarfe, denen auf Planungsebene der Gebietskörperschaften entsprochen werden sollte. Dabei steht die Gewerbeflächenpolitik vor dem grundsätzlichen Problem, dass Unternehmen in der Regel nur sofort verfügbare Flächen in ihre Investitions- und Standortentscheidungen einbeziehen können. Die Gewerbeflächenpolitik muss demnach mit ihrem Angebot in Vorleistung treten. Bei Beginn des Planungsprozesses müssen die Kommunen ihre Konzepte zu Investitionen in Flächen, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie Verkehrswege auf eine in fünf und mehr Jahren zu erwartende Nachfrage ausrichten, denn der Zeitraum vom Planungsbeginn bis zur Veräußerung der Flächen kann diese zeitliche Dimension erreichen.

Die besonderen Anforderungen und Schwierigkeiten, Angebot und Nachfrage von Gewerbeflächen konform zu gestalten, liegen in folgenden Bereichen:

- Die Standortsuche von Unternehmen ist kurzfristig. Binnen ein bis zwei Jahren soll in der Regel eine Betriebsverlagerung stattgefunden haben. Allerdings benötigen allein schon Bauleitplanverfahren einen Zeithorizont von zwei und teilweise mehr Jahren.
- Weiterhin bewegt sich die Standortsuche in der Regel in einem engen Radius in der Region. Hintergrund ist, dass die Fachkräfte für den Betrieb erhalten bleiben sollen.
- An besonders nachgefragten Standorten gelingt es häufig nicht, ausreichend Gewerbeflächen bereitzustellen.
- In der Planung werden Flächen nicht differenziert betrachtet. Dabei sind Gewerbe- und In-

dustrieflächen je nach Standort, Lage und Ausstattung für sehr unterschiedliche Zielgruppen geeignet und interessant. Ein rein quantitativer Abgleich von Flächenbestand und -bedarf wird der tatsächlichen Nachfragestruktur nicht gerecht.

- Um eine aktive Ansiedlungspolitik betreiben zu können, ist ein hoher Anteil kurzfristig verfügbarer und möglichst im Eigentum der Gemeinden befindlicher GIB-Flächen erforderlich. Nur solche Flächen können uneingeschränkt als Mittel der Wirtschaftsförderung eingesetzt werden.
- Um flexibel auf die jeweils kurzfristig geäußerten Standortanfragen reagieren zu können, ist ein ausreichend großer Spielraum an Flächen zwingend erforderlich, damit zeitnah Alternativen aufgelegt werden können, sollten sich für bestimmte Flächen unüberwindbare Hindernisse ergeben.

Aus der planerischen Perspektive ist in diesem Kontext auf ein zentrales Dilemma zwischen Regional-/ Landesplanung und kommunaler Realität hinzuweisen: Regional- und Landesplanung prüfen die Flächeneignung aus übergeordneter Sicht und legen in Abstimmung mit den Regionalräten diejenigen Flächen auf, die „im Grundsatz“ geeignet sind. In der konkreten Flächenentwicklung der Kommunen (Erwerb, Bauleitplanung, Erschließung) zeigt sich dann häufig, dass nur ein Bruchteil der regionalplanerisch dargestellten Flächen faktisch geeignet ist bzw. zur Entwicklung erworben werden können. In der Schlussfolgerung bedeutet dies, dass regelmäßig deutlich mehr Fläche zur Auswahl gestellt werden muss, damit eine vorher festgelegte Fläche tatsächlich entwickelt bzw. genutzt werden kann.

Abbildung 1: Trichter der Flächenentwicklung



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Regional- und Landesplanung verfolgt auf ihrer Seite das (durchaus positiv zu wertende) Ziel, Flächen zu sparen. Ein wichtiges Instrument zur Umsetzung der Zielerreichung wird in der Begrenzung der den Kommunen zugestandenen Flächenbedarfe gesehen.

Dabei ist auf kommunaler Ebene zunehmend erkennbar, dass die Flächendisposition für Betriebe immer schwieriger wird. Dies hat mehrere Gründe:

- Die Kommunen haben in der Vergangenheit (vor allem aus haushälterischen Gründen) nur noch begrenzt eine langfristig ausgelegte Bodenvorratspolitik betrieben. Die Flächenressourcen sind inzwischen vielfach aufgebraucht.
- Die Landwirte (als wichtigste Flächeneigner) sind immer weniger bereit, Flächen abzugeben bzw. zu veräußern.
- Zunehmende Umweltrestriktionen (Artenschutz, Überschwemmungsgebiete, erforderliche Abstandsflächen etc.) grenzen die flächenbezogenen Spielräume immer weiter ein.
- Mit der Störfallverordnung hat sich ergeben, dass viele Flächen, die bis dato noch als Industrieflächen geeignet schienen, nun aus der Planung herausgenommen werden müssen.

Die genannten Punkte sollen an dieser Stelle keinesfalls kritisiert werden. Es ist nachvollziehbar, dass die Landwirte ihre Flächen sichern möchten. Auch wird als wichtig erachtet, dass Umweltrestriktionen in aller Konsequenz greifen. Ebenso stellt die Gefährdungsminimierung durch die Störfallverordnung eine zielführende und sinnvolle Maßnahme dar.

Allerdings müssen alle Akteure anerkennen, dass damit die flächenbezogenen Spielräume der Kommunen immer weiter eingengt werden. Eine zusätzliche Begrenzung des zugestandenen Mengengerüsts auf Seiten der Regionalplanung kann demnach keine adäquate Reaktion auf die zunehmend enger werdenden Spielräume und die zunehmend größer werdenden Flächenansprüche der Betriebe sein.

Aus diesem kurzen Problemaufriss wird deutlich, dass eine aktive Gewerbeflächenpolitik nur dann funktionieren kann, wenn ein ausreichend großer Spielraum an Flächenkapazitäten zur Verfügung steht. In der Wirtschaftsregion Märkischer Kreis erlangt die Bevorratung eines ausreichenden Spielraums aufgrund der topografischen Situation, der

umweltrelevanten Bindungen und der industriellen Prägung eine besondere Bedeutung. Die wirtschaftshistorisch häufig in Tallagen entstandenen Gewerbe- und Industriegebiete sind aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse in ihren Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt, sodass sich regelmäßig zwingende Erfordernisse zur Auslagerung von Betriebsteilen bis hin zur Verlagerung vollständiger Betriebe ergeben. In einer industriell geprägten Wirtschaftsregion muss unter diesen Prämissen ein Flächenspielraum deutlich größer sein, als in einem durch weniger Restriktionen behafteten Raum.

Im Ergebnis des vorliegenden Fachgutachtens soll es darum gehen, kreative Lösungen zu entwickeln, die den tatsächlichen Problemen vor Ort gerecht werden und gleichermaßen dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen können.

1.3 Herangehensweise

Zunächst erfolgt eine Auseinandersetzung mit der wirtschaftsstrukturellen und regionalökonomischen Situation des Märkischen Kreises. Im regionalen und nationalen Kontext werden relevante Strukturdaten ausgewertet, um das Wirtschaftsprofil des Märkischen Kreises abstecken zu können. Hierzu werden einerseits Daten zur Struktur der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, der Pendlerbewegungen oder der ökonomischen Gesamtleistung herangezogen, andererseits werden auch demografische Entwicklungslinien und geografische Lagekriterien betrachtet.

Ein zentraler Analysebaustein ist die Feststellung des Status quo der disponiblen Flächen. Damit geht einher, dass nicht nur die planerisch dargestellten, aber im Grundsatz überhaupt nicht nutzbaren Flächen („Planungsleichen“) identifiziert werden.

Zur Bezifferung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs wird auf Basis der standardisierten GIFPRO-Methode, die zu erwartende Flächenbedarfslage definiert. Differenziert wird hierbei nach den industriellen und den gewerblichen Bedarfen.

Im Rahmen einer Standortsuche werden Flächen identifiziert, die ggf. in eine neue Perspektive gebracht werden können („Suchräume“) und gleich-

ermaßen die Flächen ermittelt, die aus der planerischen Perspektive herausgenommen werden können („Tauschflächen“).

Im Ergebnis werden die aktuellen Probleme in der Flächendisposition geschildert. Insbesondere werden die Gründe dargelegt, warum in einem Raum, in dem vermeintlich ausreichend Flächen planerisch ausgewiesen sind bzw. ausgewiesen werden können, Engpässe auftreten.

Abschließend werden Anregungen in Richtung Regional- und Landesplanung formuliert, in welcher Form und mit welchen planerischen Strategien diese Probleme ausgeräumt werden können.



Zweites Kapitel

Wirtschaftsstandort Märkischer Kreis



2 Wirtschaftsstandort Märkischer Kreis

2.1 Geografische Lage, Verkehrsanbindung und Bevölkerung

Der Märkische Kreis liegt südlich des Ruhrgebiets und umfasst den westlichen Teil des Sauerlands. An den Märkischen Kreis grenzen im Westen der Ennepe-Ruhr-Kreis und die kreisfreie Stadt Hagen, im Norden die Kreise Unna und Soest, im Osten der Hochsauerlandkreis und im Süden der Oberbergische Kreis sowie der Kreis Olpe. Zusammen mit dem Kreis Olpe, dem Kreis Siegen-Wittgenstein, dem Hochsauerlandkreis und dem Kreis Soest bildet der Märkische Kreis die Region Südwestfalen.

Das Kreisgebiet erstreckt sich auf insgesamt 1.061 qkm. Landschaftlich prägend für den Märkischen Kreis sind das Ruhrtal im Norden sowie die Mittelgebirgslandschaft im Süden mit ihren bewaldeten Höhen, tiefen Tälern und Talsperren.

Durch das Kreisgebiet verläuft die Bundesautobahn A 45, die sogenannte Sauerlandlinie, als Nord-Süd-Verbindung zwischen Dortmund und Frankfurt am Main. Die A 45 ist über Anschlussstellen in Lüdenscheid und Meinerzhagen zu erreichen.

Für die nördlichen Kreiskommunen Nachrodt-Wiblingwerde, Iserlohn, Hemer und Menden ist weiterhin die Bundesautobahn A 46 eine wichtige Ost-West-Achse und Verbindung zur A 45. Die nördlichste Stadt des Kreises, Menden, liegt vergleichsweise verkehrsgünstig zwischen den Autobahnen A 46, A 1, A 44 und A 45.

Für das mittlere und südliche Kreisgebiet ist die A 45 der wichtigste Transportkorridor. Für die Erreichbarkeit der Kommunen, die nicht unmittelbar an der A 45 liegen, ist das regionale Straßennetz aus Bundes- und Landesstraßen umso bedeutsamer. Durch die Mittelgebirgslandschaft weist das Straßennetz im Vergleich zu den dicht besiedelten Gegenden der Rheinschiene oder des Ruhrgebiets eine vergleichsweise geringe Netzdichte auf. Das bedingt dichte Verkehrsnetz kann neben der bewegten Topographie zu den Standortnachteilen des Märkischen Kreises gezählt werden.

Innerhalb des gesamten Kreises sind die fünfzehn Städte und Gemeinden durch die Regionalbahnen 25, 52, 91 und 54 sowie den Regionalexpress 16 miteinander verbunden. Im öffentlichen Personennahverkehr wird der Schienenverkehr vornehmlich durch die Buslinien der MVG Märkischen Verkehrsgesellschaft GmbH ergänzt.

Kreisstadt und gleichzeitig auch Verwaltungssitz des im Regierungsbezirk Arnsberg liegenden Kreises ist die Stadt Lüdenscheid. Gleichzeitig unterhält der im Rahmen der Gebietsreform von 1975 entstandene Märkische Kreis aber auch Verwaltungsgebäude in den ehemaligen Kreisstädten Iserlohn und Altena.

Abbildung 2: Kommunale Gliederung des Märkischen Kreises



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Bevölkerung des Märkischen Kreises von insgesamt 416.171 verteilt sich wie folgt auf die fünfzehn kreisangehörigen Städte und Gemeinden:

▪ Altena	17.375
▪ Balve	11.602
▪ Halver	16.117
▪ Hemer	33.535
▪ Herscheid	7.217
▪ Iserlohn	93.537
▪ Kierspe	16.300
▪ Lüdenscheid	73.354
▪ Meinerzhagen	20.670
▪ Menden	53.485

▪ Nachrodt-Wiblingwerde	6.644
▪ Neuenrade	12.024
▪ Plettenberg	25.781
▪ Schalksmühle	10.528
▪ Werdohl	18.002

Quelle: IT.NRW, Bevölkerungsfortschreibung Basis Zensus 2011, Bevölkerungsstand 31.12.2015)

Die Bevölkerungsentwicklung des Märkischen Kreises ist in den vergangenen 15 Jahren rückläufig. Der Bevölkerungsverlust des Märkischen Kreises seit dem Jahr 2000 liegt bei rund 9 %, während für das Land NRW ein vergleichsweise moderater Rückgang von rund 2 % festzustellen ist.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Märkischen Kreis im Vergleich

Jahr	Märkischer Kreis		Nordrhein-Westfalen	
	absolut	in %	absolut	in %
2000	457.465	100,0 %	18.009.865	100,0 %
2002	456.163	99,7 %	18.076.355	100,4 %
2004	451.421	98,7 %	18.075.352	100,4 %
2006	445.043	97,3 %	18.028.745	100,1 %
2008	437.785	95,7 %	17.933.064	99,6 %
2010	430.965	94,2 %	17.845.154	99,1 %
2012	419.976	91,8 %	17.554.329	97,5 %
2014	413.820	90,4 %	17.638.098	97,9 %

Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Strukturbericht Märkischer Kreis, Stand 2015

Es ist davon auszugehen, dass der demografische Schrumpfungsprozess im Märkischen Kreis weiter anhalten wird. So prognostiziert das Statistische Landesamt NRW für den Märkischen Kreis einen Verlust von 47.000 Einwohnern bis zum Jahr 2030. Gegenüber der Bevölkerungszahl Ende 2014 beschreibt dies einen Rückgang von rund 11 %.

2.2 Das wirtschaftliche Profil des Märkischen Kreises

Die Region Südwestfalen und mit ihr der Märkische Kreis zeichnet sich durch eine beachtliche Anzahl an Klein- und Mittelbetrieben aus. Betriebe mit unter 250 Beschäftigten bilden mehr als 99 % aller Unternehmen der Wirtschaftsregion.

Wirtschaftlich und strukturell prägend für die Region Südwestfalen war und ist nach wie vor die Industrie. Die Gewinnung und Weiterverarbeitung von Eisen hat in der Region eine historisch lange Tradition. Daraus hat sich, insbesondere entlang der Gewässerläufe, eine heute tragende gewerbliche und industrielle Wirtschaftsstruktur entwickelt.

Der Märkische Kreis zeichnet sich heute durch einen Branchenschwerpunkt im verarbeitenden Gewerbe aus; das Gros der Unternehmen ist in der Metallverarbeitung, der Kunststoff verarbeitenden Industrie, in der Automobilzuliefererindustrie sowie im Maschinenbau und in der Gebäudetechnik tätig.

Neben der unternehmerischen Initiative sind es insbesondere die Hochschulen und Institute, die die Innovationskraft der Region mittragen und die Wettbewerbsfähigkeit der Region entscheidend befördern. Mit der Fachhochschule Südwestfalen an den Standorten Iserlohn und Lüdenscheid besteht im Märkischen Kreis eine Hochschullandschaft, die auf eine Kooperation mit den lokalen Unternehmen setzt und sich durch thematisch angepasste, anwendungsorientierte Studien- und Forschungsschwerpunkte auszeichnet. An den Fachhochschulstandorten im Märkischen Kreis werden Studiengänge aus den Bereichen Informatik und Naturwissenschaft, Maschinenbau, Technische Betriebswirtschaft, Elektrotechnik und Informationstechnik angeboten.

Mit der in Iserlohn ansässigen Business and Information Technology School (BiTS) besteht ein weiteres Angebot an praxisnahen, betriebswirtschaftlich orientierten und international ausgerichteten Bachelor- und Masterstudiengängen, über die der besondere Wissens-Transfer im Managementbereich gelingt. Darüber hinaus trägt der Transferverbund Südwestfalen als eine Initiative der Wirtschaftsförderungen, Kammern und Hochschulen in Südwestfalen dazu bei, den Austausch zwischen



Unternehmen und Hochschulen zu intensivieren und den Technologietransfer weiterzuentwickeln. Im Umfeld der Hochschule sind es die anwendungsorientierten Institute in den Bereichen Kunststoff, Umformtechnik und Lichttechnik, die ihren Beitrag zum Technologietransfer leisten.

2.3 Wirtschaftliche Kennzahlen

Anhand der Statistiken der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Landesdatenbank IT.NRW sind für den Märkischen Kreis im Vergleich zum Regierungsbezirk Arnsberg und dem Bundesland Nordrhein-Westfalen Wirtschaftsgruppen zu identifizieren, die sich durch besonders hohe Beschäftigtenanteile auszeichnen.

Liegen im primären Sektor die Beschäftigtenanteile unter denen des Regierungsbezirks (0,4 %) sowie des Landes (0,5 %), so sind für den Märkischen Kreis im verarbeitenden Gewerbe deutlich höhere Anteile auszumachen. Gegenüber dem Land NRW (28,2 %) ist der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Märkischen Kreis mit 51,7 % beinahe doppelt so hoch und auch im Vergleich zum Regierungsbezirk (34,3 %) deutlich höher.

Der Anteil der Beschäftigten im Wirtschaftsschnitt Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei liegt im Märkischen Kreis insgesamt unter denen des Regierungsbezirks und des Bundeslands. Deutlich niedriger sind jedoch die Anteile im Abschnitt sonstige Dienstleistungen (32,7 % gegenüber 44,0 % bzw. 49,0 %).

Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Vergleich

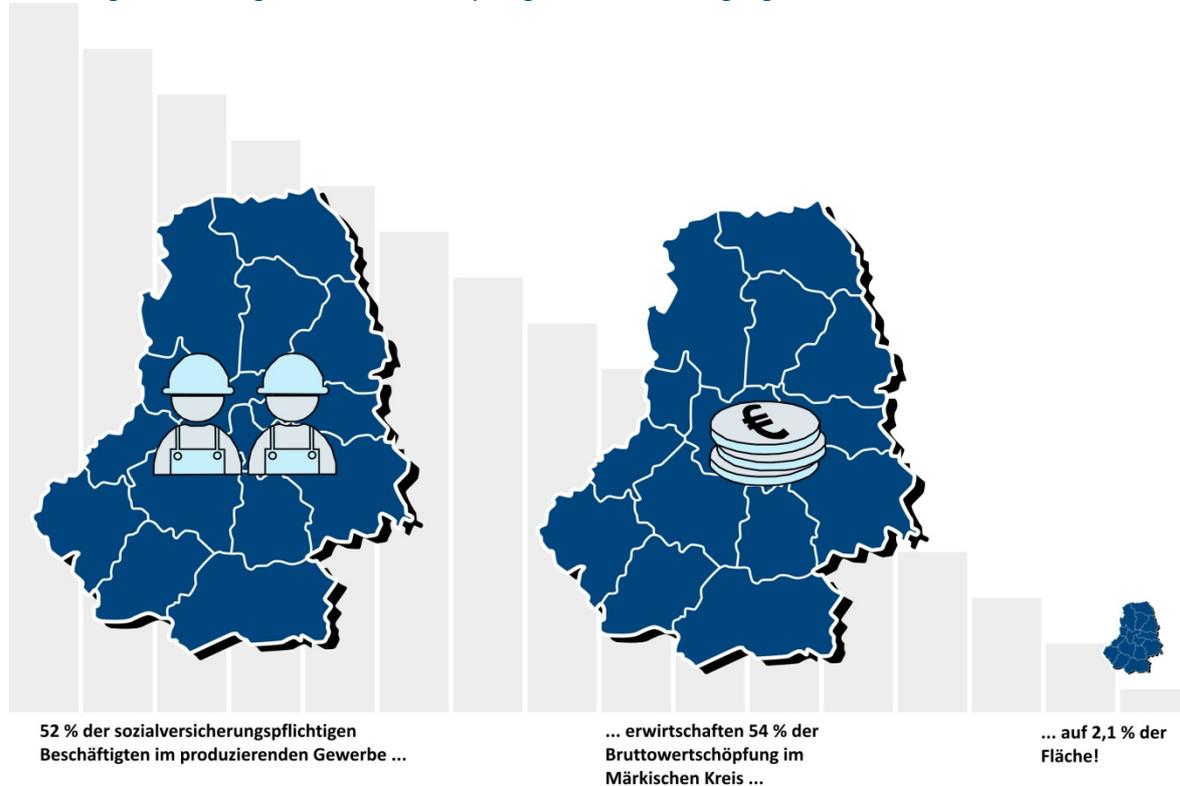
Wirtschaftsabschnitte/Wirtschaftsabteilungen/Wirtschaftsgruppen	Anteil in % im Märkischen Kreis	Anteil in % im Reg.-Bezirk Arnsberg	Anteil in % in Nordrhein-Westfalen
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei; Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	0,2	0,4	0,5
Verarbeitendes Gewerbe	51,7	34,3	28,2
Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei	15,3	21,4	22,2
Sonstige Dienstleistungen	32,7	44,0	49,0
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Quelle: IT.NRW Kommunalprofil Märkischer Kreis: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, Stand: 30.06.2014

Der Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe liegt in manchen Städten des Kreises bei rund 70 %, wodurch der Dienstleistungsbereich mit insgesamt fast 26.000 Arbeitsplätzen an zweiter Stelle steht. Insgesamt sind in 18.052 Unternehmen, die sich im Märkischen Kreis angesiedelt haben, ca. 142.700 Mitarbeiter beschäftigt (Stand 2011).

Im Verhältnis der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe zur Bruttowertschöpfung sowie den belegten Flächen wird die herausragende Bedeutung des industriellen Sektors auf verhältnismäßig geringer Fläche erkennbar:

Abbildung 3: Beschäftigte, Bruttowertschöpfung und Flächenbelegung



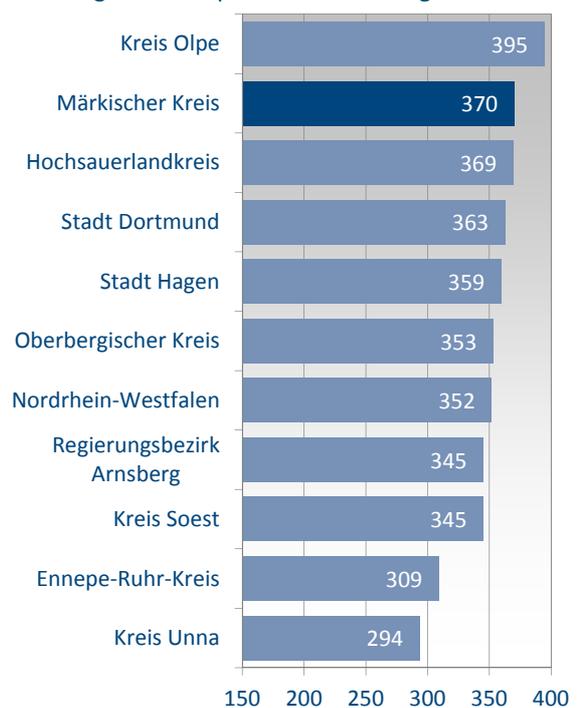
Quelle: IT.NRW Kommunalprofil Märkischer Kreis, Südwestfälische Industrie- und Handelskammer, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Mit der Gemeinde Schalksmühle hat der Märkische Kreis zudem den Spitzenreiter in NRW im Bereich verarbeitendes Gewerbe mit einem Anteil von 74,4 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Weitere Kommunen, wie zum Beispiel Neuenrade, Herscheid, Plettenberg und Halver befinden sich mit einem ähnlich hohen Anteil wie Schalksmühle unter den Top 10-Standorten des verarbeitenden Gewerbes in Nordrhein-Westfalen.

Arbeitsplatzzentralität

Im regionalen Vergleich zeigt der Märkische Kreis eine sehr hohe Arbeitsplatzzentralität (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner). Nur der Kreis Olpe besitzt eine noch höhere Arbeitsplatzzentralität. Dabei ist zu bedenken, dass der Märkische Kreis mit Bezug auf die Einwohnerzahl um ein dreifaches größer ist als der Kreis Olpe.

Abbildung 4: Arbeitsplatzzentralität insgesamt



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Differenziert nach dem Dienstleistungsbereich und dem verarbeitenden Gewerbe zeigt sich in Bezug auf die Arbeitsplatzzentralität des Märkischen Kreises folgendes Bild: Im Dienstleistungsbereich bildet der Märkische Kreis zusammen mit dem Kreis Olpe das Schlusslicht – im Umkehrschluss verfügen der Märkische Kreis und der Kreis Olpe im verarbeitenden Gewerbe über die höchste Arbeitsplatzzentralität. Der Vergleich mit den Referenzräumen macht sehr deutlich, dass im Märkischen Kreis überdurchschnittlich viele Beschäftigte im produzierenden Sektor tätig sind.

Abbildung 5: Arbeitsplatzzentralität Dienstleistungsberufe



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 6: Arbeitsplatzzentralität produzierendes Gewerbe

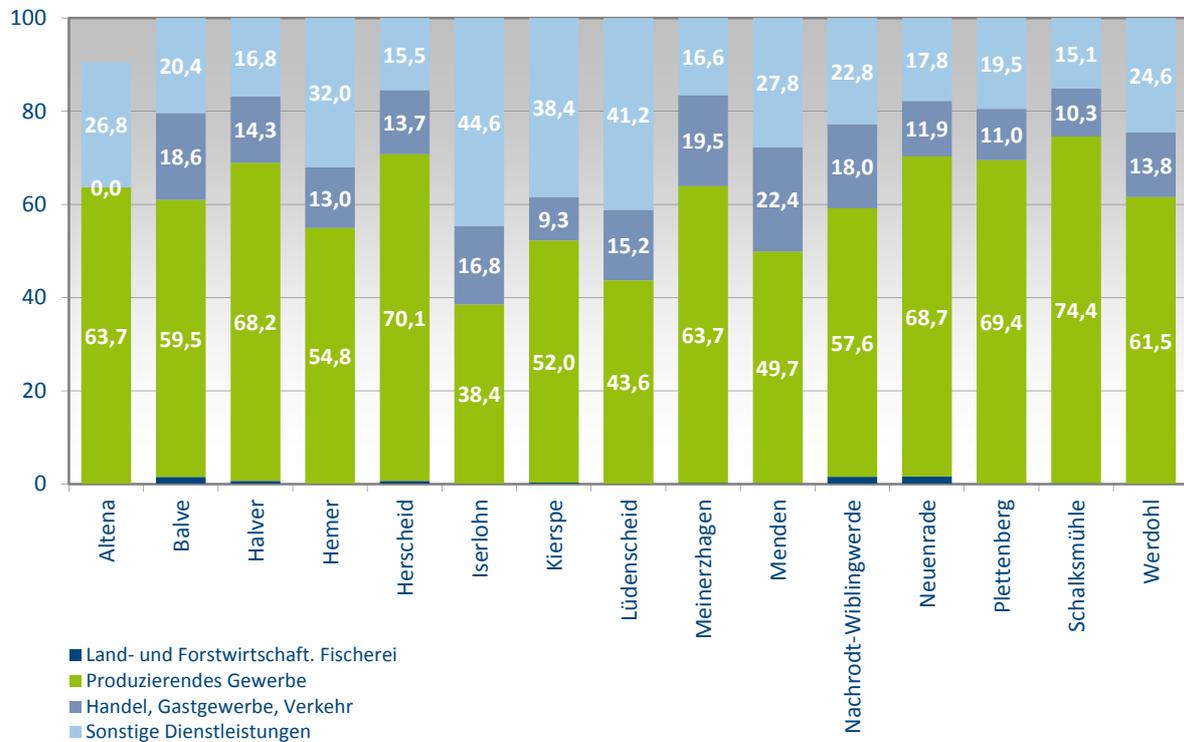


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Dem nationalen Trend folgend ist für die letzten Jahre eine positive Entwicklung des Dienstleistungssektors festzustellen, die auf die demografische Entwicklung und den damit verbundenen Bedarf an den Wirtschaftszweigen Gesundheitswesen und Sozialwesen zurückzuführen ist. Trotz aller Dynamik bleibt die Dienstleistungsbranche im Märkischen Kreis deutlich unterrepräsentiert.

Nur in der Stadt Iserlohn ist der Dienstleistungssektor mit 44,6 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der stärkste Wirtschaftszweig. In Lüdenscheid und Kierspe ist der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ebenfalls deutlich ausgeprägter als in den übrigen Kommunen des Märkischen Kreises, dennoch überwiegt der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe.

Abbildung 7: Differenzierung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen in % (Stand 2014)



Quelle: IT.NRW, Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

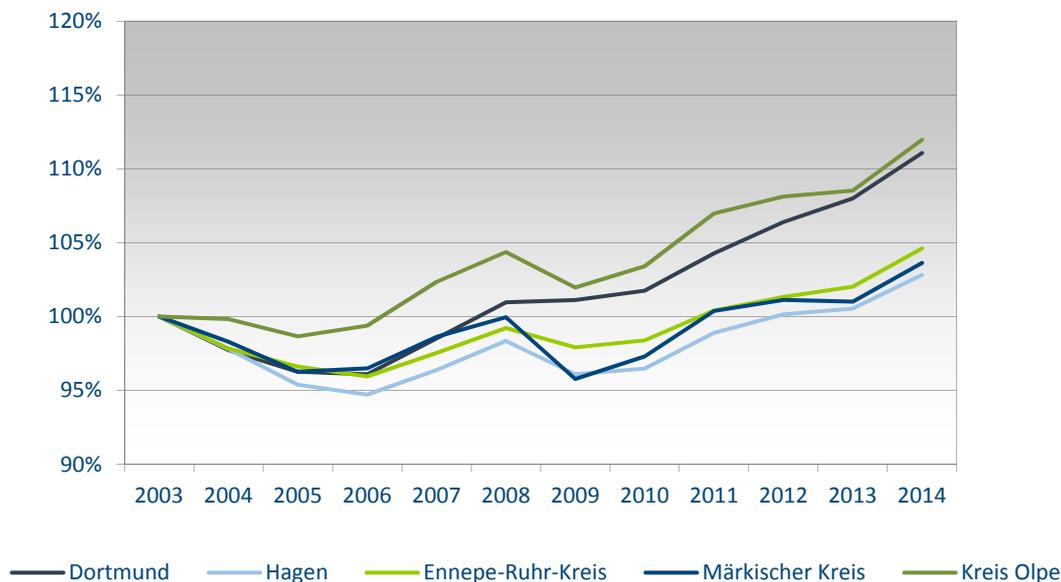
Beschäftigtenentwicklung

Gegenüber den Referenzräumen Dortmund, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis und Kreis Olpe zeigt sich rückblickend eine vergleichbare Beschäftigtenentwicklung. Zwar sank die Anzahl der Beschäftigten im Märkischen Kreis seit dem Jahr 2003 (150.163 Beschäftigte) bis zum Jahr 2005 (144.550 Beschäftigte) um

rund 4 %, doch konnten daraufhin bis zum Jahr 2008 die Verluste ausgeglichen werden. Unterbrochen von der Wirtschaftskrise 2008/2009 ist in der jüngeren Vergangenheit ein weiterer Anstieg der Beschäftigtenzahlen zu konstatieren, der sich etwa im Rahmen der Entwicklung der kreisfreien Städte Hagen und Dortmund sowie den umliegenden Kreisen befindet.



Abbildung 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Vergleich

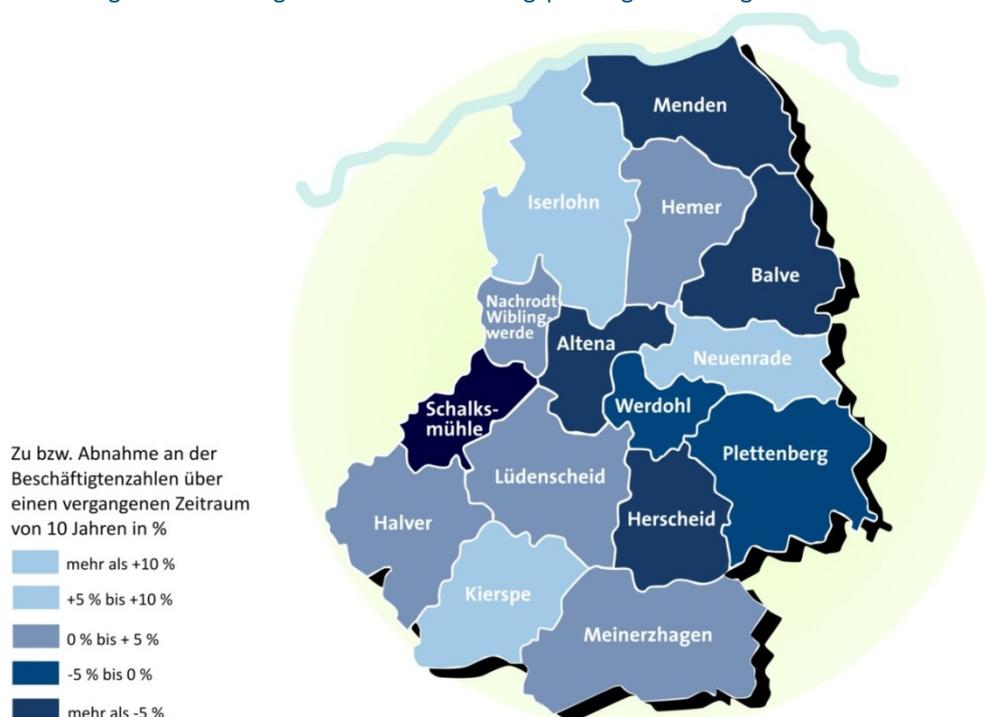


Quelle: IT.NRW, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Auf kommunaler Ebene ist über einen vergangenen Zeitraum von zehn Jahren für die Gemeinde Schalksmühle eine deutliche Abnahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von mehr als 5 % festzustellen. Eine negative Entwicklung zeigt

sich auch bei Menden, Balve, Altena und Herscheid. Besonders positiv hat sich im Zeitraum 2005 bis 2014 die Beschäftigtenzahl in Iserlohn, Neuenrade und Kierspe entwickelt (Zunahme von mehr als 10 %).

Abbildung 9: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Kommunen (2005 – 2014)



Quelle: IT NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

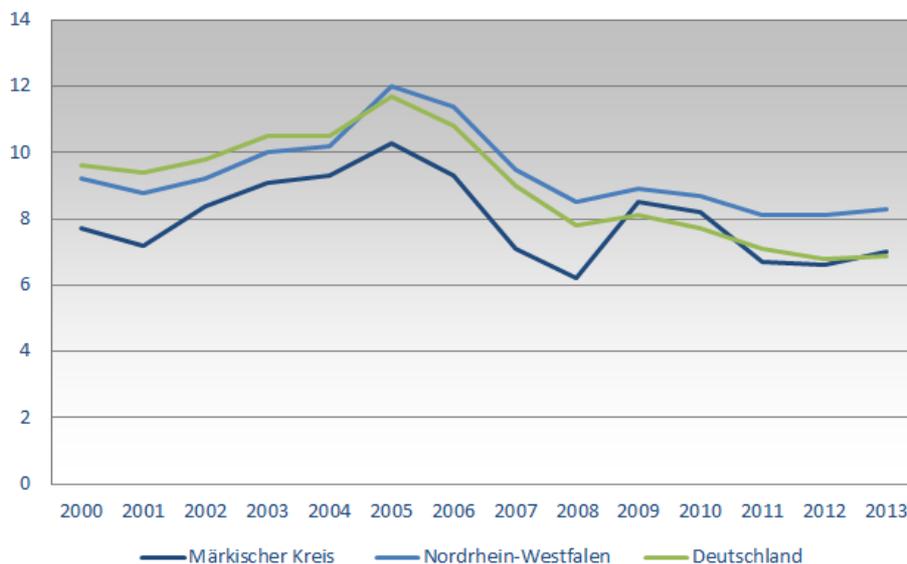
Arbeitslose

Die Entwicklung der Arbeitslosenquote in den drei Vergleichsräumen Märkischer Kreis, Nordrhein-Westfalen und Deutschland kann durch annähernd gleich verlaufende Trendkurven beschrieben werden, die Mitte des letzten Jahrzehnts ihren absoluten Höchstwert erreichten (im Bundesland Nordrhein-Westfalen bis zu knapp 12 %). Lag die Arbeitslosenquote im Märkischen Kreis im Vergleich zum Bundesland und der Bundesrepublik am Anfang des letzten Jahrzehnts noch knapp 1,5 % niedriger, so

setzt sich die Tendenz der sinkenden Arbeitslosenquoten ab 2005 hier jedoch stärker fort, sodass diese 2008 um 2,3 % unter der des Landes NRW liegt.

Der allgemeine Trend der sinkenden Arbeitslosenquoten ab dem Höchststand 2005 wird in allen Räumen durch die positive Entwicklung nach der Wirtschaftskrise 2008/09 wieder umgekehrt, wobei der Anstieg im Märkischen Kreis deutlicher ausfällt als auf Landes- und Bundesebene.

Abbildung 10: Entwicklung der Arbeitslosenquoten im Vergleich



Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Strukturbericht Märkischer Kreis, Stand 2015 und statista.de, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Trotz einer positiv verlaufenden Beschäftigungssituation in den Jahren 2009 bis 2013 weist der Märkische Kreis nach wie vor einen negativen Pendleraldo auf: im Jahr 2014 standen 31.001 Berufseinpender 32.633 Berufsauspendlern gegenüber. Im Vergleich zum Vorjahr 2013 ergibt dies jedoch eine leichte Positiventwicklung des Pendlersaldos.

Seit mehreren Jahren ist die Entwicklung der Berufsein- und -auspendler durch sinkende Pendlerströme zu beschreiben. Der größte negative Pendlersaldo lag im Jahr 2010. Zu diesem Zeitpunkt standen 26.629 Berufseinpendlern 30.348 Berufsauspendler gegenüber, was zu einem Saldo von -3.719 Pendlern führte.



Abbildung 11: Pendlersalden



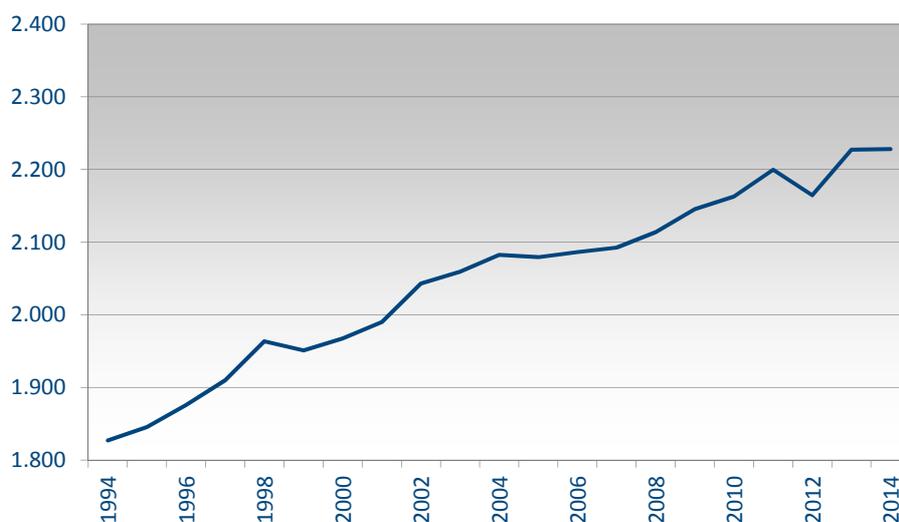
Quelle: IT.NRW, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

2.4 Flächenentwicklung ex post im Märkischen Kreis

Die Entwicklung der Wirtschaftsflächen über einen längeren Zeitraum lässt sich anhand der von der Landesdatenbank NRW veröffentlichten Daten zur Siedlungsentwicklung (Katasterfläche nach der tatsächlichen Nutzung) nachvollziehen. Die Daten

zu den Gebäude- und Freiflächen für Gewerbe und Industrie sowie Betriebsflächen abzüglich der Flächenzahl für Abbauland beschreiben für den Märkischen Kreis eine positive Flächenentwicklung und infolgedessen einen konstanten Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen. Seit 1994 wurden im Mittel knapp 20 ha pro Jahr in Anspruch genommen.

Abbildung 12: Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung seit 1994 in ha



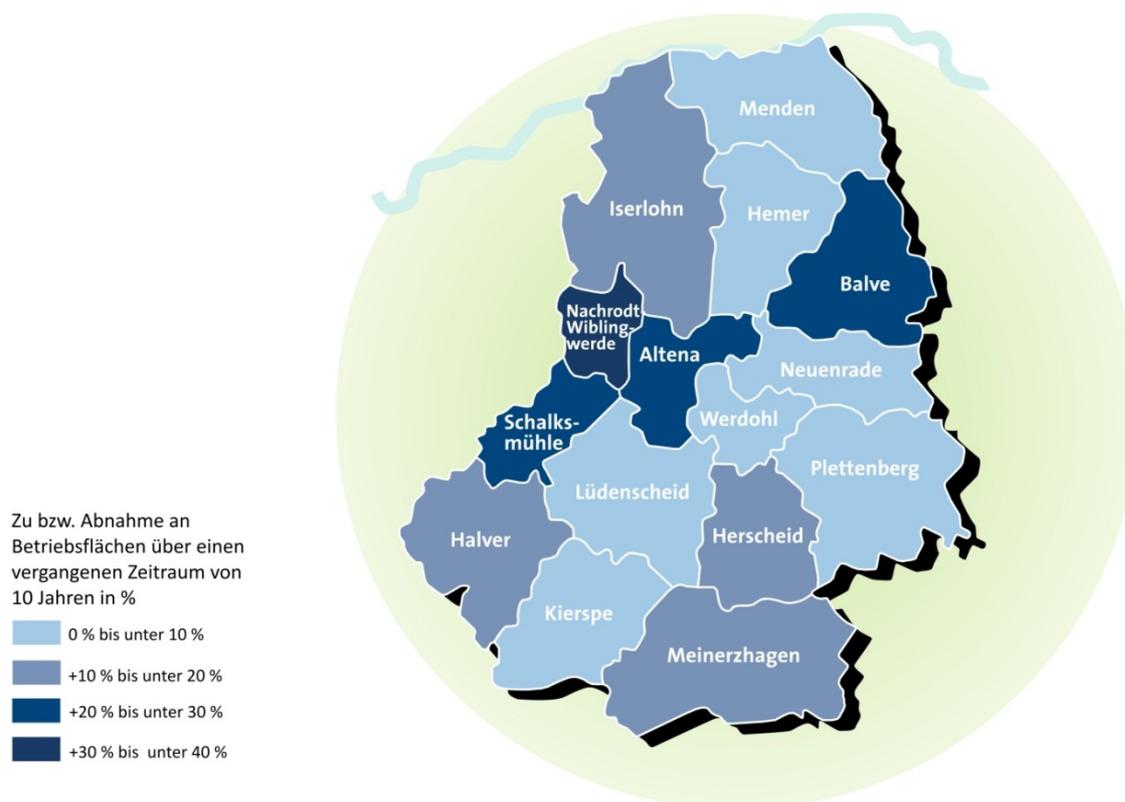
Quelle: IT NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Flächenentwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen in den einzelnen Kommunen des Märkischen Kreises stellt sich allerdings unterschiedlich dar. Die am meisten ausgeprägte Flächenentwicklung hat in den letzten zehn Jahren in der Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde stattgefunden, gefolgt

von den Kommunen Schalksmühle, Altena und Balve. Hingegen fällt das Flächenwachstum an Gewerbe- und Industrieflächen in den Städten und Gemeinden Menden, Hemer, Neuenrade, Werdohl, Lüdenscheid, Kierspe und Plettenberg mit bis zu 10 % am geringsten aus.



Abbildung 13: Entwicklung der Flächenzahl Gebäude und Freiflächen für Gewerbe und Industrie sowie sonstige Betriebsflächen ohne Betriebsfläche Abbauland zwischen 2006 und 2015 (Stichtag 31. Dezember)



Quelle: IT NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

2.5 Flächenveräußerungen

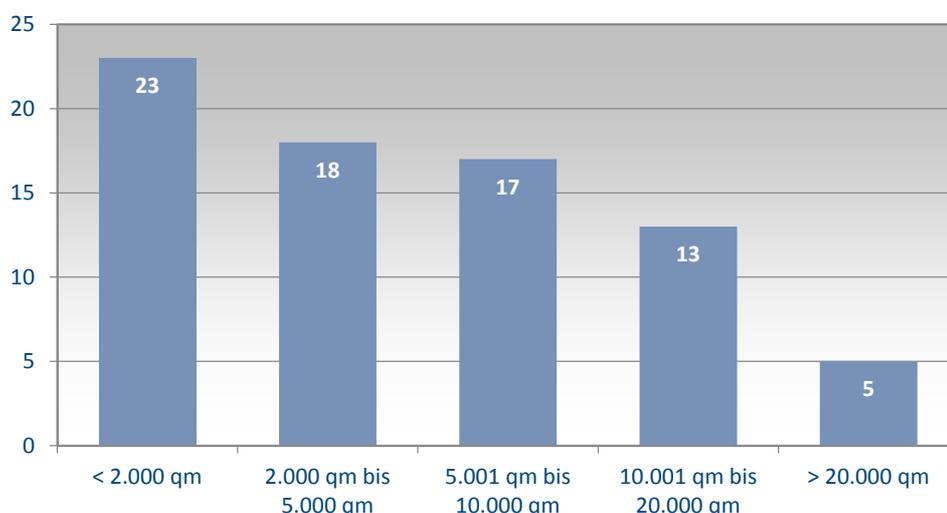
Die Flächenveräußerungen der letzten Jahre geben Aufschluss über die allgemeine Flächennachfrage im Märkischen Kreis. So wurden im Jahr 2014 insgesamt 27 Flächen mit einer Gesamtgröße von 15,40 ha, im Jahr 2015 29 Flächen mit einer Gesamtgröße von 17,99 ha und im Jahr 2016 20 Flächen mit einer Gesamtgröße von 20,39 ha veräußert. Die größte Nachfrage in Bezug auf die veräußerte Flächenanzahl im Zeitraum 2014 bis 2016 verzeichnen die Kommunen Altena mit insgesamt elf Flächen, Halver mit insgesamt dreizehn Flächen, Iserlohn mit insgesamt zehn Flächen und Meinerzhagen mit insgesamt neun Flächen, gefolgt von Hemer und Lüdenscheid mit jeweils acht Flächen. Spitzenreiter hinsichtlich der veräußerten Flächen nach ihrer Gesamtgröße ist im Jahr 2014 Halver mit ca. 6,9 ha, im Jahr 2015 Lüdenscheid mit ca. 5,1 ha sowie im Jahr

2016 Meinerzhagen mit über 8,2 ha und Herscheid mit 5,7 ha.

Von den im Jahre 2014 insgesamt 15,4 ha veräußerten Gewerbeflächen sind rund 11,4 ha planungsrechtlich als Gewerbegebiete und 3,3 ha als Industriegebiete ausgewiesen. Bei den im Jahre 2015 veräußerten Flächen mit einer Gesamtgröße von 17,99 ha entfallen 6,0 ha auf planungsrechtlich festgelegte Gewerbegebietsflächen und 8,3 ha auf Industriegebietsflächen. Im Jahre 2016 sind 15,5 ha der Kategorie Gewerbegebiet und 4,9 ha der Kategorie Industriegebiet zuzuordnen.

Werden die Flächenveräußerungen nach Größenklassen differenziert, so zeigt sich, dass die gesamte Spannweite von unter 2.000 qm bis über 20.000 qm nachgefragt wurde. Im Jahre 2016 wurden in drei Fällen Flächen über 20.000 qm veräußert.

Abbildung 14: Zahl der Flächenveräußerungen nach Größenklassen 2014 – 2016



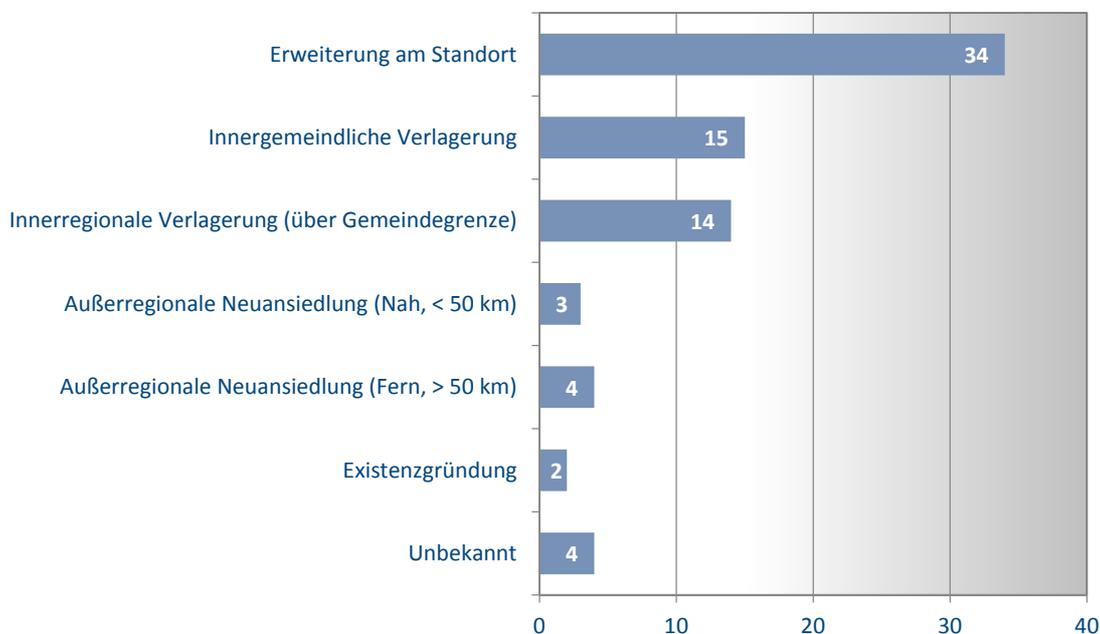
Quelle: GWS, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der Flächenerwerb im Jahre 2014 erfolgte in elf von 26 Fällen im Zuge einer Standorterweiterung und in vierzehn Fällen im Rahmen einer innergemeindlichen oder innerregionalen Standortverlagerung. Im Jahre 2015 wurden von den insgesamt 29 Flächen zwölf Flächen im Rahmen einer Standorterweiterung, zehn Flächen im Rahmen einer Standortverlagerung und zwei Flächen im Rahmen einer Exis-

tenzgründung erworben. Im Jahr 2016 war der Flächenerwerb in erster Linie durch Erweiterungsabsichten der ansässigen Unternehmen motiviert.

In den Jahren 2015 und 2016 konnten sieben Neusiedlungen auswärtiger Unternehmen festgestellt werden (2015: vier, 2016: drei).

Abbildung 15: Herkunft des Vorhabenträgers 2014 – 2016



Quelle: GWS, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der Flächenerwerb erfolgte im gesamten Betrachtungszeitraum in erster Linie von Unternehmen, die der Branche Verarbeitendes Gewerbe/Industrie zuzuordnen sind (insgesamt 27 Flächen).

Anhand der Flächenveräußerungen für den Referenzzeitraum 2014 bis 2016 zeigt sich bereits in aller Deutlichkeit, dass

- Flächen hauptsächlich im Zuge von Standorterweiterungen und Standortverlagerungen erworben werden, die Flächennachfrage in Bezug auf Existenzgründer eine untergeordnete Rolle spielt,
- alle Flächengrößen nachgefragt werden,
- Hauptnachfrager Unternehmen des Wirtschaftszweigs Verarbeitendes Gewerbe/Industrie sind und
- der Flächenerwerb überwiegend durch Investoren aus den jeweiligen Kommunen, aber auch aus dem Märkischen Kreis erfolgt.

2.6 Kurzes Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Strukturdaten im Märkischen Kreis äußerst positiv sind. Wichtigstes Profil und damit verantwortlich für die Prosperität im Kreis ist der industrielle Sektor. Aus diesem Segment erfolgt die größte Flächennachfrage – und von vorhandenen Stammbetrieben in der Region. Exogene Flächenbedarfe von außerhalb sind kaum nachweisbar. Insoweit geht es bei der künftigen Flächendisposition in erster Linie darum, die bestehenden Betriebe mit ausreichend Flächen zur betrieblichen Entwicklung zu bedienen.



Drittes Kapitel

Gewerbe- und Industrieflächenpotenzial



3 Gewerbe- und Industrieflächenpotenzial

3.1 Entwicklungshemmnisse

Aus den aktuell vorliegenden Monitoring-Daten der Bezirksregierung Arnsberg ist der vorläufige Rückschluss zu ziehen, dass die Kommunen über ein breites Portfolio an freien Flächen verfügen. Die Erfahrungen der Kommunen und der Wirtschaftsförderungen zeigen jedoch, dass nicht genügend Fläche zur Verfügung steht und anfragende Betriebe aufgrund von Flächenengpässen nicht ausreichend bedient werden können. Die Gründe hierfür sind sehr vielfältig:

- Planerisch dargestellte Flächen (i. d. R. Gewerbe- und Industriebereiche im Regionalplan oder Gewerbe- und Industrieflächen im Flächennutzungsplan) unterliegen heute vielfach umweltrelevanten Restriktionen, die zu einer deutlichen Einschränkung der Flächendisposition führen. Zu nennen sind insbesondere FFH-/Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Regionaler Grünzug, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Gebiete zum Schutz der Natur, Waldgebiete, geschützte Biotop
- Betriebsbindungen liegen vielfach auf Flächen, die sich Betriebe für ihre langfristig angelegte Erweiterung reserviert haben. Sie sind zwar als gewerblich-industrielle Potenzialflächen in der Planung verankert, können aber nicht im Rahmen der Wirtschaftsförderung eingesetzt werden.
- Immissionsschutz kann gerade für eine industriell geprägte Region wie den Märkischen Kreis nur über ausreichende Abstände zu Wohnbauungen nachhaltig gewährleistet werden. Reserven, die erforderliche Mindestabstände für eine industrielle Nutzung nicht einhalten, kommen daher nur für nicht erheblich störende Betriebe in Frage.
- Die Erschließungsqualität im Märkischen Kreis ist aufgrund der Topographie ein weit verbreitetes Problem. Oftmals befinden sich die Reserven in steiler Hanglage und sind nur schwer erschließ- bzw. bebaubar.
- Eigentumsverhältnisse sind insoweit zu berücksichtigen, als dass es immer die individuel-

len Präferenzen der Eigentümer sind, die über eine Flächenentwicklung entscheiden. Selbst attraktive Flächen können im Rahmen der Wirtschaftsförderung nicht eingesetzt werden, wenn die Interessenslage der Eigentümer der Entwicklung entgegensteht.

Insofern gilt es, die Reserven differenzierter zu betrachten und die jeweiligen Entwicklungshemmnisse zu identifizieren. Im Ergebnis einer solchen Differenzierung ergibt sich eine Flächenzahl, die mit Sicherheit deutlich unter derjenigen Flächenzahl liegt, die im Rahmen der Regionalplanung bzw. Flächennutzungsplanung dargestellt ist, insbesondere wenn auf die Flächeneignung für die industrielle Nutzung abgestellt wird.

3.2 Restriktionsanalyse

Zur Ermittlung des marktrelevanten Flächenpotenzials wurde ein Datenblatt erstellt, anhand dessen die im Siedlungsflächen-Monitoring geführten Flächen der Kategorie „Reserve Gewerbe“ und „betriebsgebundene Reserve“ auf ihre Eignung und Verfügbarkeit geprüft werden konnten.

Das Datenblatt basiert auf einer Abschichtung möglicher Entwicklungshemmnisse. So wurde in der Folge für jede einzelne Fläche ermittelt, welcher Flächenanteil bereits genutzt wird (d. h. bebaut ist) oder die bauliche Nutzung unmittelbar absehbar ist), welcher Flächenanteil mit unüberwindbaren umweltrelevanten Bindungen belegt ist und welcher Flächenanteil technischen Restriktionen unterliegt. Als zu beachtende umweltrelevante Bindungen gelten vor allem die Schutzregimes, die einen bindenden Charakter haben und keiner bzw. nur sehr eingeschränkt einer Abwägung unterliegen wie FFH-/Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Wasserschutzgebiet I und II, Überschwemmungsgebiet, Geschützte Biotop, Naturdenkmäler, Regionaler Grünzug, Gebiete zum Schutz der Natur. Als technische Restriktionen sind diejenigen Bindungen zu verstehen, die sich aufgrund infrastruktureller Rahmenbedingungen ergeben, wie fehlende Erschließungsmöglichkeiten (z. B. wg. fehlender Entwässerungsmöglichkeiten oder Hanglage), Lage unter Hochspannungsleitungen, Anbauverbotszone BAB (40 m), Anbauverbotszone Bundesstraße (20 m), nicht überbaubare Kabel- bzw. Leitungstrassen, Windenergieanlagen.

Tabelle 3: Formblatt der Restriktionsanalyse

Flächen bzw. Teilflächen (Potenzialflächen einschl. Brachflächen)		Kommentare
Flächenrelevante Bindungen	Flächennutzungsplan G, GE/ GI oder sonstige für Gewerbe/ Industrie geeignete Reservefläche	...
Flächengröße der Potenzialfläche insgesamt in ha		...
Bereits entwickelt (d.h. bebaut und/oder die bauliche Nutzung ist unmittelbar absehbar)		...
Verbleibende noch nicht genutzte Potenzialfläche	0	
von verbleibender Fläche der Anteil mit nicht überwindbaren umweltrelevanten Bindungen *		
Verbleibende noch nicht genutzte Potenzialfläche abzüglich der Flächenanteile mit nicht überwindbaren umweltrelevanten Bindungen	0	...
von der verbleibenden freien Potenzialfläche (Zeile 18) unterliegen folgende Flächen nicht überwindbaren technischen Restriktionen **		...
Verbleibende tatsächlich nutzbare Potenzialfläche d.h. ohne zwischenzeitliche Nutzung, ohne zu beachtende umweltrelevante Bindungen und ohne nicht überwindbare technische Restriktionen	0	...
Von verbleibender Fläche (Zeile 23 I) sind industriell nutzbar		...
Von verbleibender Fläche (Zeile 23 I) sind gewerblich nutzbar		
Von verbleibender Fläche (Zeile 23 I) sind betriebsgebunden ***		
Von verbleibender Fläche (Zeile 23 I) unterliegen folgende Flächen zu berücksichtigende (überwindbare) umweltrelevante Bindungen ****		
**** private Flächen (zusätzl. zu betriebsgeb. Fl.): Veräußerungsbereitschaft voraussichtlich vorhanden		...
**** private Flächen (zusätzl. zu betriebsgeb. Fl.): Veräußerungsbereitschaft voraussichtlich nicht vorhanden		
**** private Flächen (zusätzl. zu betriebsgeb. Fl.): Veräußerungsbereitschaft unbekannt		
zusätzlich zu den betriebsgebundenen Flächen liegen folgende Flächenanteile im privaten Eigentum	0	
Weitere allgemeine Informationen 1= ja 2 = nein 0 = noch nicht feststellbar		...
Grundstückszuschnitte > 5.000 qm möglich		
Direkte Erreichbarkeit BAB (1.000 m)		
Direkte Erreichbarkeit Bundesstraße (500 m)		
Schwertguteignung		
Gleisanschluss möglich		
Technische Infrastruktur mit geringem Aufwand herstellbar		
Zu erwartende Akzeptanz Bürgerinnen und Bürger		
Prioritätensetzung (Einschätzung seitens der Kommune)		...
Kurzfristig: Erschließung bzw. Belegungsbeginn innerhalb der kommenden 5 Jahre (bitte die Zahl 1 eintragen)		
Mittelfristig: Erschließung bzw. Belegungsbeginn zwischen 5 und 10 Jahren (bitte die Zahl 2 eintragen)		
Langfristig: Erschließung bzw. Belegungsbeginn nach 10 Jahren (bitte die Zahl 3 eintragen)		

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Nach Abschichtung der flächenrelevanten Bindungen wurde der gewerblich und industriell nutzbare Flächenanteil der verbleibenden Fläche ermittelt, die Betriebsgebundenheit sowie die zu berücksichtigenden (überwindbaren) umweltrelevanten Bindungen der verbleibenden Fläche festgestellt. Für diejenigen Flächen bzw. denjenigen Flächenanteil, die/der im privaten Besitz liegen bzw. liegt, hat die jeweilige Kommune eine erste Einschätzung zur Veräußerungsbereitschaft vorgenommen.

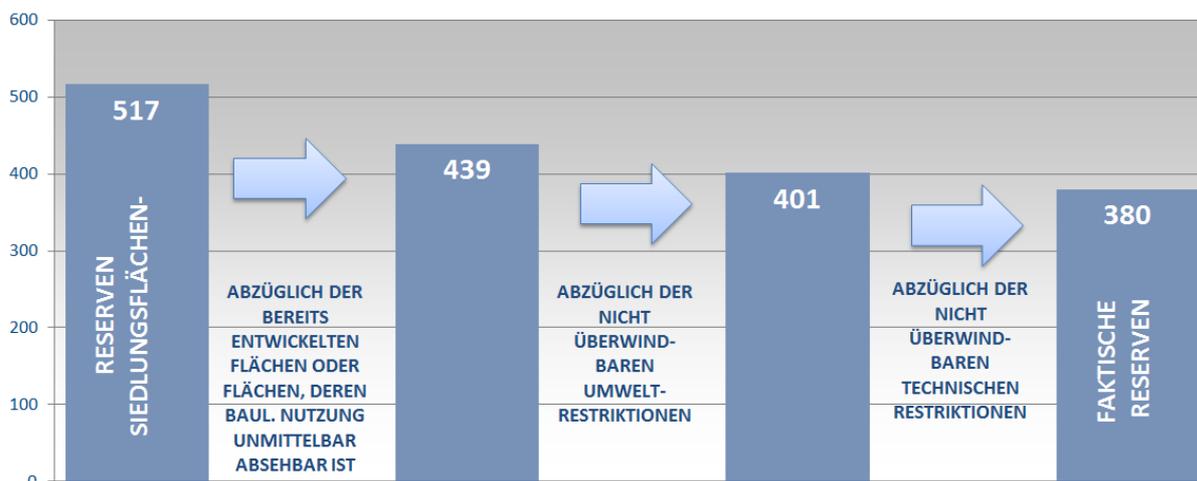
Ergänzend wurden im Rahmen der Restriktionsanalyse besondere Lagekriterien wie die Erreichbarkeit einer Bundesautobahn und einer Bundesstraße, die Schwerguteignung, ein Gleisanschluss, der Aufwand zur Herstellung der technischen Infrastruktur und die zu erwartende Akzeptanz der Bürgerinnen und Bürger sowie die zeitliche Entwicklungsperspektive abgefragt.

Mit der Restriktionsanalyse wurde im Juli 2016 begonnen, die letzten Nachmeldungen zur Restriktionsanalyse wurden bis zur abschließenden Überarbeitung am 14. Juni 2017 berücksichtigt.

3.3 Ergebnisse der Restriktionsanalyse

In der Gesamtbetrachtung der Restriktionsanalyse der kreisangehörigen Kommunen lässt sich das Reserveflächenpotenzial gem. Siedlungsflächen-Monitoring der Bezirksregierung Arnsberg im gesamten Kreis auf rund 517 ha beziffern. Von den 517 ha Gesamtreserven sind bereits 78 ha entwickelt, nach Abzug verbleiben 439 ha. Nach Prüfung der unüberwindbaren Umweltbindungen und Abzug dieser Flächen vom Gesamtpotenzial verbleibt ein Reserveflächenpotenzial von 401 ha. Werden zusätzlich die mit technischen Restriktionen behafteten Flächen abgezogen, reduziert sich das Flächenpotenzial auf 380 ha.

Abbildung 16: „Abschichtung“ der Reserveflächen für den Gesamtkreis (in ha)

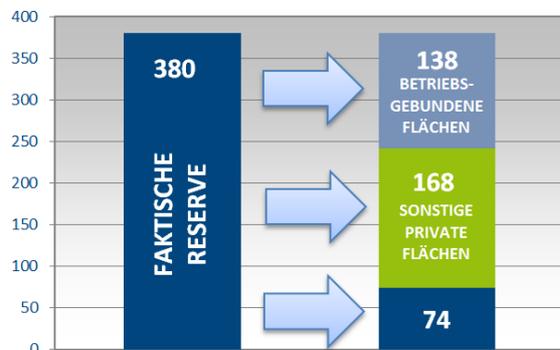


Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der industriell nutzbare Flächenanteil hiervon umfasst etwas weniger als die Hälfte des Flächenpotenzials. Von dem Flächenpotenzial von 380 ha sind weitere 24 ha von Umweltbindungen betroffen, die jedoch der Abwägung unterliegen und insoweit überwunden werden können (z. B. Landschaftschutz, Wasserschutzzone III A und III B, Verbundflächen, besonders schützenswerte Böden, Waldgebiete).

Rund 138 ha der 380 ha faktischen Reserven sind betriebsgebunden und stehen dem Markt (dauerhaft) nicht zu Verfügung. Zusätzlich zu den betriebsgebundenen Reserven liegen weitere 168 ha im privaten Eigentum. Als Mittel der Wirtschaftsförderung können daher – vorbehaltlich des bestehenden Planungsrechts, einer vorhandene Erschließung etc. – aktuell nur 74 ha eingesetzt werden.

Abbildung 17: Faktische Reserven nach Eigentumsverhältnissen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Gemäß der Ersteinschätzung der Kommunen zur Veräußerungsbereitschaft der privaten Eigentümer wird erwartet, dass bei 36 ha der 168 ha (rund 22 %) voraussichtlich keine Veräußerungsbereitschaft gegeben ist.

Abbildung 18: Veräußerungsbereitschaft (Ersteinschätzung)



Quelle: Auswertung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

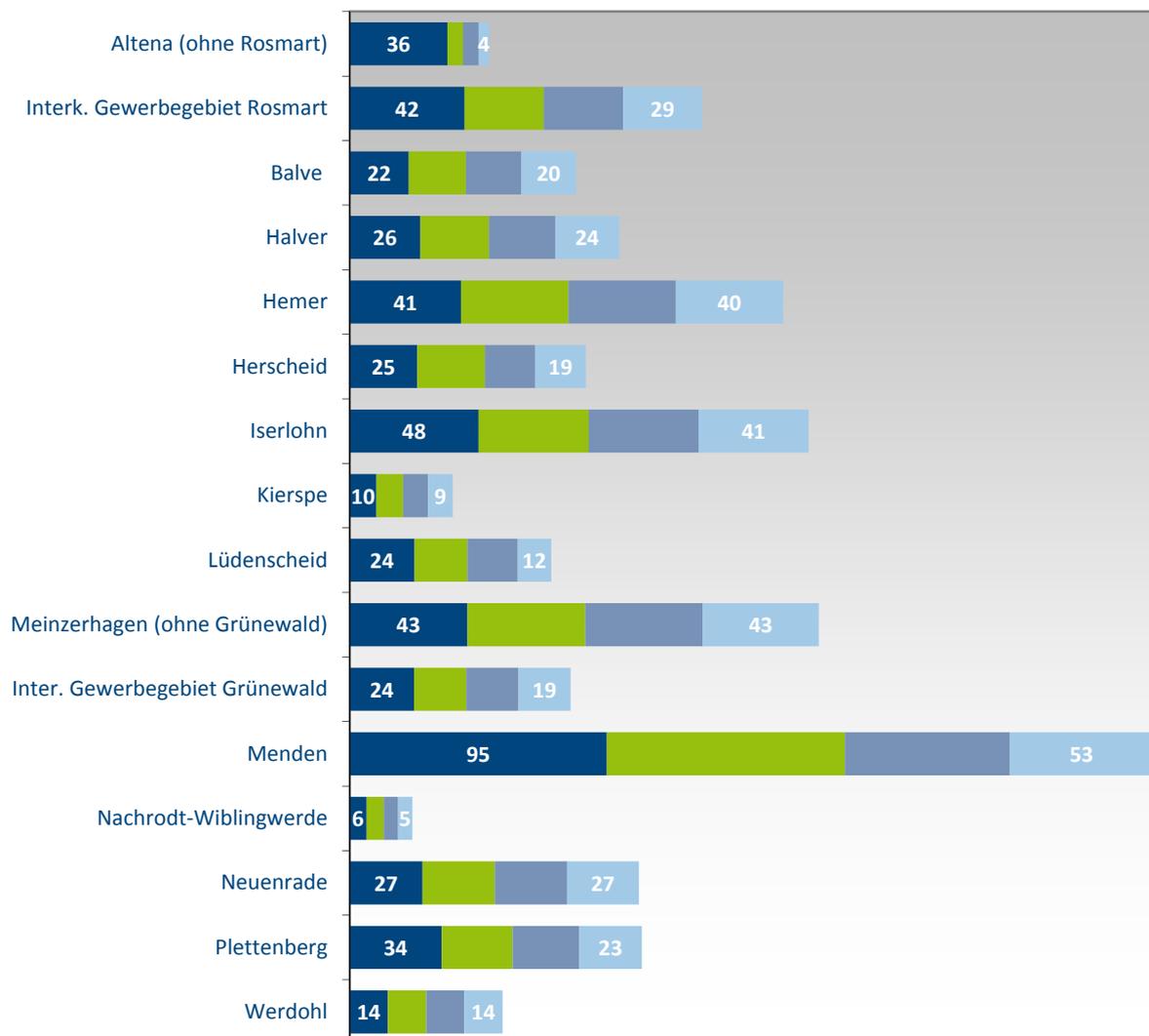
Werden die Ergebnisse der Restriktionsanalyse der einzelnen Kommunen gegenübergestellt, so zeigt sich, dass die Probleme in der Flächendisposition sehr unterschiedlich gelagert sind. Beispielhaft ist die Stadt Mendern zu nennen, die gem. Siedlungsflächen-Monitoring ein Flächenpotenzial von rund 95 ha aufweist. Ergebnis der Restriktionsanalyse ist, dass hiervon allein 35 ha aufgrund unüberwindbarer Umweltbindungen oder technischer Restriktionen nicht entwickelbar sind. Das faktische Reserveflächenpotenzial liegt demnach bei fast der Hälfte des Reserveflächenpotenzials gem. Siedlungsflächen-Monitoring.

Am Beispiel Altena (ohne Rosmart) wurde im Rahmen der Restriktionsanalyse festgestellt, dass ein Großteil des Flächenpotenzials gem. Siedlungsflächen-Monitoring aufgrund der rasanten Gewerbeentwicklung nicht mehr zur Verfügung steht bzw. bereits baulich entwickelt wurde (s. auch Kap. 2.4 und Kap. 2.5) und die Angaben im Siedlungsflächen-Monitoring demnach überholt sind.

Einen Sonderfall stellt die Gemeinde Schalksmühle dar, die bei dieser Betrachtung und Aufschlüsselung der Reserveflächen außen vor bleibt. Alle im Siedlungsflächen-Monitoring verzeichneten Reserveflächen der Gemeinde Schalksmühle sind entweder betriebsgebunden oder Umplanungsflächen aufgrund umweltrelevanter oder technischer Restriktionen. Die Gemeinde Schalksmühle ist somit nicht mehr in der Lage, den Stammbetrieben, solange diese ihre Bedarfe nicht über bereits gesicherte Flächen (betriebsgebunden) decken können, notwendige Fläche für Betriebserweiterungen oder -auslagerungen anzubieten.



Abbildung 19: „Abschichtung“ der Reserveflächen auf kommunaler Ebene



- Reserve gem. Siedlungsflächen-Monitoring
- Reserven abzgl. der bereits bebauten Flächen
- Reserven abzgl. der bereits bebauten Flächen und der unüberwindbaren Umweltbindungen
- Reserven abzgl. der bereits bebauten Flächen, der unüberwindbaren Umweltbindungen und der technischen Restriktionen (= faktische Reserve)

Hinweis: Die interkommunalen Gewerbegebiete Rosmart und Grünewald werden in der Grafik separat betrachtet, da das Reserveflächenpotenzial nicht nur der Kommune zuzuordnen ist, auf deren Gemeindegebiet die Gewerbeflächen liegen, sondern eine anteilige Betrachtung sinnvoll wäre.

Quelle: Kommunen des Märkischen Kreises, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

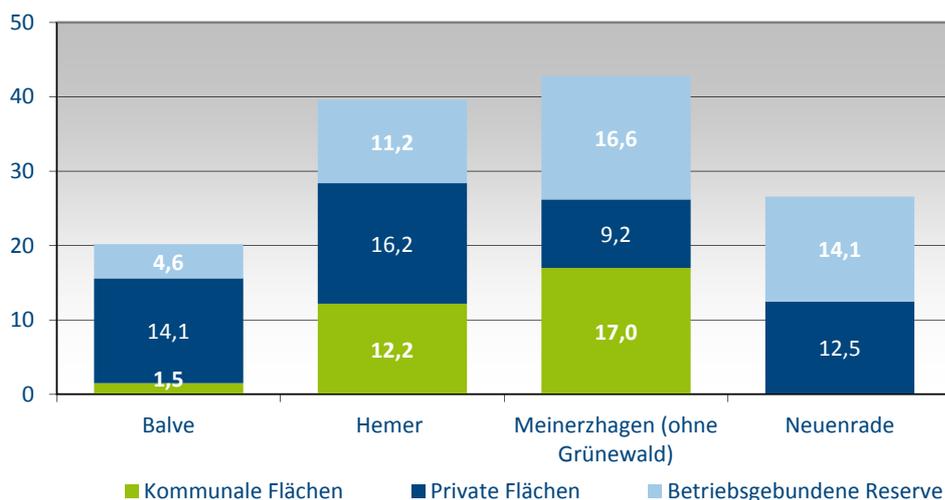
In mehreren Kommunen des Märkischen Kreises lassen sich die Probleme in der Flächendisposition jedoch nicht anhand der Umweltbindungen und technischen Restriktionen begründen, vielmehr spielen die Eigentumsverhältnisse eine entscheidende Rolle.

Beispielhaft werden an dieser Stelle die betrieblichen sowie sonstige eigentumsrechtlichen Bindungen der Städte Balve, Hemer, Meinerzhagen und Neuenrade angeführt.

Die Stadt Balve verfügt gem. der Restriktionsanalyse über ein (faktisches) Reserveflächenpotenzial von 20,2 ha, das sich jedoch zum Großteil aus privaten

Flächen (14,1 ha) zusammensetzt. Der Anteil der kommunalen Flächen an den faktischen Reserven ist mit 1,5 ha sehr gering. In Hemer umfasst das Gewerbeflächenpotenzial nahezu gleichermaßen betriebsgebundene, private und kommunale Flächen. Meinerzhagen weist bei dieser vergleichenden Betrachtung mit 17,0 ha nicht nur das größte Potenzial an kommunalen Flächen auf, sondern verfügt auch über mehr kommunale Flächen als sich im privaten Besitz finden. Von den 26,6 ha faktischen Reserven der Stadt Neuenrade sind mehr als die Hälfte betriebsgebunden. Der verbleibende Anteil liegt gänzlich in privater Hand.

Abbildung 20: Eigentumsverhältnisse ausgewählter Beispielkommunen



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Darüber hinaus ist für viele Flächen festzuhalten, dass sie aufgrund ihrer Größe und Lagekriterien für nachfragende Unternehmen wenig interessant sind. In der Regel handelt es bei diesen Reserveflächen um Klein- und Kleinstflächen, die den Ansprüchen der industriellen großflächigen Nachfrage nicht genügen. Nur in wenigen Fällen, wenn z. B. in den letzten Jahre neue Gewerbegebiete ausgewiesen und entwickelt wurden, können größere Flächen oder zusammenhängende Grundstücke angeboten werden.

Hinweis: Aktuelle Entwicklungen

Seit der abschließenden Auswertung der Restriktionsanalyse hat der Metallverarbeitungsbetrieb OTTO Fuchs KG im interkommunalen Gewerbegebiet Grünwald von einem in Meinerzhagen ortsansässigen Unternehmen 6,7 ha erworben.

Die Stadt Meinerzhagen bietet im Rahmen der 12. Änderung des Regionalplans 8 ha GIB-Fläche zur Umwandlung in Freiraum an, um die regionalplanerische Festlegung eines GIB (Z) zur Sicherung betriebsgebundener Erweiterungsflächen für die Firma OTTO Fuchs im Umfang von 10 ha zu ermöglichen.

3.4 Exkurs: Das Eigentumsdilemma

Für die Regionalplanung ist mit den zuletzt genannten Zahlen (noch) kein direkter Handlungsbedarf verbunden, denn zum einen fallen die Flächen mit den betrieblichen Bindungen nicht aus der Bedarfsdeckung – vielmehr dienen sie nach wie vor dazu, den Bedarf zu befriedigen, wenn auch weitgehend außerhalb der kommunalen Steuerung. Zum anderen sind Flächen im Fremdeigentum für die Regionalplanung ebenfalls nicht in Abzug zu bringen, denn die Erfahrung zeigt, dass im Laufe der Zeit



vielfach Flächen erworben und entwickelt werden können. Hierbei kann manchmal die Ankündigung helfen, eine z. B. landwirtschaftliche Fläche aus der baulichen Nutzungsperspektive herauszunehmen, um bei den Eigentümern Veräußerungs- oder zumindest Kooperationsbereitschaft in der Flächenentwicklung zu erreichen.

Gleichwohl wird mit den vorliegenden Ergebnissen der Restriktionsanalyse das zentrale Dilemma zwischen Landesplanung und kommunaler Realität deutlich:

- Regional- und Landesplanung legen geeignete Flächen auf, die „im Grundsatz“ entwicklungs-fähig sind.
- Die kommunale Ebene braucht dagegen sofort verfügbare und restriktionsarme Flächen, über die sie auch eigentumsrechtlich verfügen kann.

Die Schnittmenge zwischen beiden Anforderungen ist im Märkischen Kreis offensichtlich so gering, dass eine aktive Wirtschaftsförderung über eine angebotsorientierte Flächenpolitik nur noch sehr eingeschränkt funktioniert.

Im Hinblick auf den Flächenerwerb wirkt weiterhin problematisch die erkennbar abnehmende Veräußerungsbereitschaft der Landwirte. Die Gründe hierfür sind offensichtlich: Waren es doch regelmäßig die Landwirte, die in der Vergangenheit immer zweifach unter der Siedlungsentwicklung leiden mussten. Zum einen wurden landwirtschaftliche Flächen direkt zur Baulandentwicklung in Anspruch genommen und zum anderen weitere landwirtschaftliche Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Weiterhin haben die Kommunen aufgrund zunehmend enger finanzieller Spielräume in der Vergangenheit ihre Bodenvorratspolitik weitgehend ausgesetzt. In der Vergangenheit lagen häufig noch zahlreiche landwirtschaftliche Flächen im Eigentum der Kommunen, und zur Siedlungsentwicklung waren damit „lediglich“ die Pachtverhältnisse aufzukündigen. Diese kommunalen Eigentumsressourcen sind inzwischen weitgehend verbraucht. Ergebnis ist: Die Kommunen haben keine Flächen mehr im Eigentum, und die Landwirte sind nicht mehr bereit, Flächen abzutreten.

3.5 Reaktivierung von Brachflächen

Ein Potenzial zur Flächenentwicklung ist in der Wiedernutzung von Brachflächen zu sehen. Insbesondere durch den Leitsatz des Landes „Brachflächenrevitalisierung vor Neuausweisung“ ist im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts ein besonderer Fokus auf die Brachflächenaktivierung zu legen.

Die Erfassung des Brachflächenpotenzials im Märkischen Kreis wurde von der Gesellschaft zur Wirtschafts- und Strukturförderung im Märkischen Kreis mbH (GWS) in enger Abstimmung mit den Kommunen vorgenommen. Dabei wurden ausschließlich Gewerbebrachen erfasst.

Insgesamt wurden 10 Brachflächen im Märkischen Kreis identifiziert. Diese Standorte, die in ihrer Gesamtheit gewerblich vorgenutzt sind, ergeben zusammen ein Brachflächenpotenzial von ca. 12 ha. In drei Fällen liegt eine Mindernutzung vor, mehrheitlich liegt auf den Flächen jedoch keine Nutzung.

Hinsichtlich der baulichen Nutzung der Flächen (bebaut/unbebaut) und des Sanierungsbedarfs der Gebäude waren im Zuge der Erhebung Mehrfachnennungen möglich. Fünf Flächen weisen abbruchreife Gebäude auf. In fünf Fällen sind die Bestandsgebäude nur mit erheblichem Sanierungsbedarf nutzbar. Nur in einem Fall scheint eine Nachnutzung aufgrund des geringen Sanierungsbedarfs realistisch. Zwei Altstandorte sind überwiegend bzw. völlig unbebaut.

Belange des Denkmalschutzes sind im Zuge einer Brachflächenreaktivierung in keinem der Fälle zu berücksichtigen.

Nur bei einer Fläche kann der Verdacht auf Bodenkontamination ausgeschlossen werden, in sieben Fällen liegt ein Verdachtsmoment vor, z. T. wird eine Sanierung erforderlich.

Der Abgleich der Flächen mit den Flächennutzungsplänen zeigt, dass 9,2 ha als Gewerbegebiet dargestellt sind und ca. 1,2 ha als Industriegebiet. Weitere 1,2 ha sind als Mischgebiet festgelegt.

Ungeachtet der Kosten-Nutzen-Relation wurden die Flächen von der GWS in Abstimmung mit den Kommunen hinsichtlich ihrer gewerblich-industriellen Reaktivierbarkeit bewertet. Die Reaktivierungsmöglichkeit wurde in drei Kategorien unterteilt:

- Eine gewerbliche-industrielle Reaktivierung der Fläche scheint unter Umständen realisierbar. Wirtschaftliche und planerische Details bleiben zu prüfen (+).
 - Die Flächen unterliegen nicht unerheblichen Restriktionen. Diese bleiben genau zu prüfen.
- Eine gewerblich-industrielle Reaktivierung der Flächen scheint nur unter erheblichen Aufwand realisierbar (0).
 - Einer gewerblich-industrielle Reaktivierung stehen erhebliche Hemmnisse gegenüber (-).

Tabelle 4: Bewertung der Reaktivierungsmöglichkeiten

Gewerbebranche	Gesamtgröße (in qm)	Reaktivierungsperspektive			Denkbare Folgenutzung
		+	o	-	
Halver, Hermann-Köhler-Straße	4.916			X	Wohnen
Herscheid, Weiße Ahe	12.200		X		Nicht bekannt
Lüdenscheid, Altenaer Straße	5.063			X	Wohnen
Menden, Carl-Benz-Straße	33.000		X		Produktion, Handwerk, Dienstleistung
Menden, Iserlohner Landstraße	16.000		X		Produktion, Handwerk, Dienstleistung
Neuenrade, Werdohler Straße	2.786			X	Wohnen
Neuenrade, Oststraße	1.395		X		gewerblich
Neuenrade, Winterlit	32.000			X	Wald, Naherholung
Plettenberg, Waschkebieke	6.656			X	Handel
Schalksmühle	1.787		X		k. A.

Quelle: GWS

Im Ergebnis sind die Reaktivierungsperspektiven der zum aktuellen Zeitpunkt existierenden Gewerbebranchen eher als problematisch einzustufen. Dieser Befund darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass in der jüngsten Vergangenheit für einige Brachflächen erfolgreich eine Folgenutzung entwickelt werden konnte. Als Beispiel ist hier der ehemalige Gewerbestandort Worthstraße/Ecke Glatzer Straße in Lüdenscheid zu nennen, der aktuell mit einer Einzelhandelsnutzung bebaut wird. Punktuell sind an einzelnen Standorten in der Vergangenheit erfolgreich Aktivierungsstrategien umgesetzt worden. Eine echte Alternative für größere gewerblich-industrielle Folgenutzungen stellt das Brachflächenpotenzial allerdings nicht da.

3.6 Kurzes Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die im Siedlungsflächen-Monitoring dokumentierten Flächenreserven nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen. Zu einem großen Teil sind die Flächen bereits belegt oder unterliegen umweltrelevanten Bindungen und Restriktionen, sodass sie nicht aktiviert werden können. Von 517 ha doku-

mentierten Reserveflächen sind heute nur 380 ha faktisch aktivierbar. Von diesen Flächen liegen 74 ha im öffentlichen Eigentum und können insoweit uneingeschränkt den Betrieben zur Verfügung gestellt werden. Vorhandene Brachflächen werden im Märkischen Kreis nur einen unwesentlichen Beitrag zur Bedarfsdeckung leisten.



Viertes Kapitel

Gewerbe- und Industrieflächenbedarf



4 Gewerbe- und Industrieflächenbedarf

4.1 Vorbemerkung

Mit dem im neuen Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) festgelegten Ziel 6.1-1 wird definiert, dass die Regionalplanungsbehörden den Bedarf an Wirtschaftsflächen zukünftig nach einer landeseinheitlichen Methode zu berechnen haben. Die Bedarfsermittlung ist als Trendfortschreibung auf Grundlage des Siedlungsflächen-Monitorings durchzuführen. Dazu werden für jeweils eine Region (mindestens einen Kreis) die durchschnittlichen jährlichen Inanspruchnahmen der letzten (mindestens zwei) Monitoring- Perioden – ggf. differenziert nach lokal und überörtlich bedeutsamen Flächen – mit der Zahl der Jahre des Planungszeitraums multipliziert.

Da das Siedlungsflächen-Monitoring noch nicht dem vorgegebenen Beobachtungszeitraum des LEP NRW entspricht, wird die Bedarfslage von der Regionalplanungsbehörde übergangsweise mit einem rechnerisch-prognostizierenden Ansatz (basierend auf dem Modell GIFRO-ILS) ermittelt.

4.2 Bedarfsberechnung

Im Grundsatz ist zunächst darauf hinzuweisen, dass alle Berechnungsmethoden zur Ermittlung des Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen mit Unsicherheiten behaftet sind. Die Gründe liegen in standardisierten Variablen, wie z. B. Flächenkennziffern, Reaktivierungs-, Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten, die nur annäherungsweise die tatsächlichen Verhältnisse widerspiegeln können. Aber auch außerordentliche Ereignisse, wie z. B. der Wegzug oder die Ansiedlung eines oder mehrerer Großunternehmen können nicht prognostiziert und in die Berechnung eingebunden werden. Insbesondere der immer größer werdende Handlungsdruck in der Flächendisposition für die industriellen Großbetriebe in enger Tallage kann sich nicht in standardisierten Berechnungsmethoden widerspiegeln.

Im Ergebnis wird im Hinblick auf den tatsächlichen Bedarf lediglich eine Annäherung an den zu erwartenden Gewerbe- und Industrieflächenbedarf erfolgen.

Als Berechnungszeitraum wird das Jahr 2035 gewählt. Am 08. Februar 2017 erlangte der neue Landesentwicklungsplan NRW Rechtskraft, darauf auf-

bauend erfordert die Neuaufstellung bzw. Fortschreibung des Regionalplans drei bis fünf Jahre. Der Planungshorizont für den Regionalplan liegt in der Regel bei 15 bis 20 Jahren, insoweit wird das Jahr 2035 für die vorliegenden Bedarfswerte angesetzt.

Das Berechnungsverfahren erfolgt entsprechend dem Verfahren, wie es in der Schriftenreihe des ILS veröffentlicht ist (*Bauer M., Bonny H.-W.: „Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnungen nach GIFPRO“, Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW, Bd. 4.035; Dortmund 1987*).

Ausgangspunkt der Bedarfsberechnung nach GIFPRO ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Ausgangsjahr 2015. Je nach Wirtschaftsbranche fließt die Beschäftigtenzahl in unterschiedlichem Maße in die Berechnungsmethode ein. In dem Modell werden auf empirischen Untersuchungen und Analysen gestützte Quoten für die Neuansiedlung, Verlagerung und für die Reaktivierung frei werdender Flächen angesetzt. Die Verlagerungs- und Neuansiedlungsquote werden mit 0,7 und 0,3 angesetzt. Die Wiedernutzungsquote wird mit 25 % des Verlagerungsbedarfs angesetzt. Multipliziert mit dem Planungszeitraum sowie einem Planungszuschlag von bis zu 20 % wird auf diese Weise der Bedarf je Kommune ermittelt.

Im Ergebnis des genannten ILS-GIFPRO Berechnungsverfahrens auf Grundlage der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, der Flächenkennziffer sowie der Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten ergibt sich ein im Regionalplan darzustellender Flächenbedarf von 560 ha bis zum Jahr 2035. Dieser Wert beinhaltet bereits einen Planungszuschlag von 20 % für die Regionalplandarstellung. Planungszuschläge werden addiert, da die regionalplanerisch dargestellten Flächen nicht eins zu eins in Nettobauland umgesetzt werden.

4.3 Differenzierung nach Gewerbe und Industrie

Nachdem die bloße Flächenzahl wenig aussagekräftig für die konkrete Flächenplanung in den Kommunen ist, wird im Folgenden eine Bedarfsabschätzung, differenziert nach Gewerbe und Industrie vorgenommen. Hintergrund ist, dass in der Regel Industriebetriebe einen deutlich höheren Flächen-

bedarf von Einzelflächen haben als Gewerbebetriebe. Auch ist aufgrund des Emissionsverhaltens ein bestimmtes Flächenprofil erforderlich. Sollte sich im Ergebnis herausstellen, dass in der Summe der Flächen zwar ausreichend Flächenreserven zur Verfügung stehen, dieses Potenzial sich aber ausschließlich aus gewerblich orientierten Klein- und Kleinstflächen aufaddiert, wird erkennbar, dass die vorhandenen Potenziale nicht den Nachfragestrukturen entsprechen, da vorwiegend großflächige Nachfrager auf dem Grundstücksmarkt auftreten – auch wenn die rein numerische Flächengröße im Einklang mit dem Bedarf stehen sollte.

Konkrete Daten zur Flächennutzung differenziert nach Gewerbe und Industrie liegen vom Landesamt Information und Technik NRW nicht vor. Auch eine Auswertung der in den Kommunen gemäß Bauleitplanung festgesetzten bzw. dargestellten Baugebietskategorien (GE und GI) ist wenig hilfreich, da vielfach Betriebe, die als Industriebetriebe zu werten sind, innerhalb von Gewerbegebieten liegen und umgekehrt.

Insoweit wird die differenzierte Bedarfsabschätzung für Gewerbe- und Industrieflächen hilfsweise über die Anzahl der Beschäftigten ermittelt. Dabei werden die nach Wirtschaftszweigen typischerweise der jeweiligen Betriebsart (GE oder GI) zuzuordnenen Beschäftigten herangezogen.

Zur Ermittlung des Flächenbedarfs, differenziert nach Gewerbe und Industrie, anhand der Beschäftigtenzahlen wird folgender Schlüssel vorausgesetzt:

Sparte	Industrie	Gewerbe
Verarbeitendes Gewerbe	50 %	50 %
Energieversorgung und Wasserversorgung	30 %	70 %
Baugewerbe	20 %	80 %
Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz und Gebrauchsgütern	5 %	95 %
Verkehr (Logistik)	80 %	20 %

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Das verarbeitende Gewerbe wird zunächst allein wegen des Emissionsverhaltens zu einem großen Teil in Industriegebieten anzusiedeln sein. Auch wenn genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz vorhanden sind, ist die Kategorie Industriegebiet vorzusehen. Entsprechendes gilt selbstverständlich auch für die sogenannten Störfallbetriebe. Das Baugewerbe ist wie der Handel, die Instandhaltung und Reparatur von Kfz und Gebrauchsgütern in der Regel in Gewerbegebieten ansässig. Ein entsprechender Schwerpunkt wird in dieser Richtung gesetzt, wobei die Zielsetzung für den Handel in Zukunft eher in Kern- bzw. Mischgebieten zu sehen ist. Der Wirtschaftszweig Verkehr ist durch das Profil von Logistikbetrieben vorwiegend der industriellen Nutzung zugeordnet: Moderne Logistikbetriebe sind aufgrund ihrer Flächengröße, ihres Emissionsverhaltens und ihres Dreischicht-Betriebs im Grundsatz in Industriegebieten unterzubringen.

Im Ergebnis werden auf Basis der 560 ha an Bedarfen folgende differenzierte Bedarfszahlen bis zum Jahr 2035 vorausgesetzt:



Tabelle 5: Differenzierte Bedarfsabschätzung

Kommune	Ergebnis GIFPRO einschl. 20% Regionalplanerischer Bedarf 18 Jahre	davon Bedarf Gewerbe	davon Bedarf Industrie
Altena	21 ha	5 ha	16 ha
Balve	10 ha	4 ha	6 ha
Halver	26 ha	7 ha	19 ha
Hemer	45 ha	19 ha	26 ha
Herscheid	8 ha	2 ha	6 ha
Iserlohn	106 ha	63 ha	43 ha
Kierspe	18 ha	8 ha	10 ha
Lüdenscheid	121 ha	65 ha	56 ha
Meinerzhagen	33 ha	11 ha	22 ha
Menden	52 ha	25 ha	27 ha
Nachrodth-Wiblingwerde	4 ha	2 ha	2 ha
Neuenrade	16 ha	4 ha	12 ha
Plettenberg	55 ha	15 ha	40 ha
Schalksmühle	18 ha	4 ha	14 ha
Werdohl	27 ha	9 ha	18 ha
Märkischer Kreis	560 ha	242 ha	318 ha

Quelle: Landesdatenbank, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

4.4 Grenzen der Bedarfsberechnung

In die Berechnung fließt ein bereits erwähnter und regionalplanerisch relevanter Sachverhalt bis dato nicht ein, der aber durchaus Berücksichtigung finden sollte: Die standardisierte Berechnungsmethode stützen sich auf einen landesweiten Querschnitt der gewerblich-industriellen Flächenbedarfe. Im Märkischen Kreis liegt dagegen die besondere Situation vor, dass seit vielen Jahren die in den engen Tallagen wirtschaftenden Betriebe immer weiter die Betriebsabläufe auf engem Raum optimiert und konzentriert haben, um eine bestmögliche Grundstücksausnutzung zu erreichen. Mit der weiteren positiven Wirtschaftsentwicklung geraten diese Industriebetriebe heute immer öfter an ihre Grenzen und streben zunehmend neue Standorte an.

In diesem Kontext ist auch darauf zu verweisen, dass die bei Betriebsverlagerungen in der standardisierten Berechnungsmethode GIFPRO vorausgesetzte Wiedernutzungs- bzw. Reaktivierungsquote von 25 % voraussichtlich nicht zum Tragen kommen kann, da die genannten Flächen aufgrund ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zu empfindlichen Nutzungen weder industriell und auch häufig nicht gewerblich nachgenutzt werden können. Erkennbar ist dieser Sachverhalt auch an einer Vielzahl brachliegender Gewerbe- und Industrieflächen entlang der Wasserläufe.

Vor dem Hintergrund dieser Sachverhalte (zunehmender Druck aus den Bestandslagen ohne Reaktivierungsmöglichkeit der frei werdenden Flächen) muss für den Märkischen Kreis im Grundsatz von einem höheren Bedarf ausgegangen werden, als er sich in den vorliegenden Berechnungsmethoden widerspiegelt – ein Zusatzbedarf, der aktuell nicht quantifizierbar ist, aber gleichwohl zu erwarten sein wird.



Fünftes Kapitel

Abgleich Flächenbedarf und Flächenpotenziale



5 Abgleich Flächenbedarf und Flächenpotenziale

5.1 Flächenbilanzen kreisweit

Im Folgenden werden die rechnerisch ermittelten Bedarfszahlen den vorhandenen Flächenpotenzialen (Reserveflächen gem. Siedlungsflächen-Monitoring) gegenübergestellt.

Wie im Kapitel „Restriktionsanalyse“ dokumentiert, ergibt sich für die Flächenreserven folgender Kontext:

- Von den 517 ha an dokumentierten Reserveflächen sind zwischenzeitlich 78 ha belegt, so dass nach Abzug 439 ha verbleiben.
- Von diesen 439 ha unterliegen 38 ha nicht überwindbaren umweltrelevanten Restriktionen (Schutzregimes), sodass sie nicht als Reserve für die gewerblich-industrielle Entwicklung herangezogen werden können. Es verbleiben damit 401 ha.
- Von dieser Flächenzahl sind 21 ha nicht nutzbar, weil sie technischen Bindungen unterliegen, z. B. Lage unter Hochspannungsleitungen,

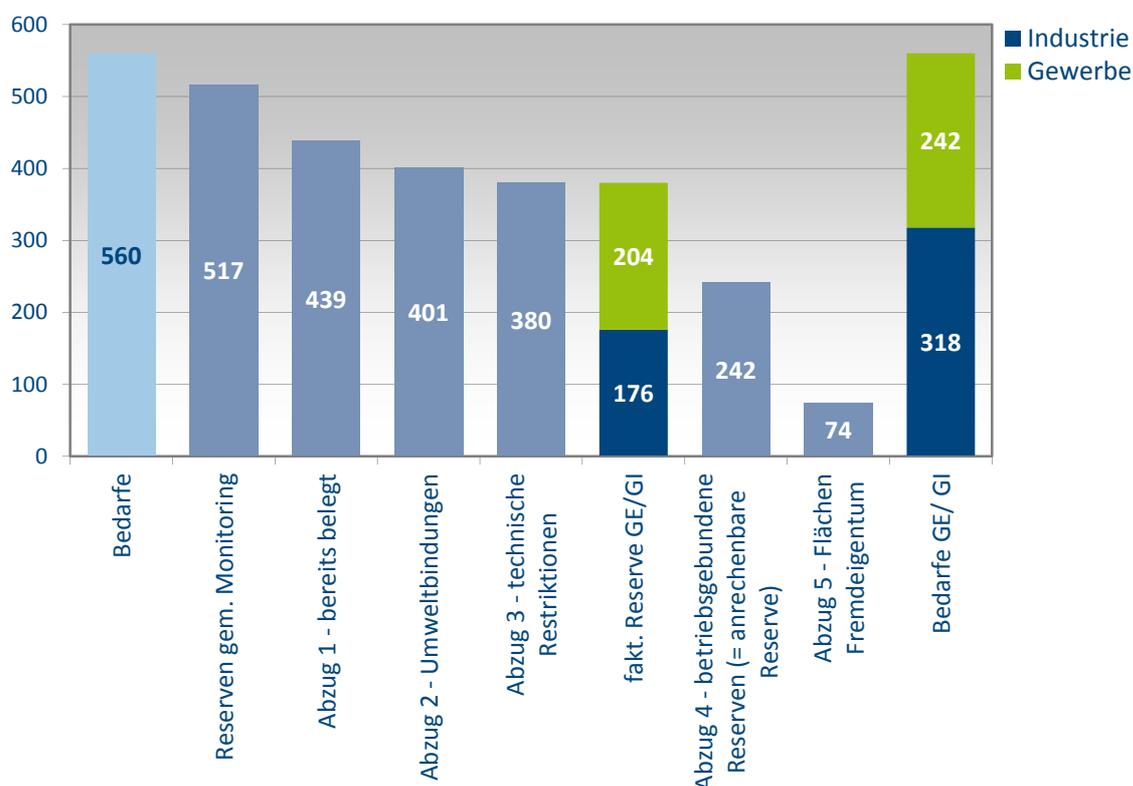
über Kabeltrassen, innerhalb der Anbauverbotszonen von Bundesautobahnen etc. Es verbleiben 380 ha in der Reserve.

- Abzüglich derjenigen Flächen, die betriebsgebunden sind, verbleiben 242 ha.
- Werden von diesen 242 ha alle weiteren Flächen zum Abzug gebracht, die im Fremdeigentum liegen, die also nicht aktiv im Sinne der Wirtschaftsförderung eingesetzt werden können, verbleiben noch 74 ha in der aktiven Flächenperspektive.

Dieser letztere eigentumsrechtliche Aspekt ist allerdings keine regionalplanerische Kategorie und ist insoweit nicht in die Bilanzierung einzustellen. Gleichwohl belegt er ein zentrales Dilemma der Flächendisposition für die Betriebe.

Das Gesamtpotenzial an faktisch nutzbaren Reserveflächen im Märkischen Kreis ist demnach auf 380 ha zu beziffern. Davon sind 204 ha gewerblich und 176 ha industriell nutzbar. Demgegenüber steht ein Flächenbedarf an gewerblichen Wirtschaftsflächen von 242 ha und an industriellen Flächen von 318 ha für den Planungshorizont 2035.

Abbildung 21: Bedarfe und Flächenreserven



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Anhand dieser Daten wird erkennbar, dass die Bilanz zwischen gewerblichen Reserveflächen von 204 ha und Bedarfen von 242 ha zwar nicht ausgeglichen ist, gleichwohl aber bei weitem nicht das Missverhältnis aufzeigt wie bei den industriellen Flächen. Die industriellen Reserven von 176 ha reichen nicht ansatzweise aus, um den Bedarf von 318 ha an Industrieflächen zu decken. Gerade in einer industriell geprägten Region ist diese Bilanz äußerst besorgniserregend.

Wird weiterhin berücksichtigt, dass das Reserveflächenpotenzial vorwiegend im Fremdeigentum liegt, wird die Disproportionalität noch deutlicher.

5.2 Flächenbilanzen nach Kommunen

Diese Bilanz für den gesamten Kreis stellt sich für die einzelnen Kommunen stellenweise sehr unterschiedlich dar.

In den folgenden Grafiken ist die Differenz zwischen den Flächenbedarfen und den faktischen Reserven auf Basis der Restriktionsanalyse, differenziert nach Gewerbe und Industrie dargestellt.

Gewerbe

Eine deutlich negative Bilanz zeichnet sich im gewerblichen Bereich für die Kommunen Lüdenscheid und Iserlohn ab. Auch die Kommunen Schalksmühle, Werdohl, Herscheid, Plettenberg und Altena können langfristig den prognostizierten Bedarf anhand der gewerblichen Reserven nicht decken.

Abbildung 22: Flächenbilanz der Kommunen für Gewerbeflächen (faktische Reserve)



Hinweis: Die faktischen Reserven differenziert nach GE und GI wurden jeweils gerundet, hierdurch sind geringe Abweichungen zur faktischen Gesamtreserve gem. Abbildung 19 möglich.

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Industrie

Deutlich negativer ist die Flächenbilanz für die industriellen Nutzungen. Zehn der 15 Kommunen weisen eine negative Bilanz auf. Nur Balve, Neuenrade, Nachrodt-Wiblingwerde, Herscheid und Meinerzhagen weisen mehr industrielle Flächen auf, als an industriellem Bedarf errechnet ist.

Abbildung 23: Flächenbilanz der Kommunen für Industrieflächen (faktische Reserve)



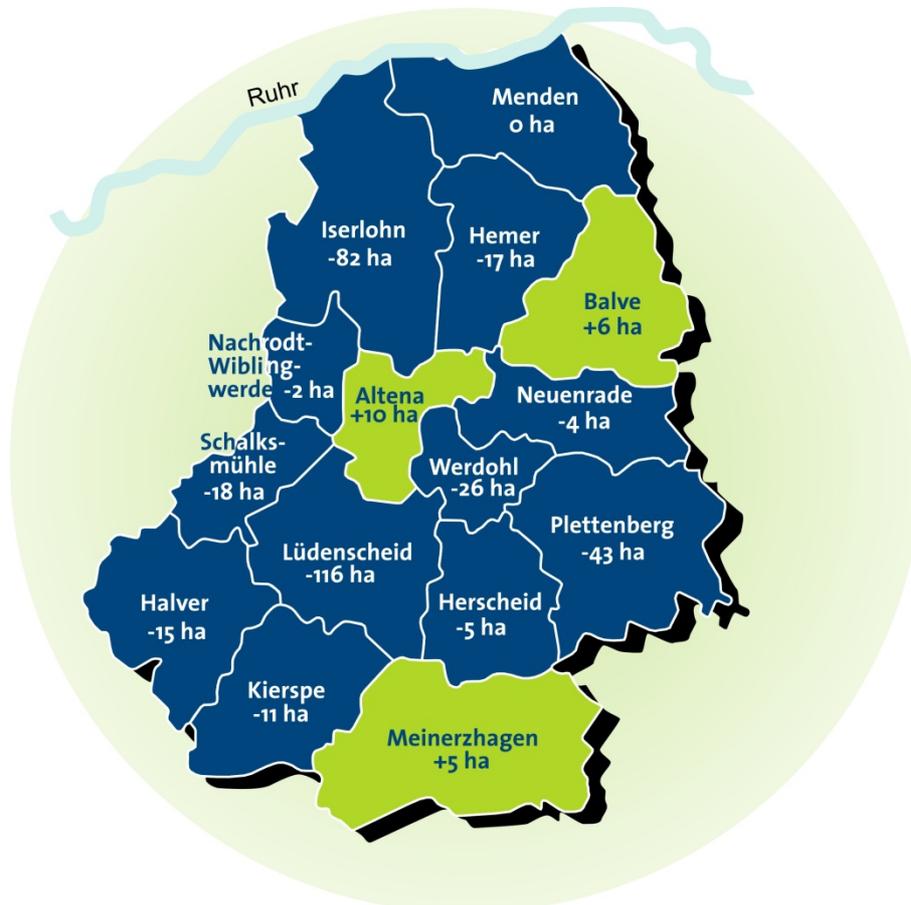
Hinweis: Die faktischen Reserven differenziert nach GE und GI wurden jeweils gerundet, hierdurch sind geringe Abweichungen zur faktischen Gesamtreserve gem. Abbildung 19 möglich.

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In die zuvor dargestellten Flächenbilanzen finden die betriebsgebundenen Reserven eins zu eins Eingang. Diese dienen zwar der Bedarfsdeckung, können aber im Rahmen der Wirtschaftsförderung nicht eingesetzt werden.

Die betriebsgebundenen Flächen werden daher in der Regel aufgrund ihrer Nichtverfügbarkeit am Markt nicht im vollen Umfang mit den rechnerischen Bedarfen bilanziert. Werden die betriebsgebundenen Reserven vollständig ausgeblendet, ergibt sich folgendes Bild:

Abbildung 24: Flächenbilanz ohne betriebsgebundene Reserven



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Grafik zeigt deutlich, dass die Bilanz mehrheitlich negativ ausfallen würde. Altena, Balve und Meinerzhagen sind in der Lage, den zu erwartenden Bedarf mithilfe der grundsätzlich dem Markt zu Verfügung stehenden Flächen zu decken. Das Verhältnis der Reserven und berechneten Bedarfe der Stadt Menden ist ausgeglichen, Flächen in der Reserve verbleiben dementsprechend nicht. Im Ergebnis werden Betriebe, die sich bisher keine Flächen für zukünftige Erweiterungen gesichert haben, zukünftig untereinander um die noch vorhandenen Flächen konkurrieren.

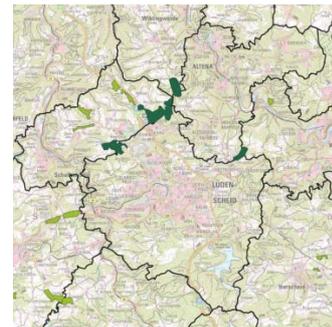
5.3 Kurzes Fazit

Kreisweit ist erkennbar, dass es eingeschränkter Handlungsbedarf im Bereich der gewerblichen Flächendisposition gibt. Kurz- bis mittelfristig dürfte es noch gelingen, anfragenden kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben eine geeignete Fläche zur

Verfügung zu stellen. Ein Fehlbedarf von ca. 38 ha dürfte mittel- bis langfristig ausgleichbar sein.

Gravierender stellt sich die Bilanz für Industrieflächen dar. Ein Fehlbedarf von 142 ha an Flächen, die darüber hinaus aus größeren und zusammenhängenden Flächen bestehen sollten, wird in einer Region mit bewegter topographischer Lage und nicht an allen Orten gleichermaßen positiven Standortfaktoren nur schwer zu realisieren sein.

Die betriebsgebundenen Reserven tragen rein rechnerisch in hohem Maße zur Bedarfsdeckung bei. Faktisch im Sinne der Marktrelevanz sind die Kommunen jedoch auf zusätzliche Fläche angewiesen, um nachfragenden Betrieben Flächen anbieten bzw. bedarfsgerecht handeln zu können.



Sechstes Kapitel

Flächenrecherche



6 Flächenrecherche

6.1 Suchraumermittlung

Im Rahmen von Kommunalgesprächen, die im Juli bis September 2015 geführt wurden, wurden sogenannte Suchräume identifiziert, die ggf. zur Sicherstellung der Bedarfsdeckung als zusätzliche Flächen Eingang in den Regionalplan finden können. Suchräume sind Flächen, die bis dato noch in keiner planungsrechtlichen Perspektive stehen, d. h. weder im Regionalplan Arnberg noch in den kommunalen Flächennutzungsplänen als Siedlungsraum dargestellt sind.

In der Regel handelt es sich um Areale, die im Regionalplan als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Waldbereiche, Bereiche für zweckgebundene Nutzungen oder Bereiche zur Sicherung und zum Abbau oberflächennaher Bodenschätze im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen dargestellt sind.

Suchraum meint nicht, dass diese Flächen eins zu eins in Gewerbe- und Industriegebiete umgesetzt werden sollen, vielmehr sind darunter Auswahlbereiche zur Erschließung geeigneter Flächen zu verstehen

6.1.1 Bewertung und Zuschnitt der Suchräume

Die in den Kommunalgesprächen grob skizzierten Suchräume wurden mit dem zeichnerischen Teil des Regionalplans Arnberg und den Flächennutzungsplänen der Kommunen abgeglichen und in ihren räumlichen Grenzen angepasst, soweit Teilbereiche bereits planungsrechtlich gesichert sind.

In zwei Fällen wurden Flächen benannt, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen ausgewiesen sind. Hierbei handelt es sich um die Fläche Biebertal in Menden und um die Fläche „Nördliche Erweiterung Gewerbepark Deilinghofen“ in Hemer. Für die Fläche Biebertal, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt wird, soll eine Übernahme in den Regionalplan erfolgen. Für die Fläche „Nördliche Erweiterung Gewerbepark Deilinghofen (SO-Darstellung im FNP) soll ein gewerbliches Profil eröffnet und die Regionaldarstellung entsprechend angepasst werden. Die zuvor genannten Bereiche entsprechen zwar nicht der eigentli-

chen Definition eines Suchraums, werden aber auf Wunsch der Kommunen weiter betrachtet, da beide Fälle die regionalplanerische Darstellung betreffen.

Die verbleibenden Flächen wurden überschlägig auf naturschutzfachliche Restriktionen geprüft, die generell eine Entwicklung ausschließen. Untersucht wurde u. a. die räumliche Lage der Suchräume zu Natura-2000-Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebieten), zu Naturschutzgebieten, zu Trinkwasserschutzgebieten, zu Überschwemmungsgebieten, zu gesetzlich geschützten Biotopen, zu Landschaftsschutzgebieten und zu Gebieten zum Schutz der Natur. Gleichermaßen wurde geprüft, ob diese Flächen oder Teile davon als Waldgebiete oder Verbundflächen ausgewiesen sind. Bei unüberwindbaren Umweltrestriktionen wurden die Flächen zugeschnitten bzw. um Flächenanteile reduziert. Das Ergebnis dieser überschlägigen Umweltprüfung wurde in Steckbriefen dokumentiert, die diesem Bericht als Anlagenband beigefügt sind.

6.1.2 Ergebnis der Suchraumermittlung

In den Kommunalgesprächen und im Diskussions- und Abstimmungsprozess im weiteren Verfahren wurden mehr als 60 Suchräume benannt, die nach der zuvor beschriebenen Methodik (Planungsrecht, nicht überwindbare Umweltrestriktionen) überprüft wurden.

Gleich mehrere Suchräume liegen mit weniger als 10 ha Flächengröße unterhalb der regionalplanerischen Relevanz-Schwelle. Hierbei handelt es sich überwiegend um Bereiche, die an den bestehenden Siedlungsraum angrenzen. In der Regel handelt es sich daher um Ergänzungsstandorte bestehender Gewerbe- und Industriegebiete.

Im Grunde kommen diese Bereiche aufgrund ihrer Größe für eine industrielle Nutzung nur bedingt in Frage und tragen insoweit zur zwingend erforderlichen industriellen Bedarfsdeckung nur wenig bei:

- Duloh-Nord (Hemer/Iserlohn): 7,783 ha
- Duloh-Süd (Hemer/Iserlohn): 2,147 ha
- Nördliche Erweiterung Gewerbestandort Helle (Balve): 5,21 ha
- Jürrenscheid (Halver): 9,71 ha
- Nördliche Erweiterung Industriegebiet (Herscheid): 8,528 ha

- Südlich Erweiterung Industriegebiet Friedlin (Herscheid): 4,471 ha
Scheffelstraße Süd (Iserlohn): 7,296 ha
- Nördliche Erweiterung Rombrock (Iserlohn): 2,465 ha
- Westliche Erweiterung Rombrock (Iserlohn): 8,315 ha
- Kiersperhagen/B 237 (Kierspe): 2,466 ha
- Erweiterung Industriegebiet Schwenke (Meinerzhagen): 2,272 ha
- Sebastopol (Meinerzhagen): 5,848 ha
- Hüingsen (Menden): 1,985 ha
- Böisperde/L 679 (Menden): 6,623 ha
- L 692 (Nachrodt-Wiblingwerde): 6,644 ha
- Östlich Landeplatz Küntrop (Neuenrade): 7,963 ha
- Östlich Küntrop (Neuenrade): 4,232 ha
- Südlich B 229 (Neuenrade): 7,274 ha
- Katzenbusch (Plettenberg): 6,586 ha

Die Vielzahl an Flächen unterhalb 10 ha zeigt in aller Deutlichkeit, dass die Kommunen aufgrund natur-schutzrechtlicher Prämissen, der Topographie, der Anbindung oder sonstiger Konflikte kaum in der Lage sind, größere und zusammenhängende Flächen für eine potenzielle gewerblich-industrielle Nutzung (anschließend an vorhandene Siedlungs-räume) zu benennen.

Infolgedessen wurden auch Suchräume benannt, die nicht unmittelbar an bestehende Bereiche an-grenzen bzw. isoliert im Freiraum liegen und einem (regionalplanerisch) neuen Siedlungsansatz gleich-kämen. Diese Standorte wurden in erster Linie auf-grund ihrer verkehrsgünstigen Lage genannt.

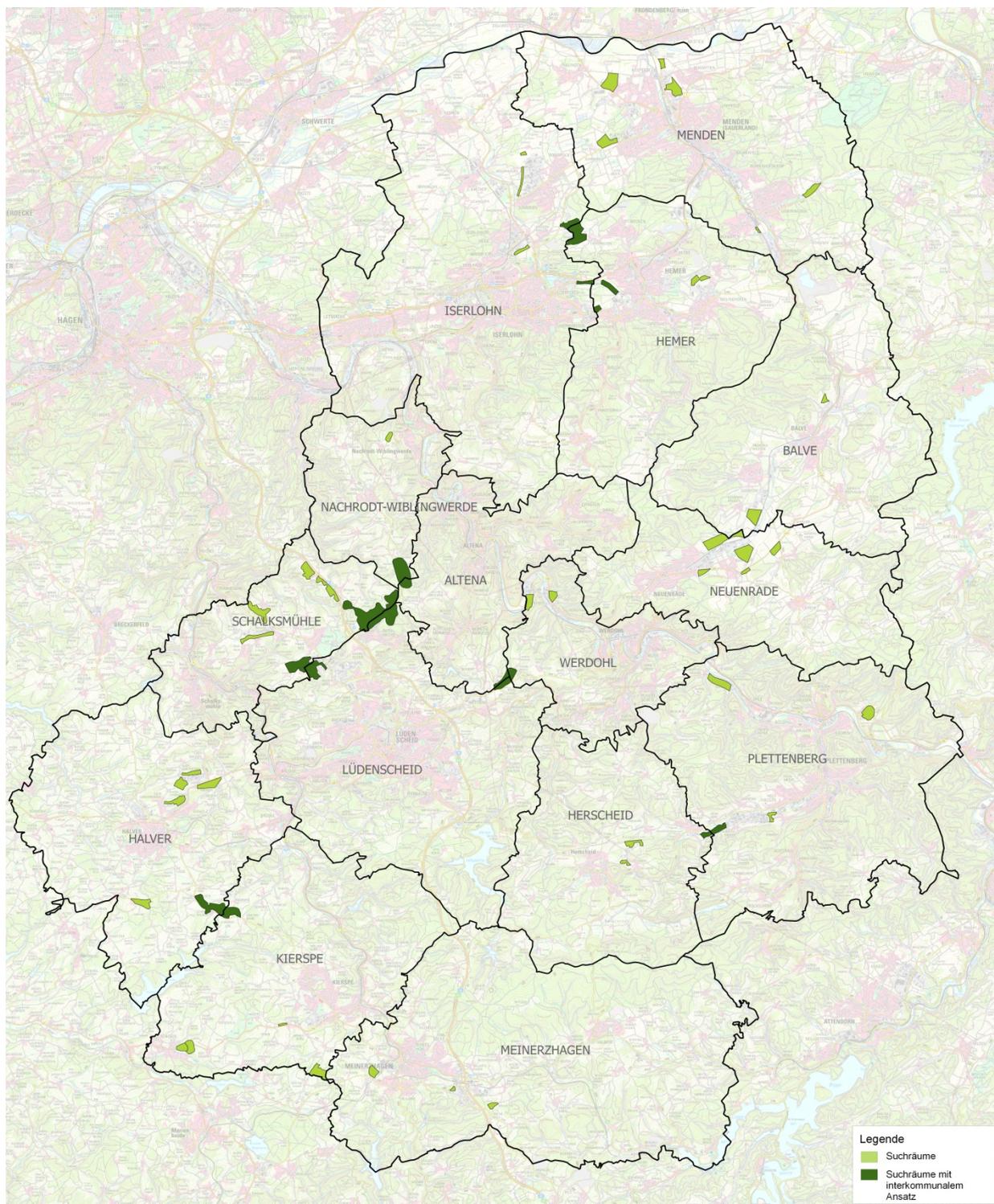
Durch die im Märkischen Kreis praktizierten inter-kommunalen Kooperationen wurden in der Standortdiskussion bereits interkommunale Ansätze erkennbar. Kooperationsmöglichkeiten werden für folgende acht bzw. zehn Suchräume gesehen:

- Südlich Gewerbepark Rosmart (Altena/Lüden-scheid/Werdohl)
- L 692 (Altena/Nachrodt-Wiblingwerde)
- Duloh (bzw. für die Teilbereiche Duloh-Nord, Duloh-Süd, Duloh-Ost) (Hemer/Iserlohn)
- Landhausen (Hemer/Iserlohn)
- Schmidthausen (Halver/Kierspe)
- Bahnhof Heide/Köbbinghausen-West (Her-scheid/Plettenberg)
- Westliche Erweiterung Heedfeld (Lüden-scheid/Schalksmühle)
- Nördlich Dickenberg (Lüdenscheid/Schalks-mühle)

Aufsummiert ergibt sich für die Suchräume mit interkommunalem Ansatz ein Flächenpotenzial in einer Größenordnung von rund 445 ha.



Abbildung 25: Suchräume im Kreisgebiet



Quelle: Karten-Atlas NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

6.2 Weißflächen

Ein weiterer Ansatz zur Ermittlung der theoretischen Flächenpotenziale ist die sogenannte Weißflächenanalyse. Mithilfe dieser Methode können in umgekehrter Weise die Flächen erhoben werden, die aus umweltfachlicher Sicht geeignet sind. Methodisch ist die Weißflächenanalyse bzw. Alternativprüfung an die Raumwiderstandsanalyse angelehnt. Ein wichtiger Arbeitsschritt im Rahmen der Weißflächenanalyse ist die Aufbereitung und kartographische Darstellung der umweltrelevanten Raumwiderstände. D. h. das Kreisgebiet wurde auf das Vorkommen naturschutzrechtlicher Tabubereiche geprüft. Neben den FFH-Gebieten, Vogelschutzgebieten, Naturschutzgebieten, gesetzlich geschützten Biotopen, den Wasserschutzzonen I und IIA zählen hierzu auch die Überschwemmungsgebiete. Desgleichen wurden die vorhandenen Siedlungsflächen als Tabubereiche gewertet, da diese für potenzielle gewerbliche Nutzung nicht in Frage kommen. Hierzu zählen auch die Freiflächen mit besonderem Siedlungsbezug wie Parks, Kleingärten, Friedhöfe. In einem weiteren Schritt wurde die Dar-

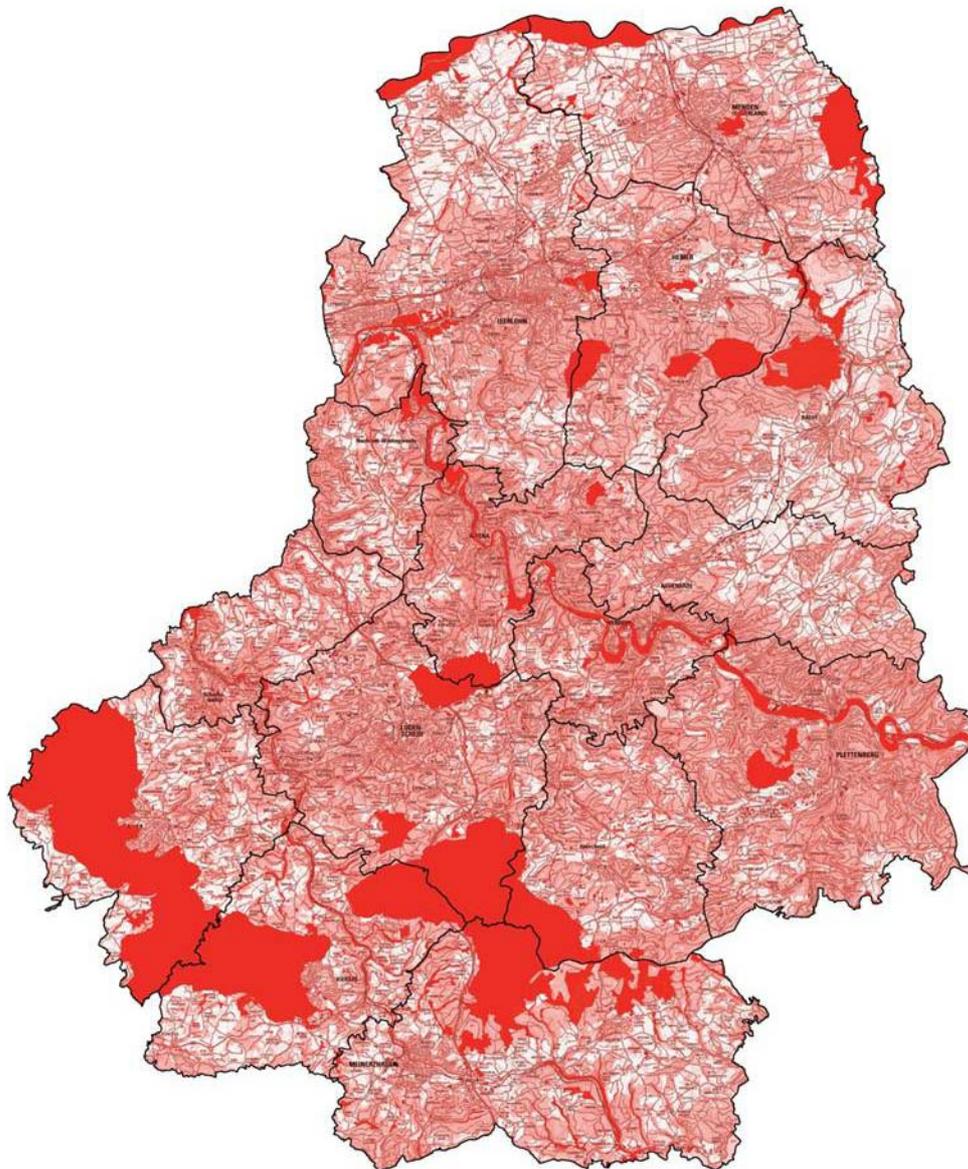
stellung der Tabuflächen um weitere Restriktionsflächen ergänzt. Zu den Restriktionsflächen der Stufe 1 zählen die Wasserschutzzone IIB, die Abstandszonen zu den Naturschutzgebieten (100 m), die Abstandszonen zu FFH- und Vogelschutzgebieten (300 m) sowie die Flächen des Biotopverbunds herausragender Bedeutung. Restriktionsflächen der Stufe 2 sind Landschaftsschutzgebiete, die Wasserschutzzonen III, III A und III B sowie die Flächen des Biotopverbunds besonderer Bedeutung.

Beim Übereinanderlegen dieser Layer werden diejenigen Bereiche sichtbar, die aus Sicht des Naturschutzes für eine gewerblich-industrielle Nutzung in Frage kommen können.

Im Folgenden ist das Ergebnis der Überlagerung der umweltbezogenen Restriktionen dargestellt.

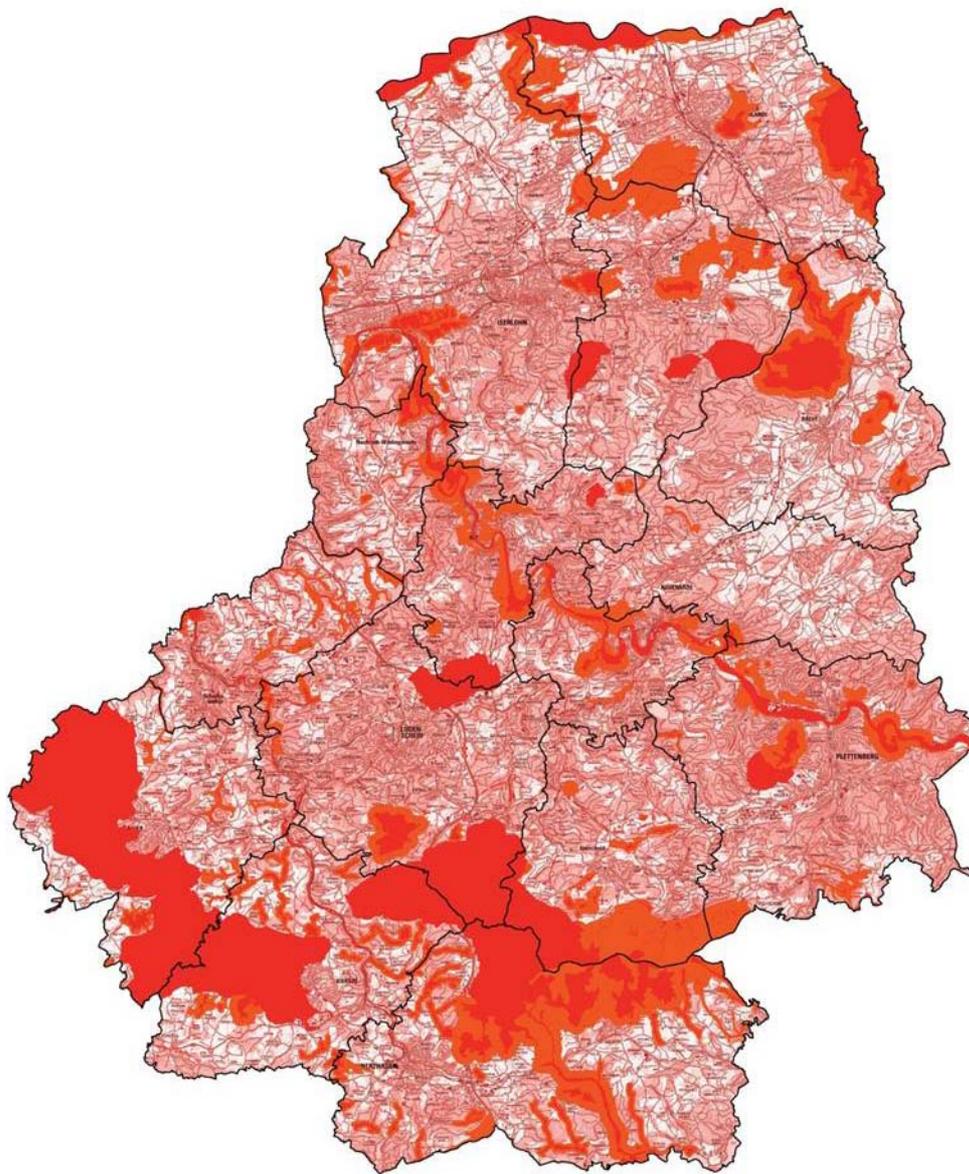
Hinweis: Der bestehende Siedlungsraum wurde durch Einblenden und Einfärbung der Digitalen Topographischen Karte (DTK) dargestellt.

Abbildung 26: Weißflächenanalyse in drei Stufen



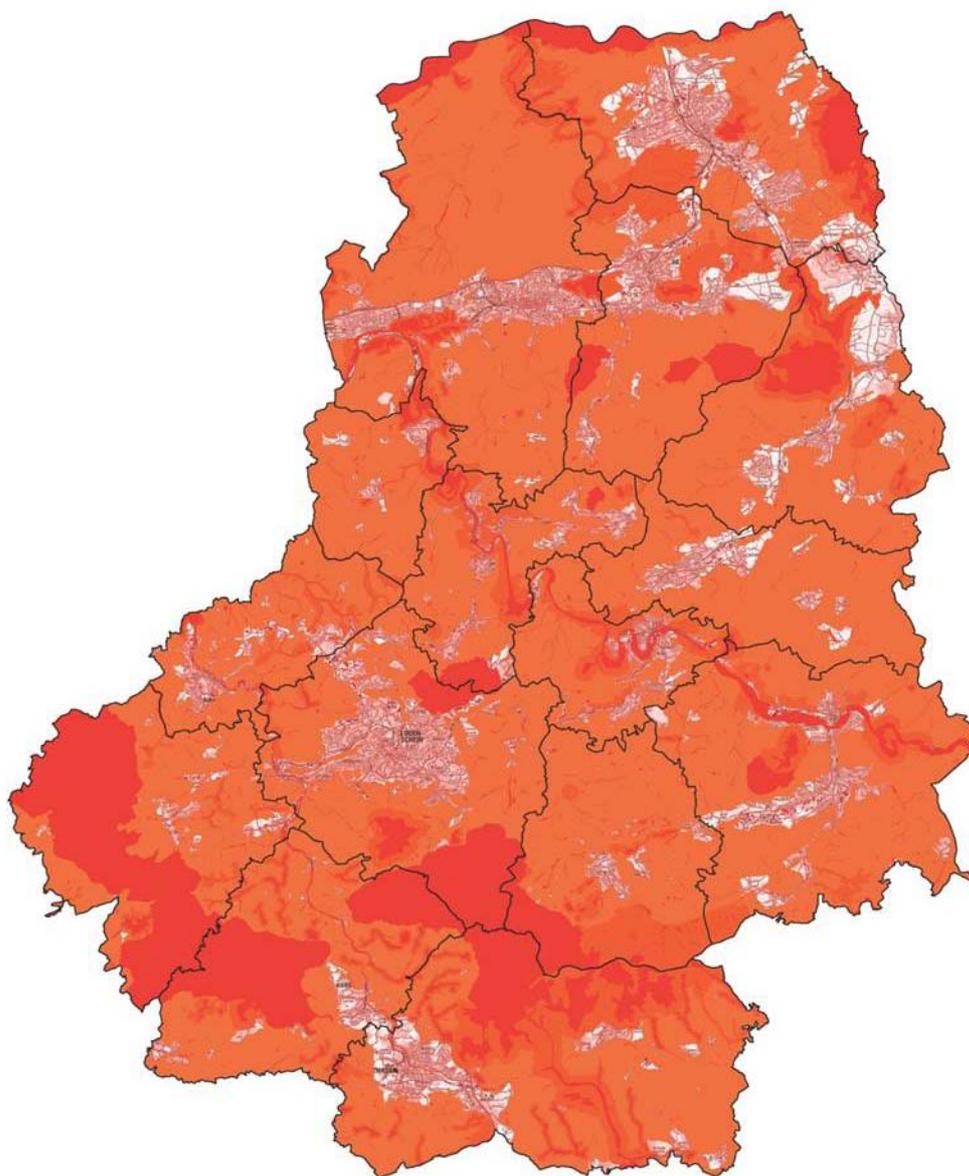
Tabuflächen

- FFH-Gebiete
- Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete
- Gesetzlich geschützte Biotope
- Wasserschutzzone I, II und III A
- Überschwemmungsgebiete
- Bestehende Siedlungsflächen und siedlungsbezogene Freiflächen



Restriktionsflächen der Stufe 1

- Wasserschutzzone II B
- Abstandszone zu Naturschutzgebieten (100 m)
- Abstandszone zu FFH-Gebieten (300 m)
- Abstandszone zu Vogelschutzgebieten (300 m)
- Flächen des Biotopverbunds herausragender Bedeutung



Restriktionsflächen der Stufe 2

- Landschaftsschutzgebiete
- Wasserschutzzone III, IIA und IIIB
- Flächen des Biotopverbunds besonderer Bedeutung

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der der Weißflächenanalyse zugrunde gelegte Kriterienkatalog ist jedoch nicht abschließend. Zusätzliche Bewertungskriterien könnten z. B. geschätzte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, Alleen, besonders schutzwürdige Böden und Waldflächen sein.

Im Ergebnis der Weißflächenanalyse lassen sich jenseits der bereits ermittelten nur wenige weitere Flächen identifizieren, die nicht mit Umweltrestriktionen behaftet sind. Von den kreisangehörigen Kommunen des Märkischen Kreises wurde daraufhin eine Ersteinschätzung vorgenommen, ob die

Weißflächen sich für eine gewerblich-industrielle Nutzung eignen. Die Rückmeldungen zeigten schnell, warum ein Großteil der Flächen für eine gewerblich-industrielle Entwicklung nicht in Frage kommt. Gründe hierfür sind:

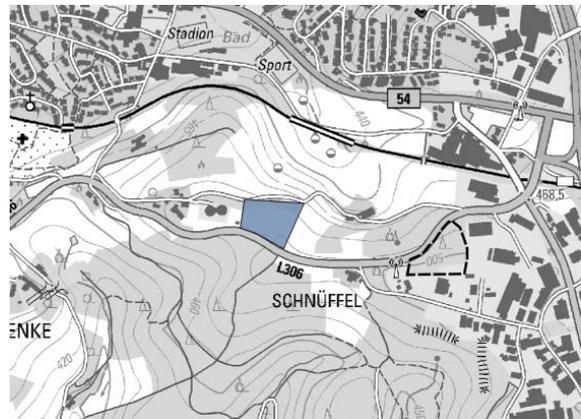
- Topographische Lage
- Fehlende Erschließungsmöglichkeiten
- Nutzung als Wald, die eine Waldumwandlung erforderlich machen würde
- Schwierige Eigentumsverhältnisse
- Lokale und regionale Erholungsfunktionen der Gebiete
- Immissionskonflikte aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung
- Technische Restriktionen wie Hochspannungsleitungen
- Einzugsbereiche von Gewässern
- Fehlende leistungsfähige äußere Erschließung
- Ungünstige siedlungsstrukturelle Lage
- Landschaftsbild
- Ausgleichsflächen

Regionalplanerische Kriterien wurden bei dieser Vorgehensweise zunächst nicht berücksichtigt. Gleichwohl wurde für die ausgewählten „realistischen“ Weißflächen jeweils ein Steckbrief erstellt, im Zuge dessen auch die regionalplanerischen Kriterien (z. B. Regionaler Grünzug, Bereiche zum Schutz der Natur) abgeprüft sind.

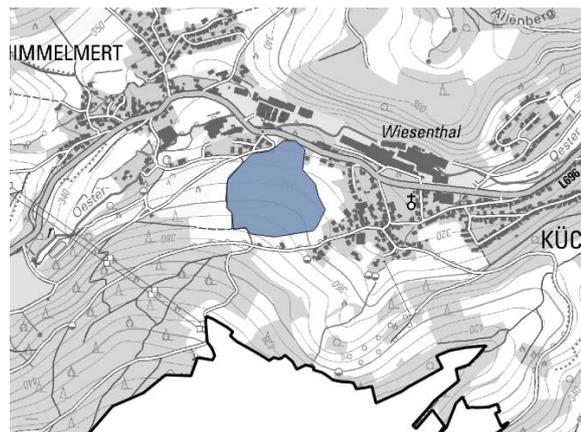
Als zusätzliche Potenzialflächen finden im Ergebnis nur die drei Weißflächen „Südlich Wiesenthal“ (Lüdenscheid), „Schnüffel“ (Meinerzhagen) und „Mühlhoff/Frehlinghausen“ (Plettenberg) Eingang in das Konzept.

Abbildung 27: Weißflächen

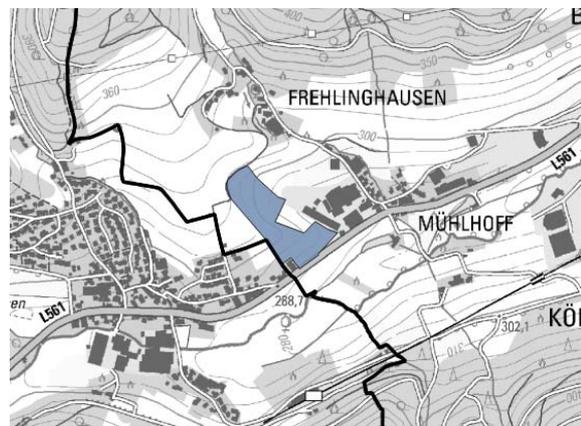
Meinerzhagen Weißfläche „Schnüffel“ (2,28 ha)



Plettenberg Weißfläche „Südlich Wiesenthal“ (10,72 ha)



Plettenberg Weißfläche „Mühlhoff/Frehlinghausen“ (4,52 ha)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



6.3 Anmerkungen zu den landesplanerischen Vorgaben

Die Steckbriefe enthalten zwar Hinweise zu bestimmten Aspekten der Landes- und Regionalentwicklung, ein abschließender Abgleich mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW sowie den weiteren regionalplanerischen Vorgaben kann jedoch nur im Rahmen des formellen Regionalplanverfahrens erfolgen.

Im Kontext des Gewerbeflächenkonzepts mit der Zielsetzung, ausgewählte Flächen in die regionalplanerische Diskussion einzubringen, ist besonders auf das Kapitel 6.3 des neuen Landesentwicklungsplans zu verweisen. Hier sind die landesplanerischen Kriterien für die Flächenausweisung von Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) definiert. Ziel 6.3-1 besagt, dass für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe im Regionalplan auf Basis regionaler Abstimmungen (regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzepte) und in Bauleitplänen ein geeignetes Flächenangebot zu sichern ist.

Mit dem kreisweiten Gewerbeflächenkonzept soll den im Ziel 6.3-1 genannten Anforderungen Rechnung getragen werden, in dem aus dem Kreis heraus eine konsensuale Entwicklungsstrategie bzw. Flächenstrategie für die Kommunen des Märkischen Kreises herbeigeführt wird, um deren wirtschaftliche Entwicklung langfristig zu sichern.

Der Grundsatz Umgebungsschutz (6.3-2) des LEP NRW ist an weitere Fach- bzw. sektorale Planungen adressiert (wie z. B. Handlungskonzepte Wohnen), in denen dafür Sorge zu tragen ist, dass einschränkende Nutzungen nicht zu nah an die GIB heranrücken und die gewerblich-industrielle Nutzung in ihrem Emissionsverhalten eingeschränkt wird.

Gem. Ziel 6.3-1 sind Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festzulegen. Davon abweichend kann eine im Freiraum liegende Brachfläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen festgelegt werden, wenn über ein textliches Ziel sichergestellt wird, dass nur eine Nachnutzung bereits versiegelter Flächen einschließlich vorhan-

dener Infrastruktur erfolgt, die auf dieser Brachfläche vorhandenen naturschutzwürdigen Teilflächen von der Nachnutzung ausgenommen werden und eine kurzwegige verkehrliche Anbindung gegeben ist.

Im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts wurde das Brachflächenpotenzial erfasst (s. Kap. Reaktivierung von Brachflächen). Keine der identifizierten Brachflächen, deren gewerblich-industrielle Reaktivierung unter Umständen realisierbar scheint oder nur unter erheblichen Aufwand realisierbar ist und im Freiraum liegt, besitzt nur ansatzweise eine regionalplanerisch relevante Größe.

Im Freiraum kann ein GIB nur ausnahmsweise festgelegt werden, wenn eine Festlegung unmittelbar anschließend an die vorhandenen ASB oder GIB aus folgenden Gründen nicht möglich ist:

- Topografische oder naturräumliche Gegebenheiten oder
- andere entgegenstehende Schutz- oder Nutzungsbedingungen oder
- die Herstellbarkeit einer leistungsfähigen Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz nicht möglich ist und keine raumordnerischen Festlegungen entgegenstehen.

Grundsatz des Gewerbeflächenkonzepts ist es, möglichst realistische Flächen in die regionalplanerische Diskussion einzubringen. Folglich wurden von den Kommunen bei der Standortsuche vornehmlich Flächen diskutiert, die weitestgehend im Einklang mit dem landesplanerischen Vorgaben stehen. Gleichwohl wurde erkannt, dass vielfach Bindungen und zu erwartenden Restriktionen (z. B. Naturschutz, Immissionsschutz, Topografie) entgegenstehen und somit die Flächenbestimmung zunehmend schwierig und unter Berücksichtigung aller Vorgaben und Bindungen fast unmöglich ist.

Für den Märkischen Kreis ist insoweit ein landesplanerischer Zielkonflikt erkennbar zwischen dem landesplanerischen Ziel 6.3-1 („Für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe ist in Regionalplänen auf der Basis regionaler Abstimmungen (...) und in Bauleitplänen ein geeignetes Flächenangebot zu sichern.“) und dem landesplanerischen Zielkatalog 7.1 ff. („Freiraumsicherung und Bodenschutz“). In

der konkreten Überprüfung der Situation vor Ort wird deutlich, dass das landesplanerische Ziel 6.3-1 „geeignetes Flächenangebot“ nur umgesetzt werden kann, wenn gemeinsam mit dem landesplanerischen Ziel 7.1 „Freiraumsicherung und Bodenschutz“ eine Abwägung erfolgen kann.

In einigen wenigen Fällen wurden Suchräume benannt, die an bestehende Siedlungsräume angrenzen, die ihrerseits allerdings nicht als ASB oder GIB im Regionalplan dargestellt sind (z. B. der Suchraum „Kiersperhagen/B 237“ in Kierspe. D. h. aufgrund fehlender Alternativen wurden auch Ansätze gewählt, die den Anforderungen des Ziels 6.3-1 nicht entsprechen.

In der Landesentwicklung wird mit dem Grundsatz „Interkommunale Zusammenarbeit“ weiterhin bestimmt, dass bevor ein anderer im Freiraum gelegener gewerblicher Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen festgelegt wird, eine interkommunale Zusammenarbeit an Standorten in anderen Gemeinden, die unmittelbar an vorhandenen ASB und GIB anschließen, anzustreben ist.

Nachdem nur wenige Flächen angrenzend an bestehende ASB und GIB mit entsprechendem Entwicklungspotenzial für eine interkommunale Zusammenarbeit (z. B. hinsichtlich der Flächengröße) identifiziert werden konnten, werden interkommunale Möglichkeiten bei Arealen gesehen, die vornehmlich im Freiraum in verkehrsgünstiger Lage im Bereich der Stadtgrenzen liegen.

Gemäß Grundsatz 6.3-5 sind die neuen GIB, die nicht isoliert im Freiraum liegen, dort festzulegen, wo eine kurzwegige Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und Verkehrsträger mit hoher Transportkapazität vorhanden oder geplant ist.

In Bezug auf der mit diesem Grundsatz angesprochenen Multimodalität müssen im Märkischen Kreis aufgrund infrastruktureller und räumlicher Gegebenheiten Abstriche gemacht werden. Für Logistik jenseits des betriebsbezogenen Bedarfs innerhalb des Kreises lassen sich keine geeigneten Flächen finden. Insoweit kann dieser Ansatz nur sehr bedingt zum Tragen kommen.

Die Probleme der Standortsuche im Märkischen Kreis sind – wie auch die Weißflächenanalyse zeigt – bzgl. der Landesplanung immanent verankert. Die Flächenrestriktionen im Märkischen Kreis sind so vielfältig, dass Flächen ohne Bindungen oder Restriktionen praktisch nicht ermittelbar sind.

6.4 Prioritätensetzung und Empfehlungen

Die identifizierten Suchräume und Weißflächen wurden unter verschiedenen Prämissen einer Priorisierung unterzogen. Kriterien sind:

- Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben/Siedlungsräumliche Einbindung
- Erschließbarkeit
- Umweltrelevante Bindungen/Schutzregimes
- Standortfaktoren

Die Priorisierung erfolgt in drei Stufen. Flächen der Priorität 1 werden gute Chancen hinsichtlich ihrer Entwicklungsoption eingeräumt, und diese sollen in der regionalplanerischen Diskussion im Vordergrund stehen. Flächen der Priorität 2 sind geeignete Alternativen bzw. Ergänzungen zum Flächenangebot der Flächen der ersten Priorität. Suchräume der Priorität 3 sind Flächen, die in der Gesamtschau am wenigsten geeignet und daher als „Backup“ zu verstehen sind, falls eine Entwicklung der Suchräume der Priorität 1 und 2 aufgrund zz. nicht erkennbarer Hürden nicht in Frage kommt.

Unter den Suchräumen der Priorität 3 befinden sich einzelne Flächen, denen aus gutachterlicher Sicht in Bezug auf die landesplanerischen Vorgaben, die siedlungsräumliche Lage, Umweltbindung, Erschließungsmöglichkeiten etc. äußerst geringe Chancen eingeräumt werden:

- L 692 (Altena/Nachrodt-Wiblingwerde)
- Schmidthausen (Halver/Kierspe)
- Sebastopol (Meinerzhagen)
- Böisperde/L 679 (Menden)
- L 692 (Nachrodt-Wiblingwerde)
- Elhausen/Hilfringhausen (Plettenberg)
- Rölvede-Albringwerde (Schalksmühle)
- Südlich Albringwerde (Schalksmühle)

Um die Diskussion auf weitestgehend realistische Flächen zu fokussieren, wird empfohlen, diese Flächen nicht weiterzuverfolgen.



Die zentralen Ergebnisse des Gewerbeflächenkonzepts sowie der Standortsuche (Suchraumermittlung/Weißflächenanalyse) wurden in mehreren Runden in den kommunalen politischen Gremien vorgestellt. In den jeweiligen Ausschüssen wurden

die Flächenvorschläge intensiv diskutiert. In der folgenden Tabelle sind alle verbleibenden Suchräume und Weißflächen, das Beratungsergebnis der politischen Ausschüsse sowie die vorgeschlagene Priorität/die gutachterliche Empfehlung dargestellt.

Tabelle 6: Ergebnis und Empfehlung Flächenermittlung

Suchräume mit interkommunalen Ansatz	Kommune	Anmerkung zum Beschluss, falls keine Aufnahme in das Konzept erfolgen soll	Priorität/Empfehlung
Südlich Gewerbepark Rosmart	Altena, Lüdenscheid, Werdohl		2
L 692	Altena, Nachrodt-Wiblingwerde		3 Fläche sollte nicht weiterverfolgt werden
Schmidthausen	Halver, Kierspe		3 Fläche sollte nicht weiterverfolgt werden
Duloh-Nord	Hemer, Iserlohn		1
Duloh-Süd	Hemer, Iserlohn		2
Duloh-Ost	Hemer, Iserlohn		2
Landhausen	Hemer, Iserlohn		1
Bahnhof Heide/Köbbinghausen-West	Herscheid, Plettenberg		2
Westl. Erweiterung Heedfeld	Lüdenscheid, Schalksmühle		1
Nördlich Dickenberg	Lüdenscheid, Schalksmühle		2

Suchräume	Kommune	Anmerkung zum Beschluss, falls keine Aufnahme in das Konzept erfolgen soll	Priorität/Empfehlung
Erweiterung Gewerbegebiet Braukhaussiepen	Balve		2
Nördliche Erweiterung Gewerbe-standort Helle	Balve		2
Susannenhöhe	Halver		1
Kückelhausen	Halver		3
Jürrenscheid	Halver		2
Bredde	Halver		2
Leifersberg	Halver		2
Nördliche Erweiterung Gewerbe-park Deilinghofen	Hemer		2
Nördliche Erweiterung Industrie-gebiet Friedlin	Herscheid	Die nördliche Erweiterung Industriegebiet Friedlin östlich des Sängerswegs wird abgelehnt	-
Scheffelstraße Süd	Iserlohn		1
Westliche Erweiterung Rombrock	Iserlohn		1
Kiersperhagen/B 237	Kierspe		2
Nördlich Wilbringhausen	Kierspe		3
Östlich Rönsahl 1	Kierspe		1
Östlich Rönsahl 2	Kierspe		3
Erweiterung Industriegebiet	Meinerzhagen		1

Suchräume	Kommune	Anmerkung zum Beschluss, falls keine Aufnahme in das Konzept erfolgen soll	Priorität/Empfehlung
Schwenke			
Sebastopol	Meinerzhagen		3 Fläche sollte nicht weiterverfolgt werden
Schnüffel	Meinerzhagen		3
Osterfeld	Menden		2
Bösperde/L 679	Menden		3 Fläche sollte nicht weiterverfolgt werden
Fröndenberger Straße	Menden		1
Hüingsen	Menden		1
Platte Heide	Menden		2
L 692	Nachrodt-Wiblingwerde		3 Fläche sollte nicht weiterverfolgt werden
Westlich Landeplatz Neuenrade-Küntrop	Neuenrade		2
Östlich Landeplatz Neuenrade-Küntrop	Neuenrade		2
Küntrop	Neuenrade		2
Blintrop	Neuenrade		3
Östlich Küntrop	Neuenrade		2
Südlich B 229	Neuenrade		1
Katzenbusch	Plettenberg		2
Elhausen/Hilfringhausen	Plettenberg		3 Fläche sollte nicht weiterverfolgt werden
Leinschede	Plettenberg		3
Südlich Wiesenthal	Plettenberg		2
Mühlhoff/Frehlinghausen	Plettenberg		1
Südliche Erweiterung Ramsloh	Schalksmühle		1
Südlich Everinghausen	Schalksmühle		3
Rölvede-Albringwerde	Schalksmühle		3 Fläche sollte nicht weiterverfolgt werden
Südlich Albringwerde	Schalksmühle		3 Fläche sollte nicht weiterverfolgt werden
Dresel/B 236	Werdohl		1
Elverlingsen	Werdohl		1

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Nicht aufgelistet sind der Suchraum „Nördliche Erweiterung Rombrock“ in Iserlohn für den zurzeit ein Bebauungsplan aufgestellt wird, der Suchraum „Erweiterung Firma Fuchs“ in Meinerzhagen, der bereits umgesetzt wird (Regionalplanänderungsverfahren) und der für eine zukünftige Bedarfsdeckung nicht mehr zur Verfügung steht sowie die Fläche

Biebertal, die bereits durch die verbindliche Bauleitplanung verankert ist. Ferner fehlen der Suchraum „Heesfeld“ in Halver und der Suchraum „Südliche Erweiterung Industriegebiet Friedlin“ in Herscheid, die durch Ratsbeschluss abgelehnt wurden.



6.5 Tauschflächenermittlung

Wie eingangs verdeutlicht, wird durch die Vorgaben des neuen Landesentwicklungsplans eine Neuausweisung von Flächen vor allem dann erleichtert, wenn bisher planerisch für Siedlungszwecke vorgesehene Bereiche zugunsten des Freiraums zurückgenommen werden (Flächentausch).

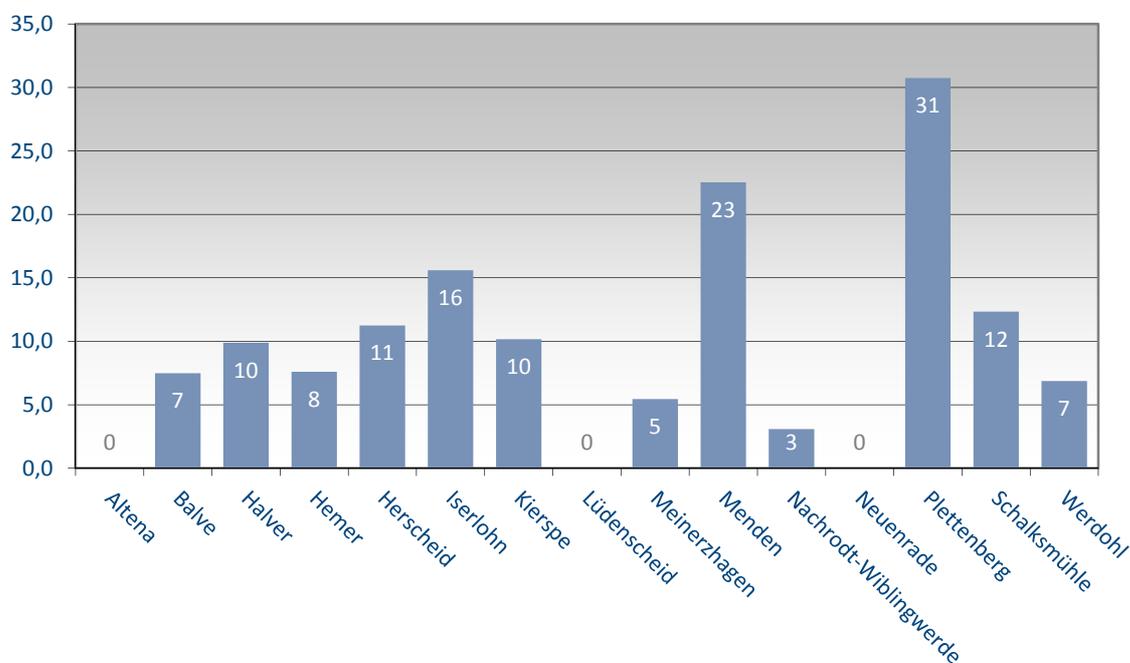
Im Rahmen der Kommunalgespräche wurde mit den Vertretern der Planungsabteilungen sowie der Wirtschaftsförderung das mögliche Potenzial derjenigen Flächen ermittelt, die aus der planerischen Perspektive genommen werden können. Tauschflächen können daher nur Flächen sein, die durch die regionalplanerische Darstellung als Siedlungsraum oder durch die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung als Bauflächen bzw. Baugebiete kategorisiert sind.

Im vorliegenden Fachgutachten werden die Tauschflächen weder dargestellt, noch im Einzelnen aufgeführt. Hintergrund ist, dass mit einer planungsrechtlichen Kategorie – sei es im Regionalplan, im Flä-

chennutzungsplan oder im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung – Grundstückswerte einhergehen, die sich unmittelbar verändern können, wenn bekannt wird, dass die Flächen ihrer planerischen Perspektive entbunden werden. Die Tauschflächen werden daher im Rahmen des Gewerbeflächenkonzeptes nur in ihrer Größenordnung benannt. In der regionalplanerischen Diskussion kann somit zumindest eine erste Tauschmasse benannt werden. Aufgrund der „Unschärfe“ der Regionalplandarstellung handelt es sich bei den regionalplanerischen Tauschflächen nur um Näherungswerte.

Die in den Kommunalgesprächen benannten Tauschflächen belaufen sich auf ca. 143 ha und setzen sich aus insgesamt 45 Einzelflächen zusammen. Die größte Tauschmasse mit rund 30 ha wurde in der Stadt Plettenberg benannt, gefolgt von Menden mit ca. 23 ha und Iserlohn mit ca. 16 ha. Unter den Tauschflächen befinden sich überwiegend Flächen unter 5 ha, nur in zwei Fällen wurden Flächen mit mehr als 10 ha benannt.

Abbildung 28: Tauschflächen in den Kommunen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Letztlich wird es aber die Entscheidung der Kommunen bzw. das Ergebnis eines politischen Abstimmungsprozesses sein, ob die herauszulösenden

Flächen in das „Tauschverfahren“ eingebracht werden oder nicht.



Siebtes Kapitel

Resümee und Empfehlung



7 Resümee und Empfehlung

7.1 Kurzes Fazit

Im Rahmen des Gutachtens wurde die Gewerbe- und Industrieflächensituation im Märkischen Kreis qualitativ und quantitativ untersucht und die voraussichtliche Flächennachfrage bis zum Jahr 2035 eingegrenzt.

Grundlage der Nachfragebestimmung war zunächst eine Regionalanalyse zur wirtschaftlichen Entwicklung. Nur in Regionen, in denen eine langfristig erkennbare Prosperität vorherrscht, wird mit zunehmendem Flächenbedarf zu rechnen sein. Dies kann für den Märkischen Kreis eindeutig belegt werden. Die zu erwartende Nachfrage nach Flächen wird differenziert nach Gewerbe und Industrie auf Basis der sogenannten GIFPRO-Berechnungsmethode ermittelt. Die GIFPRO-Methode wird von der Bezirksregierung Arnsberg übergangsweise angewandt, bis gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplans für die Trendfortschreibung nach dem Siedlungsflächen-Monitoring ausreichend Daten vorliegen.

Darauf aufbauend wurde im Zuge der Restriktionsanalyse eine Erhebung des aktuellen Potenzials an gewerblichen Reserveflächen im Märkischen Kreis durchgeführt. Abgeschichtet wurde nach Flächen, die bereits belegt sind, die umweltrelevanten Bindungen und die technischen Restriktionen unterliegen. Im Ergebnis verbleiben diejenigen Flächen, die für eine Entwicklung faktisch zur Verfügung stehen können.

Die Differenz der noch bestehenden Flächenpotenziale zu den Werten der Bedarfsberechnung ermöglicht eine Einschätzung zur Gewerbe- und Industrieflächensituation im Märkischen Kreis.

Im Ergebnis liegt das Problem von Flächenengpässen nicht in der an der absoluten Flächenzahl orientierten Bedarfsberechnung im Verhältnis zu den Flächenreserven. Die Mehrzahl der Reserveflächen kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse und betrieblichen Bindungen (betriebseigene Reserven), aber auch aufgrund naturräumlicher Restriktionen (z. B. Artenschutz, Überschwemmungsgebiete, Schutzabstände, Entwässerungsanlagen, Abstandsf lächen zu empfindlichen Nutzungen etc.) nicht entwickelt werden.

Dabei ist die negative Bilanz im industriellen Sektor sehr viel deutlicher als im gewerblichen. Insoweit ist es dringend erforderlich, gerade in einer so industriell geprägten Region wie dem Märkischen Kreis, größere, zusammenhängende und konfliktarme Flächen zu identifizieren.

7.2 Anregungen

Zusätzliche Flächendarstellungen für Gewerbe- und vor allem für Industriebereiche sind im Regionalplan erforderlich.

- Insbesondere zusätzliche restriktionsarme und ausreichend große Flächen, die als Industriegebiete ausgewiesen werden können, sollten angemessen im Regionalplan dargestellt sein.
- Die Erfahrung mit den im Regionalplan dargestellten Flächen hat gezeigt, dass es sich um räumliche Darstellungen handelt, die bei weitem nicht eins zu eins umsetzbar ist. Die relevanten Flächenrestriktionen zeigen sich vielfach erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.
- Um darüber hinaus flexibel auf kurzfristige Anforderungen der Wirtschaft reagieren zu können, wird es für erforderlich gehalten, dass der Regionalplan ein erhöhtes Angebot von möglichst restriktionsarmen Gewerbe- und Industriebereichen enthält.
- Dieser Spielraum bedeutet, dass bei fehlender Veräußerungsbereitschaft/-möglichkeit (z. B. der Landwirte) zeitnah andere Flächen in den Fokus genommen werden können – in Abstimmung mit den Landwirten bzw. der Landwirtschaftskammer. Mehr Spielraum bedeutet auch, dass bei Erkennen von natur- und landschaftlichen Restriktionen zeitnah weniger umweltrelevante Flächen in die Perspektive genommen werden können – in Abstimmung mit den Naturschutzverbänden.
- Restriktionsbehaftete Flächen, die nur eingeschränkt nutzbar sind oder aus anderen Gründen nicht entwickelt werden können, sollen möglichst aus dem Portfolio an planerischen Gewerbe- und Industrieflächen herausgenommen werden. Die Kommunen erklären sich dazu bereit, die bauleitplanerischen Schritte einzuleiten, diese Flächen aus der Entwicklungsperspektive zu nehmen. D. h. diese ungeeigneten Flächen werden in der Regio-

nalplanung sowie in der Flächennutzungsplanung nicht mehr als Gewerbe- und Industriebereiche bzw. Gewerbe- und Industriegebiete dargestellt sein.

- Gleichzeitig erklären sich die Städte und Gemeinden im Märkischen Kreis dazu bereit, vorhandene Brachflächen verstärkt in den Fokus der Reaktivierung zu nehmen. Die mit diesen Flächen behafteten Restriktionen sollen in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern und Umweltbehörden weitgehend ausgeräumt werden.

Wenn es gelingt, ausreichend Flächen in den Regionalplan zu übernehmen und gleichzeitig die Flächentauschverfahren konsequent umzusetzen, kann eine wirtschaftsfreundliche und gleichzeitig sparsame Flächenpolitik gelingen.

Im Ergebnis wird es nicht darum gehen, mehr Flächen zu belegen als nachgefragt werden. Es geht um Planungssicherheit für die Kommunen und für die Betriebe und um die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Wirtschaftsstruktur.

Die Kommunen im Märkischen Kreis wollen gemeinsam die geeigneten Rahmenbedingungen schaffen, ein bedarfsgerechtes Flächenangebot zu stellen, um damit einen wichtigen Beitrag für eine prosperierende wirtschaftliche Entwicklung in Nordrhein-Westfalen zu leisten. Diesem Ziel dienen eine engagierte Zusammenarbeit zwischen den Kommunen im Märkischen Kreis sowie der kontinuierliche Dialog mit dem Land und der Region.



Abbildungen

Abbildung 1: Trichter der Flächenentwicklung	3
Abbildung 2: Kommunale Gliederung des Märkischen Kreises	7
Abbildung 3: Beschäftigte, Bruttowertschöpfung und Flächenbelegung	10
Abbildung 4: Arbeitsplatzzentralität insgesamt	10
Abbildung 5: Arbeitsplatzzentralität Dienstleistungsberufe	11
Abbildung 6: Arbeitsplatzzentralität produzierendes Gewerbe	11
Abbildung 7: Differenzierung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen in % (Stand 2014)	12
Abbildung 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Vergleich	13
Abbildung 9: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Kommunen (2005 – 2014)	13
Abbildung 10: Entwicklung der Arbeitslosenquoten im Vergleich	14
Abbildung 11: Pendlersalden	15
Abbildung 12: Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung seit 1994 in ha	16
Abbildung 13: Entwicklung der Flächenzahl Gebäude und Freiflächen für Gewerbe und Industrie sowie sonstige Betriebsflächen ohne Betriebsfläche Abbauland zwischen 2006 und 2015 (Stichtag 31. Dezember)	17
Abbildung 14: Zahl der Flächenveräußerungen nach Größenklassen 2014 – 2016	18
Abbildung 15: Herkunft des Vorhabenträgers 2014 – 2016	19
Abbildung 16: „Abschichtung“ der Reserveflächen für den Gesamtkreis (in ha)	25
Abbildung 17: Faktische Reserven nach Eigentumsverhältnissen	26
Abbildung 18: Veräußerungsbereitschaft (Ersteinschätzung)	26
Abbildung 19: „Abschichtung“ der Reserveflächen auf kommunaler Ebene	27

Abbildung 20: Eigentumsverhältnisse ausgewählter Beispielmunicipien	28
Abbildung 21: Bedarfe und Flächenreserven	39
Abbildung 22: Flächenbilanz der Kommunen für Gewerbeflächen (faktische Reserve)	40
Abbildung 23: Flächenbilanz der Kommunen für Industrieflächen (faktische Reserve)	41
Abbildung 24: Flächenbilanz ohne betriebsgebundene Reserven	42
Abbildung 25: Suchräume im Kreisgebiet	47
Abbildung 26: Weißflächenanalyse in drei Stufen	49
Abbildung 27: Weißflächen	52
Abbildung 28: Tauschflächen in den Kommunen	57



Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Märkischen Kreis im Vergleich	8
Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Vergleich	9
Tabelle 3: Formblatt der Restriktionsanalyse	24
Tabelle 4: Bewertung der Reaktivierungsmöglichkeiten	30
Tabelle 5: Differenzierte Bedarfsabschätzung	35
Tabelle 6: Ergebnis und Empfehlung Flächenermittlung	55