



# SIEDLUNGS- RAUM



# 4.

Gemäß Ziel 2-3 LEP NRW konzentriert sich die Siedlungsentwicklung vorrangig im regionalplanerischen Siedlungsraum – also in den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB). Siedlungsentwicklung soll dabei insbesondere auf solche Siedlungsräume ausgerichtet werden, die über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verfügen. ASB mit einer hohen Dichte dieser Einrichtungen werden als zentralörtlich bedeutsame ASB (zASB) festgelegt. Siedlungsentwicklung im Freiraum kann sich nur im Rahmen der Regelungen der Ziele 2-3 und 2-4 LEP NRW entwickeln. Den regionalplanerischen Festlegungen liegen die Ziele und Grundsätze des LEP NRW zugrunde, die auch für nachgeordnete, fachrechtliche Verfahren unmittelbar anzuwenden sind.

## 4.1

### Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum

Im Folgenden werden die für den gesamten Siedlungsraum geltenden textlichen Festlegungen dargelegt und erläutert. Zentrale Aufgabe der Raumordnung ist es, im ländlich strukturierten Planungsraum die Daseinsvorsorge sicherzustellen und gleichwertige Lebensverhältnisse zu schaffen. Dies kann über eine räumlich gesteuerte, dezentrale Siedlungsentwicklung erreicht werden. Die Ermittlung kommunaler und regionaler Bedarfe ist die wesentliche Grundlage der landesplanerischen Steuerung. Der Ausgestaltung der Siedlungsentwicklung liegt bspw. das Leitbild der europäischen Stadt, der flächensparenden Siedlungsentwicklung sowie das Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung zugrunde. Vor dem Hintergrund des globalen Klimawandels kommt der klimagerechten Stadtentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Eine energieeffiziente Bauweise, der Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Nutzung von erneuerbaren Energien, wie bspw. Solarenergie oder Geothermie zur Senkung des Primärenergieverbrauchs ist ein zwingender städtebaulicher Beitrag zum Klimaschutz. Im topografisch bewegten und naturräumlich wertvollen Planungsraum ist vor dem Hintergrund der Endlichkeit von Fläche eine effiziente Ausnutzung der in Anspruch genommenen Flächen von besonderer Bedeutung. Dies erfordert innovative Maßnahmen wie bspw. mehrgeschossigen (Gewerbe-)Bau oder multifunktionale Gebäudenutzungen.

### 4.1-1 Grundsatz – Dezentrale Entwicklung

Die polyzentrische Siedlungsstruktur im Planungsraum soll gemäß der Leitvorstellung der dezentralen Konzentration und unter Berücksichtigung der regionaltypischen Siedlungs- und Landschaftsstruktur gesichert und weiterentwickelt werden.

G  
4.1-1

### 4.1-2 Grundsatz – Daseinsvorsorge sichern

Neue Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen vorrangig in den zASB angesiedelt werden. Eine tragfähige und flächendeckende Grundversorgung in den Kommunen soll gesichert werden.

G  
4.1-2

### 4.1-3 Grundsatz – Tragfähige Entwicklung von Infrastruktureinrichtungen

Die Siedlungsentwicklung soll sich vorrangig an der bestehenden Infrastruktur orientieren. Bei der Rücknahme von Siedlungsflächen soll die Tragfähigkeit von bestehenden Infrastruktureinrichtungen berücksichtigt werden.

Vor der Schaffung neuer Einrichtungen sollen die Möglichkeiten einer Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen überprüft werden.

G  
4.1-3

### 4.1-4 Grundsatz – Siedlungsentwicklung

Für eine Umsetzung der landesplanerischen Vorgaben „Vorrang der Innenentwicklung“ und „Flächensparende Siedlungsentwicklung“ ist auf eine geordnete gesamträumliche Siedlungsentwicklung in der Kommune zu achten, indem

- | die bauliche Innenentwicklung und Verdichtung sowie die Aktivierung von Baulücken Vorrang hat vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen am Siedlungsrand,
- | geeignete Brachflächen innerhalb des Siedlungskörpers vorrangig reaktiviert und zielgerichtet entwickelt werden,
- | neue Bauflächen, soweit möglich, an vorhandene Siedlungsflächen anschließen,
- | an vorhandene Siedlungsflächen anschließende neue Bauflächen vom bestehenden Siedlungsrand her entwickelt werden.

G  
4.1-4

# Z

4.1-5

## 4.1-5 Ziel – Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Die durch die Bauleitplanung zu sichernden Entwicklungsflächen für Wohnen, Gewerbe, Industrie und Mischnutzungen sind am nachweisbaren aktuellen Handlungsbedarf zu bemessen.

Übersteigen die Siedlungsflächenreserven in den Bauleitplänen der Kommunen die abgeschätzten Bedarfe, sind nicht mehr benötigte Reserveflächen dem Freiraum zuzuführen. Handelt es sich um Flächen, die bereits in verbindliche Bauleitplanung umgesetzt sind und für die sich aus der Rückführung der Flächen Entschädigungsansprüche ableiten lassen, so gilt Satz 2 nicht. Vorrangig sind Reserveflächen zurückzuführen, die am Übergang zwischen Siedlungs- und Freiraum liegen oder in im regionalplanerischen Freiraum gelegenen Ortsteilen verortet sind und dabei von ihrer Dimensionierung her nicht an die vorhandene Infrastruktur angepasst sind.

# G

4.1-6

## 4.1-6 Grundsatz – Siedlungsräumliche Gliederung durch Grünflächen

Siedlungsflächen sollen durch innerörtliche und vernetzte Grünflächen gegliedert werden.

Dabei soll insbesondere die Weiterführung von siedlungsnahen Grün- und Freiflächen mit thermischer Ausgleichsfunktion vom regionalplanerisch festgelegten Freiraum in den Siedlungsraum hinein berücksichtigt werden.

## ERLÄUTERUNGEN:

### Zu 4.1-1 Grundsatz – Dezentrale Entwicklung

Prägend für den Planungsraum ist eine polyzentrische, also auf mehr als einen Ort ausgerichtete, und ländlich geprägte Raumstruktur. Im Gegensatz zu einer monozentrischen Strukturierung des Raumes zielt die polyzentrische Entwicklung der Region deutlich auf die Versorgung und Stärkung auch von peripheren, ländlichen Räumen ab. Sowohl in der Leitvorstellung der Raumordnung (§ 1 Abs. 2 ROG – gleichwertige Lebensverhältnisse in den Teilräumen) als auch in den Grundsätzen (§ 2 Abs. 2

Nr. 1 ROG – Ausgleich räumlicher und struktureller Ungleichgewichte zwischen den Regionen) wird die Thematik der ausgeglichenen, gleichwertigen Entwicklung von Räumen aufgegriffen.

Die Polyzentralität stellt dabei das Grundgerüst der Siedlungsstruktur zur Schaffung ausgeglichener, gleichwertiger Räume dar. Diesem liegt zudem der Gedanke der dezentralen Konzentration zugrunde, die sowohl im ROG als auch in den Leitbildern der MKRO von 2016 als Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung verankert ist. Auch die dezentrale Konzentration zielt darauf ab, starke räumliche Disparitäten zu verhindern. (vgl. MKRO 2016)

Um endogene Kräfte in der Region sowie die ländlich peripheren Räume mit ihrem typischen vielfältigen Netz an Klein- und Mittelstädten zu stärken und zukunftsorientiert aufzustellen, sind diese Strukturen zu sichern und weiter zu entwickeln. Dabei soll die Siedlungsentwicklung in den Kommunen auf zASB (Grundsatz 6.2-1 LEP NRW) ausgerichtet werden (vgl. Erläuterungskarte 4A).

## Zu 4.1-2 Grundsatz – Daseinsvorsorge sichern

Das von der MKRO aufgestellte Leitbild „Daseinsvorsorge sichern“ fordert zur Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse eine Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen.

Für den Begriff der Daseinsvorsorge existiert keine allgemein anerkannte exakte Definition. Für die Auslegung des Grundsatzes 4.1-2 gilt, dass hierunter grundsätzlich die Leistungen zu verstehen sind, die allgemein der sozialen und technischen Infrastruktur zugeordnet werden können. Zur technischen Infrastruktur zählen insbesondere die Verkehrsinfrastruktur (Straßen, Schienen, Flughäfen etc.), Anlagen der Energieerzeugung und -verteilung sowie Wasserversorgung, Entsorgung (Kläranlagen, Müllverbrennung etc.) und Telekommunikation. Die soziale Infrastruktur umfasst insbesondere Einrichtungen des Bildungs-, Kultur-, Gesundheits-, und Freizeitbereichs sowie Sozialeinrichtungen für bestimmte Altersklassen und für benachteiligte Bevölkerungsgruppen und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung (Behörden, Polizeiwachen etc.). Damit sind neben stationären Einrichtungen auch Netze als Infrastruktureinrichtungen unter dem Begriff der Daseinsvorsorge zu subsumieren.

Allein eine konzentrierte Siedlungsentwicklung erlaubt es, die technische und soziale Infrastruktur bei zurückgehenden Bevölkerungszahlen und

gravierenden Verschiebungen in der Altersstruktur zu erhalten und nachhaltig zu betreiben. Daher soll die Siedlungsentwicklung in den Kommunen auf zASB (Grundsatz 6.2-1 LEP NRW) ausgerichtet werden (vgl. Erläuterungskarte 4A).

Als eine Teilmenge der Daseinsvorsorge definiert dieser Regionalplan die Grundversorgung. Während die Daseinsvorsorge vollumfänglich und unter Berücksichtigung des Einzugsgebietes in den jeweiligen zASB zu gewährleisten ist, zielt die Grundversorgung stärker auf eine Mindestversorgung in der gesamten Fläche ab. Zur Grundversorgung im Sinne dieses Regionalplans zählen Einrichtungen, die der Gewährleistung einer Nahversorgung mit Mitteln des täglichen Bedarfes dienen, die einen Anschluss an den ÖPNV oder anderweitige Mobilitätsdienstleistungen zur Erreichbarkeit des ländlichen Raumes gewährleisten und einer wohnortnahen Versorgung mit Kindertagesstätten und Grundschulen dienen.

In diesem Zusammenhang sind insbesondere innovative Ansätze zur Sicherung und Weiterentwicklung der Daseinsvorsorge in den Blick zu nehmen. Vor allem fallen hierunter digitale Ansätze wie bspw. die Einrichtung digitaler Ärztesprechstunden oder Entwicklungen in Richtung von Smart Cities.

## Zu 4.1-3 Grundsatz – Tragfähige Entwicklung von Infrastruktureinrichtungen

Die Siedlungsentwicklung und die bestehende Infrastruktur, einschließlich des ÖPNV, sollen wechselseitig aufeinander ausgerichtet werden.

Die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf bestehende Strukturen soll u. a. der Zielsetzung dienen, die bestehende Infrastruktur sinnvoll auszulasten und sie wirtschaftlich zu sichern, auszubauen bzw. wo nötig, auch selektiv zurückzubauen. Vor der Entwicklung neuer Bauflächen mit neuer Infrastruktur ist eine Ausrichtung der baulichen Entwicklung auf die bestehenden Einrichtungen und deren Erweiterungsmöglichkeiten zu prüfen. Bei der Rücknahme von Bauflächen aufgrund eines Flächenüberhangs ist darauf zu achten, dass vorhandene Infrastrukturen nicht in ihrer Funktionsfähigkeit gefährdet oder in ihrem Betrieb erheblich verteuert werden.

Eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf bestehende Strukturen trägt auch zur Sicherung der Daseinsvorsorge bei, wenn aufgrund des demografischen Wandels die selektive Schließung von Infrastrukturstandorten erforderlich wird.

Um Einrichtungen in ihrer Tragfähigkeit zu sichern, sollen verstärkt multifunktionale Nutzungen in den Blick genommen werden. Beispielhaft ist hierbei die gleichzeitige Nutzung von Immobilien für die Nahversorgung und die Einrichtung digitaler Dienste (digitale Arztpraxis / Behörde) zu sehen.

## Zu 4.1-4 Grundsatz – Siedlungsentwicklung

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des anhaltenden Freiflächenverbrauchs für Siedlungszwecke ist auf eine geordnete und flächensparende Inanspruchnahme der dargestellten Bauflächen zu achten. Aufgabe der Kommune ist es, in diesem Spannungsfeld zwischen Flächensparen und Bedarfsgerechtigkeit z. B. durch eine angemessene Bodenvorratspolitik bzw. ein aktives Baulandmanagement in ausreichendem Maße Bauland zur Verfügung zu stellen.

Dazu soll die bauliche Entwicklung unter Beachtung städtebaulicher und ökologischer Zielsetzungen zunächst auf die Innenentwicklung und Verdichtung sowie auf die Wiedernutzung von geeigneten Brachflächen und auf Baulücken ausgerichtet werden. Wenn entsprechende Flächen nicht entwickelt werden können, sollen Flächen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsraum umgesetzt werden. Zielführend ist dabei die Entwicklung der Flächen vom bestehenden Siedlungsrand her, um einer möglichen Zersiedelung und der Entstehung von Splittersiedlungen vorzubeugen.

## Zu 4.1-5 Ziel – Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung soll sich entsprechend des Ziels 6.1-1 LEP NRW bedarfsgerecht vollziehen. Eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung ist immer dann gegeben, wenn die Siedlungsflächenreserven dem abgeschätzten Bedarf an Wohnbau- und Wirtschaftsflächen des Flächennutzungsplans von i. d. R. 14 Jahren entsprechen. In Summe setzen sich die ASB-Bedarfe aus den herkömmlichen ASB-Bedarfen und den erstmalig im Rahmen der Neuaufstellung des vorliegenden Regionalplans abgeschätzten ASB-Gewerbe-Bedarfen (ASB-G) zusammen. Unter den ASB-G-Bedarfen werden weitere Nutzungen wie Dienstleistungen oder wohnverträgliches Gewerbe subsummiert. Die GIB-Bedarfe umfassen weiterhin die Flächenbedarfe für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe. (vgl. Anhang 4-I)

Die Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB und damit an das Ziel einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung gelten unmittelbar für die Kommunen. Über den Bedarf hinaus ausgewiesene Flächen in den FNP sind daher dem Freiraum zuzuführen. Eine dafür geeignete Datengrundlage ist das Siedlungsflächen-Monitoring Arnsberg. Zielführend ist dabei ein gesamt-räumliches, kommunales Konzept, das auch die lufthygienischen und klimaökologischen Funktionen der Flächen berücksichtigt. Um dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung zu tragen, sind vorrangig die Flächen außerhalb und am Rand des regionalplanerisch festgelegten Siedlungsraumes zurückzunehmen. In einer Vielzahl von Kommunen sind insbesondere überdimensionierte, nicht an die vorhandene Infrastruktur angepasste Reserveflächen in den im Freiraum gelegenen Ortsteilen vorhanden, die zurückzunehmen sind. Die Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des Ziel 2-4 LEP NRW bleiben dabei gewahrt.

## Zu 4.1-6 Grundsatz – Siedlungsräumliche Gliederung durch Grünflächen

Aufgrund der weiterhin hohen Inanspruchnahme von Flächen für die Siedlungsentwicklung sowie den anhaltenden und sich verschärfenden Auswirkungen des Klimawandels sind viele Städte bereits heute mit den damit einhergehenden Folgen konfrontiert. Auswirkungen zeigen sich bspw. messbar an der Entstehung und Verstetigung von Hitzeinseln innerhalb der Siedlungskörper. Zur Verbesserung des Mikroklimas fehlen oftmals Grünräume sowie anderweitige Ausgleichs- und Erholungsräume für die Menschen in der Stadt. Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Integration eben jener Grün- und Erholungsräume zielführend. (vgl. Grundsatz 5.1-5)

Insbesondere sollen siedlungsnahe Grün- und Freiflächen, die über eine thermische Ausgleichsfunktion mit mindestens hoher Funktionserfüllung verfügen (siehe dazu Grundsatz 2.2-3), in den Siedlungsraum hinein verlängert werden, da hierdurch positive klimatische Effekte zu erwarten sind.

# Allgemeine Siedlungsbereiche

## 4.2

Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen sind im ASB zu verorten. ASB mit einer hohen Dichte an Infrastruktureinrichtungen werden gem. LEP NRW als zASB festgelegt. Die Siedlungsentwicklung soll sich vorrangig dort vollziehen. Bereiche, die einer besonderen Zweckbindung vorbehalten sind, werden als ASB-Z festgelegt und deren Nutzung entsprechend gesichert. Um den Besonderheiten des Raums Rechnung zu tragen, werden nachfolgend die Ziele und Grundsätze des LEP NRW sofern erforderlich konkretisiert.

### 4.2-1 Ziel – Nutzung der Allgemeinen Siedlungsbereiche

Z  
4.2-1

Die Siedlungsentwicklung mit Wohnen, wohnverträglichem Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie siedlungszugehörigen Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen vollzieht sich in räumlich konzentrierter Form vorrangig in den zeichnerisch festgelegten zASB und ASB.

### 4.2-2 Grundsatz – zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche

G  
4.2-2

Die Siedlungsentwicklung soll sich innerhalb der zASB insbesondere in den Bereichen vollziehen, in denen sich räumliche Schwerpunkte von öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen befinden. Die zASB sind der Erläuterungskarte 4A zu entnehmen.

### 4.2-3 Ziel – Allgemeine Siedlungsbereiche mit Zweckbindung

Z  
4.2-3

ASB-Z dienen den in der Zweckbindung benannten Funktionen. Planungen und Maßnahmen, die der benannten Zweckbindung entgegenstehen, sind ausgeschlossen.

### Zweckbindungen:

#### | Hochschulbereich der Universität Siegen (Siegen)

Die Flächen der Universität Siegen dienen der Unterbringung von Hochschuleinrichtungen, ergänzenden Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen sowie der Unterbringung von hochschulaffinem Gewerbe.

#### | Hans-Prinzhorn-Kliniken (Hemer-Frönsberg)

Die Bereiche der Hans-Prinzhorn-Kliniken dienen der Unterbringung von medizinischen Einrichtungen im Sinne des Krankenhaus- / Klinikbetriebes.

#### | Kreiskrankenhaus und Sportklinik Hellersen (Lüdenscheid)

Die Bereiche des Kreiskrankenhauses und der Sportklinik Hellersen dienen der Unterbringung von medizinischen Einrichtungen im Sinne des Krankenhaus-/Klinikbetriebes.

#### | Hachenbergkaserne (Erndtebrück)

Der Bereich der Hachenbergkaserne dient der Unterbringung von Einrichtungen zu militärischen Zwecken.

## ERLÄUTERUNGEN:

### Zu 4.2-1 Ziel – Nutzung der Allgemeinen Siedlungsbereiche

Gemäß Ziel 2-3 LEP NRW hat sich die Siedlungsentwicklung der Kommunen vorrangig innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Vorrangig bedeutet, dass die in den Zielen 2-3 und 2-4 LEP NRW genannten Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung im regionalplanerischen Freiraum weiterhin genutzt werden können.

Nach Anlage 3 zur LPIG DVO sind die in der Zielformulierung genannten Nutzungen in den ASB zu verorten. Hierzu zählen insbesondere auch Flächen für den Gemeinbedarf, für den Verkehr oder Abstand wahrende Flächen zu benachbarten GIB. Wohnverträgliches Gewerbe ist als nicht erheblich störendes Gewerbe mit der Funktion Wohnen vereinbar. Gemischte und gewerbliche Bauflächen sowie nutzungskonforme Sonderbauflächen können innerhalb der ASB geplant werden. Bereits bestehende, nicht wohnverträgliche Nutzungen können auch Bestandteil eines ASB sein und genießen Bestandsschutz.

Innerhalb der ASB gelegene, kleinteilige Lebensräume, Klimafunktionsflächen, Waldflächen oder sonstige Freiflächen, die durch Fachrecht geschützt sind oder entwickelt werden sollen, sind bei der Umsetzung zu berücksichtigen und ggf. von der baulichen Entwicklung auszunehmen.

In der Planungsregion ergeben sich in den Tallagen Überlagerungen von ASB und ÜSB. Hier gilt der Vorrang des vorsorgenden Hochwasserschutzes, sodass diese Standorte von zusätzlichen Bauflächen freizuhalten sind.

## Zu 4.2-2 Grundsatz – Zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche

Gemäß Grundsatz 6.2-1 LEP NRW soll die Siedlungsentwicklung in den Kommunen auf solche ASB ausgerichtet werden, die über ein gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verfügen. Um eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auch innerhalb der zASB zu gewährleisten, soll sich die Siedlungsentwicklung in den Bereichen mit hoher Infrastrukturdichte vollziehen. Diese Bereiche sind der Erläuterungskarte 4A zu entnehmen.

## Zu 4.2-3 Ziel – Allgemeine Siedlungsbereiche mit Zweckbindung

ASB-Z bleiben aufgrund spezifischer Nutzungen, ihrer besonderen räumlichen Lage, wegen besonderer Standortfaktoren oder aufgrund rechtlicher Vorgaben ausschließlich den benannten baulich geprägten Nutzungen vorbehalten. Dies kann im Einzelfall auch die Festlegung isolierter Lagen im Freiraum rechtfertigen.

Zweckgebundene ASB sind von der Bedarfsprüfung gem. Ziel 6.1-1 LEP NRW ausgenommen.

### **Hochschulbereich der Universität Siegen (Siegen)**

Unter Hochschuleinrichtungen sind auch Dienstleistungseinrichtungen, die im Zusammenhang mit dem Hochschulbetrieb stehen (bspw. Mensa, Kindertagesstätte), subsummiert. Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die im Bereich von Forschung und Entwicklung sowie Lehre mit der Universität Siegen kooperieren, werden als hochschulaffines Gewerbe im Sinne des vorliegenden Regionalplans definiert.

**Hans-Prinzhorn-Kliniken (Hemer-Frönsberg)**

Die Hans-Prinzhorn-Kliniken sind überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Einrichtungen des Landschaftsverbands Westfalen-Lippe für Psychiatrie, Psychotherapie und psychosomatische Medizin.

**Kreiskrankenhaus und Sportklinik Hellersen (Lüdenscheid)**

Das Kreiskrankenhaus und die Sportklinik Hellersen sind überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte medizinische Einrichtungen.

**Hachenbergkaserne (Erndtebrück)**

Die Hachenbergkaserne ist eine überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Einrichtung mit militärischer Nutzung.

## 4.3

# Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

GIB dienen der Ansiedlung von emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben, die i. d. R. einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen und insbesondere aufgrund von Abstandserfordernissen Einschränkungen bei der Standortwahl unterliegen. Auf Grundlage eines regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes der Regionalplanungsbehörde wird ein bedarfsgerechtes und geeignetes Flächenangebot für die emittierenden Gewerbe- und Industriebetriebe festgelegt. Da eine bedarfsgerechte Festlegung von GIB aufgrund des topografisch bewegten und naturräumlich wertvollen Planungsraums zum Teil nicht kommunalscharf möglich ist, werden GIB-Z zur interkommunalen Zusammenarbeit festgelegt. Bei der Umsetzung der GIB und GIB-Z ist eine effiziente Flächenausnutzung und möglichst klimaneutrale Ausgestaltung unabdingbar. Im globalen Wettbewerb und vor dem Hintergrund des Klimawandels kann Wirtschaft nur dauerhaft wettbewerbsfähig sein, wenn Produktionsprozesse nachhaltig neu gedacht werden. Dazu können bspw. mehrgeschossige Parkmöglichkeiten bzw. Gewerbe- und Industriebauten, die Nutzung der Dachflächen für Aufdach-Photovoltaikanlagen oder die Nutzung von Abwärme aus dem Produktionsprozess beitragen.

Neben den GIB-Z zur interkommunalen Zusammenarbeit werden Bereiche, die einer besonderen Zweckbindung vorbehalten sind, ebenso als GIB-Z festgelegt und deren Nutzung entsprechend gesichert.

### **4.3-1 Ziel** – Nutzung der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

Z  
4.3-1

Die Siedlungsentwicklung mit emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben und emittierenden öffentlichen Betrieben und Einrichtungen vollzieht sich in räumlich konzentrierter Form vorrangig in den zeichnerisch festgelegten GIB.

### **4.3-2 Ziel** – Nutzungskonforme Entwicklung der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

Z  
4.3-2

Die Bauleitplanung hat die spezifischen Nutzungsmöglichkeiten von Gewerbe- und Industrieflächen vor Fremdnutzungen zu schützen.

### **4.3-3 Grundsatz** – Zukunftsweisende Entwicklung der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

G  
4.3-3

Bei der Planung und Umsetzung von GIB soll die Schaffung mehrgeschossiger Produktionsebenen angestrebt werden.

Die für die Betriebsabläufe in den GIB erforderlichen Infrastrukturen sollen flächensparend entwickelt werden. Insbesondere die für den ruhenden Verkehr benötigte Inanspruchnahme von Flächen soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

Für eine gleichzeitig flächensparende und energieeffiziente Ausnutzung der Flächenpotenziale sollen erneuerbare Energien bspw. in Form von Aufdach- und/oder Fassadenanlagen genutzt werden.

## Z 4.3-4

### 4.3-4 Ziel – Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen mit Zweckbindung (besondere Standortanforderungen)

GIB-Z dienen den in der Zweckbindung benannten Funktionen.

Planungen und Maßnahmen, die der benannten Zweckbindung entgegenstehen, sind ausgeschlossen.

#### Zweckbindungen:

- | **Betriebsanlagen der Kalkindustrie (Menden-Lendringsen)**  
Das GIB-Z dient der Unterbringung von Einrichtungen, die für die betrieblichen Abläufe im Sinne der Verarbeitung und gewerblichen Distribution von Kalken notwendig sind.
- | **Betriebsanlagen für die Abfallbehandlung (Olpe - Rother Stein)**  
Das GIB-Z dient der Unterbringung von Einrichtungen, die für die betrieblichen Abläufe der Abfallbehandlungsanlage notwendig sind.

## Z 4.3-5

### 4.3-5 Ziel – Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen mit Zweckbindung (Interkommunale Zusammenarbeit)

Die GIB mit der Zweckbindung „Interkommunale Zusammenarbeit“ (IZ) dienen der Bedarfsdeckung der beteiligten Kommunen (vgl. Erläuterungskarte 4B). Sie sind ausschließlich interkommunal mit den in der Zweckbindung aufgeführten Kommunen zu entwickeln. Es werden festgelegt:

- | Küntrop Nord (Neuenrade, Plettenberg)
- | Rosmart I (Lüdenscheid, Altena, Werdohl)
- | Rosmart II (Lüdenscheid, Altena, Werdohl)
- | Oeckinghausen (Halver, Lüdenscheid)
- | Auf der Heide (Meinerzhagen, Attendorn, Kierspe)
- | Grünewald (Meinerzhagen, Kierspe)
- | Hüppcherhammer (Olpe, Drolshagen)
- | Kölsches Heck (Olpe, Kreuztal, Wenden)
- | Rübgarten II (Burbach, Neunkirchen)
- | Industriepark Wittgenstein (Erndtebrück, Bad Berleburg, Bad Laasphe)
- | Industriepark Wittgenstein II (Erndtebrück, Bad Berleburg, Bad Laasphe)

Bei Vorliegen zwingender Gründe können GIB mit der Zweckbindung „Interkommunale Zusammenarbeit“, in denen die Bedarfe von drei Kommunen verortet werden, auch von zwei der beteiligten Kommunen entwickelt werden. Eine spätere Beteiligung der weiteren Kommune ist zu ermöglichen.

Bei einer Bedarfsprüfung im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme gem. LPIG werden die in Tab. 4.1 dargelegten kommunalen Anteile zugrunde gelegt.

## ERLÄUTERUNGEN:

### Zu 4.3-1 Ziel – Nutzung der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

Die GIB dienen gem. der Anlage 3 zur LPIG DVO der Unterbringung von

- | emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben,
- | emittierenden öffentlichen Betrieben und Einrichtungen

sowie jeweils zuzuordnender Anlagen (Flächen für Versorgungs- und Serviceeinrichtungen, Grün- und Erholungsflächen, Abstandsflächen).

Sie sind insbesondere für die Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung gewerblicher Betriebe und Anlagen, die wegen ihrer Standortanforderungen, ihrer Größenordnung oder ihres Störgrades den ASB nicht zuzuordnen sind, vorgesehen. Emittierende Betriebe sind Betriebe, von denen Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen i. S. d. § 3 Abs. 3 BImSchG ausgehen.

Die GIB können zu einem geringen Anteil auch Landschaftselemente wie Wald, Gehölze und Hecken, Gewässer sowie schutzwürdige Teilflächen enthalten, die für ein Biotopverbundsystem von Bedeutung sind und baulich nicht in Anspruch genommen werden können. Die besonderen Freiraumfunktionen dieser Teilflächen sind im Rahmen der Bauleitplanung bzw. Fachplanungen zu berücksichtigen.

In der Planungsregion ergeben sich in den Tallagen Überlagerungen von GIB und ÜSB. Hier gilt der Vorrang des vorsorgenden Hochwasserschutzes, sodass diese Standorte von zusätzlichen Bauflächen freizuhalten sind.

## Zu 4.3-2 Ziel – Nutzungskonforme Entwicklung der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

Als GIB eignen sich möglichst ebene, großflächige und infrastrukturell gut angebundene Standorte mit einem angemessenen Abstand zu sensiblen Nutzungen. Die topografischen Gegebenheiten des Planungsraums begrenzen die Möglichkeit zur Festlegung entsprechender Bereiche als GIB zum Teil erheblich. Hinzu kommt der wertvolle Naturraum, der vor Inanspruchnahme geschützt werden soll. Das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Regionalplanungsbehörde zeigt die begrenzten Möglichkeiten zur Festlegung neuer GIB auf. Eine nutzungskonforme Entwicklung der festgelegten GIB ist folglich zwingend notwendig.

Die GIB sollen daher der Neuansiedlung, der Verlagerung und der Erweiterung solcher gewerblichen Betriebe und Anlagen vorbehalten bleiben, die wegen ihrer Standortanforderungen, ihrer Größenordnung oder ihres Störgrades nicht wohnverträglich sind. Die Bauleitplanung hat eine Fehlnutzung der GIB durch Betriebe, die auf diese Qualitäten nicht angewiesen sind, auszuschließen.

Durch die Flächenknappheit erhält der Schutz der GIB vor heranrückender Wohnbebauung eine besondere Bedeutung. Die Übergangsbereiche zur Wahrung des Abstands zwischen emittierenden und schutzbedürftigen Nutzungen sollen deshalb im ASB liegen. Geeignete Maßnahmen, eine Einschränkung des emittierenden Gewerbes durch heranrückende schutzbedürftige Nutzungen zu vermeiden, können z. B. die Festsetzung von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO oder von Grün- oder Freiflächen im angrenzenden ASB sein.

## Zu 4.3-3 Grundsatz – Zukunftsweisende Entwicklung der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

Während in anderen Regionen des Landes geeignete Flächen für Gewerbe und Industrie überwiegend noch vorhanden sind, wird im topografisch bewegten Planungsraum die Endlichkeit dieser Ressource zunehmend erkennbar. Deshalb liegt ein besonderer Fokus auf innovativen Ansätzen zur nachhaltigen, flächensparenden und energieeffizienten Planung zukünftiger Gewerbe- und Industriegebiete.

Die Planung der „Gewerbe- und Industriegebiete der Zukunft“ sollte die Schaffung mehrgeschossiger Produktionsebenen unter Ausnutzung der Topografie in Erwägung ziehen. Ebenso können mehrgeschossige Parkhäuser (Parkpaletten) anstelle ausgedehnter ebenerdiger Stellplätze, z. B. auch in Verbindung mit Solarenergieanlagen, einen enormen Beitrag zur Flächensparnis im Rahmen der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung leisten. Auch Gemeinschaftseinrichtungen für mehrere Betriebe, z. B. Konferenzräume, Kantinen, Kindertagesstätten, können einen Beitrag leisten. Ausgedehnte Flachdächer der Produktionshallen und Bürogebäude bieten Platz für die Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien. Ausschließlich auf Restflächen der GIB (Böschungskanten, Kurvenradien u. ä.), die nicht im Sinne der Gebietsfunktion nutzbar sind, bietet sich die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen als Beitrag zur Erhöhung der Flächenproduktivität an. Weitere Ideen, insbesondere auch zu digitalen Perspektiven eines „Industriegebiets 4.0“, finden sich in entsprechenden Fachveröffentlichungen.

### Zu 4.3-4 Ziel – Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen mit Zweckbindung (besondere Standortanforderungen)

Die GIB mit Zweckbindung (besondere Standortforderungen) bleiben aufgrund spezifischer Nutzungen, ihrer besonderen räumlichen Lage, wegen besonderer Standortfaktoren oder aufgrund rechtlicher Vorgaben ausschließlich den benannten baulich geprägten Nutzungen vorbehalten. Dies kann im Einzelfall auch die Festlegung isolierter Lagen im Freiraum rechtfertigen. Für die Betriebsanlagen der Kalkindustrie in Menden-Lendringsen ergibt sich die Standortbindung aus den in unmittelbarer Nähe anstehenden Kalkvorkommen. Für die Abfallbehandlung in Olpe-Rother Stein werden die bestehenden Betriebsanlagen durch die Festlegungen gesichert. Aufgrund der Lage im Außenbereich und der Vorprägung des Standortes ist eine über die Zweckbindung hinausgehende Nutzung ausgeschlossen.

### Zu 4.3-5 Ziel – Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen mit Zweckbindung (Interkommunale Zusammenarbeit)

Die interkommunalen GIB-Z (vgl. Erläuterungskarte 4B) sind darauf ausgelegt, die Bedarfe der in der Zweckbindung aufgeführten Kommunen zu

decken. Diese Standorte stehen nur zur Verfügung, wenn die benannten Kommunen diese gemeinschaftlich entwickeln. Bei zwingenden Gründen (bspw. wenn eine Kommune freiwillig auf die Partizipation verzichtet oder zwischenzeitlich über ausreichende Entwicklungsflächen auf dem eigenen Gebiet verfügt) ist die Entwicklung der GIB-Z, in denen die Bedarfe von drei Kommunen verortet werden, auch durch zwei der beteiligten Kommunen möglich.

Bei der Bedarfsprüfung im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme gem. LPIG werden die in Tab. 4.1 ausgewiesenen kommunalen Anteile zugrunde gelegt. Dadurch wird gewährleistet, dass eine vollständige Beanspruchung des GIB-Z nur mit allen in der jeweiligen Zweckbindung genannten Kommunen möglich ist

Insbesondere bei der Entwicklung von interkommunalen GIB-Z sind die konzeptionellen Ansätze in einem ganzheitlichen Rahmen zu denken. In Bezug auf die bauliche Inanspruchnahme sind bspw. sinnvolle Bauabschnitte zu bilden, um bereits im Zuge der Planung der Entstehung von nicht benötigten Reserveflächen entgegenzuwirken. Weiterhin sind energetische Fragen sowie Aspekte des Flächensparens in den Vordergrund zu stellen (vgl. Grundsatz 4.3-3). Gleichmaßen ist auch die Kompensation frühzeitig und in Bezug auf ihre Umsetzbarkeit zu betrachten.

**Tab. 4.1: Anteile beteiligter Kommunen an den GIB-Z – Interkommunale Zusammenarbeit**

GIB-Z (IZ)	Größe* in ha	Kommune 1 – Anteil in ha	Kommune 2 – Anteil in ha	Kommune 3 – Anteil in ha
Kölsches Heck	64	Olpe 28	Kreuztal 24	Wenden 12
Auf der Heide	49	Meinerzhagen 13	Attendorn 29	Kierspe 7
Küntrop Nord	22	Neuenrade 6	Plettenberg 16	
Oeckinghausen	21	Halver 5	Lüdenscheid 16	
Rosmart I (Bestand)	19	Lüdenscheid 7	Werdohl 4	Altena 8
Rosmart II	32	Lüdenscheid 8	Werdohl 9	Altena 15
Grünewald (Bestand)	10	Meinerzhagen 5	Kierspe 5	
Hüppcherhammer (Bestand)	22	Olpe 16	Drolshagen 6	

GIB-Z (IZ)	Größe* in ha	Kommune 1 – Anteil in ha	Kommune 2 – Anteil in ha	Kommune 3 – Anteil in ha
Rübgarten II (Bestand)	31	Burbach 16	Neunkirchen 16	
Industriepark Wittgenstein (Bestand)	28	Erndtebrück 5	Bad Berleburg 14	Bad Laasphe 10
Industriepark Wittgenstein II	15	Erndtebrück 6	Bad Berleburg 10	Bad Laasphe 0

\* Alle Flächenwerte werden gerundet angegeben. Es kann daher zu Abweichungen der einzelnen Summen kommen. / Bei bereits bestehenden GIB-Z (IZ) handelt es sich bei der Größenangabe um die zum Stichtag noch nicht in Anspruch genommenen Bauflächen innerhalb des jeweiligen GIB-Z (IZ). Stand: Juli 2020

## Großflächiger Einzelhandel

## 4.4

Der LEP NRW hält für die Steuerung des großflächigen Einzelhandels bereits einen umfassenden Regelungskatalog bereit, um der Leitvorstellung einer Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte und der Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden, aber auch um eine Belebung der Zentren durch die Magnetfunktion von Einkaufsangeboten in den zentralen Versorgungsbereichen zu bewirken und Fehlentwicklungen außerhalb der Zentren entgegenzuwirken. Zur Sicherstellung einer zukunftsweisenden Einzelhandelsversorgung im Planungsraum sind regionale Einzelhandelskonzepte zielführend. Damit kann ein regelmäßiger interkommunaler Informationsaustausch und eine Abstimmung einzelhandelsrelevanter Entwicklungen in der Region gewährleistet werden. Die Ziele und Grundsätze des Kapitels 6.5 LEP NRW werden nachfolgend, sofern erforderlich, in Hinblick auf die Besonderheiten des Planungsraums konkretisiert.

### 4.4-1 Ziel – Sicherung wohnortnaher Versorgung

### Z 4.4-1

Konkretisierend zu Ziel 6.5-2 LEP NRW liegt ein siedlungsstruktureller Grund, der die Lage eines Vorhabens im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ermöglicht, vor, wenn für den Nahbereich des Vorhabenstandortes die Versorgung mit nah-

versorgungsrelevanten Kernsortimenten aufgrund seiner räumlichen Distanz zum zentralen Versorgungsbereich nicht sichergestellt werden kann.

Bei der Änderung, Ergänzung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgungsstandorte im Einzugsbereich, die der wohnortnahen Versorgung dienen, zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

## G 4.4-2

### 4.4-2 Grundsatz – Standorte von Einkaufszentren

Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Einkaufszentren) soll nur innerhalb der zASB erfolgen.

## G 4.4-3

### 4.4-3 Grundsatz – Anbindung des großflächigen Einzelhandels an den ÖPNV

Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO soll nur erfolgen, wenn eine regelmäßige Erreichbarkeit mit Verkehrsmitteln des öffentlichen Personennahverkehrs sichergestellt ist.

## ERLÄUTERUNGEN:

### Zu 4.4-1 Ziel – Sicherung wohnortnaher Versorgung

Die Lebensverhältnisse und die Zukunftsfähigkeit ländlicher Ortsteile werden ganz wesentlich über die Möglichkeit zur Nahversorgung bewertet. Der ländlich geprägte Planungsraum ist auch dadurch gekennzeichnet, dass kleine Ortsteile und kleinere Ortsteile im regionalplanerischen Freiraum in größerer räumlicher Distanz zum nächsten zentralen Versorgungsbereich liegen. Hier gestaltet sich die Versorgung der Bevölkerung, insbesondere bei eingeschränkter Mobilität, schwierig. Die Nahversorgung kann dann allein durch zentrale Versorgungsbereiche in der Fläche nicht gewährleistet werden.

Deshalb ist es von besonderer Bedeutung, Nahversorgungsstandorte zur Versorgung der Bevölkerung in der Fläche zu entwickeln und zu sichern. Auch für die Nahversorgung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche werden zumeist großflächige Formate gewählt, die der Darstellung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO bedürfen (soweit keine „Atypik“ geltend gemacht wird), ohne dass dabei die Kriterien für die Bestimmung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches vorliegen.

Mit Ziel 4.4-1 wird die Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 LEP NRW konkretisiert. Gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW ist ein Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs möglich, wenn eine Ansiedlung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht realisierbar ist. Aufgrund der teilweise großen Distanzen im Planungsraum zwischen den Ortsteilen und den zentralen Versorgungsbereichen wird mit Ziel 4.4-1 klargestellt, dass diese großen Distanzen im Planungsraum ein siedlungsstruktureller Grund im Sinne des Ziels 6.5-2 LEP NRW sind. Das heißt, dass ein Vorhaben der Nahversorgung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt werden kann, selbst wenn in diesen noch Potenzialflächen vorhanden sind.

Bei der Beurteilung eines Vorhabens im Sinne des Ziels 4.4-1 sind die Gesichtspunkte der Erreichbarkeit, der Verkehrsvermeidung und der Lebensverhältnisse besonders zu gewichten. Der Standort sollte eine integrierte Lage aufweisen, um diese Qualitäten für die Bevölkerung entfalten zu können. Im Übrigen sind die Voraussetzungen der Ziele 6.5-1 bis 6.5-3 LEP NRW weiterhin zu beachten.

Bei der Änderung, Ergänzung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind die vorhandenen – auch nicht großflächigen – Standorte der wohnortnahen Versorgung in den Ortsteilen vollständig zu ermitteln und die Auswirkungen auf diese zu beschreiben. Bei der Beurteilung eines Vorhabens muss die Nahversorgungslage in den Ortsteilen und die Bedeutung eines potenziellen Wegfalls der vorhandenen Einzelhandelsstruktur für die Bevölkerung besonders in den Blick genommen werden.

In den Orten, in denen sich stationäre Angebote nicht lohnen, können bspw. mobile Supermärkte, Lieferservices, Einkaufsbusse oder Nachbarschaftshilfen eine Mindestversorgung wenig mobiler Gruppen sichern. Stationäre Angebote auf ehrenamtlicher Basis können mit sozialen Einrichtungen wie Seniorenkreisen, Vereinshäusern, Cafés etc. kombiniert werden.

## Zu 4.4-2 Grundsatz – Standorte von Einkaufszentren

Ein Einkaufszentrum ist eine räumliche Zusammenfassung von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben. In der Regel wird es sich um einen einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex handeln und dementsprechend aus der Sicht des Kunden aufeinander bezogen wirken.

Ein Einkaufszentrum bietet in besonderem Maße ein räumlich konzentriertes und vielfältiges Angebot an Waren und Dienstleistungen, oftmals ergänzt um gastronomische Angebote und Freizeitnutzungen. Es handelt sich insoweit um einen besonderen Nutzungstyp, der sich in seiner Magnetwirkung deutlich von einzelnen großflächigen Einzelhandelsbetrieben unterscheidet.

Eine nachhaltige Installation eines solchen besonderen Magnetbetriebes ist aufgrund seiner Anziehungskraft nur in einem zASB sinnvoll. Ein zASB verfügt i. d. R. über die erforderliche Infrastruktur, insbesondere über Nahverkehrsverbindungen, und schafft Synergien, welche das Gesamtverkehrsaufkommen reduzieren. Im zASB kann das Einkaufszentrum zur Vitalisierung des Ortskerns beitragen.

## Zu 4.4-3 Grundsatz – Anbindung des großflächigen Einzelhandels an den ÖPNV

Die Kommune soll bei der Ausweisung neuer Einzelhandelsstandorte überprüfen, inwieweit eine Anbindung an den ÖPNV gegeben ist oder im Zuge der Vorhabenverwirklichung sichergestellt werden kann. Die fortschreitende Ausdünnung des Einzelhandelsangebotes in der Fläche beschränkt die Möglichkeiten für die nicht-motorisierte Bevölkerung im ländlichen Raum zur Teilhabe. Die Entfernung zum ÖPNV-Haltepunkt sollte 700-1.000 m nicht überschreiten, was einer Gehzeit von ca. 10 min entspricht. Die ÖPNV-Anbindung muss sich auf relevante Wohngebiete oder Ortsteile beziehen und über eine angemessene Taktfolge verfügen.