

## Vom Brutto zum Netto

Unterschiede zwischen regionalplanerisch gesicherter  
und tatsächlich gewerblich nutzbarer Fläche  
in den IHK-Bezirken Nordrhein-Westfalens

### **Auftraggeber**

IHK NRW – Die Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen e. V.

Ansprechpartner:  
Bernd Neffgen

Marienstrasse 8  
40212 Düsseldorf

Tel. +49 (0) 21 51 / 635-340  
Fax +49 (0) 21 51 / 635-44340  
neffgen@krefeld.ihk.de

### **Auftragnehmer**

Büro für Gewerbe- und Freiraumplanung  
Prof. Dr. Gerd Hennings

Luegstraße 24  
44267 Dortmund  
Tel. +49 (0) 231 / 46 42 51  
gerd.hennings@tu-dortmund.de

### **in Kooperation mit**

STADTRAUMKONZEPT GmbH  
Sebastian Siebert

Huckarder Straße 12  
44147 Dortmund  
Tel. +49 (0) 231 / 53 23-446  
info@stadtraumkonzept.de

## Gliederung

Zusammenfassung.....	7
1 Einführung.....	9
1.1 Zielsetzung der Untersuchung.....	9
1.2 Aufbau der Untersuchung .....	10
2 Die Vorläuferstudien.....	11
2.1 Die Studie im Gebiet der IHK Siegen .....	11
2.1.1 Anlass und Durchführung der Studie.....	11
2.1.2 Die Bedeutung der GIB.....	12
2.1.3 Die Ergebnisse der Siegen-Untersuchung .....	13
2.2 Die Studie im Gebiet der IHK Nord Westfalen in Münster.....	15
3 Ansatz und Durchführung der Studie .....	18
3.1 Neukonzeption der NRW-Studie .....	18
3.2 Durchführung der Studie .....	19
3.2.1 Auswahl der zu untersuchenden GIB .....	19
3.2.2 Größe der GIB und Zahl der Bebauungspläne .....	21
3.2.3 Alter der GIB .....	23
4 Analyse der Fallbeispiele .....	25
4.1 Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk Aachen.....	28
4.1.1 GIB Forst in Wassenberg .....	28
4.1.1.1 Bebauungsplan Nr. 17 N.....	28
4.1.1.2 Gesamtbetrachtung.....	30
4.2 Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk Arnsberg, Hellweg-Sauerland.....	30
4.2.1 GIB Gut Nierhof in Arnsberg.....	30
4.2.1.1 Bebauungsplan V 13.....	31
4.2.1.2 Bebauungsplanvorentwurf V 3 .....	33
4.2.1.3 Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB.....	34
4.2.1.4 Gesamtbetrachtung.....	36
4.2.2 GIB Lohner Klei Süd in Bad Sassendorf.....	36
4.2.2.1 Bebauungsplan Gewerbepark Lohner Klei Süd .....	36
4.2.2.2 Gesamtbetrachtung.....	40
4.3 Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk Ostwestfalen zu Bielefeld.....	40
4.3.1 GIB Dammannshof in Harsewinkel.....	40
4.3.1.1 Bebauungsplan Nr. 6 .....	41
4.3.1.2 Bebauungsplan Nr. 16 .....	41
4.3.1.3 Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB.....	43
4.3.1.4 Gesamtbetrachtung.....	43
4.3.2 GIB B 55 Süd in Langenberg.....	44

4.3.2.1	Bebauungsplan Nr. 213 .....	45
4.3.2.2	Bebauungsplan Nr. 217 .....	46
4.3.2.3	Bebauungsplan Nr. 219 .....	46
4.3.2.4	Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB.....	47
4.3.2.5	Gesamtbetrachtung.....	47
4.4	Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk Mittleres Ruhrgebiet...48	
4.4.1	GIB Ludwigstal in Hattingen .....	48
4.4.1.1	Bebauungsplan Nr. 81 .....	49
4.4.1.2	Bebauungsplan Nr. 109 .....	51
4.4.1.3	Bebauungsplan Nr. 109 – 3. und 4. Änderung.....	51
4.4.1.4	Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB.....	52
4.4.1.5	Gesamtbetrachtung.....	52
4.4.2	GIB Bebbelsdorf in Witten .....	53
4.4.2.1	Bebauungsplan Nr. 117a .....	54
4.4.2.2	Bebauungsplanentwurf Nr. 226.....	55
4.4.2.3	Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB.....	56
4.4.2.4	Gesamtbetrachtung.....	57
4.5	Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk Bonn / Rhein-Sieg.....57	
4.5.1	GIB Hünscheider Hof in Königswinter .....	57
4.5.1.1	Bebauungsplan Nr. 60-39 .....	57
4.5.1.2	Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB.....	59
4.5.1.3	Gesamtbetrachtung.....	59
4.6	Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk Lippe zu Detmold .....60	
4.6.1	GIB Schwalenberg / Nord-West in Schieder-Schwalenberg.....60	
4.6.1.1	Bebauungsplan Nr. 02/06 .....	61
4.6.1.2	Bebauungsplan Nr. 02/07 .....	62
4.6.1.3	Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB.....	62
4.6.1.4	Gesamtbetrachtung.....	62
4.7	Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk zu Dortmund .....63	
4.7.1	GIB Bönen/Hamm in Bönen und Hamm.....63	
4.7.1.1	Bebauungsplan Nr. 4 .....	64
4.7.1.2	Bebauungsplan Nr. 26a .....	65
4.7.1.3	Bebauungsplan Nr. 26b .....	67
4.7.1.4	Bebauungsplanentwurf Nr. 33a.....	68
4.7.1.5	Bebauungsplan Nr. 33b .....	69
4.7.1.6	Bebauungsplan Nr. 36 .....	70
4.7.1.7	Bebauungsplan Nr. 40 .....	71
4.7.1.8	Bebauungsplan Nr. 41 .....	73
4.7.1.9	Bebauungsplan Nr. 04.065 .....	74
4.7.1.10	Gesamtbetrachtung.....	76

4.8	Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg .....	77
4.8.1	GIB Herongen in Straelen.....	77
4.8.1.1	Bebauungsplan Nr. 13 .....	78
4.8.1.2	Bebauungsplan Nr. 35 .....	79
4.8.1.3	Bebauungsplan Nr. 49 .....	80
4.8.1.4	Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB.....	81
4.8.1.5	Gesamtbetrachtung.....	81
4.8.2	GIB Xanten-Birten in Xanten .....	81
4.8.2.1	Bebauungsplan Nr. 77B .....	83
4.8.2.2	Bebauungsplan Nr. 129B .....	83
4.8.2.3	Bebauungsplanentwurf Nr. 128B .....	83
4.8.2.4	Bebauungsplanentwurf Nr. 187B .....	84
4.8.2.5	Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB.....	84
4.8.2.6	Gesamtbetrachtung.....	84
4.9	Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk zu Düsseldorf.....	85
4.9.1	GIB Düsselberg in Haan .....	85
4.9.1.1	Bebauungsplan Nr. 92 .....	86
4.9.1.2	Bebauungsplan Nr. 126 .....	87
4.9.1.3	Gesamtbetrachtung.....	88
4.10	Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen zu Essen .....	89
4.10.1	GIB Waldteich in Oberhausen .....	89
4.10.1.1	Bebauungsplan Nr. 331 .....	90
4.10.1.2	Bebauungsplan Nr. 605.....	91
4.10.1.3	Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB .....	91
4.10.1.4	Gesamtbetrachtung.....	91
4.11	Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk zu Hagen.....	92
4.11.1	GIB Deilinghofen in Hemer .....	92
4.11.1.1	Bebauungsplan Nr. 71 .....	93
4.11.1.2	Bebauungsplan Nr. 71/I .....	95
4.11.1.3	Bebauungsplan Nr. 71/II.....	96
4.11.1.4	Bebauungsplan Nr. 3.....	97
4.11.1.5	Bebauungsplan Nr. 4.....	98
4.11.1.6	Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB .....	98
4.11.1.7	Gesamtbetrachtung .....	99
4.11.2	GIB Grünewald in Meinerzhagen.....	99
4.11.2.1	Bebauungsplan Nr. 67.....	100
4.11.2.2	Gesamtbetrachtung .....	102
4.12	Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk Köln.....	102
4.12.1	GIB Herreshagen in Gummersbach .....	102

4.12.1.1	Bebauungsplan Nr. 230.....	103
4.12.1.2	Bebauungsplan Nr. 231.....	105
4.12.1.3	Bebauungsplan Nr. 232.....	106
4.12.1.4	Bebauungsplan Nr. 233.....	108
4.12.1.5	Bebauungsplans Nr. 266.....	109
4.12.1.6	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13.....	111
4.12.1.7	Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB.....	112
4.12.1.8	Gesamtbetrachtung.....	112
4.12.2	GIB Pulheim-Ost in Pulheim.....	113
4.12.2.1	Bebauungsplan Nr. 26.....	114
4.12.2.2	Bebauungsplan Nr. 63.....	116
4.12.2.3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr. 95.....	117
4.12.2.4	Bebauungsplan Nr. 69.....	118
4.12.2.5	Bebauungsplan Nr. 10.....	119
4.12.2.6	Bebauungsplan Nr. 118.....	119
4.12.2.7	Bebauungsplan Nr. 99 – Aufstellungsbeschluss.....	120
4.12.2.8	Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB.....	120
4.12.2.9	Gesamtbetrachtung.....	120
4.13	Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk Mittlerer Niederrhein	121
4.13.1	GIB Am Wasserwerk in Grefrath.....	121
4.13.1.1	Bebauungsplan Nr. 54.....	122
4.13.1.2	Bisher nicht beplante Teilbereiche des GIB.....	124
4.13.1.3	Gesamtbetrachtung.....	124
4.13.2	GIB Regiopark in Jüchen.....	124
4.13.2.1	Bebauungsplan Nr. 054.....	125
4.13.2.2	Bebauungsplan Nr. 065.....	127
4.13.2.3	Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB.....	128
4.13.2.4	Gesamtbetrachtung.....	129
4.14	Gewerbe und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk Nord Westfalen.....	129
4.14.1	GIB Holtwick in Bocholt.....	129
4.14.1.1	Bebauungsplan 4-10.....	130
4.14.1.2	Entwicklungsplan.....	131
4.14.1.3	Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB.....	131
4.14.1.4	Gesamtbetrachtung.....	132
4.14.2	GIB Am Sudbergweg in Oelde.....	132
4.14.2.1	Bebauungsplan Nr. 77.....	133
4.14.2.2	Bebauungsplan Nr. 97.....	134
4.14.2.3	Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB.....	134
4.14.2.4	Gesamtbetrachtung.....	135
4.15	Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich im IHK-Bezirk Siegen.....	136

4.15.1	GIB Auf der Mark in Wenden.....	136
4.15.1.1	Bebauungsplan Nr. 7 A .....	136
4.15.1.2	Bebauungsplan Nr. 7 B .....	138
4.15.1.3	Gesamtbetrachtung.....	139
4.16	Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk Wuppertal-Solingen- Remscheid .....	140
4.16.1	GIB Piepersberg in Solingen .....	140
4.16.1.1	Bebauungsplan G501 .....	140
4.16.1.2	Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB .....	142
4.16.1.3	Gesamtbetrachtung.....	142
5	Ergebnisse in Gesamtdarstellungen .....	143
5.1	Anteile gewerblich/industriell nutzbarer Flächen (Methode I).....	143
5.2	Anteile gewerblich/industriell nutzbarer Flächen (Methode II).....	144
5.3	Anteile gewerblich/industriell nutzbarer Flächen in „alten“ und „neuen“ GIB.....	146
5.4	Anteile der Grün- und Erschließungsflächen (Methode II) .....	149
5.5	Bedeutung der landwirtschaftlichen Potentialflächen.....	151
6	Schlussfolgerungen.....	154
7	Karten- und Tabellenverzeichnis.....	159
7.1	Kartenverzeichnis.....	159
7.2	Tabellenverzeichnis.....	160

Anhang

## Zusammenfassung

In Nordrhein-Westfalen wird derzeit nicht zuletzt im Rahmen der Aufstellung des neuen Landesentwicklungsplans eine intensive Diskussion zu den Möglichkeiten und Grenzen der zukünftigen Entwicklung des Siedlungsraums geführt. Dabei ist häufig unklar, welcher Anteil der in der Regionalplanung festgesetzten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) tatsächlich am Ende gewerblich-industriell nutzbar wird. Daher vergab die IHK NRW im Jahr 2014 die vorliegende Studie mit dem Ziel, am Beispiel von 24 regionalplanerisch gesicherten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB = brutto) der Frage nachzugehen, welcher Anteil dieser Gebiete im Laufe der Planungsverfahren als gewerblich und industriell nutzbare Fläche (= netto) ausgewiesen wird.

Die Untersuchung konnte auf zwei ähnlich konzipierten Vorgängerstudien in den IHK-Bezirken Siegen und Nord Westfalen aufbauen. Sie sollte auch die Übertragbarkeit der damals erzielten Ergebnisse auf weitere Teilräume des Landes überprüfen bzw. diese auf eine breitere empirische Basis stellen.

Um die 24 zufällig ermittelten GIB aus allen IHK-Bezirken des Landes einer eingehenden Analyse im Hinblick auf die planerisch vorgesehenen Flächennutzungen zu unterziehen, wurden die Flächenbilanzen von 67 Bebauungsplänen und einer großen Anzahl unbepannter Teilbereiche ausgewertet bzw. erstellt.

Über alle 24 GIB ergab sich, dass im Durchschnitt nur 67,5 % der GIB-Flächen als gewerblich-industriell nutzbar festgesetzt wurden.<sup>1</sup> Gut zwei Drittel der GIB-Flächen wurden also für gewerblich-industrielle Nutzungen planerisch ausgewiesen. Das bedeutet umgekehrt, dass knapp ein Drittel der für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben ausgewiesenen GIB nicht als gewerblich-industriell nutzbar festgesetzt wurde. Damit konnten die Ergebnisse der Vorläuferstudien im Grundsatz bestätigt werden, auch wenn diese noch niedrigere Netto-Brutto-Anteilswerte geliefert haben.

Die Ursachen für diese ‚Flächenverluste‘ müssen im Wesentlichen in den zahlreichen neueren planungs- und umweltrechtlichen Regelungen gesehen werden, die etwa seit Mitte der 1990er Jahre eingeführt worden sind und eine deutlich intensivere Auseinandersetzung mit den ökologischen Bedingungen vor Ort und den Konsequenzen der baulichen Eingriffe verlangen.

Die Wirkung dieser Regelungen wird dann besonders deutlich, wenn die Netto-Brutto-Anteilswerte von ‚alten‘ und ‚neuen‘ GIB miteinander verglichen werden:<sup>2</sup> Danach liegt der Netto-Brutto-Anteilswert von ‚alten‘ GIB bei 71,3 %, von ‚neuen‘ GIB hingegen nur noch bei 57,0 %. Es ist zu vermuten, dass die intensivere Auseinandersetzung mit den ökologischen

<sup>1</sup> Da in vielen Fällen eine Überschreitung der GIB-Grenzen durch die Bebauungspläne festgestellt wurde, wurden zwei unterschiedlichen Methoden zur Berechnung der Anteilswerte angewendet (vgl. Kapitel 4). Der genannte Wert ergibt sich, wenn auch die außerhalb des GIB liegenden, diesem jedoch zuzuordnenden Gewerbe- und Industrieflächen auf den gegebenen, formell festgesetzten GIB bezogen werden. Betrachtet man alle außerhalb des GIB liegenden Flächen als faktische Vergrößerung des GIB, ergibt sich ein deutlich niedrigerer Netto-Brutto-Anteilswert von 60,7 %.

<sup>2</sup> ‚Neue‘ GIB sind GIB, deren zuzuordnende Bebauungspläne nach dem Jahr 2000 aufgestellt worden sind. In der Untersuchung gab es 10 ‚neue‘ GIB mit 17 Bebauungsplänen. ‚Alte‘ GIB sind GIB, deren Bebauungspläne überwiegend vor 2000 aufgestellt worden sind. Teilweise stammten die ersten Bebauungspläne aus den 1970er Jahren.

Bedingungen dazu führt, dass auch Ausgleichsmöglichkeiten innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete erkannt und genutzt werden.

Die Anteile von Grünflächen und anderen Flächenkategorien konnten nur für die Gesamtflächen aus Bebauungsplan- und unbeplanten Teilbereichen innerhalb und außerhalb der GIB (d. h. für die ‚vergrößerten‘ GIB; siehe Fußnote 1) ermittelt werden. Danach liegt der Anteil der Grünflächen bei 22,6 %, der Anteil der Erschließungsflächen bei 9,5 %. 5,0 % der Fläche entfallen auf Potenzialflächen im Sinne von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb der GIB, die für eine zukünftige gewerblich-industrielle Entwicklung u. U. in Betracht kommen. Der Anteil sonstiger Nutzungen (z. B. Wohnen, Sportanlagen) liegt bei 2,8 %. Differenziert man die Grünflächenanteile nach Altersklasse der GIB, dann liegen die Anteilswerte der Grünflächen bei den ‚alten‘ GIB bei lediglich 19,8 %, bei den ‚neuen‘ GIB hingegen bei 30,1 %.

Es ist davon auszugehen, dass die deutlich niedrigeren Anteilswerte von Gewerbe- und Industrieflächen bei den jüngeren GIB und Bebauungsplänen tatsächlich in erster Linie auf die neueren planungs- und umweltrechtlichen Regelungen zurückzuführen sind. In den Erläuterungsberichten der untersuchten Bebauungspläne gibt es keine Hinweise auf andere Einflussgrößen, die zu einer anderen Ausweisungspraxis hätten führen können.<sup>3</sup>

Die Zahlen belegen, dass die Beachtung der neueren planungs- und umweltrechtlichen Regelungen tendenziell zur Realisierung niedrigerer Gewerbe-bzw. Industrieflächen-Anteilswerte führt. Die IHK NRW sollte diese neuen Erkenntnisse insbesondere in die Diskussion um die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans NRW einbringen.

Auf den unterschiedlichsten Planungsebenen – von der kommunalen Bauleitplanung über die Regional- bis hin zur Landesplanung – ist eine Auseinandersetzung mit der Frage erforderlich, wie angesichts einer zunehmend an tatsächlichen Flächenverkäufen – also am realisierten Netto – orientierten Bedarfsberechnung und dem politischen Grundsatz einer deutlichen Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme mit dem zunehmenden Auseinanderlaufen von Brutto- und Nettoflächenbedarfen umgegangen und eine bedarfsgerechte Ausstattung der Kommunen mit Gewerbe- und Industrieflächen sichergestellt werden kann.

---

<sup>3</sup> z. B. Bemühungen, durch die Erhöhung der Grünflächenanteile ein Gewerbegebiet besonders attraktiv zu gestalten; keines der untersuchten Gebiete wurde nach der Leitidee ‚Arbeiten im Park‘ oder vergleichbaren Konzepten entwickelt



## 1 Einführung

Im Jahr 2012 vergab die IHK Siegen eine explorative Studie mit dem Titel „Vom Brutto zum Netto - Unterschiede zwischen regionalplanerisch gesicherter und tatsächlich gewerblich genutzter Fläche am Beispiel ausgewählter Standorte in der Region Siegen-Wittgenstein und Olpe“.

Ziel der Untersuchung war, am Beispiel von neun durch die IHK Siegen benannten Gewerbe- und Industriegebieten, die innerhalb unterschiedlicher Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) lagen, zu analysieren, wie viel Fläche der von der Regionalplanung in GIB festgesetzten Gebiete tatsächlich gewerblich nutzbar gemacht worden war. Dabei sollte „Brutto“ die Gesamtfläche des GIB umfassen. „Netto“ bezeichnete die GE-/GI-Flächen, die innerhalb der GIB in Bebauungsplänen festgesetzt worden waren. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass in den untersuchten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen nur rd. 56,5 % der gesamten GIB-Fläche für gewerblich/industrielle Ansiedlungen nutzbar gemacht worden war.

Da die Größen der GIB unter Berücksichtigung der Ergebnisse umfangreicher Berechnungen zur Ermittlung des jeweiligen kommunalen Gewerbeflächenbedarfs festgelegt worden waren, konnte aufgrund der deutlich niedrigeren Zahl der nutzbaren Gewerbe- und Industriefläche in den GIB die Gefahr nicht von der Hand gewiesen werden, dass damit der Bedarf der Gemeinden nur unzureichend erfüllt wurde.

Eine im Jahr 2013 im Gebiet der IHK Nord Westfalen in Münster durchgeführte ähnlich strukturierte Fallstudie kam zu ähnlichen Ergebnissen: da allerdings - anders als in der Untersuchung im IHK-Bezirk Siegen - keine ganzen GIB analysiert wurden, konnte nur festgestellt werden, dass innerhalb der untersuchten Bebauungspläne (und damit allein innerhalb der entsprechenden Teile der jeweiligen GIB) nur etwa 59,5 Prozent der Gesamtfläche gewerblich nutzbar gemacht worden waren.

Unklar blieb, ob diese Ergebnisse nur für die beiden untersuchten IHK-Bezirke gelten konnten, oder ob sie auf das gesamte Land Nordrhein-Westfalen übertragbar waren. Um dieser Frage nachzugehen, vergaben die Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen eine größer angelegte Studie, in deren Rahmen die Netto-Brutto-Verhältnisse in allen IHK-Bezirken des Landes an Fallbeispielen ermittelt werden sollten.

### 1.1 Zielsetzung der Untersuchung

Ziel der Untersuchung mit dem Titel „Vom Brutto zum Netto – Unterschiede zwischen regionalplanerisch gesicherter und tatsächlich gewerblich nutzbarer Fläche in den IHK-Bezirken Nordrhein-Westfalens“ ist es im Wesentlichen, zu überprüfen, ob die in den o. g. Fallstudien ermittelten Netto-Brutto-Verhältnisse auch für das gesamte Land NRW nachzuweisen sind. Sollten sich die Netto-Brutto-Verhältnisse bestätigen, dürften die Ergebnisse insbesondere im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans NRW relevant sein.

## 1.2 Aufbau der Untersuchung

Die Darstellung der Untersuchung gliedert sich wie folgt: In einem ersten Abschnitt werden die Studien der IHK Siegen und der IHK Nord Westfalen ausführlich dokumentiert. Die jeweiligen Untersuchungsansätze werden beschrieben und die Ergebnisse dargestellt. Die Aussagekraft beider Studien wird dokumentiert und kritisch eingeschätzt. Daraus ergeben sich Begründungen für die umfangreichere NRW-Studie und auch für den modifizierten Untersuchungsansatz, der hierfür gewählt wurde.

In einem zweiten Abschnitt wird der geänderte Untersuchungsansatz beschrieben. Der Ausgangspunkt dieses neuen Ansatzes sind zufällig ausgewählte Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche aus den verschiedenen Regionalplänen des Landes Nordrhein-Westfalen. Innerhalb der gesamten GIB werden die jeweiligen Flächennutzungen vollständig ermittelt.

In einem dritten Abschnitt werden die Ergebnisse der Untersuchung dargestellt. Es werden zunächst die Erfahrungen bei der Zusammenstellung des notwendigen Untersuchungsmaterials beschrieben und bewertet. Im Anschluss daran werden die jeweiligen Netto-Brutto-Verhältnisse dargestellt. Dabei wird sowohl auf die Anteile der Gewerbe- und Industrieflächen an den Gesamtflächen als auch auf die Anteile der verschiedenen Grünflächen und Erschließungsflächen eingegangen. Auf die Schwierigkeiten, die sich dadurch ergeben, dass ein großer Teil der GIB Bebauungspläne umfasst, die über die Grenzen der GIB hinausgehen, wird hingewiesen. Es wird dargestellt, welche Schlussfolgerungen für die Netto-Brutto-Werte sich daraus ergeben.

## 2 Die Vorläuferstudien

### 2.1 Die Studie im Gebiet der IHK Siegen

#### 2.1.1 Anlass und Durchführung der Studie

Im Jahr 2012 vergab die IHK Siegen eine Studie mit dem Titel „Vom Brutto zum Netto - Unterschiede zwischen regionalplanerisch gesicherter und tatsächlich gewerblich genutzter Fläche am Beispiel ausgewählter Standorte in der Region Siegen-Wittgenstein und Olpe“. Hintergrund der Vergabe dieser Studie war die Tatsache, dass sich die Industrie- und Handelskammer Siegen in zunehmendem Maße die Frage stellte, welcher Anteil der Fläche, die durch die Regionalplanung als sog. Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) ausgewiesen wird, tatsächlich im Laufe der Planungsverfahren zu real durch die Betriebe nutzbarer GE- und GI-Fläche wird.<sup>4</sup>

Die IHK Siegen vermutete, dass insbesondere als Folge der naturräumlichen Gegebenheiten im IHK-Bezirk Siegen<sup>5</sup> ein überdurchschnittlich großer Anteil der GIB-Flächen nicht zu förmlich festgesetzten GE- und GI-Flächen entwickelt werden kann. Das bedeute eine erhebliche Benachteiligung des IHK-Bezirks Siegen im Rahmen der regionalen Konkurrenz um industrielle Arbeitsplätze.

Die Studie sollte vor allem die folgenden drei Fragen beantworten:

- § Wie groß sind die quantitativen Unterschiede zwischen den in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) durch die Regionalplanung festgesetzten Flächen und den GE- und GI-Flächen in den Bebauungsplänen für Industrie- und Gewerbegebiete?
- § Wie lassen sich die Verluste an nutzbaren Gewerbe- und Industrieflächen auf dem planerischen Weg vom GIB im Regionalplan über den Flächennutzungsplan zum Bebauungsplan beziffern?
- § Welche Faktoren lassen sich identifizieren, die den möglichen Ausnutzungsgrad des GIB beeinflussen?

Die Untersuchung wurde wie folgt durchgeführt: Die IHK Siegen benannte neun Gewerbe- und Industriegebiete, die besondere Aufmerksamkeit hervorgerufen hatten und deren Entwicklung als von besonderer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region betrachtet wurde. Diese neun Gewerbe- und Industriegebiete wurden von den Mitgliedern des Untersuchungsteams besichtigt.

<sup>4</sup> G. Hennings (Büro für Gewerbe- und Freiraumplanung); Chr. Krafczyk und Sebastian Siebert (STADTRAUM-KONZEPT GmbH): Vom Brutto zum Netto. Unterschiede zwischen regionalplanerisch gesicherter und tatsächlich gewerblich nutzbarer Fläche am Beispiel ausgewählter Standorte in der Region Siegen-Wittgenstein und Olpe. Herausgegeben von der Industrie- und Handelskammer (IHK) Siegen, Dortmund 2013, S. 8; im Folgenden zitiert als „Vom Brutto zum Netto – Siegen-Studie“. [http://www.ihk-siegen.de/linkableblob/siik24/servicemarken/presse/2515550/2622724/.13./data/Vom\\_Brutto\\_zum\\_Netto-data.pdf](http://www.ihk-siegen.de/linkableblob/siik24/servicemarken/presse/2515550/2622724/.13./data/Vom_Brutto_zum_Netto-data.pdf); Zugriff am 26.05.2015

<sup>5</sup> Der IHK-Bezirk Siegen umfasst die Gebiete der Kreise Olpe und Siegen-Wittgenstein. Beide Kreise sind durch walddreiche Mittelgebirgslandschaften mit zahlreichen Natur- und Landschaftsschutzgebieten geprägt

Danach wurden Gespräche mit den Stadtplanern der entsprechenden Städte geführt und die Hintergründe der jeweiligen Gewerbe- und Industriegebietsentwicklung erörtert. Im Anschluss daran stellten die Gemeinden die Bebauungspläne sowie die Erläuterungsberichte zu den B-Plänen zur Auswertung zur Verfügung. Ebenso wurde ein Gespräch bei der Regionalplanung in Arnsberg geführt und die Sichtweise der Regionalplaner auf die Situation der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten im Bereich der Kreise Olpe und Siegen-Wittgenstein erörtert. Die Regionalplaner stellten im Anschluss an das Gespräch die Daten für die zu betrachtenden GIB zur Auswertung zur Verfügung.

### 2.1.2 Die Bedeutung der GIB

Die sog. „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) sind Teil der Regionalpläne, die in Nordrhein-Westfalen in Zeitabständen von etwa 15 Jahren aufgestellt werden. Der zum Zeitpunkt der Untersuchung gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), stammte aus dem Jahr 2008.<sup>6</sup>

Die GIB werden im Regionalplan zeichnerisch und textlich dargestellt. Die Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche dienen der Entwicklung und Sicherung von gewerblich-industriellen Bauflächen, insbesondere für die Unterbringung von emittierenden Industrie-, Gewerbe- und öffentlichen Betrieben sowie diesen zuzuordnenden Einrichtungen.<sup>7</sup> Sie sollen insbesondere der Neuansiedlung, der Verlagerung und der Erweiterung gewerblicher Betriebe und Anlagen dienen, die wegen ihrer Standortanforderungen, ihrer Größenordnung und ihres Störgrades nicht den sog. Allgemeinen Siedlungsbereichen zuzuordnen sind.<sup>8</sup>

Im Regionalplan werden die GIB dann dargestellt, wenn die gewerbliche und industrielle Nutzung mehr als 10 ha umfasst.<sup>9</sup>

Die besondere Bedeutung für die Kommunen liegt darin, dass die von den Gemeinden aufzustellenden Flächennutzungspläne und Bebauungspläne für eine gewerbliche Entwicklung aus den GIB zu entwickeln sind. Das heißt, dass die GIB für die Gemeinden den flächenmäßigen Rahmen darstellen, in dem sich die industriell-gewerbliche Entwicklung von größeren und störenden Betrieben vollziehen soll.

Die Größe der in den Regionalplänen des Regierungsbezirks Arnsberg dargestellten GIB wird von der Regionalplanungsbehörde selbst ermittelt. Basis dieser Ermittlung ist eine Gewerbeflächenbedarfsprognose für die einzelnen Kommunen auf der Basis des sog. GIFPRO-Modells<sup>10,11</sup>. Mit Hilfe dieses Modells wird ein sog. „landesplanerischer Grundbedarf“ für die

<sup>6</sup> Bezirksregierung Arnsberg, Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe)

<sup>7</sup> ebenda, S. 32

<sup>8</sup> ebenda

<sup>9</sup> ebenda

<sup>10</sup> GIFPRO steht für Gewerbe- und Industrieflächenprognose. Das GIFPRO-Modell wurde im Jahr 1980 im Auftrag der Bezirksregierung Arnsberg zur Überprüfung der kommunalen Gewerbeflächenbedarfsberechnung entwickelt und seitdem mehrmals durch das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) in Dortmund weiterentwickelt.

<sup>11</sup> Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 32: Bedarfsermittlung und Darstellung von Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Regionalplan Arnsberg; 7.2.2008, S. 1

Bauleitplanung jeder Kommune ermittelt. Dabei erhielten zentralörtlich hervorgehobene Gemeinden einen Funktionszuschlag von 20% zur Unterstützung einer gewerblich-industriellen Schwerpunktbildung.<sup>12</sup>

Hervorzuheben ist, dass die so für die Bauleitplanung ermittelten Flächenwerte das sog. Bruttobauland umfassen, also die Summe der Grundstücksflächen, der betrieblichen Repräsentationsflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Verkehrsflächen zur inneren Erschließung der Gewerbe- und Industrieflächen.<sup>13</sup>

Um sicherzustellen, dass die Gemeinden bei der Umsetzung der GIB in gewerbliche Bauflächen der Bauleitplanung einen ausreichenden Entwicklungs- und Handlungsspielraum erhalten, werden die Bedarfswerte der Bauleitplanung über einen Planungszuschlag von 20% in Werte der Regionalplanung (d.h. in GIB-Werte) umgerechnet.<sup>14</sup>

Über verschiedene Erörterungen mit den Kommunen, bei denen vor allem die Reserveflächen der Gemeinden berücksichtigt werden, kommt es dann zu förmlichen Festsetzungen der GIB im Regionalplan.

### **2.1.3 Die Ergebnisse der Siegen-Untersuchung**

Unter Verwendung der von der Regionalplanung Arnsberg und der von den Kommunen zur Verfügung gestellten Daten wurden die Flächengrößen der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB), der Bebauungspläne in den GIB, der Gewerbe- und Industrieflächen in den Bebauungsplänen, der Flächen für Verkehrserschließung und der verschiedenen Arten von Grünflächen berechnet.

Zum überwiegenden Teil handelte es sich um neue Gewerbe- und Industriegebiete, die teilweise noch im Prozess der Erschließung standen und noch nicht vollständig besiedelt waren. Auch die GIB waren verhältnismäßig neu, d.h. zum großen Teil waren sie in der jetzigen Form erst im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans im Jahr 2008 festgesetzt worden.

Sechs der neun Gewerbe- und Industriegebiete liegen entlang der Autobahn A 45, der sog. Sauerlandlinie.<sup>15</sup> Insgesamt umfassen die neun Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche eine Fläche von 486,6 ha. Die ermittelten Flächen in den aufgestellten Bebauungsplänen erreichen eine Größe von 374,9 ha. Der große Unterschied zwischen der Größe der GIB und der Größe der ermittelten Bebauungsplanflächen lag im Wesentlichen an zwei GIB, die daher bei der Ermittlung der Anteilswerte außer Betracht blieben. In den restlichen sieben Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen deckten sich die Flächen der GIB und die Bebauungsplangebiete beinahe vollständig.

Dabei ist anzumerken, dass im Einzelfall die Summe der Flächen der Bebauungspläne durchaus von den Flächen der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche abwichen. Es

---

<sup>12</sup> ebenda, S. 2

<sup>13</sup> ebenda

<sup>14</sup> ebenda

<sup>15</sup> Genaugenommen handelt es sich um 10 Gewerbe- und Industriegebiete. Da die beiden Gewerbe- und Industriegebiete in Siegen unmittelbar nebeneinander liegen und Teil eines GIB sind, wurden sie aus Gründen der Vereinfachung zusammengefasst.

gab Fälle, in denen die Bebauungspläne über die Flächen der GIB hinausgingen und umgekehrt. Den damit zusammenhängenden Aspekten wurde im Rahmen dieser ersten Untersuchung nicht weiter nachgegangen.

Daher wurden die in den förmlich ausgewiesenen Bebauungsplänen ermittelten Werte für die einzelnen unterschiedlichen Nutzungsarten (Gewerbe, Industrie, Verkehrserschließung, Grünflächen<sup>16</sup>) auf die Größe der jeweiligen GIB bezogen.

Es ergaben sich die folgenden Werte:

- § Anteil der GE/GI-Flächen an der Fläche der 7 GIB: 56,5 % (Netto-Brutto-Relation)
- § Anteil der GE/GI-Flächen an der Fläche der Bebauungspläne in den 7 GIB: 55,6 %
- § Anteil der Verkehrs- und sonstigen Erschließungsflächen an der Fläche der 7 GIB: 11,5 %
- § Anteil der Grünflächen an der Fläche der 7 GIB: 33,0 %

Damit hatte sich der Eindruck der IHK Siegen bestätigt, dass ein doch relativ großer Teil der insbesondere für die Ansiedlung von störenden Industrie- und Gewerbebetrieben festgesetzten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche gar nicht zu gewerblich-industriellen Nutzungen entwickelt wird.

Nicht eindeutig bestätigt werden konnte die Annahme der IHK Siegen, dass dafür vor allem die naturräumlichen Verhältnisse verantwortlich gemacht werden könnten. Dabei war vermutet worden, dass der Verlust an gewerblich nutzbarer Fläche vor allem mit der Notwendigkeit zur Anlage von Böschungen verbunden sei, die bei der Herstellung von einigermaßen ebenen Flächen im gebirgigen Gelände notwendig sei.

Im Rahmen der Gespräche mit den kommunalen Planern und durch die Auseinandersetzungen mit den Bebauungsplänen war hingegen immer deutlicher geworden, dass es vor allem die neueren planungsrechtlichen Regelungen und die dabei zu beachtenden Umweltaspekte waren, die in der Planungspraxis deutlich zu einem Verlust von nutzbaren Gewerbeflächen geführt haben.

Besonders häufig wirkten sich in diesem Sinne die auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagerte Anwendung der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und die damit verbundene Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft aus.<sup>17</sup> Zwar ist diese Ausgleichspflicht seit 1998 flexibilisiert worden und muss nicht mehr am Ort des Eingriffs ausgeglichen werden, aber dennoch fand sich in allen untersuchten Bebauungsplänen die Festsetzung von zahlreichen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gelände des Bebauungspla-

<sup>16</sup> Grünflächen umfassen: Förmlich festgesetzte private und öffentliche Grünflächen als Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, Flächen für den Artenschutz, Festsetzungen zur Sicherung wichtiger ökologischer Bestände innerhalb der Gewerbegebiete (z.B. Wald, Quellen, Bachläufe, Sieden), Grünfestsetzungen zur Erhöhung der Attraktivität eines Gewerbegebietes, Landwirtschaftsflächen, Versickerungsflächen, Regenrückhaltebecken, etc.

<sup>17</sup> Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen und Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Gemeindliches Ausgleichskonzept: Ausgleichsplanung, Ausgleichpool, Ökokonto. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, Düsseldorf, o. J., S. 11

nes für die Gewerbe- und Industriegebiete. Das führt selbstverständlich zu einem unmittelbaren Verlust an gewerblich-industriell nutzbarer Fläche in den Bebauungsplänen und damit auch im Gebiet der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche.

Zu erwähnen ist auch, dass darüber hinaus regelmäßig außerhalb der Fläche der GIB weitere Kompensationsmaßnahmen festgesetzt und durchgeführt werden mussten. In einer dicht bewaldeten Region wie dem IHK-Bezirk Siegen fallen diese Kompensationsmaßnahmen besonders schwer und führen immer mehr zu Flächenkonkurrenzen mit landwirtschaftlichen Flächen.

Die Notwendigkeit der Anlage von Böschungsflächen führt in diesem planungsrechtlichen Umfeld nicht unmittelbar zu einem besonders hohen Maß von Verlusten an gewerblich-nutzbarer Fläche, da die Böschungen in der Regel als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden konnten, die sowieso erforderlich waren.

Davon unabhängig ist natürlich klar, dass die naturräumlichen Bedingungen im Raum der IHK Siegen sich so auswirken, dass sie die Potentiale zur Ausweisung von neuen Gewerbe- und Industriegebieten reduzieren und in jedem Fall deutlich verteuern. Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung in diesem Raum ist daher besonders schwierig.

Neben der Eingriffsregelung spielen noch weitere Umweltaspekte eine Rolle im Zusammenhang mit der Realisierung von Gewerbe- und Industriegebieten innerhalb der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche der Regionalplanung<sup>18</sup>:

- § die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und ihre Bedeutung für die Natura 2000-Gebiete und auch die Regeln des Artenschutzes im Einzelnen<sup>19</sup>
- § die Umweltverträglichkeitsprüfungen (UVP), die Strategischen Umweltprüfungen sowie die Umweltberichte<sup>20</sup>
- § das neue Wasserrecht, insbesondere die Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Regenrückhaltung, die in einzelnen Gewerbegebieten zu einem nicht unerheblichen Verlust an gewerblich nutzbaren Flächen in den GE-/GI-Bebauungsplänen führen<sup>21</sup>

## 2.2 Die Studie im Gebiet der IHK Nord Westfalen in Münster<sup>22</sup>

Die Ergebnisse der Siegen-Studie waren in der IHK Nord Westfalen in Münster auf großes Interesse gestoßen. Um untersuchen zu lassen, ob die Ergebnisse aus dem Bereich der IHK

<sup>18</sup> Da diese Aspekte im Rahmen der Siegen-Studie ausführlich behandelt worden sind, seien an dieser Stelle nur kurze Hinweise erlaubt

<sup>19</sup> „Vom Brutto zum Netto“ – Siegen-Studie, a.a.O., S. 23 f

<sup>20</sup> ebenda, S. 25

<sup>21</sup> ebenda, S. 26

<sup>22</sup> G. Hennings (Büro für Gewerbe- und Freiraumplanung); S. Siebert (StadtRaumKonzept GmbH): Die Brutto-Netto-Problematik in Industrie- und Gewerbegebieten des Bezirks der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, Gutachten für die IHK Nord Westfalen, Dortmund, im November 2013. [www.ihk-nordwestfalen.de/fileadmin/medien/02\\_Wirtschaft/00\\_Standortpolitik/Raumplanung/Gewerbeflaechen\\_Brutto\\_Netto\\_Problematik.pdf](http://www.ihk-nordwestfalen.de/fileadmin/medien/02_Wirtschaft/00_Standortpolitik/Raumplanung/Gewerbeflaechen_Brutto_Netto_Problematik.pdf); Zugriff am 26.05.2015. Im Folgenden zitiert als „Die Brutto-Netto-Problematik – Münster-Studie“

Siegen auch für das eher ebene Münsterland gelten würden oder ob hier wegen der topographisch weniger schwierigen Verhältnisse ganz andere Netto-Brutto-Verhältnisse vorlägen, vergab die IHK Nord Westfalen im Jahr 2013 eine ganz ähnliche Untersuchung für den Bereich des Bezirks der IHK Nord Westfalen.

Die Studie begann mit der Auflistung von zehn Forschungsfragen, von denen die ersten und wichtigsten drei Fragen dieselben waren wie bei der Siegen-Studie. Weitere Fragen wurden zur Methodik der Berechnung des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs im Bereich der Regionalplanung für das Münsterland gestellt sowie zu den Konsequenzen der Netto-Brutto-Problematik im Rahmen der seinerzeit im Prozess befindlichen Aufstellung des neuen Regionalplans für das Münsterland.

Die Studie erfolgte am Beispiel von elf Gewerbegebieten bzw. 14 Bebauungsplänen in acht Kommunen des IHK-Bezirks. Die Auswahl der Kommunen erfolgte überwiegend durch den Auftraggeber. Dabei war die Kooperationsbereitschaft der Kommunen maßgeblich bei der Festlegung der zu untersuchenden Gewerbegebiete.

Wieder wurden die Kommunen für ein Gespräch aufgesucht, ebenso die Regionalplanungsbehörde in Münster. Alle Gesprächspartner waren sehr kooperativ und stellten die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der untersuchten Bebauungspläne und der entsprechenden GIB galt der sog. Gebietsentwicklungsplan aus dem Ende der 1990er Jahre<sup>23</sup>. Die dort beschriebene Gewerbeflächenbedarfsberechnung stützte sich ebenfalls auf das GIFPRO-Modell. Auch hier wurde ein sog. Grundbedarf errechnet. Entwicklungsschwerpunkte erhielten einen 10%igen Funktionszuschlag, dazu gab es einen sog. Städtebaulichen Flexibilitätszuschlag von 20 %, mit dem ein Handlungsspielraum für die gemeindliche Bauleitplanung eingeräumt wurde. Darüber hinaus wurde ein zusätzlicher Flächenbedarf für das im Münsterland prognostizierte anwachsende Erwerbspersonenpotential geschätzt.<sup>24</sup> Insgesamt wurden damit die Flächenumfänge der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) relativ großzügig berechnet.

Im Laufe der Untersuchung stellte sich allerdings heraus, dass die zentrale Frage nach dem Unterschied zwischen der Größe der GIB und den daraus festgesetzten Gewerbeflächen nicht in einer vollständig befriedigenden Form beantwortet werden konnte. Das lag vor allem daran, dass – anders als im Fall der Untersuchung im IHK-Bezirk Siegen - kein einziger Fall vorlag, bei dem die Fläche des untersuchten Bebauungsplanes in etwa identisch zur Fläche des zugrundeliegenden GIB war. Die GIB im Münsterland waren ausnahmslos flächenmäßig deutlich größer als in den Kreisen Olpe und Siegen-Wittgenstein. „Die Mehrzahl der betrachteten Bebauungspläne war Teil von sehr viel größeren GIB, die in verschiedenen Teilschritten und mit verschiedenen Bebauungsplänen entwickelt wurden bzw. werden. In manchen Fällen lagen innerhalb der betrachteten GIB mehrere schon erschlossene und besiedelte Gebiete, die nicht Gegenstand dieser Untersuchung waren. In anderen Fällen waren noch

---

<sup>23</sup> Regierungsbezirk Münster (Hrsg.): Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland; aufgestellt durch den Bezirksplanungsrat des Regierungsbezirks Münster 1996-1997 mit Ergänzungen in 1997-1999. Stand: 06.12.1999; im Folgenden zitiert als: Gebietsentwicklungsplan Münsterland

<sup>24</sup> Gebietsentwicklungsplan Münsterland, a.a.O., S. 56



nicht in allen Teilen der GIB Bebauungspläne aufgestellt worden, wobei klar war, dass Teile der noch nicht genutzten Fläche des GIB in Zukunft als Gewerbefläche entwickelt werden sollten.“<sup>25</sup> Daher konnte kein Prozentwert für das Verhältnis von GIB-Fläche zu real gewerblich/industriell nutzbarer Fläche im gesamten GIB ermittelt werden.

Umso mehr rückte das Größenverhältnis des Geltungsbereichs des entsprechenden Bebauungsplans zu der ausgewiesenen GE-/GI-Nutzung in den Mittelpunkt des Interesses. Die Untersuchung brachte folgende Gesamtergebnisse<sup>26</sup>:

- § Anteil der GE/GI-Flächen an der Fläche der Bebauungspläne in den 11 Gewerbe- und Industriegebieten: 59,5 %
- § Anteil der Verkehrs- und sonstigen Erschließungsflächen in den 11 Gewerbe- und Industriegebieten: 10,4 %
- § Anteil der Grünflächen in den 11 Gewerbe- und Industriegebieten: 30,0 %

Diese Prozentwerte, die den in der Siegen-Studie ermittelten Werten doch sehr nahe kommen, wurden als Indikatoren für die Netto-Brutto-Verhältnisse auch in den GIB der Regionalplanung im Münsterland gewertet. Es spricht vieles dafür, dass bei einer vollständigeren Beplanung der entsprechenden Gewerbe- und Industriebereiche der Regionalplanung die Werte noch eher etwas niedriger werden. Denn es ist offensichtlich, dass im Rahmen der Bauleitplanung zunächst die relativ unkomplizierten Flächen mit einem Bebauungsplan entwickelt werden. Erst später werden die stärker mit Restriktionen behafteten Flächen in die Bebauungsplanung genommen, und in diesen Fällen ist anzunehmen, dass eher etwas niedrigere Ausnutzungswerte erreicht werden.

Insgesamt hat sich ergeben, dass es mit relativ großer Sicherheit nicht die topographischen Verhältnisse sind, die zu den niedrigen Netto-Brutto-Verhältnissen führen. Die topographischen Unterschiede zwischen dem Münsterland und dem Gebiet der IHK Siegen sind ziemlich groß, aber die Unterschiede bei den Netto-Brutto-Werten sind nur gering.

Damit wurde auch die Erfahrung aus der Siegen-Studie bestätigt, dass es vornehmlich die oben angesprochenen neueren planungsrechtlichen Regelungen und die mit ihnen verbundenen zu beachtenden Umweltaspekte sind, die zu der relativ geringen gewerblich-industriellen Ausnutzbarkeit der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche führen.

---

<sup>25</sup> „Die netto-b-Problematik – Münster-Studie“, a.a.O., S. 63

<sup>26</sup> ebenda, S. 64

### 3 Ansatz und Durchführung der Studie

Es war die IHK NRW, die nach Bekanntwerden der beiden Vorläuferstudien ein starkes Interesse daran hatte, der Frage nachzugehen, ob sich die in den Siegen- und Münsterland-Studien festgestellten Werte auch bei einer Studie mit einer größeren Repräsentativität bestätigen lassen würden.

Für die neue deutlich umfangreichere Studie waren auch folgende Argumente von Bedeutung:

- § Im Rahmen beider Fallstudien waren die jeweiligen Bebauungspläne bzw. GIB von den jeweiligen Auftraggebern ausgewählt worden. Maßgeblich für die Auswahl waren aus der Sicht der einzelnen IHK besonders interessante und neue Fälle ebenso wie die Bereitschaft der Kommunen, an der Studie mitzuwirken. In beiden Fällen waren keine systematischen Zufallsstichproben ermittelt worden. Das führte schnell dazu, dass Regionalplaner den Wert der ermittelten Ergebnisse durch die Unterstellung in Frage stellten, die niedrigen Netto-Brutto-Werte seien wohl dadurch erzielt worden, dass vornehmlich Gebiete mit besonders niedrigen Ausnutzungsgraden ausgesucht worden seien.
- § Repräsentative Aussagen waren nicht das Ziel der kleinen Fallstudien. Die Ergebnisse konnten daher auch nicht einfach auf ganz Nordrhein-Westfalen hochgerechnet werden. In Anbetracht begrenzter Mittel sollten lediglich spezifische Fragen explorativ untersucht werden (z. B. die Frage nach der Bedeutung der Böschungen für die Ausnutzbarkeit der GIB im Siegerland, die sich mit der Studie im Münsterland zur Frage nach der Bedeutung der Topographie generell ausgeweitet hatte). Dass diese explorativen Studien zu sehr interessanten ersten Ergebnissen und zu weiteren Fragen führen würden, war nicht von Anfang an absehbar.
- § Insbesondere die Studie für die IHK Nord Westfalen hat gezeigt, dass es eher die Ausnahme ist, wenn ein GIB durch lediglich einen einzigen Bebauungsplan überplant ist. Um zu belastbaren Netto-Brutto-Werten zu kommen, schien es dringend notwendig, ganze GIB mit sämtlichen Bebauungsplänen und nicht beplanten Bereichen zu analysieren. Dazu war es aber nötig, das Untersuchungsdesign stark zu verändern.

#### 3.1 Neukonzeption der NRW-Studie

Es waren mehrere Aspekte, die im Mittelpunkt der Neukonzeption der Netto-Brutto-NRW-Studien standen:

1. Ausgangspunkt der Untersuchung sollten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche sein und nicht gegebene Industrie- und Gewerbegebiete. In diesen GIB sollten alle Nutzungen erfasst werden. Diese können in festgesetzten Bebauungsplänen liegen und entsprechend der Festsetzungen der Bebauungsplanung realisiert worden sein oder werden. Die Nutzungen können aber auch außerhalb von Bebauungsplänen liegen und sind zu berücksichtigen, soweit sie innerhalb des betrachteten GIB liegen. Durch diese Festlegung sollte erreicht werden, dass die Netto- und Bruttowerte alle realen Werte in den GIB darstellen.

2. Genauso wichtig war die Festlegung, dass die Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im Rahmen einer Zufallsauswahl bestimmt werden sollten. Insgesamt war von vornherein festgelegt worden, dass 24 Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche in ganz Nordrhein-Westfalen näher zu untersuchen sein würden. In NRW gibt es 16 IHK-Bezirke. Die Auswahl der GIB sollte so getroffen werden, dass in jedem IHK-Bezirk mindestens ein GIB untersucht würde.
3. Von vornherein war damit gerechnet worden, dass nicht alle Flächen eines GIB schon überplant worden sind. Mit großer Wahrscheinlichkeit gibt es insbesondere bei den jüngeren GIB Flächen, die noch nicht entwickelt werden konnten. In diesem Fall sollten die Gutachter durch Gespräche mit den kommunalen Planern soweit wie möglich zu klären versuchen, inwieweit eine zukünftige Gewerbe-/Industrienutzung vorgesehen oder möglich wäre.
4. Eine weitere wichtige Festlegung bestand darin, dass hauptsächlich jüngere GIB und jüngere Bebauungspläne untersucht werden sollten. Da die neueren planungsrechtlichen Regelungen im Wesentlichen in den Jahren nach 1995 festgelegt worden waren, sollten für die Untersuchung vor allem GIB und B-Pläne aus der Zeit nach 1995 herangezogen werden. Aus den beiden Vorläufer-Studien hatte sich der Eindruck ergeben, dass ältere Bebauungspläne durchaus zu höheren Netto-Brutto-Verhältnisse kamen. Zahlenmäßig umfangreichere Belege dazu lagen aber nicht vor.

## 3.2 Durchführung der Studie

### 3.2.1 Auswahl der zu untersuchenden GIB

Zu Beginn der Bearbeitung wurden die Leiter der Regionalplanungsbehörden mittels eines Anschreibens der IHK NRW gebeten, die Durchführung dieser Studie zu unterstützen. In einem zweiten Anschreiben durch die Auftragnehmer wurde dies präzisiert, indem darum gebeten wurde, den Bearbeitern Listen der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche in den jeweiligen Regierungsbezirken zur Verfügung zu stellen.

Die Regionalplanungsbehörden haben positiv und schnell reagiert. In relativ kurzer Zeit hatten alle zuständigen Stellen die gewünschten Listen per E-Mail zur Verfügung gestellt.<sup>27</sup>

Die GIB wurden den entsprechenden IHK-Bezirken zugeordnet. Dann sollten aus den GIB, die seit 1995 festgesetzt worden waren, die näher zu untersuchenden GIB innerhalb der jeweiligen IHK-Bezirke bestimmt und ausgewählt werden.

Es stellte sich allerdings heraus, dass für die GIB keine zeitlichen Zuordnungen vorgenommen werden konnten. Bei den Regionalplanungsbehörden waren keine Informationen über den Zeitpunkt der Festsetzung des jeweiligen GIB vorhanden. Sicher wäre es grundsätzlich möglich, mit erheblichem Aufwand aus den Archiven heraus die entsprechenden Daten zu ermitteln, in Anbetracht von 1.811 GIB in Nordrhein-Westfalen musste darauf jedoch verzichtet werden.

---

<sup>27</sup> Eine Liste der Kontaktpersonen bei den Regionalplanungsbehörden findet sich im Anhang der Studie

Damit waren die Auftragnehmer gezwungen, über einen Umweg an Informationen über relativ neue Bebauungspläne und GIB zu kommen. Folgende Vorgehensweise wurde gewählt:

Mit Hilfe eines Zufallszahlengenerators wurde eine Kommune bestimmt, in der ein auszuwählender GIB näher untersucht werden sollte. Über die Website der kommunalen Wirtschaftsförderungsagentur wurde ermittelt, welche Gewerbegebiete gegenwärtig vor allem vermarktet wurden, um so ‚neuere‘ Gebiete und die zugehörigen GIB zu identifizieren. In der Regel erwiesen sich die ausgewählten GIB als bearbeitbar. Dann wurden die jeweiligen Wirtschaftsförderungsagenturen bzw. Planungsämter angeschrieben und um Mitwirkung an der Studie sowie Zusendung der entsprechenden Bebauungspläne nebst Begründungen gebeten.

Es gab allerdings auch Situationen, in denen eine Auswertung des entsprechenden GIB nicht in Frage kam. In manchen Fällen war es nach der Analyse der entsprechenden örtlichen Situation ganz offensichtlich, dass der neue Bebauungsplan Teil eines GIB war, der weit in die Vergangenheit zurückführte und in den verschiedenen Planungszeiträumen sukzessiv erweitert worden war, so dass der überwiegende Teil des GIB schon mit alten Bebauungsplänen abgedeckt worden war. In diesem Fall wurde auf die Untersuchung des GIB verzichtet. Gab es keinen zweiten untersuchbaren Fall in der ausgewählten Kommune, wurde eine neue Kommune ausgewählt.

Trotz dieses Vorgehens konnte nicht verhindert werden, dass auch GIB untersucht worden sind, deren Geschichte tatsächlich länger in die Vergangenheit zurückreicht. Das hängt damit zusammen, dass manchmal erst nach einer längeren Einarbeitung in die Entwicklung der Bebauungspläne eines GIB deutlich wurde, dass auch Bebauungspläne zum GIB gehören, die weit vor 1995 in Kraft gesetzt worden waren. In Anbetracht der schon investierten Arbeitszeit und auch, weil es sich teilweise um sehr interessante Fälle handelte, wurde der entsprechende GIB beibehalten und näher untersucht.

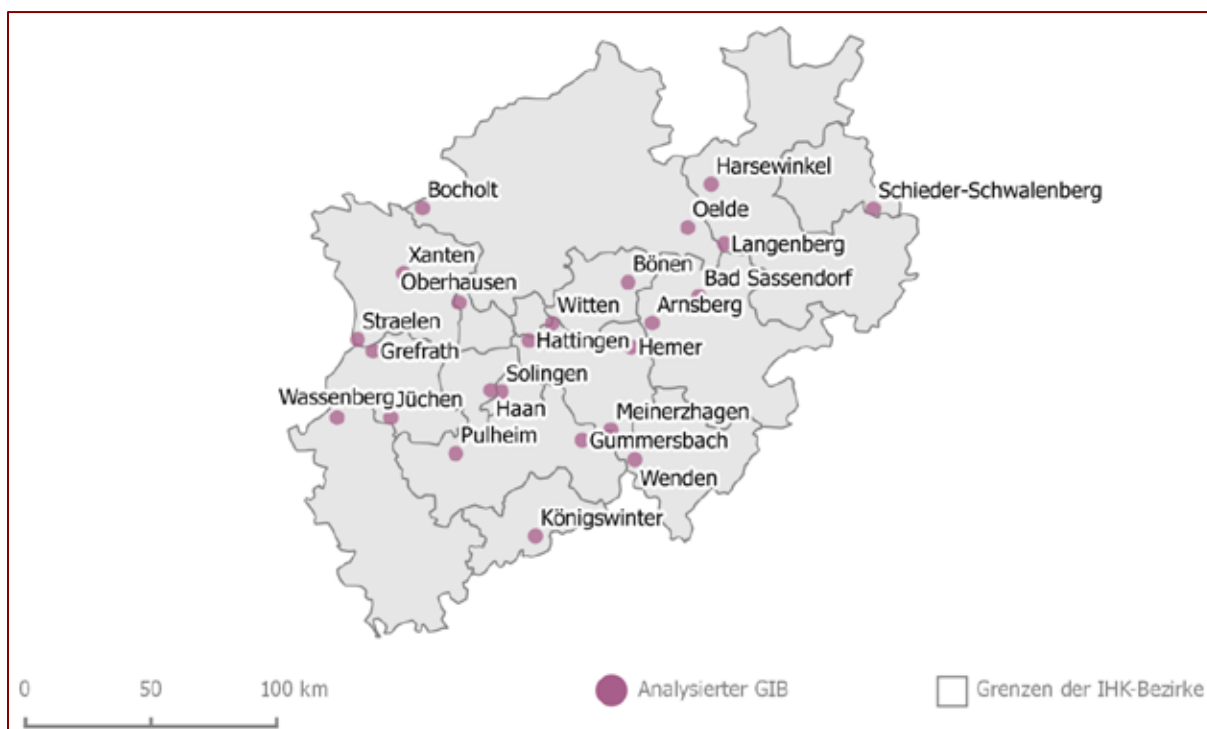
Nur in wenigen Fällen lehnten die Kommunen die Bitte um Teilnahme an der Untersuchung ab. Häufig musste telefonisch nachgehakt werden. Insbesondere die Mitarbeiter in den Planungsämtern verwiesen auf personelle und zeitliche Engpässe, so dass die Übermittlung der verschiedenen Unterlagen doch eine relativ lange Zeit in Anspruch nahm. Das konnte aber nicht wirklich überraschen, denn insbesondere bei größeren GIB sind so viele verschiedene Informationen zu beschaffen, dass der Arbeitsaufwand durchaus beträchtlich sein kann. Umso mehr ist es positiv zu erwähnen, dass doch in den meisten Fällen alle benötigten Informationen übermittelt wurden.<sup>28</sup>

Es war festgelegt worden, dass je IHK-Bezirk mindestens ein GIB untersucht werden sollte. Bei 16 IHK-Bezirken in NRW und 24 GIB gab es auch IHK-Bezirke, in denen mehr als ein GIB untersucht werden konnte. Es wurde entschieden, in den größeren IHK-Bezirken zwei GIB, in den kleineren IHK-Bezirken jeweils einen GIB zu untersuchen. Für die Entscheidung

---

<sup>28</sup> Eine Liste der Kontaktpersonen in den einzelnen Kommunen findet sich im Anhang der Studie.

darüber, was ein großer und was ein kleiner IHK-Bezirk ist, wurde nicht auf die Flächengröße des Bezirks abgestellt, sondern auf die Zahl der GIB in den jeweiligen Bezirken.<sup>29</sup>



*Karte 1: Kommunen mit ausgewählten GIB in den IHK-Bezirken Nordrhein-Westfalens*

Tabelle 1 benennt die IHK-Bezirke, die ausgewählten Kommunen und die Namen der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche. Insgesamt wurden – wie geplant - 24 Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche untersucht (vgl. auch Karte 1).

### 3.2.2 Größe der GIB und Zahl der Bebauungspläne

Die ausgewählten GIB weisen sehr große Unterschiede im Hinblick auf die Flächengröße und auf die Zahl der festgesetzten Bebauungspläne auf. Neben den Flächen mit Bebauungsplänen gibt es auch viele unbeplante Teilbereiche in den GIB. Bei den meisten handelt es sich um Flächen für die Landwirtschaft, aber es gibt auch gewerblich genutzte Bereiche innerhalb der GIB ohne Bebauungsplan.

Tabelle 1 gibt einen Überblick über die Größe der GIB sowie die Zahl der Bebauungspläne.

<sup>29</sup> Eine genaue Darstellung der Zahl der GIB in den IHK-Bezirken und der Zahl der in den jeweiligen Bezirken zu untersuchenden GIB findet sich im Anhang der Studie.

Tabelle 1: Größe der GIB und Zahl der Bebauungspläne

IHK-Bezirk	Kommune	GIB	Größe GIB (ha) <sup>30</sup>	Zahl Bebauungspläne
Aachen	Wassenberg	Forst	23,4	1
Arnsberg	Arnsberg	Gut Nierhof	53,0	2
	Bad Sassendorf	Lohner-Klei-Süd	37,3	1
Bielefeld	Harsewinkel	Dammanshof	68,6	3
	Langenberg	Benteler/B 55 Süd	43,0	4
Bochum	Hattingen	Ludwigstal	54,6	3
	Witten	Bebbelsdorf	15,7	2
Bonn	Königswinter	Hünscheider Hof	27,5	1
Detmold	Schieder-Schwalenberg	Schwalenberg Nord-West	18,5	2
Dortmund	Bönen/Hamm	Bönen/Hamm	360,0	9
Duisburg	Straelen	Herongen	105,2	3
	Xanten	Birten	36,7	4
Düsseldorf	Haan	Düsselberg	18,0	2
Essen	Oberhausen	Waldteich	52,4	2
Hagen	Hemer	Deilinghofen	58,4	5
	Meinerzhagen	Grünwald	25,0	1
Köln	Gummersbach	Herreshagen	69,4	6
	Pulheim	Pulheim Ost	123,3	7
Krefeld	Grefrath	Am Wasserwerk	21,5	1
	Jüchen	Regio-Park	28,4	2
Münster	Bocholt	Holtwick	39,0	2
	Oelde	Am Sudbergweg	66,1	2
Siegen	Wenden	Auf der Mark	71,0	2
Wuppertal	Solingen	Piepersberg	32,8	1
<b>gesamt</b>			<b>1.448,8</b>	<b>68</b>

In der Summe umfassen die ausgewählten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) eine Fläche von 1.448,8 ha. Ihre durchschnittliche Größe liegt bei etwa 60 ha.

Der größte GIB ist der GIB Bönen/Hamm der Kommunen Bönen und Hamm im IHK Bezirk Dortmund. Er ist 360 ha groß. Der kleinste GIB ist mit 15,7 ha der GIB Bebbelsdorf in Witten im IHK-Bezirk Bochum.

Über alle GIB gerechnet liegt der Median bei 41 ha. Die meisten GIB sind mittelgroß, nur wenige sind sehr groß. Je GIB gibt es im Durchschnitt 2,8 Bebauungspläne.

Ein auffallendes Ergebnis war, dass in 11 der 24 GIB die Summe aus den Planbereichen der Bebauungspläne und den unbeplanten Innenbereichen größer ist als die Größe des GIB. In diesen Fällen überschreiten die Grenzen der Bebauungspläne die Grenzen des förmlich

<sup>30</sup> Größe der in den Regionalplänen förmlich festgesetzten GIB

festgesetzten GIB. Das entspricht den Argumenten der Regionalplaner, die darauf hinweisen, dass im Anpassungsverfahren der Bauleitplanung räumlich begründete Besonderheiten berücksichtigt werden können. Da die jeweilige Überschreitung der Grenzen der GIB durch die Bebauungspläne mit der Regionalplanung abgestimmt und somit akzeptiert worden ist, wurde in den jeweiligen Fällen im Bauleitplanverfahren offensichtlich auf die lokale Besonderheiten Rücksicht genommen.

Das Überschreiten der GIB-Grenzen durch Bebauungspläne hat Konsequenzen für die Diskussion um das Verhältnis von gewerblich/industriell nutzbaren Flächen zur Fläche der GIB. Darauf wird im späteren Teil der Arbeit ausführlicher eingegangen.

### **3.2.3 Alter der GIB**

Wie oben erläutert wurde, war es das ursprüngliche Ziel der Untersuchung, nur relativ junge GIB bzw. Bebauungspläne zu betrachten. Es wurde allerdings schon darauf hingewiesen, dass nicht ganz ausgeschlossen werden konnte, auch GIB mit einer weiter zurückreichenden Geschichte zu betrachten und zu analysieren. Nach der Auswertung aller GIB wurde deutlich, dass bei einer größeren Zahl von GIB als erwartet auch relativ alte Bebauungspläne berücksichtigt werden mussten. Das bewirkte, dass eine Unterscheidung zwischen jungen und alten GIB vorgenommen werden musste.

Dabei wurden als „jung“ nur die GIB mit einem Satzungsbeschluss der Bebauungspläne ab 2000 betrachtet. Das Jahr 2000 wurde als Trennlinie genommen, da davon ausgegangen werden kann, dass sich die neuen planungsrechtlichen Regelungen vor allem nach 2000 in den Bebauungsplänen niedergeschlagen haben. Damit wurden konsequent alle GIB mit Bebauungsplänen, die zwischen 1970 und 1999 aufgestellt wurden, in die Gruppe der „alten“ GIB verwiesen, auch wenn sich die Entwicklung der GIB bis in die 2000er Jahre hingezogen hat. Tabelle 2 zeigt die Verteilung der GIB in die Gruppe der „alten“ und „neuen“ GIB.

Tabelle 2: ‚Neue‘ und ‚alte‘ GIB

IHK-Bezirk	Kommune	GIB	‚Neue‘ GIB Aufstellungsjahr der Be- bauungspläne	‚Alte‘ GIB Aufstellungsjahr der Be- bauungspläne
Aachen	Wassenberg	Forst	-	1979, 2012
Arnsberg	Arnsberg	Gut Nierhof	2003, 2013	-
	Bad Sassendorf	Lohner-Klei-Süd	-	1995 (Überplanung eines alten Kasernengeländes)
Bielefeld	Harsewinkel	Dammanshof	-	1968, 1996, 1996
	Langenberg	Benteler/B 55 Süd	-	1987, 1993, 2000
Bochum	Hattingen	Ludwigstal	-	1981, 1990, 2009
	Witten	Bebbelsdorf	2004, 2015	-
Bonn	Königswinter	Hünscheider Hof	2011	-
Detmold	Schieder-Schwalenberg	Schwalenberg Nord-West	-	1989, 1997
Dortmund	Bönen/Hamm	Bönen/Hamm	-	1970, 1988, 2000, 2001, 2005, 2006, 2008
Duisburg	Straelen	Herongen	-	1977, 2000
	Xanten	Birten	-	1988, 2004, 2006, 2015
Düsseldorf	Haan	Düsselberg	-	1973, 1984, 2010
Essen	Oberhausen	Waldteich	-	1997, 2009
Hagen	Hemer	Deilinghofen	-	1975, 1976, 1995, 2001, 2009 (Überplanung eines alten Kasernengeländes)
	Meinerzhagen	Grünwald	2007	-
Köln	Gummersbach	Herreshagen	2006, 2007, 2009, 2011, 2012	-
	Pulheim	Pulheim Ost	-	1983, 1997, 2000, 2007, 2011, 2013, 2015
Krefeld	Grefrath	Am Wasserwerk	2010	-
	Jüchen	Regio-Park	2011, 2012	-
Münster	Bocholt	Holtwick	2002	-
	Oelde	Am Sudbergweg	2002	-
Siegen	Wenden	Auf der Mark	-	1988, 1994
Wuppertal	Solingen	Piepersberg	2002	-

Die Zusammenstellung macht deutlich, dass nur zehn der untersuchten GIB zu den „neuen“ GIB zu rechnen sind, 14 dagegen zu den „alten“.



## 4 Analyse der Fallbeispiele

Im Folgenden werden die 24 GIB im Einzelnen beschrieben und die Ergebnisse der Analyse dargestellt. Die Flächennutzungen werden erfasst und tabellarisch zusammengestellt. Für jeden einzelnen Bebauungsplan werden die Nutzungen in Flächenbilanzen festgehalten. Am Ende erfolgt eine Gesamtbetrachtung des GIB und der in ihm vorhandenen Flächennutzungen. Die jeweiligen Netto-Brutto-Verhältnisse werden ermittelt.

Dazu werden Verhältnisse gebildet für den Anteil der GE-/GI-Nutzungen in den einzelnen Bebauungsplänen und in den jeweiligen unbeplanten Teilbereichen. Genauso werden die Verhältnisse der Summe der GE-/GI-Flächen in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen im Verhältnis zur Fläche des jeweiligen GIB insgesamt gebildet. Damit ist der wichtige Wert für das Netto-Brutto-Verhältnis festgestellt.

Am Ende der Darstellung der GIB im Einzelnen werden die Flächennutzungen über alle GIB zusammen ermittelt und entsprechend summiert. Daraus ergibt sich der Anteil der GE-/GI-Nutzungen in allen untersuchten GIB.

Es hat sich als notwendig herausgestellt, zwei unterschiedliche Methoden zur Berechnung der Netto-Brutto-Verhältnisse anzuwenden. Diese Notwendigkeit ergibt sich aus der Existenz zweier unterschiedlicher Betrachtungsweisen bezüglich der ermittelten Flächennutzungen in den Bereichen von Bebauungsplänen, die über die GIB-Grenzen hinausgehen.

Die eine Auffassung geht davon aus, dass die Flächen der gewerblich/industriellen Nutzungen in den Bebauungsplänen, deren Grenzen über die Grenzen des jeweiligen GIB hinausgehen, zu den Flächen der gewerblich/industriellen Nutzungen innerhalb des GIB hinzuzurechnen sind. Die Summe aller GE-/GI-Flächen wird dann auf die Fläche des förmlich festgesetzten GIB bezogen.

Die andere Auffassung geht davon aus, dass die Festsetzung eines Bebauungsplanes, der über die Grenzen des GIB hinausgeht, in jedem Fall mit der Regionalplanung abgestimmt sein muss und von dieser genehmigt sein muss. Damit hat die Regionalplanung faktisch einer Vergrößerung des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs um die Fläche des überschießenden Bebauungsplans zugestimmt. Die Summe aller GE-/GI-Flächen wird dann nicht mehr nur auf die Fläche des förmlich festgesetzten GIB bezogen, sondern auf die Fläche des „vergrößerten“ GIB.

Die Argumente für die erste Auffassung lauten folgendermaßen: Die Gewerbe- und Industrie-flächen, die für sich genommen außerhalb des GIB liegen, seien diesem in seiner ursprünglichen Größe zuzuordnen, weil sie in einem räumlichen Zusammenhang mit dem ursprünglichen GIB stünden. Damit werde der fehlenden Parzellenschärfe des Regionalplans mit seinem typischen Maßstab von 1:50 000 wie auch den durchaus gewollten Spielräumen bei der Ableitung der Flächennutzungspläne und letztlich der Bebauungspläne aus den Vorgaben des Regionalplans Rechnung getragen. Die regionalplanerische Zustimmung zur Verortung gewerblicher Nutzungen über die Grenzen des GIB hinaus sei damit nicht als Vergrößerung des GIB und damit als Anerkennung zusätzlicher Bedarfe zu werten, sondern gebe den Kommunen Flexibilität bei der Umsetzung der übergeordneten Planungsvorgaben. In diesem Zusammenhang sei zu berücksichtigen, dass die Regionalplanungsbehörden in der Vergan-

genheit Flächenentwicklungen unterhalb von zehn Hektar als in der Regel nicht regionalplanbedeutsam betrachtet haben und ein Überschreiten der GIB-Grenzen in gewissem Rahmen damit nicht erheblich sei. Zu dieser Auffassung gehört unmittelbar, dass die neben den GE-/GI-Flächen in dem überschießenden Bebauungsplan ausgewiesenen Flächennutzungen nicht berücksichtigt werden können. Sie ebenfalls dem förmlich festgesetzten GIB zuzuordnen, würde bedeuten, dass die Summe aller Flächenanteile den Wert 100 Prozent regelmäßig überschreiten würde.

Die Argumente für die zweite Auffassung lauten folgendermaßen: Die Überschreitung des GIB durch einen Bebauungsplan, die letzten Endes vor allem von der lokalen Wirtschaftsförderung und Bebauungsplanung damit begründet werde, dass innerhalb der Grenzen des GIB die berechneten Gewerbe- und Industrieflächenbedarfe nicht erfüllt werden könnten, bedingten aber immer auch, dass in den überschießenden Bebauungsplanflächen neben den GE-/GI-Flächen weitere Flächen ausgewiesen werden müssten, weil sie unmittelbar mit der Ausweisung von GE-/GI-Flächen verbunden seien: Flächen für Ver- und Entsorgung, Flächen für die Verkehrserschließung, in den meisten Fällen auch Flächen für Ausgleichsmaßnahmen. Die Genehmigung eines über die Grenzen eines GIB hinausgehenden Bebauungsplanes beinhalte implizit immer auch die Anerkennung, dass infolge der planungsrechtlich gegebenen und zu berücksichtigenden Belange die berechneten Gewerbeflächenbedarfe innerhalb des GIB nicht vollständig zu erfüllen seien. Dieser Auffassung folgend müssten auch die anderen in dem überschießenden Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen berücksichtigt werden. Das gehe aber nur, wenn man von einer faktisch Vergrößerung des GIB ausgehe. Damit würden dem GIB nicht nur die zusätzlichen GE-/GI-Flächen zugerechnet, sondern alle zusätzlichen Flächennutzungen.

Da beide Auffassungen vertretbar erscheinen, wurde die Entscheidung getroffen, beide Auffassungen nebeneinander bestehen zu lassen und dementsprechend mit zwei leicht unterschiedlichen Methoden die Netto-Brutto-Verhältnisse zu berechnen. Es ist unmittelbar einleuchtend, dass dabei auch leicht unterschiedliche Ergebnisse herauskommen.

**In der Darstellung der einzelnen GIB und ihrer Flächenbilanzen wird allein von der Auffassung I ausgegangen**, bei der nur die GE-/GI-Flächen des überschießenden Bebauungsplans zu den GE-/GI-Flächen innerhalb des förmlich festgesetzten GIB addiert und dann durch die Gesamtfläche des GIB geteilt werden. Die Berechnung wird im Folgenden als Methode I bezeichnet.

**In der abschließenden Gesamtdarstellung werden neben den Ergebnissen der Methode I auch die Ergebnisse dargestellt, die sich aus der Auffassung II ergeben (die Rechnung wird im Folgenden als Methode II bezeichnet). Damit werden die Ergebnisse beider Auffassungen und beider Methoden vergleichbar.**

Neben der Berechnung der Anteile der Gewerbe- und Industrieflächen an der Gesamtheit der Gewerbe- und Industrieflächenbereiche des Regionalplans werden auch die Anteile von Grünflächen und von Erschließungsflächen berechnet und tabellarisch dargestellt. Dabei wird der Begriff der Grünflächen als Oberbegriff zur summarischen Erfassung verschiedener Arten von Freiraumnutzung verwendet: Wald, Wiesen, öffentliche und private Grünflächen,

Flächen für den Artenschutz, Ausgleichsflächen, Böschungflächen, Landwirtschaftsflächen etc.

Auch Flächen für die Versickerung von Regenwasser sowie Regenrückhaltebecken werden in dieser Untersuchung der Kategorie ‚Grünflächen‘ zugeordnet – letztlich handelt es sich dabei in aller Regel um naturnah modellierte und bepflanzte Erdbecken.

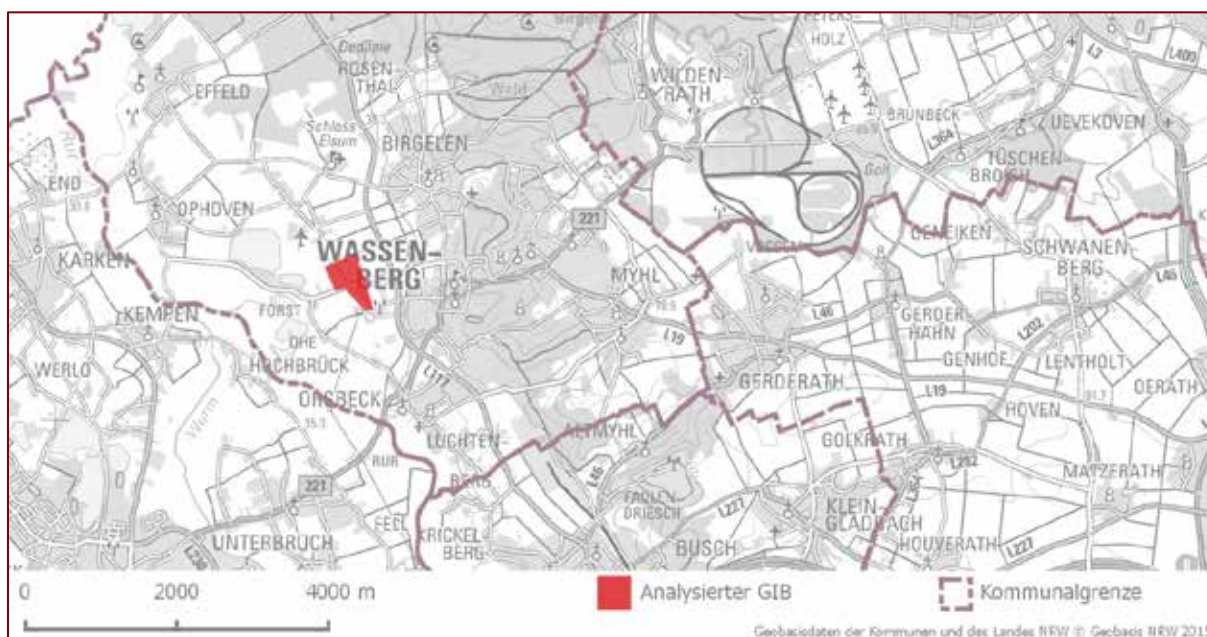
Landwirtschaftsflächen werden nur dann zu den Grünflächen gezählt, wenn sie keine Potentiale für eine mögliche Umnutzung in Gewerbe- und Industrieflächen aufweisen. Das kann beispielsweise dadurch entstehen, dass die Eigentümer durch besondere rechtliche Regelungen verhindert haben, dass eine derartige Umnutzung in den nächsten Generationen geschieht. Auch kleinere landwirtschaftlich genutzte Restflächen, die aufgrund ihrer Größe, ihres Zuschnitts oder ihrer Abstandsfunktion zu Wohnsiedlungsbereichen keine Umnutzung in Gewerbe- und Industrieflächen erwarten lassen, werden der Kategorie ‚Grünflächen‘ zugeschlagen. Manchmal dienen Landwirtschaftsflächen zudem dem Eingriffsausgleich und werden dann auch zu den Grünflächen gezählt.

Größere landwirtschaftliche Flächen, bei denen die Kommunalvertreter angegeben haben, dass sie als Potentialflächen für eine spätere Umnutzung zu Gewerbe- und Industrieflächen dienen, werden als Landwirtschaftsflächen im Sinne von Potentialflächen aufgelistet. Auf diese Flächen wird im Rahmen der Analyse der einzelnen GIB besonders hingewiesen. In einer Tabelle im Abschlusskapitel der Arbeit werden diese Flächen noch einmal gesondert erfasst und es wird die Größe der Gewerbe- und Industrieflächenpotenziale abgeschätzt, die bei einer möglichen Inanspruchnahme dieser Landwirtschaftsflächen gewerblich genutzt werden könnten.

**Für die Analyse wurden sämtliche Größenangaben zu Teilflächen, seien Sie nun selbst ermittelt oder den Begründungen der Bebauungspläne entnommen worden, auf Hektarangaben mit einer Nachkommastelle gerundet. Auf dieser Basis sind dann die verschiedenen Anteilswerte errechnet und ebenfalls gerundet worden. Dies kann dazu führen, dass die hier angegebenen Anteilswerte geringfügig von den Angaben der in den Begründungen einzelner Bebauungspläne enthaltenen Flächenbilanzen abweichen. Zudem kann aufgrund der Rundung die Summe der Anteilswerte geringfügig kleiner oder größer als 100,0 % sein.**

## 4.1 Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk Aachen

### 4.1.1 GIB Forst in Wassenberg



Karte 2: Lage des GIB Forst im Stadtgebiet Wassenberg

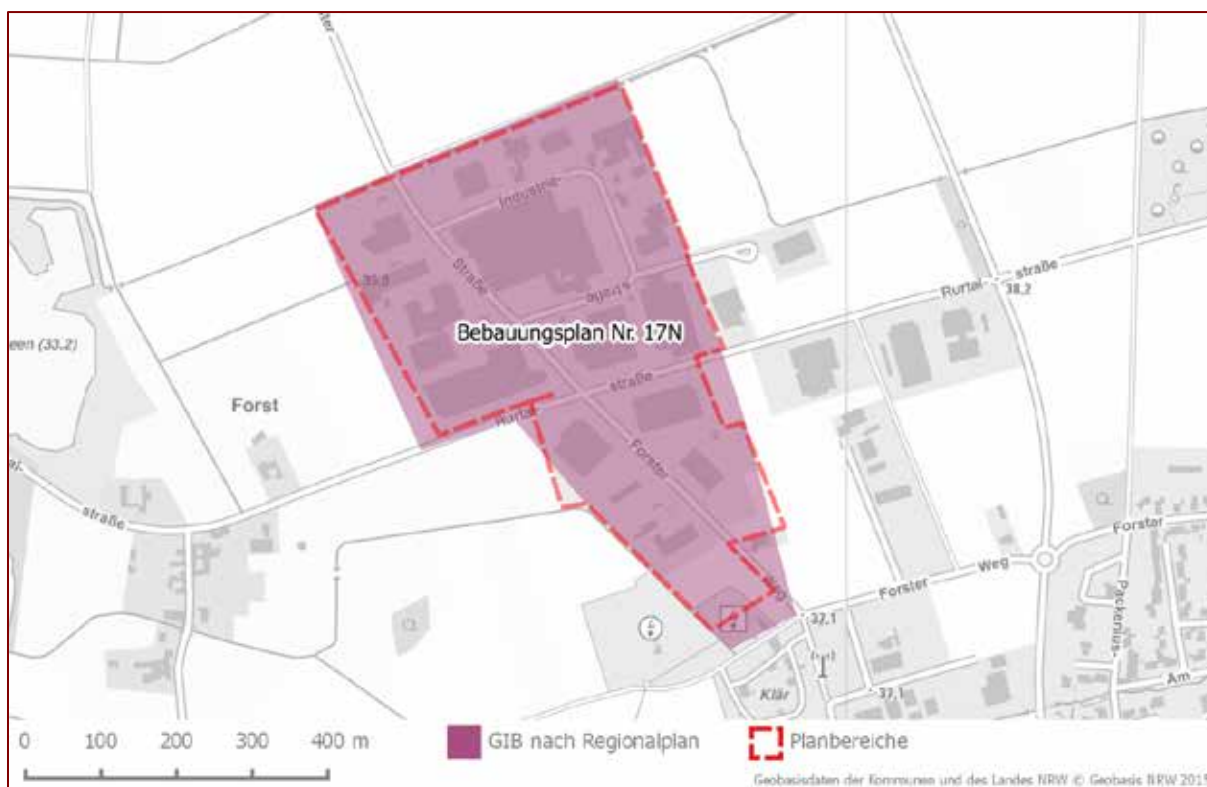
Die Grenze des 23,4 ha großen GIB „Forst“ in Wassenberg verläuft im Norden in nordöstlicher Richtung entlang des „Birgeler Baches“, im Westen in südwestlicher Richtung entlang der Flurstücke 418 und 161 der Gemarkung Wassenberg bis zur „Rurtalstraße“, auf der „Rurtalstraße“ bis zum Flurstück 400, dann weiter in südwestlicher Richtung entlang der Flurstücke 400 und entlang des Grabens 67 neben dem Flurstück 369 bis zum „Forster Weg“. Die südlichste Grenze des GIB wird durch den „Forster Weg“ gebildet. Die östliche Grenze verläuft – ausgehend vom „Forster Weg“ in nordöstlicher Richtung entlang der Flurstücke 488, 447, 446, 445, 444, 470, 471 und weiter entlang der Flur 6 und endet dort am „Birgeler Bach“.

Der GIB „Forst“ ist zu beinahe 99 % durch den Bebauungsplan 17 N der Gemeinde Wassenberg überplant.

#### 4.1.1.1 Bebauungsplan Nr. 17 N

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Forst“ wurde 1979 als Satzung beschlossen und ist seit 1981 rechtsverbindlich. Das Plangebiet wurde in den nachfolgenden Jahren besiedelt und ist seit einigen Jahren vollständig gewerblich/industriell genutzt. Zur Modernisierung wurde es für erforderlich gehalten, zeitgemäßere Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, um unerwünschte Entwicklungen durch von zum Teil störende Nutzungen und Emissionen zu verhindern. Daher hat die Gemeinde Wassenberg im Jahr 2009 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 17 N „Gewerbegebiet Forst-Neu“ einzuleiten. Seit 2012 ist der neue Bebauungsplan rechtskräftig. Der Bebauungsplan 17 N hat weitgehend dieselben Grenzen wie der Bebauungsplan 17. Das Plangebiet ist 21,3 ha

groß. Der GIB ist etwas größer als der Bebauungsplan, da der GIB eine bestehende Kläranlage in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich einbezieht.



*Karte 3: Teilflächen des GIB Forst in Wassenberg*

Der Bebauungsplan setzt in allen Teilflächen südlich der „Rurtalstraße“ GE fest, in allen Bereichen nördlich der „Rurtalstraße“ GI. Insgesamt werden 18,0 ha für gewerblich/industrielle Nutzungen festgesetzt.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der K 34 („Rurtalstraße“) im nördlichen Bereich über die „Lothforster Straße“ und die „Industriestraße“ sowie im südlichen Bereich über den „Forster Weg“. Die Verkehrsflächen wurden auf einer Breite von 10 m mit beidseitigem Gehweg ausgebaut. Insgesamt werden 1,9 ha für die Verkehrserschließung benötigt und festgesetzt.

Die Gewerbeflächen der einzelnen Unternehmen sind im Randbereich zu begrünen. Entsprechende Festsetzungen werden getroffen. Die Randbereiche des Gewerbe- und Industriegebietes zur offenen Landschaft werden mit einer zwei- bis fünfreihigen Gehölzhecke bepflanzt. Bei den diesbezüglichen Festsetzungen spielen Gesichtspunkte sowohl zur städtebaulichen und funktionalen Einbindung des Gebietes als auch landschaftsökologische Gesichtspunkte eine gleichwertige Rolle. Die Festsetzungen erfolgen nach § 9 (1) BauGB (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

Daraus ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Tabelle 3: Flächenbilanz Bebauungsplan 117N

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	18,0	84,5
Öffentliche Verkehrsflächen	1,9	8,9
Grünflächen	1,3	6,1
Flächen für Regenrückhaltung	0,1	0,5
<b>gesamt</b>	<b>21,3</b>	<b>100,0</b>

#### 4.1.1.2 Gesamtbetrachtung

Tabelle 4: Gesamtbetrachtung des GIB Forst

Gesamtgröße des GIB Forst							23,4 ha
Teilflächen des GIB	Teilfläche gesamt (in ha)	Gewerblich nutzbare Flächen (in ha)	Verkehrsflächen (in ha)	Grünflächen (in ha)	sonstige Nutzungen (in ha)	Anteil gewerbl. nutzbarer Flächen an B-Plan gesamt (in %)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB (in %)
B-Plan 117 N	21,3	18,0	1,9	1,4	-	84,5	
unbeplant	2,1	-	-	-	2,1 (Kläranlage)	-	-
<b>gesamt</b>	<b>23,4</b>	<b>18,0</b>	<b>1,9</b>	<b>1,4</b>	<b>2,1</b>	<b>84,5</b>	<b>76,9</b>

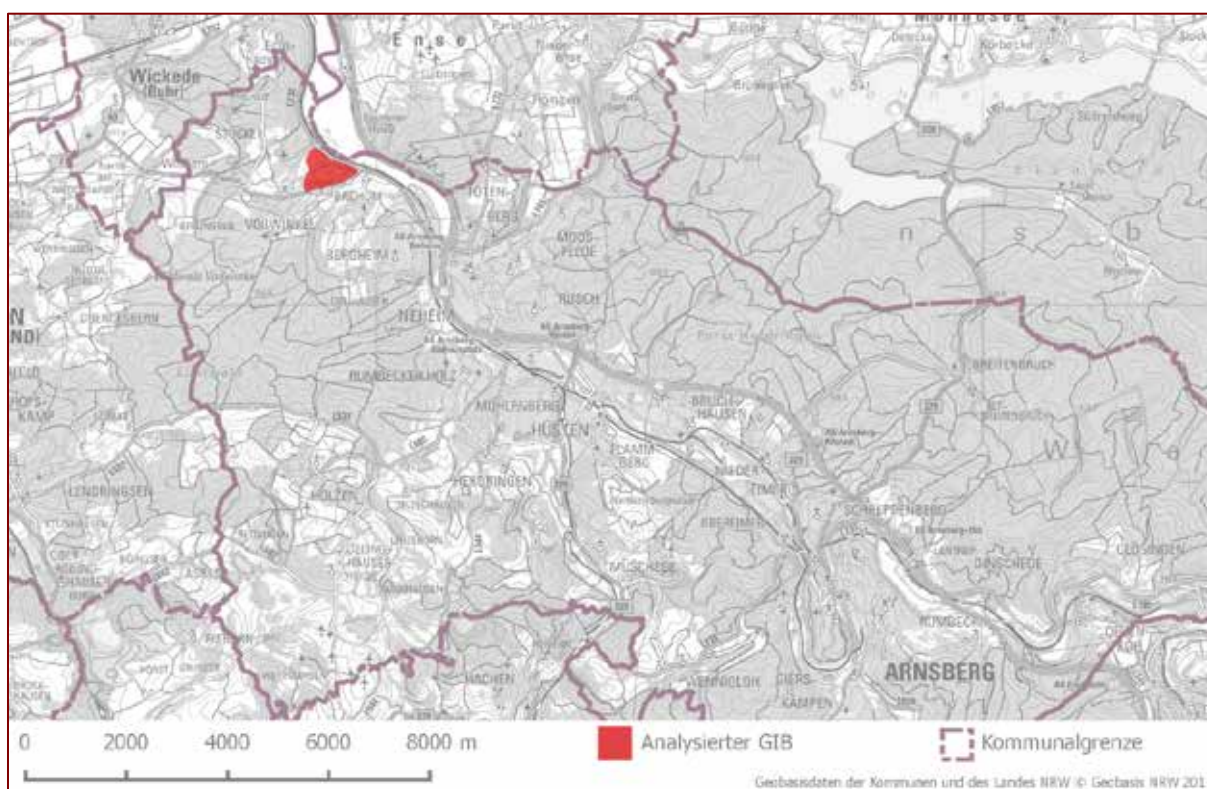
Das Größenverhältnis der GE-/GI-Flächen zum GIB insgesamt beträgt 76,9 %. Dieser hohe Ausnutzungsgrad kommt dadurch zustande, dass es sich beim Bebauungsplan „117 N Bebauungsplan Forst – Neu“ um die im Jahr 2012 erfolgte Überplanung eines schon lange bestehenden Gewerbegebietes handelt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1979 galten viele der heute bestehenden planungsrechtlichen Regelungen noch nicht. Insbesondere gab es noch keine Regelungen im Hinblick auf einen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

## 4.2 Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk Arnsherg, Hellweg-Sauerland

### 4.2.1 GIB Gut Nierhof in Arnsherg

Der 53 ha große Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich „Gut Nierhof“ liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtbezirks Voßwinkel in der Stadt Arnsherg. Der GIB wird begrenzt durch die „Echthäuser Straße“ im Nordosten, die „Füchtener Straße“ im Nordwesten und die „Voßwinkeler Straße“ im Süden. Im Westen folgt die Grenze des GIB vorhandenen Wirtschaftswegen, die sich quer durch das Gebiet schlängeln und von der „Voßwinkeler Straße“ bis zur „Füchtener Straße“ führen.





*Karte 4: Lage des GIB Gut Nierhof im Stadtgebiet Arnberg*

Ursprünglich wurde der größte Teil des GIB landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten befinden sich innerhalb des GIB ein schon lange bestehendes Hotel/Restaurant und ein großer holzverarbeitender Betrieb mit Sägewerk.

In diesem GIB gibt es ein Gewerbe-/Industriegebiet auf der Basis eines Bebauungsplans aus dem Jahr 2003 mit dem Namen „Gut Nierhof II“, das bis heute weitgehend vermarktet worden ist. Seit dem Jahr 2013 gibt es ein Planungskonzept für den Bebauungsplan „Gut Nierhof I“, der sich zurzeit in der Aufstellung befindet. Kleinere und größere Teile des GIB sind bisher nicht beplant.

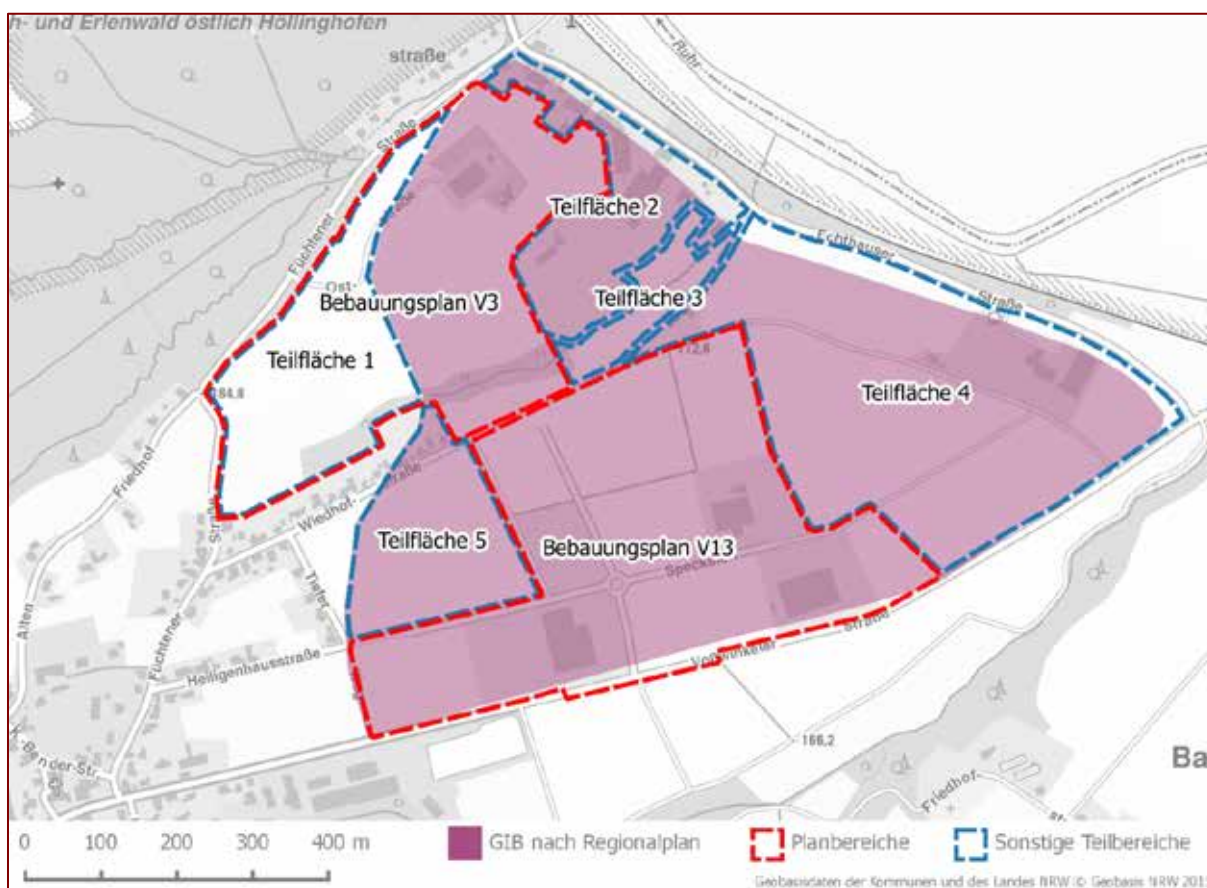
#### 4.2.1.1 Bebauungsplan V 13

Der Bebauungsplan V 13 „Gut Nierhof II“ aus dem Jahr 2003 wird wie folgt begrenzt:

- § im Norden durch den vorhandenen Wirtschaftsweg (Verlängerung der „Heiligenhausstraße“) und durch einen Teil der „Wiedhofstraße“
- § im Osten durch die landwirtschaftlichen Flächen des Flurstücks 37, Flur 3 einschließlich einer Parzelle, die durch einen Graben geprägt ist
- § im Westen durch einen vorhandenen Wirtschaftsweg
- § im Süden durch die „Voßwinkeler Straße“

Einschließlich der Erschließungsflächen umfasst der Bebauungsplan eine Fläche von 19,2 ha. Rund 14,7 ha werden als Gewerbe- und Industriegebiet gem. § 9 (1) BauGB und §§ 8 und 9 BauNVO festgesetzt. Im Hinblick auf die Nachbarschaft von empfindlichen Wohnnutzungen wird die industrielle und gewerbliche Nutzung eingeschränkt. Die einzelnen gewerb-

lichen Baugebiete werden unter Berücksichtigung von notwendigen Abstandsflächen gegliedert. Einzelhandel und andere nach § 9 BauGB ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen.



Karte 5: Teilflächen des GIB Gut Nierhof in Arnsberg

Der Bebauungsplan sieht eine Reihe von Festsetzungen vor, die in direktem oder indirektem Zusammenhang zur Zielsetzung einer adäquaten Berücksichtigung der ökologischen Belange zu sehen sind (zahlreiche Pflanzgebote, Begrenzung der Überbaubarkeit der Grundstücke etc.).

Die Umweltverträglichkeitsprüfung kommt zum Ergebnis, dass der Eingriff in Natur und Landschaft erheblich ist und dass umfangreichere Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind. Dabei werden die Flächen mit Pflanzgebot, eine öffentliche Grünfläche als Verkehrsgrün und eine Ausgleichsfläche von 1,1 ha innerhalb des Gewerbegebietes als Kompensation festgelegt. Darüber hinaus gibt es umfangreiche externe Ausgleichsmaßnahmen.

Die internen Ausgleichsflächen befinden sich am östlichen, südlichen und westlichen Rand des Plangebietes. Vorgesehen ist die Anpflanzung von gut strukturierten Hecken mit einzelnen Überhältern.

Die Flächenbilanz nennt folgende Werte:



Tabelle 5: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan V13

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	7,4	38,5
Industrieflächen	7,3	38,0
Verkehrsflächen	2,1	10,9
Verkehrsrün	0,2	1,0
Flächen mit Pflanzgebot	0,9	4,7
Öffentliche Grünflächen	0,1	0,5
Feuerlöschteich	0,1	0,5
Ausgleichsflächen	1,1	5,7
<b>gesamt</b>	<b>19,2</b>	<b>100,0</b>

Werden die einzelnen Kategorien zusammengefasst, dann ergeben sich folgende Werte:

Tabelle 6: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan V13

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	14,7	76,6
Öffentliche Verkehrsflächen	2,1	10,9
Grünflächen (einschl. Feuerlöschteich)	2,4	12,5
<b>gesamt</b>	<b>19,2</b>	<b>100,0</b>

#### 4.2.1.2 Bebauungsplanvorentwurf V 3

Der neue Bebauungsplan V 3 „Gut Nierhof I“ liegt als Vorentwurf aus dem Jahr 2013 vor. Am 09.10.2013 erfolgte der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB.

Das 15,5 ha umfassende Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- § im Nordwesten durch die „Füchtener Straße“
- § im Nordosten durch den rückwärtigen Bereich der bestehenden Gewerbebebauung entlang der „Echthausener Straße“
- § im Südosten durch die „Wiedhofstraße“ bzw. den rückwärtigen Bereich der bestehenden Wohnbebauung
- § im Südwesten durch die „Füchtener Straße“

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine überwiegend landwirtschaftliche Nutzung. Innerhalb des Gebietes ist im nördlichen Bereich eine gewerbliche Nutzung vorhanden. Im Norden entlang der „Füchtener Straße“ gibt es einen Gehölzstreifen. Im Süden findet sich der „Nierhofsiepen“ mit Feldgehölzen und Nass- und Feuchtbereichen im Übergang zu den Wohnbereichen der „Wiedhofstraße“. Insgesamt handelt es sich um ein topographisch bewegtes Gelände.

Das Ziel der Planung besteht in der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Gut Nierhof II“ bei gleichzeitigem Erhalt der wertvollen Grünstrukturen (Siepen, Gehölze). Nördlich gelegene landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aufgrund der Topographie nicht für eine gewerbliche Nutzung geeignet und sollen überwiegend als Ausgleichsflächen für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft genutzt werden.

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt 7,3 ha als Gewerbefläche fest, die entsprechend ihrer Abstände zur Wohnnutzung z. T. eingeschränkt werden. Das Gebiet des Nierhofsiepens und der vorhandene Gehölzstreifen entlang der „Füchtener Straße“ werden als Grünfläche festgesetzt. Die Ränder des Gewerbegebietes werden als Randbepflanzung mit Pflanzgeboten ausgewiesen. Im Süden und im Norden des Gebietes werden größere Bereiche als Ausgleichsflächen festgesetzt. Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes erfolgt aus dem Gewerbegebiet „Gut Nierhof II“ heraus.

*Tabelle 7: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan V3<sup>31</sup>*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	7,3	47,1
Verkehrsflächen	0,8	5,2
Flächen mit Pflanzgebot	0,7	4,5
Grünflächen	2,8	18,1
Feuerlöschteich	0,1	0,6
Ausgleichsflächen	3,8	24,5
<b>gesamt</b>	<b>15,5</b>	<b>100,0</b>

Werden die einzelnen Kategorien zusammengefasst, dann ergeben sich folgende Werte:

*Tabelle 8: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan V3*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	7,3	47,1
Öffentliche Verkehrsflächen	0,8	5,2
Grünflächen (einschl. Feuerlöschteich)	7,4	47,4
<b>gesamt</b>	<b>15,5</b>	<b>100,0</b>

#### 4.2.1.3 Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB

Durch die erfassten Bebauungspläne sind bisher 34,7 ha überplant worden. Der GIB umfasst allerdings rund 53 ha. Zur Auseinandersetzung mit den bisher nicht erfassten Flächen wurde der gesamte Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich weiter gegliedert. Die jeweiligen Flächenbereiche sind in Karte 5 gekennzeichnet und werden im Folgenden weiter beschrieben:

<sup>31</sup> Zusammenstellung auf der Basis der im Bebauungsplanentwurf genannten Werte

Fläche 1 umfasst zwar eine Fläche innerhalb des Bebauungsplan-Entwurfs „Gut Nierhof I“, sie ist aber aus einem besonderen Grund erwähnenswert. Es handelt sich um die Fläche, die begrenzt wird von der westlichen Grenze des Bebauungsplanes „Gut Nierhof I“ (entlang der „Füchtener Straße“), der Grenze zu der Wohnbebauung entlang der „Wiedhofstraße“ und der westlichen Grenze des GIB im Bereich des Bebauungsplanes „Gut Nierhof I“. Bei dieser 6,8 ha großen Fläche geht der Bebauungsplan deutlich über die Fläche des GIB hinaus.

Fläche 2 umfasst die Fläche zwischen der Grenze des GIB im Nordosten und der nordöstlichen Grenze des Bebauungsplans „Gut Nierhof I“. Sie ist überwiegend gewerblich genutzt (zum größten Teil durch einen Holzverarbeitenden Betrieb mit Sägewerk und andere kleinere Betriebe, u. a. durch einen Gasthof). Ihre Größe beträgt etwa 4,2 ha.

Fläche 3 ist das Gebiet zwischen der südöstlichen Grenze der gewerblichen Nutzung außerhalb des Bebauungsplanes „Gut Nierhof I“ und der „Wiedhofstraße“. Die ca. 1,8 ha große Grünfläche ist ein wichtiger Teil des „Wiedhofsiepens“.

Fläche 4 umfasst das Gebiet zwischen der nordöstlichen „Wiedhofstraße“, der nordöstlichen Grenze des Gewerbegebietes „Gut Nierhof II“, der nordöstlichen Grenze des GIB „Gut Nierhof“ und der östlichen „Voßwinkeler Straße“. Fläche 4 ist ca. 15,2 ha groß.

Fläche 5 ist das Gebiet zwischen der westlichen und südlichen Grenze des Gewerbegebietes „Gut Nierhof II“ und der westlichen Grenze des GIB zwischen der „Wiedhofstraße“ und der Straße „Specksloh“. Diese Fläche umfasst ca. 4,8 ha.

Bezüglich der einzelnen Flächen haben Gespräche mit der Wirtschaftsförderung Arnsberg folgendes ergeben:

- § Insbesondere die Fläche 5 ist in längerer Zukunft nicht im Sinne des Ziels des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs „Gut Nierhof“ nutzbar. In langfristig geltenden Verträgen ist auch mit den Erben der jetzigen Eigentümer eine Umnutzung der heutigen landwirtschaftlichen Fläche ausgeschlossen worden.
- § Fläche 4 ist eine Fläche, die relativ steil in Richtung des Ruhrtals abfällt. Eine gewerbliche Nutzung dieser Fläche ist in den nächsten zehn Jahren nicht rentabel zu realisieren.

Im Hinblick auf die Netto-Brutto-Betrachtung wurde folgendermaßen vorgegangen:

- § Die Gebiete der beiden Bebauungspläne werden selbstverständlich entsprechend ihrer Festsetzungen kalkuliert.
- § Fläche 2 wird zu 85 % als Gewerbefläche betrachtet, 15 % der Fläche werden als Erschließungsfläche genommen.
- § Die Flächen 3 und 4 werden vollständig als Grünfläche betrachtet und in die Berechnungen einbezogen.
- § Fläche 5 ist zwar entsprechend ihrer langfristig festgeschriebenen Nutzung eine landwirtschaftliche Fläche, wird hier aber als Grünfläche behandelt, da eine zukünftige gewerbliche Nutzung in absehbarer Zeit nicht möglich ist.

#### 4.2.1.4 Gesamtbetrachtung

Tabelle 9: Gesamtbetrachtung des GIB Gut Nierhof

Gesamtgröße des GIB Gut Nierhof							53,0 ha	
Teilflächen des GIB	Teilfläche gesamt (in ha)	Gewerblich nutzbare Flächen (in ha)	Verkehrsflächen (in ha)	Grünflächen (in ha)	sonstige Nutzungen (in ha)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an B-Plan gesamt (in %)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB (in %)	
B-Plan V 13	19,2	14,7	2,1	2,4	-	76,6		
B-Plan V 3	15,5	7,3	0,8	7,4	-	47,1		
Teilfläche 2	4,2	3,6	0,6	-	-	-		
Teilfläche 3	1,8	-	-	1,8	-	-		
Teilfläche 4	15,2	-	-	15,2	-	-		
Teilfläche 5	4,8	-	-	4,8 (Landwirtschaft)	-	-		
<b>Gesamt</b>	<b>60,7</b>	<b>25,6</b>	<b>3,5</b>	<b>31,6</b>	<b>-</b>	<b>63,4</b>	<b>48,3</b>	

Der Anteil der gewerblich-industriell nutzbaren Flächen innerhalb der beiden untersuchten Bebauungspläne „Gut Nierhof II“ und „Gut Nierhof I“ liegt bei 63,4 %. Dadurch, dass im Bereich des Gewerbegebietes „Gut Nierhof I“ sehr große Flächen als Ausgleichsflächen festgesetzt worden und relativ große Teilflächen des GIB im Osten und Südosten nicht gewerblich nutzbar sind, sinkt der Anteilswert der gewerblich/industriell nutzbaren Flächen auf 48,3 % der Gesamtfläche des GIB.

#### 4.2.2 GIB Lohner Klei Süd in Bad Sassendorf

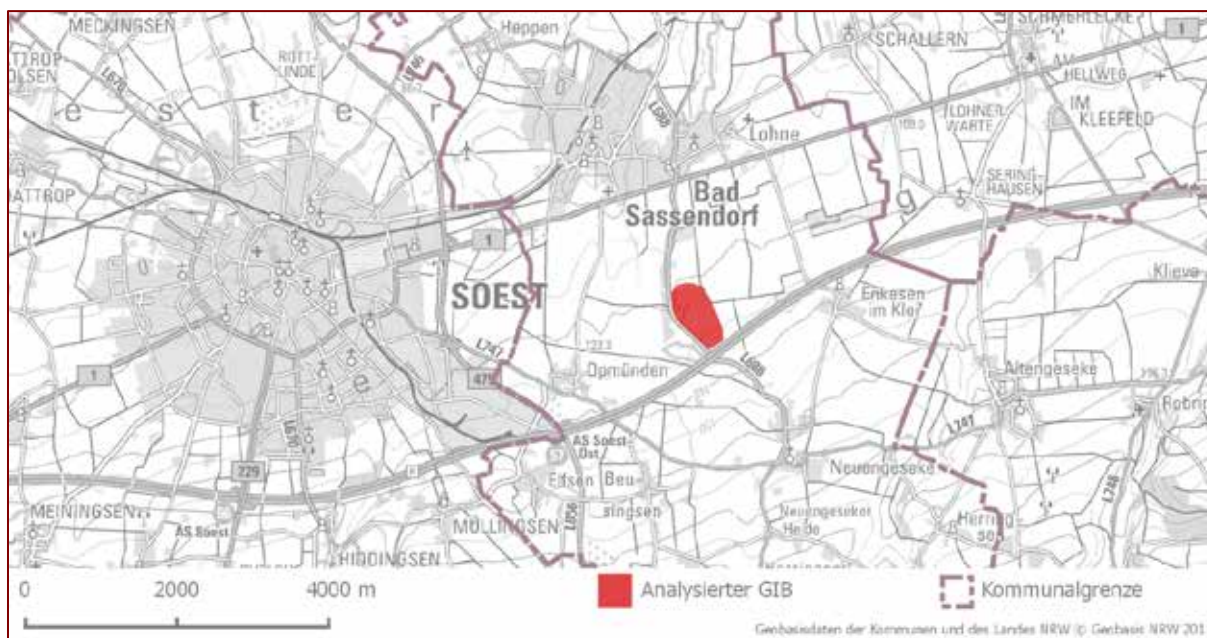
Der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ befindet sich südlich von Bad Sassendorf im Ortsteil Lohne. Er liegt südlich der Bundesstraße 1 und nördlich unmittelbar an der A 44. Der GIB-Bereich umfasst eine Fläche von 37,3 ha. Der zu dem GIB gehörende Bebauungsplan Nr. 17 ist deutlich größer als der GIB. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 trug ursprünglich den Titel „Salamanca Barracks“, heute trägt er den Namen „Gewerbepark Lohner Klei Süd“.

##### 4.2.2.1 Bebauungsplan Gewerbepark Lohner Klei Süd

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ aus dem Jahr 1995 hat eine Größe von 59,7 ha und wird wie folgt begrenzt:

- § im Norden durch eine gedachte Linie in ca. 850 m Entfernung nördlich der A 44, an der L 688 nach Süden bis zum Wirtschaftsweg verspringend, dann Nordgrenze des Wirtschaftsweges westlich der L 688
- § im Osten durch eine gedachte Linie in einer mittleren Entfernung von ca. 500 m östlich der L 688

- § im Süden durch die A 44, dann durch eine an der L 688 ca. 250 m nach Norden verspringende Linie und durch eine gedachte Linie parallel zu A 44 und westlich der L 688
- § im Westen durch eine gedachte Linie in einer mittleren Entfernung von ca. 150 m westlich der L 688 bis zur „Schledde“<sup>32</sup>, danach durch die Ostgrenze der Schledde



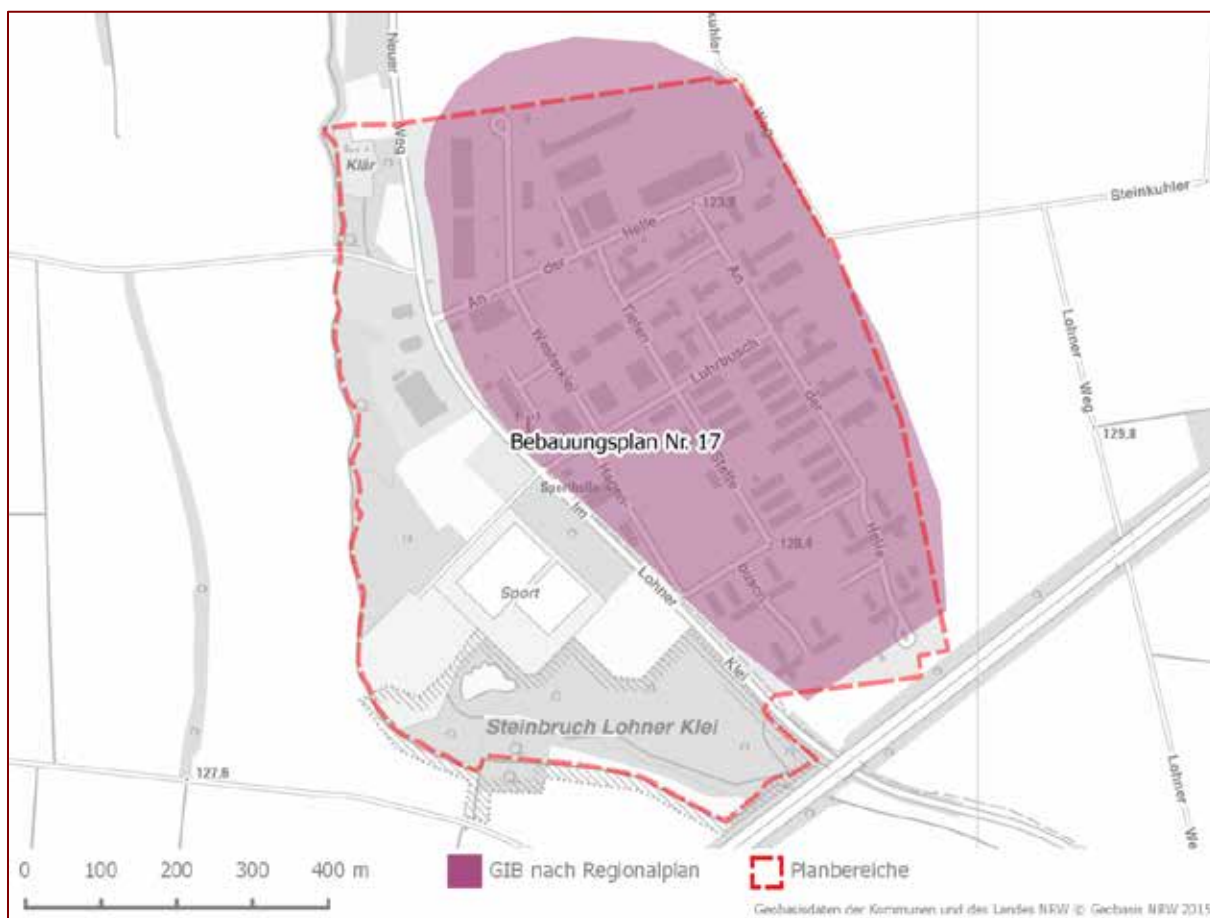
*Karte 6: Lage des GIB Löhner Klei Süd im Stadtgebiet Bad Sassendorf*

Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes befand sich bis 1993 östlich der L 688 eine Kasernenanlage der Britischen Rheinarmee. Im Norden des Geländes befanden sich Kfz-Werkstätten, Lagergebäude und Tankstellen. Südlich schlossen sich Parkplätze, Küchen- und Kantinenbereich an. Darauf folgten Mannschaftsunterkünfte und am östlichen Rand die Heizzentrale. Im südlichen Bereich der Anlage lagen Unteroffiziers- und Offiziersunterkünfte, eingefasst durch Freiflächen. Westlich der L 688 lagen das Übungssportgelände, Munitionsbunker, die Schießanlage, eine ehemalige Eissporthalle, zwei Garnisonskirchen sowie Sportplätze. Am nördlichen Rand des Plangebietes befand sich an der Schledde eine Kläranlage.

Im Jahr 1995 wurde westlich der L 688 die ehemalige Übungsanlage bzw. der Bereich um die Munitionsbunker als Freigehege für Damwild genutzt. Weitere Nutzungen lagen nicht vor. Es gab allerdings Anträge auf Nutzung der ehemaligen Garnisonskirchen, z. B. als Diskothek bzw. Ausstellungsgelände. Östlich der Landesstraße hatte die Gemeinde im südlichen Bereich des Geländes im Bereich der ehemaligen Offiziersunterkünfte eine Sammelunterkunft für Asylbewerber und Aussiedler errichtet.

<sup>32</sup> Als Schledde bezeichnet man Bäche, die nur zeitweise nach starken Regenfällen und im Winter Wasser führen. Verbreitet sind diese Schledde in der Soester Börde.

Im übrigen Bereich des Kasernengeländes hatte das Bundesvermögensamt Gebäude und Hallen an diverse interessierte Gewerbebetriebe vermietet. Hier wurde überwiegend Lagerhaltung betrieben. Es gab mehrere kleinere Kfz-Werkstätten.



*Karte 7: Teilflächen des GIB Lohner Klei Süd in Bad Sassendorf*

Bei der Planung und bei der Festlegung der Nutzungsarten hat die Gemeinde so weit wie möglich versucht, die vorhandenen Anlagen und Infrastruktureinrichtungen so zu überplanen, dass bei Nutzungsänderungen möglichst wenig Aufwand zu betreiben ist. Darum werden im überwiegenden Bereich der ehemaligen Kaserne GE- und GI-Flächen unterschiedlicher Störgrade unter Berücksichtigung von Wohnnutzungen festgesetzt.

Im südlichen Teil der ehemaligen Kaserne wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung „Übergangswohnheim für den südlichen Bereich“ festgesetzt. Ebenfalls im südlichen Teil des Kasernenbereichs wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“ festgesetzt.

Westlich der L 688 wird für den Bereich der Sportanlagen eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung „Sport“ festgesetzt und für den Bereich der Kirchen und des angrenzenden Feldes wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt (nicht störende Gewerbebetriebe). Ausnahmsweise werden hier Vergnügungsstätten und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zugelassen.

Da die ehemalige Kläranlage nicht wieder in Betrieb genommen werden kann, wird das Gelände an die Kanalisation im Lohner Klei angeschlossen, die entlang der L 688 geführt wird.

Der Bereich der ehemaligen Kläranlage wird als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Im Anschluss an die westlich gelegenen neuen GE-Flächen werden größere Flächen als Sukzessionsflächen festgesetzt. Die Fläche zwischen diesen Sukzessionsflächen und der Schledde wird als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Zwischen der L 688 und der Sportfläche im westlichen Teil des Gebietes wird eine größere Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, südlich davon eine größere beinahe quadratische Fläche als Fläche zur Aufforstung. Südlich dieser Flächen bis zur Schledde befindet sich der ehemalige Steinbruch Lohner Klei. 7,5 ha der gesamten Fläche werden als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Der größte Teil der Gewerbeflächen östlich der L 688 wird durch einen breiten Grünstreifen umrahmt, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird.

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

*Tabelle 10: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Gewerbepark Lohner Klei*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe- und Industrieflächen	28,5	47,7
Verkehrsflächen und Elektrizitätsversorgung	6,2	10,4
Öffentliche Grünflächen	4,0	6,7
Flächen für sportliche Zwecke	3,2	5,4
Flächen für soziale Zwecke	2,9	4,9
Flächen für die Wasserwirtschaft	0,1	0,2
Landschaftsschutzgebiet	4,4	7,4
Naturschutzgebiet	7,5	12,6
Fläche zur Aufforstung	1,2	2,0
Sukzessionsfläche	1,7	2,9
<b>gesamt</b>	<b>59,7</b>	<b>100,0</b>

Werden die einzelnen Kategorien zusammengefasst, dann ergeben sich folgende Werte:

*Tabelle 11: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Gewerbepark Lohner Klei*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe- und Industrieflächen	28,5	47,7
Technische Infrastruktur (Verkehr und Energie)	6,2	10,4
Flächen für Gemeinbedarf	6,1	10,2
Grünflächen	18,9	31,7
<b>gesamt</b>	<b>59,7</b>	<b>100,0</b>



#### 4.2.2.2 Gesamtbetrachtung

Im Rahmen der Gesamtbetrachtung ist zu beachten, dass die Flächen des Bebauungsplans insgesamt 59,7 ha umfassen und damit 22,3 ha größer sind als der GIB-Bereich. Im Norden des GIB ist eine Fläche von 2,9 ha bisher nicht beplant worden. Dabei handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche, deren Nutzung zukünftig beibehalten werden soll. Sie wurde daher der Kategorie ‚Grünflächen‘ zugeordnet.

Tabelle 12: Gesamtbetrachtung des GIB Lohner Klei Süd

Gesamtgröße des GIB Lohner Klei Süd							37,3 ha
Teilflächen des GIB	Teilfläche gesamt (in ha)	Gewerblich nutzbare Flächen (in ha)	Verkehrsflächen (in ha)	Grünflächen (in ha)	sonstige Nutzungen (in ha)	Anteil gewerbl. nutzbarer Flächen an B-Plan gesamt (in %)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB (in %)
B-Plan Lohner Klei Süd	59,7	28,5	6,2	18,9	6,1 (Gemeinbedarf)	47,7	
unbeplant	2,9	-	-	2,9	-	-	
<b>gesamt</b>	<b>62,6</b>	<b>28,5</b>	<b>6,2</b>	<b>21,8</b>	<b>6,1</b>	<b>47,7</b>	<b>76,4</b>

Die gewerblich nutzbare Fläche des GIB „Lohner Klei Süd“ in Bad Sassendorf liegt bei 76,4 %. Dieser relativ hohe Wert ist darauf zurückzuführen, dass durch den Bebauungsplan zum einen ein bisher schon genutztes Gebiet so überplant wurde, dass möglichst viel der bestehenden baulichen Struktur erhalten bleiben konnte, und dass darüber hinaus die Gemeinde im Rahmen einer erheblichen Überschreitung des GIB-Gebietes weitere Gewerbeflächen gewinnen konnte.

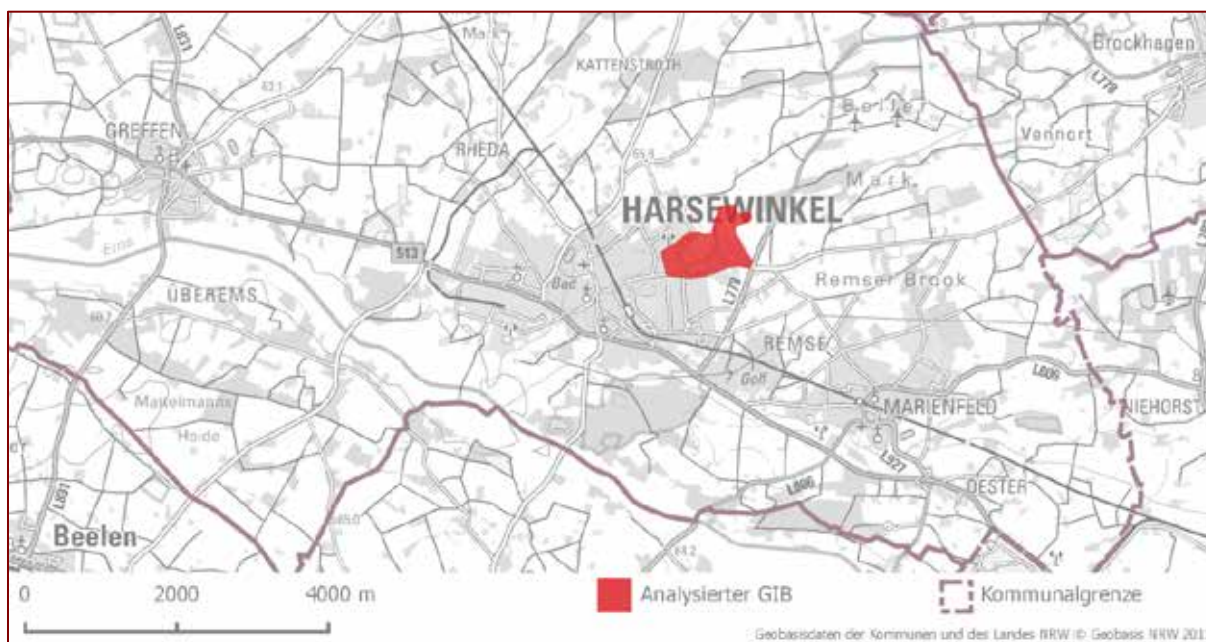
### 4.3 Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk Ostwestfalen zu Bielefeld

#### 4.3.1 GIB Dammannshof in Harsewinkel

Der 68,6 ha umfassende Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich „Dammannshof“ liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Kernstadt Harsewinkel. Er wird im Süden durch die „Brockhäger Straße“ begrenzt, im Westen bildet eine Spielplatzfläche westlich des Westfalendamms die Grenze, im Nordwesten verläuft die Grenze ungefähr entlang der „Hamburger Straße“. Die nordöstliche Begrenzung verläuft durch den Freiraum und orientiert sich teilweise an dem Wirtschaftsweg „Dieke“.

Innerhalb des GIB gibt es zwei rechtskräftige Bebauungspläne – den Bebauungsplan Nr. 6 „Industriegelände Dammanns Hof“ sowie den Bebauungsplan Nr. 16 „Erweiterung des Industriegeländes östlich des Berliner Ringes“ (Teil A und B).





Karte 8: Lage des GIB Dammannshof im Stadtgebiet Harsewinkel

#### 4.3.1.1 Bebauungsplan Nr. 6

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Industriegelände Dammanns Hof“ aus dem Jahr 1968 umfasst den GIB-Bereich westlich des „Berliner Rings“ zwischen „Brockhäger Straße“ und „Birkenweg“. Der Plan wurde in der Fassung der dritten Änderung von 1984 in die Analyse einbezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 umfasst 9,6 ha. Da der Bebauungsplan keinerlei Grünflächen o. ä. ausweist und nur eine sehr kleine landwirtschaftliche Fläche beinhaltet, ergibt sich ein hoher gewerblicher Ausnutzungsgrad von 81,9 %.

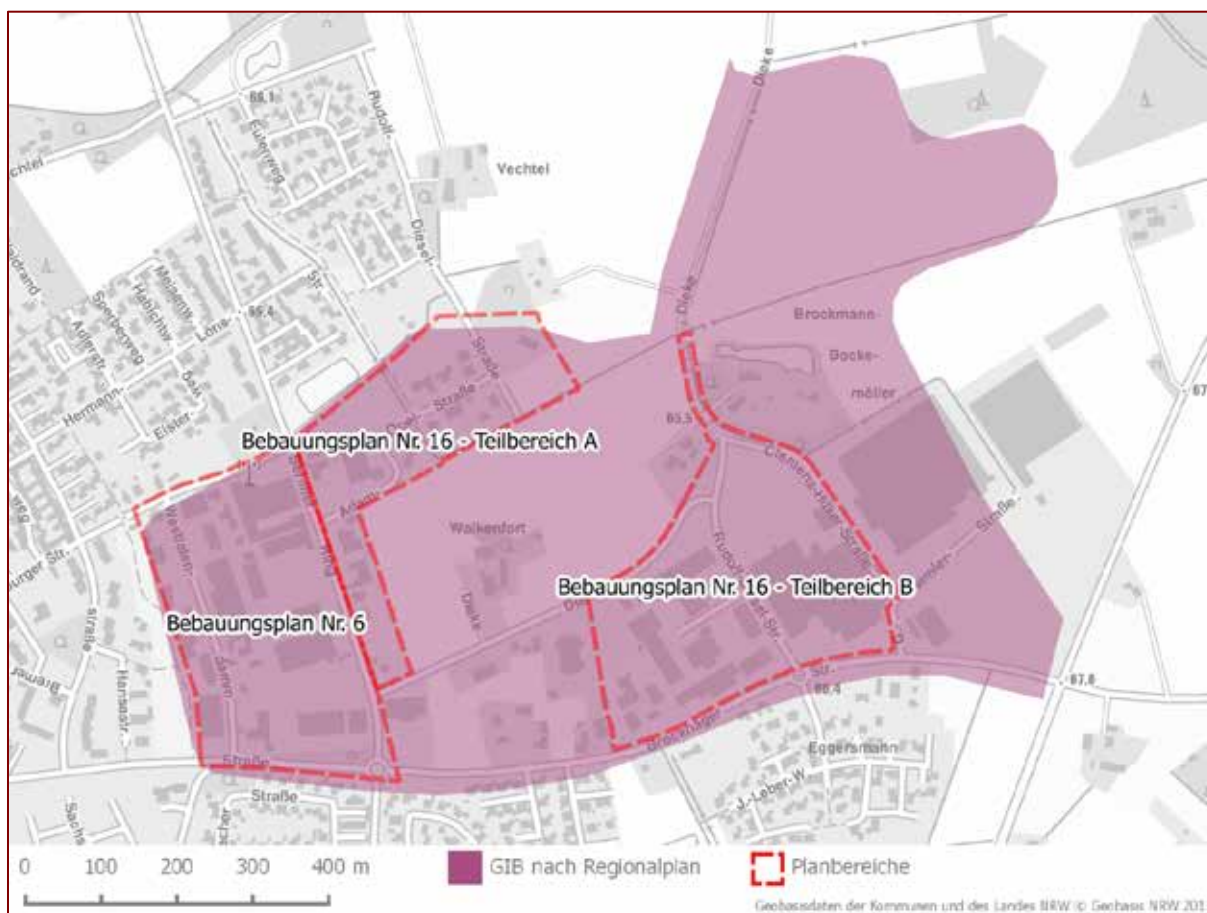
Tabelle 13: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 6

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	1,4	14,5
Industrieflächen	6,4	67,4
Landwirtschaft	0,1	0,4
Verkehrsflächen	1,7	17,7
<b>gesamt</b>	<b>9,6</b>	<b>100,0</b>

#### 4.3.1.2 Bebauungsplan Nr. 16

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Erweiterung des Industriegeländes östlich des Berliner Ringes“ aus dem Jahr 1996 umfasst zwei räumlich voneinander getrennte Teilbereiche. Gegenstand der Analyse ist die Fassung der dritten Änderung aus dem Jahr 2004.

Durch die Teilung des Bebauungsplans sollte dem gegenseitigen Schutzanspruch von Gewerbe und Landwirtschaft Rechnung getragen werden, indem die bereits ansässigen und funktionierenden landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt wurden.



Karte 9: Teilflächen des GIB Dammannshof in Harsewinkel

Teil A des Bebauungsplans umfasst das Gebiet nördlich der Hofstelle „Walkenfort“ und östlich des „Berliner Rings“. Teil B liegt nördlich der „Brockhäger Straße“ und südlich der Hofstelle „Fischer“.

In Teilbereich A entfallen 76,5 % der Gesamtfläche von 6,4 ha auf Gewerbeflächen, in Teilbereich B ist der Anteil mit 77,5 % von 10,2 ha ähnlich hoch.

Tabelle 14: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 16 – Teil A

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	4,9	76,5
Grünflächen	0,9	14,1
Verkehrsflächen	0,6	9,4
<b>gesamt</b>	<b>6,4</b>	<b>100,0</b>

Zur Sicherung der Landschaftsbestandteile sind Uferrandstreifen ebenso wie erhaltenswerte Baumbestände entweder in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder in Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert worden.

Die Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe im Bebauungsplangebiet wurden auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sowie auf einer Kompensationsfläche außerhalb des

Bebauungsplangebietes festgesetzt. Die Flächenanteile für Grünflächen unterschiedlichster Art liegen bei 13,8 % (Teilbereich A) bzw. 10,8 % (Teilbereich B).

*Tabelle 15: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 16 – Teil B*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	7,9	77,5
Grünflächen	1,1	10,8
Verkehrsflächen	1,1	10,8
Versorgung	0,1	0,9
<b>gesamt</b>	<b>10,2</b>	<b>100,0</b>

#### 4.3.1.3 Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB

Da die beschriebenen Bebauungspläne nur einen Teilbereich des GIB abdecken, wurden auch Nutzungen außerhalb der überplanten Bereiche innerhalb des GIB in die Analyse einbezogen. Bei dem Großteil dieser Flächen handelt es sich mit insgesamt 28,9 ha um landwirtschaftliche Nutzflächen, hinzu kommen Gewerbeflächen im Umfang von 10,4 ha, die sich in geringem Umfang im Bereich westlich der Steinhäger Straße auch über die eigentliche Grenze des GIB hinaus erstrecken, diesem aber klar zuzuordnen sind und daher in die Analyse einbezogen wurden. Eine eher geringe Bedeutung haben Mischnutzungen mit 3,2 ha, Verkehrsflächen mit 3,1 ha, Grünflächen mit 0,8 ha sowie Wohnen mit 0,6 ha.

*Tabelle 16: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	10,4	22,1
öffentliche und private Grünflächen	0,8	1,7
Verkehrsflächen	3,1	6,6
Wohnen	0,6	1,3
Landwirtschaft	28,9	61,5
Sonstiges	3,2	6,8
<b>gesamt</b>	<b>47,0</b>	<b>100,0</b>

#### 4.3.1.4 Gesamtbetrachtung

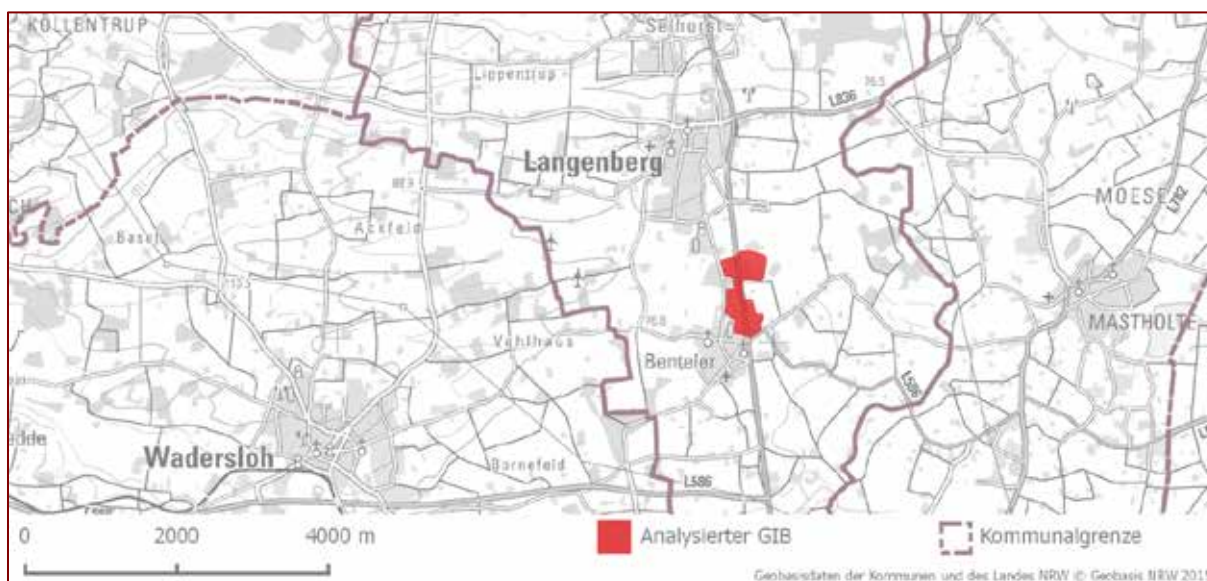
Bei einer übergreifenden Gesamtbetrachtung ergibt sich ein gewerblicher Nutzungsgrad des untersuchten GIB in Harsewinkel von aktuell 45,2 %.

Tabelle 17: Gesamtbetrachtung des GIB Dammannshof

Gesamtgröße des GIB Dammannshof							68,6 ha
Teilflächen des GIB	Teilfläche gesamt (in ha)	Gewerblich nutzbare Flächen (in ha)	Verkehrsflächen (in ha)	Grünflächen (in ha)	sonstige Nutzungen (in ha)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an B-Plan gesamt (in %)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB (in %)
B-Plan 6	9,6	7,8	1,7	-	0,1	81,8	
B-Plan 16 A	6,4	4,9	0,6	0,9	-	76,5	
B-Plan 16 B	10,2	7,9	1,2	1,1	-	77,5	
unbeplant	47,0	10,4	3,1	11,3	22,2 (darunter 18,4 ha Landwirtschaft; Mischgebiet, Wohnen)	-	
<b>gesamt</b>	<b>73,2</b>	<b>31,0</b>	<b>6,6</b>	<b>13,3</b>	<b>22,3</b>	<b>78,6</b>	<b>45,2</b>

Bei den erfassten landwirtschaftlichen Nutzflächen in unbeplanten Teilbereichen des GIB von insgesamt 28,9 ha handelt es sich bei 10,5 ha um Restflächen, die in der Analyse der Kategorie Grünflächen zugeordnet wurden. Für die übrigen 18,4 ha Landwirtschaftsfläche ist eine spätere gewerbliche Entwicklung vorstellbar, konkrete Überlegungen in diese Richtung seitens der Stadt sind jedoch nicht bekannt. Unterstellt man für diesen Bereich eine gewerbliche Ausnutzbarkeit von 60 %, könnte sich der gewerbliche Nutzungsgrad des GIB auf 61,3 % erhöhen.

#### 4.3.2 GIB B 55 Süd in Langenberg



Karte 10: Lage des GIB B 55 Süd im Gemeindegebiet Langenberg

Der 43,0 ha umfassende Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich „B 55 Süd“ in Langenberg-Benteler erstreckt sich beidseitig der „B 55“ „Lippstädter Straße“ im Ortsteil „Benteler“.

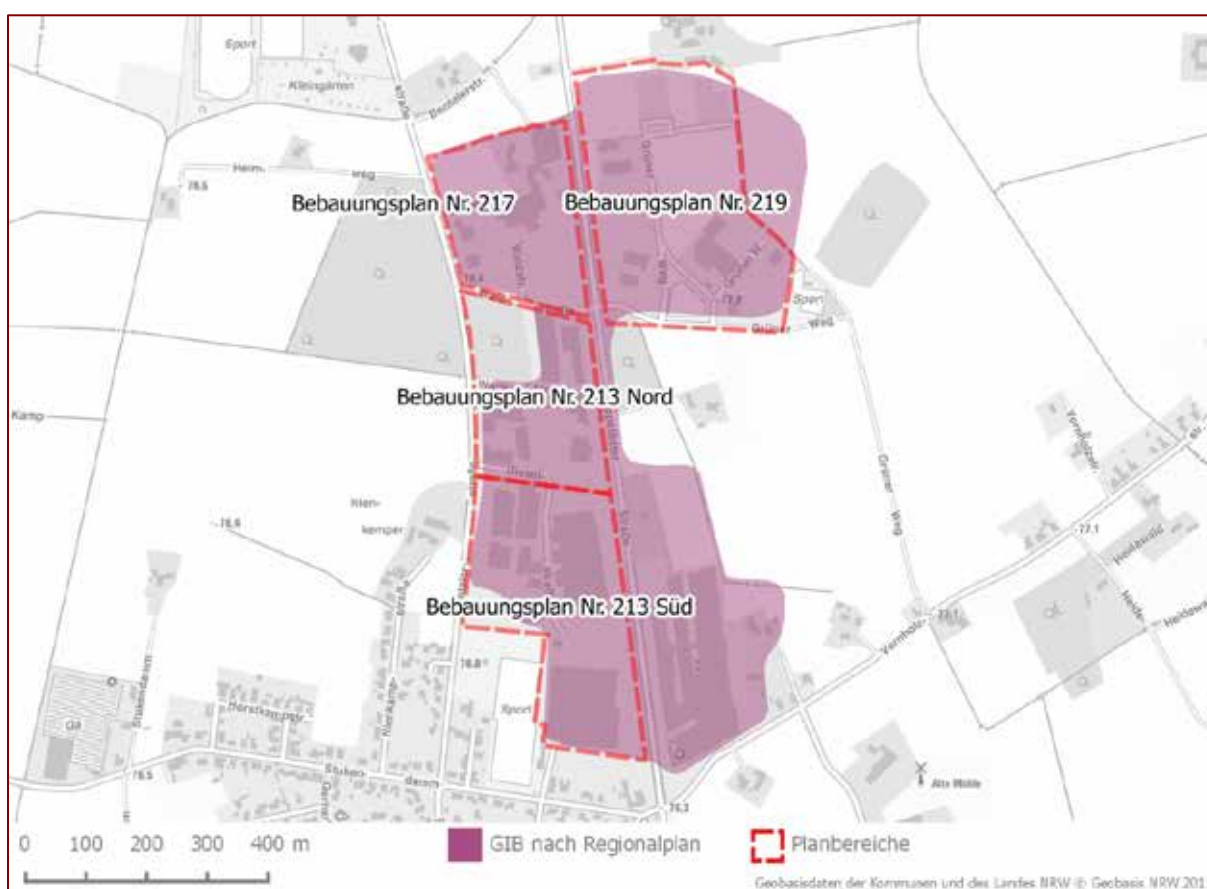


Er wird im Süden durch die „Vornholzstraße“ begrenzt und erstreckt sich im Norden bis zur Höhe „Lippstädter Straße 165“.

Innerhalb des GIB gibt es drei rechtskräftige Bebauungspläne – den Bebauungsplan Nr. 213 „Gewerbegebiet Benteler Straße“ (Südlicher und Nördlicher Teilbereich), den Bebauungsplan Nr. 217 „Waldstraße“ sowie den Bebauungsplan Nr. 219 „Grüner Weg“.

#### 4.3.2.1 Bebauungsplan Nr. 213

Der Bebauungsplan Nr. 213 „Gewerbegebiet Benteler Straße“ umfasst zwei räumlich aneinander grenzende Teilbereiche. Der nördliche Teilbereich aus dem Jahr 1987 umfasst eine Gesamtfläche von 6,0 ha und wurde in der Fassung der vierten Änderung von 2012 in die Analyse einbezogen. Der Plan umfasst den Bereich zwischen „Benteler Straße“ im Westen, „Lippstädter Straße“ im Osten, „Dieselstraße“ im Süden sowie „Waldstraße“ im Norden.



*Karte 11: Teilflächen des GIB B 55 Süd in Langenberg*

Zum Plangebiet gehört ein Waldbereich von 1,2 ha, der jedoch nicht Bestandteil des GIB ist.

Der südliche, 9,1 ha große Teilbereich wurde im Jahr 1993 überplant, die vierte Änderung erfolgte im Jahr 2002. Er erstreckt sich über die durch die Dieselstraße erschlossenen Gewerbegrundstücke. Im Westen erstreckt sich der Bebauungsplan – geringfügig – über die Grenzen des GIB.

Tabelle 18: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 213 – Nördlicher Teil

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	4,0	66,6
Verkehrsflächen	0,4	6,7
Grünflächen	0,4	6,7
Wald	1,2	20,0
<b>gesamt</b>	<b>6,0</b>	<b>100,0</b>

Tabelle 19: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 213 – Südlicher Teil

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	7,2	79,1
Verkehrsflächen	0,3	3,3
Grünflächen	1,6	17,6
<b>gesamt</b>	<b>9,1</b>	<b>100,0</b>

Der nördliche Teilbereich weist eine Waldfläche aus. Damit ergibt sich ein vergleichsweise hoher Grünanteil von 26,7 %. Mit 4,0 ha beträgt der Anteil der gewerblichen Nutzfläche 66,7 %. Auch der südliche Teilbereich hat einen vergleichsweise hohen Grünflächenanteil von 17,6 %, erreicht aber dennoch auch einen hohen gewerblichen Nutzungsgrad von 79,1 %. Beide Bebauungspläne weisen einen vergleichsweise niedrigen Anteil an verkehrlichen Erschließungsflächen von 6,7 bzw. 3,3 % auf.

#### 4.3.2.2 Bebauungsplan Nr. 217

Der Bebauungsplan Nr. 217 „Waldstraße“ aus dem Jahr 2000 umfasst den GIB-Bereich nördlich der „Waldstraße“ und grenzt im Süden an den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 213. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 217 umfasst 5,9 ha. Der Anteil der Gewerbefestsetzungen beträgt 84,7 %.

Tabelle 20: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 217

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	5,0	84,7
Verkehrsflächen	0,3	5,1
öffentliche und private Grünflächen	0,6	10,2
<b>gesamt</b>	<b>5,9</b>	<b>100,0</b>

#### 4.3.2.3 Bebauungsplan Nr. 219

Der Bebauungsplan Nr. 219 „Grüner Weg“ aus dem Jahr 2000 umfasst die GIB-Bereiche östlich der Lippstädter Straße und nördlich des „Grünen Weges“. Gegenstand der Analyse ist die Fassung der dritten Änderung aus dem Jahr 2012.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von 12,0 ha, wovon 67,5 % als Gewerbefläche festgesetzt sind. Kleine Teilbereiche des Bebauungsplans im Norden und Süden liegen außerhalb der GIB-Grenzen.

*Tabelle 21: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 219*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	8,1	67,5
Verkehrsflächen	1,2	10,0
Versorgungsflächen	0,1	0,8
öffentliche und private Grünflächen	2,5	20,9
Wald	0,1	0,8
<b>gesamt</b>	<b>12,0</b>	<b>100,0</b>

Der Grünflächenanteil ist mit 20,9 % vergleichsweise hoch. Schwerpunkte der landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind Gehölzpflanzungen in den Kompensations- und Pflanzgebotsflächen, die das Gewerbegebiet von allen Seiten umschließen. Darüber hinaus werden offene Entwässerungsmulden innerhalb der Kompensationsflächen gestaltet. Zur Deckung des Kompensationsdefizites wurde zusätzlich eine Ersatzfläche an anderer Stelle des Gemeindegebietes herangezogen.

#### 4.3.2.4 Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB

Da die beschriebenen Bebauungspläne nur einen Teilbereich des GIB abdecken, wurden auch Nutzungen außerhalb der überplanten Bereiche innerhalb des GIB in die Analyse einbezogen. Bei dem Großteil dieser Flächen handelt es sich mit insgesamt 4,6 ha um Gewerbeflächen, hinzu kommt landwirtschaftliche Nutzfläche im Umfang von 3,3 ha. Eine eher geringe Bedeutung haben Verkehrsflächen mit 2,2 ha, Grünflächen mit 2,1 ha sowie Wohnen mit 1,5 ha.

*Tabelle 22: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	4,6	33,6
öffentliche und private Grünflächen	2,1	15,3
Verkehrsflächen	2,2	16,1
Wohnen	1,5	10,9
Landwirtschaft	3,3	24,1
<b>gesamt</b>	<b>13,7</b>	<b>100,0</b>

#### 4.3.2.5 Gesamtbetrachtung

Bei einer übergreifenden Gesamtbetrachtung ergibt sich ein gewerblicher Nutzungsgrad des untersuchten GIB in Langenberg von aktuell 67,2 %.

Tabelle 23: Gesamtbetrachtung des GIB B 55 Süd

Gesamtgröße des GIB B 55 Süd							43,0 ha
Teilflächen des GIB	Teilfläche gesamt (in ha)	Gewerblich nutzbare Flächen (in ha)	Verkehrsflächen (in ha)	Grünflächen (in ha)	sonstige Nutzungen (in ha)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an B-Plan gesamt (in %)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB (in %)
B-Plan 213 N	6,0	4,0	0,4	1,6	-	66,6	
B-Plan 213 S	9,1	7,2	0,3	1,6	-	79,1	
B-Plan 217	5,9	5,0	0,3	0,6	-	84,7	
B-Plan 219	12,0	8,1	1,3	2,6	-	67,5	
unbeplant	13,7	4,6	2,2	2,1	4,8 (darunter 3,3 ha Landwirtschaft; Wohnen)	-	
<b>gesamt</b>	<b>46,7</b>	<b>28,9</b>	<b>4,5</b>	<b>8,5</b>	<b>4,8</b>	<b>73,6</b>	<b>67,2</b>

Die beiden derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen in unbeplanten Teilbereichen des GIB stellen ein weiteres gewerbliches Entwicklungspotenzial dar. Laut Aussage der Stadt erscheint eine Entwicklung insbesondere für die Teilfläche 1 im Nordosten des GIB möglich, da hier auch eine Erschließung über das Gebiet ‚Grüner Weg‘ erfolgen könnte. Die Fläche 2 im zentral-westlichen Teil des GIB bietet sich aufgrund der fehlenden Erschließung eigentlich nur als Erweiterungsfläche des südlich gelegenen Betriebs an, eine konkrete Erweiterungsabsicht ist jedoch nicht bekannt.

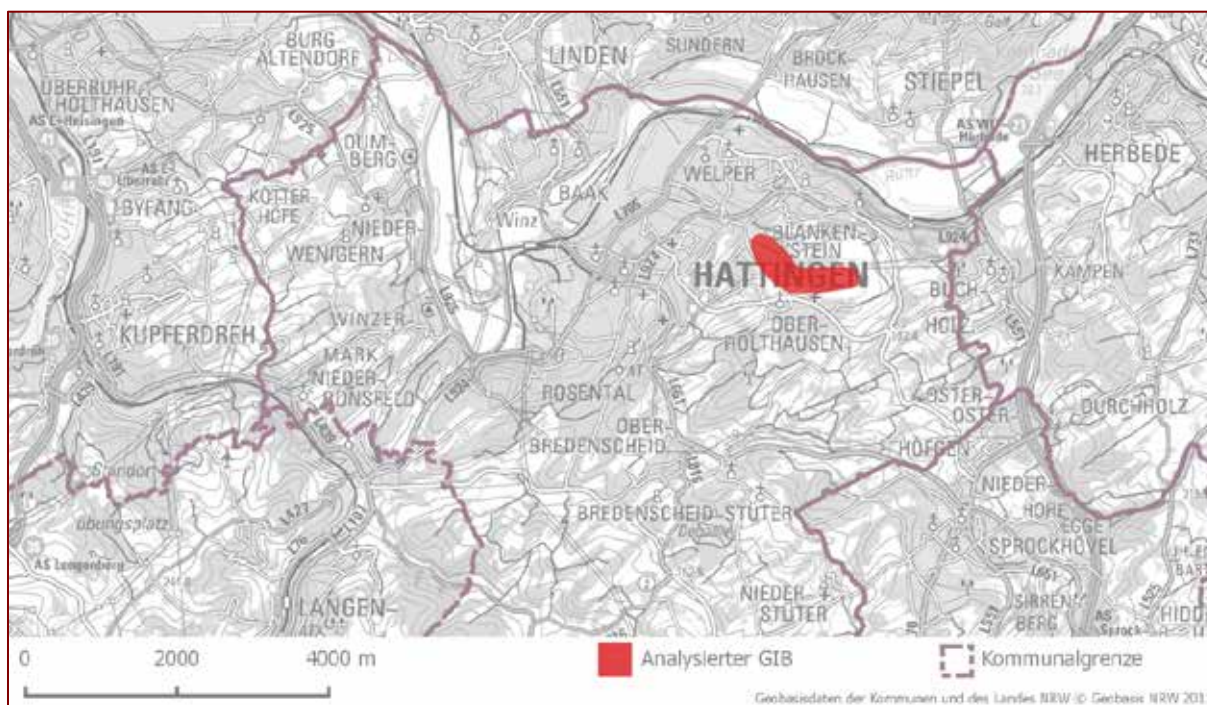
Bei Berücksichtigung eines Abschlags von 40 % für Erschließung und Grünflächen könnte sich nach Entwicklung beider Teilflächen ein gewerblicher Nutzungsgrad des GIB von 71,8 % ergeben.

## 4.4 Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk Mittleres Ruhrgebiet

### 4.4.1 GIB Ludwigstal in Hattingen

Der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich Ludwigstal in Hattingen-Blankenstein umfasst eine Fläche von 54,6 ha. Er wird durch zwei größere Gewerbegebiete genutzt – das Gewerbegebiet Ludwigstal I im Westen des GIB und das Gewerbegebiet Ludwigstal II im Osten des Gebietes. Bei beiden Bebauungsplänen hat es mehrere kleinere Änderungen gegeben. Die letzte Änderung erfolgte im Jahr 2012 und beinhaltete eine kleine Vergrößerung des Gebietes Ludwigstal II im Osten.





Karte 12: Lage des GIB Ludwigstal im Stadtgebiet Hattingen

#### 4.4.1.1 Bebauungsplan Nr. 81

Der Bebauungsplan „Zum Ludwigstal“ (heute: „Gewerbegebiet Ludwigstal I“) wurde im Jahr 1981 rechtskräftig. Die erste Änderung erfolgte im Jahr 2001, wodurch der großflächige Einzelhandel ausgeschlossen wurde. Im Übrigen änderte sich an der Flächenverteilung nichts.

Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst insgesamt 34,5 ha. Der Planbereich wird im Nordwesten durch die „Blankensteiner Straße“ (L 924) begrenzt, durch die Kläranlage und ein geplantes Regenrückhaltebecken (außerhalb des Bebauungsplangebietes) und das Tal des Baches „Maasbecke“. Im Südosten ist das Gebiet begrenzt durch eine 110 und 220 kV-Hochspannungsleitung, im Südwesten durch eine Parallele von ca. 180 m südlich der Straße „Zum Ludwigstal“ sowie durch diese Straße selbst.

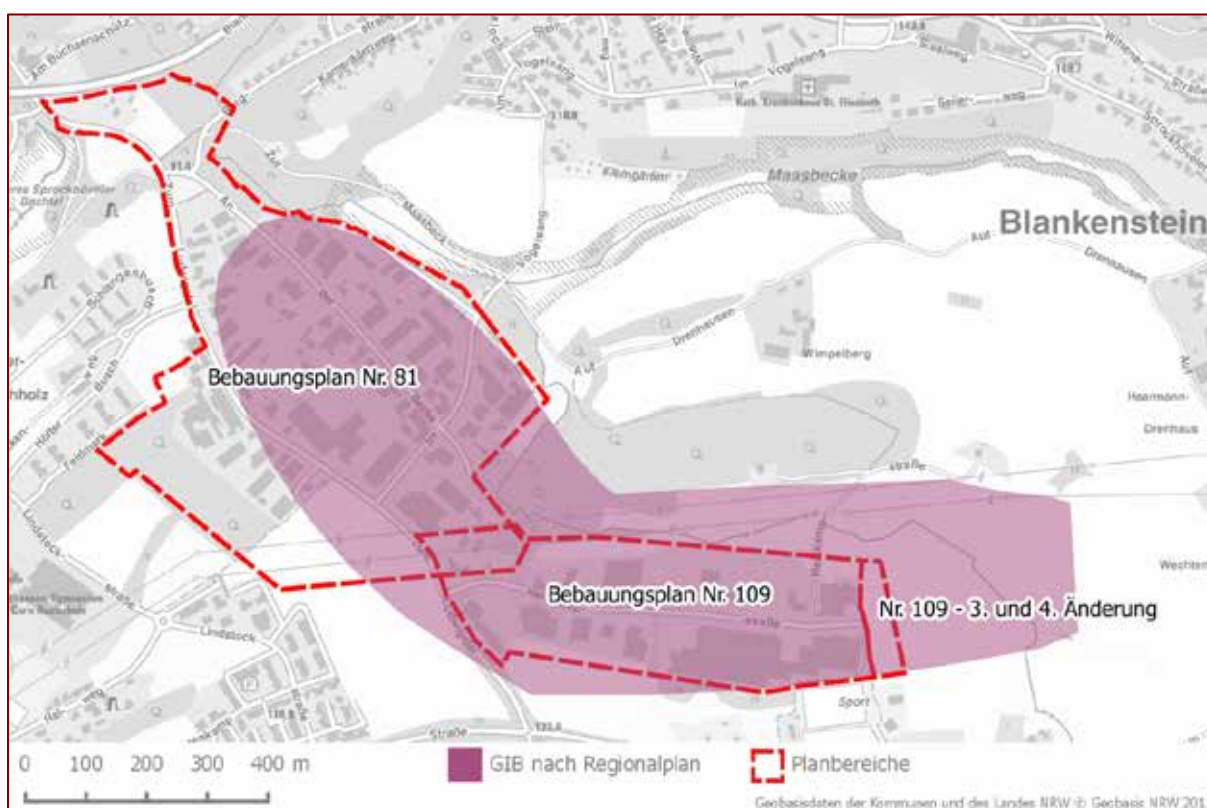
Im Plangebiet sind bereits auf dem ehemaligen Areal der „Zeche Barbara“ sowie auf den gegenüberliegenden Grundstücksflächen an der Straße „Zum Ludwigstal“ gewerbliche Nutzungen vorhanden. Entsprechend diesen Ansätzen ist das Plangebiet im Wesentlichen als GE-Gebiet festgesetzt worden. Dabei werden neun verschiedene GE-Flächenblöcke festgesetzt, die sich z. T. bezüglich der vorgeschriebenen Bauweisen voneinander unterscheiden. In den Flächen 1-6 sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Diese Einschränkung erfolgt, da südlich des Gewerbegebietes Wohnbauflächen vorhanden sind.

Zwischen der „Blankensteiner Straße“ und dem Gewerbegebiet „Zum Ludwigstal“ ist ein größeres Baugrundstück für den Gemeinbedarf als Mehrzweckplatz festgesetzt, auf dem Märkte, Ausstellungen und ähnliche Veranstaltungen durchgeführt werden sollen.

Das Gewerbegebiet wird in West-Ost-Richtung in seinem südlichen Teil durch die bereits vorhandene Straße „Zum Ludwigstal“ erschlossen. Für den nördlichen Teil wird in West-Ost-Richtung eine neue Erschließungsstraße „An der Becke“ festgesetzt. In nordsüdlicher Richtung wird eine weitere Erschließungsstraße „Lehmkuhle“ festgesetzt. Im Kreuzungsbereich

der Straßen „Zum Ludwigstal“ und „An der Becke“ wird ein größerer Parkplatz gestaltet. Eine weitere Parkfläche wird im östlichen Bereich unter den Hochspannungsleitungen festgesetzt. Entlang der nördlichen Erschließungsstraße werden Böschungen geplant.

Im Plangebiet sind zwei Pflanzgebotsflächen festgesetzt, die sich durch die natürliche Beschaffenheit des Geländes in Form von Siepen an diesen Stellen ergeben. Sie sollen eine Verbindung zu dem nördlich angrenzenden Grüngürtel herstellen und das Gewerbegebiet auflockern.



*Karte 13: Teilflächen des GIB Ludwigstal in Hattingen*

Im Norden bzw. Nordosten schließen unmittelbar landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzflächen sowie das geplante Regenrückhaltebecken an den Bebauungsplan an. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass es entsprechend des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen ist, diese Flächen einer anderen Nutzung als der jetzigen zuzuführen.

Zwischen den südlich der Straße „Zum Ludwigstal“ gelegenen GE-Baugebieten 3 bis 6 und der südöstlichen Planbereichsgrenze wird eine größere öffentliche Grünfläche festgesetzt, die dem Immissionsschutz dienen soll und zu diesem Zweck aufgeforstet wird. Eine weitere öffentliche Grünfläche wird im südöstlichen Teil des Plangebietes unter den Hochspannungsleitungen festgesetzt.

Daraus ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Tabelle 24: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 81

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	22,3	64,6
Verkehrsflächen mit Böschungen	5,4	15,7
öffentliche Grünflächen	4,8	13,9
Flächen für den Gemeinbedarf	2,0	5,8
<b>gesamt</b>	<b>34,5</b>	<b>100,0</b>

#### 4.4.1.2 Bebauungsplan Nr. 109

Der Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Ludwigstal II“ der Stadt Hattingen wurde im Jahr 1990 rechtskräftig. Er umfasst eine Fläche von 14,6 ha und wurde in den Jahren 1991 und 2007 leicht geändert. Diese Änderungen haben allerdings keinen Einfluss auf die festgesetzte Nutzungsstruktur des Gebietes. Auf die dritten und vierten Änderungen, die zu einer kleinen Vergrößerung des Gebietes führten, wird unter 4.4.1.3 gesondert eingegangen.

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen GE-Flächen fest, getrennt in elf Parzellen. Dabei werden durch Gliederung bestimmte Nutzungen, Betriebe oder Anlagen in Teilflächen des Baugebietes verwiesen.

Durch die geringe Tiefe des Plangebietes ist es möglich, die gesamte Fläche nur durch eine etwa mittig gelegene Stichstraße mit Wendepalte zu erschließen. Die beiden Bachtäler im Westen und in der Mitte des Plangebietes werden durch Dämme mit Durchlässen überbrückt und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Unter Verwendung derselben planungsrechtlichen Kategorie wird im Nordosten des Plangebietes ein vorhandenes Feuchtbiotop festgesetzt. In der vierten GE-Parzelle wird eine Fläche für Versorgungsanlagen (Gasreglerstation und Trafostation) festgesetzt.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Tabelle 25: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 109

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	12,6	86,3
Verkehrsflächen	0,9	6,2
Grünflächen	1,0	6,8
Versorgungsflächen	0,1	0,7
<b>gesamt</b>	<b>14,6</b>	<b>100,0</b>

#### 4.4.1.3 Bebauungsplan Nr. 109 – 3. und 4. Änderung

In den Jahren 2009 und 2013 erfolgten zwei kleinere Änderungen des Bebauungsplans 109. Im Ostteil des Bebauungsplanes wurden eine 4.900 m<sup>2</sup> große Flächen und eine weitere 7.000 m<sup>2</sup> große Fläche im Bebauungsplan ergänzt. Dabei wurden bis dahin bestehende

landwirtschaftliche Flächen umgewandelt. Beide Änderungen dienten dazu, eine Erweiterungsmöglichkeit für zwei bestehende Gewerbebetriebe zu schaffen. Die bisher bestehenden Gewerbeflächen wurden um insgesamt 7.400 m<sup>2</sup> erweitert. An den Übergängen zur Landschaft wurde im Nordosten eine größere Grünfläche, in den östlichen und südöstlichen Randbereichen wurden zur Abschirmung der Gewerbeflächen Gehölzstreifen festgesetzt. Weiter wurden zur Umfahrung der Gebiete kleinere Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Flächenbilanz sieht folgendermaßen aus:

*Tabelle 26: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 109 – 3. und 4. Änderung*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	0,7	58,3
Verkehrsflächen	0,2	16,7
Grünflächen	0,3	25,0
<b>gesamt</b>	<b>1,2</b>	<b>100,0</b>

#### 4.4.1.4 Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB

Insbesondere nördlich und östlich, aber auch in kleinerem Umfang westlich und südlich des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 109 finden sich Flächen innerhalb des GIB, die bislang nicht überplant worden sind. Die Flächenbilanz für diese Bereiche stellt sich wie folgt dar:

*Tabelle 27: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Landwirtschaft	8,7	45,8
Landschaftsschutzgebiet und Waldbereiche	9,9	52,1
Verkehrsflächen	0,4	2,1
<b>gesamt</b>	<b>19,0</b>	<b>100,0</b>

#### 4.4.1.5 Gesamtbetrachtung

Der Anteil der gewerblich nutzbaren Fläche an der Fläche des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs Ludwigstal in Hattingen beträgt 65,3 %. Dieser Wert kommt im Wesentlichen dadurch zustande, dass nördlich und östlich des Bebauungsplans 109 die Flächen des GIB deutlich weiter reichen als die Flächen des entsprechenden Bebauungsplans einschließlich seiner Änderungen. Offensichtlich hat sich die Stadt Hattingen dazu entschlossen, aus landschaftsplanerischen Gründen die hier regionalplanerisch gewährten Nutzungsrechte für Gewerbe- und Industriebetriebe nicht auszuschöpfen. Im Gegenzug ist es ihr augenscheinlich ermöglicht worden, westlich des Bebauungsplans 81 deutlich über die Grenzen des GIB hinauszugehen.



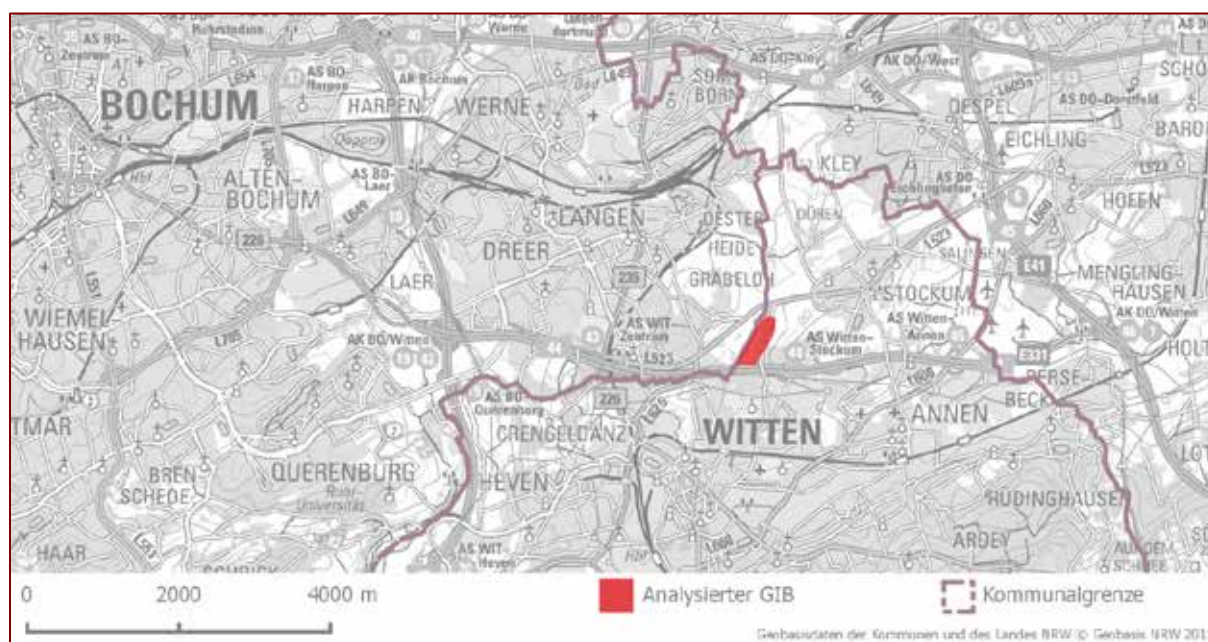
Tabelle 28: Gesamtbetrachtung des GIB Ludwigstal

Gesamtgröße des GIB Ludwigstal							54,6 ha
Teilflächen des GIB	Teilfläche gesamt (in ha)	Gewerblich nutzbare Flächen (in ha)	Verkehrsflächen (in ha)	Grünflächen (in ha)	sonstige Nutzungen (in ha)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an B-Plan gesamt (in %)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB (in %)
B-Plan 81	34,5	22,3	5,4	4,8	2,0	64,6	
B-Plan 109	14,6	12,6	0,9	1,0	0,1	86,3	
B-Plan 109 – 3.-4. Änd.	1,2	0,7	0,2	0,3	-	58,3	
unbeplant	19,0	-	0,4	18,6	-	-	
<b>gesamt</b>	<b>69,3</b>	<b>35,6</b>	<b>6,9</b>	<b>24,7</b>	<b>2,1</b>	<b>70,8</b>	<b>65,2</b>

Aufgrund des den gesamten Bereich prägenden Landschaftsschutzgebietes sind die unbeplanten landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb des GIB nicht als gewerbliche Entwicklungspotenziale, sondern als Grünflächen bilanziert worden.

#### 4.4.2 GIB Bebbelsdorf in Witten

Der 15,7 ha große Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich „Bebbelsdorf“ in Witten wird im Süden durch die A 44 und im Westen durch die ehemalige Trasse der „Rheinischen Bahn“ begrenzt. Im Osten verläuft die Grenze des GIB etwa 200 m westlich der „Walfischstraße“. Im Norden verläuft die Grenze am nördlichen Rand des Waldes einer ehemaligen Tongrube und eines Lagerplatzes der Firmen Geißler und Wassermann. Innerhalb dieses GIB findet sich der Bebauungsplan 117a der Stadt Witten. Ein weiterer Bebauungsplan mit der Nr. 226 befindet sich in Aufstellung und ist noch nicht öffentlich. In der Mitte des GIB befindet sich ein langgestreckter unbeplanter Bereich, der durch Gewerbebetriebe genutzt wird.

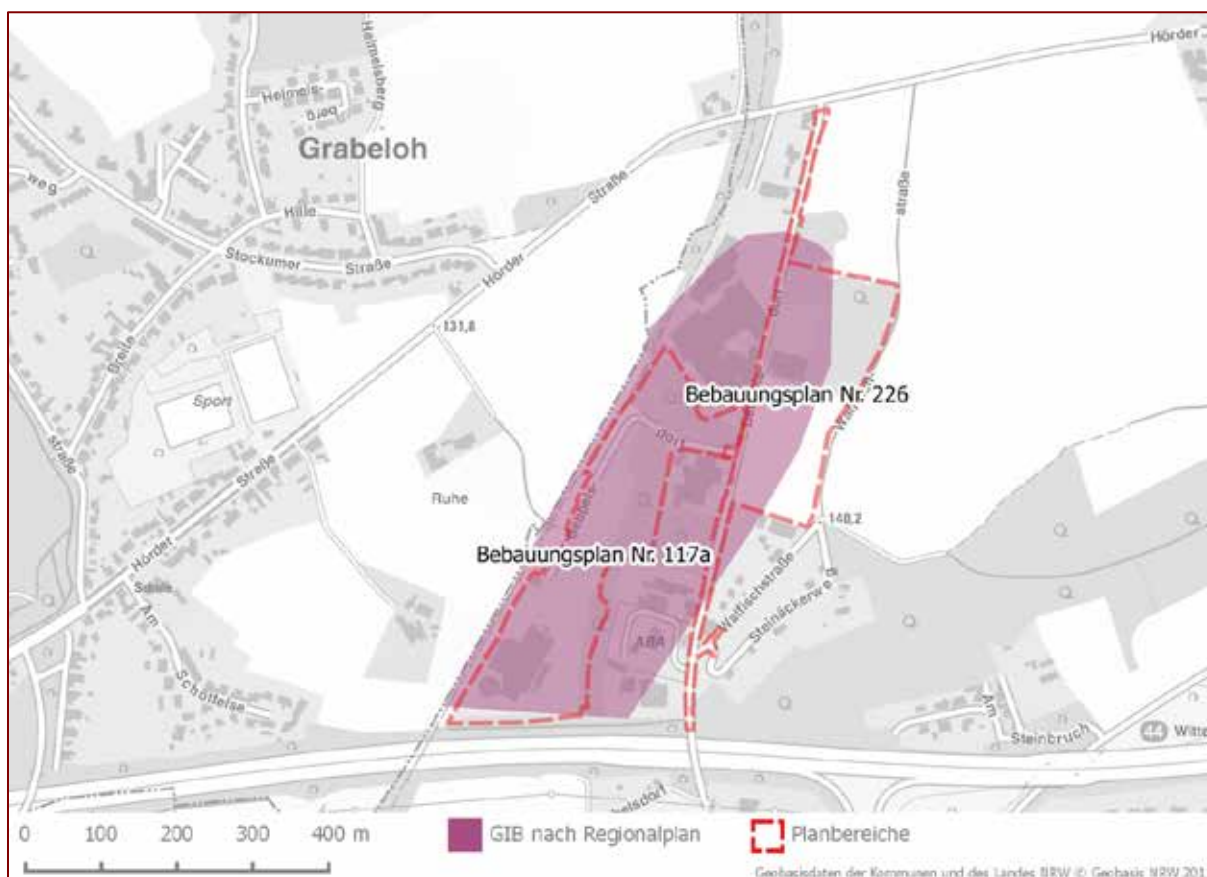


Karte 14: Lage des GIB Bebbelsdorf im Stadtgebiet Witten

#### 4.4.2.1 Bebauungsplan Nr. 117a

Der Bebauungsplan Nr. 117 a „Umwelttechnischer Forschungspark“ umfasst eine rund 6,8 ha große Fläche, eingegrenzt durch die A 44 im Süden, die Strecke der „Rheinischen Bahn“<sup>33</sup> im Westen, das Betriebsgelände der Firmen Geißler und Wassermann im Norden und die ehemalige Zechenbahntrasse im Osten.

Der im Jahr 2003 aufgestellte Bebauungsplan beruht auf einer Konzeption, nach der im Gebiet modellhaft konkrete umwelttechnische Vorhaben, Anlagen und Verfahren zur industriellen Einsatzreife entwickelt und vermarktet werden sollen. Im Bebauungsplan heißt es, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Umwelttechnischen Forschungsparks, einschließlich Manufakturbetrieb und Handelszentrum für gebrauchte Wirtschaftsgüter geschaffen werden sollen.



Karte 15: Teilflächen des GIB Bebbelsdorf in Witten

Die Konzeption für das Gewerbegebiet sieht vor, dass sich die gewerbliche Bebauung parallel zum Bahngelände mit möglichem Gleisanschluss und Straßenerschließung im Rücken (auf der Westseite) und einer parkartigen Situation zum „Walfischbach“ hin (auf der Ostseite) entwickeln soll. Die bauliche Entwicklung kann sich von Norden nach Süden entsprechend des Grundstückszuschnitts verbreitern und findet im Süden seinen Schwerpunkt im Manufakturkomplex.

<sup>33</sup> Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes lief hier noch die sog. Rheinische Bahn. Der Bahnbetrieb wurde seitdem eingestellt, die Bahnfläche entwidmet. Heute nimmt die Trasse den Radweg „Rheinischer Esel“ auf.

Die Straßenerschließung soll von Norden vorgenommen werden. Der Eingangsbereich für die Besucher ist außerhalb des Planungsgebietes an der Straße „Bebbelsdorf“ vorgesehen, kombiniert mit dem sogenannten Handelszentrum für gebrauchte Wirtschaftsgüter.

Die Bahnanlagen der „Rheinischen Bahn“ werden nachrichtlich übernommen. Sie enthalten begrünte Seitenstreifen (teilweise mit Baumbestand), die Teil der Einbindung des Umwelttechnischen Forschungsparks in die Landschaft sind.

Im Übergang zum unbeplanten Bereich findet sich der „Walfischbach“. Die Bachau und die angrenzenden Grünbereiche werden gesichert und aufgewertet. Ihre Ergänzung dient als Ausgleich für den Eingriff des Forschungsparks in den Naturhaushalt. Sie werden daher als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung wird verbunden mit Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB.

Daraus ergibt sich folgende Flächenbilanz:

*Tabelle 29: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 117a*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	2,6	38,2
öffentliche Verkehrsflächen	0,2	2,9
Bahnfläche	1,2	17,7
Grünflächen (Flächen gem. § 9 (1) BauGB)	2,8	41,2
<b>gesamt</b>	<b>6,8</b>	<b>100,0</b>

#### 4.4.2.2 Bebauungsplanentwurf Nr. 226

Dieser Bebauungsplan besteht bisher nur als Entwurf. Er ist noch nicht öffentlich. Die Informationen bezüglich dieses Planes entstammen zum einen aus einer von der Wirtschaftsförderung Witten zur Verfügung gestellten Abbildung, in der die planungsrechtliche Situation „Bebbelsdorf“ dargestellt wird, zum anderen basieren sie auf mündlichen Aussagen des Planungsamtes.

Die Grenzen dieses Bebauungsplanes Nr. 226 verlaufen wie folgt:

- § im Süden entlang der Grenze eines bebauten gemischt genutzten Gebietes im unbeplanten Innenbereich
- § im Westen entlang der Straße „Bebbelsdorf“
- § im Osten entlang der „Walfischstraße“
- § im Norden am nördlichen Rand des Waldes einer ehemaligen Tongrube

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst 5,1 ha. Die Straße Bebbelsdorf ist in den Bebauungsplan mit zwei Einbuchtungsbereichen einbezogen. Der Flächenumfang der Verkehrsfläche ist 1,0 ha. Die Größe der GE-Fläche beträgt 2,5 ha. Die bewaldeten Flächen

einer ehemaligen Tongrube werden als Grünflächen erhalten und entsprechend festgesetzt. Die Flächengröße dieser Grünflächen ist 1,6 ha.

Daraus ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

*Tabelle 30: Flächenbilanz Bebauungsplanentwurf Nr. 226*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	2,5	49,0
öffentliche Verkehrsflächen	1,0	19,6
Grünflächen	1,6	31,4
<b>gesamt</b>	<b>5,1</b>	<b>100,0</b>

#### 4.4.2.3 Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB

Im unbeplanten Bereich zwischen der Straße „Bebbelsdorf“ und der Grenze des Bebauungsplans 117a bzw. dem heutigen Radweg „Rheinischer Esel“ findet sich südlich ein Gewerbebereich westlich der Straße „Bebbelsdorf“. Hier gibt es vier gewerblich genutzte Grundstücke zwischen der Straße Bebbelsdorf und der Grenze des Bebauungsplans 117a. Ein fünftes bisher nicht genutztes Grundstück dazwischen wird zurzeit von der Wirtschaftsförderung Witten als Gewerbegrundstück angeboten. Die Größe der innerhalb des GIB liegenden Gewerbeflächen im südlichen Bereich beträgt 2,8 ha. Im südwestlichen Rand dieser Gewerbegrundstücke befinden sich Böschungen, die begrünt sind. Die Größe dieser Grünflächen beträgt 0,4 ha.

Im nördlichen Bereich gibt es zwei große genutzte Gewerbegrundstücke, die zusammen 2,2 ha umfassen. In den Randbereichen finden sich kleinere Grünbestände, die zusammen rund 800 m<sup>2</sup> groß sind.

Die Flächenbilanz sieht dementsprechend folgendermaßen aus:

*Tabelle 31: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	5,0	91,1
Grünflächen	0,5	8,9
<b>gesamt</b>	<b>5,5</b>	<b>100,0</b>

Da es sich hierbei um ein § 34-Gebiet handelt, das sich schon vor längerer Zeit eher Stück für Stück entwickelt hat und dabei nicht unter Berücksichtigung der neuesten umweltschutzrechtlichen Bedingungen gestanden hat, ist der gewerblich/industriell nutzbare Bereich überdurchschnittlich hoch.



#### 4.4.2.4 Gesamtbetrachtung

Tabelle 32: Gesamtbetrachtung des GIB Bebbelsdorf

Gesamtgröße des GIB Bebbelsdorf							15,7 ha
Teilflächen des GIB	Teilfläche gesamt (in ha)	Gewerblich nutzbare Flächen (in ha)	Verkehrsflächen (in ha)	Grünflächen (in ha)	sonstige Nutzungen (in ha)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an B-Plan gesamt (in %)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB (in %)
B-Plan 117a	6,8	2,6	1,4	2,8	-	38,2	
B-Plan-Entwurf 226	5,1	2,5	1,0	1,6	-	49,0	
unbeplant	5,5	5,0	-	0,5	-		
<b>gesamt</b>	<b>17,4</b>	<b>10,1</b>	<b>2,4</b>	<b>4,3</b>	<b>-</b>	<b>42,9</b>	<b>64,3</b>

Da der relativ neue Bebauungsplan 117a und der Bebauungsplanentwurf 226 auf die naturräumlichen Gegebenheiten stark Rücksicht nehmen, ergibt sich unter Berücksichtigung der Gewerbenutzung im unbeplanten Bereich eine eher durchschnittliche gewerblich/industrielle Ausnutzung des GIB Bebbelsdorf in Witten.

## 4.5 Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk Bonn / Rhein-Sieg

### 4.5.1 GIB Hünscheider Hof in Königswinter

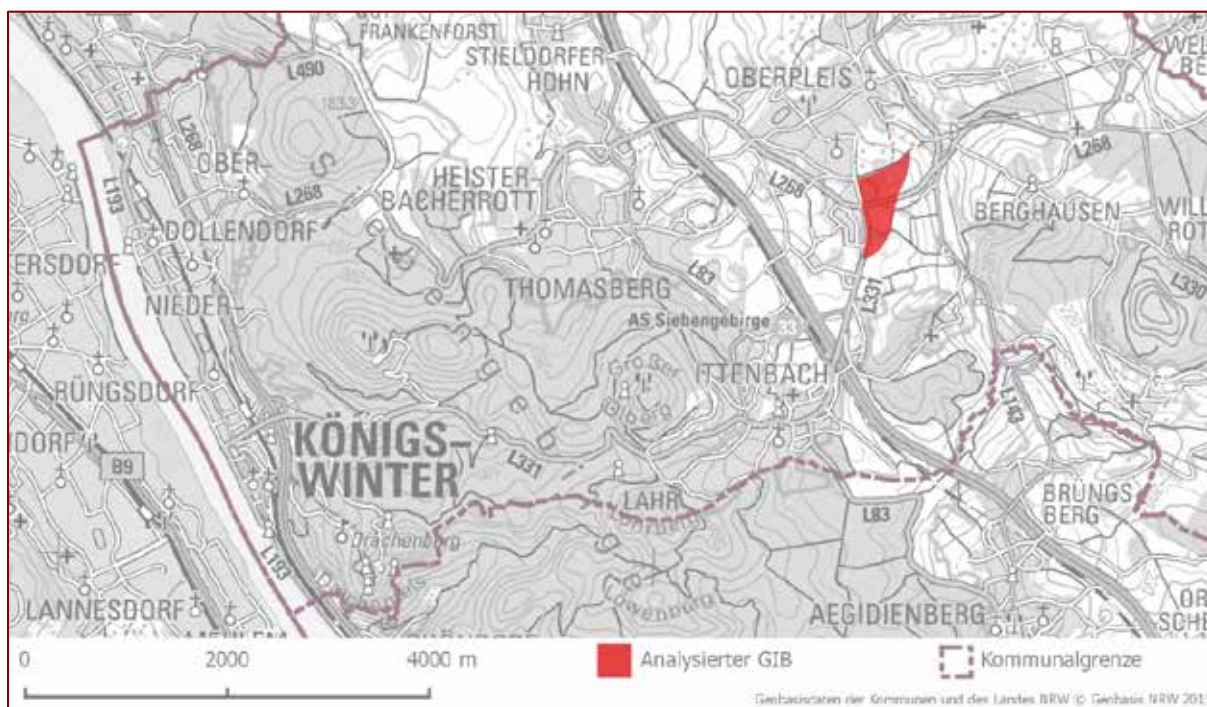
Der 27,5 ha umfassende Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich erstreckt sich östlich der „Königswinterer Straße“ im südlichen Bereich des Stadtteils „Oberpleis“. Er umfasst zum einen den Bereich des Bebauungsplans Nr. 60-39 „Am Krahfeld / Hünscheider Hof“ nördlich, zum anderen landwirtschaftliche Flächen südlich der L 268.

#### 4.5.1.1 Bebauungsplan Nr. 60-39

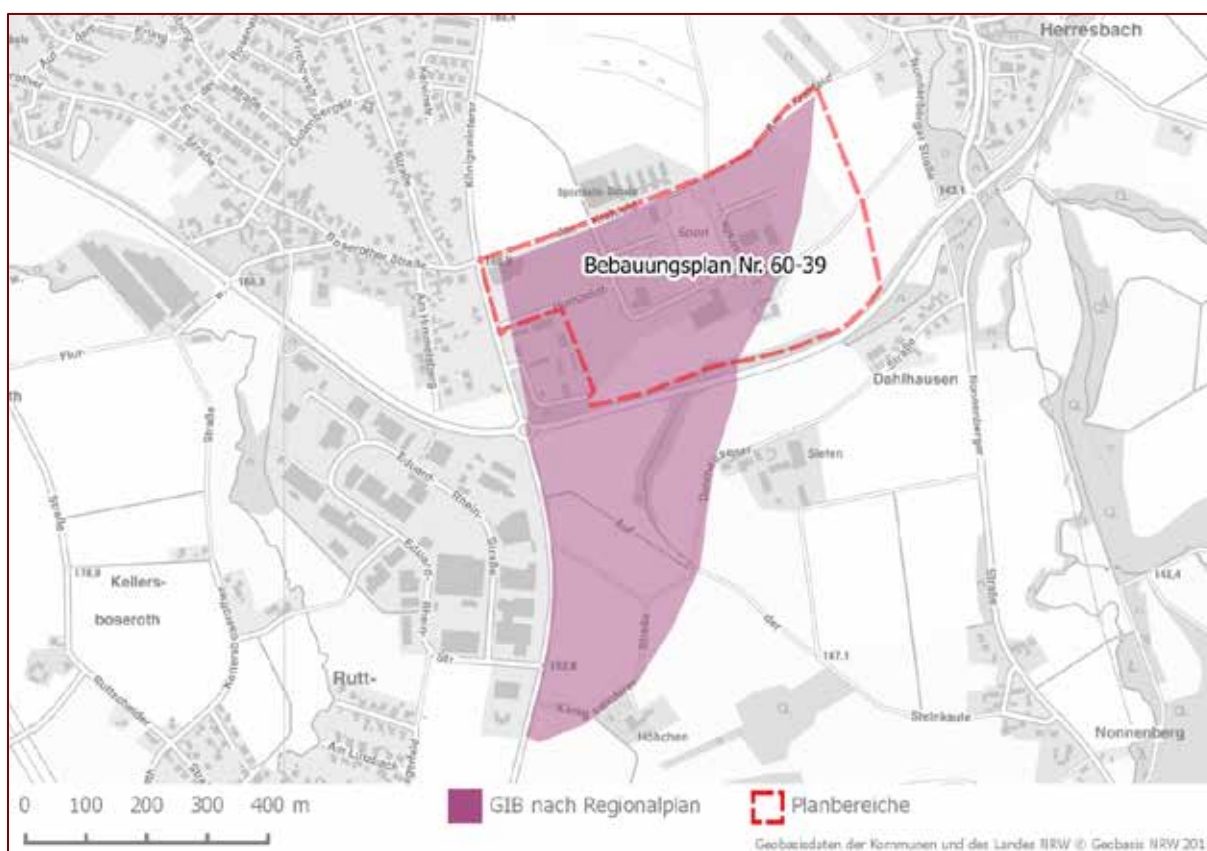
Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 60-39 „Am Krahfeld / Hünscheider Hof“ wird im Westen durch die „Königswinterer Straße“ bzw. das Grundstück der ehemaligen Straßenmeisterei, im Süden durch die „Landesstraße 268“, im Osten durch einen abfallenden Hang östlich des „Hünscheider Hofes“ und im Norden durch den Wirtschaftsweg „Am Krahfeld“ begrenzt.

Gegenstand der Analyse ist die Fassung der zweiten Änderung aus dem Jahr 2011.

Neben dem Teilplan A, der das oben beschriebene Plangebiet umfasst, existieren auch die Teilpläne B, C und D mit den Kompensationsflächen an anderen Standorten im Stadtgebiet. Bei dem Großteil der innerhalb des Planbereichs von Teilplan A liegenden Grünflächen von 4,9 ha handelt es sich um Landschaftsschutzgebiete, die nachrichtlich in den Plan übernommen wurden. Den Grünflächen im Sinne dieser Untersuchung ebenfalls zuzuordnen ist ein Regenrückhaltebecken von 0,5 ha Größe.



Karte 16: Lage des GIB Hünscheider Hof im Stadtgebiet Königswinter



Karte 17: Teilflächen des GIB Hünscheider Hof in Königswinter

Die Gemeinbedarfsflächen beinhalten insbesondere eine Sportplatzanlage. Aufgrund dieser umfangreichen, nicht gewerblichen Nutzungsarten ergibt sich ein vergleichsweise geringer Gewerbeflächenanteil von 50,3 % im Plangebiet.

*Tabelle 33: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 60-39 – Teilplan A*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	8,9	50,3
Verkehrsflächen	1,2	6,8
Flächen für die Ver- und Entsorgung (hier: Regenrückhaltung)	0,5	2,8
Grünflächen	4,9	27,7
Gemeinbedarfsflächen (hier: Sportplatz- und Stellplatzanlage)	2,2	12,4
<b>gesamt</b>	<b>17,7</b>	<b>100,0</b>

#### 4.5.1.2 Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB

Da die beschriebenen Bebauungspläne nur einen Teilbereich des GIB abdecken, wurden auch Nutzungen außerhalb der überplanten Bereiche innerhalb des GIB in die Analyse einbezogen. Bei dem Großteil dieser Flächen handelt es sich mit insgesamt 11,1 ha um landwirtschaftliche Nutzfläche. Eine eher geringe Bedeutung haben Verkehrsflächen, Gewerbe, Wohnen und Grünflächen.

*Tabelle 34: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	1,1	7,4
Wohnen	0,3	2,0
Verkehrsflächen	2,3	15,3
Landwirtschaft	11,1	74,0
Grünflächen	0,2	1,3
<b>gesamt</b>	<b>15,0</b>	<b>100,0</b>

#### 4.5.1.3 Gesamtbetrachtung

Bei einer übergreifenden Gesamtbetrachtung ergibt sich ein gewerblicher Nutzungsgrad des untersuchten GIB in Königswinter von aktuell 36,4 %.

Die im unbeplanten südlichen Bereich des GIB befindlichen landwirtschaftlichen Flächen stellen ein zukünftiges Nutzungspotenzial dar. Allerdings existieren dafür derzeit nach Aussage des befragten Kommunalvertreters keine konkreten Entwicklungsüberlegungen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter wird das Areal als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Sofern die innerhalb des GIB befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen komplett einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden könnten, würde sich der gewerbliche Nutzungsgrad

unter Berücksichtigung eines Erschließungs- und Grünflächenanteils von 40 % auf 60,8 % erhöhen.

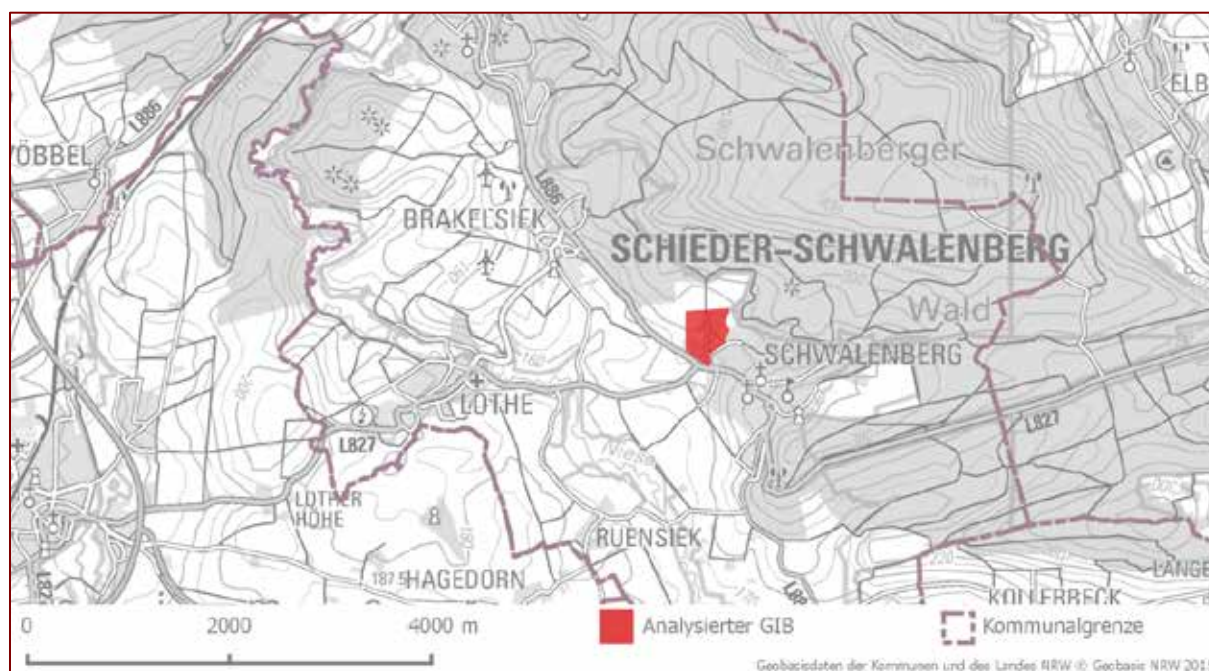
*Tabelle 35: Gesamtbetrachtung des GIB Hünscheider Hof*

Gesamtgröße des GIB Hünscheider Hof							27,5 ha
Teilflächen des GIB	Teilfläche gesamt (in ha)	Gewerblich nutzbare Flächen (in ha)	Verkehrsflächen (in ha)	Grünflächen (in ha)	sonstige Nutzungen (in ha)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an B-Plan gesamt (in %)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB (in %)
B-Plan 60-39 – Teilplan A	17,7	8,9	1,2	5,4	2,2	50,3	
unbeplant	15,0	1,1	2,3	0,2	11,4 (darunter 11,1 ha Landwirtschaft; Wohnen)	-	
<b>gesamt</b>	<b>32,7</b>	<b>10,0</b>	<b>3,5</b>	<b>5,6</b>	<b>13,6</b>	<b>50,3</b>	<b>36,4</b>

## 4.6 Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk Lippe zu Detmold

### 4.6.1 GIB Schwalenberg / Nord-West in Schieder-Schwalenberg

Der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich „Schwalenberg / Nord-West“ liegt im Nordwesten des Stadtteils „Schwalenberg“ und wird im Süden durch die Landesstraßen 886 und 827 begrenzt. Der GIB erstreckt sich beidseits der „Julius-Müller-Straße“ und umfasst eine Fläche von 18,5 ha.



*Karte 18: Lage des GIB Schwalenberg / Nord-West im Stadtgebiet Schieder-Schwalenberg*



Der Bereich ist durch die beiden Bebauungspläne Nr. 02/06 „Gewerbegebiet Schwalenberg – östlich der Industriestraße“ sowie Nr. 02/07 „Gewerbegebiet Schwalenberg – westlich der Industriestraße“ überplant. Die „Industriestraße“ wurde 1999 in „Julius-Müller-Straße“ umbenannt.

#### 4.6.1.1 Bebauungsplan Nr. 02/06

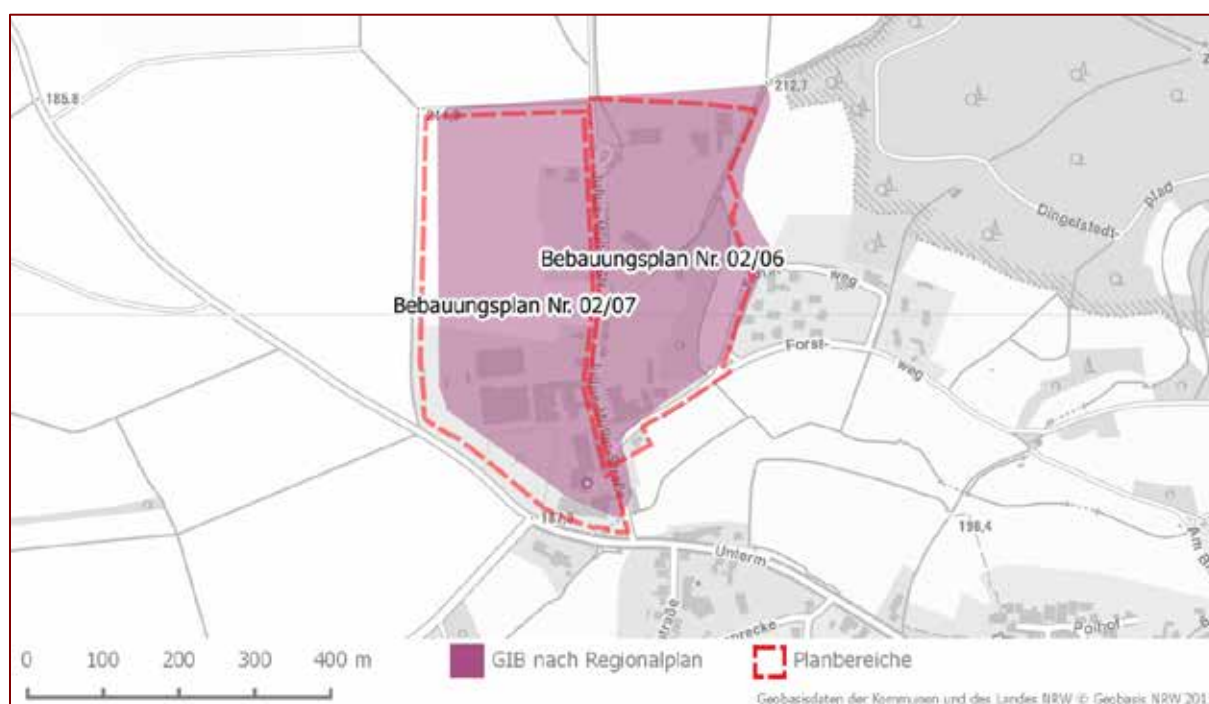
Der Bebauungsplan Nr. 02/06 „Gewerbegebiet Schwalenberg – östlich der Industriestraße“ wurde 1989 aufgestellt und 1996 neu gefasst. Er umfasst einen Planbereich von 7,9 ha; der Anteil der Gewerbeflächen liegt bei 55,7 %.

Teil des Bebauungsplans ist auch die zentrale Erschließungsstraße, so dass der Anteil der Verkehrsflächen hier mit 13,9 % eher hoch, beim Bebauungsplan Nr. 02/07 mit gerade 2,5 % jedoch sehr niedrig liegt.

Um eine Konfliktsituation wegen zu berücksichtigender immissionsschutzrechtlicher Belange zu vermeiden, wurde die westlich an das benachbarte SOS-Kinderdorf angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit ergibt sich ein relativ hoher Grünflächenanteil von 30,4 %.

*Tabelle 36: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr.02/06*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	4,4	55,7
Verkehrsflächen	1,1	13,9
Grünflächen	2,4	30,4
<b>gesamt</b>	<b>7,9</b>	<b>100,0</b>



*Karte 19: Teilflächen des GIB Schwalenberg / Nord-West in Schieder-Schwalenberg*

#### 4.6.1.2 Bebauungsplan Nr. 02/07

Der Bebauungsplan Nr. 02/07 „Gewerbegebiet Schwalenberg – westlich der Industriestraße“ wurde 1997 aufgestellt und umfasst einen Planbereich von 12,2 ha. Da der Großteil der verkehrlichen Erschließung im Planbereich des Bebauungsplans Nr. 02/06 liegt und Grünflächen nur in den Randbereichen festgesetzt wurden, ergibt sich der hohe Anteil gewerblicher Flächen von 86,9 %.

Tabelle 37: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr.02/07

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	10,6	86,9
Verkehrsflächen	0,3	2,5
Grünflächen	1,3	10,7
<b>gesamt</b>	<b>12,2</b>	<b>100,0</b>

#### 4.6.1.3 Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB

Da die Planbereiche der beiden Bebauungspläne den GIB nahezu komplett überdecken, gibt es nur wenige Restflächen innerhalb des GIB, die außerhalb der Bebauungsplanbereiche liegen.

Tabelle 38: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Verkehrsflächen	0,1	10,0
Landwirtschaft	0,8	80,0
Sonstiges	0,1	10,0
<b>gesamt</b>	<b>1,0</b>	<b>100,0</b>

#### 4.6.1.4 Gesamtbetrachtung

Bei einer übergreifenden Gesamtbetrachtung ergibt sich ein gewerblicher Nutzungsgrad des untersuchten GIB in Schwalenberg von 81,1 %.

Tabelle 39: Gesamtbetrachtung des GIB Schwalenberg / Nord-West

Gesamtgröße des GIB Schwalenberg / Nord-West							18,5 ha
Teilflächen des GIB	Teilfläche gesamt (in ha)	Gewerblich nutzbare Flächen (in ha)	Verkehrsflächen (in ha)	Grünflächen (in ha)	sonstige Nutzungen (in ha)	Anteil gewerbl. nutzbarer Flächen an B-Plan gesamt (in %)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB (in %)
B-Plan 02/06	7,9	4,4	1,1	2,4	-	55,7	
B-Plan 02/07	12,2	10,6	0,3	1,3	-	86,9	
unbeplant	1,0	-	0,1	0,8	0,1	-	
<b>gesamt</b>	<b>21,1</b>	<b>15,0</b>	<b>1,5</b>	<b>4,5</b>	<b>0,1</b>	<b>74,6</b>	<b>81,1</b>

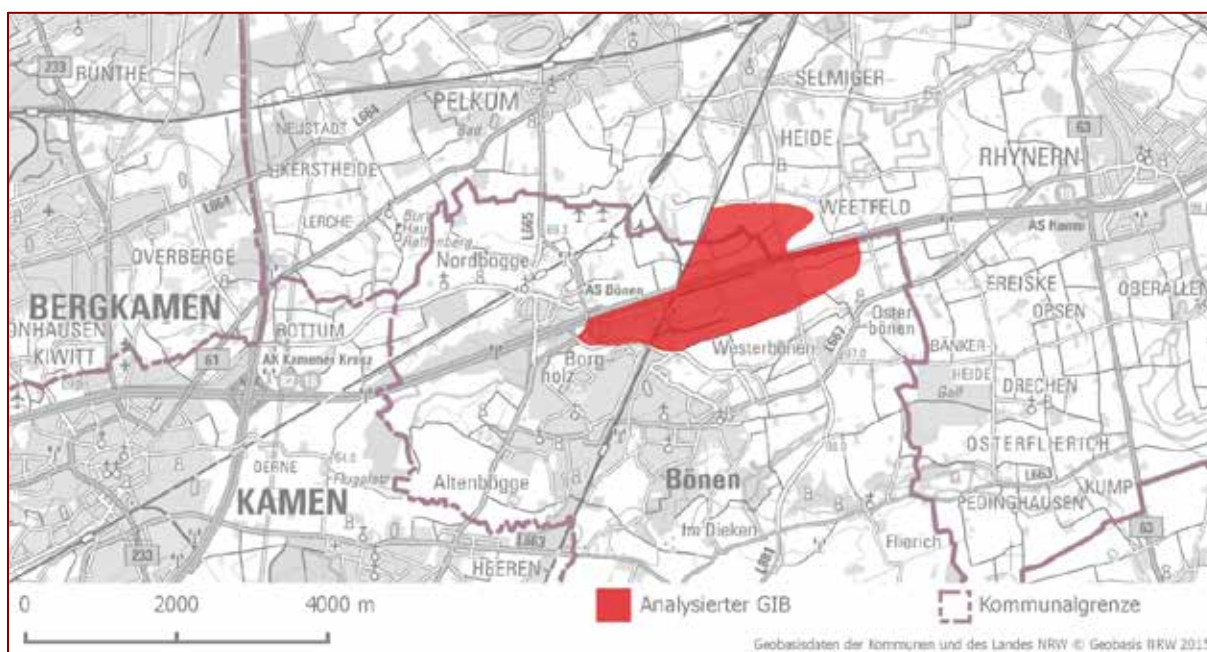
Der GIB kann als vollständig überplant angesehen werden. Außerhalb der Bebauungsplanbereiche liegen in einem schmalen Streifen im Nordosten des GIB ca. 0,8 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, die aufgrund ihres Zuschnitts bzw. der unmittelbaren Nachbarschaft zum SOS-Kinderdorf nicht mehr gewerblich entwickelt werden können und daher der Kategorie ‚Grünflächen‘ zugeschlagen wurde.

## 4.7 Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk zu Dortmund

### 4.7.1 GIB Bönen/Hamm in Bönen und Hamm

Der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich Bönen/Hamm umfasst insgesamt rd. 360 ha. Schon der erste verbindliche Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt Dortmund-Unna-Hamm wies einen Teil des heutigen Gebietes als industriell und gewerblich zu nutzendes Gebiet aus. Im Rahmen der Fortschreibung der Gebietsentwicklungspläne wurde das Gebiet mehrmals bis zur heutigen Größe erweitert.

Der GIB beginnt am nördlichen Rand des Gemeindegebietes Bönen westlich der „Bahnlinie Unna/Hamm“ und südlich der A 2. Er setzt sich östlich der Bahnlinie auf dem Gebiet der Gemeinde Bönen südlich und nördlich der A 2 fort und schließt nördlich der A 2 Flächen der Gemeinde Hamm ein.



Karte 20: Lage des GIB Bönen/Hamm im Stadtgebiet Bönen/Hamm

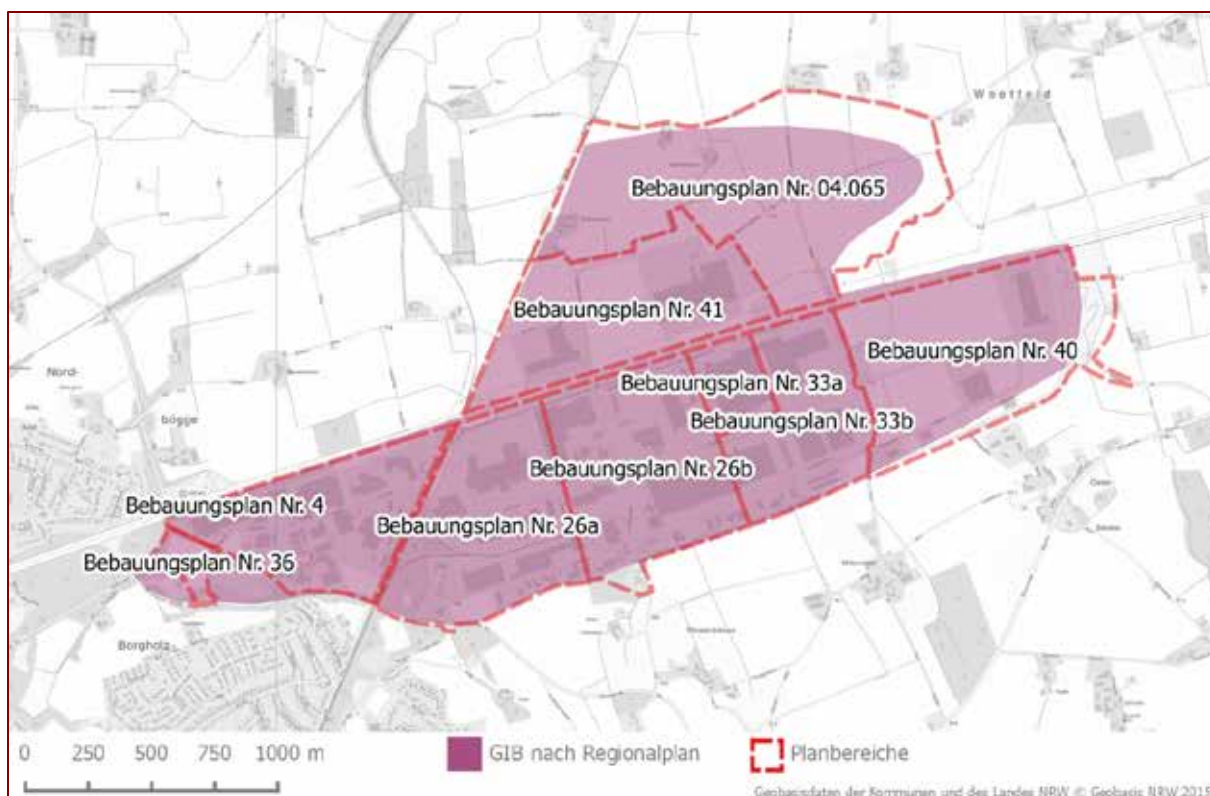
Das Gebiet wurde durch zahlreiche Bebauungspläne entwickelt, die hier in der Reihenfolge ihrer Entstehung aufgelistet werden. Sie werden alle in den Flächenbilanzen berücksichtigt.

- § Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Bönen „Gewerbe- und Industriegebiet“ vom 14.9.1970. Dieser Bebauungsplan wurde im Laufe der 1970er Jahre mehrmals erweitert und geändert. Diese Änderungen werden in der Flächenbilanz berücksichtigt.



Hinzuweisen ist darauf, dass sich der Name des Gebietes von „Gewerbe- und Industriegebiet“ im Zeitverlauf zum „Gewerbegebiet Rudolph Diesel Straße“ gewandelt hat.

- § Bebauungsplan Nr. 26a „Gewerbe- und Industriegebiet Am Mersch“ vom 14.10.1988. Dieser Bebauungsplan wurde in einer 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26a erneuert und beträchtlich erweitert. Diese 1. Änderung trat im Juli 1996 in Kraft.
- § Bebauungsplan Nr. 26b „Gewerbe- und Industriegebiet Am Mersch“ von Juli 2006
- § Bebauungsplan Nr. 33a „GI-Gebiet Edisonstraße“. Dieser Bebauungsplan ist nicht rechtskräftig geworden. Der Aufstellungsbeschluss stammt aus dem Jahr 2000.
- § Bebauungsplan Nr. 33b „GI-Gebiet Poilstraße“ vom 12.12.2001
- § Bebauungsplan Nr. 36 „Rudolf-Diesel-Straße“ vom 27.4.2006
- § Bebauungsplan Nr. 40 „Poilstraße / K 35n“ vom 24.1.2008
- § Bebauungsplan Nr. 41 „INLOGPARC“ (Bönen) vom 27.6.2008
- § Bebauungsplan Nr. 04.065 „INLOGPARC“ (Hamm); Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2005



Karte 21: Teilflächen des GIB Bönen/Hamm in Bönen/Hamm

#### 4.7.1.1 Bebauungsplan Nr. 4

Dieser Bebauungsplan wird im Stadtplanungportal der Gemeinde Bönen heute als Bebauungsplan Nr. 4 „Rudolf-Diesel-Straße“ geführt. Wie oben erwähnt, wurde dieser Bebauungsplan im Laufe der 1970er Jahre mehrmals erweitert und geändert (ausgewertet wurden: 1.

vereinfachte Änderung vom 5.8.1971; 1. Änderung vom 22.12.1977; 4. vereinfachte Änderung vom 12.5.1978; Bebauungsplan 4a vom 06.01.1981).

Auf die Darstellung aller dieser Änderungen wird im Rahmen dieser Untersuchung verzichtet. Die Ergebnisse werden aber in der Flächenbilanz berücksichtigt.

Das Gebiet wird im Norden durch die A 2, im Osten durch die Bahnlinie „Hamm-Unna“, im Westen durch die „Pelkumer Straße“ und im Süden durch die „Nordbögger Straße“ und die „Rhynener Straße“ begrenzt. Durch die zahlreichen Änderungen im Zeitverlauf sind ursprünglich vorgesehene Grünflächen im Süden des Baugebietes nicht realisiert oder heute nicht mehr erkennbar. Auch die wenigen Hinweise auf Flächengrößen für verschiedene Nutzungsarten sind weitgehend hinfällig.

Die Projektteilnehmer haben sich daher entschlossen, auf der Basis der heutigen Bebauung die Flächen auszumessen und auf diese Weise zu einer Flächenbilanz für diesen ersten Bebauungsplan zu kommen.

*Tabelle 40: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 4*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	31,4	82,4
Verkehrsflächen	2,3	6,0
Grünflächen	4,4	11,6
<b>gesamt</b>	<b>38,1</b>	<b>100,0</b>

Von der Gesamtfläche von 38,1 ha sind 82,4 % gewerblich/industriell genutzt. Ausgleichsmaßnahmen standen zu der Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht zur Debatte. Der Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan umfasst dementsprechend auch nur drei Schreibmaschinenseiten.

#### 4.7.1.2 Bebauungsplan Nr. 26a

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 26a „Gewerbe- und Industriegebiet Am Mersch“ in Bönen vom 14.10.1988 unter Berücksichtigung der Änderung vom Juli 1996 liegt nördlich des Siedlungsschwerpunktes Bönen. Begrenzt wird das 49,6 ha große Gebiet des Bebauungsplanes im Norden durch die A 2, im Süden durch den „Hagenweg“ und im Westen durch die Bahnlinie „Unna-Hamm“.

Innerhalb des Baugebietes werden drei unterschiedliche GI-Gebiete und zwei GE-Gebiete festgesetzt, die entsprechend unterschiedlicher Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW gegliedert sind. In keinem dieser Gewerbe- und Industriegebiete sind Einzelhandelsbetriebe zugelassen.

Es werden die erforderlichen neuen Straßenverkehrsstrassen für die innere Erschließung festgesetzt.

Weiter werden verschiedene Industriestammgleisanlagen für die bereits angesiedelten Firmen Woolworth, Printdesign, Pharmlock, die ihre Frachten aus den Warenverteilzentren

überwiegend auf der Schiene abwickeln, festgesetzt. Zusätzlich wird südlich der neuen Edisonstraße ein DB-BahnTrans-Frachtzentrum geplant und festgesetzt.

Für die mittel- bis langfristig erforderlichen Löschwassermengen reichen die vorhandenen Leitungsquerschnitte nicht aus. Da auf die Verlegung größerer Leistungsquerschnitte verzichtet worden ist, wird neben den privaten Löschwasserspeichern und dem vorhandenen Leitungswassersystem ein Löschwasserteich erforderlich. Dieser liegt im Südwesten des Gebietes nördlich der „Rhynener Straße“ in einem Bereich, in dem Flächen für die Forstwirtschaft und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege der Landschaft und öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Zusätzlich werden 2,3 ha Fläche für Verkehrsgrün vorgesehen. Diese Festsetzungen dienen auch als Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation eines Teils des Eingriffes in Natur und Landschaft. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind außerhalb des Bebauungsplangebietes notwendig.

Aus diesen Festsetzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

*Tabelle 41: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 26a*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	36,2	73,0
Verkehrsflächen	3,0	6,1
Flächen für Bahnanlagen	1,4	2,8
Flächen für die Forstwirtschaft	2,2	4,4
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung der Landschaft; öffentl. Grünflächen	1,5	3,0
Verkehrsgrün	2,3	4,6
Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (einschließlich Feuerlöschteich)	3,0	6,1
<b>gesamt</b>	<b>49,6</b>	<b>100,0</b>

Werden die einzelnen Kategorien zusammengefasst, dann ergeben sich folgende Werte:

*Tabelle 42: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 26a*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	36,2	73,0
Technische Infrastruktur (Verkehr, Ver- und Entsorgung)	4,4	8,9
Grünflächen (einschl. Feuerlöschteich)	9,0	18,1
<b>gesamt</b>	<b>49,6</b>	<b>100,0</b>

Der Bebauungsplan Nr. 26a aus dem Jahr 1996 ist der erste Bebauungsplan innerhalb des GIB Bönen-Hamm, in dem die Eingriffsregelung greift und in dem Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gewerbe-/Industriegebietes festgesetzt worden sind. Der größte Teil der Kompensationsmaßnahmen findet allerdings außerhalb des Gewerbegebietes statt.

#### 4.7.1.3 Bebauungsplan Nr. 26b

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 26b „Gewerbe- und Industriegebiet Am Mersch“ von Juli 2006 grenzt im Norden an die A 2 und im Westen an die Ostgrenze des Industriegebiets „Am Mersch“ mit dem Bebauungsplan Nr. 26a an. Im Süden verläuft die Grenze entlang des „Hagenweges“. Im Osten wird das Gebiet durch eine im Mittel 440 m östlich parallel zur „Weetfelder Straße“ verlaufende Linie begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 48,7 ha.

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde der überwiegende Teil der Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es gab aber eine Streusiedlung von zehn Wohnhäusern entlang der „Weetfelder Straße“ und etliche Hofstellen. Alle Hofstellen und Wohnhäuser sind von der Gemeinde aufgekauft worden.

Im Bebauungsplangebiet werden drei unterschiedliche GI-Gebiete und ein GE-Gebiet festgesetzt, die entsprechend unterschiedlicher Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW gegliedert sind. In keinem dieser Gewerbe- und Industriegebiete sind Einzelhandelsbetriebe zugelassen.

Die beiden Haupteinfahrstraßen werden aus dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 26a unmittelbar fortgeführt. Die „Weetfelder Straße“ wird nicht mehr als Fläche für den überörtlichen Verkehr dargestellt und entsprechend verkleinert. Es werden weitere Stammgleisanlagen für die anzusiedelnden Logistikbetriebe festgesetzt.

Der „Niedervöhdebach“, der das Gebiet durchquert – teilweise verrohrt – muss verlegt werden und wird z. T. an der Südgrenze des Gebietes entlang des „Hagenweges“ und z. T. an der Ostgrenze des Gebietes geführt. Innerhalb des Plangebietes entstehen weiter drei kleinere Regenrückhaltebecken.

Entlang der herabgestuften „Weetfelder Straße“ wird ein Grünzug als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieses Grünzuges soll durch intensive Gehölzpflanzungen eine Abschirmung zu den Betriebsflächen erzielt werden. Eine weitere als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche liegt zwischen der A 2 und der vorgesehen Fortsetzung der Gleisanlagen. Eine dichte Schutzpflanzung auf der Außenböschung des geplanten Sichtschutzwalls soll das Gewerbegebiet nach außen hin abschirmen. Eine weitere Sichtschutzpflanzung befindet sich nördlich des Hagenweges.

Ausgleichsmaßnahmen außer den geplanten Grünzügen werden innerhalb des Gebietes nicht festgesetzt, da aufgrund der vorhandenen Grundbelastungen durch die A 2, die Gleisanlagen sowie das vorhandene Industriegebiet Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 26b ökologisch nicht als sinnvoll angesehen werden. Der größte Teil der notwendigen Kompensationsmaßnahmen muss daher außerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzt werden.

Somit ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Tabelle 43: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 26b

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	37,2	76,4
Verkehrsflächen	2,8	5,8
Flächen für Bahnanlagen	1,0	2,0
Verkehrsgrün	0,5	1,0
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft; öffentl. Grünflächen	3,4	7,0
private Grünflächen	0,6	1,2
Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (einschließlich Regenrückhaltebecken)	3,2	6,6
<b>gesamt</b>	<b>48,7</b>	<b>100,0</b>

Werden die einzelnen Kategorien zusammengefasst, dann ergeben sich folgende Werte:

Tabelle 44: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 26b

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	37,2	76,4
Technische Infrastruktur (Verkehr, Ver- und Entsorgung)	3,8	7,8
Grünflächen (einschl. Regenrückhaltebecken)	7,7	15,8
<b>gesamt</b>	<b>48,7</b>	<b>100,0</b>

#### 4.7.1.4 Bebauungsplanentwurf Nr. 33a

Dieser Bebauungsplan Nr. 33a „GI-Gebiet Edisonstraße“ aus dem Jahr 2000 ist nicht rechtskräftig geworden. Der Aufstellungsbeschluss stammt aus dem Jahr 2000. Grundsätzlich geht es um die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes „Am Mersch“ und um die Überplanung eines bestehenden Gewerbebetriebes. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33a liegt allerdings nicht vor. Immerhin ist den Auftragnehmern eine Flächenbilanz zugänglich gemacht worden. Diese sieht folgendermaßen aus:

Tabelle 45: Flächenbilanz Bebauungsplanentwurf Nr. 33a

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	8,1	72,3
Verkehrsflächen	1,0	8,9
Grünflächen (einschl. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen)	2,1	18,8
<b>gesamt</b>	<b>11,2</b>	<b>100,0</b>

#### 4.7.1.5 Bebauungsplan Nr. 33b

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 33b „GI-Gebiet Poilstraße“ vom 12.12.2001 liegt nordöstlich des Siedlungsschwerpunktes Bönen im Siedlungsbereich Osterbönen und schließt östlich und südlich an den (nicht rechtskräftig gewordenen) Bebauungsplan Nr. 33a „GI-Gebiet Edisonstraße“ an. Die Grenzen des zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes landwirtschaftlich genutzten Gebietes werden im Westen vom verlegten „Niederwöhdebach“, im Norden von der A 2, im Osten von der „Poilstraße“ und im Süden vom „Hagenweg“ gebildet.

Es werden drei GI-Gebiete ausgewiesen, die unter Verwendung der Abstandsklassen der Abstandsliste von 1998 gegliedert werden. Die verkehrliche Erschließung der Bauflächen erfolgt von Westen über eine Verlängerung der vorhandenen „Edisonstraße“ und der „Siemensstraße“. Beide werden über eine Nord-Süd-Straße verbunden. Im Norden des Gebietes wird eine Bahntrasse für die anzusiedelnden Logistikbetriebe ausgewiesen.

Die anfallenden Schmutzwässer der Betriebe und die Straßenniederschlagswässer werden über Mischwasserkanäle entlang der Straßen abgeführt. Die anfallenden Dachflächenwässer werden über Regenrückhaltungen in verschiedene Gräben geführt. Der Rückhaltegraben und die drei Regenrückhaltebecken werden naturnah gestaltet.

Zwischen der Autobahn und der geplanten Bahnanlage ist ein 3 m hoher Sichtschutzwall geplant, der mit Gehölzen dicht bepflanzt wird. Entlang der Erschließungsstraßen werden 5 m breite Grünstreifen festgesetzt. Öffentliche Grünflächen entstehen an der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze.

Die naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleich-Bilanz ergibt, dass durch die Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes nur eine kleine Kompensation für den Eingriff geschaffen werden kann. Erhebliche Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nötig. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 33b gibt beispielhaft einen Flächenbedarf für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planbereichs von 14,7 ha an, wenn Ackerfläche in Laubwald aufgeforstet würde.

Die Flächenbilanz sieht folgendermaßen aus:

*Tabelle 46: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 33b*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Industrieflächen	17,7	59,0
Industrieflächen: nicht überbaubare Begrünungsflächen	4,4	14,7
Verkehrsflächen	1,3	4,3
Flächen für Bahnanlagen	0,2	0,7
Grünflächen (Verkehrsr Grün, öffentliche und private Grünflächen)	5,6	18,6
Gewässerflächen	0,2	0,7
Regenrückhaltebecken	0,6	2,0
<b>gesamt</b>	<b>30,0</b>	<b>100,0</b>

Werden die einzelnen Kategorien zusammengefasst, dann ergeben sich folgende Werte:

*Tabelle 47: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 33b*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	22,1	73,7
Verkehrsflächen	1,5	5,0
Grünflächen (einschl. Gewässerflächen und Regenrückhaltebecken)	6,4	21,3
<b>gesamt</b>	<b>30,0</b>	<b>100,0</b>

#### 4.7.1.6 Bebauungsplan Nr. 36

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 36 „Rudolf-Diesel-Straße“ vom 27.04.2006 schließt südwestlich an das vorhandene Gewerbegebiet „Rudolf-Diesel-Straße“ (früher: Gewerbe- und Industriegebiet Bönen) an. Im Süden wird das Plangebiet von der „Rhynerner Straße (K 42)“ begrenzt, im Norden von der „Nordbögger Straße“ und einem Wirtschaftsweg, im Osten von Hausgärten und Wohnbebauung und im Westen von einer Sukzessionsfläche. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 4,3 ha.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird insbesondere eine Verbesserung der verkehrlichen Situation durch eine neue Erschließungsstraße und einen neuen Kreisverkehr angestrebt. Etwa 1,8 ha werden als Gewerbegebiet für nicht störendes Gewerbe ausgewiesen. Ein bestehendes Mischgebiet wird überplant. Ein Mitnahmeparkplatz wird festgesetzt, ebenso ein Lärmschutzbauwerk. In kleinem Umfang wird Verkehrsgrün festgesetzt. Ein Grüngürtel entsteht im Osten zur Abgrenzung vom bestehenden Industriegebiet. Regenwasser der Dachflächen werden in 5 m breiten Rückhaltemulden gesammelt.

Damit ergibt sich folgende Flächenbilanz:

*Tabelle 48: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 36*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	1,8	41,9
Mischgebiet	0,5	11,6
Verkehrsflächen	1,0	23,3
Verkehrsgrün	0,1	2,3
Grüngürtel	0,3	7,0
Lärmschutzbauwerk	0,3	7,0
Mitnahmeparkplatz	0,1	2,3
Rückhaltemulden	0,2	4,7
<b>gesamt</b>	<b>4,3</b>	<b>100,0</b>

Werden die einzelnen Kategorien zusammengefasst, dann ergeben sich folgende Werte:



Tabelle 49: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 36

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	1,8	41,9
Verkehrsflächen (einschl. Mitnahmeparkplatz)	1,1	25,6
Grünflächen (einschl. Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen)	0,9	20,9
Mischgebiet	0,5	11,6
<b>gesamt</b>	<b>4,3</b>	<b>100,0</b>

#### 4.7.1.7 Bebauungsplan Nr. 40

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 „Poilstraße / K 35n“ wird begrenzt durch die A 2 im Norden, das Gewerbegebiet „Am Mersch“ im Westen, die Grenze der geplanten Trasse der K 35n sowie im Osten durch den „Teufelsbach“ bzw. die Grenze der geplanten Trasse der K 35n.

Mit diesem Bebauungsplan will die Gemeinde Bönen östlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet weitere Flächen ausweisen, um die große Nachfrage nach Flächen für den Umschlag von Gütern und logistischen Dienstleistungen befriedigen zu können. Für die Entwicklung dieser Fläche ist erwähnenswert, dass sie auch Teil einer städtebaulichen Rahmenplanung war, die in interkommunaler Zusammenarbeit mit der Stadt Hamm entstand und die Möglichkeiten für eine weitere gewerblich-industrielle Entwicklung mit dem Schwerpunkt auf Betrieben der Logistikbranche sowohl südlich als auch nördlich der Autobahn (im Bereich „Weetfeld“) untersuchte. Der Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Bönen bildet faktisch den ersten Teil des „INLOGPARCs Hamm-Bönen“, auch wenn das im Namen des Gebietes nicht unmittelbar erkennbar ist.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Gebiet überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen eingenommen. Im östlichen Rand des Plangebietes verläuft der „Teufelsbach“. Östlich des Plangebietes finden sich Wohnnutzungen im Außenbereich.

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden GI-Flächen festgesetzt, die unter Berücksichtigung der Abstandsliste gegliedert werden. Im südlichen Teil werden GE-Flächen festgesetzt unter Berücksichtigung der Nähe zu bestehenden Siedlungsbereichen.

Wesentliches Erschließungselement ist der geplante Verlauf der K 13n (auf Hammer Stadtgebiet) und der K 35n, die eine deutliche Verbesserung der äußeren Erschließung darstellen. Die K 35n wird als repräsentative Hauptachse des künftigen Logistik-Standortes als Allee gestaltet. Die „Siemensstraße“ wird als untergeordnete Erschließungsstraße bis zur geplanten Trasse der K 35n weitergeführt. Die Anbindung an das Schienennetz wird durch die Weiterführung des bestehenden Stammgleises aus dem Gebiet „Am Mersch“ nach Osten gewährleistet.

Es gibt eine landschaftspflegerische Gesamtkonzeption für das Gebiet, bei der folgende Maßnahmenswerpunkte genannt werden:

- § Gestaltung der K 35n durch Anlage einer Allee und Eingrünung der Gewerbegrundstücke zum öffentlichen Straßenraum
- § Anlage von Entwässerungs- und Einstaugraben und Gestaltung durch Bepflanzung mit Erlen und Weidengebüschen
- § Naturnahe Gestaltung des „Teufelsbaches“ und Aufwertung seines Umfeldes
- § Gehölzpflanzungen an den Randbereichen der Bauflächen
- § Anreicherung des umgebenden Freiraumes mit landschaftstypischen Elementen (Baumreihen, Hecken, Feldgehölze).

Trotz der zahlreichen umweltbezogenen Festsetzungen kann der Eingriff nicht vollständig im Gewerbegebiet kompensiert werden. Weitere Kompensationsmaßnahmen werden durch die Untere Landschaftsbehörde Kreis Unna durchgeführt, die auf der Basis eines Städtebaulichen Vertrages mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Kreis Unna und dem Kreis Unna finanziert werden.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

*Tabelle 50: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 40*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Industrieflächen	33,6	55,6
Gewerbeflächen	7,1	11,8
Flächen für die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom	2,4	4,0
Verkehrsflächen	6,7	11,1
Flächen für Bahnanlagen	0,8	1,3
öffentliche Grünflächen	2,9	4,8
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	4,0	6,6
Flächen für die Wasserwirtschaft	2,3	3,8
Wasserflächen	0,6	1,0
<b>gesamt</b>	<b>60,4</b>	<b>100,0</b>

Werden die einzelnen Kategorien zusammengefasst, dann ergeben sich folgende Werte:

*Tabelle 51: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 40*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	40,7	67,4
Technische Infrastruktur (Verkehr, Ver- und Entsorgung)	9,9	16,4
Grünflächen (einschl. Wasserflächen)	9,8	16,2
<b>gesamt</b>	<b>60,4</b>	<b>100,0</b>

#### 4.7.1.8 Bebauungsplan Nr. 41

Das im Norden Bödens gelegene ca. 45 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 41 „INLOGPARC“ (Bönen) vom 27.06.2008 wird im Norden und Osten durch die Grenze des Gemeindegebietes zur Stadt Hamm begrenzt, im Westen durch die Eisenbahnlinie „Hamm-Bönen“ und im Süden durch die A 2. Es handelt sich damit um den ersten Bebauungsplan des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs Hamm-Bönen, der nördlich der Autobahn A 2 liegt.

Der INLOGPARC ist ein interkommunaler Logistik-Gewerbepark der Städte Bönen und Hamm. Seine wesentlichen Elemente wurden im Rahmen einer städtebaulichen Rahmenplanung für das „Regionale Industrie- und Gewerbegebiet Hamm/Bönen“ festgehalten. Parallel zu diesem Bebauungsplan wurden die auf dem Gebiet der Stadt Hamm liegenden Teile des interkommunalen Logistik-Parks entwickelt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der entsprechenden Bebauungspläne war das Gebiet durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Unmittelbar an der Bahnlinie befand sich eine Hofstelle mit Wohnnutzung, die als Reiterhof genutzt wurde. Die landwirtschaftliche Nutzung setzte sich auch westlich der Bahnlinie fort. Hier fanden sich weitere Hofstellen, denen Wohnnutzungen im Außenbereich zugeordnet waren.

Der Bebauungsplan Nr. 41 „INLOGPARC“ (Bönen) zielt auf die Entwicklung von möglichst restriktionsfreien Gewerbe- und Industrieflächen (Dreischichtbetrieb mit Nacht- und Wochenendarbeit). Das Plangebiet des Bebauungsplanes bildet zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 04.065 der Stadt Hamm den zweiten Entwicklungsabschnitt des „INLOGPARC“.

Die Bauflächen im Plangebiet werden in den überwiegenden Teilen als GI-Gebiet und in den nordwestlichen Teilen als GE-Gebiet festgesetzt. Die GI-Gebiete werden unter Verwendung der Entfernungen des Abstandserlasses NRW gegliedert.

Die Anbindung des „INLOGPARC“ an das klassifizierte Straßennetz und die Autobahn A 2 besteht über die „Weetfelder Straße“ (Gemeinde Bönen) und die „Rhynener Straße“ (K 32 Bönen) zur Anschlussstelle Bönen. Insbesondere die „Weetfelder Straße“ wird ausgebaut. Die Verbindung mit dem Gewerbegebiet „Am Mersch“ erfolgt durch eine Unterquerung der A 2. Um den Logistikbetrieben eine Anbindung an Güterverkehre zu ermöglichen, sind im Bebauungsplan die hierfür erforderlichen Flächen als „Bahnflächen“ festgesetzt.

Wichtigstes Element der Grünplanung ist ein zentraler Grünzug, der das Gebiet in West-Richtung durchquert und auf Hammer Stadtgebiet fortgesetzt wird. Er wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Biotopstrukturen im Nordwesten des Plangebietes werden ebenfalls derartig festgesetzt. Um die Eingrünung des Industrie- und Gewerbegebietes zu gewährleisten, werden öffentliche Grünflächen am Rand des Plangebietes festgesetzt. Entlang der Bahnlinie und entlang der A 2 werden z. T. dichte Eingrünungen vorgesehen.

Im Süden des Plangebietes verläuft der „Rexebach“. Der Bachlauf wird in seinem derzeitigen Verlauf im Bebauungsplan planungsrechtliche gesichert. Beidseitig des Bachlaufs wird eine 5 m breite Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Im Südosten des Gebietes wird der „Niedervöhdebach“ durch ähnliche Festsetzungen gesichert.

Ausführlich wird der Hochwasserschutz behandelt. Es werden zahlreiche Retentionsanlagen und Regenrückhaltebecken unter Einbeziehung der beiden Bäche geplant und festgesetzt. Im Rahmen der Ver- und Entsorgung soll das Schmutzwasser über zwei Freigefällesysteme abgeleitet und später in das System der Kanalisation der Gemeinde Bönen eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser wird vorfluttechnisch auf das Hauptgewässer „Niedervöhdebach“ ausgerichtet.

Der Eingriff kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden. Die Kompensationsmaßnahmen, die außerhalb des Bebauungsplanes stattfinden müssen, werden von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna bestimmt.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

*Tabelle 52: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 41*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Industrieflächen	33,6	75,2
Gewerbeflächen	1,7	3,8
Flächen für die Ver- und Entsorgung	1,9	4,3
Verkehrsflächen	0,9	2,0
Flächen für Bahnanlagen	1,2	2,7
öffentliche Grünflächen	2,6	5,8
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	2,0	4,5
Flächen für die Wasserwirtschaft	0,5	1,1
Wasserflächen	0,3	0,7
<b>gesamt</b>	<b>44,7</b>	<b>100,0</b>

Werden die einzelnen Kategorien zusammengefasst, dann ergeben sich folgende Werte:

*Tabelle 53: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 41*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	35,3	79,0
Technische Infrastruktur (Verkehr, Ver- und Entsorgung)	4,0	8,9
Grünflächen (einschl. Wasserflächen)	5,4	12,1
<b>gesamt</b>	<b>44,7</b>	<b>100,0</b>

#### 4.7.1.9 Bebauungsplan Nr. 04.065

Der Bebauungsplan Nr. 04.065 „INLOGPARC“ umfasst den Hammer Teil des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes, der zusammen mit der Gemeinde Bönen entwickelt wird. Bisher ist nur der südliche Teil des gesamten Planes realisiert worden.

Das ca. 85 ha große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- § im Norden durch die „Wilhelm-Lange-Straße“
- § im Osten durch den „Niedervöhder Weg“ und den Verlauf des „Niedervöhdebaches“
- § im Süden durch die A 2 und die Grenze zum Gemeindegebiet Bönen
- § im Westen durch die Grenze zum Gemeindegebiet Bönen und durch die Bahnstrecke „Hamm-Bönen“

Das Plangebiet wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen eingenommen. Im Norden des Plangebietes liegt die Bauernschaft „Weetfeld“. Insgesamt überwiegen ackerbauliche Nutzungen, wobei sich in der Nähe der Hofanlagen auch Grünlandnutzungen finden. Das Landschaftsbild wird durch die das Gebiet gliedernden linearen Gehölzstrukturen geprägt, die entlang von Wegen, Gräben und Gewässern verlaufen. Zu den größeren Gewässern gehört der Niedervöhdebach, der den südöstlichen Rand des Plangebietes bildet.

Die Festsetzungen lauten zum größten Teil wörtlich gleich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 „INLOGPARC“ der Gemeinde Bönen. Die wesentlichen Aspekte werden daher nur knapp angesprochen.

- § Die gewerbliche Nutzung wird überwiegend als GI-Gebiet und in kleinerem Maße als GE-Gebiet festgesetzt. Die GI-Gebiete sind unter Verwendung der Abstandsliste gegliedert.
- § Im Rahmen der Erschließung wird der geplante Verlauf der Straße K 35n im Bereich der bestehenden Trasse des „Osterböener Weges“ planungsrechtlich gesichert. Dazu zählen auch die Flächen für das geplante Brückenbauwerk über die A 2.
- § Planungsrechtlich werden auch der Verlauf der K 13n östlich der Bahnlinie mit den benötigten Flächen für die Realisierung eines Brückenbauwerkes zur Überquerung der Bahnlinie „Unna-Hamm“ und den Anschlussmöglichkeiten an die geplante B 63n gesichert.
- § Flächen für die Bahnanlage werden hier nicht vorgesehen. Die optionale Anbindung an das Schienennetz wird für die Flächen nördlich der Autobahn im Bebauungsplan Nr. 41 auf Bönen Gebiet gewährleistet.

Auch die freiraumbezogenen Planungen sind als Fortsetzung der Planungen im Bebauungsplan Nr. 41 zu sehen:

- § Der zentrale Grünzug wird fortgesetzt und entsprechend förmlich festgesetzt.
- § Weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Umfeld des Teiches östlich der Hofstelle „Bohnensack“ festgesetzt.
- § Im Süden des Gewerbegebietes entsteht ein weiterer breiter Grünzug.
- § Die Ränder des INLOGPARCs werden durch abwechslungsreiche Gehölzpflanzungen eingegrünt.
- § Der Niedervöhdebach wird naturnah gestaltet und sein Umfeld aufgewertet.

- § Innerhalb des breiten Grünzuges im Süden des Gebiets verläuft ein Gewässer, dessen Verlegung und Aufhebung in Teilbereichen zur Umsetzung der Planung unvermeidbar ist. Die für die Verlegung des Gewässers benötigten Teilflächen werden im Bebauungsplan als „Wasserflächen“ inkl. „Flächen für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt.
- § Weiter werden zahlreiche Hochwasserschutzmaßnahmen festgesetzt, die ähnlich wie die Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 41 Bönen konzipiert sind.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

*Tabelle 54: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 04.065*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Industrieflächen	45,5	53,8
Gewerbeflächen	12,9	15,3
Flächen für die Ver- und Entsorgung	4,5	5,3
Verkehrsflächen	4,7	5,6
öffentliche Grünflächen	4,1	4,8
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	9,0	10,7
Flächen für die Wasserwirtschaft	2,1	2,5
Wasserflächen	1,7	2,0
<b>gesamt</b>	<b>84,5</b>	<b>100,0</b>

Werden die einzelnen Kategorien zusammengefasst, dann ergeben sich folgende Werte:

*Tabelle 55: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 04.065*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	58,4	69,1
Technische Infrastruktur (Verkehr, Ver- und Entsorgung)	9,2	10,9
Grünflächen (einschl. Wasserflächen)	16,9	20,0
<b>gesamt</b>	<b>84,5</b>	<b>100,0</b>

#### 4.7.1.10 Gesamtbetrachtung

Der mit 360 ha sehr große Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich Bönen/Hamm ist einer der wichtigsten Logistikstandorte in Westfalen. Er hat sich im Zeitverlauf immer mehr in Richtung eines logistikorientierten Gewerbe-/Industriegebietes entwickelt. Die Gemeinden Bönen und Hamm und der Kreis Unna haben die Standortgunst des Gebietes an der Autobahn genutzt und in der letzten Phase der Entwicklung sogar mit einem großen interkommunalen Gewerbegebiet unter Beteiligung des Kreises Unna reagiert.



Tabelle 56: Gesamtbetrachtung des GIB Bönen/Hamm

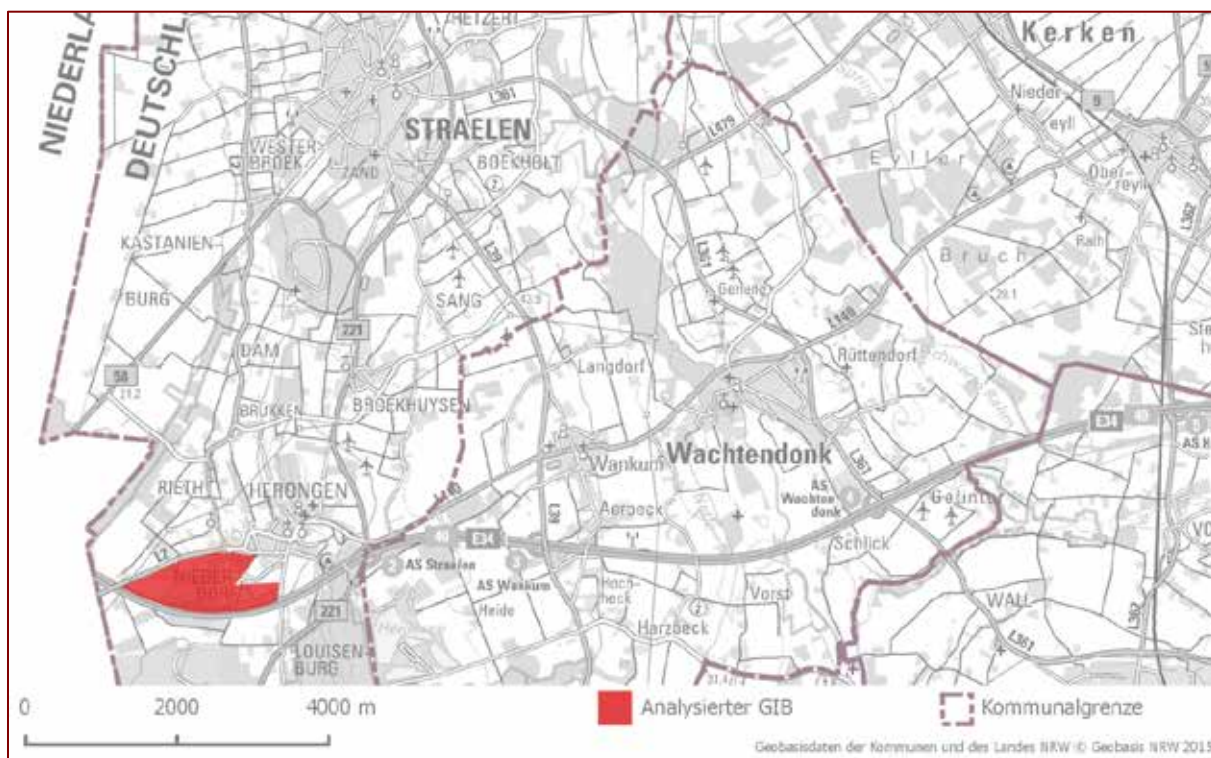
Gesamtgröße des GIB Bönen/Hamm							360,0 ha
Teilflächen des GIB	Teilfläche gesamt (in ha)	Gewerblich nutzbare Flächen (in ha)	Verkehrsflächen (in ha)	Grünflächen (in ha)	sonstige Nutzungen (in ha)	Anteil gewerbl. nutzbarer Flächen an B-Plan gesamt (in %)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB (in %)
B-Plan 4	38,1	31,4	2,3	4,4	-	82,4	
B-Plan 26a	49,6	36,2	4,4	9,0	-	73,0	
B-Plan 26b	48,7	37,2	3,8	7,7	-	76,4	
B-Plan 33a	11,2	8,1	1,0	2,1	-	72,3	
B-Plan 33b	30,0	22,1	1,5	6,4	-	73,8	
B-Plan 36	4,3	1,8	1,1	0,9	0,5 (Mischgebiet)	42,9	
B-Plan 40	60,4	40,7	9,9	9,8	-	67,4	
B-Plan 41	44,7	35,3	4,0	5,4	-	79,0	
B-Plan 04.065	84,5	58,4	9,2	16,9	-	69,1	
<b>gesamt</b>	<b>371,5</b>	<b>271,3</b>	<b>37,2</b>	<b>62,6</b>	<b>0,5</b>	<b>73,0</b>	<b>75,4</b>

Die großen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden nur zu kleinen Teilen innerhalb der Baugebiete selbst ausgeglichen. Das erklärt auch den relativ großen Ausnutzungsgrad. Sehr deutlich ist, dass der erste größere Bebauungsplan aus den frühen 1970er Jahren eine sichtbar größere Ausnutzung erreicht als die späteren Bebauungspläne. Erwähnenswert ist auch, dass die Summe der einzelnen Bebauungsplanflächen deutlich größer ist als der GIB selbst. Die Überschreitung der GIB-Flächen beruht vor allem auf den letzten drei Bebauungsplänen, die insgesamt den „INLOGPARC“ Bönen/Hamm ausmachen.

## 4.8 Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg

### 4.8.1 GIB Herongen in Straelen

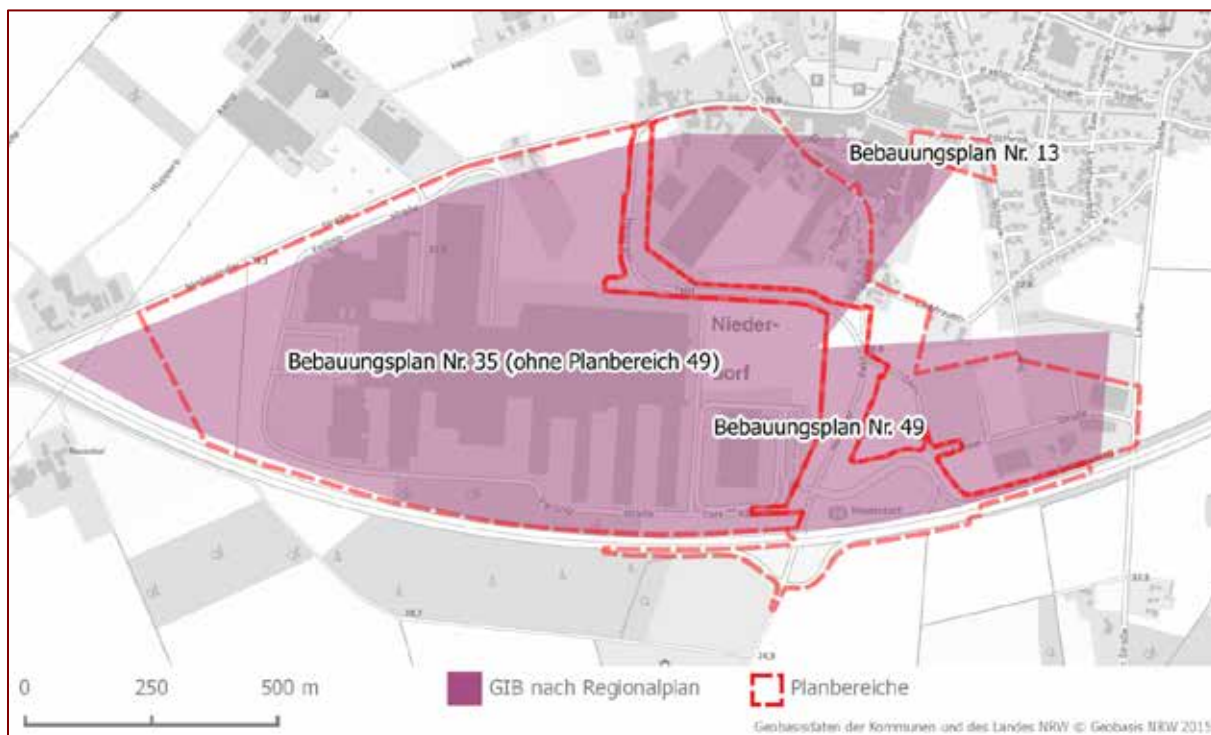
Der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich „Straelen-Herongen“ liegt im Südwesten des Stadtteils „Herongen“ und wird im Süden durch die „A 40“ begrenzt. Die nördliche Grenze bildet ungefähr die „Niederdorfer Straße“, im Südosten reicht das Gebiet bis fast zur „Leuther Straße“. Der GIB umfasst eine Flächengröße von 105,2 ha und die Planbereiche von drei Bebauungsplänen: Der Bebauungsplan Nr. 13 „Schlousweg“ betrifft Teilbereiche des GIB im äußersten Nordosten, während der Bebauungsplan Nr. 35 „Herongen Süd-West“ einen Großteil des GIB überplant. Teilbereiche dieses Plans wiederum wurden durch den Bebauungsplan Nr. 49 „AS Straelen-Niederdorf“ überplant.



Karte 22: Lage des GIB Herongen im Stadtgebiet Straelen

#### 4.8.1.1 Bebauungsplan Nr. 13

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Schlusweg“ wurde in der Fassung der ersten Änderung aus dem Jahr 1977 in die Analyse einbezogen. Er umfasst einen Planbereich von lediglich 1,0 ha, wobei ein Großteil des Geltungsbereichs zudem außerhalb des GIB liegt.



Karte 23: Teilflächen des GIB Herongen in Straelen

Der Bebauungsplan legt im zentralen und östlichen Teil Wohnnutzungen fest, lediglich im westlichen Teil findet sich eine Gewerbefläche von 0,3 ha. Lediglich das südwestliche Viertel des Plangebiets liegt innerhalb des GIB.

*Tabelle 57: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 13*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	0,3	30,0
Verkehrsflächen	0,1	10,0
Wohnen	0,6	60,0
<b>gesamt</b>	<b>1,0</b>	<b>100,0</b>

#### 4.8.1.2 Bebauungsplan Nr. 35

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Herongen Süd-West“ wurde im Jahr 2000 aufgestellt und in der Fassung der zweiten Änderung in die Analyse einbezogen. 2009 sind Teile des Planbereichs durch den Bebauungsplan Nr. 49 (siehe unten) überplant worden. Die Bilanz klammert diese Bereiche daher aus, sodass sich eine Gesamtfläche von 94,6 ha ergibt.

Ziel der Planung war es, dem Unternehmen Landgard (ehemals NBV+UGA Handels-GmbH) Bauflächen und einem Anschluss an die regionale und überregionale Infrastruktur zur Verfügung zu stellen, die auch langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für die Blumenvermarktung am Standort „Straelen-Herongen“ gewährleisten, die zur Standortsicherung der Firma Kühne erforderlichen Erweiterungsflächen zu sichern sowie weitere gewerbliche Bauflächen für Folgenutzungen der zentralen Blumenvermarktung (zur Blumenvermarktung affines Gewerbe) und für den mittelfristigen Gewerbeansiedlungsbedarf der Stadt Straelen auszuweisen.

Zur Bestandssicherung der im Plangebiet befindlichen, im räumlichen Zusammenhang mit der Ortslage „Herongen“ liegenden landwirtschaftlichen Betriebe und Wohnungen wurden für die entsprechenden Bereiche ein Dorfgebiet und ein Mischgebiet festgesetzt mit einem Anteil an der Gesamtfläche von 2,8 %.

Entsprechend dem Hauptziel der Planaufstellung, der Bereitstellung von Bauflächen für eine auf europäischem Niveau wirkende Blumenvermarktung, für die Erweiterung der Verarbeitung von landwirtschaftlichen Produkten, für Folgenutzungen der Blumenvermarktung sowie für allgemeine Gewerbebetriebe, setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet sowie Gewerbe- und Industriegebiete fest. Die Sondergebietsflächen werden im Folgenden bilanziell als gewerbliche Bauflächen angesehen, die damit einen Flächenanteil von 85,5 % des Plangebietes erreichen.

Der Anteil der Straßenverkehrsfläche fällt mit gerade einmal 1,5 % sehr niedrig aus, wobei zu beachten ist, dass weitere Erschließungsstraßen innerhalb der Bruttogewerbeflächen zu schaffen sind.

Innerhalb des Planbereichs finden sich zwei größere Flächen von insgesamt 3,0 ha zur Regenwasserbehandlung, die in der Gesamtbilanz den Grünflächen im weiteren Sinne zugeordnet wurden.

Bei den übrigen Grünflächen handelt es sich um Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (v. a. entlang der südlichen Grenze des Plangebietes) sowie um öffentliche Grünflächen (v. a. entlang der Erschließungsstraßen). Der Anteil beläuft sich auf insgesamt 7,0 %.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschreitet in schmalen Streifen im Norden und im Osten wie auch im zentralen Bereich die Grenzen des GIB.

*Tabelle 58: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 35 – ohne durch Bebauungsplan Nr. 49 überplante Bereiche*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	80,9	85,5
<i>davon Sondergebiet Pflanzenvermarktung</i>	<i>54,8</i>	<i>57,9</i>
Verkehrsflächen	1,4	1,5
Flächen für Ver- und Entsorgung (Regenwasserbehandlung)	3,0	3,2
Grünflächen (einschl. Lärmschutz, Flächen zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)	6,6	7,0
Dorf- und Mischgebiete	2,7	2,8
<b>gesamt</b>	<b>94,6</b>	<b>100,0</b>

#### 4.8.1.3 Bebauungsplan Nr. 49

Der Bebauungsplan Nr. 49 „AS Straelen-Niederdorf“ aus dem Jahr 2009 wurde zur Realisierung des Anschlusses des Gebiets an die A 40 aufgestellt. Das Plangebiet überplant Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 35, deren Inhalte durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans aufgehoben wurden.

Dem Ziel der Planung entsprechend, entfällt mit 59,3 % ein Großteil der Festsetzungen auf die Kategorie ‚Verkehrsflächen‘ sowie ‚Verkehrsgrün‘. Es folgen Gewerbe- und Industrieflächen (inkl. Sondergebiet Pflanzenvermarktung) mit 23,0 % sowie Grünflächen inkl. Flächen zur Regenwasserbehandlung mit 17,7 %.

Insbesondere der Bereich der südlichen Anschlussstelle liegt außerhalb des GIB.

*Tabelle 59: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 49*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	3,1	23,0
<i>davon Sondergebiet Pflanzenvermarktung</i>	<i>0,4</i>	<i>3,0</i>
Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	8,0	59,3
Flächen für Ver- und Entsorgung (Regenwasserbehandlung)	1,1	8,1
Grünflächen	1,3	9,6
<b>gesamt</b>	<b>13,5</b>	<b>100,0</b>

#### 4.8.1.4 Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB

Außerhalb der Planbereiche der genannten Bebauungspläne sowie innerhalb des GIB finden sich Flächen im Gesamtumfang von 8,2 ha, wovon ein Großteil auf landwirtschaftliche Nutzfläche (48,8 %) sowie Gewerbeflächen (43,9 %) entfällt.

Tabelle 60: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	3,6	43,9
Verkehrsflächen	0,6	7,3
Landwirtschaft	4,0	48,8
<b>gesamt</b>	<b>8,2</b>	<b>100,0</b>

#### 4.8.1.5 Gesamtbetrachtung

Bei einer übergreifenden Gesamtbetrachtung ergibt sich ein gewerblicher Nutzungsgrad des untersuchten GIB in Straelen von aktuell 83,6 %.

Tabelle 61: Gesamtbetrachtung des GIB Herongen

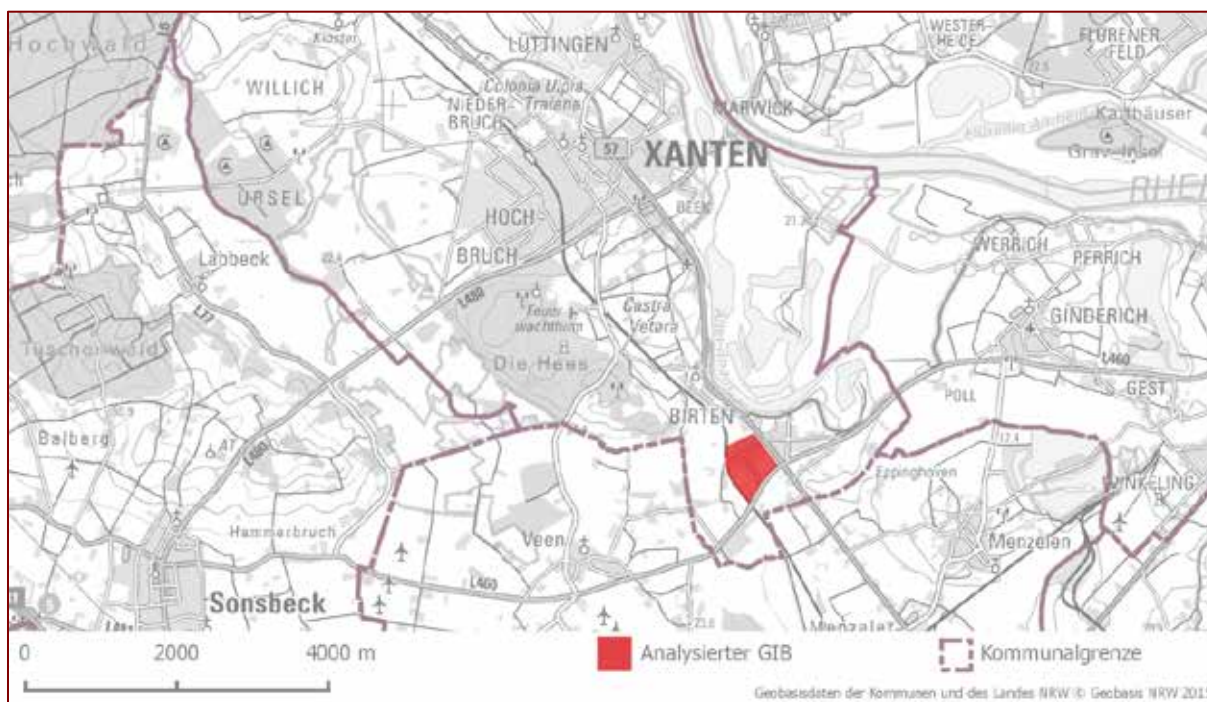
Gesamtgröße des GIB Herongen							105,2 ha
Teilflächen des GIB	Teilfläche gesamt (in ha)	Gewerblich nutzbare Flächen (in ha)	Verkehrsflächen (in ha)	Grünflächen (in ha)	sonstige Nutzungen (in ha)	Anteil gewerbl. nutzbarer Flächen an B-Plan gesamt (in %)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB (in %)
B-Plan 13	1,0	0,3	0,1	-	0,6	30,0	
B-Plan 35	94,6	80,9	1,4	9,6	2,7	85,5	
B-Plan 49	13,5	3,1	8,0	2,4	-	23,0	
unbeplant	8,2	3,6	0,6	4,0	-	-	
<b>gesamt</b>	<b>117,3</b>	<b>87,9</b>	<b>10,1</b>	<b>16,0</b>	<b>3,3</b>	<b>77,3</b>	<b>83,6</b>

Der GIB kann als weitestgehend überplant angesehen werden. Außerhalb der Bebauungsplanbereiche liegen insbesondere im äußersten Westen sowie im Osten landwirtschaftliche Flächen von insgesamt 4,0 ha, deren gewerbliche Nutzung jedoch aufgrund ihrer Nähe zur Wohnbebauung und ihrer Abstandsfunktion nicht möglich erscheint. Die Flächen wurden daher der Kategorie ‚Grünflächen‘ zugeschlagen.

#### 4.8.2 GIB Xanten-Birten in Xanten

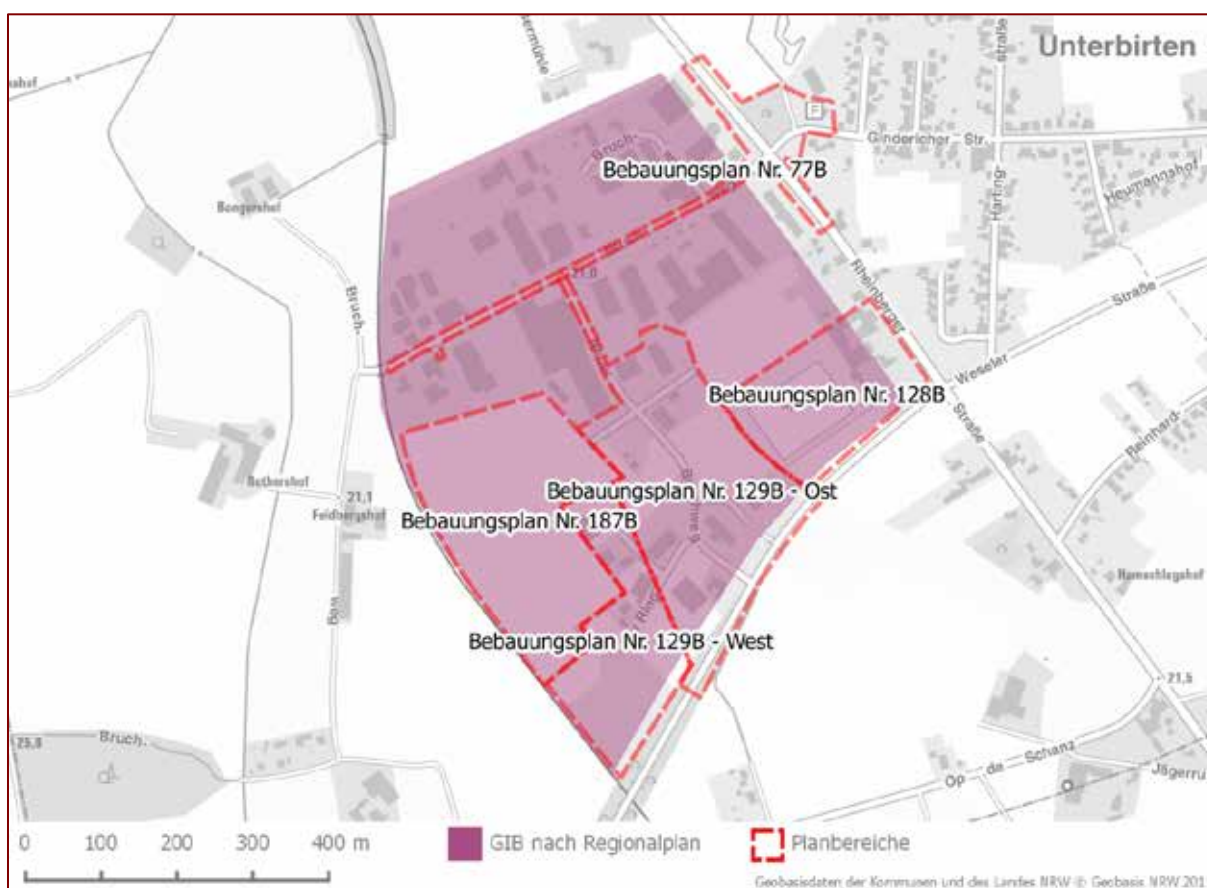
Der 36,7 ha umfassende Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich Xanten-Birten liegt im Südwesten des Stadtteils Unterbirten. Er wird im Südosten durch die „Weseler Straße“ und im Westen durch eine Bahnlinie begrenzt. Im Nordosten verläuft seine Grenze parallel zur „Rheinberger Straße“.





*Karte 24: Lage des GIB Xanten-Birten im Stadtgebiet Xanten*

Die Geltungsbereiche der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 77B und 129B liegen zumindest teilweise innerhalb des GIB. Hinzu kommen zwei Pläne, die sich derzeit in Aufstellung befinden – Nr. 128B sowie Nr. 187B.



*Karte 25: Teilflächen des GIB Xanten-Birten in Xanten*



#### 4.8.2.1 Bebauungsplan Nr. 77B

Der Bebauungsplan Nr. 77B aus dem Jahr 1988 umfasst eine Fläche von 2,1 ha. Er trifft keinerlei gewerbliche Festsetzungen, zudem liegen nur 0,5 ha Verkehrsfläche innerhalb des GIB. Aus diesem Grund wird auch lediglich diese Verkehrsfläche in die Gesamtbilanz eingestellt.

*Tabelle 62: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 77B*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Technische Infrastruktur (Verkehr, Ver- und Entsorgung)	1,8	85,7
Landwirtschaft	0,2	9,5
Sonstiges	0,1	4,8
<b>gesamt</b>	<b>2,1</b>	<b>100,0</b>

#### 4.8.2.2 Bebauungsplan Nr. 129B

Der Bebauungsplan Nr. 129B umfasst einen östlichen und einen westlichen Teil, die in den Jahren 2004 bzw. 2006 rechtskräftig wurden. Die Teile überplanen den südlichen und zentralen Bereich des GIB. Der Bebauungsplan enthält keinerlei Grünfestsetzungen, so dass sich trotz des vergleichsweise hohen Anteils verkehrlicher Erschließungsflächen von 20,6 % ein hoher Anteil gewerblicher Nutzungen von 79,4 % ergibt.

Beide Teilpläne überschreiten in einem schmalen Streifen die südöstliche Grenze des GIB.

*Tabelle 63: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 129B*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	8,5	79,4
Verkehrsflächen	2,2	20,6
<b>gesamt</b>	<b>10,7</b>	<b>100,0</b>

#### 4.8.2.3 Bebauungsplanentwurf Nr. 128B

Der Bebauungsplan Nr. 128B wurde im Entwurfsstand der Frühzeitigen Beteiligung in die Analyse einbezogen. 68,6 % des gesamten Planbereichs von 3,5 ha entfallen auf eine Sportanlage. Der Anteil gewerblicher Flächen ist mit 1,0 ha bzw. 28,6 % eher gering. Auch in diesem Plan finden sich keinerlei Grünfestsetzungen.

Ein schmaler Streifen des Plangebietes im Osten liegt außerhalb des GIB.

Tabelle 64: Flächenbilanz Bebauungsplanentwurf Nr. 128B

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	1,0	28,6
Verkehrsflächen	0,1	2,8
Sportanlage	2,4	68,6
<b>gesamt</b>	<b>3,5</b>	<b>100,0</b>

#### 4.8.2.4 Bebauungsplanentwurf Nr. 187B

Auch der Bebauungsplan Nr. 187B wurde im Entwurfsstand der Frühzeitigen Beteiligung in die Analyse einbezogen. Mit 85,9 % entfällt ein Großteil des Geltungsbereichs von 6,4 ha auf Gewerbeflächen. Entlang der Bahnlinie ist ein schmaler Streifen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Tabelle 65: Flächenbilanz Bebauungsplanentwurf Nr. 187B

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	5,5	85,9
Verkehrsflächen	0,8	12,5
Grünflächen	0,1	1,6
<b>gesamt</b>	<b>6,4</b>	<b>100,0</b>

#### 4.8.2.5 Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB

Die beschriebenen Bebauungspläne decken insbesondere den südlichen Bereich des GIB ab. Die Flächen im nördlichen Teils des GIB hingegen sind gemäß § 34 BauGB überwiegend als Innenbereich zu beurteilen.

Tabelle 66: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	14,5	79,7
Verkehrsflächen	0,9	4,9
Landwirtschaft	2,2	12,1
Grünflächen	0,6	3,3
<b>gesamt</b>	<b>18,2</b>	<b>100,0</b>

#### 4.8.2.6 Gesamtbetrachtung

Bei einer übergreifenden Gesamtbetrachtung ergibt sich ein gewerblicher Nutzungsgrad des untersuchten GIB in Xanten von aktuell 80,4 %. Der GIB kann unter Einbeziehung der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne als weitestgehend überplant angesehen werden.

Tabelle 67: Gesamtbetrachtung des GIB Xanten-Birten

Gesamtgröße des GIB Xanten/Birten							36,7 ha
Teilflächen des GIB	Teilfläche gesamt (in ha)	Gewerblich nutzbare Flächen (in ha)	Verkehrsflächen (in ha)	Grünflächen (in ha)	sonstige Nutzungen (in ha)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an B-Plan gesamt (in %)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB (in %)
B-Plan 77B <sup>34</sup>	0,5	-	0,5	-	-	-	-
B-Plan 129B	10,7	8,5	2,2	-	-	79,4	
B-Plan 128B	3,5	1,0	0,1	-	2,4 (Sportanlage)	28,6	
B-Plan 187B	6,4	5,5	0,8	0,1	-	85,9	
unbeplant	18,2	14,5	0,9	0,8	2,0 (Landwirtschaft)	-	
<b>gesamt</b>	<b>39,3</b>	<b>29,5</b>	<b>4,5</b>	<b>0,9</b>	<b>4,4</b>	<b>71,1</b>	<b>80,4</b>

Eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche im Nordwesten des Gebietes von 0,3 ha Größe wurde mit der Arrondierung der Innenbereichssatzung als Innenbereich ausgewiesen, kann also auch als Gewerbefläche genutzt werden. Außerhalb der Bebauungsplanbereiche findet sich im Osten des GIB eine weitere größere landwirtschaftliche Fläche von 1,7 ha Größe, die noch gewerblich zu entwickeln wäre. Planungsrechtlich stellt sich der Bereich faktisch ebenfalls als Innenbereich gemäß § 34 BauGB dar.

Mit diesen beiden Potenzialflächen könnte sich der Anteil der gewerblich nutzbaren Flächen des GIB unter Berücksichtigung eines Erschließungs- und Grünflächenanteils von 40 % auf 83,7 % erhöhen.

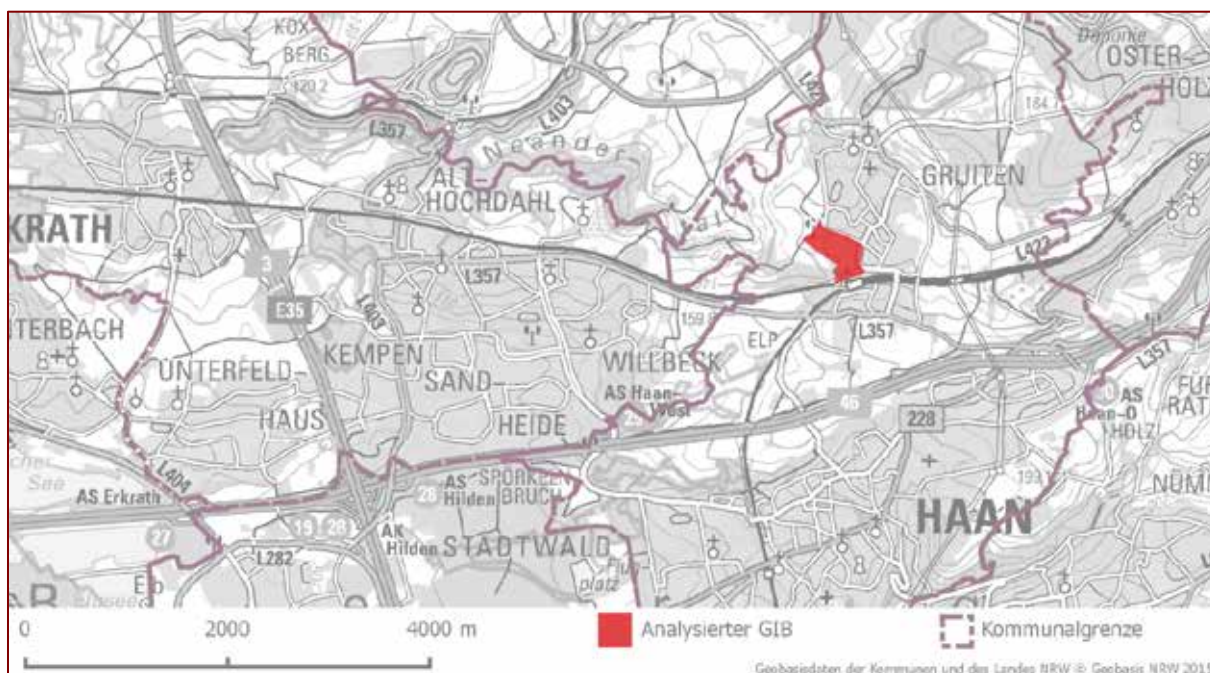
## 4.9 Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk zu Düsseldorf

### 4.9.1 GIB Düsseldorf in Haan

Der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich „Düsselberg“ liegt im Ortsteil Gruitzen der Stadt Haan. Der GIB umfasst 18,0 ha. In ihm gibt es zwei Bebauungspläne: den Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Düsseldorf Straße“ und den Bebauungsplan Nr. 126 „Fuhr“.

Der GIB „Düsselberg“ wird im Norden durch die Straße „Düsselberger Straße“ begrenzt, im Osten durch die „Thunbuschstraße“ und im Westen durch den Weg „Ehlenbeck“. Im Süden verläuft der GIB zunächst in südöstlicher Richtung entlang der Grenzen eines Landschaftsschutzgebietes, springt dann weit nach Süden und setzt sich südlich des „Neandertalweges“ in östlicher Richtung bis zur „Thunbuschstraße“ fort.

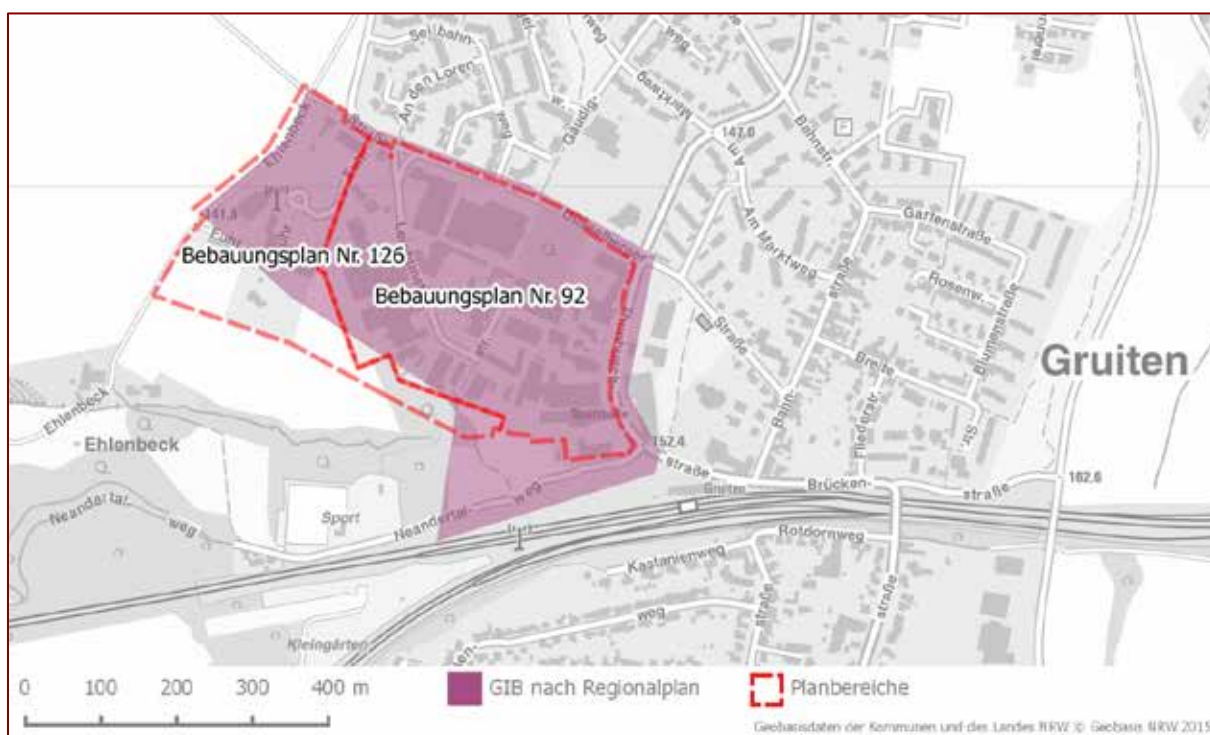
<sup>34</sup> nur Teilbereiche innerhalb des GIB wurden berücksichtigt



Karte 26: Lage des GIB Düsseldorf im Stadtgebiet Haan

#### 4.9.1.1 Bebauungsplan Nr. 92

Der Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Düsseldorf Straße“ der Stadt Haan aus dem Jahr 1984 beinhaltet Änderungen des älteren Bebauungsplanes Nr. 9 G „Gewerbe- und Industriegebiet Fuhr“ der Gemeinde Gruiten aus dem Jahr 1973. Zum Zeitpunkt der Überplanung ist das Gebiet weitgehend gewerblich genutzt. Im südwestlichen Bereich des Planes erfolgen einige Änderungen in den Festsetzungen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 11,3 ha.



Karte 27: Teilflächen des GIB Düsseldorf in Haan

Die Grenzen des Bebauungsplanes 92 verlaufen wie folgt:

- § im Norden entlang der „Düsselberger Straße“
- § im Osten entlang der „Thunbuschstraße“
- § im Westen entlang einer Stichstraße mit Wendehammer
- § im Süden entlang des Landschaftsschutzgebietes „Düsseltal“

Insgesamt werden 10,4 ha als Gewerbe- und Industriefläche festgesetzt. Dabei werden die nördlich und östlich gelegenen Flächen entlang der Straßen wegen der Nähe zur Wohnbebauung als GE festgesetzt, die Flächen im Süden des Gebietes als GI-Flächen. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die „Leichtmetallstraße“.

Im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet werden private Grünflächen mit Pflanzbindungen und forstwirtschaftliche Flächen am Rande des Tales des „Lindenbecker Baches“ festgesetzt.

*Tabelle 68: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 92*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	10,4	92,0
Verkehrsflächen	0,7	6,2
Grünflächen	0,2	1,8
<b>gesamt</b>	<b>11,3</b>	<b>100,0</b>

#### 4.9.1.2 Bebauungsplan Nr. 126

Beim Bebauungsplan 126 „Fuhr“ der Stadt Haan handelt es sich um die Überplanung des westlichen Teils des Bebauungsplanes BP 9 G der Gemeinde Gruiten. Der Plan umfasst eine Fläche von 3,4 ha.

Die Lage des Plangebietes 2 wird folgendermaßen beschrieben:

- § Die nördliche Grenze stellt die „Düsselberger Straße“ dar.
- § Im Osten wird die Grenze durch den westlichen Rand des Bebauungsplans 92 gebildet.
- § Der westliche Rand wird durch den Weg „Ehlenbeck“ gebildet.
- § Im Süden grenzt das Gebiet an das Landschaftsschutzgebiet „Düsseltal“.

Das städtebauliche Hauptziel des Bebauungsplanes „Fuhr“ ist die Sicherung und Entwicklung der gewerblich-industriellen Nutzungen im Plangebiet. Daher werden als Art der baulichen Nutzung Industrie- und Gewerbegebiete dargestellt. Auf Grund der Nähe zu dem nördlich der „Düsselberger Straße“ gelegenen reinen Wohngebiet werden die Baugebiete unter Zugrundelegung des Abstandserlasses des Landes NRW und auf der Grundlage von Lärmemissionskontingenten gegliedert.

Um die Belange des Landschaftsschutzes gebührend zu berücksichtigen, werden westlich und südlich der geplanten Bauflächen als Puffer zur freien Landschaft Grünflächen dargestellt. Hierdurch sollen das optisch negative Erscheinungsbild der exponiert in Kuppenlage gelegenen Baugebiete gemildert und negative Einwirkungen aus dem Plangebiet heraus in die freie Landschaft vermieden werden. Gleichzeitig soll die Grünfläche der Verzahnung des Gewerbe-/Industriegebietes mit der Landschaft und als Biotopvernetzungselement zwischen dem Talraum des „Ehlenbecker Baches“ und dem „Düsseltal“ dienen.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über die öffentlich gewidmete Straße „Fuhr“, die als Stichstraße mit Wendeanlage für Lkw ausgebaut ist.

Im Süden und Westen des Baugebietes werden größere landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen, die im Bebauungsplan 9G der Gemeinde Gruiten vorgesehen und festgesetzt waren, aus dem Bereich des Bebauungsplanes herausgenommen und nicht mehr beplant. Das hängt auch damit zusammen, dass das Plangebiet innerhalb der 300 m-Pufferzone zum FFH-Gebiet „Neandertal“ liegt. Eine FFH-Vorprüfung ist erfolgt. Diese hat ergeben, dass das Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes auslöst.

Die Flächenbilanz stellt sich folgendermaßen dar:

*Tabelle 69: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 126*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	2,3	67,6
Verkehrsflächen	0,7	20,6
Grünflächen	0,4	11,8
<b>gesamt</b>	<b>3,4</b>	<b>100,0</b>

Die Überplanung des alten Gewerbegebietes aus den 1970er Jahren, in denen Grünbelange faktisch noch keine Rolle spielten und Eingriffe in die Landschaft nicht ausgeglichen werden mussten, durch zwei Bebauungspläne aus den 1990er Jahren hat zu recht hohen Ausnutzungsquoten geführt. Bei der Gesamtbetrachtung ist zu beachten, dass im südöstlichen Teil des GIB größere Flächen nicht beplant worden sind, da das angesprochene Gebiet Teil eines Landschaftsschutzgebietes ist.

#### 4.9.1.3 Gesamtbetrachtung

Insgesamt wird durch die Tatsache, dass die Grenzen des GIB „Düsselberg“ auch kleinere Teile eines Landschaftsschutzgebietes einschließen, der überaus hohe Ausnutzungsgrad der Bebauungspläne etwas gesenkt – auf 70,6 % – ein immer noch vergleichsweise hoher Wert.



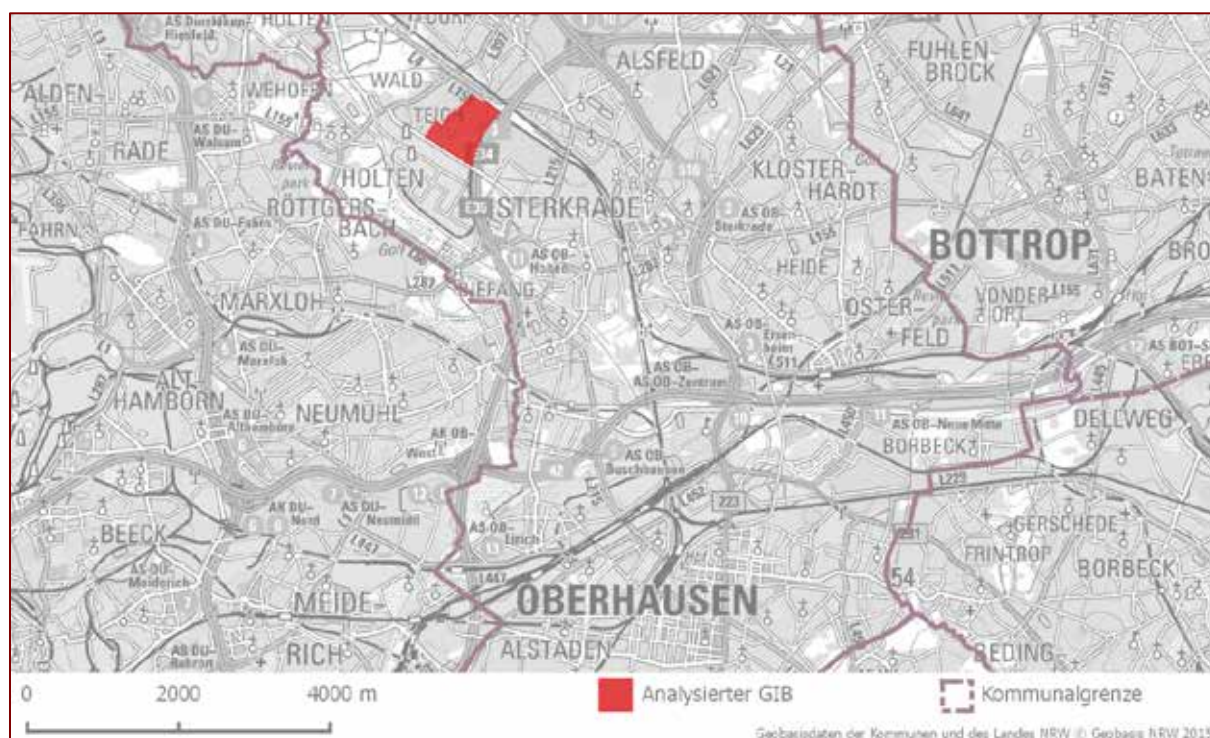
Tabelle 70: Gesamtbetrachtung des GIB Düsseldorf

Gesamtgröße des GIB Düsseldorf							18,0 ha
Teilflächen des GIB	Teilfläche gesamt (in ha)	Gewerblich nutzbare Flächen (in ha)	Verkehrsflächen (in ha)	Grünflächen (in ha)	sonstige Nutzungen (in ha)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an B-Plan gesamt (in %)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB (in %)
B-Plan 81	11,3	10,4	0,7	0,2	-	92,0	
B-Plan 126	3,4	2,3	0,7	0,4	-	67,6	
unbeplant	3,3	-	-	3,3	-	-	
<b>gesamt</b>	<b>18,0</b>	<b>12,7</b>	<b>1,4</b>	<b>3,9</b>	<b>-</b>	<b>86,4</b>	<b>70,6</b>

## 4.10 Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen zu Essen

### 4.10.1 GIB Waldteich in Oberhausen

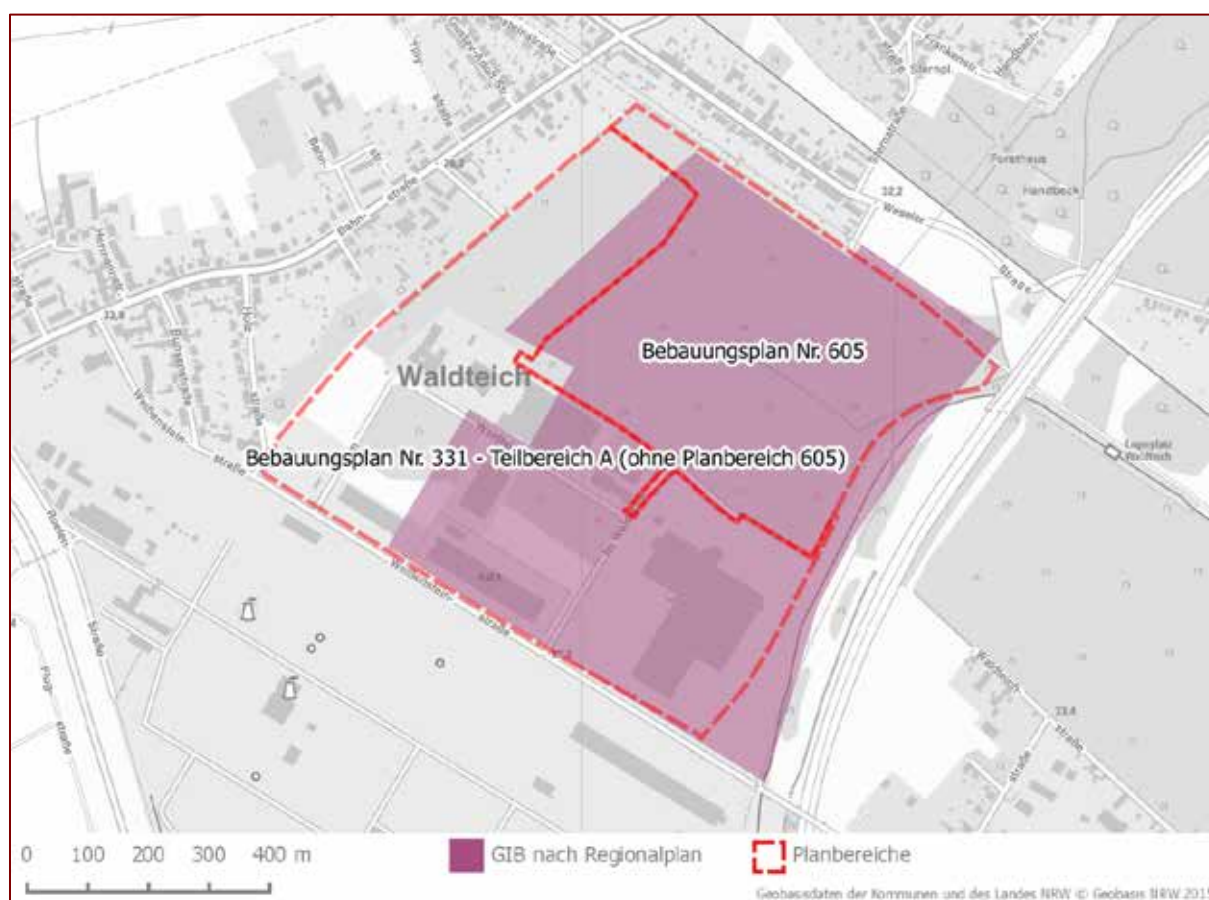
Der 52,4 ha umfassende Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans befindet sich im Westen des Oberhausener Stadtgebiets im Ortsteil „Sterkrade“. Er wird im Süden durch die „Weißensteinstraße“ begrenzt, im Osten durch die parallel zur A 3 verlaufende Gleisanlage. Im Norden grenzt das Gebiet an die vorhandene Bebauung südlich der „Weseler Straße“. Der GIB umfasst die Planbereiche zweier rechtskräftiger Bebauungspläne: Bebauungsplan Nr. 331 „Weißensteinstraße / Am Handbruch – Teilbereich A“ sowie Nr. 605 „Im Waldteich“.



Karte 28: Lage des GIB Waldteich im Stadtgebiet Oberhausen

#### 4.10.1.1 Bebauungsplan Nr. 331

Teilbereich A des Bebauungsplans Nr. 331 „Weißensteinstraße / Am Handbruch – Teilbereich A“ aus dem Jahr 1997 umfasste ursprünglich große Teile des GIB. 2009 sind Teile des Planbereichs durch den Bebauungsplan Nr. 605 (siehe unten) überplant worden. Die Bilanz klammert diese Bereiche daher aus, so dass sich eine Gesamtfläche von 39,1 ha ergibt. Mit 72,7 % Anteil an der Gesamtfläche wird ein Großteil des Plangebietes als Gewerbe- und Industriefläche festgesetzt. Als Abstandsflächen zu der im Nordwesten an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung werden jedoch auch umfangreiche Grünflächen inkl. einer Waldfläche festgesetzt, deren Flächenanteile sich auf 23,6 % summieren. Der Anteil der verkehrlichen Erschließung ist mit 3,7 % vergleichsweise gering.



Karte 29: Teilflächen des GIB Waldteich in Oberhausen

Tabelle 71: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 331 – ohne durch Bebauungsplan Nr. 605 überplante Bereiche

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	28,4	72,7
Verkehrsflächen	1,5	3,7
Grünflächen	6,4	16,4
Wald	2,8	7,2
<b>gesamt</b>	<b>39,1</b>	<b>100,0</b>

Teile des Plangebietes im Westen (v. a. Gewerbenutzung) und Nordwesten (Wald und Grünflächen) liegen außerhalb des GIB.

#### 4.10.1.2 Bebauungsplan Nr. 605

Mit dem Bebauungsplan Nr. 605 ‚Im Waldteich‘ wurde der nördliche Teil des Bebauungsplans Nr. 331 im Jahr 2009 überplant. Der Plan sieht die Entwicklung von Industrieflächen im Umfang von 20,3 ha vor, was einem Anteil von 80,6 % an der Gesamtfläche von 25,2 ha entspricht.

Wie in Bebauungsplan Nr. 331 ist im Übergangsbereich zur Wohnnutzung im Nordosten ebenfalls ein Grün- bzw. Waldbereich von insgesamt 3,7 ha vorgesehen. Die Verkehrsflächen umfassen neben der Straßenverkehrsfläche auch Flächen für eine Güterbahn.

Die Waldfläche im äußersten Norden des Plangebietes liegt zum Teil außerhalb des GIB.

*Tabelle 72: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 605*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Industrieflächen	20,3	80,6
Verkehrsflächen	1,2	4,8
Grünflächen	1,4	5,5
Wald	2,3	9,1
<b>gesamt</b>	<b>25,2</b>	<b>100,0</b>

#### 4.10.1.3 Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB

Die beschriebenen Bebauungspläne decken einen Großteil des GIB ab. Im Osten des GIB findet sich eine größere Bahnfläche, die nicht Teil der Pläne ist. Zudem gibt es im Nordosten einen Waldstreifen, der ebenfalls nicht im Geltungsbereich der beschriebenen Bebauungspläne liegt.

*Tabelle 73: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Verkehrsflächen	4,3	89,6
Wald	0,5	10,4
<b>gesamt</b>	<b>4,8</b>	<b>100,0</b>

#### 4.10.1.4 Gesamtbetrachtung

Bei einer übergreifenden Gesamtbetrachtung ergibt sich ein gewerblicher Nutzungsgrad des untersuchten GIB in Oberhausen von aktuell 92,9 %.

Der GIB Oberhausen-Waldteich kann als planerisch voll entwickelt angesehen werden, da innerhalb des GIB keine Flächen mehr vorhanden sind, die zusätzlich auf Ebene der Bebauungsplanung mit gewerblichen Nutzungen belegt werden könnten.

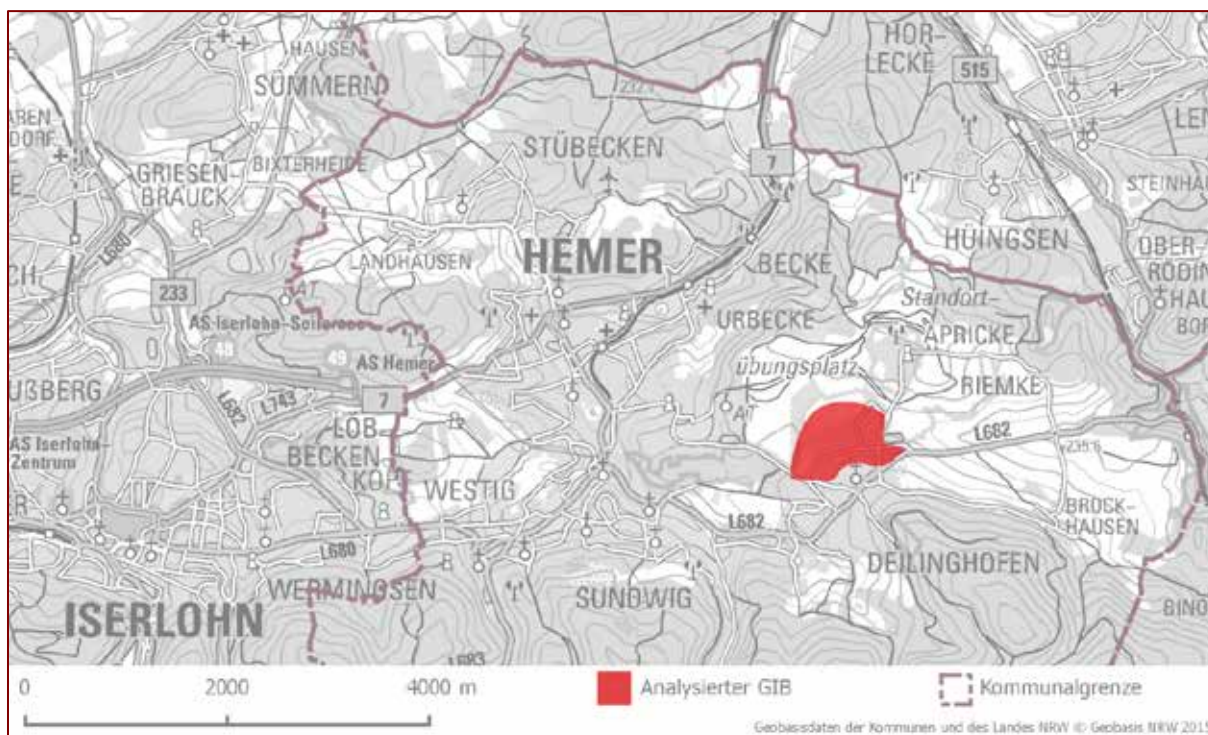
Tabelle 74: Gesamtbetrachtung des GIB Waldteich

Gesamtgröße des GIB Waldteich							52,4 ha
Teilflächen des GIB	Teilfläche gesamt (in ha)	Gewerblich nutzbare Flächen (in ha)	Verkehrsflächen (in ha)	Grünflächen (in ha)	sonstige Nutzungen (in ha)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an B-Plan gesamt (in %)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB (in %)
B-Plan 331	39,1	28,4	1,5	9,2	-	72,7	
B-Plan 605	25,2	20,3	1,2	3,7	-	80,6	
unbeplant	4,8	-	4,3	0,5	-	-	
<b>gesamt</b>	<b>69,1</b>	<b>48,7</b>	<b>7,0</b>	<b>13,4</b>	<b>-</b>	<b>75,7</b>	<b>92,9</b>

## 4.11 Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk zu Hagen

### 4.11.1 GIB Deilinghofen in Hemer

Der 58,4 ha große Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich „Deilinghofen“ liegt im Südosten von Hemer im Stadtteil Deilinghofen. Zum überwiegenden Teil ist der GIB über vier verschiedene Bebauungspläne „Camp Deilinghofen“ entwickelt worden, die sich auf die städtebaulich verfügbare Teilfläche des Geländes der aufgegebenen britischen Kasernen „Peninsula Barracks“ und „Barrosa Barracks“ beziehen. Das Gesamtgebiet „Camp Deilinghofen“ wird im Norden und Westen durch den Standortübungsplatz Deilinghofen begrenzt, im Osten durch den „Apricker Weg“, im Süden durch die „Europastraße“ und im Südwesten durch den „Ennertsweg“.



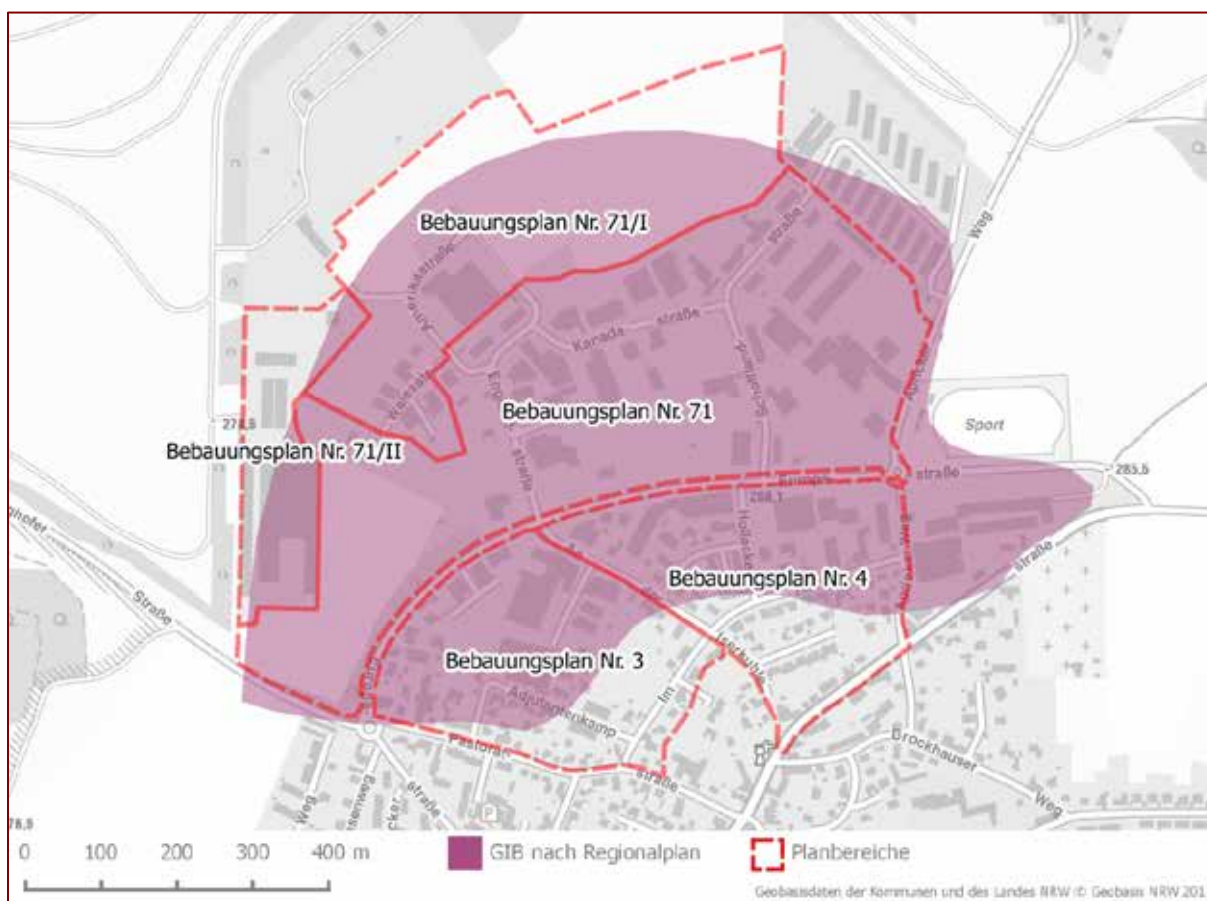
Karte 30: Lage des GIB Deilinghofen im Stadtgebiet Hemer



Zum GIB Deilinghofen gehören zwei weitere ältere Bebauungspläne für gewerblich/industrielle Nutzungen südlich der „Europastraße“ – die Bebauungspläne „Auf dem Adjutantenkamp“ und „Mendener Weg“.

#### 4.11.1.1 Bebauungsplan Nr. 71

Der Bebauungsplan Nr. 71 „Camp Deilinghofen“ aus dem Jahr 1998 ist 27 ha groß. Er erstreckt sich auf eine städtebaulich verfügbare Teilfläche des Geländes der ehemaligen britischen Kasernen „Peninsula Barracks“ und „Barrosa Barracks“.



Karte 31: Teilflächen des GIB Deilinghofen in Hemer

Das Plangebiet wird wie folgt umschlossen:

- § im Norden und Westen vom Standortübungsplatz „Deilinghofen“, wobei im überwiegenden Bereich zwischen dem Plangebiet und dem Standortübungsplatz eine Abstandsfläche liegt
- § im Osten durch den „Apricker Weg“
- § im Süden durch die „Europastraße“
- § im Südwesten durch den „Ennertsweg“

Der größte Teil der Fläche des Plangebietes wurde ehemals von britischen Militäreinheiten genutzt. Es ist großflächig mit betonierten und asphaltierten Straßen und Plätzen versiegelt und mit leer stehenden Militäranlagen bebaut. Im Westen gibt es einen Teilbereich, der innerhalb der Schutzzone vor dem Standortübungsplatz liegt.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 71 soll in einer Gesamtgröße von ca. 16 ha für Gewerbegebiete genutzt werden. Auf Grund der Nähe zu bestehenden Wohngebäuden wird das Gewerbegebiet gegliedert. Etwa 7 ha des Gesamtgebietes werden als Gemeinbedarfsfläche mit Sportnutzungen sowie einen Festplatz für örtliche Schützenfeste u. a. festgesetzt. Weiter gibt es ein kleines Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt.

Die Verkehrserschließung folgt im Wesentlichen der bisherigen Verkehrserschließung. Es ist im Plan von Straßenbegleitgrün die Rede, aber es wird nicht förmlich festgesetzt.

Das gesamte Plangebiet ist bereits in hohem Maße mit Straßen, Plätzen und baulichen Anlagen versiegelt. Aufgrund der schon bestehenden bzw. vorausgegangen intensiven Gebietsnutzungen und der heute zwar leerstehenden aber noch vorhandenen Anlagen sind mit der Umnutzungsplanung keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Damit fallen keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an.

Es ergibt sich daher folgende Flächenbilanz:

*Tabelle 75: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 71*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	16,0	59,3
Verkehrsflächen	3,2	11,9
Flächen für Gemeinbedarf	7,0	25,9
Sondergebiet	0,8	3,0
<b>gesamt</b>	<b>27,0</b>	<b>100,0</b>

Durch eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 „Camp Deilinghofen“ wird die im Jahr 1998 vorgesehene Fläche für Gemeinbedarf (für Sportnutzungen und als Festplatz für örtliche Schützenfeste) neu überplant.

Es wird ein weiteres Gewerbegebiet von 3,2 ha ausgewiesen. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird von 7,0 ha auf 1,8 ha mit der Zweckbestimmung „Freizeiteinrichtung (Hundesportplatz und Dirt Park)“ verkleinert. Zusätzlich wird eine 1,9 ha große Grünfläche neu festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün zwischen Wohnen und Gewerbe“. Innerhalb dieser Grünfläche wird ein Lärmschutzwall errichtet. Die bereits mit Bäumen und Sträuchern begrüneten Teilflächen entlang des „Ennertsweges“ und der „Europastraße“, die nicht vom Wall beansprucht werden, werden als Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Für die Ausfahrt des anliegenden Gewerbebetriebes wird eine private Verkehrsfläche von 0,1 ha festgesetzt.

Dadurch ändert sich die Flächenbilanz des Bebauungsplans Nr. 71 „Camp Deilinghofen“:



Tabelle 76: Revidierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 71

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	19,2	71,1
Verkehrsflächen	3,3	12,2
Flächen für Gemeinbedarf (Freizeiteinrichtung)	1,8	6,7
Grünflächen (einschl. Waldflächen)	1,9	7,0
Sondergebiet	0,8	3,0
<b>gesamt</b>	<b>27,0</b>	<b>100,0</b>

#### 4.11.1.2 Bebauungsplan Nr. 71/I

Durch das 14,8 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 71/I „Erweiterung Camp Deilinghofen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des „Gewerbeparks Deilinghofen“<sup>35</sup> geschaffen werden. Ziel des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2001 ist es, die bisher von der gewerblichen Nutzung freigehaltene Schutzzone zwischen dem Gewerbepark und dem Standortübungsgelände der Bundeswehr einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- § im Norden vom Standortübungsplatz „Deilinghofen“ der Bundeswehr
- § im Süden durch den „Gewerbepark Deilinghofen“
- § im Südwesten durch die Fläche für die Freizeiteinrichtungen Hundesportplatz und Dirt Park
- § im Osten durch das Gelände der zeitlich befristeten Asylbewerberunterkünfte am „Apricker Weg“

Der Hintergrund dieser Erweiterung der Gewerbe- und Industriefläche „Camp Deilinghofen“ besteht darin, dass der jetzige Gewerbepark Deilinghofen schnell vollgelaufen ist und nur noch wenige Restflächen zur Verfügung stehen. In der Zwischenzeit sind auch die leerstehenden Militäranlagen im Norden des Gewerbeparks abgerissen und die großflächig betonierte und asphaltierte Straßen und Plätze überwiegend entsiegelt worden. Dazu gibt es Grünflächenbrachen mit geschlossener Vegetationsdecke, eine Obstwiese, Hecken und Gebüsch.

Es werden 10,3 ha Gewerbeflächen neu ausgewiesen, die unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnbebauung unter Verwendung des Abstandserlasses gegliedert werden. Eine neue Planstraße durch das neue Gewerbegebiet sowie zwei Stichwege werden festgesetzt.

Zur Abschirmung der Gewerbegebietserweiterung gegenüber dem Standortübungsplatz wird ein ca. 8 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt, der flächenhaft mit heimischen Gehölzen be-

<sup>35</sup> „Gewerbepark Deilinghofen“ ist das Gewerbegebiet, das durch den Bebauungsplan „Camp Deilinghofen“ von 1998 geschaffen worden ist.

pflanzt werden soll. Ein im Westen des Gebietes festgesetztes Regenrückhaltebecken soll ebenfalls in den Randbereichen eine entsprechende Bepflanzung bekommen.

Trotz dieser Flächen, die Ausgleichsfunktionen haben, kommt die Ökobilanz zu der Planung zum Ergebnis, dass auch außerhalb des Gebietes Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind.

Die Flächenbilanz des Bebauungsplans 71/I stellt sich folgendermaßen dar:

*Tabelle 77: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 71/I*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	10,3	69,6
Verkehrsflächen	1,0	6,8
Flächen für die Wasserwirtschaft	0,5	3,4
Grünflächen (einschl. Waldflächen)	3,0	20,3
<b>gesamt</b>	<b>14,8</b>	<b>100,0</b>

Im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplans 71/I wird die Fläche für die Wasserwirtschaft auf 1,0 ha vergrößert. Ebenso wird die Verkehrsfläche um 0,2 ha vergrößert (öffentliche Verkehrsfläche und Wirtschaftsweg). Diese Veränderungen gehen auf Kosten der Gewerbefläche, die um rund 0,7 ha verkleinert wird. Daher ergibt sich die neue Flächenbilanz:

*Tabelle 78: Revidierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 71/I*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	9,6	64,9
Verkehrsflächen	1,2	8,1
Flächen für die Wasserwirtschaft	1,0	6,8
Grünflächen (einschl. Waldflächen)	3,0	20,3
<b>gesamt</b>	<b>14,8</b>	<b>100,0</b>

#### 4.11.1.3 Bebauungsplan Nr. 71/II

Der Bebauungsplan Nr. 71/II mit dem Titel „2.Erweiterung Camp Deilinghofen“ aus den Jahr 2009 umfasst eine 4,9 ha große Fläche westlich der Bebauungspläne Nr. 71 „Camp Deilinghofen“ und Nr. 71/I „Erweiterung Camp Deilinghofen“.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- § Im Norden und Westen durch den ehemaligen Standortübungsplatz „Deilinghofen“ der Bundeswehr
- § im Nordosten durch den Lärmschutzwall des Gewerbegebietes „Camp Deilinghofen“ (Bebauungsplan Nr. 71/I „Erweiterung Camp Deilinghofen“)
- § Im Südosten durch die Fläche für die Freizeiteinrichtungen Hundesportplatz und Dirt Park

Im Plangebiet befinden sich in direkter Nachbarschaft zum „Gewerbepark Deilinghofen“ Gebäude und bauliche Einrichtungen, die erst 1987 errichtet wurden und für eine gewerbliche Folgenutzung hervorragend geeignet sind. Es handelt sich hierbei unter anderem um zwei Panzerhallen mit rund 7.400 qm Fläche. Die leerstehenden Panzerhallen sollen durch die Ansiedlung eines Holzverarbeitenden Gewerbebetriebes weiter genutzt werden.

Der überwiegende Teil des restlichen Planbereiches ist durch großflächig betonierte und asphaltierte Straßen und Plätze versiegelt. Im Planbereich gibt es keine Vegetation. Die Eingriffs- und Kompensationsbilanz (Ökobilanz) zeigt, dass kein Ausgleichsdefizit besteht. Die ganze Fläche wird als GE überplant. Eine große Rolle in den Festsetzungen spielen die möglichen Lärmimmissionen, die aber im Wesentlichen im Betrieb selbst bewältigt werden müssen.

*Tabelle 79: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 71/II*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	4,9	100,0
<b>gesamt</b>	<b>4,9</b>	<b>100,0</b>

#### 4.11.1.4 Bebauungsplan Nr. 3

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Deilinghofen „Auf dem Adjutantenkamp“ stammt vom 29.04.1975. Damals gehörte die Gemeinde Deilinghofen noch nicht zu Hemer. Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen „An der Iserkuhle“, „Felsenmeerstraße“ (heute „Pastoratstraße“), „Europastraße“ und „Im Turm“.

Die Begründung zum Bebauungsplan kommt mit fünf Schreibmaschinenseiten aus. Flächenangaben gibt es überhaupt nicht. Der Bebauungsplan enthält nur einige Zielaussagen. Danach besteht das Plangebiet zum überwiegenden Teil aus gewerblich genutzten Flächen, die bis auf den westlichen Bereich schon bebaut sind. Die vorhandene Bebauung wird in die Planung mit einbezogen. Entlang der „Europastraße“ sind Gewerbebetriebe (GE) vorgesehen, die in den Bereichen der „Pastoratstraße“ und an der Straße „Adjutantenkamp“ in GE-Gebiete mit Einschränkungen (nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig) abgestuft wurden, um der angrenzenden Wohnbebauung ausreichend Immissionsschutz zu gewähren. Auch die Wohnbebauung ist schon vorhanden und erstreckt sich auf den Bereich entlang der „Pastoratstraße“ und der Straße „Im Turm“.

Erwähnt werden also nur die gewerbliche Bebauung und die Wohnnutzung. Aussagen zu Grünnutzungen und zum Verkehrsbereich finden sich nicht. Es werden auch keine Grünfestsetzungen vorgenommen.

Im Jahr 2000 erfolgt eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Adjutantenkamp“. Hier geht es allein um den Ausschluss großflächigen Einzelhandels aus dem beplanten Gebiet. Im Jahr 2013 erfolgte eine 3. Änderung des Bebauungsplanes, die vor allem die Überplanung einer GE-Fläche als Mischgebiet beinhaltete. Die Flächengrößen in der folgenden Bilanz beziehen sich im Wesentlichen auf die heutige Nutzung, die immer noch weitgehend dem ursprünglichen Plan entspricht.

Tabelle 80: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 3 – innerhalb des GIB

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	5,1	73,9
Verkehrsflächen	0,4	5,8
Mischgebiet	1,3	18,8
Wohngebiet	0,1	1,5
<b>gesamt</b>	<b>6,9</b>	<b>100,0</b>

#### 4.11.1.5 Bebauungsplan Nr. 4

Die Begründung zu diesem alten Bebauungsplan aus dem Jahr 1976 liegt vor. Sie kommt mit zwei Schreibmaschinenseiten aus. Es liegt auch eine Abbildung des alten Bebauungsplans vor, auf dessen Basis die Flächenbilanz vom Projektteam erstellt werden konnte.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4 „Mendener Weg“ der Gemeinde Deilinghofen aus dem Jahr 1976 wird wie folgt begrenzt:

- § im Norden von der „Europastraße“
- § im Westen von der Straße „An der Iserkuhle“
- § im Süden von der „Hönnetalstraße“
- § im Osten vom „Apricker Weg“

Die Absicht des Bebauungsplanes besteht darin, die Bebauung entlang der Europastraße städtebaulich zu ordnen, um der weiteren Verflechtung des Gewerbes mit dem Wohnen in diesem Gebiet entgegen zu wirken. Der Bereich ist bereits mit verschiedenen Betrieben und Wohngebäuden bebaut. Der Plan setzt entlang der Europastraße ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Die bestehenden Wohnbereiche werden als Wohngebiet festgesetzt,

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 81: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 4 – innerhalb des GIB

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	4,4	68,7
Verkehrsflächen	0,9	14,1
Wohnen	1,1	17,2
<b>gesamt</b>	<b>6,4</b>	<b>100,0</b>

#### 4.11.1.6 Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB

Im Osten des GIB Deilinghofen findet sich eine 3,0 ha große Fläche, für die es keine Bebauungsplan gibt, die aber ebenfalls durch Gewerbebetriebe geprägt ist. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- § im Norden und Nordosten durch die „Europastraße“

§ im Westen durch den „Apricker Weg“

§ im Süden und Südosten durch die „Hönnetalstraße“

*Tabelle 82: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	2,1	70,0
Verkehrsflächen (Parkplatz)	0,1	3,3
Grünflächen	0,8	26,7
<b>gesamt</b>	<b>3,0</b>	<b>100,0</b>

#### 4.11.1.7 Gesamtbetrachtung

Wie bei allen untersuchten Fällen mit Wiedernutzung und Neuplanung einer alten Kasernenfläche erreicht auch der GIB Deilinghofen in Hemer eine relativ hohe Netto-Brutto-Relation von 77,6 %.

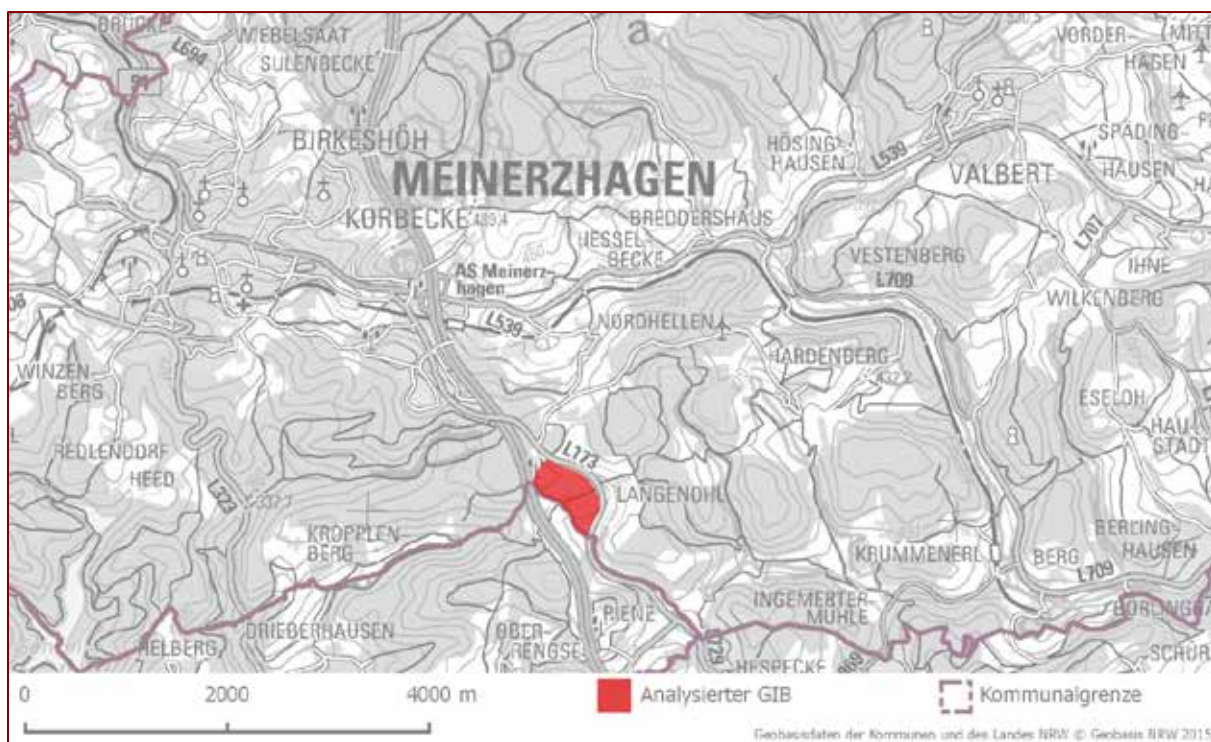
*Tabelle 83: Gesamtbetrachtung des GIB Deilinghofen*

Gesamtgröße des GIB Deilinghofen							58,4 ha
Teilflächen des GIB	Teilfläche gesamt (in ha)	Gewerblich nutzbare Flächen (in ha)	Verkehrsflächen (in ha)	Grünflächen (in ha)	sonstige Nutzungen (in ha)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an B-Plan gesamt (in %)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB (in %)
B-Plan 71 (revidierte Fassung)	27,0	19,2	3,3	3,7	0,8 (Sondergebiet)	71,1	
B-Plan 71/I (revidierte Fassung)	14,8	9,6	1,2	4,0	-	64,9	
B-Plan 71/II	4,9	4,9	-	-	-	100,0	
B-Plan 3	6,9	5,1	0,4	-	1,4 (Misch- und Wohngebiet)	73,9	
B-Plan 4	6,4	4,4	0,9	-	1,1 (Wohnen)	68,8	
unbeplant	3,0	2,1	0,1	0,8	-	-	
<b>gesamt</b>	<b>63,0</b>	<b>45,3</b>	<b>5,9</b>	<b>8,5</b>	<b>3,3</b>	<b>72,0</b>	<b>77,6</b>

#### 4.11.2 GIB Grünwald in Meinerzhagen

Der 25 ha große Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich „Grünwald“ liegt südöstlich des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Meinerzhagen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Trasse der Bundesautobahn A 45. Er wird im Norden bis Südosten näherungsweise vom Verlauf der B 54 begrenzt. Im Norden bis Nordosten verläuft die Grenze entlang einer in Richtung Gummersbach verlaufenden Gemeindestraße. Im Süden bildet die Ortslage „Buntelichte“ die

Begrenzung. Der GIB wird durch einen Bebauungsplan überplant, der teilweise die Grenzen des GIB leicht überschreitet.



Karte 32: Lage des GIB Grünwald im Stadtgebiet Meinerzhagen

#### 4.11.2.1 Bebauungsplan Nr. 67

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Grünwald“ der Stadt Meinerzhagen aus dem Jahr 2007 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein interkommunales Gewerbegebiet der Städte Meinerzhagen und Kierspe. Meinerzhagen als Belegenheitskommune hat das Bauleitplanverfahren durchgeführt. Das „Interkommunale Gewerbegebiet Grünwald“ wird durch eine neu gegründete „Entwicklungsgesellschaft Interkommunales Gewerbegebiet Grünwald“ entwickelt, an der die beiden Städte Meinerzhagen und Kierspe zu gleichen Teilen beteiligt sind.

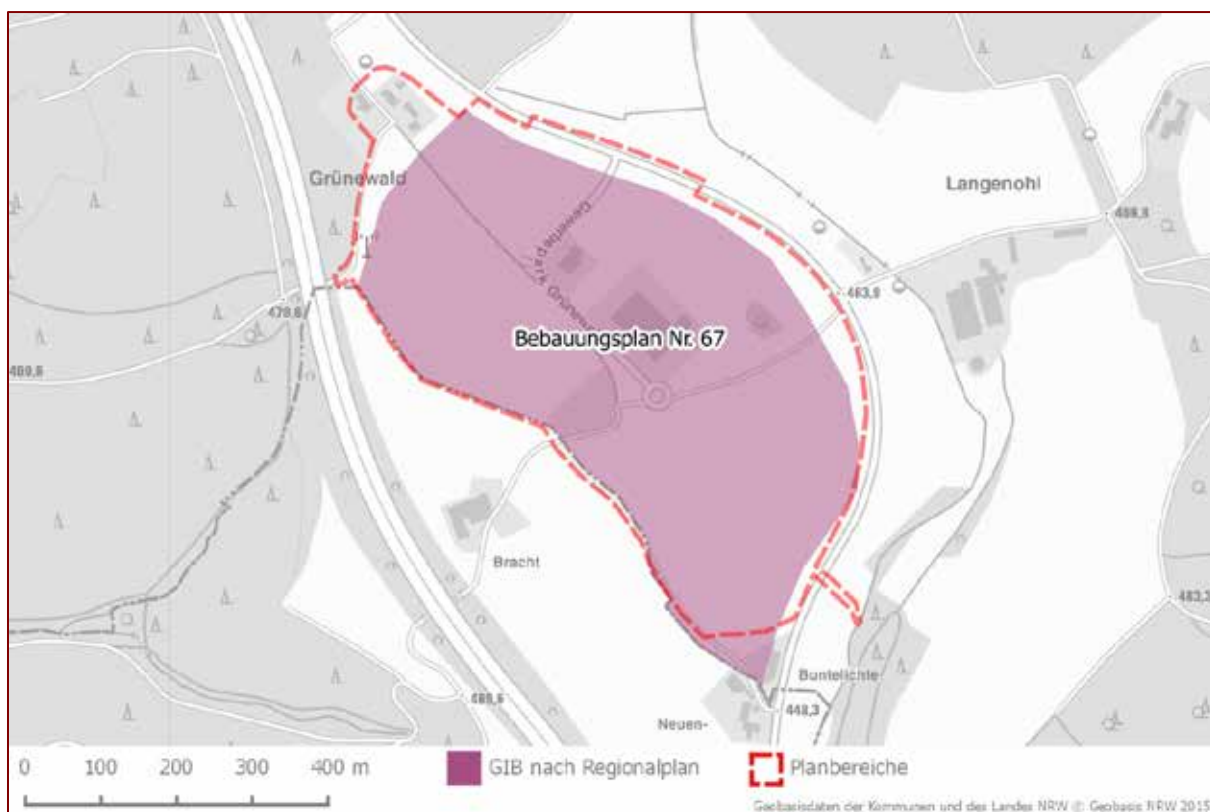
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 umfasst insgesamt acht Teilbereiche:

Teilbereich 1 umfasst das geplante interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet südöstlich der Ortslage Grünwald, den sogenannten „Eingriffsbereich“. Die dort vorbereiteten Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft können innerhalb dieses Teilbereichs nicht ausreichend durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Darum sind Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorgesehen. Diese Kompensationsmaßnahmen werden in sieben weiteren Bebauungsplänen festgesetzt, deren Flächen sich überwiegend in ökologisch wertvollen Mooren befinden. Die Konsequenz dieses Vorgehens bewirkt, dass auf dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 (Teilbereich 1 oder „Eingriffsbereich“) nur relativ wenige Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Teilbereich 1 des Plangebietes ist insgesamt 29,9 ha groß. Der größte Teil der Fläche wird zur Zeit der Planung intensiv landwirtschaftlich als Grünland- und Ackerfläche bewirtschaftet. In den Bebauungsplan wird die kleine Ortslage „Grünwald“ einbezogen, die aus fünf Ge-



bäuden gemischter Nutzung besteht. Sie wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Ein inmitten des Plangebietes gelegenes Wohnhaus mit Nebengebäuden und Hausgarten wird überplant.



*Karte 33: Teilflächen des GIB Grünewald in Meinerzhagen*

Das Plangebiet erstreckt sich auf einem flach nach allen Seiten geneigten Höhenrücken. Über diesen führt in mittlerer Lage die „Alte Heerstraße“ oder „Napoleonstraße“, die hier stellenweise noch in ihrem ursprünglichen Plasteraufbau zu erkennen ist. Teile dieser alten Heerstraße werden als Straße für die innere Erschließung des Gebietes verwendet.

Es werden GE- und GI-Gebiete mit einer Nettobaufläche von 22,8 ha festgesetzt. Ein bestehendes Wäldchen und ein vorhandener Gehölzstreifen werden als Grünfläche festgesetzt. Entlang der Bundesstraße 54 im Norden und entlang der Erschließungsstraßen werden Pflanzstreifen angelegt. Ein Regenrückhaltebecken wird im südlichen Teil des Plangebietes auf einer ca. 1,2 ha großen Fläche für die Abwasserbeseitigung angesiedelt.

Die äußere verkehrliche Erschließung des geplanten gewerblich/industriellen Bereichs erfolgt über eine direkte Anbindung an die den Geltungsbereich tangierende Bundesstraße 54. Zur verkehrssicheren Anbindung des Gewerbegebietes wird die Einrichtung einer Linksabbiegespur auf der B 54 und damit deren Aufweitung erforderlich. Die nötige Aufweitungsfäche wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Die Flächenbilanz für das interkommunale Gewerbegebiet „Grünewald“ stellt sich folgendermaßen dar:

Tabelle 84: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 67

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	22,8	76,3
Dorfgebiet	1,2	4,0
Verkehrsflächen	2,4	8,1
Regenrückhaltebecken	1,2	4,0
Grünflächen (Waldfläche, Gehölzstreifen)	1,0	3,3
Pflanzstreifen	1,3	4,3
<b>gesamt</b>	<b>29,9</b>	<b>100,0</b>

Auf die weiteren Teilbebauungspläne für die Ausgleichsmaßnahmen sei nicht eingegangen, da in diesen keine gewerblich/industriell nutzbaren Flächen vorhanden und sie außerhalb des GIB verortet sind.

#### 4.11.2.2 Gesamtbetrachtung

Die Fläche des Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet Grünewald“ umfasst 29,9 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist beinahe 5 ha größer als der GIB. Der Anteil der gewerblich/industriell nutzbaren Flächen innerhalb des Bebauungsplanes beträgt 76,3 %. Der Anteil der GE-/GI-Flächen an der Fläche des GIB erreicht den sehr hohen Wert von 91,2 %. Dazu haben zwei Dinge beigetragen: Zum einen der Verzicht auf größere Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplanes, zum anderen die deutliche Überschreitung der Grenzen des GIB durch die Bebauungsplanflächen.

Tabelle 85: Gesamtbetrachtung des GIB Grünewald

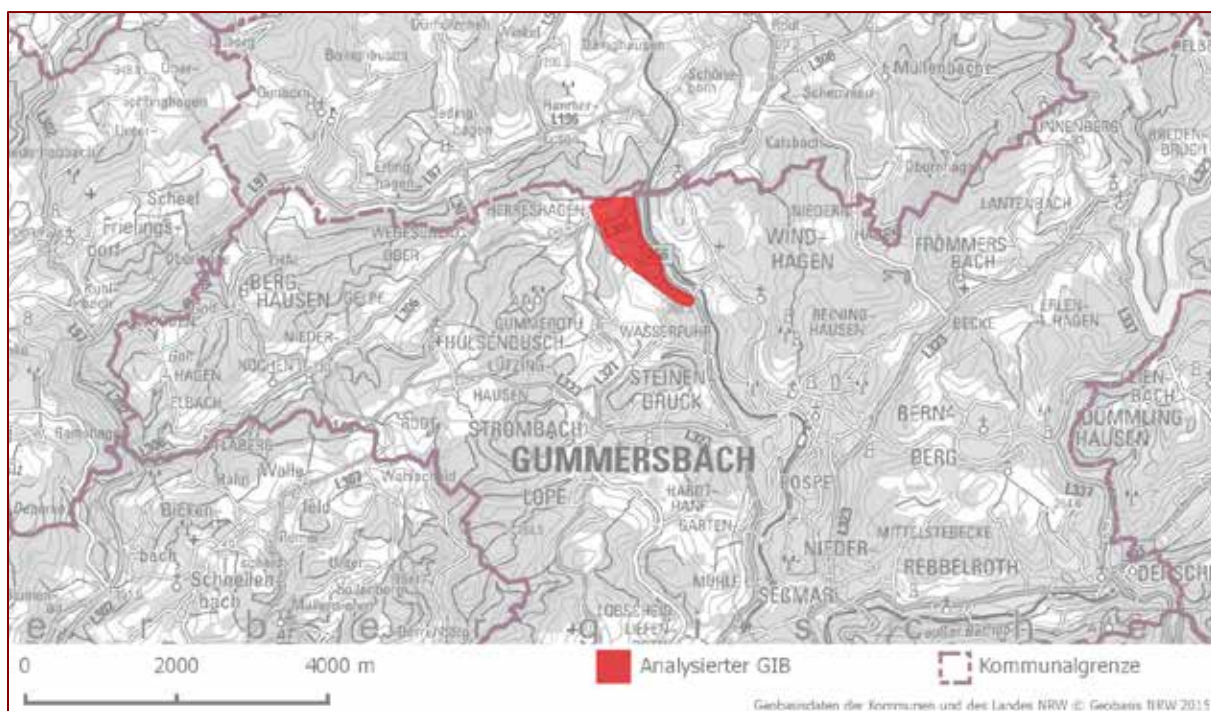
Gesamtgröße des GIB Grünewald							25,0 ha
Teilflächen des GIB	Teilfläche gesamt (in ha)	Gewerblich nutzbare Flächen (in ha)	Verkehrsflächen (in ha)	Grünflächen (in ha)	sonstige Nutzungen (in ha)	Anteil gewerbl. nutzbarer Flächen an B-Plan gesamt (in %)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB (in %)
B-Plan 67	29,9	22,8	2,4	3,5	1,2 (Dorfgebiet)	76,3	
<b>gesamt</b>	<b>29,9</b>	<b>22,8</b>	<b>2,4</b>	<b>3,5</b>	<b>1,2</b>	<b>76,3</b>	<b>91,2</b>

## 4.12 Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk Köln

### 4.12.1 GIB Herreshagen in Gummersbach

Der GIB „Herreshagen“ in Gummersbach wird im Osten durch die B 256 „Westtangente“ begrenzt. Im Norden verläuft die Grenze entlang eines Waldweges an der „Kotthausener Höhe“, im Westen verläuft sie in südlicher Richtung entlang des „Sommerweges“, dann entlang des „Rosbebaches“. Auf der Höhe des Beginns des Weges „Damwiese“ knickt die Grenze in öst-

liche Richtung ab. Anschließend verläuft sie im Süden in Richtung zur B 256 durch ein Waldstück südlich der „Siebertstraße“.



*Karte 34: Lage des GIB Herreshagen im Stadtgebiet Gammersbach*

Der 69,4 ha große GIB umfasst sechs Bebauungspläne mit gewerblich-industriellen Festsetzungen. Zusätzlich gibt es drei Bereiche, die nicht durch Bebauungspläne abgedeckt sind. In mehreren Fällen überschreiten die Grenzen der Bebauungspläne die Grenzen des GIB.

#### 4.12.1.1 Bebauungsplan Nr. 230

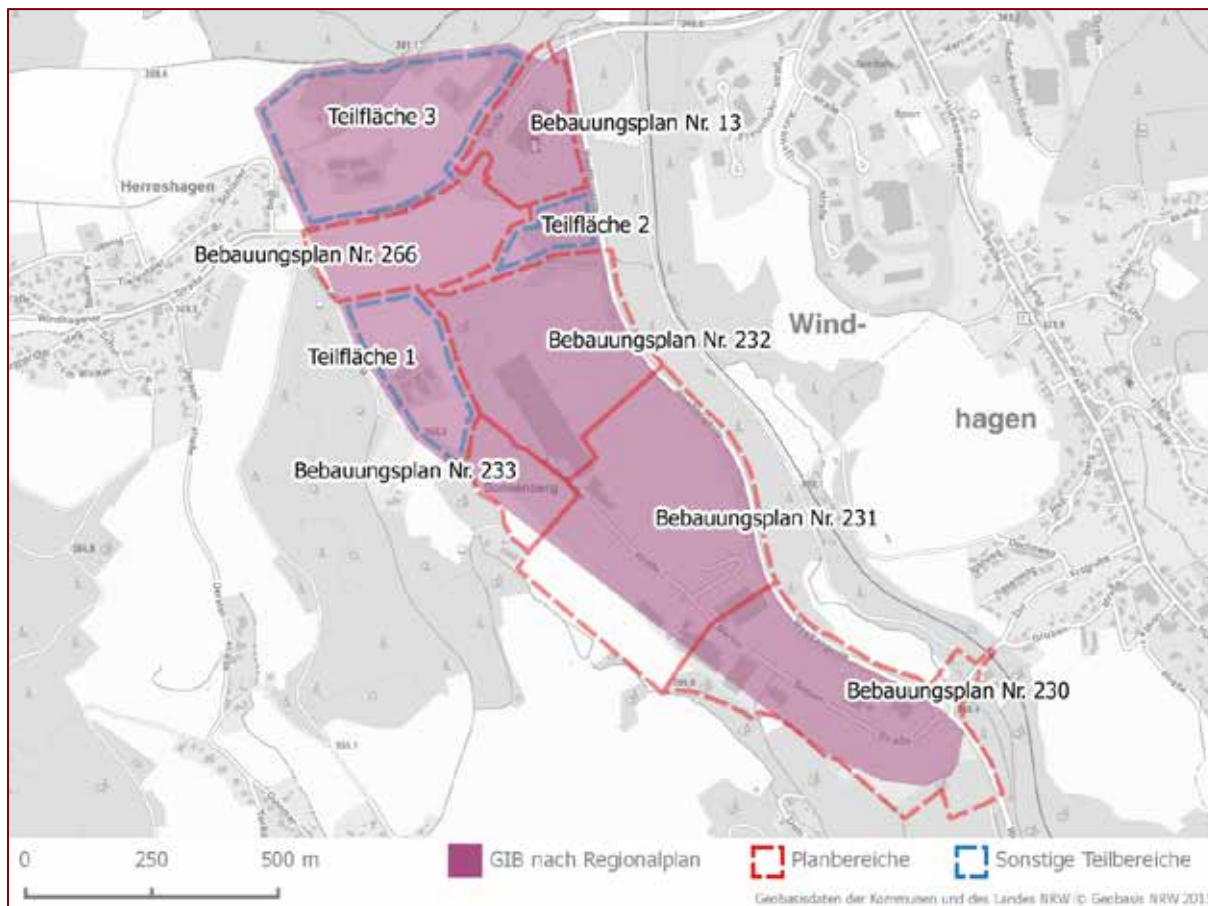
Das 13,3 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 230 „Gewerbepark Sonnenberg – I“ der Stadt Gammersbach vom 19.06.2007 wird wie folgt begrenzt:

- § im Osten durch die B 256
- § im Süden durch ein Waldstück südlich der „Siebertstraße“
- § im Norden durch eine Linie, die von einem Wirtshaus in nordöstlicher Richtung bis zur B 256 verläuft
- § im Westen durch einen Wald außerhalb des Bebauungsplangebietes

Die größten Teile der Flächen des Gewerbeparks werden für gewerblich-industrielle Nutzungen überplant. Dabei werden 7,0 ha als Gewerbegebiete festgesetzt, 1,6 ha als Industriegebiet. Die Erschließung der geplanten gewerblichen Bauflächen erfolgt über eine Erschließungsstraße, die über einen neuen Kreisverkehr an die B 256 angeschlossen wird.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes werden für das Niederschlagswasser ein Regenrückhaltebecken sowie ein Klärbecken festgesetzt. Hier soll das Oberflächenwasser in einem Erdbecken angestaut werden. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über einen Anschluss an das bestehende städtische Kanalnetz abgeführt.

Östlich der B 256 wird die Straße „Zur Erzgrube“ in den Geltungsbereich einbezogen. Diese Einbeziehung erfolgte aus organisatorischen Gründen der Tiefbauplanung. Ebenso werden die kleineren landwirtschaftlichen Flächen daneben in den Geltungsbereich einbezogen und als landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Im Süden werden Waldflächen erneut als Wald festgesetzt. Dabei soll der Fichtenwald in einen Laubmischwald umgewandelt werden.



*Karte 35: Teilflächen des GIB Herreshagen in Gummersbach*

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 230 werden Wiesen, Weiden und Grünlandbereiche, außerdem Wälder und sonstige Gehölzstrukturen in Anspruch genommen. Der diesem Eingriff zuzuordnende Ausgleich findet überwiegend außerhalb des Plangebietes statt.

Als eingriffsmindernde Maßnahmen wurden zwei Pflanzgebote im Plangebiet festgesetzt: zum einen wird eine Wildhecke festgesetzt, zum anderen wird die Anpflanzung von Laubbäumen im Straßenraum verbindlich geregelt. Diese werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Insgesamt ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Tabelle 86: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 230

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	7,0	52,6
Industrieflächen	1,6	12,0
Verkehrsflächen	0,6	4,5
Flächen für die Ver- und Entsorgung (Regenrückhaltung, Klärbecken)	0,6	4,5
Verkehrsflächen nachrichtlich	1,9	14,3
Flächen für die Landwirtschaft	0,5	3,8
Wald	0,7	5,3
öffentliche Grünfläche	0,4	3,0
<b>gesamt</b>	<b>13,3</b>	<b>100,0</b>

Fasst man die einzelnen Kategorien zusammen, dann ergeben sich folgende Werte:

Tabelle 87: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 230

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe- und Industrieflächen	8,6	64,7
Verkehrsflächen	2,5	18,8
Grünflächen	2,2	16,5
<b>gesamt</b>	<b>13,3</b>	<b>100,0</b>

#### 4.12.1.2 Bebauungsplan Nr. 231

Das 19,6 ha große Plangebiet des Bebauungsplans 231 „Gewerbepark Sonnenberg-Mitte“ vom 11.12.2007 wird wie folgt begrenzt:

- § im Osten durch die B 256 (Westtangente) und Waldflächen
- § im Süden durch die Grenze des Bebauungsplan 230
- § im Norden durch eine Linie, die an Einzelhäusern beginnend in östlicher Richtung bis zur Westtangente verläuft
- § im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen

Insgesamt werden 14,7 ha industrieller bzw. gewerblicher Bruttobaufläche für Betriebsansiedlungen zur Verfügung gestellt. Diese sind hinsichtlich der zulässigen gewerblichen baulichen Anlagen gegliedert. Dabei werden insbesondere die in der Nachbarschaft gelegenen Wohnhäuser der Dorf-/Mischgebiete Sonnenberg 20 und Sommerweg 15 berücksichtigt. Die Gliederung erfolgt unter Verwendung der Abstandsklassen gemäß Abstandserlass.

Die Erschließung der geplanten gewerblichen Bauflächen erfolgt über eine öffentliche Erschließungsstraße (Fortsetzung der Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 230). Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt über das Regenrückhaltebecken des Bebauungsplan Nr. 230. Das Schmutzwasser wird über das städtische Kanalnetz entsorgt.



Durch den städtebaulichen Eingriff werden größere Flächen des bestehenden großen Fichtenforstes, eines kleinen Eichenwaldes sowie verschiedener Grünlandbestände in Anspruch genommen. Die Ausgleichsflächen liegen überwiegend außerhalb des Gebietes des Bebauungsplans 231.

Kleinere Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebietes beziehen sich auf Festsetzungen bezüglich

- § der Pflanzung von Laubbäumen entlang der Erschließungsstraßen,
- § der Pflanzung von insgesamt drei bodenständigen Wildgehölzen,
- § einer Grünlandextensivierung (mit Einzelbäumen und naturnahen Gehölzstreifen) auf einer Fläche von 2,48 ha.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

*Tabelle 88: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 231*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	5,1	26,0
Industrieflächen	9,6	49,0
Verkehrsflächen	0,5	2,6
Verkehrsflächen nachrichtlich	1,8	9,2
Flächen für die Landwirtschaft	2,5	12,8
öffentliche Grünflächen	0,1	0,4
<b>gesamt</b>	<b>19,6</b>	<b>100,0</b>

Die Flächen für die Landwirtschaft sind Teil des Ausgleichskonzeptes und werden daher den Grünflächen zugerechnet. Fasst man die einzelnen Kategorien zusammen, dann ergeben sich folgende Werte:

*Tabelle 89: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 231*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	14,7	75,0
Technische Infrastruktur (Verkehr)	2,3	11,7
Grünflächen	2,6	13,3
<b>gesamt</b>	<b>19,6</b>	<b>100,0</b>

#### 4.12.1.3 Bebauungsplan Nr. 232

Das 9,8 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 232 „Gewerbepark Sonnenberg-Nordost“ vom 29.06.2009 wird wie folgt begrenzt:

- § im Osten durch die B 256 (Westtangente) und Waldflächen



- § im Süden durch als Planum hergerichtete Flächen für ein gewerbliches Bauvorhaben der Fa. ABUS Kransysteme GmbH, Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 231
- § im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, die Streusiedlung Sonnenberg, sowie eine Hühnerfarm
- § im Norden durch ein geschütztes Feuchtbiotop und landwirtschaftlich genutzte Flächen

Ziel des Bebauungsplans ist es u. a., ein Flächenangebot für die Fa. ABUS Kransysteme GmbH anzubieten. Das festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiet wurde von der Firma schon vollständig erworben. Insgesamt werden 3,6 ha als GE-Gebiet ausgewiesen, 2,6 ha als GI-Gebiet. Beide Gebiete werden unter Berücksichtigung der Entfernung von den benachbarten Streusiedlungen gegliedert.

Die Erschließung der geplanten gewerblichen Bauflächen erfolgt über eine neue Straße, welche die Erschließungsstraße der Gebiete Bebauungsplan 230 und 231 fortsetzt. Die von der genehmigten Hühner- und Schweinehaltung ausgehenden Emissionen werden durch die Festsetzung von Abständen berücksichtigt.

Das im Plangebiet des Bebauungsplans anfallende Oberflächenwasser kann teilweise über das geplante Kanalnetz im Trennverfahren der Anlage zur Regenrückhaltung (Niederschlagswasser) sowie dem Regenklärbecken im Plangebiet des südlicher gelegenen Plangebietes Nr. 230 zugeführt werden. Für die sonstigen Niederschlagsmengen ist die Versickerung auf den Grundstücken vorgesehen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch eine geotechnische Begutachtung nachgewiesen.

Durch die Flächenbeanspruchung durch Gewerbe-, Industrie- und Verkehrsflächen werden insgesamt auf einer Fläche von ca. 6,6 ha verschiedene Biotoptypen überplant. Dabei werden überwiegend Waldflächen (Fichten- und Buchenbestände) in Anspruch genommen. Diese werden außerhalb des Plangebietes im Verhältnis 1:1 durch Erstaufforstungen ausgeglichen. Die Laubwaldbestände bleiben überwiegend erhalten. Sie werden jedoch nicht als Waldfläche, sondern als Grünfläche festgesetzt. Auch für diese formale Waldumwandlung ist ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes durchzuführen.

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und durchgeführt:

- § Anpflanzung von Laubbäumen entlang der neuen Erschließungsstraße
- § Festsetzung eines Pflanzstreifens parallel zur B 256
- § Erhalt und Aufwertung der vorhandenen Biotope an der nördlichen Plangebietsgrenze
- § Freihalten eines Grünkorridors zu den westlich angrenzenden Grundstücksflächen der Hühnerfarm

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Tabelle 90: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 232

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	3,6	36,7
Industrieflächen	2,6	26,5
Verkehrsflächen	0,3	3,1
Verkehrsflächen nachrichtlich	0,8	8,2
Flächen für die Entsorgung (Kanalnetz)	0,2	2,0
öffentliche Grünflächen	2,2	22,5
private Grünflächen	0,1	1,0
<b>gesamt</b>	<b>9,8</b>	<b>100,0</b>

Fasst man die einzelnen Kategorien zusammen, dann ergeben sich folgende Werte:

Tabelle 91: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 232

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	6,2	63,3
Technische Infrastruktur (Verkehr)	1,3	13,3
Grünflächen	2,3	23,4
<b>gesamt</b>	<b>9,8</b>	<b>100,0</b>

#### 4.12.1.4 Bebauungsplan Nr. 233

Das 3,4 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 233 „Gewerbepark Sonnenberg-Nordwest“ vom 29.02.2011 wird wie folgt begrenzt:

- § im Osten durch die Erschließungsstraße des Gewerbeparks Sonnenberg (heute: „Archimedesstraße“)
- § im Süden durch gewerbliche Bauflächen des Bebauungsplans Nr. 231
- § im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, das Wohnhaus „Sonnenberg 20“ und die Streusiedlung Sonnenberg
- § im Norden durch eine landwirtschaftliche Hofstelle (Hilger)

Die Ausweisung dieses kleinen Gewerbegebietes dient dazu, ein weiteres Flächenangebot für Gewerbetreibende anzubieten. Dabei sollen die zur Verfügung stehenden und geeigneten Flächenpotentiale erschlossen werden. Es werden insgesamt 1,7 ha gewerblicher Brutto-Baufläche (GE) bereitgestellt. Die Gewerbeflächen werden entsprechend der Abstandsliste 2007 unter Berücksichtigung der Nachbarschaftsnutzungen gegliedert. Dabei spielen auch die Geruchsmissionen eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes eine Rolle.

Die Erschließung des „Gewerbeparks Sonnenberg-Nordwest“ verläuft über die Erschließungsstraße des „Gewerbeparks Sonnenberg Nordost“, die an die B 256 angeschlossen ist. Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an das bestehende städtische Kanalnetz. Das auf den gewerblichen Bauflächen an-

fallende Oberflächenwasser wird einer am südlichen Rand des Geltungsbereichs angelegten Regenwasserversickerungsanlage zugeführt.

In dem Bebauungsplan Nr. 233 werden insgesamt auf einer Fläche von ca. 1,9 ha verschiedene Biotoptypen überplant. Diese können nur zum Teil auf der neu ausgewiesenen Fläche ausgeglichen werden. Die baumheckenartigen Gehölzstreifen entlang der Straße und der Wege werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ein Teil der Pferdeweide wird als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt. Einzelne Baumreihen und Baumgruppen werden ebenfalls festgesetzt.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz

*Tabelle 92: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 233*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	1,7	50,0
Verkehrsflächen	0,1	2,9
Flächen für die Landwirtschaft	0,8	23,6
öffentliche Grünflächen	0,6	17,6
Flächen für die Entsorgung (Versickerungsfläche)	0,2	5,9
<b>gesamt</b>	<b>3,4</b>	<b>100,0</b>

Fasst man die einzelnen Kategorien zusammen, dann ergeben sich folgende Werte:

*Tabelle 93: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 233*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	1,7	50,0
Technische Infrastruktur (Verkehr)	0,1	2,9
Grünflächen	1,6	47,1
<b>gesamt</b>	<b>3,4</b>	<b>100,0</b>

#### 4.12.1.5 Bebauungsplans Nr. 266

Das 6,5 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 266 „Gewerbepark Sonnenberg-Nordwest“ vom 05.06.2012 wird wie folgt begrenzt:

- § im Osten durch die Flächen des Entsorgungsbetriebes Remondis bzw. Grünflächen
- § im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen, die zu einem Reiterhof gehören und durch Biotopflächen, die zu einem bisher nicht beplanten Bereich gehören
- § im Westen durch ein Waldgebiet und durch Wohnbauflächen, die zur Ortslage Herreshagen gehören
- § im Norden durch die „Windhagener Straße“ (L 306)

Insgesamt werden 4,1 ha GE-Fläche ausgewiesen. Die Gewerbeflächen werden entsprechend der Abstandsliste 2007 unter Berücksichtigung der Nachbarschaftsnutzungen gegliedert. Dabei spielen auch die Geruchsimmissionen eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes eine Rolle.

Die Erschließung des „Gewerbeparks Sonnenberg-Nord“ verläuft über eine Erschließungsstraße, die ausgehend von der Windhagener Straße über das Gelände des Entsorgungsbetriebes bis an die Grenze des Bebauungsplans Nr. 266 herangeführt ist.

Genau wie bei den zuvor beschriebenen Bebauungsplänen erfolgt die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers über einen Anschluss an das bestehende städtische Kanalnetz. Das auf den gewerblichen Bauflächen anfallende Oberflächenwasser wird einer am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 266 angelegten Regenwasserversickerungsanlage zugeführt.

In dem Bebauungsplan Nr. 266 werden insgesamt auf einer Fläche von ca. 5,6 ha verschiedene Biootypen überplant. Darunter sind Feldgehölze, verschiedene Grünlandbrachen, mehrjährige Ruderalfluren und ähnliches. Insbesondere der Verlust an Grünlandbrachen kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Ein teilweiser Ausgleich auf dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 266 geschieht durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, die das Baugebiet an den Freiraum anbinden bzw. es zu den vorhandenen Verkehrsflächen abgrenzen. Die Festsetzung „öffentlich“ erfolgt zur Sicherung der Verfügbarkeit für die Allgemeinheit.

Weiter werden Waldflächen festgesetzt, die einen Teil des vorhandenen Waldbestandes sichern. Zusätzlich werden weitere Flächen als Wald festgesetzt, um eine zusammenhängende Gesamtfläche von nahezu 0,3 ha zu ermöglichen.

Die Flächenbilanz sieht dementsprechend folgendermaßen aus:

*Tabelle 94: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 266*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	4,1	63,1
Verkehrsflächen	0,2	3,1
Wald	0,3	4,6
öffentliche Grünflächen	1,0	15,4
Flächen für die Entsorgung (Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser)	0,9	13,8
<b>gesamt</b>	<b>6,5</b>	<b>100,0</b>

Fasst man die einzelnen Kategorien zusammen, dann ergeben sich folgende Werte:

Tabelle 95: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 266

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	4,1	63,1
Technische Infrastruktur (Verkehr)	0,2	3,1
Grünflächen	2,2	33,8
<b>gesamt</b>	<b>6,5</b>	<b>100,0</b>

#### 4.12.1.6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 „Herreshagen – Firma Schuster“ vom 05.04.2006 dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Abfallsortieranlage und eines LKW-Stellplatzes auf den Rekultivierungsflächen der Bodendeponie Kotthausen zu schaffen. Dazu hatte die Firma Schuster einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt und die Flächen erworben. Dieser Bebauungsplan ist der erste im Rahmen der Nutzungsentwicklung des GIB Herreshagen in Gummersbach.

Das 5,1 ha große Plangebiet „Herreshagen – Firma Schuster“ liegt in der Gemarkung Strombach. Nach Osten bildet die B 256, im Norden und Nordwesten die L 306 die maßgebliche Nutzungsgrenze. Im Westen und Süden bilden größere Frei- und Waldflächen zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung die Grenzen.

Die Abfallsortieranlage ist eine Anlage, die nach Bundesimmissionsgesetz zu genehmigen ist. Daher wird eine 2,1 ha große Fläche als GI festgesetzt. Als Verkehrsfläche wird der Bereich der L 306 nachrichtlich übernommen. Die Andienung der Abfallsortieranlage bedingt den Ausbau der L 306 um eine zusätzliche Linksabbiegerspur in Richtung Sortieranlage. Diese ist in der nachrichtlichen Übernahme enthalten. Als öffentliche Verkehrsfläche werden die an die L 306 angebundene Erschließungsstraße sowie ein Gehweg von der L 306 in das Industriegebiet festgesetzt.

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Dabei wird das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser direkt einer externen Regenwasserversickerungsanlage zugeführt. Das anfallende Regenwasser aus den Rangier- und Lagerflächen wird über ein Regenklärbecken ebenfalls der Versickerungsanlage zugeleitet.

Im Süden des Plangebietes sind öffentliche und private Ausgleichsflächen festgesetzt. Sie sollen eine artenreiche Vegetationsstruktur als Übergang von den Gehölzbeständen der nördlich unmittelbar angrenzenden Gehölzanpflanzungen zu den Brache- und Grünlandflächen südlich und südwestlich des Plangebietes schaffen. Ferner werden im Bereich der Außenböschungen die Rekultivierungsmaßnahmen der Erddeponiebetreiberin durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Tabelle 96: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 13

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Industrieflächen	2,1	41,2
Verkehrsflächen	0,1	2,0
Verkehrsflächen nachrichtlich	1,0	19,6
öffentliche Grünflächen	0,7	13,7
private Grünflächen	1,2	23,5
<b>gesamt</b>	<b>5,1</b>	<b>100,0</b>

Fasst man die einzelnen Kategorien zusammen, dann ergeben sich folgende Werte:

Tabelle 97: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 13

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Industrieflächen	2,1	41,2
Technische Infrastruktur (Verkehr)	1,1	21,5
Grünflächen	1,9	37,3
<b>gesamt</b>	<b>5,1</b>	<b>100,0</b>

#### 4.12.1.7 Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB

Der GIB Herreshagen umfasst neben den beschriebenen Plangebieten bisher unbeplante Teilflächen. Teilfläche 1 ist nach Auskunft der Stadt derzeit nicht im Sinne einer Gewerbegebietsentwicklung überplant. Es gibt allerdings einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der einen Reiterhof planungsrechtlich absichert. Der Planbereich hat eine Bruttofläche von 4,8 ha.

Teilfläche 2 ist bisher noch nicht überplant, da mit dem Eigentümer keine Einigkeit über die Entwicklung erzielt werden konnte. Die Stadt betrachtet diese Fläche als zukünftige Potentialfläche. Die Größe beträgt 4,0 ha.

Nach Auskunft der Stadt Gummersbach steht die Teilfläche 3 unter Landschaftsschutz und umfasst Biotope gemäß § 62a LG NRW. Sie kann baulich nicht entwickelt werden. Die Fläche ist 12,5 ha groß.

#### 4.12.1.8 Gesamtbetrachtung

Der 69,4 ha große Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich „Herreshagen“ in Gummersbach ist recht schnell entwickelt worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Herreshagen-Firma Schuster“ stammt aus dem Jahr 2006, der letzte Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 2012. Wenn auch noch nicht alle Gewerbeflächen voll vermarktet zu sein scheinen, sind doch die meisten Bebauungsplanflächen schon recht weit besiedelt. Der Anteil der gewerblich nutzbaren Flächen an der Gesamtfläche der Bebauungspläne beträgt 64,8 % und ist damit eher im durchschnittlichen Bereich zu sehen. Die Summe aller Teilflächen ist deutlich größer als die Fläche des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs.



Tabelle 98: Gesamtbetrachtung des GIB Herreshagen

Gesamtgröße des GIB Herreshagen							69,4 ha
Teilflächen des GIB	Teilfläche gesamt (in ha)	Gewerblich nutzbare Flächen (in ha)	Verkehrsflächen (in ha)	Grünflächen (in ha)	sonstige Nutzungen (in ha)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an B-Plan gesamt (in %)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB (in %)
B-Plan 230	13,3	8,6	2,5	2,2	-	64,7	
B-Plan 231	19,6	14,7	2,3	2,6	-	75,0	
B-Plan 232	9,8	6,2	1,3	2,3	-	63,3	
B-Plan 233	3,4	1,7	0,1	1,6	-	50,0	
B-Plan 266	6,5	4,1	0,2	2,2	-	63,1	
v. B-Plan 13	5,1	2,1	1,1	1,9	-	41,2	
unbeplante Teilfläche 1	4,8	-	-	-	4,8 (Reiterhof)	-	
unbeplante Teilfläche 2	4,0	-	-	-	4,0 (Landwirtschaft)	-	
unbeplante Teilfläche 3	12,5	-	-	12,5	-	-	
<b>gesamt</b>	<b>79,0</b>	<b>37,4</b>	<b>7,5</b>	<b>25,3</b>	<b>8,8</b>	<b>64,8</b>	<b>53,9</b>

Der Anteil der gewerblich-industriell nutzbaren Flächen an den GIB-Flächen beträgt nur 53,9 %. Das liegt hauptsächlich daran, dass eine größere Fläche des GIB aus Gründen des Landschaftsschutzes nicht entwickelt werden konnte und innerhalb des GIB-Bereiches ein Pferdehof mit den entsprechenden Weideflächen gesichert worden ist.

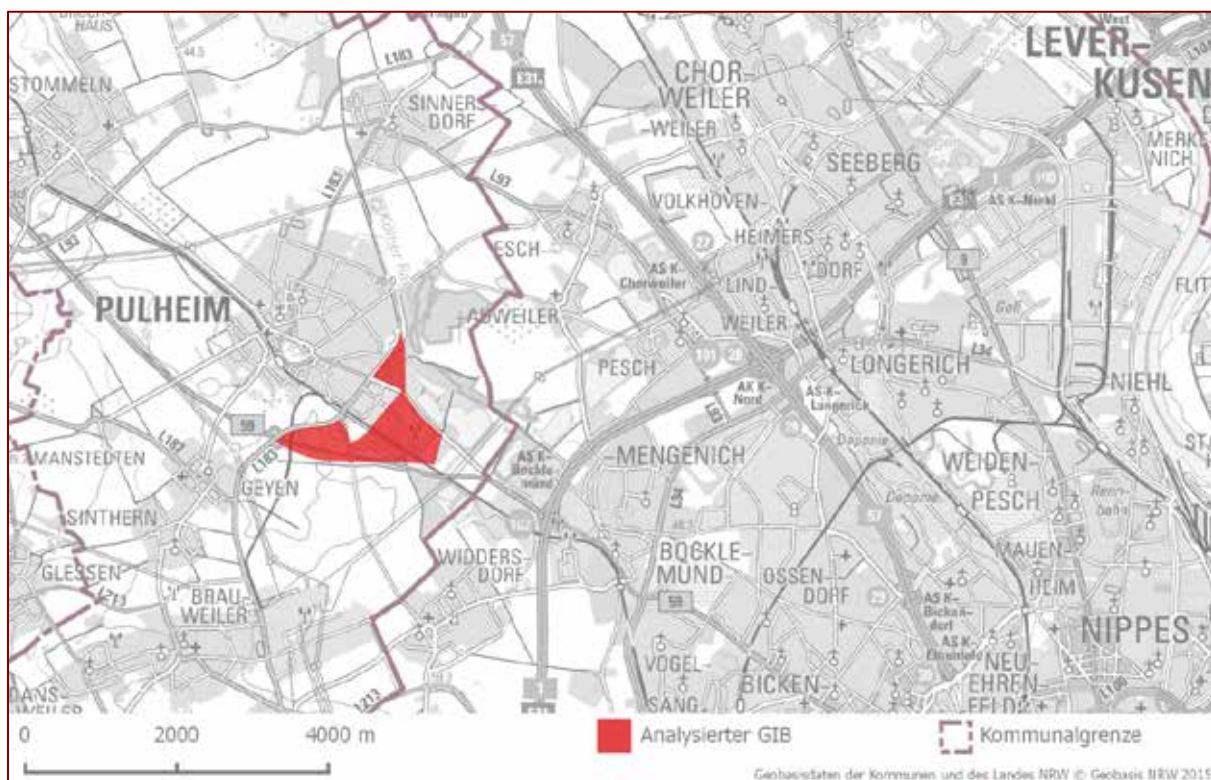
Zu beachten ist weiter, dass noch eine Potentialfläche von 4 ha besteht, die zu späteren Zeitpunkten entwickelt werden könnte. Unterstellt man eine Ausnutzbarkeit von 60 % dieses Potentials, könnten sich die gewerblich nutzbaren Flächen um 2,4 ha vergrößern. Die Netto-Brutto-Relation würde sich damit auf 57,3 % erhöhen.

#### 4.12.2 GIB Pulheim-Ost in Pulheim

Die westliche Grenze des 123,3 ha großen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs beginnt an der Kreuzung der „Bonnstraße“ mit der B 59n. Sie folgt im südwestlichen Bereich zunächst der „Bonnstraße“ in Richtung Nord-Osten. An der K 6 verlässt sie die „Bonnstraße“ und verläuft einige hundert Meter entlang der K 6, um an der Einfahrt der „Max-Planck-Straße“ in einem 90 Grad-Winkel in nordöstlicher Richtung abzuknicken. Sie überquert die Eisenbahnlinie „Grevenbroich-Köln“ und verläuft weiter in nordöstlicher Richtung durch das Industriegebiet „Pulheim Bosch-Industriestraße“ bis zur „Venloer Straße“. Sie folgt der Venloer Straße in Richtung Norden bis zur „Bonnstraße“ und folgt dieser in nordöstlicher Richtung, bis sie an der Kreuzung „Bonnstraße“ mit dem „Kölner Randkanal“ endet.

Die südliche Grenze beginnt an der Kreuzung der B 59n mit der „Bonnstraße“. Sie verläuft dann etwas südlich der B 59n in östlicher Richtung, überquert dann die B 59n und den „Kölner Randkanal“ und endet auf einer Fläche neben der Pulheimer Deponie. Die östliche Grenze beginnt neben der Pulheimer Deponie und verläuft in genau in nördlicher Richtung

bis zur „Venloer Straße“. Sie folgt dann der „Venloer Straße“ als nordöstlicher Grenze bis zum „Kölner Randkanal“. Die östliche Grenze folgt dem „Kölner Randkanal“ bis zur Kreuzung mit der „Bonnstraße“.



*Karte 36: Lage des GIB Pulheim-Ost im Stadtgebiet Pulheim*

Der GIB Pulheim–Ost umfasst sechs rechtskräftige Bebauungspläne und Bebauungsplan in Aufstellung. Darüber hinaus gibt es fünf weitere Flächen, die bisher nicht beplant worden sind und wohl in absehbarer Zukunft auch nicht beplant werden. Insgesamt ergibt das zwölf Teilflächen, die in der Gesamtbetrachtung zusammengeführt werden.

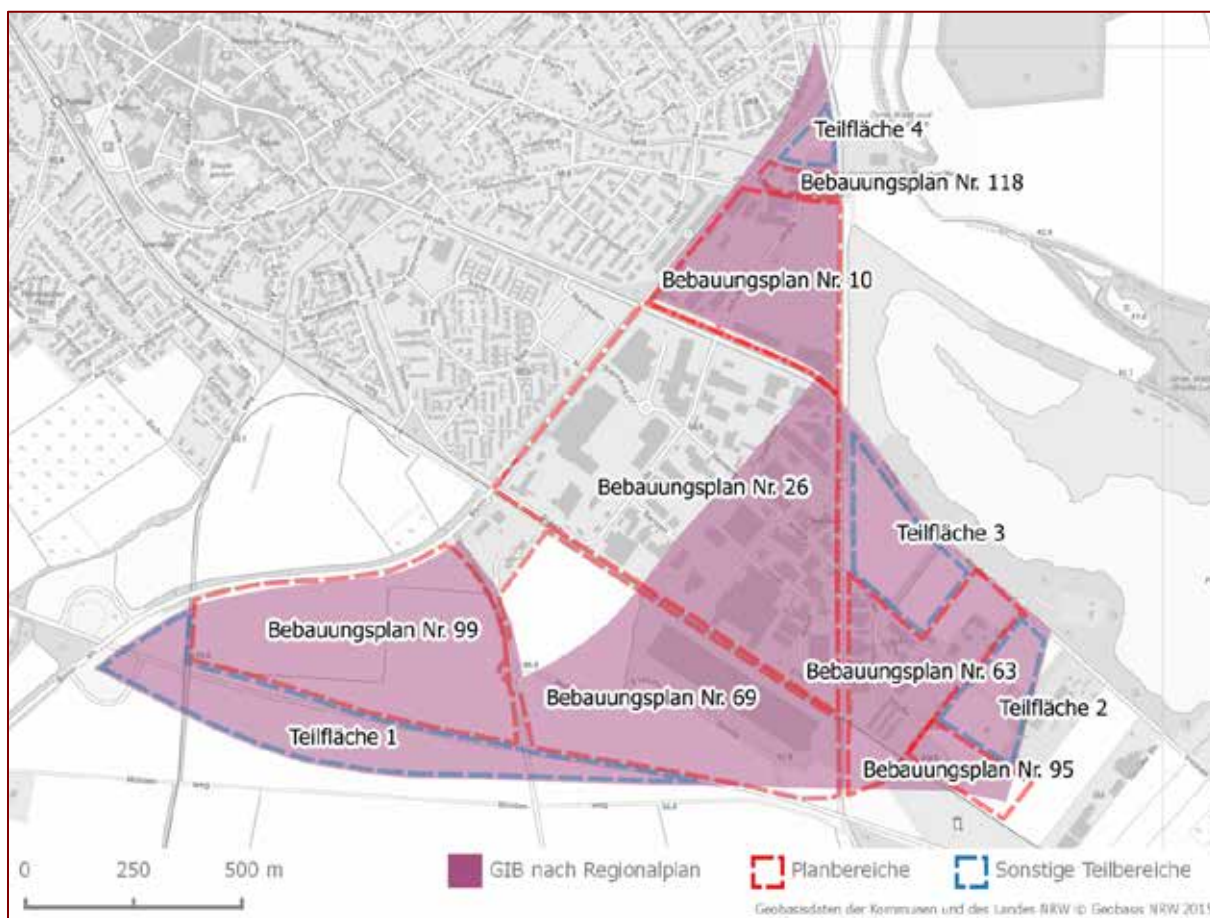
Die Bebauungspläne tragen folgende Bezeichnungen:

- § Bebauungsplan Nr. 26 Pulheim
- § Bebauungsplan Nr. 63 Pulheim
- § Bebauungsplan Nr. 95 Pulheim (VEP 95)
- § Bebauungsplan Nr. 69 Pulheim
- § Bebauungsplan Nr. 10 Pulheim
- § Bebauungsplan Nr. 118 Pulheim
- § Bebauungsplan Nr. 99 Pulheim – bisher nur Aufstellungsbeschluss

#### 4.12.2.1 Bebauungsplan Nr. 26

Der Bebauungsplan Nr. 26 wurde im Jahr 1983 aufgestellt. In ihm wird ein bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet auf der Basis der Festlegungen des Flächennutzungsplanes überplant.

Das Plangebiet wird im Norden durch die „Venloer Straße“ (B 59), im Osten durch den „Kölner Randkanal“, im Südwesten durch die Bahnlinie „Köln-Mönchengladbach“ und im Südwesten durch die Kreisstraße 9 (später: „Bonnstraße“) begrenzt.



*Karte 37: Teilflächen des GIB Pulheim-Ost in Pulheim*

Im Erläuterungsbericht wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bereits weitgehend erschlossen und durch gewerbliche Nutzungen belegt ist. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Auffüllung der gewerblichen Nutzung zu schaffen. Weiter soll durch die Festsetzung von Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, der östlich des Plangebietes verlaufende „Kölner Randkanal“ respektiert werden. Die innere Verkehrserschließung folgt im Wesentlichen den bereits bestehenden Straßenführungen.

Die Karte zeigt, dass der GIB nur einen kleineren Teil des gesamten Bebauungsplans 26 einschließt. Entsprechend der dieser Untersuchung zugrunde liegenden Methodik müsste eigentlich der gesamte Bebauungsplan in die Bilanz einbezogen werden. Die Auftragnehmer haben sich allerdings dazu entschlossen, den außerhalb des GIB gelegenen Teil des Gewerbegebietes nicht in die Flächenbilanz einzubeziehen, da es sich bei diesem Bebauungsplan um die Überplanung eines schon bestehenden Gewerbegebietes handelt, das sich deutlich vor der Aufstellung des GIB entwickelt hatte.

Die folgende Flächenbilanz, die auf Basis der heutigen Nutzung erstellt wurde, umfasst daher nur die innerhalb des GIB liegenden Teilbereiche des Plangebietes.

Tabelle 99: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 26 – innerhalb des GIB

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	17,1	91,0
Verkehrsflächen	1,5	8,0
Grünflächen	0,2	1,1
<b>gesamt</b>	<b>18,8</b>	<b>100,0</b>

#### 4.12.2.2 Bebauungsplan Nr. 63

Der 10,5 ha umfassende Bebauungsplan Nr. 63 wurde im Jahr 1997 aufgestellt und stützt sich auf die im Rahmen der 21. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes erfolgte Vergrößerung des GIB auf Flächen östlich des „Kölner Randkanals“.

Der Bebauungsplan grenzt im Nordosten an die B 59 („Venloer Straße“), im Südosten an den „Mühlenweg“ (heute: „Otto-Lilienthal-Straße“) und im Südwesten an den „Kölner Randkanal“. Im Süden überspringt der Bebauungsplan die Bahnlinie im Bereich des Flurstücks 111.

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbereich nur Gewerbegebiete fest (GE). Das Gewerbegebiet wird unter Verwendung der Ziffern des Abstandserlasses gegliedert. Dabei soll die teilweise nur 200 m bzw. 300 m entfernt liegende Wohnbebauung vor Emissionen geschützt werden.

Der Planentwurf setzt als öffentliche Verkehrsflächen ohne weitere Zweckbestimmung den vorhandenen „Mühlenweg“ zwischen „Venloer Straße“ und Bahnlinie in einer Verbreiterung auf 12 m sowie zwei neue (Planstraßen) fest.<sup>36</sup> Eine der Planstraßen stellt die Verbindung zur „Siemensstraße“ im bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet „Pulheim Bosch-Industriestraße“ her. Die das Plangebiet in seinem südlichen Drittel durchquerende Fläche wird als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt.

Für Teilflächen im Plangebiet werden Pflanzgebote ausgesprochen bzw. bereits vorhandene Gehölzbestände dauerhaft gesichert. Dazu gehören an der „Venloer Straße“ stehende Bäume und eine auf demselben Grundstück bestehende Hecke. Mit einer Erhaltungsfestsetzung für die Bäume wird die im Landschaftsplan enthaltene Unterschutzstellung in den Planentwurf übertragen. Im südlichen Teilstück des Gewerbegebietes wird ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Mit der Festsetzung von Flächen für Baum- und Strauchpflanzungen soll ein höchstmöglicher Ausgleich der durch den Bauleitplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst erzielt werden. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung kommt zum Ergebnis, dass ca. 80 % der Eingriffe im Plangebiet ausgeglichen werden können. Weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes sind nicht vorgesehen.

<sup>36</sup> Der „Mühlenweg“ heißt heute „Otto-Lilienthal-Straße“, die ehemaligen Planstraßen heißen heute „Hugo-Junkers-Straße“ und „August-Euler-Straße“.

Tabelle 100: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 63

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	7,8	74,3
Verkehrsflächen (einschl. Bahnanlagen)	1,7	16,2
Flächen für die Ver- und Entsorgung (Regenrückhaltebecken)	0,4	3,8
Grünflächen	0,6	5,7
<b>gesamt</b>	<b>10,5</b>	<b>100,0</b>

#### 4.12.2.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr. 95

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP 95 aus dem Jahr 2011 dient dazu, eine gewerblich/industrielle Nutzung auf einer bis dahin landwirtschaftlich genutzten Fläche zu ermöglichen. Anlass der Planung ist die erforderliche Umsiedlung der auf benachbarten Flurstücken angesiedelten Unternehmen auf das Plangebiet.

Der Geltungsbereich des Plans umfasst ca. 2,7 ha und grenzt im Nordwesten an die „Otto-Lilienthal-Straße“. Südwestlich des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg, an den die Eisenbahntrasse „Köln-Pulheim“ angrenzt. Nordöstlich schließt an das Plangebiet das Flurstück 8 an, das zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes als Pferdekoppel genutzt wird. Nordöstlich des Plangebiets liegt das Flurstück 121, das zum Zeitpunkt der Aufstellung des Plans als Acker genutzt wird.

Im Plangebiet soll eine Bauschuttaufbereitungsanlage angesiedelt werden – eine nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage. Eine derartige Anlage benötigt planungsrechtlich die Festsetzung als GI-Gebiet. Der Bebauungsplan nennt die verschiedenen Anlagenteile dieser Bauschuttaufbereitungsanlage und bestimmt, dass ausschließlich die aufgeführten Betriebsanlagen und sonstigen genannten baulichen Anlagen auf dem Vorhabengrundstück zulässig sind. Insgesamt werden 2,5 ha als GI-Fläche festgesetzt.

Der Plan setzt in den Randbereichen des Grundstücks Grünflächen fest, in denen Bäume und Sträucher gepflanzt werden sollen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen finden auf anderen Grundstücken statt.

Tabelle 101: Flächenbilanz Bebauungsplan VEP Nr. 95

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Industrieflächen	2,5	92,6
Verkehrsflächen	-	-
Grünflächen	0,2	7,4
<b>gesamt</b>	<b>2,7</b>	<b>100,0</b>



#### 4.12.2.4 Bebauungsplan Nr. 69

Der knapp 27 ha umfassende Bebauungsplan Nr. 69 „Gewerbegebiet Am Schwefelberg“ stammt aus dem Jahr 2000. Er dient dazu, ein der mittelfristigen Nachfragesituation angepasstes Gewerbeflächenpotential zu nutzen. Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage Pulheim und wird wie folgt begrenzt:

- § im Norden durch die Bahnlinie „Grevenbroich-Köln“
- § im Nordwesten durch den Standort der Feuerwache Pulheim und des städtischen Bauhofes
- § im Westen durch die K 6 „Widdersdorfer Weg“
- § im Süden durch den Verlauf der geplanten Fortführung der B 59n
- § im Osten durch den „Kölner Randkanal“

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes basiert auf einem städtebaulichen Rahmenplan, der im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde. Danach zerfällt das Gewerbegebiet in zwei unterschiedliche Teile, die durch einen ca. 35 m breiten „grünen Korridor“ getrennt werden. Weiter ist zu beachten, dass im westlichen Teilgebiet eine städtebaulich signifikante Grünfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde, um ein Bodendenkmal zu schützen. In diesem westlichen Bereich sollen auch Büro- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden. Die östliche Gebietseinheit orientiert sich hingegen an „konventionellen Gewerbegebieten“ mit einem breiten Branchenspektrum. Insgesamt werden 19,3 ha als GE-Fläche festgesetzt.

Die interne Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt durch eine 700 m lange Haupteerschließungsstraße, die das langgestreckte Gebiet von West nach Ost erschließt. An diese Haupteerschließungsachse angebunden wird jeweils eine schleifenförmige Erschließungsstraße.

Neben der zentralen Grünachse werden weitere Flächen in den Randbereichen des Gebietes und entlang der Erschließungsstraßen als private gemeinschaftliche Grünflächen festgesetzt. Im Südosten des Gebietes wird eine größere Fläche für die Anlage eines Regenrückhalte- und eines Regenklärbeckens festgesetzt, von wo das Niederschlagswasser in den „Kölner Randkanal“ geleitet wird.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

*Tabelle 102: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 69*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	19,3	71,7
Verkehrsflächen	2,4	8,9
Grünflächen	4,3	16,0
Flächen für die Wasserwirtschaft	0,9	3,4
<b>gesamt</b>	<b>26,9</b>	<b>100,0</b>



#### 4.12.2.5 Bebauungsplan Nr. 10

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10, 3. Änderung, aus dem Jahr 2014 ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung aus dem Jahr 2007. Mit diesen wurde der Ursprungsplan Nr. 10 aus dem Jahr 1966 überplant. Er wird im Süden begrenzt durch die „Venloer Straße“, im Westen durch die K 9 („Bonnstraße“) und im Osten durch den „Kölner Randkanal“. Die nördliche Grenze bildet die nach Norden sich verzweigende „Industriestraße“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt 12,6 ha. Die von Süden nach Norden das Gebiet erschließende „Industriestraße“ teilt das Gebiet in zwei Teile. Westlich der „Industriestraße“ erstreckt sich ein rund 4 ha großes Gelände eines baugewerblichen Betriebes. Die hier gültige GI-Ausweisung soll erhalten bleiben. Östlich der „Industriestraße“ liegt seit 2002 ein größeres, ca. 5 ha umfassendes Areal brach, bzw. wird in untergeordneten Teilbereichen durch kleinere Gewerbebetriebe genutzt. Die hier geltende GI-Ausweisung soll ebenfalls erhalten bleiben.

In der Südostecke des Gebiets befindet sich eine bis 2004 durch einen Baumarkt genutzte, seither leerstehende Immobilie. Hierfür gibt es neue Nutzungskonzepte im Bereich von Gastronomie und Einzelhandel, die keine GI-Ausweisung benötigen. Dieser Bereich wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans mit GE überplant.

Als öffentliche Verkehrsfläche wird zum einen die im Plangebiet vorhandene und auch im rechtsverbindlichen Plan so ausgewiesene „Industriestraße“ festgesetzt. Weiter setzt der Plan eine Anbindung an die „Venloer Straße“ als öffentliche Verkehrsfläche fest, mit der insbesondere eine leichtere Erreichbarkeit der beiden neuen Nutzungen erreicht werden soll.

Entlang des „Köln Seitenkanals“ wird wie im Bebauungsplan 61 ein breiter Streifen Grünfläche festgesetzt. Ein weiterer schmaler Grünstreifen wird entlang der „Bonnstraße“ festgesetzt.

*Tabelle 103: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 10 – 3. Änderung*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	11,8	93,7
Verkehrsflächen	0,5	4,0
Grünflächen	0,3	2,3
<b>gesamt</b>	<b>12,6</b>	<b>100,0</b>

#### 4.12.2.6 Bebauungsplan Nr. 118

Der Bebauungsplan Nr. 118 ist ein vereinfachter Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 BauGB, der im Jahr 2013 allein mit dem Ziel aufgestellt worden ist, in einem gewerblich genutzten Gebiet ohne Bebauungsplan die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel unmöglich zu machen. Andere gewerbliche Vorhaben in diesem Gebiet sind weiterhin entsprechend der Kriterien des § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Plangebiet ist im Norden begrenzt durch die Grünbereiche des „Pulheimer Baches“, im Süden durch die hier von Westen nach Osten verlaufende „Industriestraße“, im Westen durch die „Bonnstraße“ und im Osten durch den „Kölner Randkanal“.

Von den acht im Plangeltungsbereich gelegenen Grundstücken sind fünf mit Gewerbehallen und zugehörigen Büroeinheiten sowie teilweise Betriebsleiterwohnungen bebaut. Es handelt sich um Betriebe des produzierenden bzw. reparierenden Gewerbes. Ein Unternehmen betreibt Kfz-Handel.

*Tabelle 104: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 118*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	1,0	100,0
<b>gesamt</b>	<b>1,0</b>	<b>100,0</b>

#### 4.12.2.7 Bebauungsplan Nr. 99 – Aufstellungsbeschluss

Für den Bebauungsplan Nr. 99 gibt es bisher nur den Aufstellungsbeschluss. Die Fläche ist bisher komplett landwirtschaftlich genutzt. In der Gesamtbetrachtung ist sie als Potentialfläche zu bewerten. Die (selbst ermittelte) Flächengröße beträgt 21,9 ha. Unterstellt man, dass davon rund 60 % als GE-Fläche festgesetzt werden könnten, müssten die GE-Werte um 13,2 ha erhöht werden.

#### 4.12.2.8 Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB

Teilfläche 1 liegt sehr schmal und langgestreckt südlich der Trasse der relativ neuen B 59n. Die 15,8 ha große Fläche wird in absehbarer Zeit nicht bebaut werden können. Sie wird als Grünfläche in der Gesamtdarstellung gewertet. Teilfläche 2 liegt nordöstlich des Bebauungsplans Nr. 95. Zurzeit ist sie landwirtschaftlich genutzt und stellt eine mögliche Potentialfläche dar. Ihre Größe beträgt 4,8 ha. Unterstellt man, dass davon 60 % als Gewerbefläche genutzt werden könnten, dann könnte sich der Gewerbeflächenanteil um 2,9 ha erhöhen.

Die Teilflächen 3 und 4 gelten nach Aussagen des Planungsamtes Pulheim als Flächen in Außenbereich. Sie sollen nicht baulich entwickelt werden. Die Fläche 3 ist 6,9 ha, die Fläche 4 1,4 ha groß.

#### 4.12.2.9 Gesamtbetrachtung

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich für den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich Pulheim-Ost ein Ausnutzungsgrad von 48,3 %. Dieser niedrige Wert resultiert daraus, dass noch einige größere Potentialflächen innerhalb des GIB nicht beplant und genutzt werden. Durch die Entwicklung der Potentialflächen von 26,7 ha könnte sich die Gewerbefläche um 16,0 ha erhöhen. Damit würde die Netto-Brutto-Relation auf 61,2 % steigen.

Tabelle 105: Gesamtbetrachtung des GIB Pulheim-Ost

Gesamtgröße des GIB Pulheim-Ost							123,3 ha
Teilflächen des GIB	Teilfläche gesamt (in ha)	Gewerblich nutzbare Flächen (in ha)	Verkehrsflächen (in ha)	Grünflächen (in ha)	sonstige Nutzungen (in ha)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an B-Plan gesamt (in %)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB (in %)
B-Plan 26	18,8	17,1	1,5	0,2	-	91,0	
B-Plan 63	10,5	7,8	1,7	1,0	-	74,3	
B-Plan 95	2,7	2,5	-	0,2	-	92,6	
B-Plan 69	26,9	19,3	2,4	5,2	-	71,7	
B-Plan 10	12,6	11,8	0,5	0,3	-	93,7	
B-Plan 118	1,0	1,0	-	-	-	100,0	
B-Plan 99	21,9	-	-	-	21,9 (Landwirtschaft)	-	
unbeplante Teilfläche 1	15,8	-	-	15,8	-	-	
unbeplante Teilfläche 2	4,8	-	-	-	4,8 (Landwirtschaft)	-	
unbeplante Teilfläche 3	6,9	-	-	6,9	-	-	
unbeplante Teilfläche 4	1,4	-	-	1,4	-	-	
<b>gesamt</b>	<b>123,3</b>	<b>59,5</b>	<b>6,1</b>	<b>31,0</b>	<b>26,7</b>	<b>82,1</b>	<b>48,3</b>

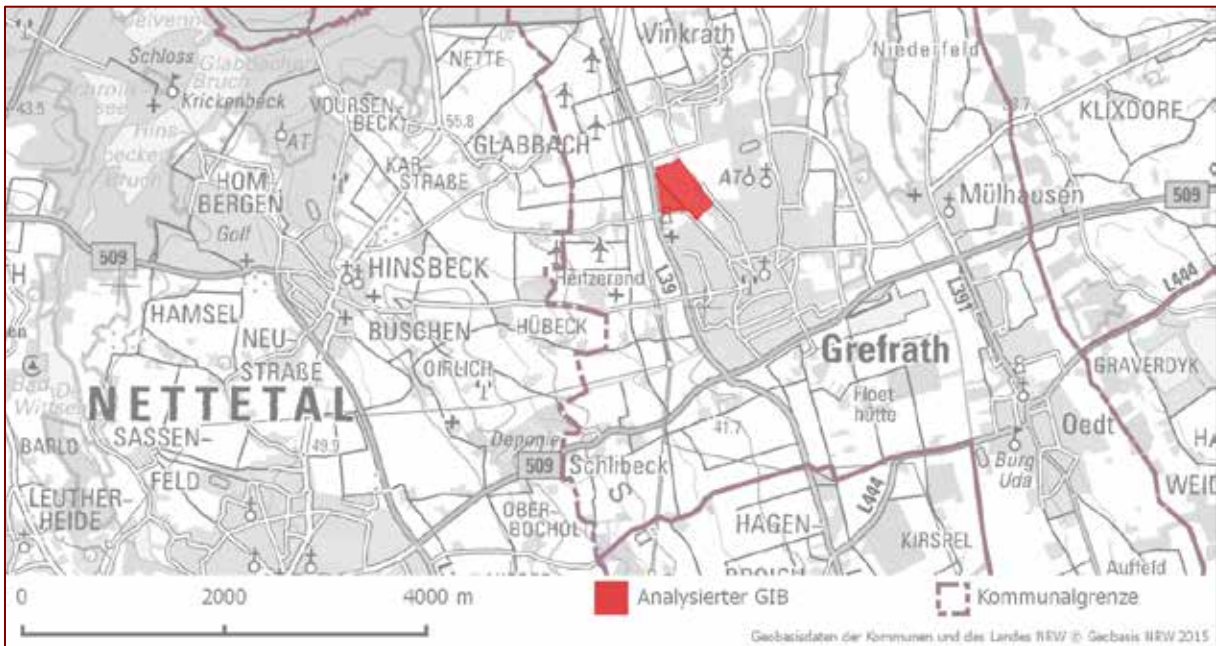
Hinzuweisen ist darauf, dass die meisten der Bebauungspläne zwar relativ jung sind, dass das Gebiet jedoch in einer Zeit schon gewerblich-industriell genutzt worden ist, in der in Gewerbegebieten kaum Grünflächen ausgewiesen wurden. Bei einer Überplanung der schon bestehenden Gebiete kann die Flächenbilanz kaum noch verändert werden, woraus sich ein relativ hoher gewerblicher Ausnutzungsgrad von über 80 % der Bebauungsplangebiete ergibt.

## 4.13 Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk Mittlerer Niederrhein

### 4.13.1 GIB Am Wasserwerk in Grefrath

Der GIB „Am Wasserwerk“ in Grefrath umfasst eine 21,5 ha große Fläche zwischen der L 39 „Wankumer Landstraße“ im Westen und der „Vinkrather Straße“ im Osten. Die nördliche Grenze bildet der Feldweg, der durch die Gebäudegruppe „Am Bist“ verläuft. Im Süden grenzt der GIB an den Allgemeinen Siedlungsbereich an. Ansonsten ist die Umgebung allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich.

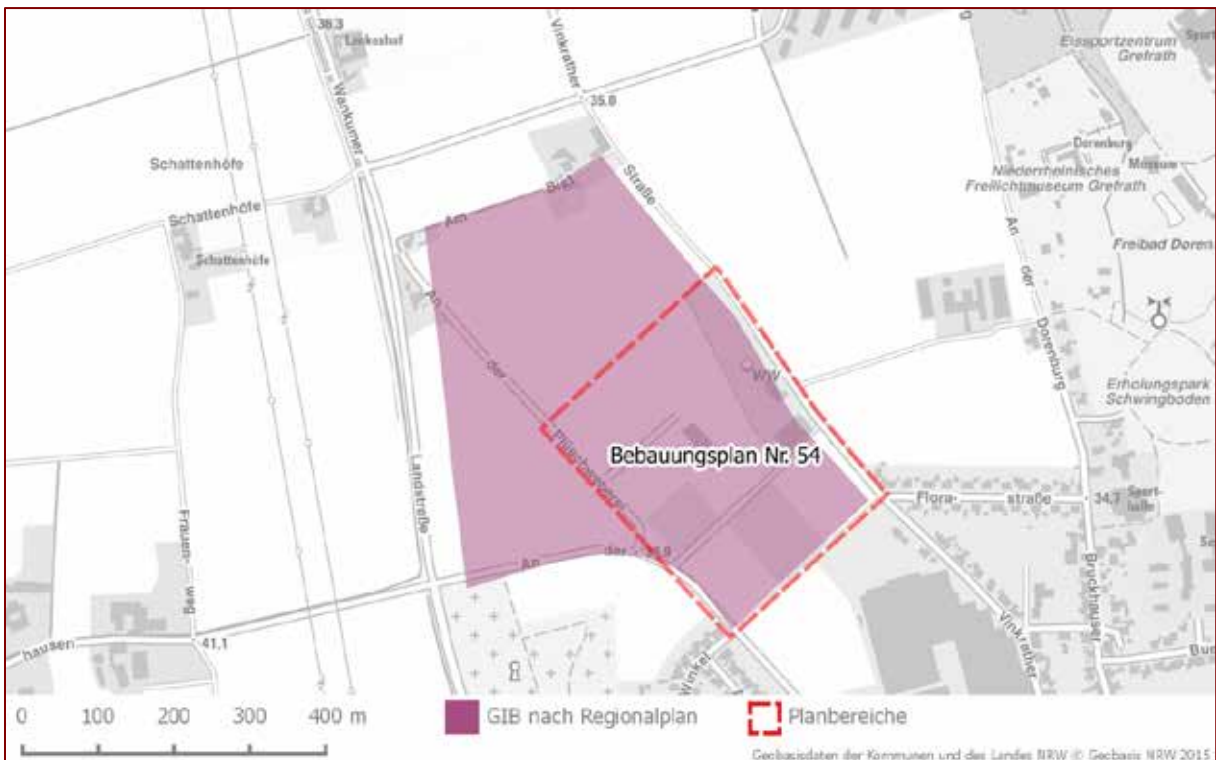
Zum GIB „Am Wasserwerk“ gehört ein Bebauungsplan – der Bebauungsplan Nr. 54 „Am Wasserwerk“ aus dem Jahr 2010. Ein zweiter Teil des GIB ist bisher nicht überplant.



Karte 38: Lage des GIB Am Wasserwerk im Gemeindegebiet Grefrath

#### 4.13.1.1 Bebauungsplan Nr. 54

Der Bebauungsplan „Am Wasserwerk“ wird im Norden durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 138 der Flur 37 begrenzt, im Osten durch die „Vinkrather Straße“, im Süden durch die „Feldstraße“ und im Westen durch die Straße an der „Plüschweberei“. Der Planbereich umfasst 10,9 ha.



Karte 39: Teilflächen des GIB Am Wasserwerk in Grefrath

Die überplante Fläche stellte zuvor eine intensiv ackerbaulich genutzte Landschaft dar. Im Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teilbereich des Wasserwerks mit einer Feldhecke ein geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 19 LG.

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die vorhandene und ausgebaute Straße „An der Plüschweberei“ im Westen des Plangebietes. Diese schließt an das übergeordnete Straßennetz L 39 „Wankumer Landstraße“ an. Die im Geltungsbereich enthaltenen Teile der umgebenden öffentlichen Straßen und Wege sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die innere Erschließung der gewerblichen Bauflächen erfolgt über zwei geplante Stichstraßen – diese werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Über die südliche Stichstraße wird auch eine kleinere Gewerbefläche neben dem Wasserwerk erschlossen.

Durch diese Verkehrserschließung lässt sich die geplante GE-Nutzung in fünf unterschiedliche Gewerbeflächen G 1 bis G 5 gliedern. Die Gliederung erfolgt entsprechend der unterschiedlichen Störgrade der in den einzelnen Flächen zuzulassenden Gewerbebetriebe. Insgesamt sind rund 5,7 ha als GE-Flächen ausgewiesen.

Der städtebauliche Entwurf hat neben dem Anspruch, ein gut geschnittenes, hochwertiges Gewerbegebiet zu entwickeln, auch das Ziel, den ökologischen Ausgleich überwiegend im Plangebiet zu erreichen. Daher gibt es im Bebauungsplan relativ viele Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen.

Zur Gliederung des Gebietes werden zwischen den einzelnen Bauabschnitten Gehölzstreifen geplant oder bereits vorhandene Pflanzungen erhalten. Auch die vorhandenen Bäume und Gehölzstreifen entlang der Straße „An der Plüschweberei“ sollen erhalten und ergänzt werden, gleiches gilt für die Gehölzflächen innerhalb des Wasserwerkgeländes.

Als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und zur Regenwasserversickerung ist eine bis zu 100 m breite Grünfläche entlang der „Vinkrather Straße“ vorgesehen. In dieser liegt auch das ehemalige Wasserwerk. Aufgrund der Geländesituation kann innerhalb dieser Fläche das anfallende Regenwasser versickert werden. Das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen des Plangebietes soll über ein offenes Grabensystem einer großflächigen Versickerungsmulde zugeführt werden.

Die vorgesehenen Ausgleichs- und Versickerungsflächen bilden einen hochwertigen Grünbereich und grenzen das Gewerbegebiet in Richtung Osten auch optisch ab.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

*Tabelle 106: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 54*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	5,7	52,3
Verkehrsflächen	1,6	14,7
öffentliche Grünflächen	2,4	22,0
Flächen für Versorgungseinrichtungen (Wasserwerk, Bestand)	1,1	10,1
sonstige Flächen (Entwässerungsmulde, Gräben)	0,1	0,9
<b>gesamt</b>	<b>10,9</b>	<b>100,0</b>

Fasst man die einzelnen Kategorien zusammen, dann ergeben sich folgende Werte:

*Tabelle 107: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 54*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	5,7	52,3
Verkehrsflächen (einschl. Versorgungseinrichtungen)	2,7	24,8
Grünflächen	2,5	22,9
<b>gesamt</b>	<b>10,9</b>	<b>100,0</b>

#### 4.13.1.2 Bisher nicht beplante Teilbereiche des GIB

Im Westen und Norden des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs findet sich eine bisher nicht beplante Fläche von 10,6 ha. Nach Auskunft der Gemeinde Grefrath scheitert die weitere Umsetzung der Planung daran, dass die Preisvorstellungen der Eigentümer und der Kommune weit voneinander abweichen.

#### 4.13.1.3 Gesamtbetrachtung

Der Anteil der gewerblich nutzbaren Fläche am gesamten GIB „Am Wasserwerk“ beträgt nur 26,5 %. Dieser niedrige Wert ist allerdings noch veränderbar, wenn es gelingt, die bisher noch nicht nutzbaren GIB-Flächen zu entwickeln.

*Tabelle 108: Gesamtbetrachtung des GIB Am Wasserwerk*

Gesamtgröße des GIB Am Wasserwerk							21,5 ha	
Teilflächen des GIB	Teilfläche gesamt (in ha)	Gewerblich nutzbare Flächen (in ha)	Verkehrsflächen (in ha)	Grünflächen (in ha)	sonstige Nutzungen (in ha)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an B-Plan gesamt (in %)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB (in %)	
B-Plan 54	10,9	5,7	2,7	2,5		52,3		
unbeplant	10,6	-	-	-	10,6 (Landwirtschaft, evtl. Potenzial)	-		
<b>gesamt</b>	<b>21,5</b>	<b>5,7</b>	<b>2,7</b>	<b>2,5</b>	<b>10,6</b>	<b>52,3</b>	<b>26,5</b>	

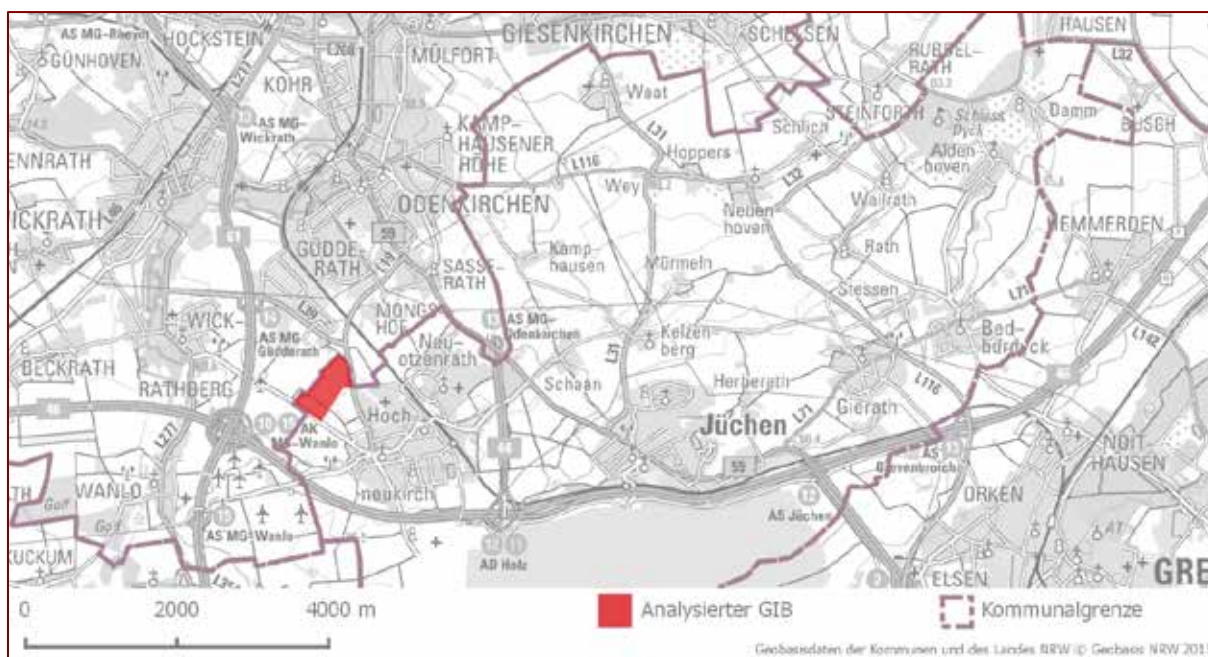
Die Fläche ist vollständig landwirtschaftlich genutzt und stellt damit eine Potentialfläche dar. Unterstellt man eine Ausnutzbarkeit von 60 % dieser Potentialfläche, dann würden sich die innerhalb des GIB befindlichen Gewerbeflächen um 6,4 ha vergrößern. Damit würde der Anteil der GE-/GI-Flächen am GIB auf 56,1 % steigen.

#### 4.13.2 GIB Regiopark in Jüchen

Der GIB „Regiopark“ in Jüchen umfasst eine 28,4 ha große Fläche nordwestlich des Ortsteils Hochneukirch. Er liegt nördlich der „Wickrather Straße“ (K 21) zwischen der Gemeindegrenze zur Stadt Mönchengladbach und der „Rheydter Straße“ (L 19). Der GIB Regiopark in Jü-



chen ist Teil eines deutlich größeren GIB jenseits der Stadtgrenze von Jüchen auf dem Gebiet der Stadt Mönchengladbach.



*Karte 40: Lage des GIB Regiopark im Gemeindegebiet Jüchen*

Der GIB Regiopark in Jüchen wird durch zwei Bebauungspläne entwickelt – den Bebauungsplan Nr. 054 „Regiopark 3000 – Bereich L 19, Stadtgrenze Mönchengladbach – Regioparkring“ und den unmittelbar benachbarten Bebauungsplan Nr. 065 „Industrie- und Gewerbeflächen Regiopark“. Beide Gewerbegebiete sind gleichzeitig Bestandteil des gemeinsamen Industrie- und Gewerbegebietes Mönchengladbach/Jüchen, des so genannten Regioparks, der insgesamt 94 ha groß ist.

#### 4.13.2.1 Bebauungsplan Nr. 054

Der Bebauungsplan Nr. 054 „Regiopark 3000“ der Gemeinde Jüchen umfasst eine Fläche von 15,7 ha. Er stellt den vierten Teilbebauungsplan des Regionalparks dar – die Teilbebauungspläne 1,2 und 3 liegen auf dem Gebiet der Stadt Mönchengladbach.

Das Gebiet ist wie folgt begrenzt:

- § im Osten durch die „Rheydter Straße“ (L 19)
- § im Nordosten durch den „Gördshof-Weg“
- § im Nordwesten durch die Stadtgrenze zu Mönchengladbach
- § im Süden durch den neu errichteten „Regiopark-Ring“

Zum Zeitpunkt der Planung ist das Gebiet landwirtschaftlich genutzt, es ist wenig strukturiert und nahezu eben. Auffälliger Grünbestand ist lediglich im Bereich des „Goerdshofes“ und des „Buschhofes“ zu finden.

Im Bebauungsplan werden 10,3 ha Gewerbefläche festgesetzt. Wegen der Nähe zum „Buschhof“ sind nur GE-Betriebe zulässig. Die Gewerbeflächen sind unter Berücksichtigung unterschiedlicher Abstandsklassen weiter gegliedert.

Die Verkehrserschließung der beiden Plangebiete wird durch die neu zu errichtende Ost-West-Querachse gesichert. Diese Querachse übernimmt eine ausschließliche Sammel- und Verteilungsfunktion und wird anbaufrei geführt, d.h. von dieser Straße aus erfolgt keine Anbindung einzelner Gewerbegrundstücke. Daher wird im Plan entlang der Querachse ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt auf die Gewerbegrundstücke festgesetzt. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch Erschließungsstraßen, die über den Mönchengladbacher Teil des Regioparks an das Gebiet des Bebauungsplan 054 herangeführt werden. Die Größe der öffentlichen Verkehrsflächen auf Jüchener Gebiet beträgt 1,7 ha.



*Karte 41: Teilflächen des GIB Regiopark in Jüchen*

Da eine großflächige Versickerung des Niederschlagswassers wegen schlechter Bodenverhältnisse nicht in Frage kommt, soll das Niederschlagswasser in einem Rückhaltebecken gespeichert und von dort über die Regenwasserkanalisation der Niers zugeleitet werden. Die Stadt Mönchengladbach setzt im Bebauungsplan Nr. 591/VIII die entsprechende Fläche für das Rückhaltebecken fest. Das Schmutzwasser wird über das Gewerbegebiet Güdderath und den Schmutzwasser-Hauptsammler dem Gruppenklärwerk Neuwerk zugeleitet.

Als grüner Rahmen der Gewerbeflächen werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie nehmen insgesamt 1,1 ha ein. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird ein 5 m breiter Grünstreifen auf den privaten Grundstücksflächen als Übergang zu den überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Diese privaten Grünflächen werden im Bebauungsplan mit einem Anpflanzungsgebot versehen. Ihre Größe beträgt 0,9 ha.

Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) werden im nordöstlichen Planbereich größere Grünflächen festgesetzt, die für Ausgleichsmaßnahmen dienen. Ebenso werden derartige Flächen im südöstlichen Bereich des Plangebietes beiderseits der Erschließungsstraße festgesetzt. Diese Ausgleichsflächen beanspruchen 1,7 ha.

Daraus ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

*Tabelle 109: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 054*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	10,3	65,6
Verkehrsflächen	1,7	10,8
öffentliche Grünflächen	1,1	7,0
private Grünflächen	0,9	5,7
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1,7	10,8
<b>gesamt</b>	<b>15,7</b>	<b>100,0</b>

Fasst man die einzelnen Werte zusammen, so ergibt sich Folgendes:

*Tabelle 110: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 054*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	10,3	65,6
Verkehrsflächen	1,7	10,8
Grünflächen	3,7	23,6
<b>gesamt</b>	<b>15,7</b>	<b>100,0</b>

#### 4.13.2.2 Bebauungsplan Nr. 065

Der Bebauungsplan Nr. 065 „Industrie und Gewerbeflächen Regiopark“ der Gemeinde Jüchen umfasst eine Fläche von 12,6 ha. Er liegt nordwestlich des Ortsteils Hochneukirch, nördlich der „Wickrather Straße“ (K 21) zwischen der Gemeindegrenze zur Stadt Mönchgladbach und der „Rheydter Straße“ (L 19). Er stellt den fünften Teilbebauungsplan des Regiopark dar – die Teilbebauungspläne 1,2 und 3 liegen auf dem Gebiet der Stadt Mönchengladbach.

Der Bebauungsplan weist gleichviel GI- wie GE-Flächen aus. Die Gliederung der Gebiete erfolgt nach dem zulässigen Emissionsgrad unter Verwendung des Abstandserlasses und der zugehörigen Abstandliste. Die Größe der Industrie- (GI) und Gewerbegebiete (GE 1, GE 2) beträgt insgesamt rund 10,1 ha.

Entlang der geplanten Ost-West-Erschließungsachse („Regioparkring“) wird im Bebauungsplan Nr. 065 ein Bereich festgesetzt, in dem zwei Ein- und Ausfahrten mit je 10 m Breite zulässig sind. Der Regioparkring wird im Bebauungsplan 054 festgesetzt. Die innere Erschließung erfolgt wie im Bebauungsplan 054 auf Erschließungsstraßen von Mönchengladbach

aus. Eine flächenmäßige Festsetzung von Verkehrsflächen erfolgt im Bebauungsplan 065 nicht.

Der Bebauungsplan sieht sowohl öffentliche als auch private Grünflächen vor. Die im Bebauungsplan 065 festgesetzten Flächen für öffentliche Grünanlagen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) dienen der Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a (3) BauGB. Da die Kompensation auf Plangebiet des Bebauungsplans 065 bei weitem nicht ausreicht, findet die Hauptkompensation auf anderen Flächen der Gemeinde Jüchen statt.

Die öffentlichen Grünflächen sind im Wesentlichen als Rahmen um die GE- und GI-Flächen festgelegt. Sie sind gemäß der Kompensationsrechnung zu 20 % mit standortheimischen Laubbäumen und zu 30 % mit standortheimischen Strauchgehölzen gemäß der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzlisten zu bepflanzen. Die öffentlichen Grünflächen nehmen eine Fläche von 2,3 ha in Anspruch.

Die privaten Grünflächen werden entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen als Grünstreifen auf den privaten Grundstücksflächen als Übergang zu den überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Diese privaten Grünflächen werden in Bebauungsplan mit einem Anpflanzungsgebot versehen. Ihre Größe beträgt 0,2 ha.

Daraus ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

*Tabelle 111: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 065*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	10,1	80,2
öffentliche Grünflächen	2,3	18,3
private Grünflächen	0,2	1,6
<b>gesamt</b>	<b>12,6</b>	<b>100,0</b>

Fasst man die einzelnen Werte zusammen, so ergibt sich Folgendes:

*Tabelle 112: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 054*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbe-/Industrieflächen	10,1	80,2
Verkehrsflächen	-	-
Grünflächen	2,5	19,8
<b>gesamt</b>	<b>12,6</b>	<b>100,0</b>

#### 4.13.2.3 Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB

Der GIB Regiopark auf dem Gebiet der Stadt Jüchen wurde in einem kleinen Streifen östlich der Fläche des Bebauungsplans 065 bisher nicht überplant. Seitens der Stadt existieren hierzu keine konkreten Entwicklungsüberlegungen. Wegen der geringen Flächengröße bleibt dieser Bereich im Rahmen der Analyse unberücksichtigt.



#### 4.13.2.4 Gesamtbetrachtung

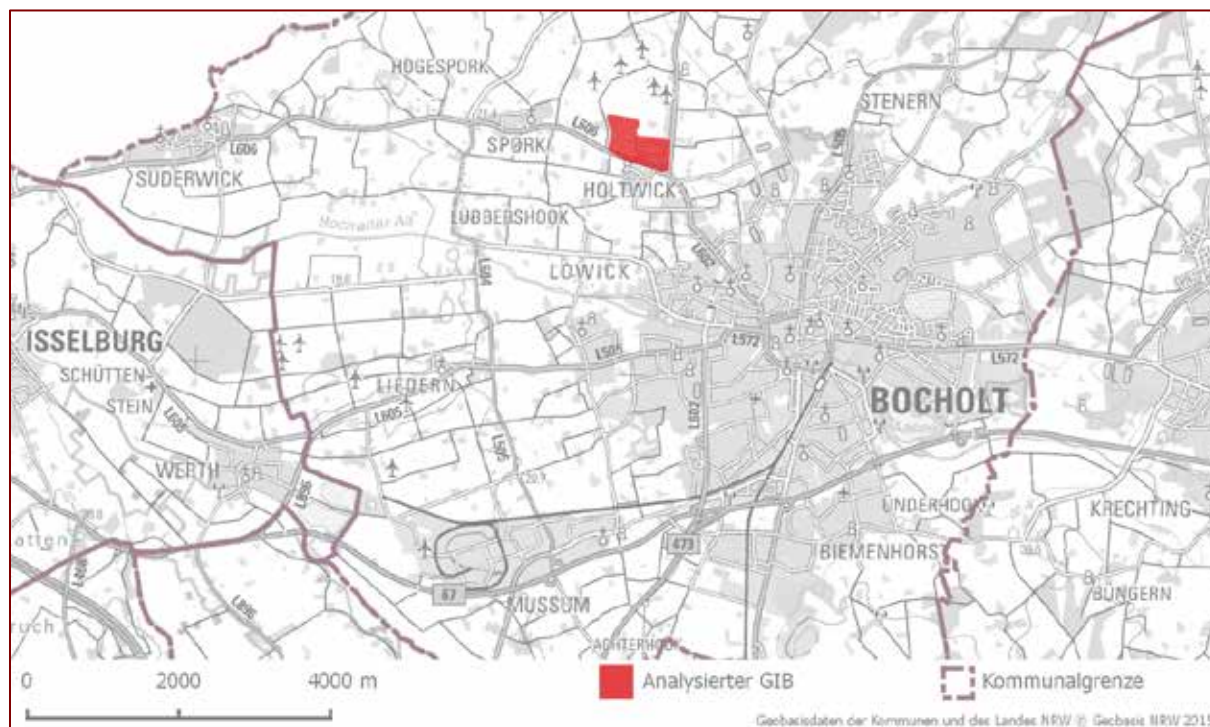
Tabelle 113: Gesamtbetrachtung des GIB Regiopark

Gesamtgröße des GIB Regiopark							28,4 ha
Teilflächen des GIB	Teilfläche gesamt (in ha)	Gewerblich nutzbare Flächen (in ha)	Verkehrsflächen (in ha)	Grünflächen (in ha)	sonstige Nutzungen (in ha)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an B-Plan gesamt (in %)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB (in %)
B-Plan 054	15,7	10,3	1,7	3,7	-	65,6	
B-Plan 065	12,6	10,1	-	2,5	-	80,2	
<b>gesamt</b>	<b>28,3</b>	<b>20,4</b>	<b>1,7</b>	<b>6,2</b>	<b>-</b>	<b>72,1</b>	<b>71,8</b>

Der Anteil der gewerblich nutzbaren Flächen an der Gesamtfläche des GIB ist relativ hoch, da der Anteil der Verkehrsflächen in der Flächenbilanz sehr niedrig ist. Das hängt damit zusammen, dass in den Bebauungsplänen für die innere Verkehrserschließung keine genauen Festlegungen getroffen sind und somit keine Abzüge in der Flächenbilanz berücksichtigt werden konnten. Der Anteil der Verkehrsfläche an den Planbereichen beträgt somit nur 6 %. Wäre die Verkehrsfläche mit einem realistischen Wert berücksichtigt worden, hätte sich ein niedrigerer gewerblich nutzbarer Prozentanteil am GIB ergeben.

### 4.14 Gewerbe und Industriensiedlungsbereiche im IHK-Bezirk Nord Westfalen

#### 4.14.1 GIB Holtwick in Bocholt

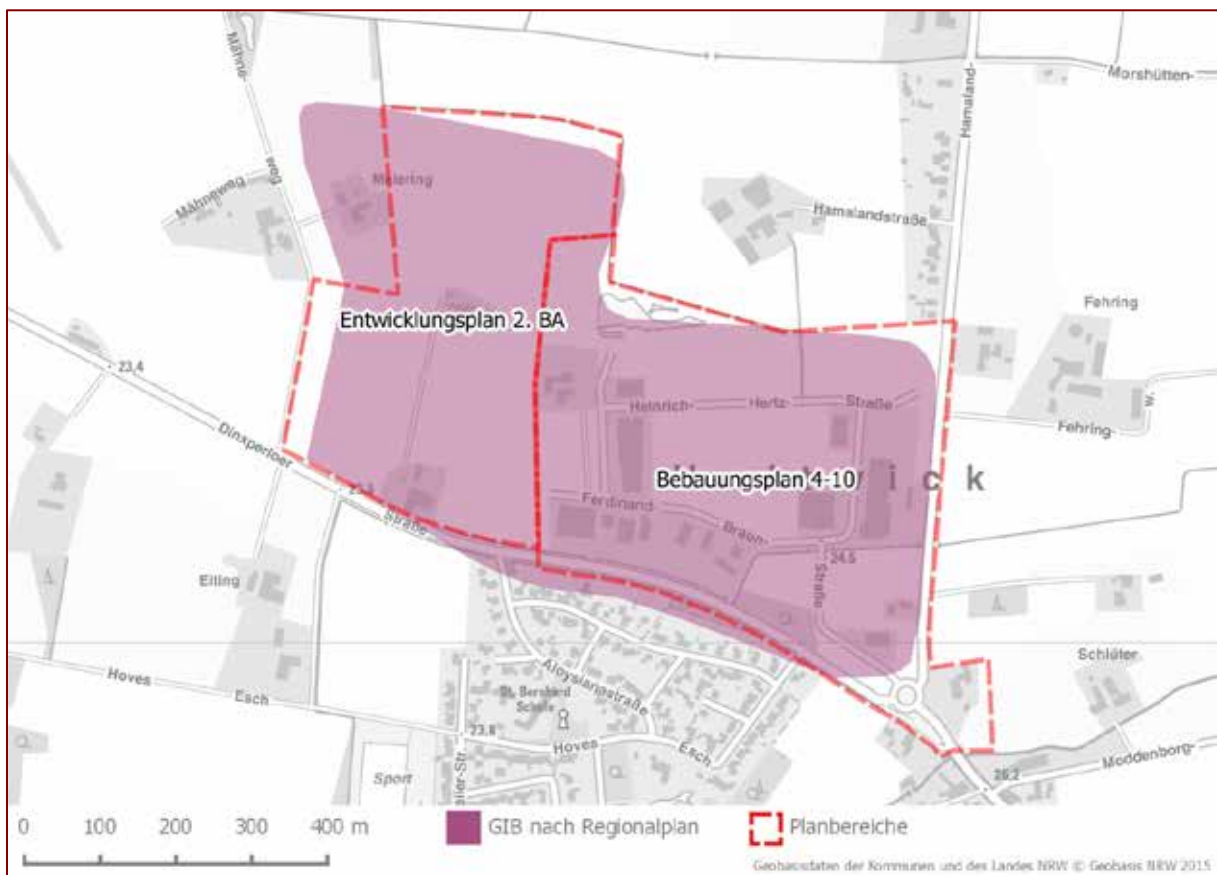


Karte 42: Lage des GIB Holtwick im Stadtgebiet Bocholt

Der 39,0 ha umfassende Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich „Bocholt / Holtwick“ liegt sich im Stadtteil „Holtwick“ nordwestlich der Kernstadt Bocholt und wird im Süden durch die „Dinxperloer Straße“ (L 606) und im Osten durch die „Hamalandstraße“ (L 602) begrenzt. Der östliche Teil des GIB ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 4-10 überplant, für den Ostteil existiert ein Entwicklungsplan, der ebenfalls in die Analyse einbezogen wurde.

#### 4.14.1.1 Bebauungsplan 4-10

Der Bebauungsplan „4-10“ wurde im Jahr 2002 rechtskräftig und umfasst ein Plangebiet von 24,1 ha. 56,0 % dieser Fläche sind als Gewerbefläche ausgewiesen. Der nordwestliche Teil des Plangebietes umfasst eine größere Fläche zur Regenrückhaltung. Das Plangebiet wird zudem durch Grünflächen eingefasst. Zusammengenommen ergibt sich damit ein Grünflächenanteil im weiteren Sinne von 21,1 %.



Karte 43: Teilflächen des GIB Holtwick in Bocholt

Teile des Plangebietes im Norden sowie im Südosten liegen außerhalb des GIB.



Tabelle 114: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 4-10

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	13,5	56,0
Verkehrsflächen (einschl. Verkehrsgrün)	5,1	21,2
Grünflächen	3,0	12,4
Flächen für Regenrückhaltung	2,1	8,7
Wasserflächen	0,4	1,7
<b>gesamt</b>	<b>24,1</b>	<b>100,0</b>

#### 4.14.1.2 Entwicklungsplan

Der Entwicklungsplan „Gewerbegebiet Holtwick – 2. Bauabschnitt“ aus dem Jahr 2002 sieht neben dem durch den Bebauungsplan „4-10“ geplanten ersten Bauabschnitt auch einen westlich angrenzenden zweiten Bauabschnitt mit Realisierung von 10,5 ha Gewerbefläche vor.

Der Entwicklungsplan umfasst in schmalen Streifen im Norden sowie im Westen Flächen außerhalb der GIB-Grenzen.

Tabelle 115: Flächenbilanz Entwicklungsplan

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	10,5	67,0
Verkehrsflächen (einschl. Verkehrsgrün)	2,3	14,7
Grünflächen	1,9	12,0
Flächen für Regenrückhaltung	0,4	2,7
Wasserflächen	0,1	0,3
Wohnen	0,5	3,3
<b>gesamt</b>	<b>15,7</b>	<b>100,0</b>

#### 4.14.1.3 Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB

Ein Großteil des GIB wird von Bebauungsplan und Entwicklungsplan zum zweiten Bauabschnitt überdeckt. Neben kleineren, bereits genutzten Restflächen im Süden findet sich insbesondere im Nordwesten eine größere Landwirtschaftsfläche von 2,3 ha.

Tabelle 116: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Landwirtschaft	2,4	64,9
Verkehrsflächen	0,4	10,8
Wohnen	0,9	24,3
<b>gesamt</b>	<b>3,7</b>	<b>100,0</b>

#### 4.14.1.4 Gesamtbetrachtung

Bei einer übergreifenden Gesamtbetrachtung ergibt sich ein gewerblicher Nutzungsgrad des untersuchten GIB in Bocholt von aktuell 34,6 %. Bezieht man den Entwicklungsplan zum zweiten Bauabschnitt mit ein, erhöht sich der Anteil auf 61,5 %.

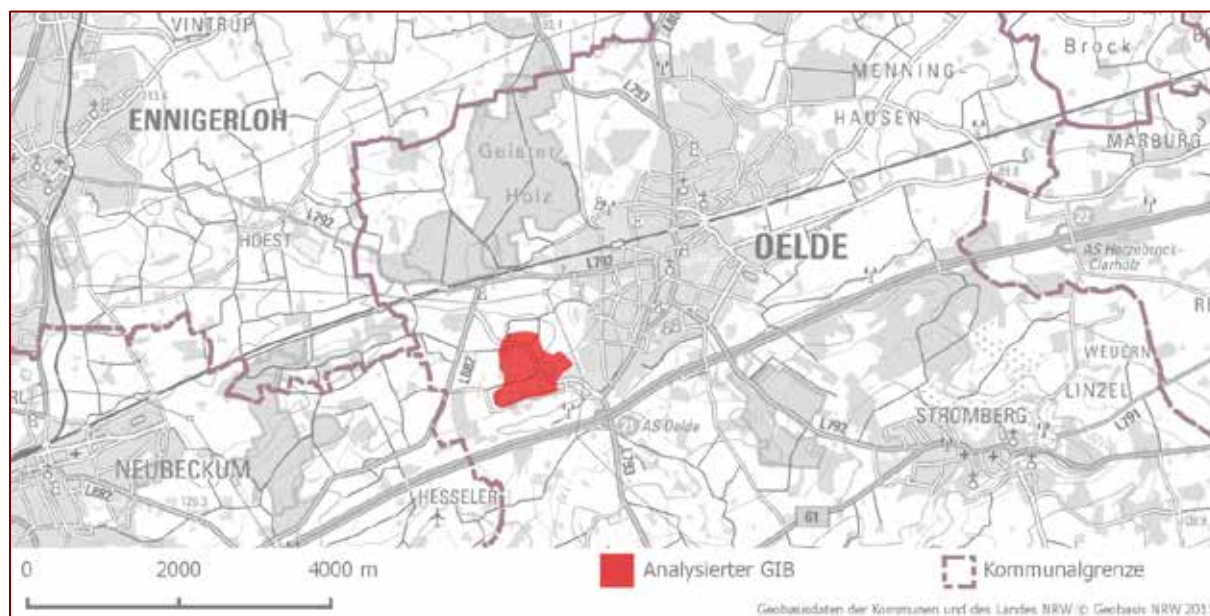
Die innerhalb der Bebauungspläne ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen wurden als Restflächen der Kategorie ‚Grünflächen‘ zugeordnet, ebenso die Wasserflächen.

Tabelle 117: Gesamtbetrachtung des GIB Holtwick

Gesamtgröße des GIB Holtwick							39,0 ha
Teilflächen des GIB	Teilfläche gesamt (in ha)	Gewerblich nutzbare Flächen (in ha)	Verkehrsflächen (in ha)	Grünflächen (in ha)	sonstige Nutzungen (in ha)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an B-Plan gesamt (in %)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB (in %)
B-Plan 4-10	24,1	13,5	5,1	5,7	-	56,0	
Entwicklungsplan	15,7	10,5	2,3	2,4	0,5 (Wohnen)	67,0	
unbeplant	3,7	-	0,4	2,3	1,0 (Wohnen)	-	
<b>gesamt</b>	<b>43,5</b>	<b>24,0</b>	<b>7,8</b>	<b>10,4</b>	<b>1,5</b>	<b>60,3</b>	<b>61,5</b>

Damit wäre der GIB nahezu komplett planerisch entwickelt. Eine Entwicklung der bisher nicht überplanten landwirtschaftliche Fläche von 2,3 ha im Nordwesten des Gebietes erscheint aufgrund der vorhandenen Hofstelle nicht wahrscheinlich, sie wurde daher der Kategorie ‚Grünflächen‘ zugeordnet.

#### 4.14.2 GIB Am Sudbergweg in Oelde



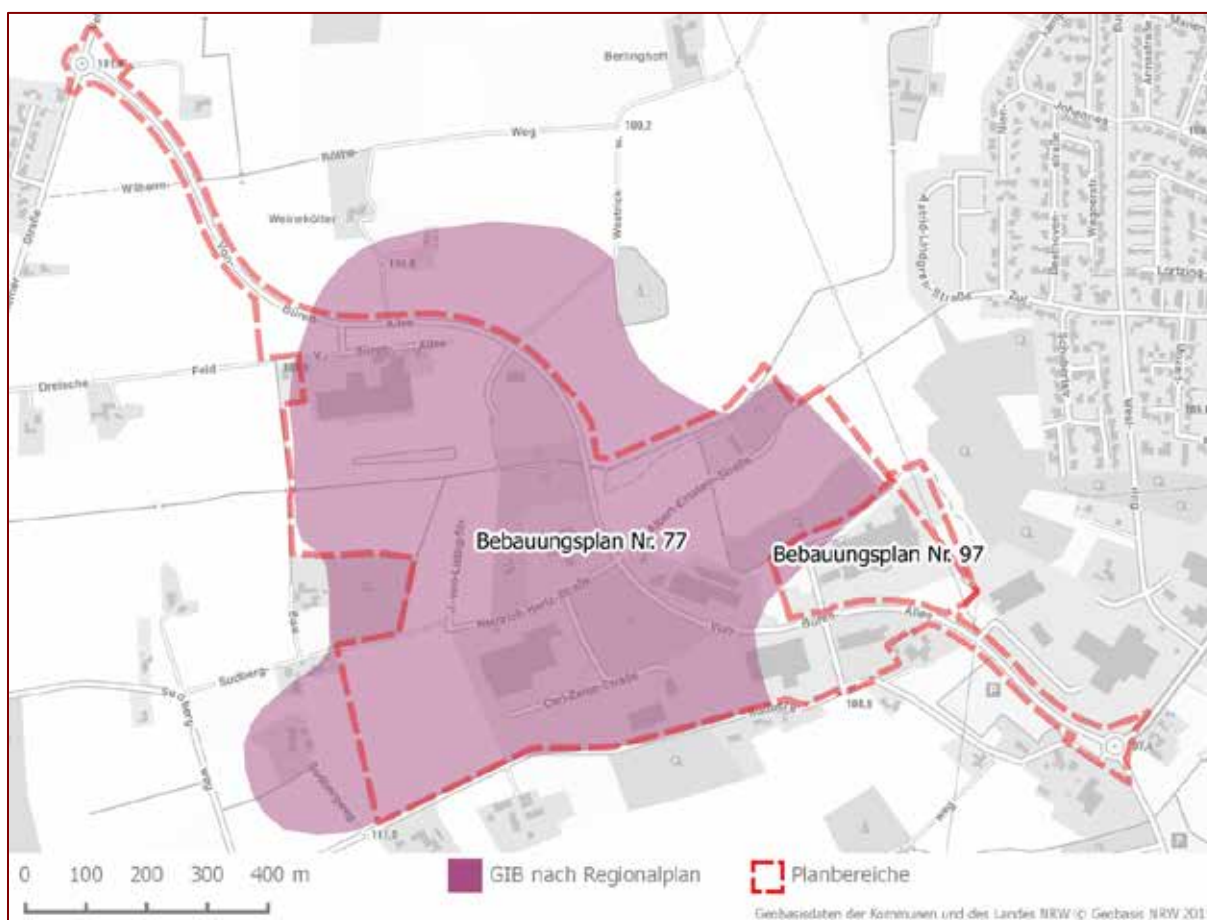
Karte 44: Lage des GIB Am Sudbergweg im Stadtgebiet Oelde

Der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich „Oelde / Am Sudbergweg“ umfasst eine Fläche von 66,1 ha. Der Standort befindet sich südwestlich der Kernstadt Oelde nördlich der „A 2“. Das Gebiet wird im Norden durch die „Von-Büren-Allee“ und im Süden durch den „Sud-

bergweg“ begrenzt. Zwei Bebauungsplanbereiche überlagern den GIB: Der Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet Am Sudbergweg / Neubau der K 30“ sowie der diesen teilweise überplanende Bebauungsplan Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“.

#### 4.14.2.1 Bebauungsplan Nr. 77

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 77 „Gewerbegebiet Am Sudbergweg / Neubau der K 30“ aus dem Jahr 2002 wurde 2005 in Teilen durch den Bebauungsplan Nr. 97 (siehe unten) überplant. Die Bilanz klammert diese Bereiche aus, so dass sich eine Gesamtgröße des räumlichen Geltungsbereichs von 56,7 ha ergibt. Der Planbereich ist damit deutlich größer als die GIB-Ausweisung an dieser Stelle.



Karte 45: Teilflächen des GIB Am Sudbergweg in Oelde

Insgesamt weist der Bebauungsplan 37,1 ha Gewerbefläche aus, was einem Anteil an der Gesamtfläche von 65,4 % entspricht.

Der Bebauungsplan beinhaltet neben dem Gewerbegebiet auch den Neubau der „K 30n“, welche die Gesamtfläche ungefähr mittig in einen östlichen und westlichen Bereich teilt. Sie bildet gleichzeitig die Hauptschließung des Gewerbegebiets. Aus der Einbeziehung der neuen Kreisstraße resultiert der vergleichsweise hohe Anteil der Verkehrsflächen von 16,4 %.

Der Bebauungsplan enthält zahlreiche Festsetzungen für öffentliche Grünflächen, etwa entlang der „Küttelbecke,“ als Grünverbindung innerhalb des Gebiets sowie entlang der „K 30n“.

Zwei größere bestehende Laubwälder innerhalb des Gebietes wurden als Wald festgesetzt und mit Grünflächenausweisungen umsäumt.

Da es sich bei den Regenrückhaltebecken um naturnah modellierte und bepflanzte Erdbecken handelt, werden sie in der Gesamtbilanz den Grünflächen zugeschlagen. Insgesamt ergibt sich damit ein Grünflächenanteil im weiteren Sinne von 18,2 %.

*Tabelle 118: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 77 – ohne durch Bebauungsplan Nr. 97 überplante Bereiche*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	37,1	65,4
Verkehrsflächen	9,3	16,4
Flächen für Versorgungsanlagen	2,0	3,6
Grünflächen	5,9	10,4
Wald	2,4	4,2
<b>gesamt</b>	<b>56,7</b>	<b>100,0</b>

#### 4.14.2.2 Bebauungsplan Nr. 97

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ aus dem Jahr 2005 überplant Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 77. Er umfasst einen räumlichen Geltungsbereich von 5,0 ha, wobei der Großteil mit 78,0 % auf ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zur Sicherung des Standortes der Firma Zurbrüggen Wohn-Zentrum GmbH entfällt. Das Sondergebiet wurde im Norden und Osten mit einer öffentlichen Grünfläche umgrenzt.

Nur ein relativ geringer Teil des Plangebietes liegt innerhalb des GIB.

*Tabelle 119: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 97*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel	3,9	78,0
Grünflächen	1,1	22,0
<b>gesamt</b>	<b>5,0</b>	<b>100,0</b>

#### 4.14.2.3 Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB

Neben einer kleinen Verkehrsfläche im Süden finden sich vor allem im Nordosten (Landwirtschaft), im Westen (Wald) sowie im kleinen Umfang auch im Nordwesten (Wohnen) des GIB Flächen, die nicht durch die genannten Bebauungspläne überplant worden sind.

Tabelle 120: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Landwirtschaft	14,8	86,6
Wald	1,8	10,5
Verkehrsflächen	0,4	2,3
Wohnen	0,1	0,6
<b>gesamt</b>	<b>17,1</b>	<b>100,0</b>

#### 4.14.2.4 Gesamtbetrachtung

Bei einer übergreifenden Gesamtbetrachtung ergibt sich ein gewerblicher Nutzungsgrad des untersuchten GIB in Oelde von aktuell 78,4 %.

Tabelle 121: Gesamtbetrachtung des GIB Am Sudbergweg

Gesamtgröße des GIB Am Sudbergweg							66,1 ha
Teilflächen des GIB	Teilfläche gesamt (in ha)	Gewerblich nutzbare Flächen (in ha)	Verkehrsflächen (in ha)	Grünflächen (in ha)	sonstige Nutzungen (in ha)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an B-Plan gesamt (in %)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB (in %)
B-Plan 77	56,7	37,1	9,3	10,3	-	65,4	
B-Plan 97	5,0	-	-	1,1	3,9 (Sondergebiet)	0,0	
unbeplant	17,1	-	0,4	10,6	6,1 (davon 6,0 ha Landwirtschaft; Wohnen)	-	
<b>gesamt</b>	<b>78,8</b>	<b>37,1</b>	<b>9,7</b>	<b>22,0</b>	<b>10,0</b>	<b>60,1</b>	<b>56,1</b>

Der GIB weist drei größere Teilbereiche auf, für die bislang keine Bebauungspläne existieren: Ein Waldbereich im Westen des GIB wurde den ‚Grünflächen‘ zugeschlagen. Für die landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten ist nach Aussage einer Kommunalvertreterin aufgrund der Nähe zu Wohngebäuden sowie des abschüssigen Geländes eine Entwicklung schwierig. Sie wurden daher ebenfalls der Kategorie ‚Grünflächen‘ zugeordnet.

Für die im Norden des GIB befindliche Landwirtschaftsfläche wird nach Aussage der Stadt derzeit die Möglichkeit einer Ausdehnung des Gewerbegebietes geprüft. Die künftige Begrenzung könnte durch die Straßen Wilhelm-Röthe-Weg, Westrickweg und Von-Büren-Allee erfolgen, das Gebiet läge damit größtenteils außerhalb der aktuellen GIB-Grenzen. Die derzeit in diesem Bereich verfügbare landwirtschaftliche Fläche innerhalb des GIB von 6,0 ha wird im Rahmen dieser Analyse als Entwicklungspotenzial betrachtet, wodurch der Anteil der gewerblich nutzbaren Fläche an der Gesamtfläche des GIB unter Berücksichtigung eines Erschließungs- und Grünflächenanteils von 40 % auf 61,5 % steigen könnte.

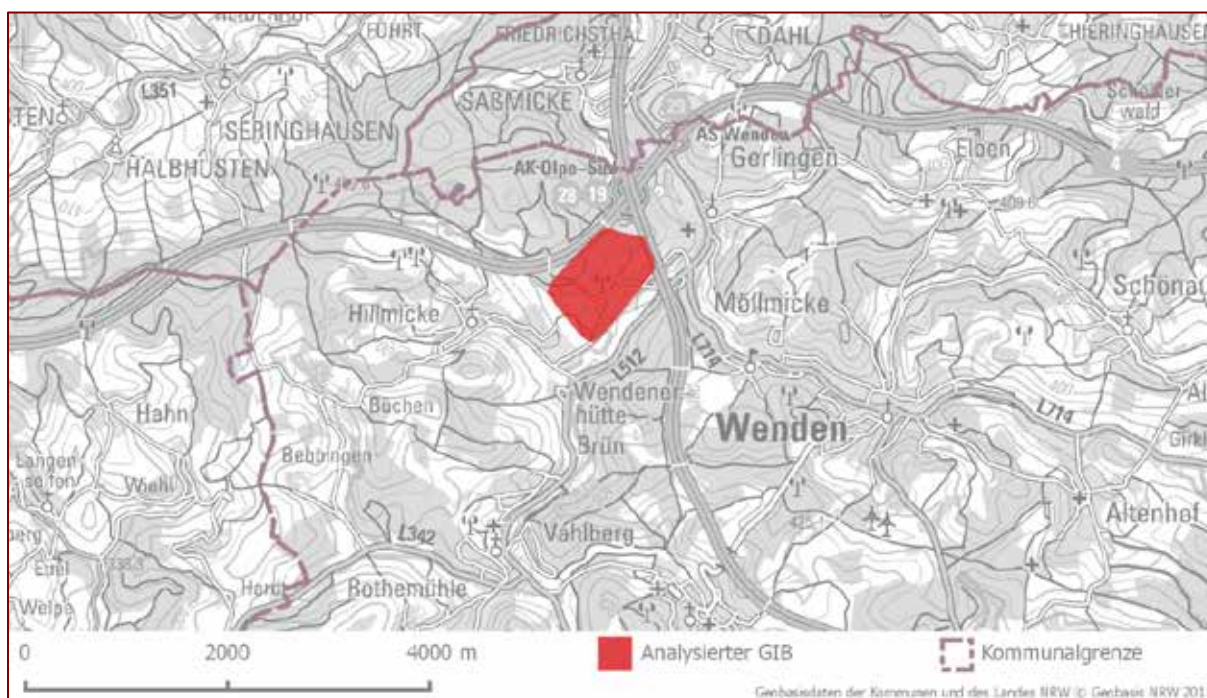


Der Bereich südöstlich des Westrickwegs wurde aufgrund der Topographie des Geländes (deutliche Höhenunterschiede) ausgeklammert und daher hier ebenfalls als Grünfläche definiert.

## 4.15 Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich im IHK-Bezirk Siegen

### 4.15.1 GIB Auf der Mark in Wenden

Der 71 ha große Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich „Auf der Mark“ liegt an der nördlichen Grenze der Gemeinde Wenden unmittelbar südlich des Autobahnkreuzes Olpe. Im Nordosten wird der GIB im Wesentlichen durch die A 45 begrenzt, im Nordwesten durch die A 4. In südöstlicher Richtung bildet die Eisenbahnlinie „Finnentrop-Freudenberg“ die Grenze des GIB. Im Südwesten wird der GIB überwiegend durch den Siepen des „Hillmickebaches“ begrenzt.



Karte 46: Lage des GIB Auf der Mark im Gemeindegebiet Wenden

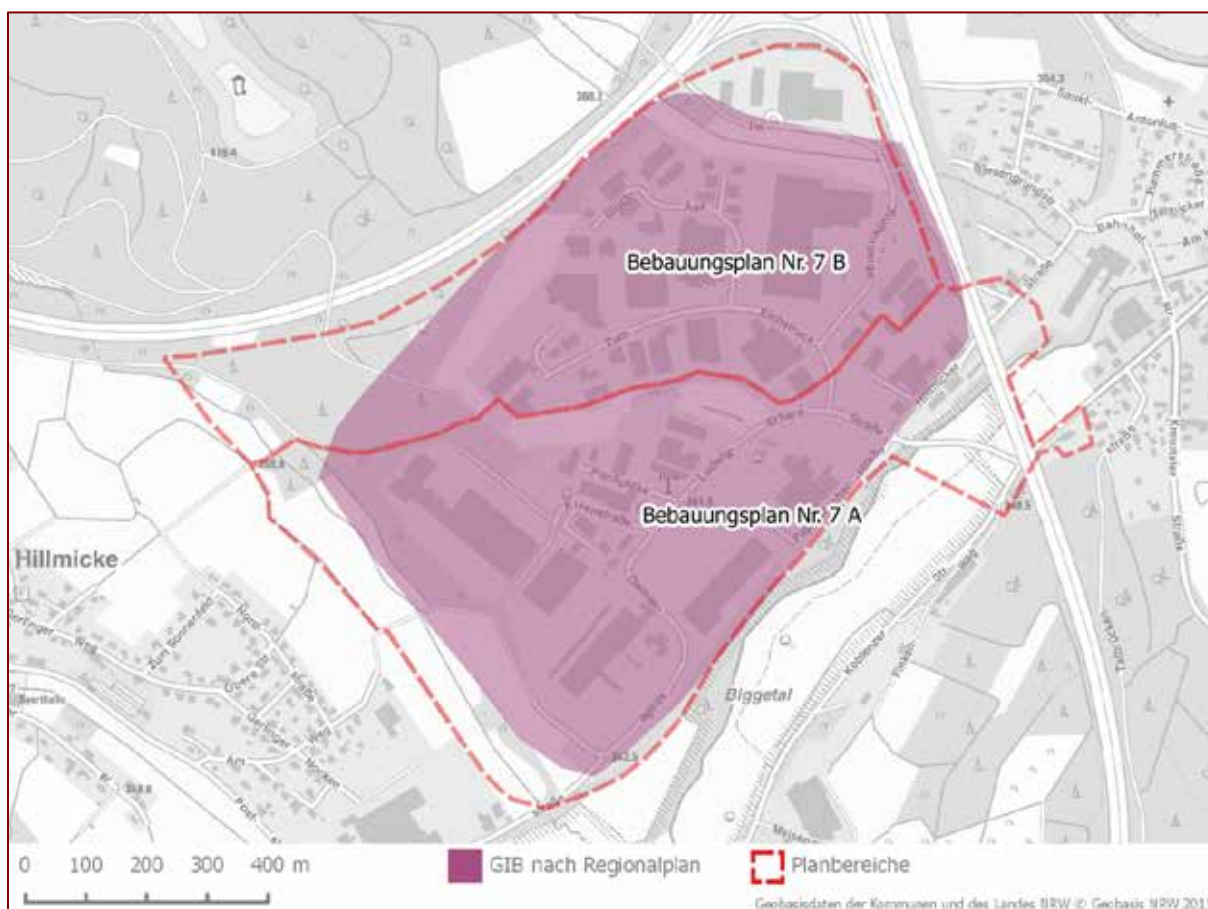
Innerhalb des GIB „Auf der Mark“ liegen zwei Bebauungsplangebiete – Bebauungsplan Nr. 7 A „Industriegebiet Auf der Mark – 1. Teilbebauungsplan“ aus dem Jahr 1988 sowie Bebauungsplan Nr. 7 B „Industriegebiet Auf der Mark – 2. Teilbebauungsplan“ aus dem Jahr 1994. Zu beiden Bebauungsplänen gibt es mehrere Ergänzungen und Änderungen, die in den Flächenbilanzen weitgehend berücksichtigt worden sind.

#### 4.15.1.1 Bebauungsplan Nr. 7 A

Der erste Teilbebauungsplan „Industriegebiet Auf der Mark“ wird im Südwesten von einer Linie ca. 40-50 m südwestlich des „Hillmickebaches“ begrenzt und im Südosten von der Bahnlinie „Finnentrop-Freudenberg“, die auf einem Bahndamm geführt wird. Die nordöstliche Grenze zieht sich diagonal durch das im Jahr 1988 noch landwirtschaftlich genutzte Gelände, verläuft eine längere Strecke entlang des Siepens des „Fischpickebaches“, knickt dann



nach Osten ab, bis sie auf den Autobahnrandstreifen der A 45 stößt. Im äußersten Südosten überspringt die Grenze des Plangebietes die Strecke der A 45, um die neue Verbindungsstraße des Industriegebietes mit der bestehenden „Koblenzer Straße“ sicherzustellen. Der Bebauungsplan Nr. 7 A umfasst (mit den Ergänzungen) insgesamt ein Gebiet von 53,2 ha.



*Karte 47: Teilflächen des GIB Auf der Mark in Wenden*

Der Bebauungsplan setzt in weiten Bereichen GI fest, wobei es unterschiedliche GI-Bereiche gibt, die unter Berücksichtigung der Abstände zu Wohngebäuden in den Ortsteilen Hillmicke und Gerlingen nach Abstandsklassen gegliedert werden. Die neuen Erschließungsstraßen werden festgesetzt. Eine Umformstation des EVU sowie eine Fläche für die Abwasserbeseitigung werden festgesetzt. Die Talzüge bzw. Siepen des Hillmickebaches und der Fischpicke werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt mit dem Ziel, diese feuchten Flächen einer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Ebenso wird das Überschwemmungsgebiet des Flusses „Bigge“ berücksichtigt. Eine kleine Fläche, die durch eine Mischung von Gewerbebetrieben und Wohnhäusern gekennzeichnet wird, wird als MI überplant. Weiter werden Flächen für Anpflanzungen festgesetzt und eine größere Fläche am westlichen Rand als landwirtschaftliche Fläche, die gleichzeitig als Ausgleichsfläche dient. Sie wird daher als Grünfläche behandelt.

Die Flächenbilanz nennt folgende Werte:

Tabelle 122: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 7 A

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Industrieflächen	28,6	53,8
Verkehrsflächen (einschl. Bahnanlagen)	8,0	15,0
Flächen für die Ver- und Entsorgung	0,2	0,4
öffentliche Grünflächen	6,7	12,6
Flächen für Anpflanzungen	4,4	8,3
Wasserflächen	0,2	0,4
Flächen für die Landwirtschaft	4,6	8,6
Mischgebiet	0,5	0,9
<b>gesamt</b>	<b>53,2</b>	<b>100,0</b>

Fasst man die einzelnen Kategorien zusammen, dann ergeben sich folgende Werte:

Tabelle 123: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 7 A

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Industrieflächen	28,6	53,8
Technische Infrastruktur (Verkehr, Ver- und Entsorgung)	8,2	15,4
Grünflächen (einschl. Wasserflächen)	15,9	29,9
Mischgebiet	0,5	0,9
<b>gesamt</b>	<b>53,2</b>	<b>100,0</b>

#### 4.15.1.2 Bebauungsplan Nr. 7 B

Der 2. Teilbebauungsplan „Industriegebiet Auf der Mark“ wird im Norden und Nordwesten von der A 4 begrenzt, im Osten von den Abstandsflächen der A 45 und im Süden und Südwesten von der Gebietsgrenze des Industriegebietes „Auf der Mark – 1. Teilbebauungsplan“. Im Westen wird der Bebauungsplan von den Parzellen Gemarkung „Hünsborn“, Flur 24, Flurstücke 37 und 366 begrenzt.

Der Bebauungsplan weist 22,5 ha als eingeschränktes GI-Gebiet aus. Die Einschränkungen und Gliederungen erfolgen unter Verwendung der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW. Die Verkehrsflächen zur Erschließung werden festgesetzt. Als Fläche für Versorgungsanlagen wird im Westen des Plangebietes ein Hochbehälter für die Wasserversorgung festgesetzt. Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenzen und auf beiden Seiten des „Wörmickebaches“ werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Weitere kleinere Grünstreifen bestehen im Süden des Gebietes. Am südwestlichen Gebietsrand wird eine private Grünfläche ausgewiesen, die auch als Hundeübungsplatz dienen soll.

Im Unterschied zum 1. Teilbebauungsplan gibt es eine Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Diese Beurteilung wurde von dem Westfälischen Amt für Landespflege, Außenstelle Arnsberg, erarbeitet. Danach dienen ein Teil der vorgesehenen Grünflächen, darunter

eine kleine Waldfläche, und weitere vorgesehene Anpflanzungsmaßnahmen als Ausgleich für den Eingriff. Darüber hinaus sollen weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgenommen werden.

Die Flächenbilanz nennt folgende Werte:

*Tabelle 124: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 7 B*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Industrieflächen	22,5	68,2
Verkehrsflächen	2,0	6,1
Flächen für die Ver- und Entsorgung	0,2	0,6
öffentliche Grünflächen	6,6	20,0
private Grünflächen	0,2	0,6
Waldflächen	1,5	4,5
<b>gesamt</b>	<b>33,0</b>	<b>100,0</b>

Fasst man die einzelnen Kategorien zusammen, dann ergeben sich folgende Werte:

*Tabelle 125: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 7 B*

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Industrieflächen	22,5	68,2
Technische Infrastruktur (Verkehr, Ver- und Entsorgung)	2,2	6,6
Grünflächen (einschl. Waldflächen)	8,3	25,2
<b>gesamt</b>	<b>33,0</b>	<b>100,0</b>

#### 4.15.1.3 Gesamtbetrachtung

Teilbereiche, die bisher nicht überplant worden sind, gibt es in diesem Fall nicht. Erwähnenswert ist aber, dass die Gesamtfläche des GIB mit 71 ha deutlich kleiner ist als die Flächen der beiden Bebauungspläne, die zusammen das Industriegebiet „Auf der Mark“ ausmachen. Die Planbereiche beider Bebauungspläne zusammen umfassen 86,2 ha. Die Gesamtfläche der Bebauungspläne ist also 15,1 ha größer als der GIB.

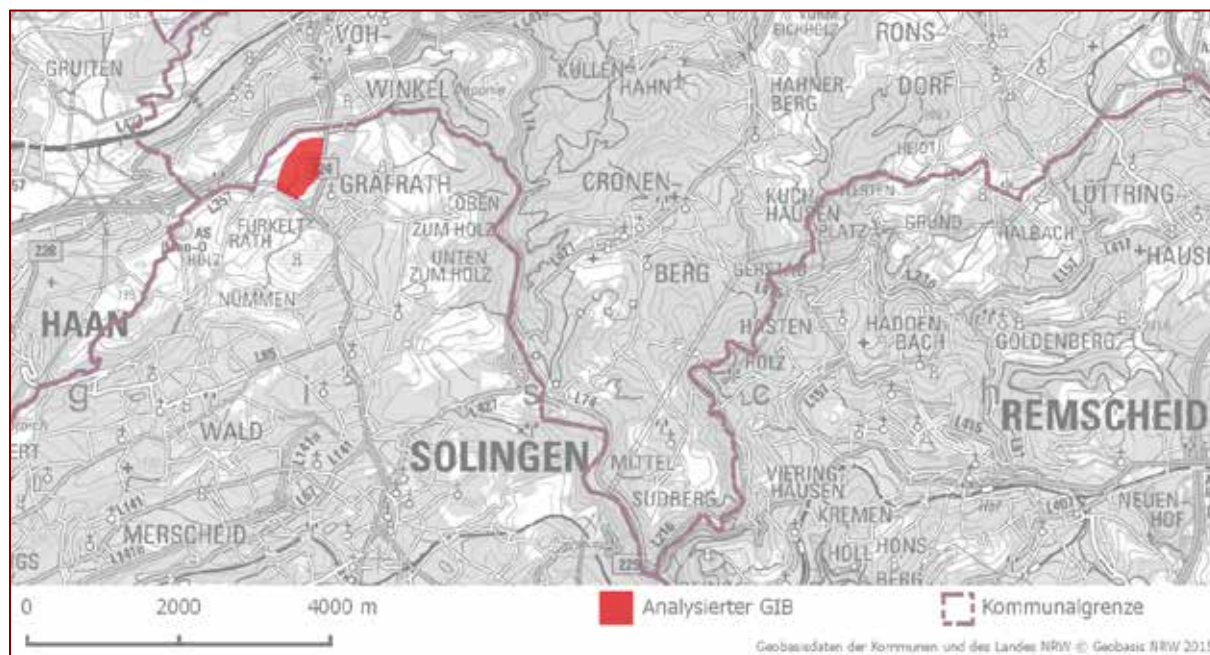
Das führt dazu, dass der Anteil der gewerblich/industriell nutzbaren Fläche an der Gesamtfläche der Bebauungspläne nur bei 59,3 %, am Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich jedoch bei 72 % liegt.

Tabelle 126: Gesamtbetrachtung des GIB Auf der Mark

Gesamtgröße des GIB Auf der Mark							71,0 ha
Teilflächen des GIB	Teilfläche gesamt (in ha)	Gewerblich nutzbare Flächen (in ha)	Verkehrsflächen (in ha)	Grünflächen (in ha)	sonstige Nutzungen (in ha)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an B-Plan gesamt (in %)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB (in %)
B-Plan 7 A	53,2	28,6	8,2	15,9	0,5 (Mischgebiet)	53,8	
B-Plan 7 B	33,0	22,5	2,2	8,3	-	68,4	
<b>gesamt</b>	<b>86,2</b>	<b>51,1</b>	<b>10,4</b>	<b>24,2</b>	<b>0,5</b>	<b>59,3</b>	<b>72,0</b>

## 4.16 Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im IHK-Bezirk Wuppertal-Solingen-Remscheid

### 4.16.1 GIB Piepersberg in Solingen



Karte 48: Lage des GIB Piepersberg im Stadtgebiet Solingen

Der 32,8 ha umfassende Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich „Solingen-Piepersberg“ liegt im Nordwesten des Solinger Stadtteils „Gräfrath“. Er wird im Süden durch den „Roggenkamp“, im Osten durch die „Wuppertaler Straße“ bzw. die westlich liegende Wohnbebauung begrenzt. Das Gebiet ist nahezu vollständig durch den Bebauungsplan G501 „Gewerbegebiet Piepersberg“ überplant.

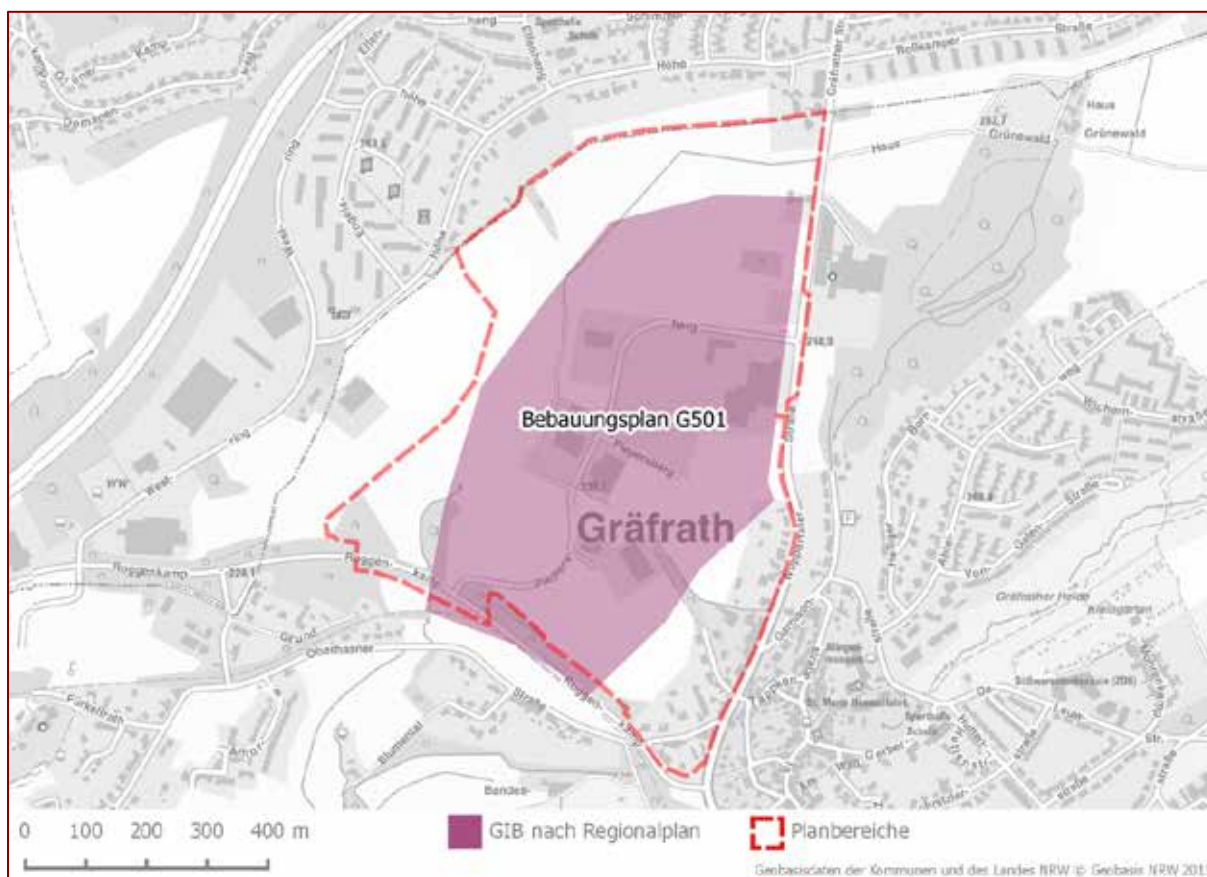
#### 4.16.1.1 Bebauungsplan G501

Der Planbereich des Bebauungsplan G501 „Gewerbegebiet Piepersberg“ aus dem Jahr 2002 umfasst eine Fläche von 51,8 ha und ist damit deutlich größer als der GIB.



Der Bebauungsplan sieht insbesondere auf den zuvor landwirtschaftlich genutzten Hochflächen die Ausweisung von Gewerbegebieten vor. Die Gewerbeflächen haben eine Gesamtgröße von 22,5 ha, was einem Anteil am gesamten Planbereich von 43,4 % entspricht.

Die bereits bebauten Teilbereiche an der „Oberhaaner Straße“ und der „Wuppertaler Straße“ wurden als Misch- bzw. als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, deren Flächenanteil sich zusammen auf 7,9 % beläuft.



*Karte 49: Teilflächen des GIB Piepersberg in Solingen*

Das im Westen des Plangebiets befindliche „Pißbachtal“ wurde im Sinne einer Kompromisslösung mit den landschaftspflegerischen Belangen einschließlich der Hangflächen und der Talursprungmulde als Grünfläche festgesetzt. Vor allem daraus resultiert ein sehr hoher Grünflächenanteil von 42,7 % inkl. Waldflächen. Eine gewerbliche Entwicklung wäre allerdings in diesen Bereichen aufgrund der topographischen Situation ohnehin kaum vorstellbar gewesen.

Der Anteil der Verkehrsflächen ist mit gerade 6,0 % vergleichsweise niedrig.

Tabelle 127: Flächenbilanz Bebauungsplan G501

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Gewerbeflächen	22,5	43,4
Verkehrsflächen	3,1	6,0
Grünflächen	19,4	37,5
Wald	2,7	5,2
Wohnen	1,4	2,7
Mischgebiet	2,7	5,2
<b>gesamt</b>	<b>51,8</b>	<b>100,0</b>

#### 4.16.1.2 Bisher nicht beplante Bereiche innerhalb des GIB

Lediglich im Süden des GIB finden sich kleinere Restflächen, die nicht zum Planbereich des Bebauungsplans G501 gehören.

Tabelle 128: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche

Flächentyp	Fläche (in ha)	Anteil am gesamten Geltungsbereich (in %)
Verkehrsflächen	0,6	60,0
Grünflächen	0,4	40,0
<b>gesamt</b>	<b>1,0</b>	<b>100,0</b>

#### 4.16.1.3 Gesamtbetrachtung

Bei einer übergreifenden Gesamtbetrachtung ergibt sich ein gewerblicher Nutzungsgrad des untersuchten GIB in Solingen von aktuell 68,6 %. Der GIB „Solingen-Piepersberg“ kann als planerisch voll entwickelt angesehen werden.

Tabelle 129: Gesamtbetrachtung des GIB Piepersberg

Gesamtgröße des GIB Piepersberg							32,8 ha
Teilflächen des GIB	Teilfläche gesamt (in ha)	Gewerblich nutzbare Flächen (in ha)	Verkehrsflächen (in ha)	Grünflächen (in ha)	sonstige Nutzungen (in ha)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an B-Plan gesamt (in %)	Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB (in %)
B-Plan G501	51,8	22,5	3,1	22,1	4,1 (Wohn- und Mischgebiet)	43,4	
unbeplant	1,0	-	0,6	0,4	-	-	
<b>gesamt</b>	<b>52,8</b>	<b>22,5</b>	<b>3,7</b>	<b>22,5</b>	<b>4,1</b>	<b>43,4</b>	<b>68,6</b>



## 5 Ergebnisse in Gesamtdarstellungen

In den folgenden Tabellen und Texten werden die Ergebnisse der einzelnen Analysen zusammengeführt. Dabei wird auf folgende Aspekte im Einzelnen eingegangen:

- § Anteile der gewerblich/industriell nutzbaren Flächen nach Methode I
- § Anteile der gewerblich/industriell nutzbaren Flächen nach Methode II
- § Anteile der gewerblich/industriell nutzbaren Flächen in „alten“ und „neuen“ GIB nach Methode I und II
- § Anteile der Grünflächen und Erschließungsflächen nach Methode II
- § Anteil der landwirtschaftlichen Potentialflächen

### 5.1 Anteile gewerblich/industriell nutzbarer Flächen (Methode I)

Im folgenden Abschnitt werden die Größe der GIB, die Flächengröße der Bebauungsplanbereiche und der Flächenumfang der GE/GI-Flächen insgesamt sowie innerhalb der Bebauungsplanbereiche zusammenfassend dargestellt. Dabei wird insbesondere auf die Anteile der GE/GI-Flächen insgesamt an den GIB abgestellt, wozu die in Kapitel 4 erläuterte Methode I verwendet wird.<sup>37</sup>

Tabelle 130 erhält in der ersten Spalte die Namen der Orte, in denen die analysierten GIB liegen. Spalte 2 zeigt die Flächengrößen der GIB, wie sie in den Regionalplänen festgesetzt worden sind. In Spalte 3 findet sich die Flächengröße der Geltungsbereiche aller Bebauungspläne im jeweiligen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich. Spalte 4 enthält die Angabe der Gesamtgröße der gewerblich nutzbaren Flächen, die den einzelnen GIB zugeordnet werden. Spalte 5 zeigt die gewerblich nutzbaren Flächen allein in den untersuchten Bebauungsplänen (GE- und GI-Ausweisungen). In Spalte 6 finden sich die Anteilswerte der gewerblich genutzten Flächen an den gesamten Geltungsbereichen der Bebauungspläne. Spalte 7 schließlich enthält die jeweiligen Anteile der gewerblich/industriell nutzbaren Flächen an den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen.

Die 24 GIB umfassen insgesamt eine Größe von 1.448,8 ha. Die Bebauungspläne umfassen nur eine etwas kleinere Fläche von 1.354,4 ha. Die Gesamtgröße gewerblich/industriell nutzbarer Flächen beläuft sich auf insgesamt 978,6 ha. Bezieht man nach Methode I die gewerblich/industriell nutzbaren Flächen insgesamt auf die in den Regionalplänen förmlich festgesetzten Größen der GIB, erhält man die im Rahmen dieser Untersuchung zentralen Netto-Brutto-Verhältnisse in den jeweiligen GIB und als Durchschnitt aller GIB.

**Über alle untersuchten 24 GIB hinweg beträgt der Anteil der gewerblich nutzbaren Flächen an den GIB 67,5 %. In umgekehrter Betrachtungsweise lässt sich ableiten, dass 32,5 % der GIB-Flächen, die dazu festgelegt worden sind, den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbedarf der Kommunen zu decken, aktuell nicht gewerblich genutzt werden können.**

<sup>37</sup> Methode I = dem GIB zuzuordnende gewerblich nutzbare Flächen innerhalb und außerhalb des GIB werden auf die Größe des förmlich festgesetzten GIB bezogen

Tabelle 130: Anteile gewerblich/industriell nutzbarer Flächen (Methode I)

Kommune	Größe GIB (ha)	Geltungsbereich gesamt aller Bebauungspläne (ha)	gewerblich nutzbare Fläche insgesamt (ha)	GE-/GI-Ausweisungen in den Bebauungsplänen (ha)	Anteil GE/GI an Geltungsbereich aller Bebauungspläne gesamt (%)	Anteil gewerblich nutzbarer Fläche an GIB (%)
Wassenberg	23,4	21,3	18,0	18,0	84,5	76,9
Arnsberg	53,0	34,7	25,6	22,0	63,4	48,3
Bad Sassendorf	37,3	59,7	28,5	28,5	47,7	76,4
Harsewinkel	68,6	26,2	31,0	20,6	78,6	45,2
Langenberg	43,0	33,0	28,9	24,3	73,6	67,2
Hattingen	54,6	50,3	35,6	35,6	70,8	65,2
Witten	15,7	11,9	10,1	5,1	42,9	64,3
Königswinter	27,5	17,7	10,0	8,9	50,3	36,4
Schieder-Schwalenberg	18,5	20,1	15,0	15,0	74,6	81,1
Bönen/Hamm	360,0	371,5	271,3	271,3	73,0	75,4
Straelen	105,2	109,1	87,9	84,3	77,3	83,6
Xanten	36,7	21,1	29,5	15,0	71,1	80,4
Haan	18,0	14,7	12,7	12,7	86,4	70,6
Oberhausen	52,4	64,3	48,7	48,7	75,7	92,9
Hemer	58,4	60,0	45,3	43,2	72,0	77,6
Meinerzhagen	25,0	29,9	22,8	22,8	76,3	91,2
Gummersbach	69,4	57,7	37,4	37,4	64,8	53,9
Pulheim	123,3	72,5	59,5	59,5	82,1	48,3
Grefrath	21,5	10,9	5,7	5,7	52,3	26,5
Jüchen	28,4	28,3	20,4	20,4	72,1	71,8
Bocholt	39,0	39,8	24,0	24,0	60,3	61,5
Oelde	66,1	61,7	37,1	37,1	60,1	56,1
Wenden	71,0	86,2	51,1	51,1	59,3	72,0
Solingen	32,8	51,8	22,5	22,5	43,4	68,6
<b>gesamt</b>	<b>1.448,8</b>	<b>1354,4</b>	<b>978,6</b>	<b>933,7</b>	<b>68,9</b>	<b>67,5</b>

Bevor diese Ergebnisse näher betrachtet und bewertet werden, seien die Ergebnisse dargestellt, die man bei Anwendung der Methode II erhält.

## 5.2 Anteile gewerblich/industriell nutzbarer Flächen (Methode II)

Im Rahmen der Methode II werden die über die förmlich festgesetzten GIB hinausgehenden Flächen als eine Vergrößerung der GIB selbst betrachtet. Die ermittelten Gewerbe- und Industrieflächen insgesamt werden auf die faktisch vergrößerten GIB bezogen. Die Ergebnisse finden sich in Tabelle 131.

In Spalte 1 finden sich erneut die Namen der Belegenheitskommunen der untersuchten GIB. Spalte 2 enthält noch einmal die Größendaten der förmlich festgesetzten GIB. In Spalte 3

finden sich die Flächengrößen der vergrößerten GIB, die sich dadurch ergeben, dass die Bebauungspläne, die über die Grenzen des GIB hinausgehen, als Vergrößerung der förmlich festgelegten GIB gewertet werden. Spalte 4 zeigt, um wieviel Prozent die förmlich festgesetzten GIB durch die Hinzurechnung von überschießenden Bebauungsplänen vergrößert wurden. Spalte 5 enthält die Größen der gewerblich nutzbaren Flächen insgesamt. Es handelt sich um dieselben Zahlen, die nach Methode I angewandt wurden. Das liegt daran, dass diese Flächen aus den überschießenden Bebauungsplänen schon bei der Anwendung der Methode I erfasst worden sind, dann aber nur auf die Größe des förmlich festgesetzten GIB bezogen wurden. Spalte 6 enthält die Prozentanteile, die man erhält, wenn man die gewerblich nutzbaren Flächen insgesamt auf die Flächengrößen der faktisch vergrößerten GIB bezieht.

*Tabelle 131: Anteile gewerblich/industriell nutzbarer Flächen (Methode II)*

Kommune	Größe förmlich festgesetzter GIB (ha)	Größe „vergrößerter“ GIB (ha)	Differenz vergrößerter zu förmlich festgesetztem GIB (%)	gewerblich nutzbare Fläche insgesamt (ha)	Anteil gewerblich nutzbarer Fläche an vergrößertem GIB (%)
Wassenberg	23,4	23,4	-	18,0	76,9
Arnsberg	53,0	60,7	+ 14,5	25,6	42,2
Bad Sassendorf	37,3	62,6	+ 67,8	28,5	45,5
Harsewinkel	68,6	73,2	+ 6,7	31,0	42,3
Langenberg	43,0	46,7	+ 8,6	28,9	61,9
Hattingen	54,6	69,3	+ 26,9	35,6	51,4
Witten	15,7	17,4	+ 10,8	10,1	58,0
Königswinter	27,5	32,7	+ 18,9	10,0	30,6
Schieder-Schwalenberg	18,5	21,1	+ 14,1	15,0	71,1
Bönen/Hamm	360,0	371,5	+ 3,2	271,3	73,0
Straelen	105,2	117,3	+ 11,5	87,9	74,9
Xanten	36,7	39,3	+ 7,1	29,5	75,1
Haan	18,0	18,0	-	12,7	70,6
Oberhausen	52,4	69,1	+ 31,9	48,7	70,5
Hemer	58,4	63,0	+ 7,9	45,3	71,9
Meinerzhagen	25,0	29,9	+ 19,6	22,8	76,3
Gummersbach	69,4	79,0	+ 13,8	37,4	47,3
Pulheim	123,3	123,3	-	59,5	48,3
Grefrath	21,5	21,5	-	5,7	26,5
Jüchen	28,4	28,4	-	20,4	71,8
Bocholt	39,0	43,5	+ 11,5	24,0	55,2
Oelde	66,1	78,8	+ 19,2	37,1	47,1
Wenden	71,0	86,2	+ 21,4	51,1	59,3
Solingen	32,8	52,8	+ 61,0	22,5	42,6
<b>gesamt</b>	<b>1448,8</b>	<b>1628,7</b>	<b>+ 12,4</b>	<b>978,6</b>	<b>60,1</b>

Tabelle 131 zeigt, dass in 19 Fällen die förmlich festgesetzten GIB durch die Bebauungsplanung faktisch vergrößert worden sind. Das bestätigt eindeutig die von der Regionalplanung immer betonte Flexibilität bei der Ableitung der Bebauungspläne aus den Vorgaben des Regionalplans im Einzelfall. Faktisch wurde im Fall der hier untersuchten GIB eine Vergrößerung um 179,9 ha oder 12,4 % von der Regionalplanung akzeptiert und gebilligt.

Die Unterschiede zwischen den vergrößerten und den förmlich festgesetzten GIB sind teilweise beträchtlich, in der Regel liegen sie aber zwischen 10 und 20 %. Auffällig groß sind die Unterschiede in den GIB in Bad Sassendorf und Solingen. Überdurchschnittlich groß sind sie auch in Oberhausen.

Die Netto-Brutto-Werte, d.h. die Werte, die von zentraler Bedeutung für die Gesamtuntersuchung sind, sind in der Regel niedriger als die Netto-Brutto-Werte nach Methode I. Das war zu erwarten, da derselbe Umfang gewerblich nutzbarer Fläche auf die Flächengrößen der faktisch vergrößerten GIB bezogen wurden.

**Bei Anwendung der Methode II über alle untersuchten 24 GIB hinweg liegt der Anteil der gewerblich nutzbaren Flächen an den GIB bei 60,1 %. In umgekehrter Betrachtungsweise können knapp 40 % der GIB, die dazu festgelegt worden sind, den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbedarf der Kommunen zu decken, derzeit nicht gewerblich genutzt werden.**

Bewertet man diese Ergebnisse im Lichte der Siegen- und der Münster-Studie, dann ist zunächst einmal festzuhalten, dass die Anwendung der Methode II zu Netto-Brutto-Werten führt, die den Ergebnissen der Vorläuferstudien ziemlich nahe kommen. Die Anwendung der Methode I führt hingegen zu Werten, die eine etwas günstigere Netto-Brutto-Relation nahelegen.

Die etwas günstigere Ausnutzbarkeit der ausgewiesenen GIB-Flächen im Rahmen der Methode I lässt sich u. E. damit erklären, dass in den Vorläuferstudien kaum Fallbeispiele vorhanden waren, in denen gewerblich nutzbare Flächen von Bebauungsplänen eine Rolle gespielt haben, die über die GIB-Grenzen hinausgingen. Diese erhöhen bei Anwendung der Methode I aber die Summe der gewerblich nutzbaren Flächen, die auf die formal gegebenen GIB-Grenzen zu beziehen sind.

Bei dem Versuch, den Unterschied zwischen dem Netto-Brutto-Wert von 67,5 % und den Werten zwischen rund 57 und 60 % der Vorläuferstudien zu erklären, spielt das unterschiedliche Alter der GIB eine wichtige Rolle. In der vorliegenden Untersuchung gibt es eine relativ große Zahl von GIB, deren Geschichte bis in die 1970/1980er Jahre zurückgeht. Da in jenen Jahren die Frage der Ökologie und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft noch keine Rolle gespielt hat, ist davon auszugehen, dass die Ausnutzbarkeit von GIB in der Vergangenheit höher gewesen ist als in der Gegenwart.

### **5.3 Anteile gewerblich/industriell nutzbarer Flächen in „alten“ und „neuen“ GIB**

Um diesen Aspekt des Alters der GIB weiter zu analysieren, wird im Folgenden die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung mögliche Differenzierung der Ergebnisse entsprechend

dem unterschiedlichen Alter der GIB vorgenommen. Wie in Kapitel 3.2.3 dargelegt wurde, sollen alle GIB, deren Bebauungspläne nach dem Jahr 2000 verabschiedet worden sind, als sogenannte „neue“ GIB behandelt werden.

*Tabelle 132: Anteile gewerblich/industriell nutzbarer Flächen bei „alten“ und „neuen“ GIB (Methode I)*

Kommune	Größe förmlich festgesetzter GIB (ha)	gewerblich nutzbare Fläche insgesamt (ha)	Anteil gewerblich nutzbarer Fläche an GIB (%)
<b>„Alte“ GIB</b>			
Wassenberg	23,4	18,0	76,9
Bad Sassendorf	37,3	28,5	76,4
Harsewinkel	68,6	31,0	45,2
Langenberg	43,0	28,9	67,2
Hattingen	54,6	35,6	65,2
Schieder-Schwalenberg	18,5	15,0	81,1
Bönen/Hamm	360,0	271,3	75,4
Straelen	105,2	87,9	83,6
Xanten	36,7	29,5	80,4
Haan	18,0	12,7	70,6
Oberhausen	52,4	48,7	92,9
Hemer	58,4	45,3	77,6
Pulheim	123,3	59,5	48,3
Wenden	71,0	51,1	72,0
<b>gesamt</b>	<b>1070,4</b>	<b>763,0</b>	<b>71,3</b>
<b>„Neue“ GIB</b>			
Arnsberg	53,0	25,6	48,3
Witten	15,7	10,1	64,3
Königswinter	27,5	10,0	36,4
Meinerzhagen	25,0	22,8	91,2
Gummersbach	69,4	37,4	53,9
Grefrath	21,5	5,7	26,5
Jüchen	28,4	20,4	71,8
Bocholt	39,0	24,0	61,5
Oelde	66,1	37,1	56,1
Solingen	32,8	22,5	68,6
<b>gesamt</b>	<b>378,4</b>	<b>215,6</b>	<b>57,0</b>

**Die Tabelle zeigt, dass die gewerblich-industrielle Ausnutzung der GIB bei den „alten“ Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen bei 71,3 % liegt, hingegen bei den „neuen“ GIB bei nur 57,0 %.**

Es könnte nun vermutet werden, dass der niedrige Ausnutzungsgrad auch darauf zurückzuführen ist, dass bei den „neuen“ GIB größere landwirtschaftliche Potentialflächen vorhanden sind als bei den „alten“ GIB. Dies ist allerdings nicht der Fall: Innerhalb der „neuen“ GIB wurden 31,7 ha landwirtschaftliche Potentialflächen registriert, bei den „alten“ GIB 50,4 ha. Be-

rechnet man daraus die potentiellen Gewerbeflächen (Methode siehe Abschnitt 5.5), so steigt der Ausnutzungsgrad bei den „neuen“ GIB von 57,0 % auf 62,0 %, bei den „alten“ GIB von 71,3 % auf 74,1 %. An den grundsätzlichen Unterschieden zwischen „alten“ und „neuen“ GIB ändert sich dadurch nichts.

*Tabelle 133: Anteile gewerblich/industriell nutzbarer Flächen bei „alten“ und „neuen“ GIB (Methode II)*

Kommune	Größe vergrößerter GIB (ha)	gewerblich nutzbare Fläche insgesamt (ha)	Anteil gewerblich nutzbarer Fläche an GIB (%)
<b>„Alte“ GIB</b>			
Wassenberg	23,4	18,0	76,9
Bad Sassendorf	62,6	28,5	45,5
Harsewinkel	73,2	31,0	42,3
Langenberg	46,7	28,9	61,9
Hattingen	69,3	35,6	51,4
Schieder-Schwalenberg	21,1	15,0	71,1
Bönen/Hamm	371,5	271,3	73,0
Straelen	117,3	87,9	74,9
Xanten	39,3	29,5	75,1
Haan	18,0	12,7	70,6
Oberhausen	69,1	48,7	70,5
Hemer	63,0	45,3	71,9
Pulheim	123,3	59,5	48,3
Wenden	86,2	51,1	59,3
<b>gesamt</b>	<b>1184,0</b>	<b>763,0</b>	<b>64,4</b>
<b>„Neue“ GIB</b>			
Arnsberg	60,7	25,6	42,2
Witten	17,4	10,1	58,0
Königswinter	32,7	10,0	30,6
Meinerzhagen	29,9	22,8	76,3
Gummersbach	79,0	37,4	47,3
Grefrath	21,5	5,7	26,5
Jüchen	28,4	20,4	71,8
Bocholt	43,5	24,0	55,2
Oelde	78,8	37,1	47,1
Solingen	52,8	22,5	42,6
<b>gesamt</b>	<b>444,7</b>	<b>215,6</b>	<b>48,5</b>

Dass die deutlich niedrigere gewerblich-industrielle Ausnutzung „neuerer“ GIB vor allem auf die neueren planungsrechtlichen Regelungen zurückgeht, ist eindeutig. In den Erläuterungsberichten der untersuchten Bebauungspläne gibt es nicht die geringsten Hinweise auf andere Einflussgrößen, die zu einer anderen Ausweisungspraxis hätten führen können. Bemühungen, durch die Erhöhung der Grünflächenanteile ein Gewerbegebiet besonders attraktiv



zu gestalten sind nicht erkennbar. Keines der untersuchten Gebiete wurde nach der Leitidee ‚Arbeiten im Park‘ oder vergleichbaren Konzepten entwickelt.

Mögliche Zusammenhänge zwischen der hier untersuchten Ausweisungspraxis der Stadtplanung und möglicherweise geänderten Flächenansprüchen der Unternehmen, Veränderungen der Branchenstrukturen, Veränderungen bei den Gewerbeflächenpreisen etc. wurden nicht angesprochen und sind ebenfalls nicht erkennbar. An dieser Stelle sei nochmals deutlich darauf hingewiesen, dass diese Untersuchung auf die Ebene der Planung abzielt und keinerlei Aussagen zur Art und Weise der Nutzung dieser planerisch für gewerblich-industrielle Nutzungen gesicherten Flächen durch die Unternehmen zulässt (etwa im Hinblick auf die Nutzungsintensität).

Verwendet man die Methode II auch im Hinblick auf das Alter der GIB, kommt man zu Ergebnissen, welche die Ausnutzbarkeit der GIB bei „jüngeren“ GIB noch ungünstiger erscheinen lassen.

Bei Verwendung der Methode II zur Berechnung der Netto-Brutto-Werte sinken die Anteilswerte deutlich – bei „alten“ GIB von 71,3 % auf 64,4 %; bei „neuen“ GIB von 57,0 % auf sogar nur 48,5 %. Das bedeutet, dass nur noch die Hälfte der vergrößerten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche aktuell gewerblich nutzbar ist. Die Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Potentialflächen erhöht diese Prozentanteile ein wenig. Die großen Unterschiede zwischen „alten“ und „neuen“ GIB bleiben jedoch auch hier bestehen.

#### **5.4 Anteile der Grün- und Erschließungsflächen (Methode II)**

Tabelle 134 enthält die Angaben, die zur Darstellung der Anteile der Grün- und Erschließungsflächen an der Fläche der faktisch vergrößerten GIB notwendig sind. Die Summe der Grünflächen erreicht einen Wert von 368,6 ha, die Summe der Erschließungsflächen einen Wert von 155,1 ha.

Der Anteil der gesamten Grünflächen an der Größe aller untersuchten, vergrößerten GIB liegt bei 22,6 %, der Anteil aller Erschließungsflächen bei 9,5 %. Beide Prozentanteilswerte sind relativ niedrig, und sie sind deutlich niedriger als in den Vorläuferstudien. Das ist mit großer Wahrscheinlichkeit darauf zurückzuführen, dass in den Vorläuferstudien so gut wie keine größeren landwirtschaftlichen Flächen innerhalb der Bebauungsplanbereiche und im Rahmen der Siegen-Studie auch nicht innerhalb der GIB anfielen.

Im Rahmen dieser Studie, die auf die Gesamtflächen der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche abstellt, haben die landwirtschaftlichen Flächen, die als Potentialflächen für weitere gewerblich/industrielle Nutzungen angesehen werden müssen, eine etwas größere Bedeutung. Wie der folgende Abschnitt 5.5 darstellt, sind in den untersuchten GIB 82,1 ha landwirtschaftlicher Fläche vorhanden, die noch zu Gewerbe- und Industrieflächen umgewandelt werden könnten. Dieser Wert entspricht einem Flächenanteil an den „vergrößerten“ GIB von 5,0 %. Weitere rund 5 % werden von sonstigen Nutzungen in Anspruch genommen (Wohnnutzungen, Dorfgebiete, Sondergebiete, Gemeinschaftseinrichtungen). Das führt dazu, dass die Prozentanteile für Grünflächen und Erschließungsflächen in dieser Untersuchung niedriger ausfallen als in den Vorläuferstudien.

Von Interesse ist auch die Frage, ob insbesondere die Grünflächenanteile in den „neuen“ GIB größer sind als in den „alten“. Um diese Frage zu beantworten, wurden die Werte für die Grünflächen zum einen den „alten“ GIB und zum anderen den „neuen“ GIB zugeordnet.

*Tabelle 134: Anteile der Grün- und Erschließungsflächen (Methode II)*

Kommune	Größe vergrößerter GIB (ha)	Grünflächen gesamt (ha)	Erschließungsflächen gesamt (ha)	Anteil Grünflächen (%)	Anteil Erschließungsflächen (%)
Wassenberg	23,4	1,4	1,9	6,0	8,1
Arnsberg	60,7	31,6	3,5	52,1	5,8
Bad Sassendorf	62,6	21,8	6,2	34,8	9,9
Harsewinkel	73,2	13,3	6,6	18,2	9,0
Langenberg	46,7	8,5	4,5	18,2	9,6
Hattingen	69,3	24,7	6,9	35,6	10,0
Witten	17,4	4,3	2,4	24,7	13,8
Königswinter	32,7	5,6	3,5	17,1	10,7
Schieder-Schwalenberg	21,1	4,5	1,5	21,3	7,1
Bönen/Hamm	371,5	62,6	37,2	16,9	10,0
Straelen	117,3	16,0	10,1	13,6	8,6
Xanten	39,3	0,9	4,5	2,3	11,5
Haan	18,0	3,9	1,4	21,7	7,8
Oberhausen	69,1	13,4	7,0	19,4	10,1
Hemer	63,0	8,5	5,9	13,5	9,4
Meinerzhagen	29,9	3,5	2,4	11,7	8,0
Gummersbach	79,0	25,3	7,5	32,0	9,5
Pulheim	123,3	31,0	6,1	25,1	4,9
Grefrath	21,5	2,5	2,7	11,6	12,6
Jüchen	28,4	6,2	1,7	21,8	6,0
Bocholt	43,5	10,4	7,8	23,9	17,9
Oelde	78,8	22,0	9,7	27,9	12,3
Wenden	86,2	24,2	10,4	28,1	12,1
Solingen	52,8	22,5	3,7	42,6	7,0
<b>gesamt</b>	<b>1628,7</b>	<b>368,6</b>	<b>155,1</b>	<b>22,6</b>	<b>9,5</b>

Über alle „alten“ GIB erreichen die Grünflächen einen Anteil von 19,8 %. Über alle „neuen“ GIB beträgt der Grünflächenanteil an der Fläche der GIB 30,1 %. Damit zeigt sich sehr deutlich, dass in den „neuen“ GIB der Grünflächenanteil deutlich höher ist als in den „alten“ GIB. Dies dürfte mit großer Sicherheit mit den neuen planungsrechtlichen Regelungen zusammenhängen, die seit Ende der 1990er Jahre gelten.

Tabelle 135: Anteile der Grünflächen bei „alten“ und „neuen“ GIB (Methode II)

Kommune	Größe vergrößerter GIB (ha)	Grünflächen gesamt (ha)	Anteil Grünflächen (%)
<b>„Alte“ GIB</b>			
Wassenberg	23,4	1,4	6,0
Bad Sassendorf	62,6	21,8	34,8
Harsewinkel	73,2	13,3	18,2
Langenberg	46,7	8,5	18,2
Hattingen	69,3	24,7	35,6
Schieder-Schwalenberg	21,1	4,5	21,3
Bönen/Hamm	371,5	62,6	16,9
Straelen	117,3	16,0	13,6
Xanten	39,3	0,9	2,3
Haan	18,0	3,9	21,7
Oberhausen	69,1	13,4	19,4
Hemer	63,0	8,5	13,5
Pulheim	123,3	31,0	25,1
Wenden	86,2	24,2	28,1
<b>gesamt</b>	<b>1184,0</b>	<b>234,7</b>	<b>19,8</b>
<b>„Neue“ GIB</b>			
Arnsberg	60,7	31,6	52,1
Witten	17,4	4,3	24,7
Königswinter	32,7	5,6	17,1
Meinerzhagen	29,9	3,5	11,7
Gummersbach	79,0	25,3	32,0
Grefrath	21,5	2,5	11,6
Jüchen	28,4	6,2	21,8
Bocholt	43,5	10,4	23,9
Oelde	78,8	22,0	27,9
Solingen	52,8	22,5	42,6
<b>gesamt</b>	<b>444,7</b>	<b>133,9</b>	<b>30,1</b>

## 5.5 Bedeutung der landwirtschaftlichen Potentialflächen

In einigen der untersuchten GIB ist die Entwicklung noch nicht sehr weit fortgeschritten. Da die meisten der untersuchten GIB neu auf landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen sind, sind in diesen GIB noch größere landwirtschaftliche Flächen vorhanden, die nach Rücksprache mit den Vertretern der jeweiligen Kommunen als Potentialflächen für eine zukünftige Ausweisung als gewerblich zu nutzende Flächen zu verstehen sind.

Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, welche Bedeutung diese landwirtschaftlichen Potentialflächen für die Ermittlung der Anteilswerte der gewerblich nutzbaren Flächen insge-

samt an der Größe der GIB haben. Dazu wurde unterstellt, dass diese landwirtschaftlichen Flächen zu 60 % in Gewerbe- und Industrieflächen umgewandelt werden können.<sup>38</sup> Die so ermittelten potentiellen gewerblich nutzbaren Flächen wurden den real ermittelten gewerblich nutzbaren Flächen hinzugerechnet, die neuen Anteilswerte berechnet und mit den Ursprungswerten verglichen.

*Tabelle 136: Bedeutung der landwirtschaftlichen Potenzialflächen*

Kommune	Größe GIB (ha)	aktueller Anteil gewerblich nutzbarer Flächen insgesamt an GIB (%)	landwirtschaftliche Potenzialflächen (ha)	möglicher Anteil gewerblich nutzbarer Flächen insgesamt an GIB (%) <sup>39</sup>	Anteilsveränderung (Prozentpunkte)
Wassenberg	23,4	76,9	-	76,9	-
Arnsberg	53,0	48,3	-	48,3	-
Bad Sassendorf	37,3	76,4	-	76,4	-
Harsewinkel	68,6	45,2	18,4	61,3	+ 16,1
Langenberg	43,0	67,2	3,3	71,8	+ 4,6
Hattingen	54,6	65,2	-	65,2	-
Witten	15,7	64,3	-	64,3	-
Königswinter	27,5	36,4	11,1	60,6	+ 24,2
Schieder-Schwalenberg	18,5	81,1	-	81,1	-
Bönen/Hamm	360,0	75,4	-	75,4	-
Straelen	105,2	83,6	-	83,6	-
Xanten	36,7	80,4	2,0	83,7	+ 3,3
Haan	18,0	70,6	-	70,6	-
Oberhausen	52,4	92,9	-	92,9	-
Hemer	58,4	77,6	-	77,6	-
Meinerzhagen	25,0	91,2	-	91,2	-
Gummersbach	69,4	53,9	4,0	57,3	+ 3,5
Pulheim	123,3	48,3	26,7	61,2	+ 13,0
Grefrath	21,5	26,5	10,6	56,1	+ 29,6
Jüchen	28,4	71,8	-	71,8	-
Bocholt	39,0	61,5	-	61,5	-
Oelde	66,1	56,1	6,0	61,6	+ 5,4
Wenden	71,0	72,0	-	72,0	-
Solingen	32,8	68,6	-	68,6	-
<b>gesamt</b>	<b>1448,8</b>	<b>67,5</b>	<b>82,1</b>	<b>70,9</b>	<b>+ 3,4</b>

In Spalte 2 finden sich die Daten zur Größe der GIB, wobei die Darstellung entsprechend der oben erläuterten Methode I erfolgt, sich also auf den förmlich festgesetzten GIB bezieht.

<sup>38</sup> Das unterstellte Netto-Brutto-Verhältnis ist ein gerundeter Durchschnittswert, der sich aus den bisherigen Untersuchungen ergeben hat.

<sup>39</sup> bei Berücksichtigung eines Netto-Brutto-Verhältnisses von 60 % bei der Entwicklung der Potenzialflächen

Spalte 3 erfasst den aktuellen Anteil gewerblich nutzbarer Flächen insgesamt an den untersuchten GIB. Spalte 4 enthält die Daten zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen in den jeweiligen GIB, die als Potenzialflächen für eine zukünftige Entwicklung anzusehen sind. Spalte 5 enthält die neuen Anteilswerte, die sich ergeben, wenn man die landwirtschaftlichen Potentialflächen in gewerblich nutzbare Flächenpotentiale umrechnet. Spalte 6 macht deutlich, wie sich die Anteile der gewerblich nutzbaren Flächen an der Fläche der GIB durch die Berücksichtigung der Potentialflächen erhöhen.

Durch die Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Potentialflächen erhöhen sich insbesondere in den Kommunen Harsewinkel, Königswinter, Pulheim und Grefrath die Anteile der gewerblich nutzbaren Flächen deutlich. Bezieht man die landwirtschaftlichen Potentialflächen auf die Gesamtheit aller GIB, steigt der Anteilswert von 67,5 % auf 70,9 %. Berechnet man die Anteilswertverschiebung mit der Methode II, dann erhöht sich die Netto-Brutto-Relation von 60,1 auf 63,1 %.

Die Hypothese, dass gerade die „neuen“ GIB über größere Flächenpotenziale verfügen, welche die Anteilswerte besonders stark erhöhen könnten, wurde ebenfalls überprüft: So würde bei Anrechnung der Potenzialflächen der Anteil der gewerblich nutzbaren Fläche an den „neuen“ GIB um 5,2 Prozentpunkte von 57,0 % auf 62,0 % (nach Methode I; Methode II: von 48,5 % auf 52,8 %) steigen. Bei den „alten“ GIB würde sich der Anteil um 2,8 Prozentpunkte von 71,3 % auf 74,1 % (Methode I) bzw. von 64,4 % auf 67,0 % (Methode II) erhöhen.

Durch die Einbeziehung der landwirtschaftlichen Flächen als gewerbliche Potentialflächen erhöht sich zwar der Anteil der gewerblich nutzbaren Flächen an den Flächen der GIB insgesamt, an der grundsätzlichen Tendenz der Aussagen zur Ausnutzbarkeit der förmlich in Regionalplänen ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen ändert sich allerdings dadurch nichts. Unterschiede zwischen „neuen“ und „alten“ GIB sind erkennbar, fallen jedoch eher gering aus und damit nicht ins Gewicht.

## 6 Schlussfolgerungen

Zwei explorative Fallstudien, die in den Jahren 2012 und 2013 im Auftrag der Industrie- und Handelskammern Siegen bzw. Nord Westfalen durchgeführt worden waren, kamen zu dem überraschenden Ergebnis, dass in den seinerzeit analysierten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen nur rund 56,5 % (Siegen) bzw. 59,5 % der Gesamtfläche („Brutto“) für gewerblich/industrielle Ansiedlungen („Netto“) nutzbar waren. Diese Ergebnisse sorgten insbesondere vor dem Hintergrund der Diskussionen um die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans für Aufsehen. Wegen der fehlenden Repräsentativität der explorativen Studien konnten die Ergebnisse allerdings keine allgemeine Gültigkeit für andere Teilräume des Landes beanspruchen.

In der vorliegenden breiter angelegten Untersuchung unter dem Titel „Vom Brutto zum Netto – Unterschiede zwischen regionalplanerisch gesicherter und tatsächlich gewerblich nutzbarer Fläche in den IHK-Bezirken Nordrhein-Westfalens“, die von den Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2014 vergeben wurde, sollte daher überprüft werden, ob die in den o. g. Fallstudien ermittelten Netto-Brutto-Verhältnisse auch für das gesamte Land auf breiterer empirischer Basis nachzuweisen sind. Damit sollte letztlich die Frage beantwortet werden, welcher Flächenanteil der regionalplanerisch gesicherten GIB tatsächlich für gewerblich-industrielle Nutzungen üblicherweise zur Verfügung steht.

Vor diesem Hintergrund wurden 24 zufällig ermittelte Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche aus allen IHK-Bezirken des Landes einer eingehenden Analyse im Hinblick auf die planerisch vorgesehenen Flächennutzungen unterzogen. Innerhalb der 24 GIB wurden dazu die Flächenbilanzen von 68 Bebauungsplänen und einer großen Anzahl unbepannter Teilbereiche ausgewertet bzw. erstellt. Bei der Berechnung der Anteilswerte gewerblich nutzbarer Flächen wurden zwei unterschiedliche Methoden angewendet, die sich aus zwei unterschiedlichen Sichtweisen im Hinblick auf die Fälle ergaben, in denen die Geltungsbereichsgrenzen der Bebauungspläne über die jeweiligen GIB-Grenzen hinausgingen.

Nach Methode I wurden die ermittelten Gewerbe- und Industrieflächen in Bebauungsplänen, die die Grenzen des festgesetzten GIB überschritten, den gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb des GIB hinzugerechnet. Die Summe aller gewerblich/industriell nutzbaren Fläche wurde allein auf die Fläche des im Regionalplan förmlich festgesetzten GIB bezogen. Das Ergebnis stellte den Anteilswert für die gewerblich nutzbaren Flächen in den festgesetzten GIB dar.

Bei der Anwendung der Methode II wurde die Fläche der die GIB-Grenzen überschreitenden Bebauungspläne als faktische Vergrößerung des GIB betrachtet und die Summe aller gewerblich nutzbaren Flächen auf die Fläche des faktisch vergrößerten GIB bezogen.

Darüber hinaus wurden die Anteilswerte für Grün- und Erschließungsflächen berechnet, wobei der Begriff der Grünflächen als Oberbegriff zur summarischen Erfassung verschiedener Arten von Freiraumnutzung verwendet wurde. In einer gesonderten Rechnung wurden zudem die Flächenpotentiale, die sich aus bisher nicht gewerblich genutzten und beplanten Landwirtschaftsflächen innerhalb der GIB ergaben, den gewerblich nutzbaren Flächenanteilen hinzugefügt. Die große Zahl der untersuchten GIB hat es zudem ermöglicht, „alte“ und



„neue“ GIB zu unterscheiden und entsprechende Anteilswerte für die gewerblich genutzten Flächen je GIB-Gruppe zu beziffern.

In Tabelle 137 werden die ermittelten Anteilswerte zusammenfassend dargestellt:

*Tabelle 137: Ermittelte Netto-Brutto-Verhältnisse im Vergleich*

Gegenstand der Betrachtung	Anteil an der Gesamtfläche (in %)	Anteil unter Berücksichtigung der Potenzialflächen (in %)
<b>förmlich festgesetzte GIB (Methode I)</b>		
alle 24 GIB	67,5	70,9
„alte“ GIB	71,3	74,1
„neue“ GIB	57,0	62,0
<b>vergrößerte GIB (Methode II)</b>		
alle 24 GIB	60,1	63,1
„alte“ GIB	64,4	67,0
„neue“ GIB	48,5	52,8
<b>Grünflächen (Methode II)</b>		
alle 24 GIB	22,6	-
„alte“ GIB	19,8	-
„neue“ GIB	30,1	-
<b>Erschließungsflächen (Methode II)</b>		
alle 24 GIB	9,5	-

Der Anteil der derzeit gewerblich nutzbaren Flächen an den Gesamtflächen der untersuchten GIB liegt – je nach angewandeter Methodik – zwischen 60,1 % und 67,5 %. Dabei liegen die Werte, die sich aus der Anwendung der Methode II ergeben, sehr nahe an den Werten der beiden Vorläuferstudien.

Das Ergebnis wird noch deutlicher bei Unterscheidung der Untersuchungsgebiete nach „alten“ und „neuen“ GIB.<sup>40</sup> Bei Verwendung der Methode I liegt der Anteil der gewerblich nutzbaren Flächen bei den „alten“ GIB bei 71,3 %; bei den „neuen“ GIB beträgt der Anteil der gewerblich nutzbaren Flächen nur 57,0 %, liegt also noch unter den Werten der Vorläuferstudien. Bei Verwendung der Methode II liegen die Netto-Brutto-Werte für die gewerblich nutzbaren Flächen in den „alten“ GIB bei 64,4 % und bei nur noch 48,5 % bei den „neuen“ GIB.

Eine Einbeziehung der Potenzialflächen im Sinne von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb der GIB, die für eine zukünftige gewerblich-industrielle Entwicklung u. U. in Betracht kommen (5,0 % der Gesamtflächen aus Bebauungsplan- und unbepflanzten Teilbereichen innerhalb und außerhalb der GIB), führt zwar zu geringfügig anderen Anteilswerten, ändert jedoch nichts an der generellen Aussage.

<sup>40</sup> Als „jung“ wurden die GIB mit einem Satzungsbeschluss der Bebauungspläne ab 2000 eingestuft (vgl. Kapitel 3.2.3).

Grünflächen erreichen (nach der Methode II) über alle 24 GIB einen Anteil von 22,6 % (bei den „alten“ GIB 19,8 % und bei den „neuen“ GIB 30,1 %). Die Erschließungsflächenanteile, die in der Regel nicht sehr umstritten sind und im Rahmen dieser Untersuchung keine große Bedeutung haben, liegen bei 9,5 % der Fläche aller untersuchten GIB, der Anteil sonstiger Nutzungen (z. B. Wohnen, Sportanlagen) bei 2,8 %.

Insgesamt haben sich durch die nun vorliegende Studie für ganz Nordrhein-Westfalen die Ergebnisse der Studien für die IHK Siegen und die IHK Nord Westfalen eindrucksvoll bestätigt. Als besonders beachtenswert müssen nach Meinung der Verfasser die Unterschiede zwischen den Netto-Brutto-Werten für die sogenannten „alten“ und „neuen“ GIB betrachtet werden. Denn es sind die „neuen“ GIB und die Bebauungspläne in diesen GIB, die entsprechend den neueren planungsrechtlichen Festlegungen festgesetzt werden, die zu einem deutlich geringeren Anteil gewerblich/industriell nutzbarer Fläche führen. Planer und Wirtschaftsförderer müssen davon ausgehen, dass bei konsequenter Anwendung der neuen planungsrechtlichen Regelungen das Problem einer nicht ausreichenden Gewerbe- und Industrieflächenausstattung der Kommunen durch die Regionalplanung deutlich drängender werden dürfte.

Es ist absehbar, dass die Auseinandersetzungen um die „richtige“ Größe der festzusetzenden Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche zunehmen werden. Dabei dürften folgende Aspekte eine Rolle spielen:

#### § **Regionalplanerische Zuschläge begrenzen Konflikte**

Bisher scheinen sich die Konflikte um die Größe der GIB dadurch in Grenzen gehalten zu haben, dass die meisten Regionalplanungsbehörden in ihren Gewerbeflächenbedarfsberechnungen mit relativ großzügigen Zuschlägen gerechnet haben. Diese Zuschläge entsprechen in ihrer Höhe mehr oder weniger zufällig in etwa den Gewerbe- und Industrieflächenverlusten, die auf dem planerischen Weg von den GIB-Flächen über die Flächennutzungspläne bis zu den Bebauungsplänen entstehen.

#### § **Monitoringbasierte Prognosen liefern tendenziell zu geringe Bedarfswerte**

Je mehr die Regionalplaner ihre Gewerbeflächenbedarfsberechnungen auf der Basis der in der Vergangenheit realisierten Flächenverbräuche durch Gewerbe- und Industrieflächennachfrager (d. h. auf Basis eines Wirtschaftsflächenmonitorings) durchführen, desto wichtiger wird es, den Unterschied zwischen den gemeldeten Gewerbeflächenverbräuchen (Netto) und dem tatsächlichen zu deckenden Bedarf (Brutto) zu berücksichtigen.

#### § **Konsequenzen der Eingriffsregelung kaum diskutiert**

Bisher sind die Konsequenzen der neuen planungsrechtlichen Regelungen, insbesondere der Eingriffsregelung, auf die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen kaum Diskussionsthema in der Regionalplanung und der Bebauungsplanung gewesen. Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung im Hinblick auf die unterschiedlichen Netto-Brutto-Anteile bei „alten“ und „neuen“ GIB zeigen allerdings sehr deutlich, dass hier Diskussionsbedarf besteht.

### § **Gefahr zunehmender Flächeninanspruchnahme durch neue Gewerbe- und Industriegebiete**

Immerhin sollte deutlich sein, dass der immer größer werdende Anteil von nicht gewerblich nutzbaren Flächen in Gewerbe- und Industriegebieten zu verstärkten Forderungen führen wird, neue Industrie- und Gewerbeflächen auszuweisen. Diese im Licht der vorliegenden Studie berechtigten Forderungen könnten leicht zu einer Erhöhung der Flächeninanspruchnahme beitragen.

### § **Kommunen sind auch gefordert**

Bereits bei der Neuausweisung von GIB müssen die Stadtplaner darauf hinwirken, diese an Standorten zu lokalisieren, welche möglichst geringe Restriktionen aufweisen und damit eine wesentliche Grundlage für eine möglichst hohe gewerblich-industrielle Ausnutzbarkeit bieten.

Zu diskutieren sein wird auch das Verhalten der Planer im Hinblick auf den Ausgleich von Eingriffen innerhalb der neuen Gewerbe- und Industriegebiete. Es ist nicht nur Folge der neuen planungsrechtlichen Regelungen, die zu dem ermittelten geringen Gewerbe- und Industrieflächenanteil an den GIB führen, sondern auch des kommunalen Umgangs mit diesen Regelungen.

Die wenigen im Rahmen der Untersuchungen registrierten Fälle, in denen die Kommunen grundsätzlich keine Ausgleichsflächen innerhalb ihrer Bebauungspläne für Gewerbe- und Industriegebiete ausweisen, zeigen, dass durch eine konsequente Vermeidung des zusätzlich flächenbeanspruchenden Eingriffsausgleichs innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten die gewerblich/industriellen Anteilswerte durchaus erheblich erhöht werden könnten. Es müsste Ziel einer Diskussion um den Umgang mit Ausgleichsflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sein, die damit in Zusammenhang stehenden Potentiale und Probleme ins Bewusstsein zu rufen und zu einem anderen Verhalten beizutragen.

### § **Zunehmende Flächenkonkurrenz erfordert innovative Kompensationslösungen**

Ein mögliches verändertes Verhalten setzt allerdings auch voraus, dass außerhalb der planungsrechtlich festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete ausreichend Möglichkeiten bestehen, Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Häufig haben die kontaktierten Wirtschaftsförderer und Planer auf die Schwierigkeit hingewiesen, Flächen für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zu finden. Die Landwirtschaft steht unter dem Druck, sowohl Flächen für neue Baugebiete als auch für die Lokalisierung von Ausgleichsmaßnahmen abzugeben. Einerseits steigen dadurch die Preise für landwirtschaftliche Flächen, andererseits hat auch die Bereitschaft der landwirtschaftlichen Akteure deutlich abgenommen, überhaupt landwirtschaftliche Flächen aufzugeben.

Es ist abzusehen, dass diese zunehmend konfligierenden Flächenansprüche möglicherweise auch zu Diskussionen darüber führen werden, andere Maßnahmen der Kompensation von Eingriffen zuzulassen, um die auftretenden Probleme zu lösen.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Einige Beispiele für alternative Kompensationsmaßnahmen finden sich etwa in: HWK Münster und IHK Nordwestfalen (Hrsg.): Flächensparend kompensieren. Gemeinsame Positionen der Handwerkskammer Münster und der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen zur Kompensation von Flächeninanspruchnahme. Münster 2015. Die Broschüre ist abrufbar unter: [http://www.ihk-nordwestfalen.de/fileadmin/medien/06\\_Publikationspool/Standortpolitische\\_Positionen/20141221\\_Position\\_IHK\\_HWK\\_Flaechenausgleich.pdf](http://www.ihk-nordwestfalen.de/fileadmin/medien/06_Publikationspool/Standortpolitische_Positionen/20141221_Position_IHK_HWK_Flaechenausgleich.pdf); Zugriff am 18.06.2015. Andere Beispiele finden sich z. B. auch in der Zeitschrift dlz-agrarmagazin 2014. Ab-rufbar unter: <http://www.rheinische-kulturlandschaft.de/downloads/srk/Stiftung-dLZ1201020.pdf>; Zugriff am 18.06.2015

## 7 Karten- und Tabellenverzeichnis

### 7.1 Kartenverzeichnis

Karte 1: Kommunen mit ausgewählten GIB in den IHK-Bezirken Nordrhein-Westfalens .....	21
Karte 2: Lage des GIB Forst im Stadtgebiet Wassenberg .....	28
Karte 3: Teilflächen des GIB Forst in Wassenberg .....	29
Karte 4: Lage des GIB Gut Nierhof im Stadtgebiet Arnsberg.....	31
Karte 5: Teilflächen des GIB Gut Nierhof in Arnsberg.....	32
Karte 6: Lage des GIB Lohner Klei Süd im Stadtgebiet Bad Sassendorf.....	37
Karte 7: Teilflächen des GIB Lohner Klei Süd in Bad Sassendorf .....	38
Karte 8: Lage des GIB Dammannshof im Stadtgebiet Harsewinkel.....	41
Karte 9: Teilflächen des GIB Dammannshof in Harsewinkel.....	42
Karte 10: Lage des GIB B 55 Süd im Gemeindegebiet Langenberg.....	44
Karte 11: Teilflächen des GIB B 55 Süd in Langenberg.....	45
Karte 12: Lage des GIB Ludwigstal im Stadtgebiet Hattingen .....	49
Karte 13: Teilflächen des GIB Ludwigstal in Hattingen .....	50
Karte 14: Lage des GIB Bebbelsdorf im Stadtgebiet Witten .....	53
Karte 15: Teilflächen des GIB Bebbelsdorf in Witten .....	54
Karte 16: Lage des GIB Hünscheider Hof im Stadtgebiet Königswinter .....	58
Karte 17: Teilflächen des GIB Hünscheider Hof in Königswinter .....	58
Karte 18: Lage des GIB Schwalenberg / Nord-West im Stadtgebiet Schwalenberg .....	60
Karte 19: Teilflächen des GIB Schwalenberg / Nord-West in Schieder-Schwalenberg .....	61
Karte 20: Lage des GIB Bönen/Hamm im Stadtgebiet Bönen/Hamm.....	63
Karte 21: Teilflächen des GIB Bönen/Hamm in Bönen/Hamm.....	64
Karte 22: Lage des GIB Herongen im Stadtgebiet Straelen.....	78
Karte 23: Teilflächen des GIB Herongen in Straelen .....	78
Karte 24: Lage des GIB Xanten-Birten im Stadtgebiet Xanten .....	82
Karte 25: Teilflächen des GIB Xanten-Birten in Xanten .....	82
Karte 26: Lage des GIB Düsselberg im Stadtgebiet Haan .....	86
Karte 27: Teilflächen des GIB Düsselberg in Haan.....	86
Karte 28: Lage des GIB Waldteich im Stadtgebiet Oberhausen .....	89
Karte 29: Teilflächen des GIB Waldteich in Oberhausen .....	90
Karte 30: Lage des GIB Deilinghofen im Stadtgebiet Hemer .....	92
Karte 31: Teilflächen des GIB Deilinghofen in Hemer.....	93
Karte 32: Lage des GIB Grünewald im Stadtgebiet Meinerzhagen.....	100
Karte 33: Teilflächen des GIB Grünewald in Meinerzhagen .....	101
Karte 34: Lage des GIB Herreshagen im Stadtgebiet Gummersbach .....	103
Karte 35: Teilflächen des GIB Herreshagen in Gummersbach .....	104
Karte 36: Lage des GIB Pulheim-Ost im Stadtgebiet Pulheim .....	114
Karte 37: Teilflächen des GIB Pulheim-Ost in Pulheim.....	115
Karte 38: Lage des GIB Am Wasserwerk im Gemeindegebiet Grefrath .....	122
Karte 39: Teilflächen des GIB Am Wasserwerk in Grefrath .....	122
Karte 40: Lage des GIB Regiopark im Gemeindegebiet Jüchen.....	125
Karte 41: Teilflächen des GIB Regiopark in Jüchen.....	126
Karte 42: Lage des GIB Holtwick im Stadtgebiet Bocholt .....	129

Karte 43: Teilflächen des GIB Holtwick in Bocholt .....	130
Karte 44: Lage des GIB Am Sudbergweg im Stadtgebiet Oelde.....	132
Karte 45: Teilflächen des GIB Am Sudbergweg in Oelde .....	133
Karte 46: Lage des GIB Auf der Mark im Gemeindegebiet Wenden.....	136
Karte 47: Teilflächen des GIB Auf der Mark in Wenden.....	137
Karte 48: Lage des GIB Piepersberg im Stadtgebiet Solingen .....	140
Karte 49: Teilflächen des GIB Piepersberg in Solingen .....	141

## 7.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Größe der GIB und Zahl der Bebauungspläne.....	22
Tabelle 2: ‚Neue‘ und ‚alte‘ GIB.....	24
Tabelle 3: Flächenbilanz Bebauungsplan 117N.....	30
Tabelle 4: Gesamtbetrachtung des GIB Forst.....	30
Tabelle 5: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan V13 .....	33
Tabelle 6: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan V13 .....	33
Tabelle 7: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan V3 .....	34
Tabelle 8: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan V3 .....	34
Tabelle 9: Gesamtbetrachtung des GIB Gut Nierhof.....	36
Tabelle 10: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Gewerbepark Lohner Klei.....	39
Tabelle 11: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Gewerbepark Lohner Klei ..	39
Tabelle 12: Gesamtbetrachtung des GIB Lohner Klei Süd .....	40
Tabelle 13: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 6.....	41
Tabelle 14: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 16 – Teil A .....	42
Tabelle 15: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 16 – Teil B .....	43
Tabelle 16: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche.....	43
Tabelle 17: Gesamtbetrachtung des GIB Dammannshof.....	44
Tabelle 18: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 213 – Nördlicher Teil .....	46
Tabelle 19: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 213 – Südlicher Teil.....	46
Tabelle 20: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 217.....	46
Tabelle 21: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 219.....	47
Tabelle 22: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche.....	47
Tabelle 23: Gesamtbetrachtung des GIB B 55 Süd .....	48
Tabelle 24: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 81.....	51
Tabelle 25: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 109.....	51
Tabelle 26: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 109 – 3. und 4. Änderung .....	52
Tabelle 27: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche .....	52
Tabelle 28: Gesamtbetrachtung des GIB Ludwigstal .....	53
Tabelle 29: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 117a.....	55
Tabelle 30: Flächenbilanz Bebauungsplanentwurf Nr. 226.....	56
Tabelle 31: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche .....	56
Tabelle 32: Gesamtbetrachtung des GIB Bebbelsdorf.....	57
Tabelle 33: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 60-39 – Teilplan A .....	59
Tabelle 34: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche .....	59
Tabelle 35: Gesamtbetrachtung des GIB Hünscheider Hof .....	60



Tabelle 36: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr.02/06.....	61
Tabelle 37: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr.02/07.....	62
Tabelle 38: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche.....	62
Tabelle 39: Gesamtbetrachtung des GIB Schwalenberg / Nord-West.....	62
Tabelle 40: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 4.....	65
Tabelle 41: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 26a.....	66
Tabelle 42: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 26a.....	66
Tabelle 43: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 26b.....	68
Tabelle 44: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 26b.....	68
Tabelle 45: Flächenbilanz Bebauungsplanentwurf Nr. 33a.....	68
Tabelle 46: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 33b.....	69
Tabelle 47: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 33b.....	70
Tabelle 48: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 36.....	70
Tabelle 49: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 36.....	71
Tabelle 50: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 40.....	72
Tabelle 51: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 40.....	72
Tabelle 52: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 41.....	74
Tabelle 53: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 41.....	74
Tabelle 54: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 04.065.....	76
Tabelle 55: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 04.065.....	76
Tabelle 56: Gesamtbetrachtung des GIB Bönen/Hamm.....	77
Tabelle 57: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 13.....	79
Tabelle 58: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 35 – ohne durch Bebauungsplan Nr. 49 überplante Bereiche.....	80
Tabelle 59: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 49.....	80
Tabelle 60: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche.....	81
Tabelle 61: Gesamtbetrachtung des GIB Herongen.....	81
Tabelle 62: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 77B.....	83
Tabelle 63: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 129B.....	83
Tabelle 64: Flächenbilanz Bebauungsplanentwurf Nr. 128B.....	84
Tabelle 65: Flächenbilanz Bebauungsplanentwurf Nr. 187B.....	84
Tabelle 66: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche.....	84
Tabelle 67: Gesamtbetrachtung des GIB Xanten-Birten.....	85
Tabelle 68: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 92.....	87
Tabelle 69: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 126.....	88
Tabelle 70: Gesamtbetrachtung des GIB Düsseldorf.....	89
Tabelle 71: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 331 – ohne durch Bebauungsplan Nr. 605 überplante Bereiche.....	90
Tabelle 72: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 605.....	91
Tabelle 73: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche.....	91
Tabelle 74: Gesamtbetrachtung des GIB Waldteich.....	92
Tabelle 75: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 71.....	94
Tabelle 76: Revidierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 71.....	95
Tabelle 77: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 71/I.....	96
Tabelle 78: Revidierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 71/I.....	96
Tabelle 79: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 71/II.....	97

Tabelle 80: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 3 – innerhalb des GIB.....	98
Tabelle 81: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 4 – innerhalb des GIB.....	98
Tabelle 82: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche.....	99
Tabelle 83: Gesamtbetrachtung des GIB Deilinghofen.....	99
Tabelle 84: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 67.....	102
Tabelle 85: Gesamtbetrachtung des GIB Grünewald.....	102
Tabelle 86: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 230.....	105
Tabelle 87: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 230.....	105
Tabelle 88: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 231.....	106
Tabelle 89: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 231.....	106
Tabelle 90: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 232.....	108
Tabelle 91: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 232.....	108
Tabelle 92: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 233.....	109
Tabelle 93: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 233.....	109
Tabelle 94: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 266.....	110
Tabelle 95: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 266.....	111
Tabelle 96: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 13.....	112
Tabelle 97: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 13.....	112
Tabelle 98: Gesamtbetrachtung des GIB Herreshagen.....	113
Tabelle 99: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 26 – innerhalb des GIB.....	116
Tabelle 100: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 63.....	117
Tabelle 101: Flächenbilanz Bebauungsplan VEP Nr. 95.....	117
Tabelle 102: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 69.....	118
Tabelle 103: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 10 – 3. Änderung.....	119
Tabelle 104: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 118.....	120
Tabelle 105: Gesamtbetrachtung des GIB Pulheim-Ost.....	121
Tabelle 106: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 54.....	123
Tabelle 107: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 54.....	124
Tabelle 108: Gesamtbetrachtung des GIB Am Wasserwerk.....	124
Tabelle 109: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 054.....	127
Tabelle 110: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 054.....	127
Tabelle 111: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 065.....	128
Tabelle 112: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 054.....	128
Tabelle 113: Gesamtbetrachtung des GIB Regiopark.....	129
Tabelle 114: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 4-10.....	131
Tabelle 115: Flächenbilanz Entwicklungsplan.....	131
Tabelle 116: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche.....	131
Tabelle 117: Gesamtbetrachtung des GIB Holtwick.....	132
Tabelle 118: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 77 – ohne durch Bebauungsplan Nr. 97 überplante Bereiche.....	134
Tabelle 119: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 97.....	134
Tabelle 120: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche.....	135
Tabelle 121: Gesamtbetrachtung des GIB Am Sudbergweg.....	135
Tabelle 122: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 7 A.....	138
Tabelle 123: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 7 A.....	138

Tabelle 124: Detaillierte Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 7 B .....	139
Tabelle 125: Zusammengefasste Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 7 B.....	139
Tabelle 126: Gesamtbetrachtung des GIB Auf der Mark .....	140
Tabelle 127: Flächenbilanz Bebauungsplan G501.....	142
Tabelle 128: Flächenbilanz bisher nicht beplanter Bereiche.....	142
Tabelle 129: Gesamtbetrachtung des GIB Piepersberg.....	142
Tabelle 130: Anteile gewerblich/industriell nutzbarer Flächen (Methode I) .....	144
Tabelle 131: Anteile gewerblich/industriell nutzbarer Flächen (Methode II).....	145
Tabelle 132: Anteile gewerblich/industriell nutzbarer Flächen bei „alten“ und „neuen“ GIB (Methode I) .....	147
Tabelle 133: Anteile gewerblich/industriell nutzbarer Flächen bei „alten“ und „neuen“ GIB (Methode II) .....	148
Tabelle 134: Anteile der Grün- und Erschließungsflächen (Methode II) .....	150
Tabelle 135: Anteile der Grünflächen bei „alten“ und „neuen“ GIB (Methode II).....	151
Tabelle 136: Bedeutung der landwirtschaftlichen Potenzialflächen .....	152
Tabelle 137: Ermittelte Netto-Brutto-Verhältnisse im Vergleich .....	155

## Anhang

### A1 Kontaktpersonen

#### A1.1 Kontaktpersonen in den Regionalplanungsbehörden

*Tabelle A1: Kontaktpersonen in den Regionalplanungsbehörden*

Behörde	Kontaktpersonen	Abteilung
Bezirksregierung Arnsberg	Herr Kestermann Frau Knepper Frau Krusat	Dezernat 32; Regionalplanungsbehörde
Bezirksregierung Detmold	Herr Ferlemann Herr Paschke	Dezernat 32; Regionalplanungsbehörde
Bezirksregierung Düsseldorf	Frau Blinde Frau Schnittmann	Dezernat 32; Regionalplanungsbehörde
Bezirksregierung Köln	Frau Feldmann Herr Schlaeger Herr Zielinsky	Dezernat 32; Regionalplanungsbehörde
Bezirksregierung Münster	Herr Ebert Herr Wolf	Dezernat 32; Regionalplanungsbehörde
Regionalverband Ruhr	Frau Boekamp Herr Bongartz Frau Iwer Herr Tönnies Frau Wagner	Bereich Regionalplanung
Stadt Essen	Herr Trauten	Amt für Stadtplanung und Bauordnung (Regionaler Flächennutzungsplan)

#### A1.2 Kontaktpersonen in den Kommunen

*Tabelle A2: Kontaktpersonen in den Kommunen*

Fallbeispiel	Kontaktpersonen	Institution
Arnsberg	Herr Lepski	Wirtschaftsförderung Arnsberg GmbH (wfa)
	Herr Britten	IHK Arnsberg
Bad Sassendorf	Frau Busch	Gemeinde Bad Sassendorf Fachbereich 3, Gemeindeentwicklung
Harsewinkel	Herr Ehrlich	Stadt Harsewinkel Fachgruppe Planung/Bauen
Langenberg	Frau Entrup	Gemeinde Langenberg Fachbereich Bauen und Finanzen
Hattingen	Herr Hesse	Stadt Hattingen Fachbereich 61, Bauleitplanung
Witten	Herr Merres	Stadt Witten Planungsamt
Königswinter	Herr Braunsteiner	Stadt Königswinter Stadtplanung

Schieder-Schwalenberg	Herr Hauptfleisch Frau Wendt	Stadt Schieder-Schwalenberg Fachbereich Stadtentwicklung
Bönen/Hamm	Frau Rose	Wirtschaftsförderungsgesellschaft Kreis Unna
	Frau Herrmann	Gemeinde Bönen Fachbereich III – Planen und Bauen
	Herr Bertelt	Stadt Hamm Stadtplanungsamt 61.4
Haan	Herr Jünemann	Stadt Haan Amt für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Kultur
Straelen	Herr Raeth	Stadt Straelen Bauen/Planen
Xanten	Herr Stork	Stadt Xanten Fachbereich Planen und Bauen
Oberhausen	Herr Terhart	Stadt Oberhausen
	Herr Kraus	Fachbereich Stadtentwicklung
Hemer	Frau Wolf Frau Staubach	Stadt Hemer Grundstücks- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH
	Herr Kretschmann	Stadt Hemer Stadt- und Verkehrsplanung
Meinerzhagen	Frau Gothe	Stadt Meinerzhagen Stabsstelle Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
	Herr Rothaar	Stadt Meinerzhagen Stadtplanung
Gummersbach	Herr Backhaus	Stadt Gummersbach Fachbereich Stadtplanung
Pulheim	Herr Fliegel	Stadt Pulheim Immobilienmanagement, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
	Herr Rosenkranz	Stadt Pulheim
	Frau Hoss	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Demographie
Grefrath	Herr Ternes	Gemeinde Grefrath Kämmerei
Jüchen	Frau Schmitz	Gemeinde Jüchen Wirtschaftsförderung
Bocholt	Herr Knuf	Wirtschaftsförderungs- und Stadtmarketing Gesellschaft Bocholt mbH & Co. KG
Oelde	Herr Abel	Stadt Oelde Technischer Beigeordneter
	Herr Rauch	Stadt Oelde Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Wenden	Herr Jung	Gemeinde Wenden
	Herr Müscher	Fachdienst Bauverwaltung; Bauleitplanung
Solingen	Herr Schmidt	Stadt Solingen Stadtdienst Planung, Mobilität, Denkmalpflege

## A2 Bestimmung der Zahl der je IHK-Bezirk zu untersuchenden GIB

Die rechtskräftigen Regionalpläne in Nordrhein-Westfalen weisen insgesamt 1.811 Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche aus, die sich wie in der folgenden Tabelle dargestellt auf die einzelnen Planungsregionen des Landes verteilen.

*Tabelle A3: Anzahl GIB nach Planungsregionen*

Planungsregion	Anzahl GIB
Arnsberg	268
Detmold	314
Düsseldorf	236
Köln	232
Münster	259
Städteregion Ruhr 2030 (Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans)	203
RVR	299
<b>gesamt</b>	<b>1.811</b>

Diese GIB verteilen sich wie in Tabelle A4 dargestellt auf die 16 IHK-Bezirke des Landes. Da einzelne GIB Bezirksgrenzen überschreiten, wurden diese zwei Bezirken zugeschlagen, so dass die Gesamtzahl hier etwas höher liegt. In den acht Bezirken mit den meisten GIB wurden jeweils zwei Fallstudien, in den übrigen Bezirken jeweils eine Fallstudie durchgeführt.

*Tabelle A4: Anzahl GIB nach IHK-Bezirken*

IHK Bezirk	Anzahl GIB	Anzahl Fallstudien
IHK Nord Westfalen	362	2
IHK Ostwestfalen zu Bielefeld	271	2
Südwestfälische IHK zu Hagen	135	2
Niederrheinische IHK Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg	126	2
IHK Köln	114	2
IHK Arnsberg, Hellweg-Sauerland	111	2
IHK Mittleres Ruhrgebiet	96	2
IHK zu Dortmund	92	2
IHK Mittlerer Niederrhein	91	1
IHK Aachen	84	1
IHK Siegen	82	1
IHK für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen zu Essen	75	1
IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid	57	1
IHK zu Düsseldorf	52	1
IHK Lippe zu Detmold	50	1
IHK Bonn / Rhein-Sieg	38	1
<b>Gesamt</b>	<b>1.836</b>	<b>24</b>