

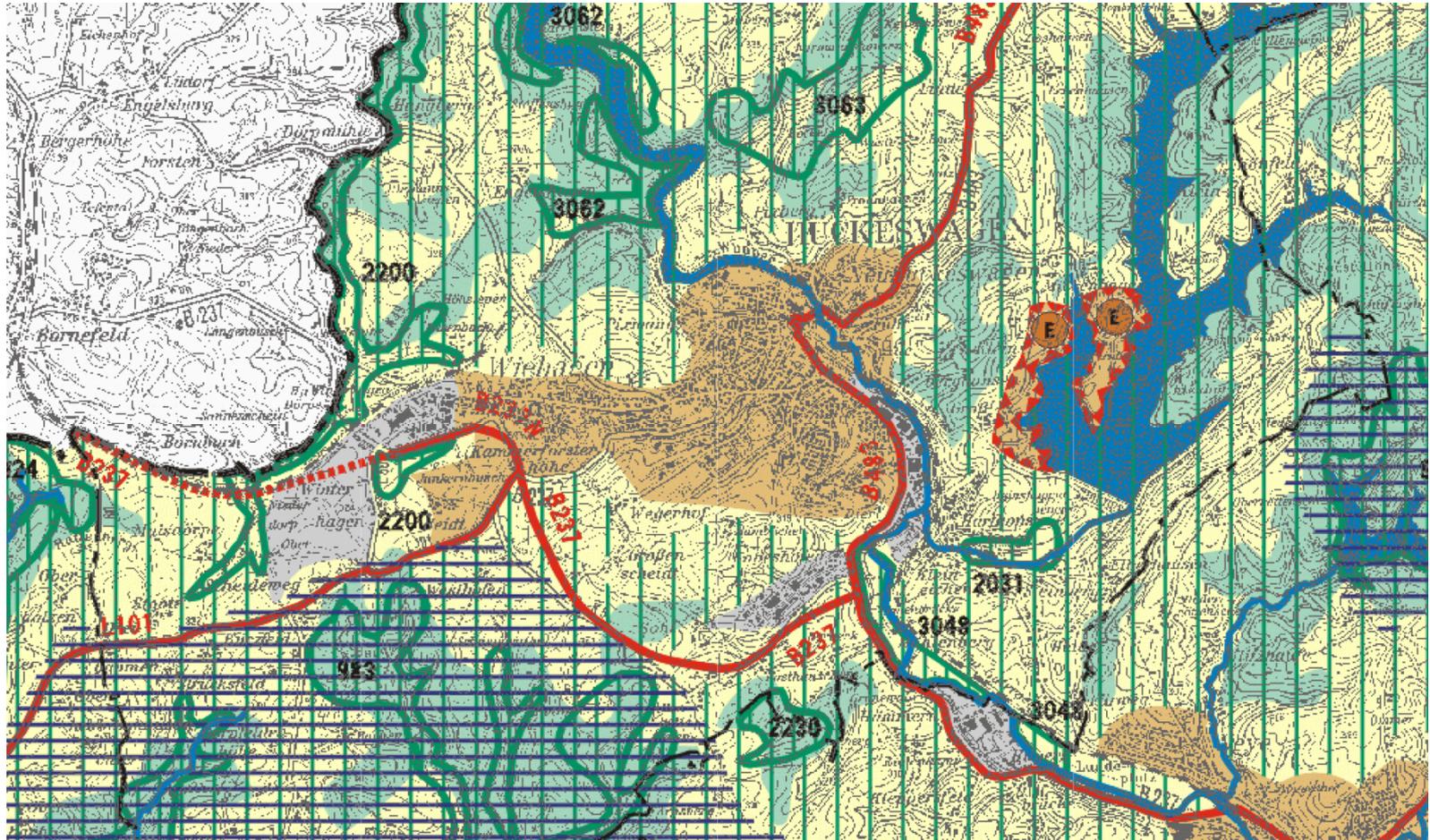
## TOP 4

# Industrie- und Gewerbeflächenkonzept des Oberbergischen Kreises

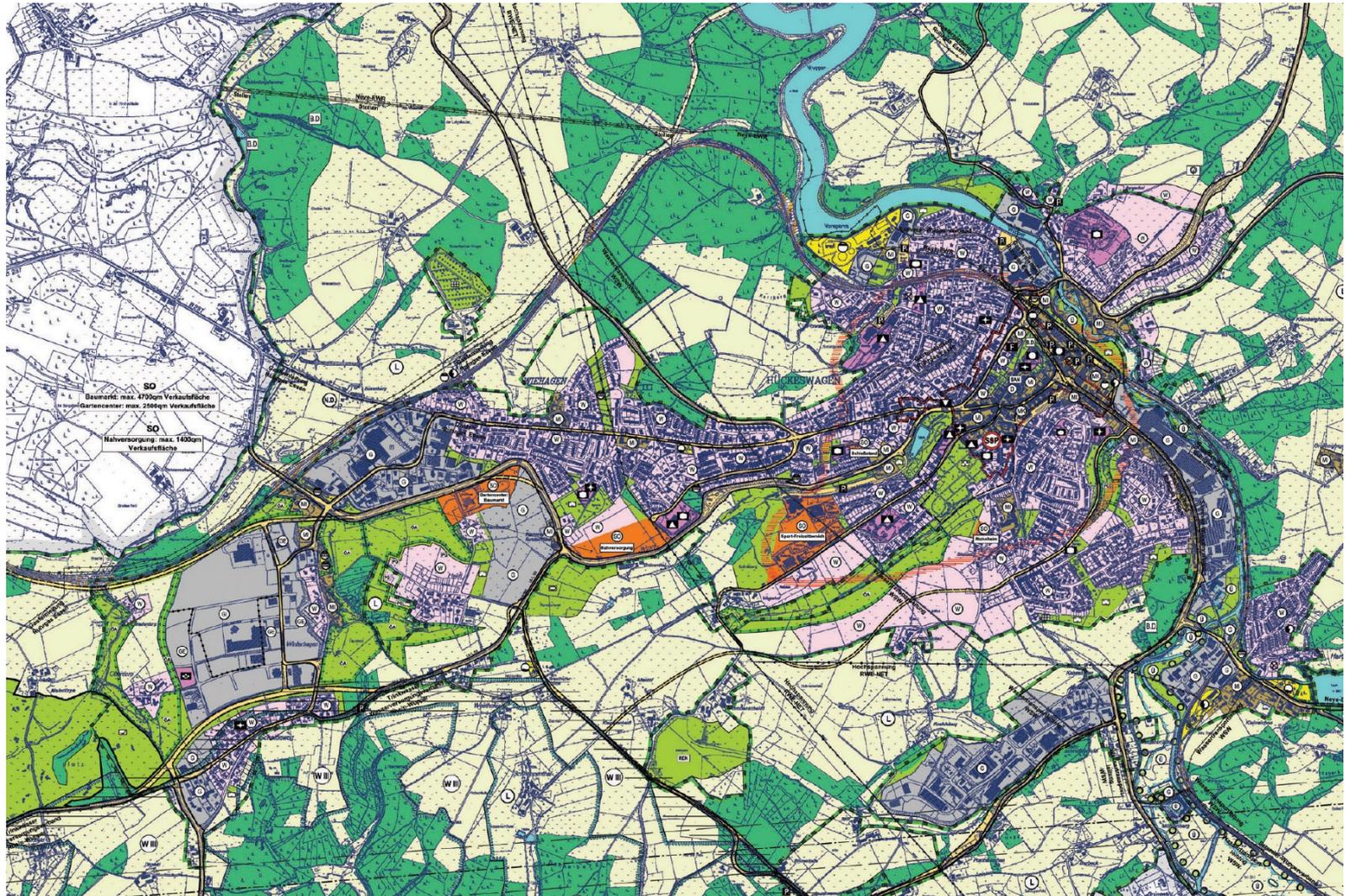
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung,  
Wirtschaftsförderung und Umwelt

05.11.2015

# Auszug Regionalplan



# Auszug Flächennutzungsplan



# Nutzbarkeit von GE- und GI-Flächen



## „Trichter“ der Flächenentwicklung

Die regionalplanerisch dargestellten Gewerbe- und Industriebereiche sollen so großzügig angelegt sein, dass eine stadtentwicklungsrelevante Auswahl vorgenommen werden kann - je nach kommunal angestrebten Kompetenzfeldern bzw. Profilen mit den dafür erforderlichen Standortfaktoren, Lagen und Qualitäten.

Aus den FNP-relevanten Flächen werden wiederum diejenigen Flächen ausgewählt, auf die der eigentumsrechtliche Zugriff möglich ist, die gut erschlossen werden können, für die eine kurzfristige Nachfrage zu erwarten ist und für die entsprechend die verbindliche Bauleitplanung eingeleitet wird.

Die Kommune bzw. die kommunale Wirtschaftsförderungsgesellschaft sollte im Grundsatz in der Lage sein, anfragenden Unternehmen zwei bis drei Flächen zur Auswahl anzubieten. Insoweit ist immer ein „Mehr“ an Flächen im Portfolio zu halten, als es der errechnete Bedarf ergibt.



Die aus der Regionalplanung ausgewählten Flächen fließen sukzessive in den Flächennutzungsplan. Die Flächen sind i.d.R. noch nicht erschlossen bzw. nicht eigentumsrechtlich gesichert oder ansonsten verfügbar. Nachdem sowohl Planungsrecht, Erschließung, Erwerb oder andere Bindungen große Unsicherheiten bergen, soll auf dieser Ebene eine Flächenauswahl möglich sein, die deutlich über dem errechneten Bedarf liegt. Fakt ist, dass nur ein Teil dieser Flächen in die verbindliche Bauleitplanung übersetzt werden kann bzw. die Umsetzung sich über einen längeren Zeitraum erstreckt.

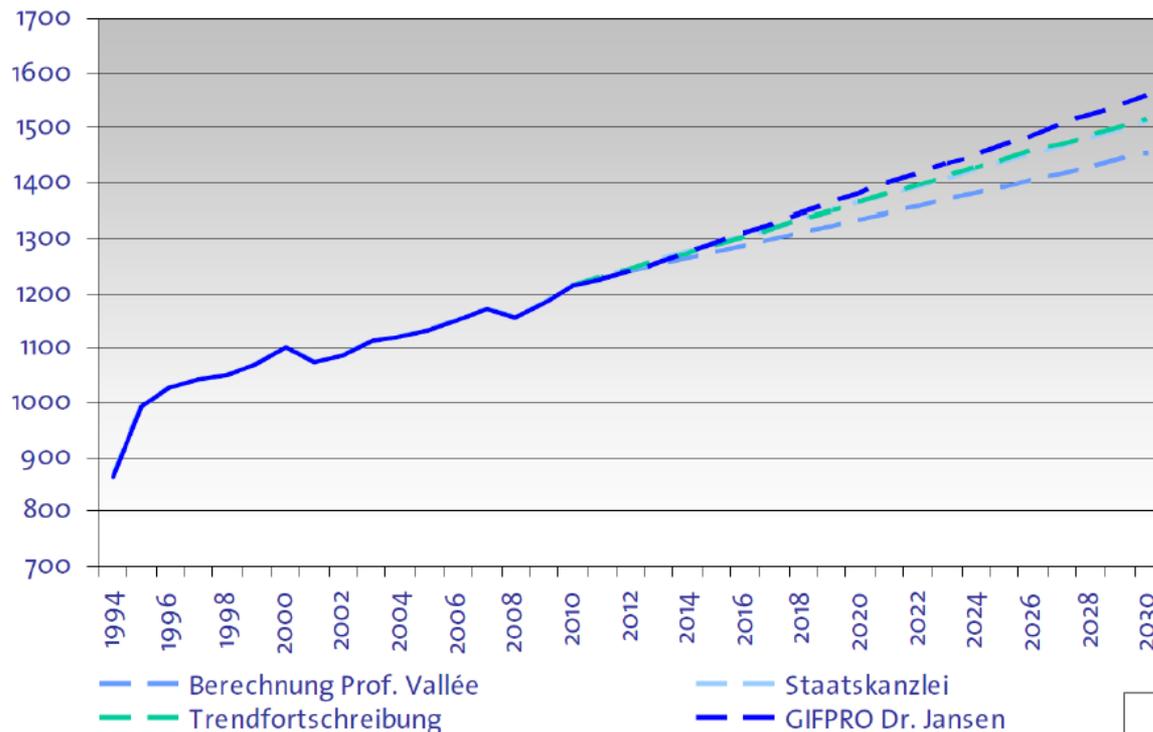
Von den im Bebauungsplan festgesetzten Siedlungsflächen für Gewerbe und Industrie sind bis zur konkret nutzbaren Grundstücksfläche die Erschließungsflächen und Flächen für sonstige technische Infrastruktur (z.B. Regenrückhalt) sowie sonstige Restriktionsflächen (z.B. Abstandsflächen) abzuziehen.

**ENTWURF**  
Stand: Juli 2015

# GE- und GI-Flächenbedarfe



## Bedarfsberechnung

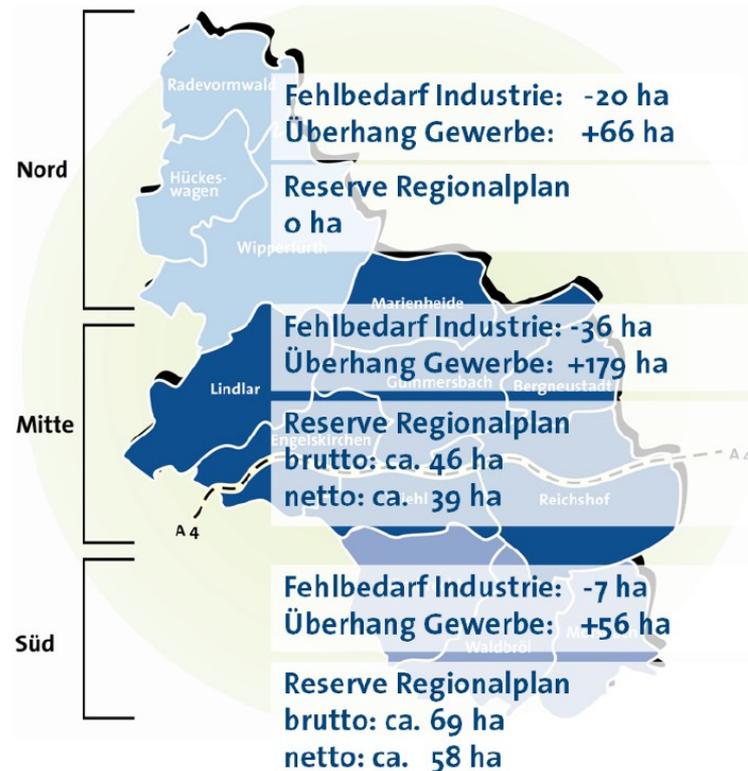


**ENTWURF**  
Stand: Juli 2015

- Angenommener Mittelwert: ca. 270 ha
- Gewerbeflächenbedarf ca. 110 ha, Industrieflächenbedarf ca. 160 ha

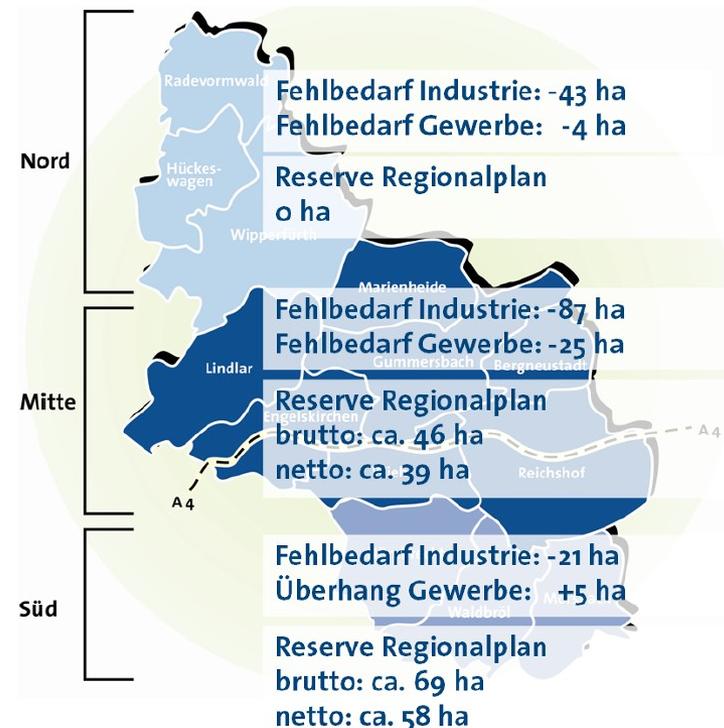
# GE- und GI-Flächenbedarfe

Abbildung 29 Fehlbedarfe/ Überhänge bis 2030



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 31 Fehlbedarfe/Überhänge bis 2030 unter Berücksichtigung der mit Restriktionen behafteten Flächen sowie der Eigentumsverhältnisse

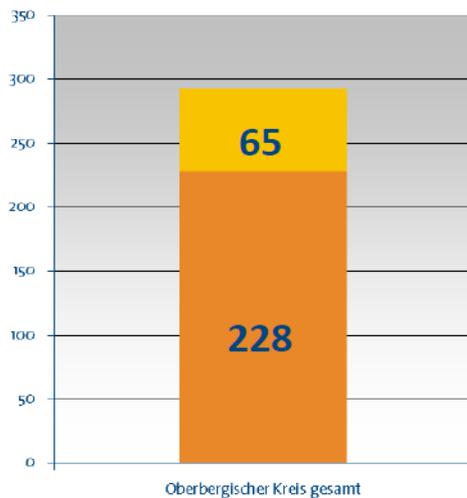


Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

**ENTWURF**  
Stand: Juli 2015

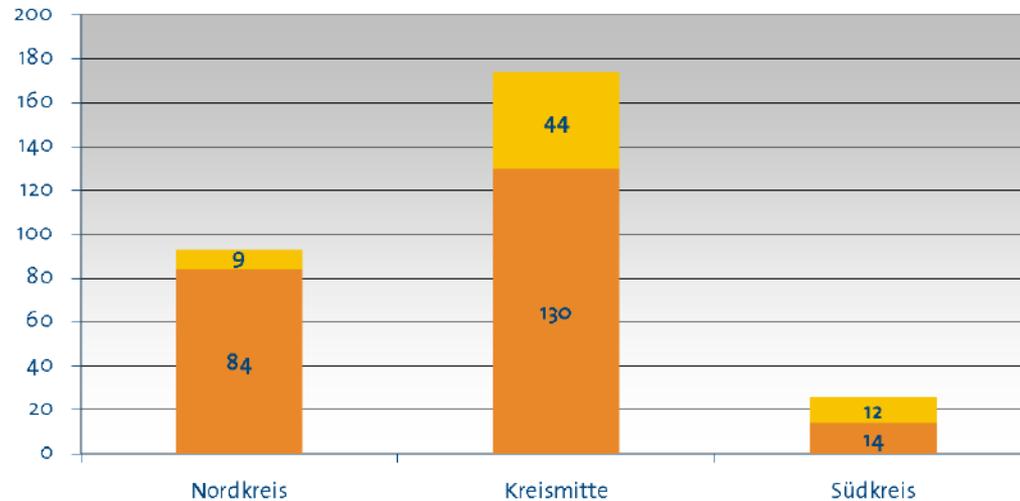
# Eignungsflächen

## Differenzierung GE-/GI-Eignung (Profil B/C)



- Industriell nutzbare Flächenpotenziale
- Gewerblich nutzbare Flächenpotenziale

\*Reichshof: Option A angenommen



- Industriell nutzbare Flächenpotenziale
- Gewerblich nutzbare Flächenpotenziale

**ENTWURF**  
Stand: Juli 2015

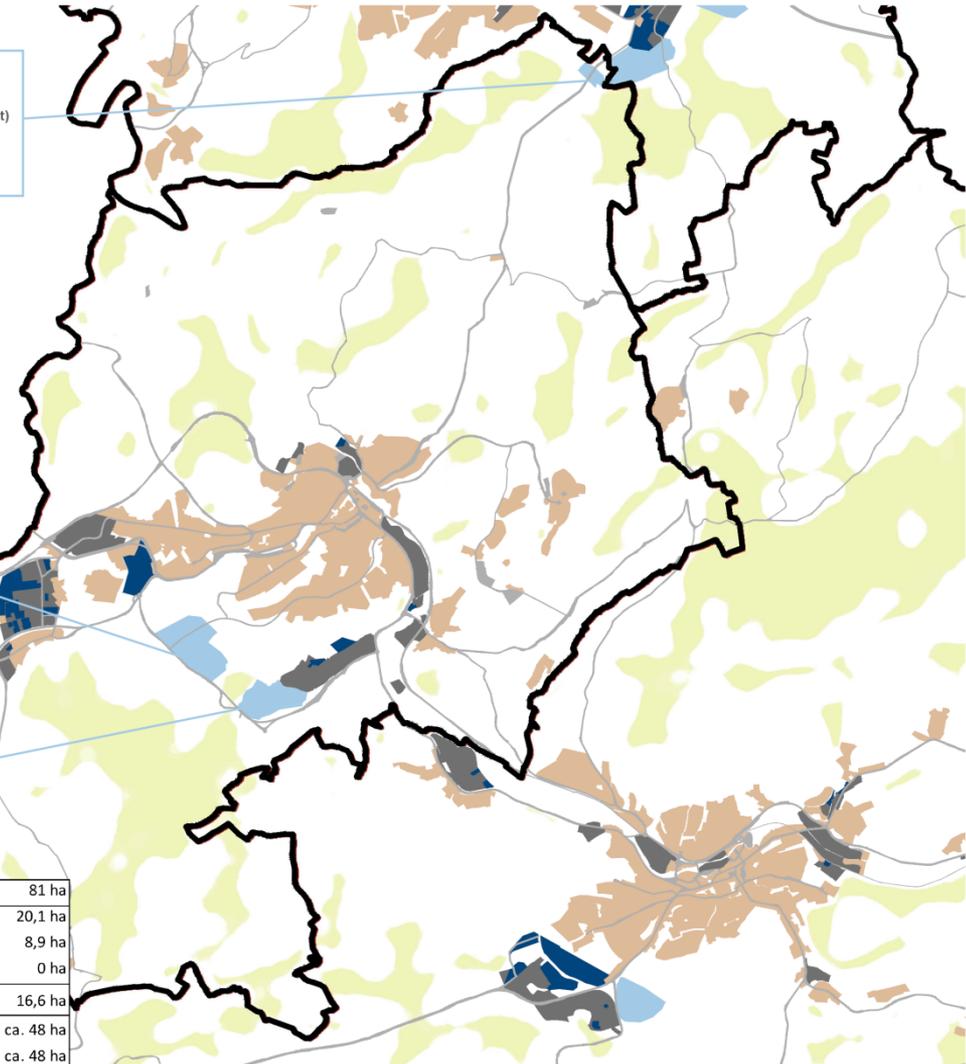
# Eignungs- und Reserveflächen

Radevormwald / Hückeswagen  
Südl. Rädereichen /  
B483 bei Radevormwald  
ca. 24 ha (4 ha auf Gemeindegebiet)  
davon ca. 22 ha industriell  
nutzbare Flächenpotenziale\*  
Restriktionen: LSG, Wald, Biotop,  
NSG 300m-Radius

Hückeswagen  
Erdeponie Großenscheid  
ca. 26 ha  
Gesamtfläche industriell  
nutzbare Flächenpotenzial\*  
Restriktionen: LSG, Wald, Biotop,  
NSG 300m-Radius

Hückeswagen  
Sohl  
ca. 18 ha  
Gesamtfläche industriell  
nutzbare Flächenpotenzial\*  
Restriktionen: LSG, Biotop,  
NSG und Wald 300m-Radius

|                              |              |           |
|------------------------------|--------------|-----------|
| Gewerbeflächen Bestand       |              | 81 ha     |
| Reserveflächen               | FNP          | 20,1 ha   |
|                              | GE           | 8,9 ha    |
|                              | GI           | 0 ha      |
|                              | Regionalplan | 0 ha      |
| Mögliches Tauschpotenzial    |              | 16,6 ha   |
| Suchräume auf Gemeindegebiet |              | ca. 48 ha |
| davon GI-tauglich            |              | ca. 48 ha |



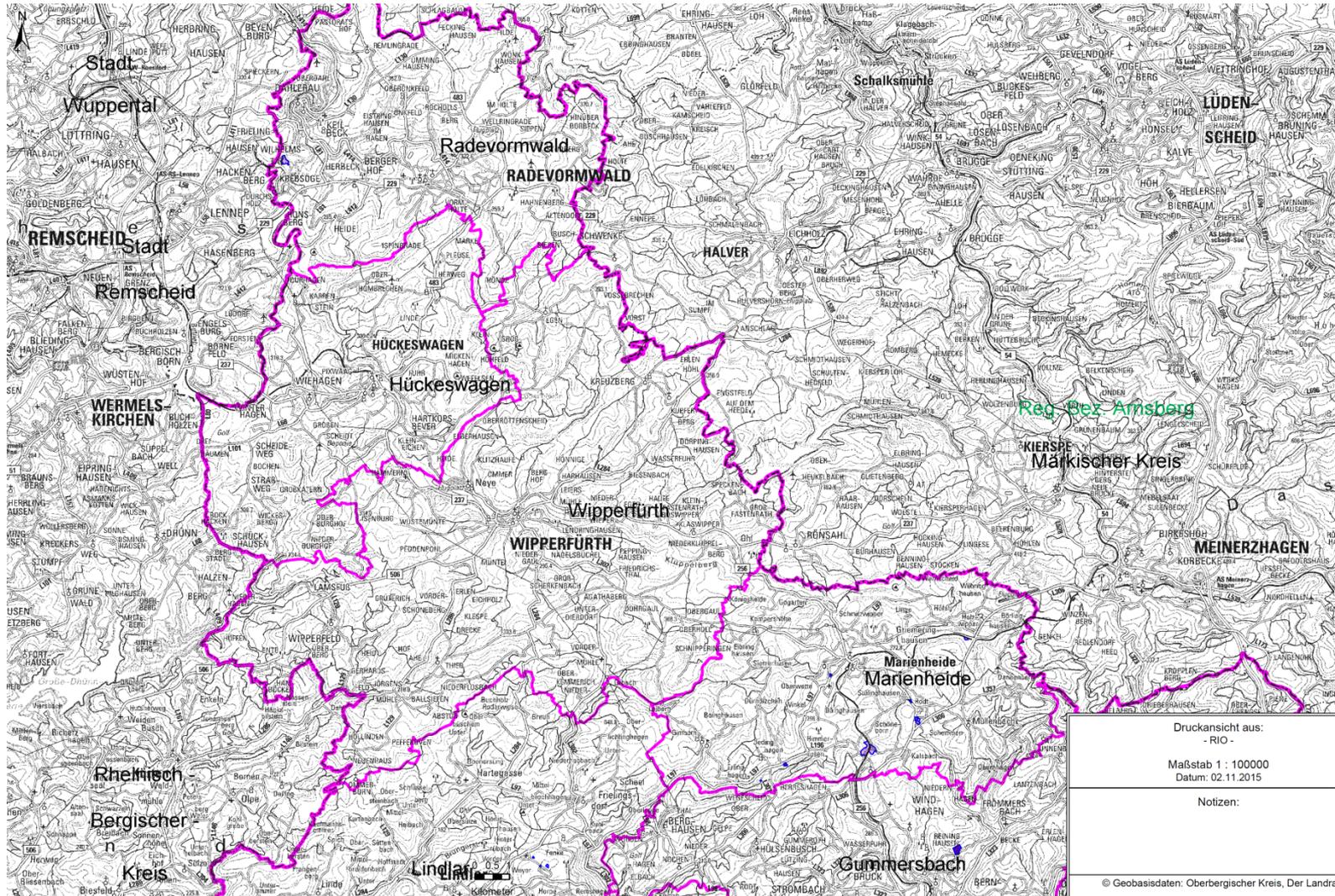
- Gewerbeflächen Bestand
- Reserveflächen GE/GI FNP
- Reserveflächen Regionalplan
- Flächenpotenziale
- Bebaute Bereiche nach FNP
- Relevante Grünstrukturen
- Kommunalgrenze

\* Diese Flächenpotenziale sind auf Grundlage der erforderlichen Abstände zu empfindlichen Nutzungen gemäß Abstandsriß als industriell nutzbare Flächenpotenziale gewertet. Gleichwohl können die möglichen Konflikte zu angrenzenden Nutzungen über die verbindliche Bauleitplanung dahingehend koordiniert werden, dass auch darüber hinaus industrielle Nutzungen/ Industriegebiete möglich sind (z.B. über die Festsetzung von immissions- wirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln). Insofern handelt es sich um eine vorläufige pauschalisierte Wertung, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung den industriellen Bedarfen noch angepasst werden kann.



Oberbergischer Kreis  
Industrie- und  
Gewerbeflächenkonzept  
Nordkreis  
Hückeswagen

# Auszug Brachflächenkataster



# Beschlussvorlage FB

## III/2849/2015



### Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss empfiehlt / der Rat beschließt, folgende Flächendarstellung

gemäß **Eignungsflächenuntersuchung und Reserveflächendarstellung** des Büros Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen (siehe Anlage) in das regionale Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für die Kommunen des Oberbergischen Kreises zum Zwecke der Anmeldung für die Regionalplanneuaufstellung einzubringen.

2. Die Schloss-Stadt Hückeswagen wirkt darauf hin, dass durch Flächenrecycling verfügbare **Brachflächen** einer geeigneten baulichen Nutzung – wo möglich als Industrie und Gewerbe – zugeführt werden. Das setzt jedoch eine ausreichende Größe, eine baurechtliche Zulässigkeit, die Eignung im Hinblick auf den Immissionsschutz, die Sanierung von Altlasten sowie die Flächenverfügbarkeit voraus. Auf das Brachflächenkonzept für den Oberbergischen Kreis, welches unter Beteiligung der Schloss-Stadt Hückeswagen entwickelt wurde, wird verwiesen.

3. Die Schloss-Stadt Hückeswagen wird für Flächenneubedarfe von Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzung bereits an anderer Stelle im Stadt-/Gemeindegebiet schon **dargestellte siedlungsräumliche Ausweisungen** gleichwertig (bezieht sich sowohl auf die Quantität als auch auf die Qualität des Freiraums sowie der Bodenschutzwürdigkeit), sofern dieses aus den Regelungen des Landesentwicklungsplans erforderlich ist, **wieder dem Freiraum zuführen**. Dies kann auch in interkommunaler Kooperation erfolgen.

4. Die Schloss-Stadt Hückeswagen verfolgt das Ziel, für dringend benötigte Flächenneuausweisungen zur Sicherung der heimischen Wirtschaft und Arbeitsplatzsituation, bei der notwendigen Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (landschafts- und forstrechtliche Kompensationsmaßnahmen) grundsätzlich auf die **Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen zu verzichten**. Stattdessen sind landwirtschaftsintegrierte Kompensationsmaßnahmen auf natur- und landschaftsrelevanten Flächen anzustreben (zum Beispiel über kommunale Öko-Konten sowie den Bergischen Kulturlandschaftsfonds).