

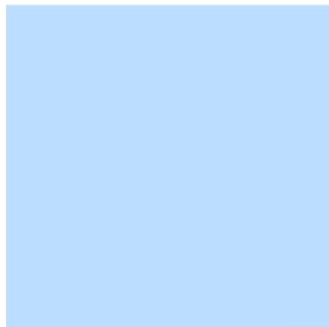
## **Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für die Kommunen des Oberbergischen Kreises**

Erläuterungsbericht Teil 2

**M. Sc. Elke Geratz**

**Dipl.-Ing. Dominik Geyer**

Köln, August 2016



**Geschäftsführende**

**Gesellschafter:**

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

**Stadt- und Regionalplanung**

**Dr. Jansen GmbH**

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

Handelsregister: HRB Köln 62236  
Umsatzsteuer-ID: DE 257979980

**Gesellschafter/Seniorpartner:**

Dr. Paul G. Jansen

[info@stadtplanung-dr-jansen.de](mailto:info@stadtplanung-dr-jansen.de)  
[www.stadtplanung-dr-jansen.de](http://www.stadtplanung-dr-jansen.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>7</b>
1.1	Aufgabenstellung und Bearbeitungsprofil	7
1.2	Verhältnis regionalplanerischer Flächen zu tatsächlich nutzbaren Flächen	9
1.3	Flächen differenziert betrachten	11
1.4	Problem: Eigentumsverhältnisse	11
<b>2</b>	<b>Flächenbedarfsberechnung und Gewerbeflächenprofile</b>	<b>15</b>
2.1	Aktualisierte Flächenbedarfsberechnung	15
2.2	Gewerbeflächenprofile	17
2.3	Differenzierung nach Gewerbe (B) und Industrie (C)	20
<b>3</b>	<b>Methodik zur Ermittlung geeigneter Standorte</b>	<b>23</b>
3.1	Ermittlung von Tauschflächen und Suchräumen	23
3.2	Bewertung und Zuschnitt der Suchräume	23
3.2.1	Vorprüfung der Umweltrestriktionen	25
3.2.2	Verkehrliche Eignung	27
3.2.3	Prüfung GE-/GI-Tauglichkeit	27
3.2.4	Priorisierung der Standorte	28
<b>4</b>	<b>Ergebnis der Flächenermittlung</b>	<b>31</b>
4.1	Ergebnis der Suchraumermittlung	31
4.2	Ergebnis der Tauschflächenermittlung	32
4.3	Bilanzierung der Flächen	33
4.4	Zwischenfazit	33
<b>5</b>	<b>Flächensteckbriefe</b>	<b>37</b>
5.1	Radevormwald – Südliche Erweiterung GE-Ost/Grafweg	37
5.2	Radevormwald/Hückeswagen – Südliches Rädereichen/B 484	38
5.3	Hückeswagen – Erddeponie Großenscheidt	39
5.4	Hückeswagen – Sohl	40
5.5	Wipperfürth – Klingsiepen Ost	41
5.6	Lindlar/Engelskirchen – Horpe	42
5.7	Gummersbach/Marienheide – Kotthausershöhe/Herreshagen	43
5.8	Gummersbach/Marienheide – Griemeringhausen/Höfel	44
5.9	Gummersbach – Rospe	45
5.10	Wiehl – Kirschhardt	46
5.11	Wiehl/Reichshof/(Bergneustadt) – Heskesberg	47
5.12	Wiehl/Reichshof/(Bergneustadt) – Brächen	48
5.13	Wiehl/Reichshof/(Bergneustadt) – Dahl	49
5.14	Wiehl/Reichshof/(Bergneustadt) – Neuklef	50
5.15	Reichshof/Wiehl/(Bergneustadt) – IKGE Sinspert Wehnrath (Option 1/3)	51
	Reichshof/Wiehl/(Bergneustadt) – Buchen (Option 2/3)	52

5.16	Reichshof/Wiehl/(Bergneustadt) – Wehnrath (Option 3/3)	53
5.17	Bergneustadt – Schlöten	54
5.18	Nümbrecht – Gaderoth	55
5.19	Nümbrecht – Nördliche Erweiterung Breunfeld	56
5.20	Morsbach – Kirchenhof	57
5.21	Morsbach – Schlechtingen Nord	58
<b>6</b>	<b>Gewerbeflächenkonzept – Kartendarstellungen</b>	<b>61</b>
6.1	Kreiskarte	61
6.2	Karte für den Nordkreis	63
6.3	Karte für die Kreismitte	64
6.4	Karte für den Südkreis	65
6.5	Kommunalkarten (alphabetisch)	66
6.5.1	Bergneustadt	66
6.5.2	Engelskirchen	67
6.5.3	Gummersbach	68
6.5.4	Hückeswagen	69
6.5.5	Lindlar	70
6.5.6	Marienheide	71
6.5.7	Morsbach	72
6.5.8	Nümbrecht	73
6.5.9	Radevormwald	74
6.5.10	Reichshof	75
6.5.11	Waldbröl	76
6.5.12	Wiehl	77
6.5.13	Wipperfürth	78
<b>7</b>	<b>Resümee und Empfehlungen</b>	<b>81</b>
7.1	Allgemeine Erkenntnisse	81
7.2	Standortkategorien	81
7.3	Interkommunale Zusammenarbeit	82
7.4	Fazit	82
<b>8</b>	<b>Kurzes Glossar</b>	<b>87</b>

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

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



## **Vorbemerkungen**

Industrie- und Gewerbeflächenkonzept





## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Aufgabenstellung und Bearbeitungsprofil

Die Nachfrage nach gewerblichen und industriellen Flächen kann aktuell in vielen Kommunen des Oberbergischen Kreises nicht bedient werden. In einigen Kommunen sind überhaupt keine Industrie- und Gewerbeflächen mehr verfügbar. In anderen Kommunen können genehmigte Flächen oft nicht genutzt werden (u. a. wegen topografischer und naturräumlicher Bindungen, problematischem Grunderwerb, Erweiterungsflächen in Drittbesitz), oder die tatsächlichen Flächen sind für eine industrielle Nutzung zu klein bzw. mit zu vielen Restriktionen behaftet.

Fläche ist ein knappes Gut, und der sparsame Umgang ist Voraussetzung für eine nachhaltige Bodenpolitik. Gleichermaßen gilt es, der lokalen Wirtschaft ausreichend Entfaltungsmöglichkeiten, d. h. auch Flächen, anzubieten.

Mit dem Gewerbe- und Industrieflächenkonzept soll die Flächendisposition im Oberbergischen Kreis so weit vorbereitet werden, dass für anfragende Unternehmen vor allem aus dem Kreis ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt werden können – und zwar möglichst unter der Maßgabe, hierfür andere Flächen aus der planerischen Perspektive herauszunehmen. Damit kann und soll den Anforderungen der lokalen Wirtschaft Rechnung getragen und gleichzeitig der sparsame Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

Zurzeit stellt die Landesregierung NRW einen neuen Landesentwicklungsplan (LEP) mit geänderten Rahmenbedingungen auf. Ziel ist eine nachhaltige Entwicklung, die soziale und ökonomische Raumansprüche mit ökologischen Erfordernissen in Einklang bringt. Dabei werden Grundsätze und Ziele zur Raumordnung – etwa zur flächensparenden Siedlungsentwicklung – festgesetzt. Die Ziele der Landesentwicklung werden für den Oberbergischen Kreis konkret im Regionalplan der Region Köln definiert. Der Regionalplan Köln bestimmt über 10 ha große Standorte für Industrie- und Gewerbebetriebe als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB). Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen dienen der Ansiedlung, dem Aus-

bau und der Bestandssicherung solcher gewerblichen Betriebe, die wegen ihres Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) integriert werden können.

Im Oberbergischen hat die Kreisverwaltung zusammen mit der Oberbergischen Aufbau GmbH, den 13 Kommunen des Oberbergischen Kreises, der IHK Köln und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Mai 2013 eine Gewerbe- und Industrieflächenanalyse fertig gestellt. Diese ergänzt die zukünftig geforderte Bedarfsberechnung des LEP und errechnet einen zusätzlichen Flächenbedarf für Industrie vor allem für den Norden des Kreises und die Kreismitte.

In der Betrachtung aller denkbaren Entwicklungsflächen scheint die Flächenreserve rein rechnerisch ausreichend zu sein. Tatsächlich machen die 13 oberbergischen Kommunen zunehmend die Erfahrung, dass viele dieser Flächen nicht realisierbar sind. Zudem lassen die vorhandenen Reserveflächen überwiegend nur gewerbliche und nicht industrielle Nutzungen zu. Auch sind diese Flächen meist zu klein für Industrienutzer; nur 5 % der bauleitplanerisch gesicherten Flächen sind größer als 5 ha. Dabei ist die Bedarfslage im Oberbergischen Kreis industriell orientiert, d. h. auf größere zusammenhängende Flächen von 5 bis 10 ha und teils mehr ausgerichtet; ein Bedarf, der im Oberbergischen Kreis schon heute kaum noch bedient werden kann.

Erschwerend kommt hinzu, dass der Suchradius der flächennachfragenden Unternehmen ca. 20 km beträgt. Die faktisch stattgefundenen Aus- und Verlagerungen der Vergangenheit sowie die Ergebnisse der umfassenden Betriebsbefragung aus den Jahren 2012 und 2013 belegen dies eindrücklich: Oberste Maxime der Unternehmen ist es, die Fachkräfte zu halten und dazu gehört maßgeblich, zu weite Arbeitswege zu vermeiden.

Es ist primär das Ziel, die Flächenbedarfe der heimischen Unternehmen zu decken. Um dies zu erreichen, muss in einer durch viele räumliche Restriktionen beschränkten bergischen Landschaft eine ausreichende Auswahl an Flächen ermöglicht werden. Faktisch geht es darum, größere zusammen-

hängende Flächen zu identifizieren, die keinen oder nur geringen umweltrechtlichen Bindungen unterliegen, die gut erschließbar sind und die weiterhin im öffentlichen Eigentum stehen bzw. für die Aussicht besteht, dass sie erworben werden können. Weiterhin müssen diese Flächen so im Kreis verteilt sein, dass der Norden, die Mitte und der Süden des Kreises ausreichend Potenzial für die hier ansässigen Unternehmen aufweisen können.

Mit dem Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Oberbergischen Kreis werden diese Flächen identifiziert und in die Neuaufstellung des Regionalplans gebracht.

Das Industrie- und Gewerbeflächenkonzept besteht insgesamt aus zwei Teilen. Der erste Teil beinhaltet zusammenfassend die Ergebnisse der folgenden Arbeitsschritte:

- Zunächst wurden sämtliche belegten und freien Gewerbe- und Industrieflächen, differenziert nach Größe, Nutzung und planungsrechtlicher Einstufung und nach vorhandenen Restriktionen (Umwelt, betriebliche Bindungen, Eigentumsverhältnisse), erhoben.
- Parallel dazu fand eine umfassende Betriebsbefragung statt, in deren Rahmen im Wesentlichen die Standortpräferenzen der Unternehmen abgefragt wurden. Ergänzt wurde die Betriebsbefragung durch ausgewählte Expertengespräche mit Unternehmern.
- Auf Basis standardisierter Berechnungsmethoden (GIFPRO, Handlungsspielraummethode, Fortschreibung der tatsächlichen Belegungen der Vergangenheit und Methode nach Prof. Vallée) wurde für die drei Teilräume im Oberbergischen Kreis (Nord, Mitte und Süd) eine Bedarfsberechnung durchgeführt und nach Industrie- und Gewerbeflächen differenziert.
- In Gegenüberstellung des Flächenbestands und des Flächenbedarfs wurde ermittelt, wo

die eigentlichen Probleme in der Flächendisposition liegen. Zusammengefasst ist erkennbar, dass viele Flächen mit umweltrelevanten Bindungen belegt sind, nicht eigentumsrechtlich gesichert sind, betrieblichen Bindungen unterliegen bzw. die jeweiligen Einzelflächen nicht ausreichend groß sind. Damit ergibt sich trotz (vermeintlich) ausgeglichener Bilanz ein vergleichsweise hoher Zusatzbedarf an weiteren Entwicklungsmöglichkeiten.

Der zweite, vorliegende Teil beinhaltet die Ergebnisse der folgenden Arbeitsschritte:

- Im Rahmen einer Flächenrecherche sind in Abstimmung mit jeder einzelnen Kommune Flächen identifiziert worden, die bedarfsorientiert neu in die industriell-gewerbliche Perspektive gebracht werden können.
- Die Flächen wurden nach umweltrelevanten Bindungen und hinsichtlich ihrer Erschließungsqualität sowie nach Standortfaktoren bewertet und nach Prioritäten gegliedert.
- Gleichzeitig wurden Flächen ermittelt, die aus der planerischen Perspektive herausgenommen werden können.

Interkommunale Kooperationen werden vorbereitet. Das heißt, die drei Teilräume des Oberbergischen Kreises Nord, Mitte und Süd (Abbildung 1) erkennen jeweils einen gemeinsamen Flächenbedarf an, der eine regionale Dimension hat und der gemeinsam entwickelt werden soll. Dabei werden die Bedarfslagen der einzelnen Kommunen, die Flächen- und Tauschpotenziale sowie die Flächendisposition berücksichtigt.

Ziel ist es, dass nach Beschluss aller Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises das Industrie- und Gewerbeflächenkonzept als Grundlage für die Neuaufstellung des Regionalplans im Themenfeld der Wirtschaftsflächen verankert wird.



Abbildung 1: Unterschiedliche Teilräume im Oberbergischen Kreis

## Oberbergischer Kreis

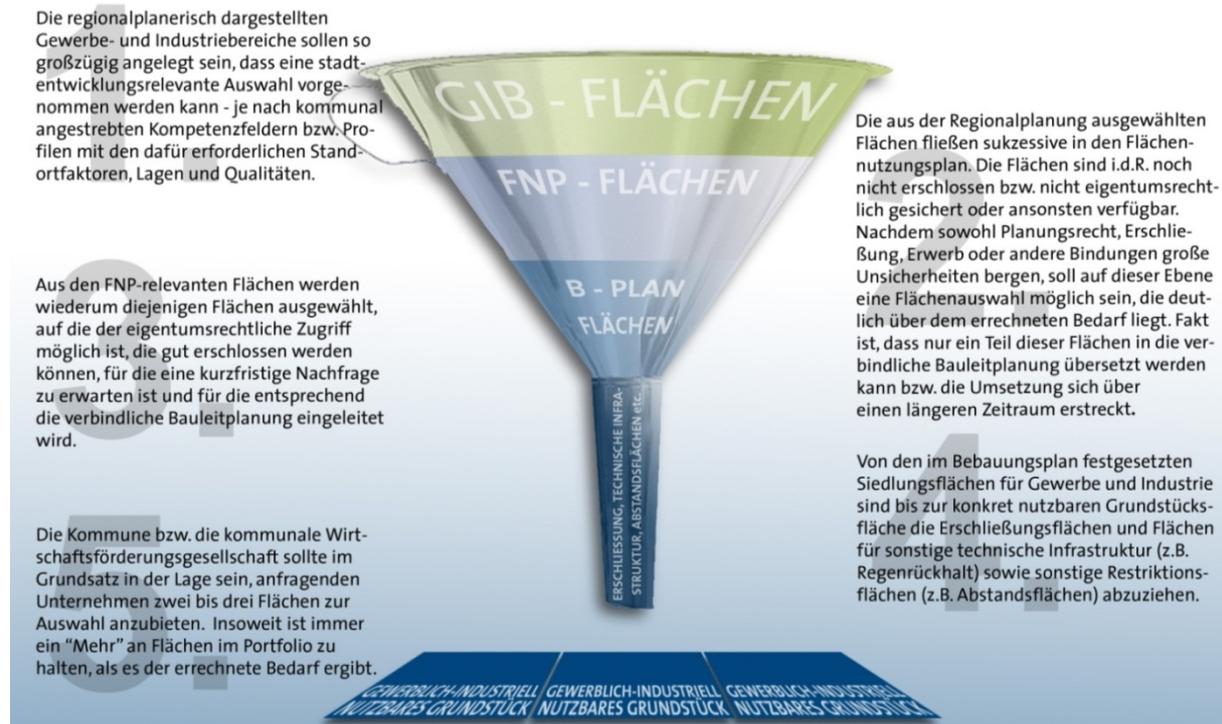


Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 1.2 Verhältnis regionalplanerischer Flächen zu tatsächlich nutzbaren Flächen

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Größenordnung der in der Planung (Regionalplan, FNP) dargestellten Flächen regelmäßig höher sein muss als die Größenordnung derer, die tatsächlich im Rahmen einer marktkonformen Wirtschaftsentwicklung eingesetzt werden können. Das folgende Bild eines „Trichters“ macht diese Entwicklungsfolge deutlich.

Abbildung 2: „Trichter“ Flächenentwicklung



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Rahmen einer im Sommer 2013 durch die IHK Siegen beauftragten Studie (Prof. Gerd Hennings, Christoph Krafczyk, Sebastian Siebert: „Vom Brutto zum Netto – Unterschiede zwischen regionalplanerisch gesicherter und tatsächlich gewerblich nutzbarer Fläche am Beispiel ausgewählter Standorte in der Region Siegen-Wittgenstein und Olpe“, Industrie- und Handelskammer Siegen (Hrsg.), Dortmund, Juli 2013) wurde die Frage untersucht, „welcher Anteil der Fläche, die durch die Regionalplanung als sogenannte Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) ausgewiesen wird, tatsächlich im Laufe der Planungsverfahren zu real durch Betriebe nutzbarer GE- und GI-Fläche (Gewerbe- und Gewerbeindustrie) wird“ (ebenda, S. 8). Ergebnis ist eine extrem hohe Varianz zwischen 16,5 % in Siegen (d. h. 16,5 % der regionalplanerisch dargestellten Fläche konnte in tatsächliche Betriebsfläche „übersetzt“ werden) und 91 % in Freudenberg.

Um die Übertragbarkeit dieser Ergebnisse auf Nordrhein-Westfalen insgesamt zu prüfen, vergaben die IHKs im Jahr 2015 eine umfangreiche Studie, in „deren Rahmen die Netto-Brutto-Verhältnisse in allen IHK-Bezirken des Landes an Fallbeispielen

ermittelt werden sollten“ (Prof. Gerd Hennings, Sebastian Siebert: „Vom Brutto zum Netto – Unterschiede zwischen regionalplanerisch gesicherter und tatsächlich gewerblich nutzbarer Fläche in den IHK-Bezirken Nordrhein-Westfalens“, Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen e.V. (Hrsg.), Dortmund, Oktober 2015, S. 9). Im Ergebnis zeigt sich für die 24 zufällig ausgewählten Fallbeispiele, dass im Durchschnitt nur 67,5 % der GIB-Flächen tatsächlich gewerblich/industriell nutzbar sind. Für die GIB, deren Bebauungspläne nach dem Jahr 2000 aufgestellt wurden, liegt der durchschnittliche Netto-Brutto-Anteilswert sogar bei nur 57 %.

Allein die Bandbreite zeigt, dass das generalisierende Gegenüberstellen einer in der Regionalplanung dargestellten Flächenzahl zu einem errechneten Bedarf wenig hilfreich ist. Es bedarf eines genauen Blicks auf die tatsächliche Situation vor Ort und eines ausreichenden „Spielraums“ für die Kommunen, um aufkommenden Flächenrestriktionen ausweichen zu können.



### 1.3 Flächen differenziert betrachten

Aber auch aus wirtschaftlicher Perspektive ist es erforderlich, die Planungsmöglichkeiten an den Bedarf anzupassen: Das Wirtschaftsfeld unterscheidet sich vom Planungs- und Politikfeld in den Zeithorizonten grundlegend. Während auf politischer Ebene die planungsrelevanten Steuerungsmechanismen langfristig vorzubereiten sind (politischer Entscheidungsprozess – Regionalplan – Flächennutzungsplan – Bebauungsplan – Erschließung), sind im Wirtschaftsfeld häufig kurzfristige Entscheidungen und Entwicklungstrends relevant. Vielfach lassen sich in Betriebsbefragungen nicht einmal Aussagen zu flächenbezogenen Expansionen oder Verlagerungen über einen Zeitraum von weniger als zwei Jahren ermitteln. Die Wirtschaftszyklen werden immer kürzer; entsprechend spontan werden Standortentscheidungen getroffen. Planungsprozesse sind demnach grundsätzlich mit Unsicherheiten behaftet, da nicht sicher sein kann, ob die vorbereitenden Planungen auch marktkonform die tatsächliche Nachfrage treffen.

Beispielsweise hat gerade in einer industriell geprägten Region, in der viele Industriebetriebe in den engen Tallagen ansässig sind, die Betriebsverlagerung bzw. Auslagerung von Betriebsteilen eine besondere Brisanz. Aus den Standortbedingungen heraus in Verbindung mit einer industriellen Prägung entstehen regelmäßig Flächenbedarfe an großen zusammenhängenden Flächen. Wenn sich die planerischen Flächenpotenziale allerdings aus einer Vielzahl an Kleinflächen zusammensetzen, mag zwar das gesamte Mengengerüst an Flächen theoretisch ausreichend sein, den Betrieben wird es gleichwohl nicht helfen. Das bedeutet, dass die Gesamtbilanz einer Bedarfsberechnung mit der Summe der zur Verfügung stehenden Flächen zwar übereinstimmen kann, ob die einzelnen Flächen allerdings die richtige Größe oder das benötigte Profil aufweisen, findet in der landes- und regionalplanerischen Diskussion zum Abgleich zwischen Bestand und Bedarf kaum Berücksichtigung. Vielfach summiert sich das Flächenpotenzial eben aus einer großen Anzahl an Klein(st)flächen, während zusammenhängende Gebiete für große Unternehmen oder für die Ansiedlung eines neuen Betriebs nicht bzw. nicht ausreichend verfügbar sind. Die Kleinflächen können zwecks Flächentauschs planerisch meist nicht zurückgenommen werden, da sie

vielfach integriert in bestehenden Gewerbestandorten liegen. Gleichwohl blockieren sie (als theoretisch verfügbares Flächenangebot) die Neuausweisung alternativer, größerer bzw. besser geeigneter Areale.

Dieses einfache Beispiel macht sehr deutlich, dass „Fläche nicht gleich Fläche“ ist und entsprechend der individuellen betrieblichen Anforderungen hier ein diversifiziertes Angebot vorgehalten werden sollte. Eine Aussage, die sehr deutlich in Richtung einer erhöhten Flexibilisierung in der Flächenauswahl durch die Kommunen weist. Eine aktive Gewerbeflächenpolitik verspricht nur Erfolg, wenn ein ausreichend großer Spielraum an Flächenkapazitäten zur Verfügung steht.

### 1.4 Problem: Eigentumsverhältnisse

In der Regel wird bei zusätzlichem Flächenbedarf der Regionalplanung die Forderung gestellt, gleichwertige Areale im Gegenzug aus der planerischen Perspektive zu nehmen („Tauschflächen“). Diese Praxis stellt die Kommunen häufig vor nicht lösbare Probleme und zwar aus folgendem Grund:

In den vergangenen Dekaden ist die früher so wichtige kommunale Bodenvorratspolitik (i. d. R. aufgrund „klammer Kassen“) zum Erliegen gekommen und die bis dato noch vorhandenen Flächen in kommunalem Eigentum wurden inzwischen weitgehend veräußert bzw. verbraucht. Eine Situation, die im Oberbergischen Kreis wie in fast allen Gebietskörperschaften in Nordrhein-Westfalen vorherrscht. Auch sind die (durch Verknappung) aufgerufenen hohen Preise heute kaum noch zu bedienen. Das bedeutet, dass Flächen, die aktuell in einer planerischen Perspektive stehen, sich regelmäßig nicht im Eigentum der Kommune bzw. der kommunalen Wirtschaftsförderung befinden.

Wenn nun eine Kommune z. B. über drei Flächen in der planerischen Perspektive verfügt, von diesen dreien aber bedarfsorientiert nur eine benötigt wird, können theoretisch zwei dieser Areale regionalplanerisch eingetauscht werden. Welche dieser Flächen es aber sein soll, ist mit der Unsicherheit behaftet, dass nicht die faktische Eignung, sondern vielmehr die individuelle Präferenz der Eigentümer die Flächenentwicklung bestimmt.

Das heißt, die Kommune kann zwar durchaus bereit sein, zwei der Flächen regionalplanerisch dem Freiraum wieder zuzuweisen; nur die Entscheidung, welche Flächen eingetauscht werden sollen, kann sie nicht treffen. Beim Tausch kann sich zeigen, dass genau die Tauschflächen doch hätten entwickelt werden können und diejenige Fläche im Regionalplan verbleibt, die eigentumsrechtlich weiterhin nicht zur Verfügung steht. Diese Problematik muss in der Flächendiskussion berücksichtigt werden, denn eine solche Situation darf die weitere Flächenentwicklung nicht blockieren.

Zusammenfassend ist erkennbar, dass die allgemeine Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung einer Vielzahl an Bindungen unterliegt, die ein hohes Maß an Flexibilität der Gebietskörperschaften bzw. der kommunalen Wirtschaftsförderungsgesellschaften erfordern. Eine Flexibilität, die nur über direkt verfügbare Flächen in ausreichender Zahl und Größe erreicht werden kann – und diese Flächen können wiederum nur über eine erhöhte Flächenauswahl ins kommunale Flächenportfolio gebracht werden.



**Flächenbedarfsberechnung und  
Gewerbeflächenprofile**  
Industrie- und Gewerbeflächenkonzept





## 2 Flächenbedarfsberechnung und Gewerbeflächenprofile

### 2.1 Aktualisierte Flächenbedarfsberechnung

Im ersten Teil des Fachgutachtens wurde mit dem Basisjahr 2012 eine Flächenbedarfsberechnung nach verschiedenen Methoden vorgenommen. Prognosehorizont war das Jahr 2030. Nunmehr wird eine aktualisierte Prognose vorgenommen. Dies hat im Wesentlichen drei Gründe:

- Die Entwicklungen der jüngeren Vergangenheit sollen in die Prognose mit einfließen.
- Die errechnete Zahl ergab sich aus dem Mittelwert unterschiedlicher Berechnungsmethoden. Nachdem allerdings die Berechnungsmethode des ISB Aachen (Prof. Vallée) nicht mehr als regionalplanerische Maßgabe herangezogen werden soll, wird nur noch auf die GIFPRO Methode, die Trendfortschreibung der Katasterflächen gemäß Landesdatenbank sowie auf die Geoinformationen des Kreises (Raum Informationssystem Oberberg RIO) Rückgriff genommen.
- Für die Berechnungsvarianten wird der Zeithorizont 2035 gewählt. Hintergrund ist, dass der neue Regionalplan auf dem neuen Landesentwicklungsplan basieren wird. Aktuell ist davon auszugehen, dass der neue Landesentwicklungsplan im Jahr 2016 Gültigkeit haben wird, darauf aufbauend erfordert die Neuaufstellung des Regionalplans zwischen drei und fünf Jahre. Der Planungshorizont für den Regionalplan liegt in der Regel bei 15 Jahren, insoweit wird das Jahr 2035 für die vorliegenden Bedarfswerte angesetzt. Gleichermaßen werden auch die Bedarfe pro Jahr dargestellt, sodass eine Umrechnung auf andere Zeitabschnitte ohne weiteres möglich ist.

### Trendfortschreibung auf Grundlage des Monitorings

Nach dem LEP Entwurf ergibt sich der Bedarf an neuen Wirtschaftsflächen aus den Ergebnissen des Monitorings. Dazu soll zukünftig die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme der letzten Monitoring-Perioden fortgeschrieben werden. Um die Daten fortzuschreiben, werden zwei Perioden benötigt, die zweite Periode wird jedoch erst im Jahr

2021 vorliegen. Demnach greift dieses Gutachten zunächst auf bisherige Methoden bzw. vordergründig auf die Extrapolation der tatsächlichen Belegungen in der Vergangenheit zurück.

### GIFPRO-Verfahren nach ILS

Im Ergebnis des „klassischen“ ILS-GIFPRO Verfahrens auf Grundlage der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, der Flächenkennziffer sowie der Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten ergibt sich ein im Regionalplan darzustellender Flächenbedarf von 282 ha bis zum Jahr 2035. Diese Belegungen bilden allerdings nicht diejenigen Flächenzahlen ab, die im Regionalplan darzustellen sind. Es sind, da die regionalplanerisch dargestellten Flächen nicht eins zu eins in Nettobauland umgesetzt werden, Flexibilitäts- bzw. Planungszuschläge zu addieren. Für den Oberbergischen Kreis müssen aufgrund von Topografie und Restriktionen sowie der industriellen Prägung Zuschläge in Höhe von 20 % angenommen werden. Im Ergebnis würde ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 338 ha im Regionalplan darzustellen sein.

### Extrapolation der tatsächlichen Belegung in der Vergangenheit

In der linearen Fortschreibung des jährlichen Durchschnittswerts der Flächenzunahme von Gewerbe- und Industrieflächen im Referenzzeitraum seit 2000 ergeben sich zusätzliche Belegungen von 447 ha bis zum Jahr 2035. (*Datengrundlage: Katasterflächen nach Art der tatsächlichen Nutzung (IT.NRW): Gebäude- und Freifläche Gewerbe und Industrie zuzüglich Betriebsflächen und abzüglich Betriebsfläche Abbauland*).

### Raum Informationssystem Oberberg

In Anlehnung an die künftig anzuwendende Fortschreibung der Monitoring-Daten liefert das im Oberbergischen Kreis angewandte *Raum Informationssystem Oberberg (RIO)* bereits heute relevante Geoinformationen zur Flächenbelegung über einen Zeitraum seit 2012. In einer durch die Oberbergische Aufbaugesellschaft dokumentierten Abfrage haben sich in diesem Zeitraum von 4 Jahren Flächenbelegungen von 44,4 ha ergeben. Das Jahresmittel liegt entsprechend bei 11,1 ha. Diese Belegung aufaddiert auf den Planungshorizont 2035 (19 Jahre) ergibt einen Flächenbedarf von 211 ha. Inwieweit dieser Flächenwert die tatsächlichen Bedarf

fe widerspiegelt ist nur schwer zu bewerten, denn der relativ kurze Zeitraum von vier Jahren ist nur bedingt repräsentativ, zumal gerade in der jüngeren Vergangenheit aufgrund der zunehmenden Engpässe in der Flächendisposition relativ wenig Bewegungen stattgefunden haben.

### Vorausgesetzter Wert

Für die weiteren Differenzierungsschritte wird entsprechend der Vorgehensweise im ersten Teil des Berichtes aus dem Jahr 2013 von einem Mittelwert der vorliegenden Prognoserechnungen ausgegangen. Dieser Mittelwert liegt bei 332 ha. Das entspricht einem jährlichen Wert von 17 ha (im Teil 1 des Fachgutachtens war von einem jährlichen Wert von 15 ha ausgegangen worden).

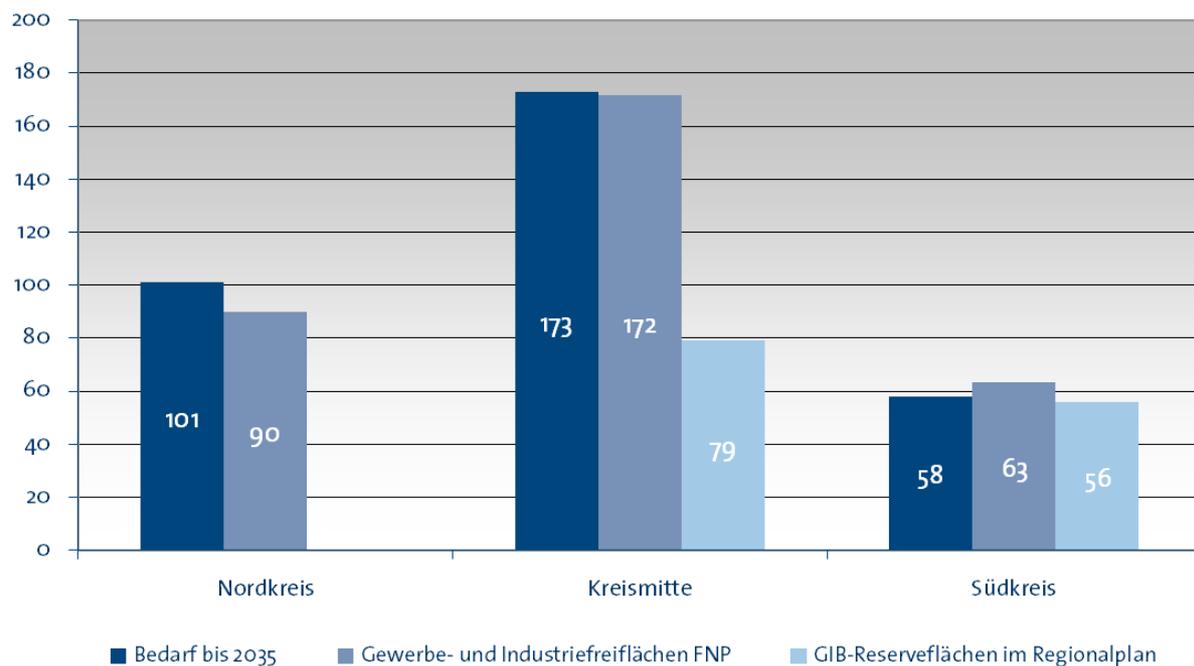
Tabelle 1: Berechnungsgrundlagen

Berechnungsgrundlage	pro Jahr	Zeitraum bis 2035 (19 Jahre)
GIFPRO	18 ha	338 ha
Landesdatenbank	24 ha	447 ha
RIO	11 ha	211 ha
<b>Mittelwert</b>	<b>17 ha</b>	<b>332 ha</b>

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Landesdatenbank sowie Oberbergischer Kreis

Diesem Wert von 332 ha gegenüberzustellen sind die vorhandenen Gewerbefreiflächen GE/GI auf FNP-Ebene im Oberbergischen Kreis von 312 ha sowie die weitere GIB-Reserve von 135 ha im Regionalplan. Für die drei Teilregionen ergibt sich die folgende Verteilung:

Abbildung 3: Reserveflächen und Flächenbedarfe bis 2035 in den Teilräumen des Oberbergischen Kreises in ha



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Rauminformationssystem Oberberg (RIO), Regionalplan

Wie bereits im ersten Teil des Fachgutachtens dokumentiert, würde sich aus dieser Bestandslage in Gegenüberstellung zu den Bedarfen zunächst kein Handlungsbedarf in der Neuflächendisposition ergeben. An dieser Stelle sei aber nochmals darauf verwiesen, dass die FNP-Reserveflächen sowie die regionalplanerischen Reserven bei weitem nicht eins zu eins umgesetzt werden können, da vielfälti-

ge Restriktionen und Bindungen zu berücksichtigen sind. Entsprechende Berechnungen sind im Teil 1 des Fachgutachtens dokumentiert. Auch ist in diesen Daten nicht die Fragestellung nach den Profilen beinhaltet, auf die in einem weiteren Schritt vertieft eingegangen werden soll.



## 2.2 Gewerbeflächenprofile

Ein sehr maßgebliches Defizit der aufgeführten Bedarfsberechnungen (und in der darauf aufbauenden Gegenüberstellung von Bedarf und Flächenpotenzial) liegt in der undifferenzierten und pauschalen Betrachtung. Fläche wird gleich Fläche gesetzt, ohne zu berücksichtigen, dass Gewerbeflächen je nach Standort, Lage und Ausstattung des Gewerbegebiets für sehr unterschiedliche Zielgruppen geeignet und interessant sind. Zum Beispiel nutzt es einer Kommune oder Region wenig, wenn das Gesamtmengengerüst an Flächen rein rechnerisch ausreichend ist, diese Flächen aber nicht nachfrageorientiert das richtige Profil oder die richtigen Grundstücksgrößen aufweisen.

Nicht allein das Flächenangebot, sondern auch weitere Kriterien wie das bauliche Umfeld, die Prägung durch andere Betriebe oder die Qualität des öffentlichen Raums spielen eine maßgebliche Rolle für die Nachfrage. Über die rein quantitative Herangehensweise hinausgehend sollten die jeweils erforderlichen Qualitäten und Typisierungen der Gewerbestandorte in Form von Aussagen zur künftigen Gewerbestruktur ermittelt und in ihrer jeweiligen Größenordnung benannt werden.

Die rein quantitative und „klassische“ Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs ist demnach aufgrund der zunehmend diversifizierten Nachfrage nach spezifischen Standortkriterien für eine langfristige Entwicklungsstrategie nicht ausreichend.

Die Typisierung/Profilierung soll darauf abzielen, Gewerbestandorten – soweit möglich und sinnvoll – ein eindeutiges Bild zu verleihen bzw. hinsichtlich der Ansiedlung von Unternehmen ähnlichen Typs eine Schwerpunktsetzung vorzunehmen. Dies soll im Idealfall dazu führen, jeweils Gewerbeunternehmen mit ähnlichen Betriebseigenschaften oder vergleichbarer (städtebaulicher) Ausstrahlung an einem Standort bzw. Standortbereich zu konzentrieren.

Diese Form der Typisierung sollte allerdings auch ihre Grenzen haben. Es ist in der Regel wenig ziel-

führend, die Vergabe von Gewerbeflächen an bestimmte Betriebstypen zu koppeln – ein gewisses Maß an Offenheit sollte möglich sein. Versuche in der Vergangenheit, Gewerbeflächen sehr genau zu profilieren (z. B. nur für Medienbetriebe oder für Betriebe, die gewisse Umweltstandards erfüllen) haben häufig dazu geführt, dass die Flächen nicht ausreichend nachgefragt wurden und als erschlossene Flächen ungenutzt blieben. Aus der Not heraus – denn die Erschließungskosten müssen refinanziert werden – wurden dann häufig die Vorgaben geöffnet und der hohe Anspruch vollständig aufgegeben.

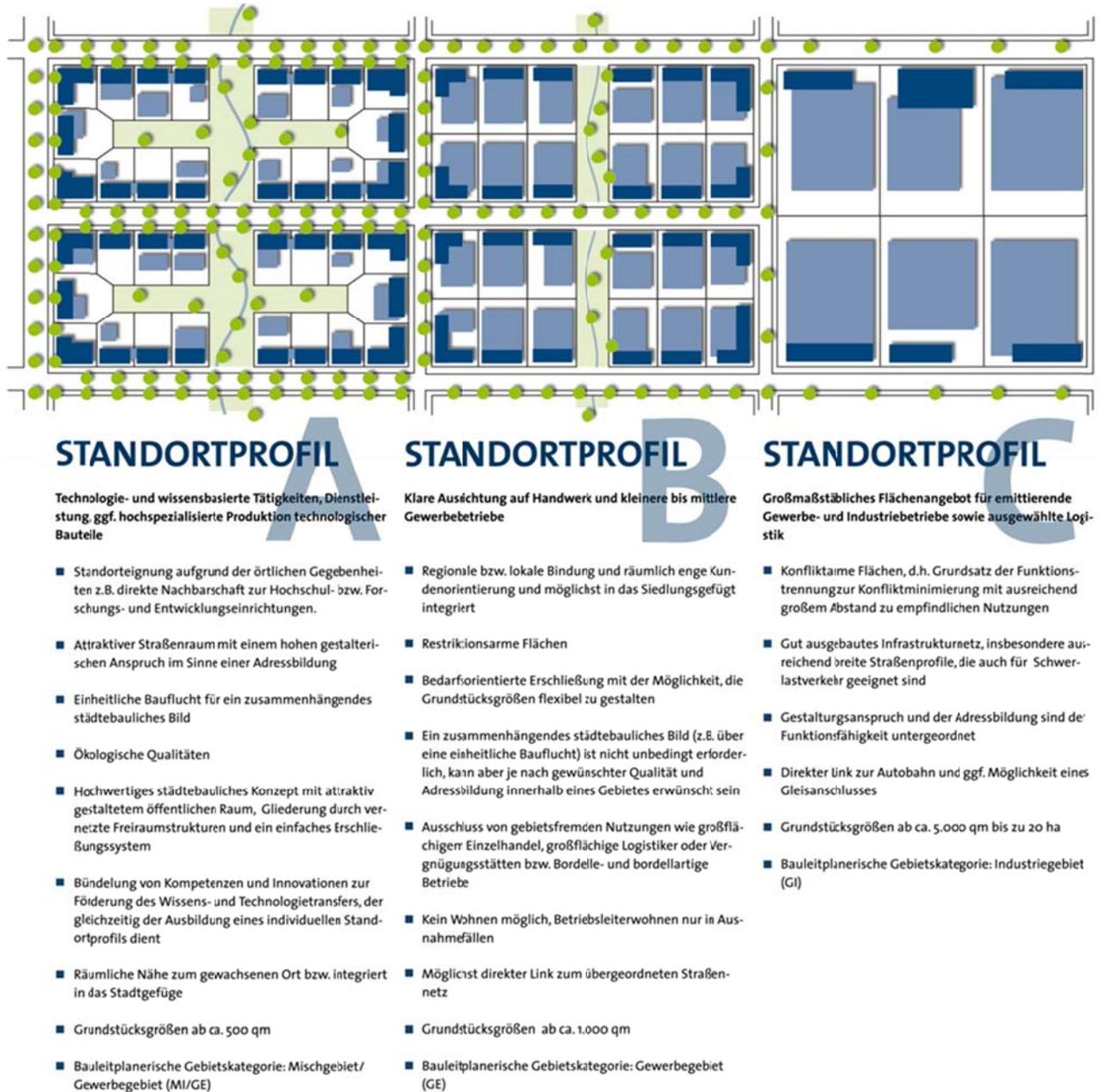
Gleichwohl ist es evident, dass Gewerbefläche nicht gleich Gewerbefläche ist und ein Minimum an Profil vordefiniert sein muss.

Zur Einstufung wird für den Oberbergischen Kreis zwischen drei grundsätzlichen Kategorien unterschieden. Diese Kategorien nehmen die qualitativen Standortpotenziale hinsichtlich möglicher Nachfragegruppen in den Blick:

- **Kategorie A**  
Standorte für wissensbasierte und technologieorientierte Unternehmen, ggf. mit einem Anteil an Forschung und Entwicklung, spezialisierte Kleinproduktion und Dienstleistung
- **Kategorie B**  
Standorte für mittlere und kleinere Gewerbebetriebe und Handwerk, ggf. mit einem Anteil an (unternehmensbezogener) Dienstleistung
- **Kategorie C**  
Standorte für die gewerblich-industrielle Nutzung in Verarbeitung und Produktion sowie in Logistik und Konfektionierung

Wichtige Voraussetzungen für diese Flächenprofilierung ist der Konsens zwischen Akteuren sowie die Bereitschaft der Akteure vor Ort, auch in Zeiten geringer Nachfrage am Gesamtkonzept festzuhalten und dies bei den Grundstückszuschnitten und der Auswahl der Unternehmen zugrunde zu legen. Dies kann allerdings nur möglich sein, wenn sichergestellt ist, dass für alle drei Kategorien ausreichend Fläche zur Disposition steht.

Abbildung 4: Gewerbeflächenprofile



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



### **Kategorie A:**

#### **Standort für technologie- und wissensbasierte Unternehmen sowie Dienstleistung**

Übereinstimmendes Merkmal dieser Flächen ist ein hohes Maß an Bau- und Städtebauqualität.

Naheliegende oder benachbarte Wohn- und Mischgebiete sind nicht als Restriktion zu werten. Vielmehr führt dieses Nebeneinander zur Funktionsmischung und Lebendigkeit des Standorts.

Zusätzlich zur Funktionsmischung ist die Freiraumgestaltung ein wichtiges Instrument zur Attraktivitätssteigerung des Standorts und Ausgangspunkt für die Entwicklung der Gewerbequalitäten.

Kriterien:

- Technologie- und wissensbasierte Tätigkeiten, Dienstleistung, ggf. hochspezialisierte Produktion technologischer (Klein-) Bauteile
- Standorteignung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere die direkte Nachbarschaft zu Hochschul- bzw. Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, d. h. ausreichendes Potenzial an qualifizierten Arbeitskräften
- Bündelung von Kompetenzen und Innovationen zur Förderung des Wissens- und Technologietransfers, der gleichzeitig der Ausbildung eines individuellen Standortprofils dient
- Hochwertiges städtebauliches Konzept mit attraktiv gestaltetem öffentlichem Raum, Gliederung durch vernetzte Freiraumstrukturen und ein einfaches Erschließungssystem
- Repräsentativer Standort, d. h. attraktiver Straßenraum (z. B. mit einheitlicher Bauflucht), für ein zusammenhängendes städtebauliches Bild mit einem hohen gestalterischen Anspruch im Sinne einer Adressbildung
- Ökologische Qualitäten
- Räumliche Nähe zum gewachsenen Ort bzw. integriert in das Stadtgefüge
- Grundstücksgrößen ab 500 qm
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Mischgebiet/Gewerbegebiet (MI/GE)

### **Kategorie B:**

#### **Standort für Handwerk, kleine und mittlere Gewerbebetriebe sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen**

Jede Kommune muss in der Lage sein, für den einfachen gewerblichen Mittelstand, in der Regel inhabergeführte Betriebe mit einer gewerblichen bis handwerklichen Ausrichtung, Flächen in ausreichendem Maß vorhalten zu können. Die städtebauliche Qualität folgt hier weniger gestalterisch hohen Ansprüchen, sondern vielmehr einer guten Funktionalität.

Kriterien:

- Klare Ausrichtung auf Handwerk und kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe
- Regionale bzw. lokale Bindung und räumlich enge Kundenorientierung, möglichst in das Siedlungsgefüge integriert
- Restriktionsarme Flächen
- Bedarfsorientierte Erschließung mit der Möglichkeit, die Grundstücksgrößen flexibel zu gestalten
- Ein zusammenhängendes städtebauliches Bild (z. B. über eine einheitliche Bauflucht) ist nicht unbedingt erforderlich, kann aber je nach gewünschter Qualität und Adressbildung innerhalb eines Gebiets erwünscht sein
- Kein Wohnen möglich, Betriebsleiterwohnen nur in Ausnahmefällen
- Möglichst direkter Link zum übergeordneten Straßennetz
- Grundstücksgrößen ab 1.000 qm
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Gewerbegebiet (GE)

### **Kategorie C:**

#### **Standort für mittlere bis große Gewerbebetriebe, großmaßstäbliche Ansiedlungen und ausgewählte Logistikbetriebe**

Bei Standorten der Kategorie C handelt es sich um Flächen für Betriebe mit einem hohen Flächenbedarf und z. T. mit Emissionsbedarf bzw. vielen Verkehrsbewegungen. Mittlere bis große Gewerbebetriebe, Logistiker im Dreischichtbetrieb, großmaßstäbliche Ansiedlungen mit genehmigungsbedürftigen Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz bis hin zu Störfallbetrieben bilden die primäre Zielgruppe. Bei der Planung stehen funktionale Aspekte wie die verkehrliche Anbindung, der Immissionschutz und die Vermeidung von betrieblichen Restriktionen und Immissionskonflikten im Vordergrund. Ziel ist, den ökonomischen Rahmenbedin-

gungen und den funktionalen Anforderungen der späteren Nutzer Rechnung zu tragen. Das bedeutet, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mögliche Konflikte koordiniert werden. Der Gestaltungsanspruch im öffentlichen Raum und an die Betriebe, die Adressbildung und besondere ökologische Qualitäten sind der Funktionalität und den betrieblichen Ansprüchen untergeordnet.

Kriterien:

- Großmaßstäbliches Profil
- Konfliktarme Flächen, d. h. Grundsatz der Funktionstrennung zur Konfliktminimierung mit ausreichend großem Abstand zu empfindlichen Nutzungen
- Gut ausgebautes Infrastrukturnetz, insbesondere ausreichend breite Straßenprofile, die für den Schwerlastverkehr geeignet sind
- Gestaltungsanspruch und Adressbildung sind der Funktionsfähigkeit untergeordnet
- Direkter Link zur Autobahn und ggf. Möglichkeit eines Gleisanschlusses
- Grundstücksgrößen ab ca. 1 ha
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Industriegebiet (GI)

### 2.3 Differenzierung nach Gewerbe (B) und Industrie (C)

In Anbetracht der Wirtschaftslage im Oberbergischen Kreis werden im vorliegenden Fachgutachten vorwiegend die Wirtschaftsflächen betrachtet, die als Gewerbe- und Industriebereiche (GIB) Eingang in den Regionalplan finden sollen. Nachdem die Flächen der Standortkategorie A vorwiegend im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegen, werden diese Bedarfe nicht näher betrachtet.

Wird das im ersten Teil des Fachgutachtens ermittelte Verhältnis von Gewerbe zu Industrie von ca. 40 % zu 60 % an den vorausgesetzten Bedarfswert von 332 ha angelegt, ergibt sich das folgende Bild:

- Gewerbeflächenbedarf: ca. 132 ha
- Industrieflächenbedarf: ca. 200 ha

Auf Basis der aktuellen Datenlage sind im Oberbergischen Kreis noch insgesamt 62 ha an Industrieflächen in der Reserve. Insoweit bestätigt sich der im Teil 1 des Fachgutachtens dokumentierte Mangel

an ausreichend großen Industrieflächen. Entsprechend stützt sich die folgende Flächenrecherche in erster Linie auf die Identifizierung geeigneter Flächen für Industriebetriebe.



**Methodik zur Ermittlung geeigneter Standorte**  
Industrie- und Gewerbeflächenkonzept





### 3 Methodik zur Ermittlung geeigneter Standorte

#### 3.1 Ermittlung von Tauschflächen und Suchräumen

Zur Ermittlung geeigneter Gewerbe- und Industriebereiche, die als zusätzliche Flächen Eingang in den Regionalplan finden können, wurden in einem ersten Schritt Gespräche mit allen Kommunen geführt.

Die Kommunalgespräche zielten darauf ab, mit den jeweiligen kommunalen Vertretern der Bereiche Planung, Entwicklung und Wirtschaftsförderung Tauschflächen und Suchräume zu identifizieren. Gleichzeitig wurden bereits bekannte Umweltbelange oder Restriktionen der möglichen Flächen erfragt.

Als Tauschflächen für neue Flächen wurden von den Kommunen diejenigen Flächen benannt, die ggf. aus der planerischen Perspektive herausgenommen werden können. Als Tauschflächen kommen daher ausschließlich die Flächen infrage, die durch die verbindliche oder vorbereitende Bauleitplanung oder durch die regionalplanerische Darstellung planerisch kategorisiert sind.

Die abschließende Entscheidung über das Einbringen der Tauschflächen und die tatsächlich abzugebenden Flächen wird bei den Kommunen liegen. Das bedeutet, beide Flächenrecherchen (positiv wie negativ) können und sollen nur in enger Abstimmung mit den Kommunen des Oberbergischen Kreises erfolgen.

Im vorliegenden Fachgutachten werden die Tauschflächen weder grafisch dargestellt noch im Einzelnen benannt. Hintergrund ist, dass mit einer planerischen Kategorie (sei es im Regionalplan, im Flächennutzungsplan oder im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung) Grundstückswerte einhergehen, die sich unmittelbar verändern können, wenn

bekannt wird, dass Flächen aus der planerischen Perspektive herausgenommen werden. Tauschflächen werden aber erst durch politischen Beschluss, wenn das Für und Wider umfassend abgewogen ist, faktisch aus der Perspektive genommen. Entsprechend wird auf die Darstellung in diesem frühen Diskussionsstadium verzichtet. Die Tauschflächen werden nur in ihrer Größenordnung benannt. Damit wird zumindest ein Anhaltspunkt über das Tauschflächenpotenzial in der Diskussion mit der Regionalplanung gegeben.

Gleichermaßen haben die Kommunen Flächenpotenziale für eine gewerbliche/industrielle Nutzung auf dem jeweiligen Stadt- bzw. Gemeindegebiet sondiert. Die hier als „Suchräume“ definierten Potenzialflächen stehen bis dato noch in **keiner** planungsrechtlichen Perspektive; d. h. für diese Areale gibt es weder Bauleitplanung noch eine Regionalplandarstellung. Infolgedessen handelt es sich um Flächen, die im Regionalplan als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Waldbereiche, Bereiche für zweckgebundene Nutzungen und Bereiche zur Sicherung und zum Abbau oberflächennaher Bodenschätze oder im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen dargestellt sind.

#### 3.2 Bewertung und Zuschnitt der Suchräume

Die in den Kommunalgesprächen identifizierten Suchräume wurden in einem zweiten Schritt einer Prüfung vorhandener Restriktionen unterzogen, um die Eignung für eine gewerbliche Entwicklung, aber auch die vorhersehbaren Konflikte dieser Flächen frühzeitig zu ermitteln. Neben Umweltrestriktionen umfasst diese Prüfung Kriterien der verkehrlichen Erschließung, aber auch die Eignung für unterschiedliche Gewerbeflächenprofile. Die Ergebnisse der Untersuchung sind für jede Fläche in einem Steckbrief zusammengefasst.

Abbildung 5: Formblatt zur Bewertung der Suchräume (Flächensteckbrief)

Nr. und Bezeichnung der Fläche		Priorität: 1/2/3	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
<b>Lage</b>	Ortsteil und Bezug Straße	Kartendarstellung mit Abgrenzung der Fläche	
<b>Flächengröße</b>	Größe in ha		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	z. B. Wald (Luftbildauswertung)		
<b>GE-/GI-Tauglichkeit</b>	Anteil GE-/GI-taugliche Flächen in ha		
<b>Profileignung</b>	Kategorie A/B/C		
<b>Zu berücksichtigende rechtliche Umweltvorgaben</b>			
<b>FFH-Gebiet</b>	ja/nein/in 300-m-Radius	<b>Vogelschutzgebiet</b>	ja/nein/in 300 m-Radius
<b>Naturschutzgebiet</b>	ja/nein/in 300-m-Radius	<b>Regionaler Grünzug Regionalplan</b>	ja/nein
<b>Wasserschutzgebiet</b>	nein/Zone I/Zone II	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	ja/nein
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	ja/nein	<b>Gebiete zum Schutz der Natur</b>	ja/nein
<b>Waldgebiet</b>	ja/nein/in 300-m-Radius	<b>Geschützte Biotope</b>	ja/nein
<b>Verkehrliche Erschließung</b>			
<b>Erschließungsaufwand</b>	gering/mittel/hoch	<b>Verkehrsanbindung</b>	Entfernung zu übergeordneten Straßen in km
<b>Schwerguteignung</b>	ja/bedingt	<b>Beschränkungen</b>	Auflistung bekannter Beschränkungen
<b>Ggf. Kooperationsempfehlung</b>			

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Vorprüfung der Umweltrestriktionen war erforderlich, um allgemeine Restriktionen zu erfassen und unüberwindbare Umweltvorgaben auszuschließen. Um Letzteres zu gewährleisten, wurden die Suchräume entsprechend der Schutzregimes zugeschnitten (3.2.1).

Zudem wurden Erschließungsaufwand, Schwerguteignung, Verkehrsanbindung und sonstige Beschränkungen als Kriterien der verkehrlichen Erschließung bewertet (3.2.2), die Eignung für eine gewerbliche bzw. industrielle Entwicklung geprüft

(3.2.3) sowie weitere Belange untersucht, z. B. die Eignung der Flächen für die unterschiedlichen Gewerbeflächenprofile (2.1).

Abschließend erfolgte eine übergeordnete Bewertung der Standorte hinsichtlich ihrer gewerblichen bzw. industriellen Entwicklung durch die Vergabe unterschiedlicher Prioritäten (3.2.4).



### 3.2.1 Vorprüfung der Umweltrestriktionen

Die Vorprüfung der Umweltrestriktionen zielt darauf ab, die ermittelten Suchräume hinsichtlich umweltrelevanter Restriktionen zu überprüfen und eine erste Aussage zu treffen, welche Flächen sich grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung eignen bzw. nicht eignen oder einer vertiefenden umweltfachlichen Untersuchung unterzogen werden müssen. Demnach sind die Ergebnisse vorbehaltlich der Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung zu verstehen.

Dazu wurden die Flächen zunächst hinsichtlich ihrer Lage im FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet (NSG), Trinkwasserschutzgebiet Zone I oder II, Überschwemmungsgebiet oder im regionalen Grünzug geprüft. Flächen, die in Gänze oder zum Teil mit diesen Schutzkategorien belegt sind,

werden kategorisch ausgeschlossen, da die strengen Vorgaben keine Entwicklung von gewerblichen Flächen zulassen.

Für die daraus hervorgegangenen, zum Teil reduzierten Flächen wurde festgestellt, ob die Flächen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) liegen, ob sich auf den Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden oder ob es sich hierbei um Gebiete zum Schutz der Natur oder Waldgebiete handelt.

Gleichermaßen wurde für die Bewertung der Flächen überprüft, ob in einem 300-m-Radius FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete oder Waldgebiete angrenzen.

Die Ergebnisse sind tabellarisch dokumentiert (Abbildung 6).

Abbildung 6: Ergebnisdokumentation der Vorprüfung der Umweltrestriktionen (Beispiel)

<input checked="" type="checkbox"/> auf (Teil-) Fläche vorhanden <input type="checkbox"/> nicht auf Fläche, bzw. im 300m-Radius vorhanden		Flächenumgriff in ha (ca.)	FFH - Gebiet	Vogelschutzgebiet	Naturschutzgebiet	Reg. Grünzug Regionalplan	Wasserschutzgebiet (Zone I oder II)	Überschwemmungsgebiet	Landschaftsschutzgebiet	Gebiete zum Schutz der Natur	Waldgebiete	Geschützte Biotope	Wohngebiet in 300m-Radius	FFH-Gebiet in 300m-Radius	Naturschutzgebiet in 300m-Radius	Vogelschutzgebiet in 300m-Radius	Waldgebiet in 300m-Radius	
<b>Kommune A</b>																		
1.1 - Suchraum 1.1		8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X
1.2 - Suchraum 1.2		21	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3 - Suchraum 2.1		15	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-	X	-	-	-

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Daten zu den Schutzregimes wurden über das Landesamt Information und Technik NRW bezogen. Als WMS-Verbindung auf Grundlage der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000 wurden alle relevanten flächenbezogenen Umweltdaten in das Kartenwerk mit den Darstellungen der Suchräume eingelesen. Nutzungskonflikte zwischen Umweltbe-

langen und aktuellen bzw. perspektivisch vorgesehenen Gewerbe- und Industriebereichen werden auf diese Weise in der Überlagerung der unterschiedlichen Layer direkt erkennbar. In Abhängigkeit von der Schutzkategorie haben bestehende Nutzungskonflikte unterschiedliche Auswirkungen auf die Fläche.

Tabelle 2: Prüfung umweltrelevanter Restriktionen

Schutzregime	Datenquelle	Auswirkung
FFH-Gebiete	WMS-Dienst des Landesamts IT.NRW (Dienstname: LINFOS NRW)	Zuschnitt der Fläche bei Lage im FFH-Gebiet, bei Lage im 300-m-Radius als Restriktion festgestellt
Vogelschutzgebiete	WMS-Dienst des Landesamts IT.NRW (Dienstname: LINFOS NRW)	Zuschnitt der Fläche bei Lage im Vogelschutzgebiet, bei Lage im 300-m-Radius als Restriktion festgestellt
Naturschutzgebiete (NSG)	WMS-Dienst des Landesamts IT.NRW (Dienstname: LINFOS NRW)	Zuschnitt der Fläche bei Lage im Naturschutzgebiet, bei Lage im 300-m-Radius als Restriktion festgestellt
Regionale Grünzüge	WMS-Dienst des Landesamts IT.NRW (Dienstname: Regionalplan)	Zuschnitt der Fläche bei Lage im Regionalen Grünzug
Trinkwasserschutzgebiete	WMS-Dienst des Landesamts IT.NRW (Dienstname: wsg)	Zuschnitt der Fläche bei Lage in Zone I
Überschwemmungsgebiete	WMS-Dienst des Landesamts IT.NRW (Dienstname: uesg)	Zuschnitt der Fläche bei Lage im Überschwemmungsgebiet
Landschaftsschutzgebiete (LSG)	WMS-Dienst des Landesamts IT.NRW (Dienstname: LINFOS NRW)	Bei Lage im LSG als Restriktion festgestellt
Gebiete zum Schutz der Natur (GSN) – LEP	WMS-Dienst des Landesamts IT.NRW (Dienstname: LINFOS NRW)	Bei Lage in GSN als Restriktion festgestellt
Waldgebiete	WMS-Dienst des Landesamts IT.NRW (Dienstname: Regionalplan)	Bei Lage im Waldgebiet oder im 300-m-Radius als Restriktion festgestellt
Nach § 62 LG geschützte Biotope	WMS-Dienst des Landesamts IT.NRW (Dienstname: LINFOS NRW)	Bei Lage in geschütztem Biotop als Restriktion festgestellt

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### Hinweis Überschwemmungsgebiet

Die Bezirksregierung Köln setzt auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes NRW (LWG) Überschwemmungsgebiete fest. Die Festsetzungen berücksichtigen Flächen, die bei einem Hochwasser überschwemmt werden, damit in geeigneter Weise Vorsorge- und Schutzmaßnahmen getroffen werden können. Darüber hinaus werden mit der Festsetzung Handlungen, die sich negativ auf den Hochwasserabfluss auswirken können, verboten.

### Hinweis Regionale Grünzüge

Bei den im Regionalplan dargestellten Regionalen Grünzügen handelt es sich um Freiraumbereiche – insbesondere in Verdichtungsgebieten – die als Grünverbindung oder Grüngürtel wegen ihrer freiraum- und siedlungsbezogenen Funktionen (insbesondere räumliche Gliederung und klimaökologi-

scher Ausgleich, Erholung, Biotopvernetzung) zu erhalten, zu entwickeln oder zu sanieren und vor anderweitiger Inanspruchnahme besonders zu schützen sind. Die Regionalen Grünzüge stellen damit keine Flächenreserven für eine künftige Siedlungsentwicklung dar – von einer weiteren Projektierung dieser Flächen als Suchräume muss daher abgesehen werden. Gleichwohl können in Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde ggf. untergeordnete Teilflächen von Regionalen Grünzügen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass die regionalplanerisch definierte Funktion des Regionalen Grünzugs damit nicht beeinträchtigt wird.

### Hinweis Trinkwasserschutzgebiete

Auch die Lage in der Trinkwasserschutzzone I, die dem Schutz der unmittelbaren Umgebung der Trinkwasserfassungsanlage vor jeglicher Verunrei-



nigung dient und in der infolgedessen jegliche Nutzung untersagt wird, führt dazu, dass der genannte Suchraum nicht weiter betrachtet wird. Anders verhält es sich, wenn der Suchraum oder Teile davon in der Trinkwasserschutzzone II oder III a/b liegen. Hier können – unter Berücksichtigung der jeweiligen Wasserschutzverordnungen –, gewerbliche Nutzungen möglich sein, wenngleich, realistisch gesehen, die Auflagen i. d. R. so weitgehend sind, dass maximal das Schutzregime III b für eine gewerblich-industrielle Nutzung (Kategorie B und C) in Frage kommen kann.

### **Hinweis Landschaftsschutzgebiete**

Landschaftsschutzgebiete zielen in erster Linie auf den Schutz des allgemeinen Erscheinungsbilds der Landschaft ab. Flächen, die in einem Landschaftsschutzgebiet liegen, sind nicht in gleichem Maße kategorisch auszuschließen wie z. B. Flächen in einem Naturschutzgebiet. Je nach Lage sowie Schutzwürdigkeit der Biotope kann ggf. eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz über eine Flächennutzungsplanänderung oder durch Änderung des Landschaftsplans bewirkt werden.

### **3.2.2 Verkehrliche Eignung**

Neben umweltfachlichen Kriterien wurden bei der Flächenbewertung auch verkehrliche Kriterien berücksichtigt. Aufgrund ihrer Relevanz für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung wurden insbesondere Erschließungsaufwand, Verkehrsanbindung und vorhandene Beschränkungen untersucht.

### **Erschließungsaufwand**

Der allgemeine Erschließungsaufwand beinhaltet (aus kommunaler Sicht) den Aufwand, die Flächen ans öffentliche Straßennetz anzubinden. Dies beinhaltet vorwiegend die straßenbaulichen Maßnahmen, aber auch die Versorgung mit technischer Infrastruktur (insbes. Entwässerung) spielt hier eine maßgebliche Rolle.

### **Verkehrsanbindung**

Zur Bewertung der Lagegunst wurde als Kriterium der Verkehrsanbindung unter Verwendung des Kartendienstes von Google Earth Pro die Entfernung zu übergeordneten Straßen gemessen. Damit steht, im Gegensatz zum Erschließungsaufwand, die unternehmerische Sicht einer guten Erreichbarkeit im Blickpunkt.

Die Anbindung an den ÖPNV wurde im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht geprüft. Im Zuge der Entwicklung eines Suchraums zu einem Gewerbe- oder Industriegebiet ist eine ÖPNV-Anbindung in jedem Falle zumindest über eine neue Buslinienführung zu gewährleisten. Auch eine Schienenverkehrsanbindung sollte dann berücksichtigt werden. Insoweit kommt diesen Kriterien zunächst keine Bedeutung im Hinblick auf die Suchraumbewertung zu.

### **Schwerguteignung**

Für eine vorwiegend industrielle Nutzung ist darüber hinaus auch die Schwerguteignung eines Standorts relevant. Der Suchraum wurde als „für Schwergut geeignet“ bewertet, wenn die Radien der zuführenden Straßen ausreichend bemessen sind und die Anbindung zu übergeordneten Straßen nicht durch eine geschlossene Ortschaft führt.

### **Gefahrguteignung**

Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes lässt sich aufgrund der vielen zu berücksichtigenden Faktoren (Fahrbahnbreiten, Kreuzungsgeometrie, Abbiegebeziehungen, Anbaufreiheit, Straßenbreite, Ortsdurchfahrten, Ampelschaltungen, Kreisverkehrsplätze etc.) nicht pauschal bewerten. Im Rahmen der gewerblichen oder industriellen Entwicklung der Suchräume ist ein Verkehrsgutachten zu erstellen.

### **Beschränkungen**

In den Kommunalgesprächen benannte oder anderweitig bekannte Beschränkungen eines Standorts wurden ebenfalls in den Steckbrief aufgenommen. Dazu gehören z. B. mangelnde Ausbauquerschnitte oder Brückenqualitäten, Einbahnstraßenregelungen, Tempo-30-Zonen, temporäre Zufahrtsbeschränkungen sowie Erreichbarkeit durch Wohngebiete oder Stadtzentren.

### **3.2.3 Prüfung GE-/GI-Tauglichkeit**

Die Suchräume sind auf Grundlage der erforderlichen Abstände zu empfindlichen Nutzungen gemäß Abstandserlass vom 06.06.2007 und jeweiligem Flächennutzungsplan (*Datengrundlage: Flächennutzungsplandaten des Oberbergischen Kreises, Dezember 2014*) als Gewerbeflächen- bzw. Industrieflächenpotenziale gewertet. Für eine mögliche industrielle Entwicklung der Flächen wurde somit ein Abstand

von 300 m (Klasse V) zu Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten angesetzt. Der Abstand zu Misch-, Dorf- und Kerngebieten ergibt sich für bestimmte Betriebe aus Gründen des Lärmschutzes gemäß 2.2.2.5 des Abstandserlasses aus der übernächsten Abstandsklasse (mindestens Klasse VII) und beträgt mindestens 100 m.

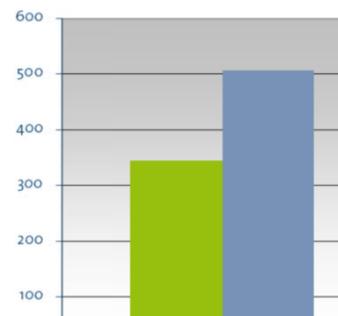
Gleichwohl können die möglichen Konflikte zu angrenzenden Nutzungen der als ausschließlich Gewerbeflächenpotenziale eingestuften Bereiche über die verbindliche Bauleitplanung dahingehend koordiniert werden, dass auch industrielle Nutzungen/ Industriegebiete möglich sind (z. B. über die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln). Insoweit handelt es sich um eine vorläufige pauschalisierte Darstellung gewerblicher Flächenpotenziale, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung den industriellen Bedarfen noch angepasst werden können.

Zudem wurde die Eignung der Flächen für die in Kapitel 0 vorgestellten Gewerbeflächenprofile anhand der dargestellten Kriterien untersucht. Die Ergebnisse sind ebenfalls in den Flächensteckbriefen dargestellt.

#### 3.2.4 Priorisierung der Standorte

Im Ergebnis wird anhand der erkennbaren Umweltbelange, der verkehrlichen Eignung, der GE-/GI-Tauglichkeit sowie aller weiteren festgestellten Rahmenbedingungen eine Einschätzung im Hinblick auf die Umsetzungsperspektive gegeben bzw. die Priorität der Entwicklung einer Fläche beurteilt.

Die Beurteilung der Priorität berücksichtigt zudem das realisierbare Gewerbeflächenprofil. Wie in Kapitel 2.2 dargelegt, bedarf es (je nach Region) einer Verfügbarkeit unterschiedlicher Flächentypologien, um auf die Nachfrage spezifischer Zielgruppen reagieren zu können. Das bedeutet, dass z. B. bei großem Mangel an industriellen Flächen in einem der drei Teilräume eine industriell grundsätzlich geeignete Fläche eher eine hohe Priorität erhält als in einem Teilraum, in dem dieser Mangel weniger gravierend ist.



**Ergebnis der Flächenermittlung**  
Industrie- und Gewerbeflächenkonzept





## 4 Ergebnis der Flächenermittlung

### 4.1 Ergebnis der Suchraumermittlung

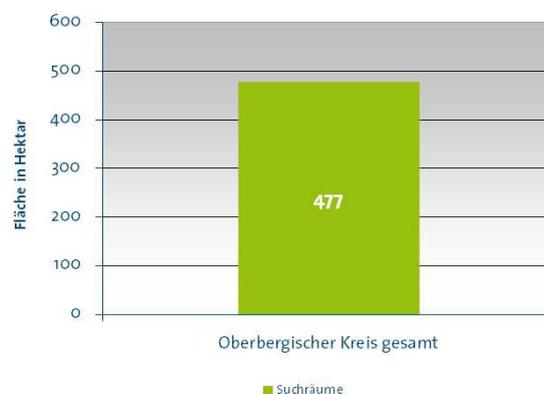
In den Kommunalgesprächen wurden mögliche Entwicklungsflächen (Suchräume) benannt, die bis dato in keiner planerischen Perspektive stehen. Diese zunächst als Suchräume bezeichneten Flächen bilden einen Rahmen, innerhalb dessen und vorbehaltlich der weiteren umweltfachlichen und infrastrukturellen Prüfung, sich mögliche Perspektiven zur Flächenentwicklung eröffnen lassen.

Im Ergebnis der Kommunalgespräche wurden insgesamt 42 Suchräume in unterschiedlichen Größen ermittelt. Mit der Zielsetzung, größere zusammenhängende Flächen zu identifizieren, die industriellen Anforderungen gerecht werden, wurden im ersten Schritt Suchräume mit weniger als 10 ha aus der Auswahl entfernt.

Die verbliebenen Suchräume wurden entsprechend der in Kapitel 3.2.1 dargestellten Methodik auf Umweltrestriktionen geprüft und entsprechend in ihrer Abgrenzung verändert oder aus der Auswahl entfernt.

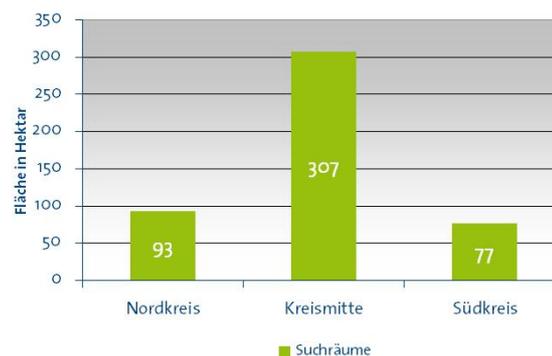
Die Anzahl der Suchräume reduzierte sich so von 42 auf insgesamt 22 Standorte, die insgesamt 477 ha umfassen (Abbildung 7). Die Suchräume verteilen sich etwa gleichermaßen im Kreisgebiet, die drei Kommunen des Nordkreises verfügen über 93 ha Suchraumpotenzial, die sieben Kommunen der Kreismitte über 307 ha und die drei Kommunen des Südkreises über 77 ha (Abbildung 8).

Abbildung 7: Suchräume nach Prüfung der Umweltrestriktionen in ha



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 8: Suchräume nach Prüfung der Umweltrestriktionen nach Teilregionen in ha



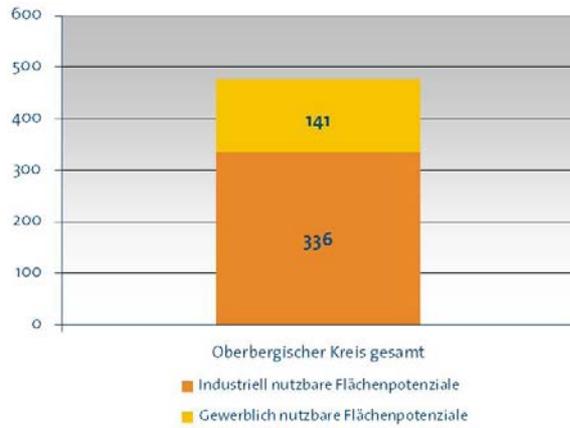
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### Prüfung auf GE-/GI-Tauglichkeit

In einem weiteren Schritt wurden alle verbliebenen Standorte einer Prüfung im Hinblick auf die Eignung für (nur) Gewerbe oder Industrie überprüft (Kapitel 3.2.3).

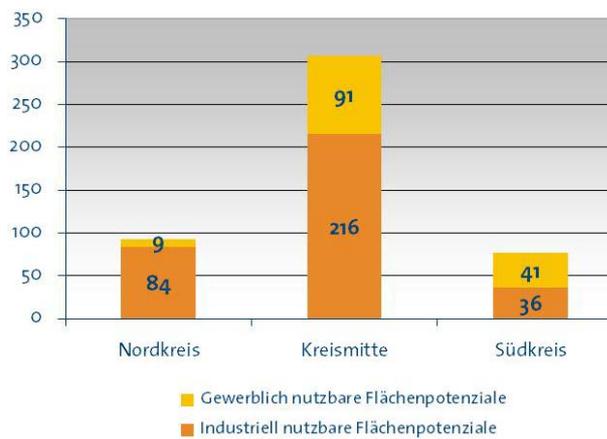
336 ha der insgesamt 477 ha eignen sich nach der ersten Einschätzung für eine industrielle Nutzung (Abbildung 9), das entspricht 70 % der insgesamt identifizierten Suchräume. Insgesamt ist die Verfügbarkeit industriell nutzbarer Suchräume im Kreisgebiet von Nord nach Süd abnehmend. Während im Norden nach erster Einschätzung rund 90 % der Suchräume industriell entwickelbar sind, sind es in der Kreismitte 70 % und im Südkreis 47 % (Abbildung 10).

Abbildung 9: Suchräume GE-/GI-Tauglichkeit in ha



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 10: Suchräume GE-/GI-Tauglichkeit nach Teilregionen in ha

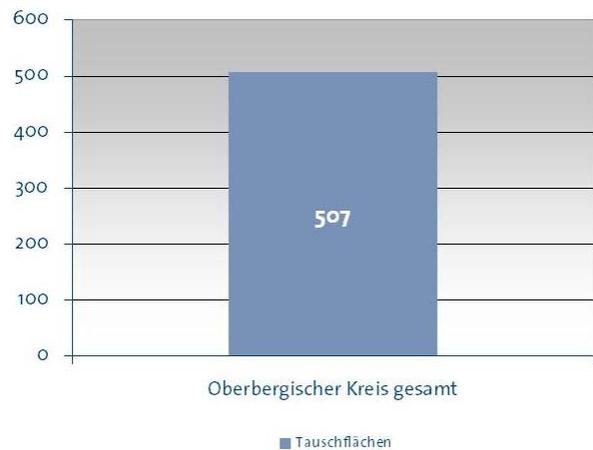


Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

#### 4.2 Ergebnis der Tauschflächenermittlung

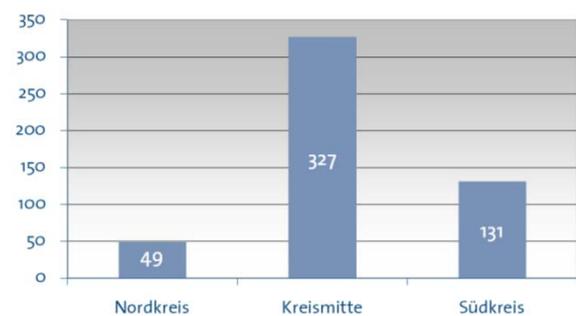
Insgesamt wurden 507 ha an möglichen Tauschflächen ermittelt. Die möglichen Tauschflächen liegen überwiegend in der Kreismitte und im südlichen Kreisgebiet.

Abbildung 11: Ermittelte Tauschflächen im Oberbergischen Kreis in ha



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 12: Ermittelte Tauschflächen nach Teilregionen in ha



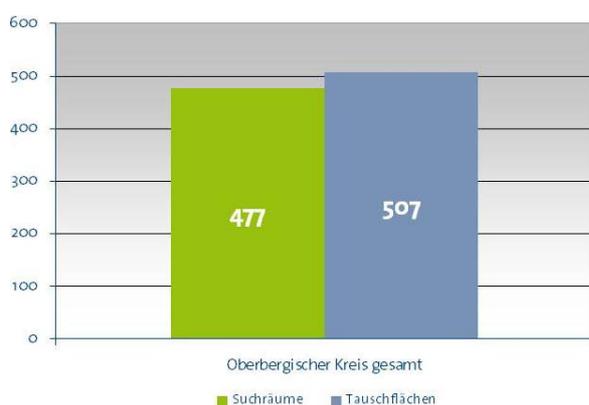
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



### 4.3 Bilanzierung der Flächen

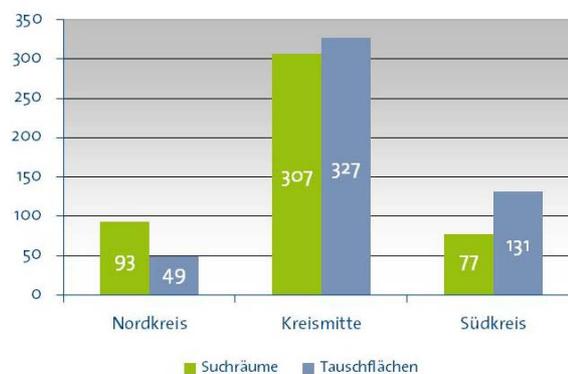
Abgesehen vom nördlichen Kreisgebiet ist in der Bilanzierung festzuhalten, dass für Neuflächen ausreichend Tauschflächen zur Verfügung stehen werden.

Abbildung 13: Suchräume und Tauschflächen im Oberbergischen Kreis in ha



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 14: Suchräume und Tauschflächen nach Teilregionen in ha

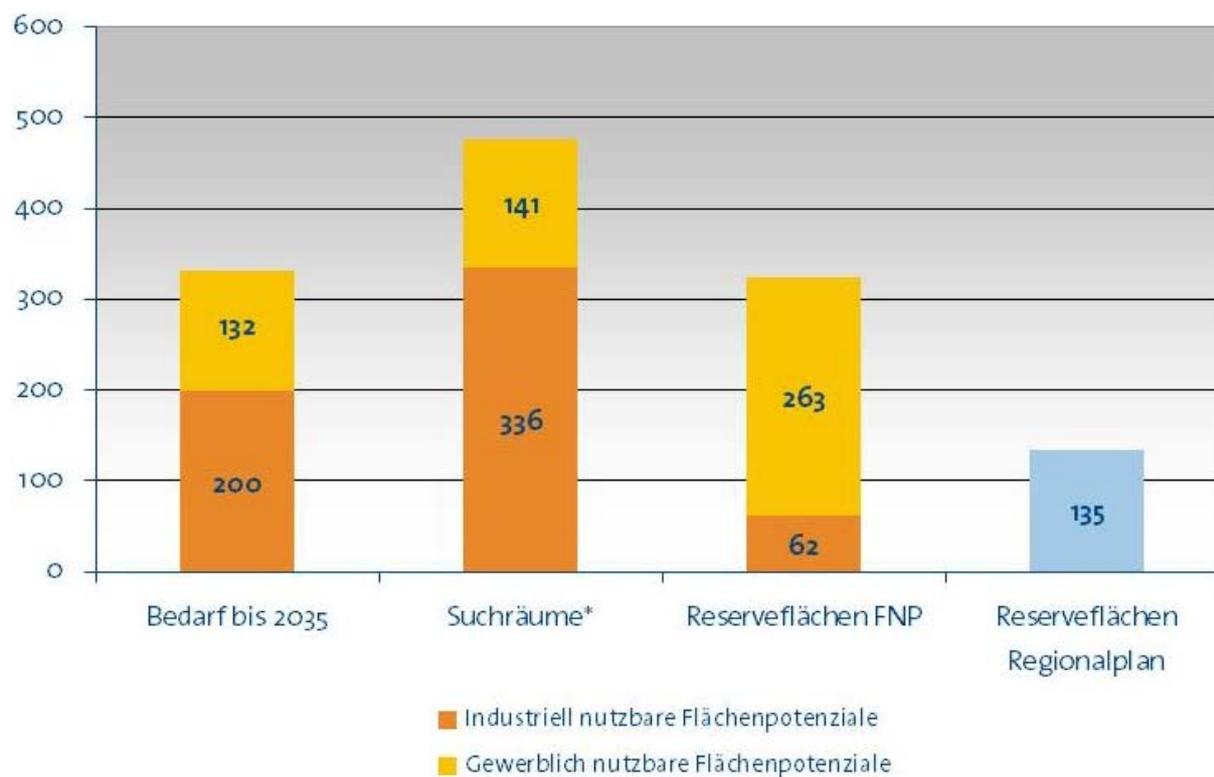


Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 4.4 Zwischenfazit

In einer Gesamtgegenüberstellung der noch vorhandenen Reserveflächen, den (verbliebenen) Suchräumen und dem Bedarf zeigt sich das folgende Bild (Abbildung 15).

Abbildung 15: Gegenüberstellung Bedarf, Suchräume und Reserveflächen in ha



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH





**Flächensteckbriefe**  
Industrie- und Gewerbeflächenkonzept





## 5 Flächensteckbriefe

### 5.1 Radevormwald – Südliche Erweiterung GE-Ost/Grafweg

Radevormwald – Südliche Erweiterung GE-Ost/Grafweg		Priorität: 1	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
<b>Lage</b>	nordwestlich von Hahnenberg, südlich der B 229		
<b>Flächengröße</b>	ca. 10 ha		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Acker/Grünland, Wald		
<b>GE-/GI-Tauglichkeit</b>	ca. 8 ha GI-tauglich		
<b>Profileignung</b>	B/C		
<b>Zu berücksichtigende rechtliche Umweltvorgaben</b>			
<b>FFH-Gebiet</b>	nein	<b>Vogelschutzgebiet</b>	nein
<b>Naturschutzgebiet</b>	nein	<b>Regionaler Grünzug Regionalplan</b>	nein
<b>Wasserschutzgebiet</b>	nein	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	nein
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	ja	<b>Gebiete zum Schutz der Natur</b>	nein
<b>Waldgebiet</b>	ja	<b>Geschützte Biotopie</b>	nein
<b>Verkehrliche Erschließung</b>			
<b>Erschließungsaufwand</b>	hoch	<b>Verkehrsanbindung</b>	A 1: 13 km, B 229: 400 m
<b>Schwerguteignung</b>	ja	<b>Beschränkungen</b>	keine bekannt

## 5.2 Radevormwald/Hückeswagen – Südliches Rädereichen/B 484

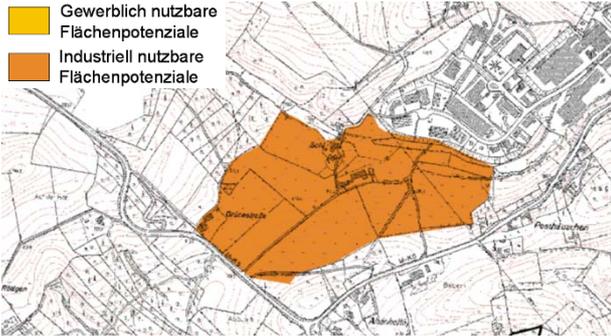
Radevormwald/Hückeswagen – Südliches Rädereichen/B 484		Priorität: 1	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
<b>Lage</b>	südöstlich von Radevormwald, an der B 483		
<b>Flächengröße</b>	ca. 24 ha		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Acker/Grünland, Wald		
<b>GE-/GI-Tauglichkeit</b>	ca. 22 ha GI-tauglich		
<b>Profileignung</b>	B/C		
<b>Zu berücksichtigende rechtliche Umweltvorgaben</b>			
<b>FFH-Gebiet</b>	nein	<b>Vogelschutzgebiet</b>	nein
<b>Naturschutzgebiet</b>	in 300-m-Radius	<b>Regionaler Grünzug Regionalplan</b>	nein
<b>Wasserschutzgebiet</b>	nein	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	nein
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	ja	<b>Gebiete zum Schutz der Natur</b>	nein
<b>Waldgebiet</b>	ja	<b>Geschützte Biotope</b>	ja
<b>Verkehrliche Erschließung</b>			
<b>Erschließungsaufwand</b>	mittel	<b>Verkehrsanbindung</b>	A 1: 12 km, B 483: 0 km
<b>Schwerguteignung</b>	ja	<b>Beschränkungen</b>	keine bekannt
<b>Kooperationsempfehlung: Radevormwald – Hückeswagen</b>			



### 5.3 Hückeswagen – Erddeponie Großenscheidt

Hückeswagen – Erddeponie Großenscheidt		Priorität: 2	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
<b>Lage</b>	westlich von Großenscheidt, östlich der K 5		
<b>Flächengröße</b>	ca. 26 ha		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Acker, Erddeponie, vereinzelt Gebäude		
<b>GE-/GI-Tauglichkeit</b>	ca. 26 ha GI-tauglich		
<b>Profileignung</b>	C		
<b>Zu berücksichtigende rechtliche Umweltvorgaben</b>			
<b>FFH-Gebiet</b>	nein	<b>Vogelschutzgebiet</b>	nein
<b>Naturschutzgebiet</b>	in 300-m-Radius	<b>Regionaler Grünzug Regionalplan</b>	nein
<b>Wasserschutzgebiet</b>	nein	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	nein
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	ja	<b>Gebiete zum Schutz der Natur</b>	nein
<b>Waldgebiet</b>	nein	<b>Geschützte Biotope</b>	ja
<b>Verkehrliche Erschließung</b>			
<b>Erschließungsaufwand</b>	mittel	<b>Verkehrsanbindung</b>	A 1: 11 km, B 237: 1 km, K 5: 0 km
<b>Schwerguteignung</b>	bedingt	<b>Beschränkungen</b>	keine bekannt

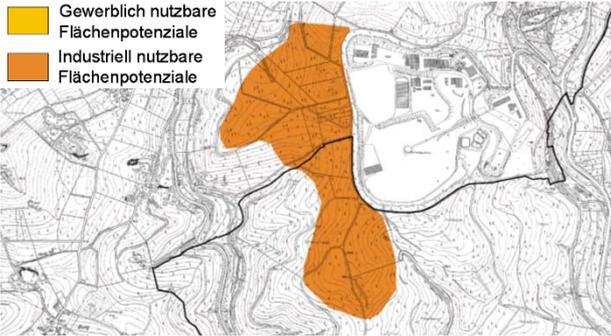
## 5.4 Hückeswagen – Sohl

Hückeswagen – Sohl		Priorität: 1	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
<b>Lage</b>	südöstlich von Großenscheidt, nördlich der K 5		
<b>Flächengröße</b>	ca. 18 ha		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Acker/Grünland, vereinzelte Gebäude		
<b>GE-/GI-Tauglichkeit</b>	ca. 18 ha GI-tauglich		
<b>Profileignung</b>	C		
<b>Zu berücksichtigende rechtliche Umweltvorgaben</b>			
<b>FFH-Gebiet</b>	nein	<b>Vogelschutzgebiet</b>	nein
<b>Naturschutzgebiet</b>	in 300 m-Radius	<b>Regionaler Grünzug Regionalplan</b>	nein
<b>Wasserschutzgebiet</b>	nein	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	nein
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	ja	<b>Gebiete zum Schutz der Natur</b>	nein
<b>Waldgebiet</b>	in 300-m-Radius	<b>Geschützte Biotope</b>	ja
<b>Verkehrliche Erschließung</b>			
<b>Erschließungsaufwand</b>	mittel	<b>Verkehrsbindung</b>	A 1: 12 km, B 237: 3 km, K 5: 0 km
<b>Schwerguteignung</b>	bedingt	<b>Beschränkungen</b>	keine bekannt

## 5.5 Wipperfürth – Klingsiepen Ost

Wipperfürth – Klingsiepen Ost		Priorität: 1	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
<b>Lage</b>	südwestlich von Münte, südlich der B 506		
<b>Flächengröße</b>	ca. 15 ha		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Acker/Grünland		
<b>GE-/GI-Tauglichkeit</b>	ca. 10 ha GI-tauglich		
<b>Profileignung</b>	B/C		
<b>Zu berücksichtigende rechtliche Umweltvorgaben</b>			
<b>FFH-Gebiet</b>	nein	<b>Vogelschutzgebiet</b>	nein
<b>Naturschutzgebiet</b>	nein	<b>Regionaler Grünzug Regionalplan</b>	nein
<b>Wasserschutzgebiet</b>	nein	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	nein
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	ja	<b>Gebiete zum Schutz der Natur</b>	nein
<b>Waldgebiet</b>	in 300-m-Radius	<b>Geschützte Biotope</b>	nein
<b>Verkehrliche Erschließung</b>			
<b>Erschließungsaufwand</b>	gering	<b>Verkehrsanbindung</b>	A 1: 20 km, B 506: 0 km
<b>Schwerguteignung</b>	ja	<b>Beschränkungen</b>	keine bekannt

## 5.6 Lindlar/Engelskirchen – Horpe

Lindlar/Engelskirchen – Horpe		Priorität: 1	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
<b>Lage</b>	südöstlich von Eichholz		
<b>Flächengröße</b>	ca. 41 ha		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wald		
<b>GE-/GI-Tauglichkeit</b>	ca. 41 ha GI-tauglich		
<b>Profileignung</b>	C		
<b>Zu berücksichtigende rechtliche Umweltvorgaben</b>			
<b>FFH-Gebiet</b>	nein	<b>Vogelschutzgebiet</b>	nein
<b>Naturschutzgebiet</b>	nein	<b>Regionaler Grünzug Regionalplan</b>	nein
<b>Wasserschutzgebiet</b>	nein	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	nein
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	ja	<b>Gebiete zum Schutz der Natur</b>	nein
<b>Waldgebiet</b>	ja	<b>Geschützte Biotope</b>	ja
<b>Verkehrliche Erschließung</b>			
<b>Erschließungsaufwand</b>	gering/mittel	<b>Verkehrsanbindung</b>	A 4: 6 km, L 299: 0 km
<b>Schwerguteignung</b>	bedingt	<b>Beschränkungen</b>	keine bekannt
<b>Kooperationsempfehlung: Lindlar – Engelskirchen</b>			



## 5.7 Gummersbach/Marienheide – Kotthäuserhöhe/Herreshagen

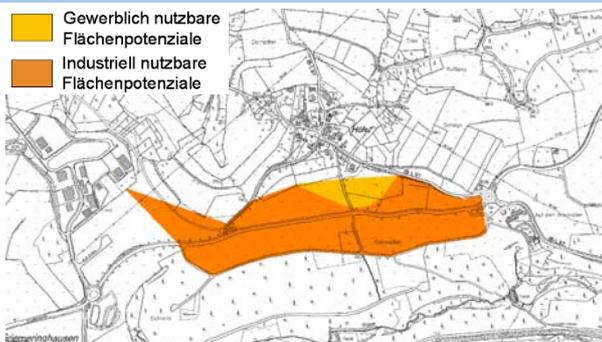
Gummersbach/Marienheide – Kotthäuserhöhe/Herreshagen		Priorität: 1	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
<b>Lage</b>	nordöstlich von Herreshagen, westlich von Kotthausen		
<b>Flächengröße</b>	ca. 55 ha		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wald, Acker/Grünland		
<b>GE-/GI-Tauglichkeit</b>	ca. 28 ha GI-tauglich		
<b>Profileignung</b>	B/C		
<b>Zu berücksichtigende rechtliche Umweltvorgaben</b>			
<b>FFH-Gebiet</b>	nein	<b>Vogelschutzgebiet</b>	nein
<b>Naturschutzgebiet</b>	nein	<b>Regionaler Grünzug Regionalplan</b>	nein
<b>Wasserschutzgebiet</b>	nein	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	nein
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	ja	<b>Gebiete zum Schutz der Natur</b>	nein
<b>Waldgebiet</b>	ja	<b>Geschützte Biotope</b>	ja
<b>Verkehrliche Erschließung</b>			
<b>Erschließungsaufwand</b>	hoch	<b>Verkehrsanbindung</b>	A 4: 11 km, B 256: 0 km
<b>Schwerguteignung</b>	ja	<b>Beschränkungen</b>	keine bekannt
<b>Kooperationsempfehlung: Gummersbach – Marienheide</b>			

5.8 Gummersbach/Marienheide – Griemeringhausen/Höfel

Gummersbach/Marienheide – Griemeringhausen/Höfel Priorität: 1

**Gebietscharakteristik**

<b>Lage</b>	südlich von Höfel
<b>Flächengröße</b>	ca. 15 ha
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Acker/Grünland
<b>GE-/GI-Tauglichkeit</b>	ca. 13 ha GI-tauglich
<b>Profileignung</b>	B/C



**Zu berücksichtigende rechtliche Umweltvorgaben**

<b>FFH-Gebiet</b>	in 300 m-Radius	<b>Vogelschutzgebiet</b>	nein
<b>Naturschutzgebiet</b>	in 300 m-Radius	<b>Regionaler Grünzug Regionalplan</b>	nein
<b>Wasserschutzgebiet</b>	nein	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	nein
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	ja	<b>Gebiete zum Schutz der Natur</b>	nein
<b>Waldgebiet</b>	in 300 m-Radius	<b>Geschützte Biotope</b>	nein

**Verkehrliche Erschließung**

<b>Erschließungsaufwand</b>	mittel	<b>Verkehrsanbindung</b>	A4: 18 km, A 45:8 km, B 256: 2,3 km
<b>Schwerguteignung</b>	nein	<b>Beschränkungen</b>	keine bekannt

**Kooperationsempfehlung: Gummersbach – Marienheide**



## 5.9 Gummersbach – Rospe

Gummersbach – Rospe		Priorität: 1	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
<b>Lage</b>	südwestlich von Rospe, östlich von Hardt-Hanfgarten		
<b>Flächengröße</b>	ca. 22 ha		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Acker/Grünland, Wald		
<b>GE-/GI-Tauglichkeit</b>	ca. 18 ha GI-tauglich		
<b>Profileignung</b>	B/C		
<b>Zu berücksichtigende rechtliche Umweltvorgaben</b>			
<b>FFH-Gebiet</b>	nein	<b>Vogelschutzgebiet</b>	nein
<b>Naturschutzgebiet</b>	nein	<b>Regionaler Grünzug Regionalplan</b>	nein
<b>Wasserschutzgebiet</b>	nein	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	nein
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	ja	<b>Gebiete zum Schutz der Natur</b>	nein
<b>Waldgebiet</b>	ja	<b>Geschützte Biotope</b>	ja
<b>Verkehrliche Erschließung</b>			
<b>Erschließungsaufwand</b>	mittel	<b>Verkehrsanbindung</b>	A 4: 7 km, B 256: 1 km
<b>Schwereguteignung</b>	bedingt	<b>Beschränkungen</b>	keine bekannt

## 5.10 Wiehl – Kirschhardt

Wiehl – Kirschhardt		Priorität: 1	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
<b>Lage</b>	nordöstlich von Kehlinghausen, südlich der A 4, östlich der L 305	<p> <span style="color: yellow;">■</span> Gewerblich nutzbare Flächenpotenziale  <span style="color: orange;">■</span> Industriell nutzbare Flächenpotenziale         </p>	
<b>Flächengröße</b>	ca. 19 ha		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wald, Acker/Grünland		
<b>GE-/GI-Tauglichkeit</b>	ca. 13 ha GI-tauglich		
<b>Profileignung</b>	B/C		
<b>Zu berücksichtigende rechtliche Umweltvorgaben</b>			
<b>FFH-Gebiet</b>	nein	<b>Vogelschutzgebiet</b>	nein
<b>Naturschutzgebiet</b>	in 300-m-Radius	<b>Regionaler Grünzug Regionalplan</b>	nein
<b>Wasserschutzgebiet</b>	nein	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	nein
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	ja	<b>Gebiete zum Schutz der Natur</b>	nein
<b>Waldgebiet</b>	ja	<b>Geschützte Biotope</b>	ja
<b>Verkehrliche Erschließung</b>			
<b>Erschließungsaufwand</b>	mittel	<b>Verkehrs-anbindung</b>	A 4: 2 km, L 305: 0 km
<b>Schwerguteignung</b>	bedingt	<b>Beschränkungen</b>	keine bekannt



## 5.11 Wiehl/Reichshof/(Bergneustadt) – Heskensberg

Wiehl/Reichshof/(Bergneustadt) – Heskensberg		Priorität: 1	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
<b>Lage</b>	östlich von Forst, angrenzend an die A4		
<b>Flächengröße</b>	ca. 12 ha		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Acker/Grünland, Wald		
<b>GE-/GI-Tauglichkeit</b>	ca. 10 ha GI-tauglich		
<b>Profileignung</b>	B/C		
<b>Zu berücksichtigende rechtliche Umweltvorgaben</b>			
<b>FFH-Gebiet</b>	nein	<b>Vogelschutzgebiet</b>	nein
<b>Naturschutzgebiet</b>	in 300 m-Radius	<b>Regionaler Grünzug Regionalplan</b>	nein
<b>Wasserschutzgebiet</b>	nein	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	nein
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	ja	<b>Gebiete zum Schutz der Natur</b>	nein
<b>Waldgebiet</b>	ja	<b>Geschützte Biotope</b>	nein
<b>Verkehrliche Erschließung</b>			
<b>Erschließungsaufwand</b>	mittel	<b>Verkehrs-anbindung</b>	A 4: 0,5 km, L 302: 0 km
<b>Schwerguteignung</b>	ja	<b>Beschränkungen</b>	keine bekannt
<b>Kooperationsempfehlung: Wiehl – Reichshof (- Bergneustadt)</b>			

5.12 Wiehl/Reichshof/(Bergneustadt) – Brächen

Wiehl/Reichshof/(Bergneustadt) – Brächen Priorität: 1

**Gebietscharakteristik**

<b>Lage</b>	westlich von Brächen	
<b>Flächengröße</b>	ca. 11 ha	
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Acker/Grünland, Wald	
<b>GE-/GI-Tauglichkeit</b>	nicht GI-tauglich	
<b>Profileignung</b>	B	

**Zu berücksichtigende rechtliche Umweltvorgaben**

<b>FFH-Gebiet</b>	nein	<b>Vogelschutzgebiet</b>	nein
<b>Naturschutzgebiet</b>	im 300m-Radius	<b>Regionaler Grünzug Regionalplan</b>	nein
<b>Wasserschutzgebiet</b>	nein	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	nein
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	ja	<b>Gebiete zum Schutz der Natur</b>	nein
<b>Waldgebiet</b>	ja	<b>Geschützte Biotope</b>	ja

**Verkehrliche Erschließung**

<b>Erschließungsaufwand</b>	hoch	<b>Verkehrsanbindung</b>	A 4: 2,7 km, B 56: 0 km
<b>Schwerguteignung</b>	ja	<b>Beschränkungen</b>	keine bekannt

**Kooperationsempfehlung: Wiehl – Reichshof (- Bergneustadt)**



5.13 Wiehl/Reichshof/(Bergneustadt) – Dahl

Wiehl/Reichshof/(Bergneustadt) – Dahl		Priorität: 1	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
<b>Lage</b>	südlich von Immen		
<b>Flächengröße</b>	ca. 13 ha		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Acker/Grünland		
<b>GE-/GI-Tauglichkeit</b>	ca. 8 ha GI-tauglich		
<b>Profileignung</b>	B/C		
<b>Zu berücksichtigende rechtliche Umweltvorgaben</b>			
<b>FFH-Gebiet</b>	nein	<b>Vogelschutzgebiet</b>	nein
<b>Naturschutzgebiet</b>	nein	<b>Regionaler Grünzug Regionalplan</b>	nein
<b>Wasserschutzgebiet</b>	nein	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	nein
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	ja	<b>Gebiete zum Schutz der Natur</b>	nein
<b>Waldgebiet</b>	nein	<b>Geschützte Biotope</b>	nein
<b>Verkehrliche Erschließung</b>			
<b>Erschließungsaufwand</b>	hoch	<b>Verkehrsanbindung</b>	A 4: 3,5 km, B 56: 1,1 km
<b>Schwerguteignung</b>	nein	<b>Beschränkungen</b>	keine bekannt
<b>Kooperationsempfehlung: Wiehl – Reichshof (- Bergneustadt)</b>			

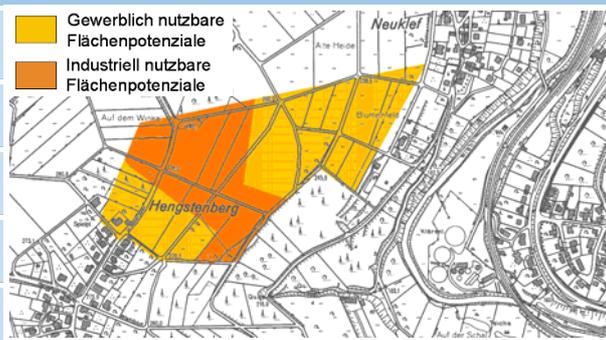
5.14 Wiehl/Reichshof/(Bergneustadt) – Neuklef

Wiehl/Reichshof/(Bergneustadt) – Neuklef

Priorität: 1

**Gebietscharakteristik**

<b>Lage</b>	südwestlich von Neuklef
<b>Flächengröße</b>	ca. 11 ha
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Acker/Grünland, Wald
<b>GE-/GI-Tauglichkeit</b>	ca. 4 ha GI-tauglich
<b>Profileignung</b>	B/C



**Zu berücksichtigende rechtliche Umweltvorgaben**

<b>FFH-Gebiet</b>	nein	<b>Vogelschutzgebiet</b>	nein
<b>Naturschutzgebiet</b>	in 300m-Radius	<b>Regionaler Grünzug Regionalplan</b>	nein
<b>Wasserschutzgebiet</b>	nein	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	nein
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	ja	<b>Gebiete zum Schutz der Natur</b>	nein
<b>Waldgebiet</b>	ja	<b>Geschützte Biotope</b>	nein

**Verkehrliche Erschließung**

<b>Erschließungsaufwand</b>	hoch	<b>Verkehrsanbindung</b>	A 4: 3,5 km, L 336: 0,2 km
<b>Schwerguteignung</b>	nein	<b>Beschränkungen</b>	keine bekannt

**Kooperationsempfehlung: Wiehl – Reichshof (- Bergneustadt)**



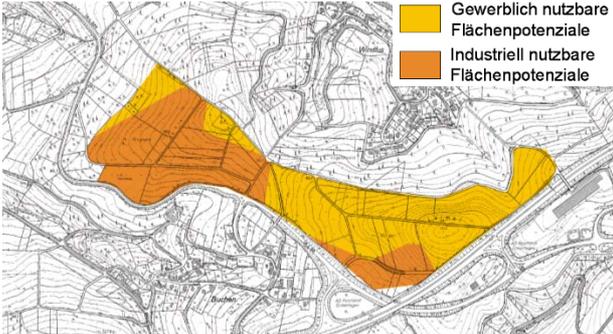
5.15 Reichshof/Wiehl/(Bergneustadt) – IKGE Sinspert Wehrath (Option 1/3)

Reichshof/Wiehl/(Bergneustadt) – IKGE Sinspert Wehrath (Option 1/3)		Priorität: 1	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
<b>Lage</b>	südlich von Breidenbach, nördlich der A 4		
<b>Flächengröße</b>	ca. 20 ha		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wald, Acker/Grünland		
<b>GE-/GI-Tauglichkeit</b>	ca. 20 ha GI-tauglich		
<b>Profileignung</b>	C		
<b>Zu berücksichtigende rechtliche Umweltvorgaben</b>			
<b>FFH-Gebiet</b>	nein	<b>Vogelschutzgebiet</b>	nein
<b>Naturschutzgebiet</b>	nein	<b>Regionaler Grünzug Regionalplan</b>	nein
<b>Wasserschutzgebiet</b>	nein	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	nein
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	ja	<b>Gebiete zum Schutz der Natur</b>	nein
<b>Waldgebiet</b>	ja	<b>Geschützte Biotope</b>	ja
<b>Verkehrliche Erschließung</b>			
<b>Erschließungsaufwand</b>	mittel	<b>Verkehrsanbindung</b>	A 4: 4 km, B 256: 3 km, L 96: 1 km
<b>Schwerguteignung</b>	ja	<b>Beschränkungen</b>	keine bekannt

Reichshof/Wiehl/(Bergneustadt) – Buchen (Option 2/3)

Reichshof/Wiehl/(Bergneustadt) – Buchen (Option 2/3)	Priorität: 1
--	--------------

**Gebietscharakteristik**

<b>Lage</b>	nördlich der A 4 und Buchen südlich von Windfus	 <p> <span style="color: yellow;">■</span> Gewerblich nutzbare Flächenpotenziale  <span style="color: orange;">■</span> Industriell nutzbare Flächenpotenziale         </p>
<b>Flächengröße</b>	ca. 38 ha	
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Acker/Grünland, Wald	
<b>GE-/GI-Tauglichkeit</b>	ca. 18 ha GI-tauglich	
<b>Profileignung</b>	B/C	

**Zu berücksichtigende rechtliche Umweltvorgaben**

<b>FFH-Gebiet</b>	nein	<b>Vogelschutzgebiet</b>	nein
<b>Naturschutzgebiet</b>	in 300-m-Radius	<b>Regionaler Grünzug Regionalplan</b>	nein
<b>Wasserschutzgebiet</b>	nein	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	nein
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	ja	<b>Gebiete zum Schutz der Natur</b>	nein
<b>Waldgebiet</b>	ja	<b>Geschützte Biotope</b>	ja

**Verkehrliche Erschließung**

<b>Erschließungsaufwand</b>	mittel	<b>Verkehrsanbindung</b>	A 4: 0 km
<b>Schwerguteignung</b>	ja	<b>Beschränkungen</b>	keine bekannt



### 5.16 Reichshof/Wiehl/(Bergneustadt) – Wehnrath (Option 3/3)

Reichshof/Wiehl/(Bergneustadt) – Wehnrath (Option 3/3)		Priorität: 1	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
<b>Lage</b>	östlich von Wehnrath, südlich der A 4		
<b>Flächengröße</b>	ca. 33 ha		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Acker/Grünland, Wald		
<b>GE-/GI-Tauglichkeit</b>	ca. 33 ha GI-tauglich		
<b>Profileignung</b>	C		
<b>Zu berücksichtigende rechtliche Umweltvorgaben</b>			
<b>FFH-Gebiet</b>	nein	<b>Vogelschutzgebiet</b>	nein
<b>Naturschutzgebiet</b>	nein	<b>Regionaler Grünzug Regionalplan</b>	nein
<b>Wasserschutzgebiet</b>	nein	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	nein
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	ja	<b>Gebiete zum Schutz der Natur</b>	nein
<b>Waldgebiet</b>	ja	<b>Geschützte Biotope</b>	ja
<b>Verkehrliche Erschließung</b>			
<b>Erschließungsaufwand</b>	hoch	<b>Verkehrs-anbindung</b>	A 4: 5 km, L 96: 0 km
<b>Schwerguteignung</b>	bedingt	<b>Beschränkungen</b>	keine bekannt

## 5.17 Bergneustadt – Schlöten

Bergneustadt – Schlöten		Priorität: 1	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
<b>Lage</b>	östlich B 55 und Wiedenest, südlich von Pernze	<p> <span style="color: yellow;">■</span> Gewerblich nutzbare Flächenpotenziale  <span style="color: orange;">■</span> Industriell nutzbare Flächenpotenziale         </p>	
<b>Flächengröße</b>	ca. 17 ha		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Acker/Grünland, Wald		
<b>GE-/GI-Tauglichkeit</b>	ca. 10 ha GI-tauglich		
<b>Profileignung</b>	B/C		
<b>Zu berücksichtigende rechtliche Umweltvorgaben</b>			
<b>FFH-Gebiet</b>	nein	<b>Vogelschutzgebiet</b>	nein
<b>Naturschutzgebiet</b>	nein	<b>Regionaler Grünzug Regionalplan</b>	nein
<b>Wasserschutzgebiet</b>	nein	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	nein
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	ja	<b>Gebiete zum Schutz der Natur</b>	nein
<b>Waldgebiet</b>	ja	<b>Geschützte Biotope</b>	nein
<b>Verkehrliche Erschließung</b>			
<b>Erschließungsaufwand</b>	gering	<b>Verkehrs-anbindung</b>	A 45: 7 km, B 55: 1 km
<b>Schwerguteignung</b>	bedingt	<b>Beschränkungen</b>	keine bekannt



## 5.18 Nümbrecht – Gaderoth

Nümbrecht – Gaderoth		Priorität: 1	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
<b>Lage</b>	südlich von Gaderoth, westlich der L 339		
<b>Flächengröße</b>	ca. 19 ha		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wald, Acker/Grünland		
<b>GE-/GI-Tauglichkeit</b>	ca. 16 ha GI-tauglich		
<b>Profileignung</b>	B/C		
<b>Zu berücksichtigende rechtliche Umweltvorgaben</b>			
<b>FFH-Gebiet</b>	nein	<b>Vogelschutzgebiet</b>	nein
<b>Naturschutzgebiet</b>	nein	<b>Regionaler Grünzug Regionalplan</b>	nein
<b>Wasserschutzgebiet</b>	nein	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	nein
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	ja	<b>Gebiete zum Schutz der Natur</b>	ja
<b>Waldgebiet</b>	ja	<b>Geschützte Biotope</b>	nein
<b>Verkehrliche Erschließung</b>			
<b>Erschließungsaufwand</b>	mittel/hoch	<b>Verkehrsanbindung</b>	A 4: 13 km, B 256: 6 km, L 336: 3 km, K 15: 1 km
<b>Schwerguteignung</b>	bedingt	<b>Beschränkungen</b>	keine bekannt

## 5.19 Nümbrecht – Nördliche Erweiterung Breunfeld

Nümbrecht – Nördliche Erweiterung Breunfeld		Priorität: 1	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
<b>Lage</b>	südöstlich von Bierenbachtal, nördlich von Breunfeld	<p> <span style="color: yellow;">■</span> Gewerblich nutzbare Flächenpotenziale  <span style="color: orange;">■</span> Industriell nutzbare Flächenpotenziale         </p>	
<b>Flächengröße</b>	ca. 32 ha		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Acker/Grünland, Wald		
<b>GE-/GI-Tauglichkeit</b>	ca. 6 ha GI-tauglich		
<b>Profileignung</b>	B/C		
<b>Zu berücksichtigende rechtliche Umweltvorgaben</b>			
<b>FFH-Gebiet</b>	ja	<b>Vogelschutzgebiet</b>	nein
<b>Naturschutzgebiet</b>	nein	<b>Regionaler Grünzug Regionalplan</b>	nein
<b>Wasserschutzgebiet</b>	nein	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	ja
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	ja	<b>Gebiete zum Schutz der Natur</b>	ja
<b>Waldgebiet</b>	ja	<b>Geschützte Biotope</b>	ja
<b>Verkehrliche Erschließung</b>			
<b>Erschließungsaufwand</b>	hoch	<b>Verkehrsanbindung</b>	A 4: 13 km, B 256: 6 km, L 339: 0 km
<b>Schwerguteignung</b>	bedingt	<b>Beschränkungen</b>	keine bekannt

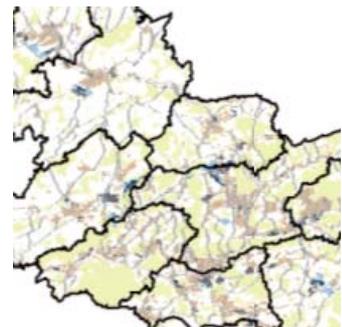


## 5.20 Morsbach – Kirchenhof

Morsbach – Kirchenhof		Priorität: 1	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
<b>Lage</b>	östlich von Überasbach, nördlich der L 324		
<b>Flächengröße</b>	ca. 10 ha		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Acker/Grünland, einzelne Gebäude		
<b>GE-/GI-Tauglichkeit</b>	ca. 8 ha GI-tauglich		
<b>Profileignung</b>	B/C		
<b>Zu berücksichtigende rechtliche Umweltvorgaben</b>			
<b>FFH-Gebiet</b>	nein	<b>Vogelschutzgebiet</b>	nein
<b>Naturschutzgebiet</b>	nein	<b>Regionaler Grünzug Regionalplan</b>	nein
<b>Wasserschutzgebiet</b>	nein	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	nein
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	ja	<b>Gebiete zum Schutz der Natur</b>	nein
<b>Waldgebiet</b>	in 300-m-Radius	<b>Geschützte Biotope</b>	nein
<b>Verkehrliche Erschließung</b>			
<b>Erschließungsaufwand</b>	mittel	<b>Verkehrsanbindung</b>	A 4: 14 km, B 256: 7 km, L 336: 0 km
<b>Schwerguteignung</b>	bedingt	<b>Beschränkungen</b>	keine bekannt

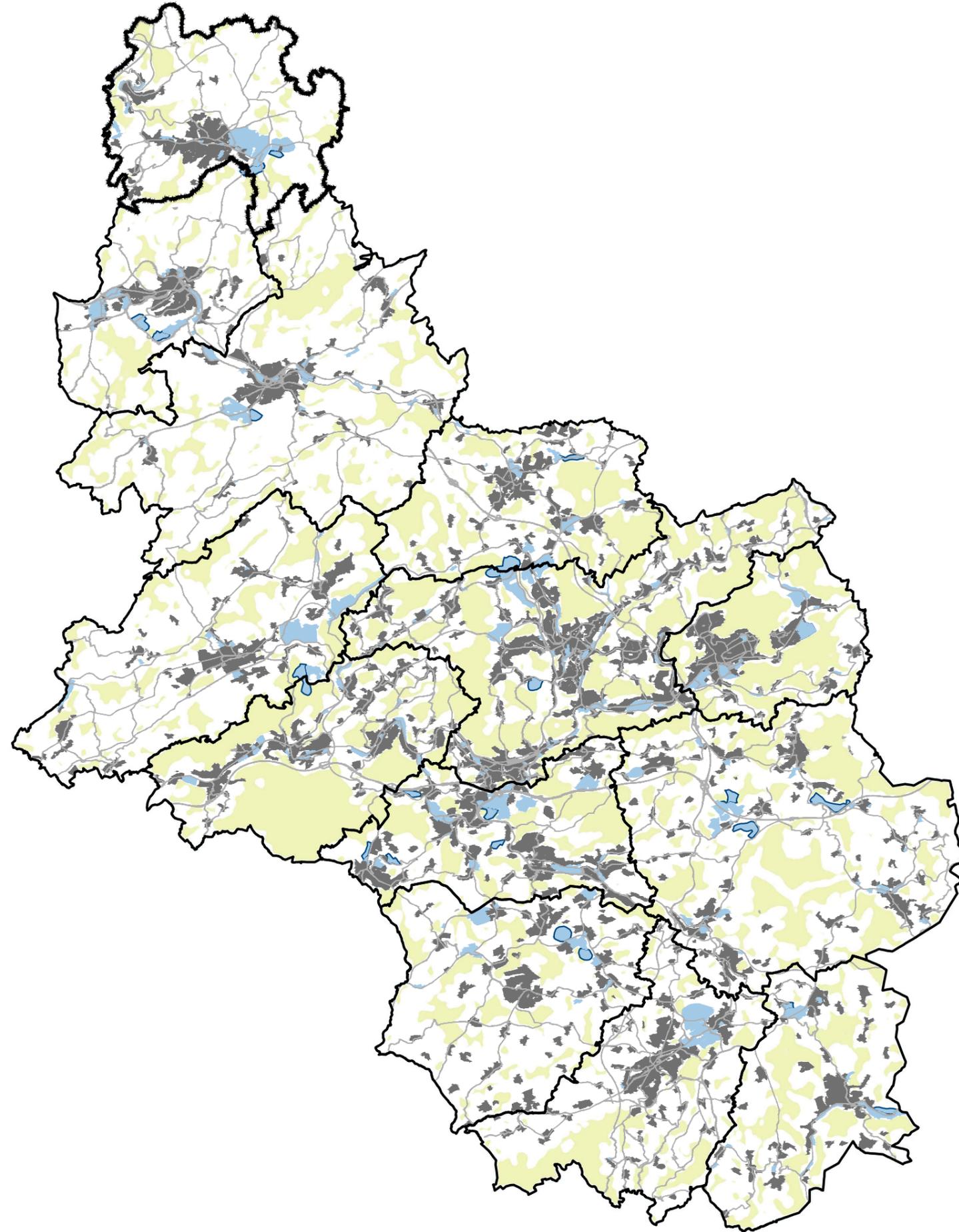
## 5.21 Morsbach – Schlechtingen Nord

Morsbach – Schlechtingen Nord		Priorität: 1	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
<b>Lage</b>	östlich von Morsbach, nördlich der L 336		
<b>Flächengröße</b>	ca. 16 ha		
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Acker/Grünland, Wald		
<b>GE-/GI-Tauglichkeit</b>	ca. 6 ha GI-tauglich		
<b>Profileignung</b>	B/C		
<b>Zu berücksichtigende rechtliche Umweltvorgaben</b>			
<b>FFH-Gebiet</b>	in 300 m-Radius	<b>Vogelschutzgebiet</b>	nein
<b>Naturschutzgebiet</b>	nein	<b>Regionaler Grünzug Regionalplan</b>	nein
<b>Wasserschutzgebiet</b>	nein	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	nein
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	ja	<b>Gebiete zum Schutz der Natur</b>	nein
<b>Waldgebiet</b>	ja	<b>Geschützte Biotope</b>	ja
<b>Verkehrliche Erschließung</b>			
<b>Erschließungsaufwand</b>	hoch	<b>Verkehrsanbindung</b>	A 4: 23 km, B 256: 14 km, L 344: 7 km
<b>Schwerguteignung</b>	bedingt	<b>Beschränkungen</b>	keine bekannt



**Kartendarstellungen**  
Industrie- und Gewerbeflächenkonzept





- Gewerbeflächen Bestand
- Flächenpotenziale
- Relevante Grünstrukturen
- Kommunalgrenze



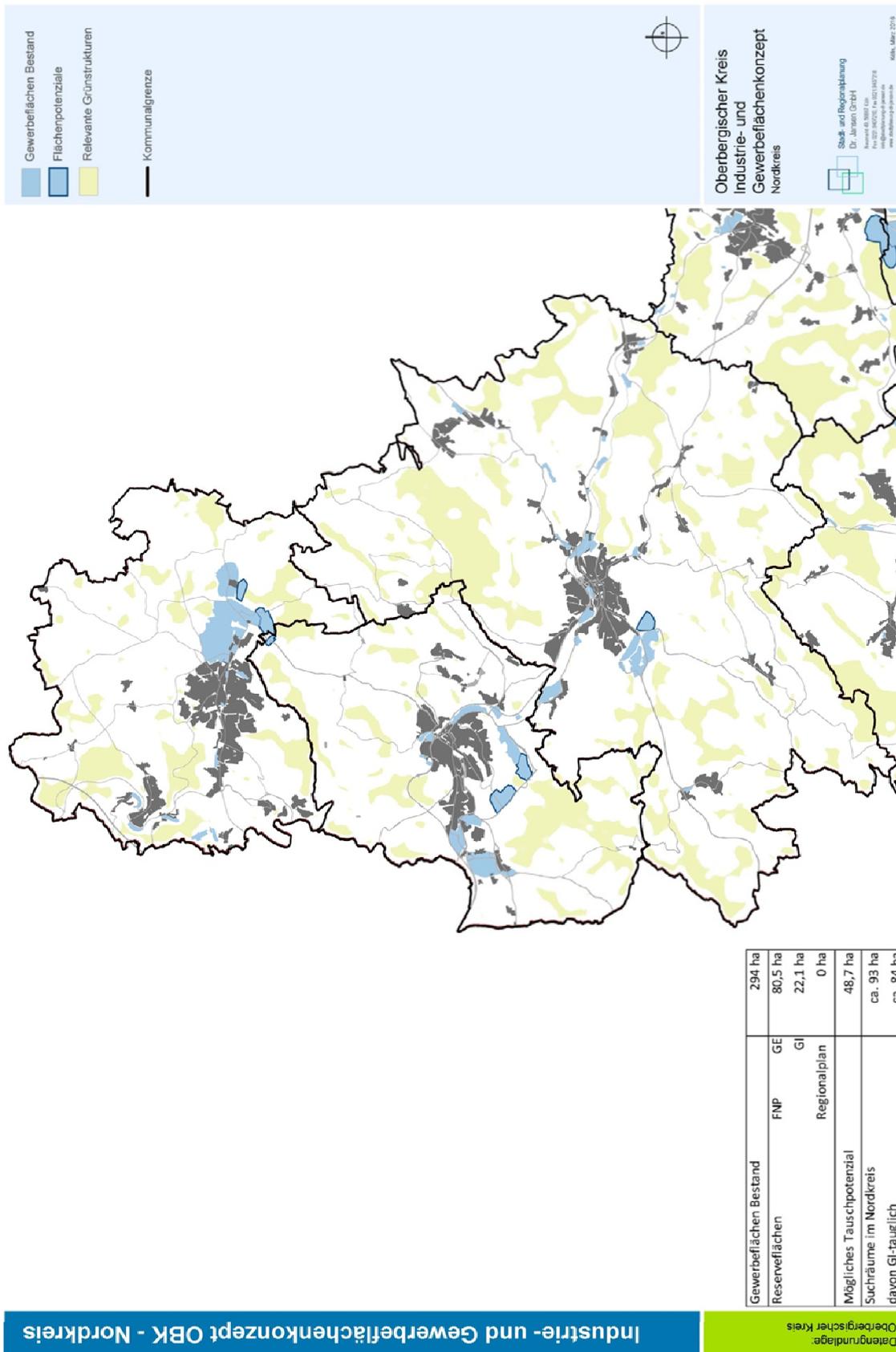
Gewerbeflächen Bestand		1.263,9 ha	
Reserveflächen	FNP	GE	253,9 ha
		GI	57,7 ha
	Regionalplan		ca. 135 ha
Mögliches Tauschpotenzial		506,3 ha	
Suchräume		ca. 477 ha	

Oberbergischer Kreis  
Industrie- und  
Gewerbeflächenkonzept

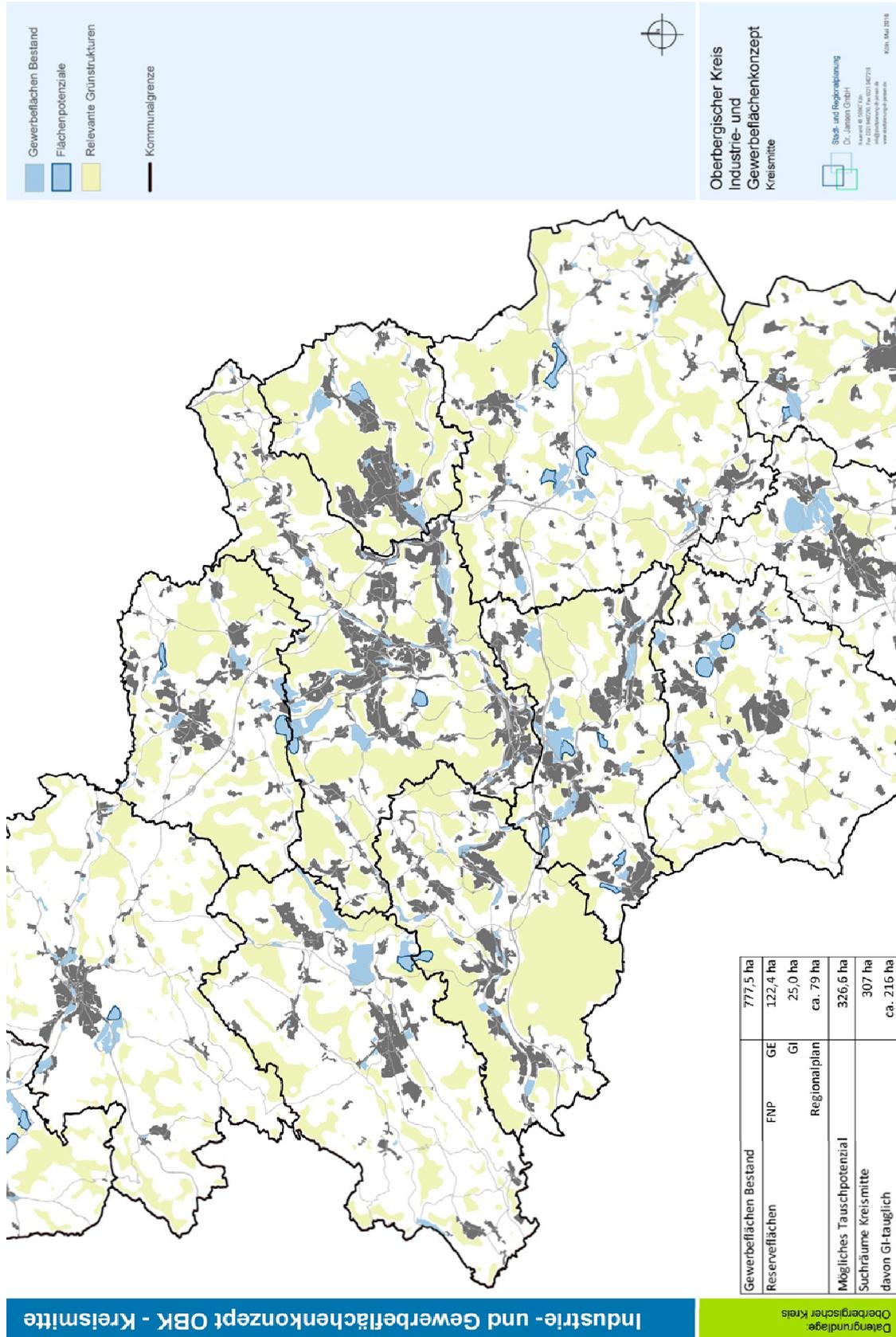




## 6.2 Karte für den Nordkreis

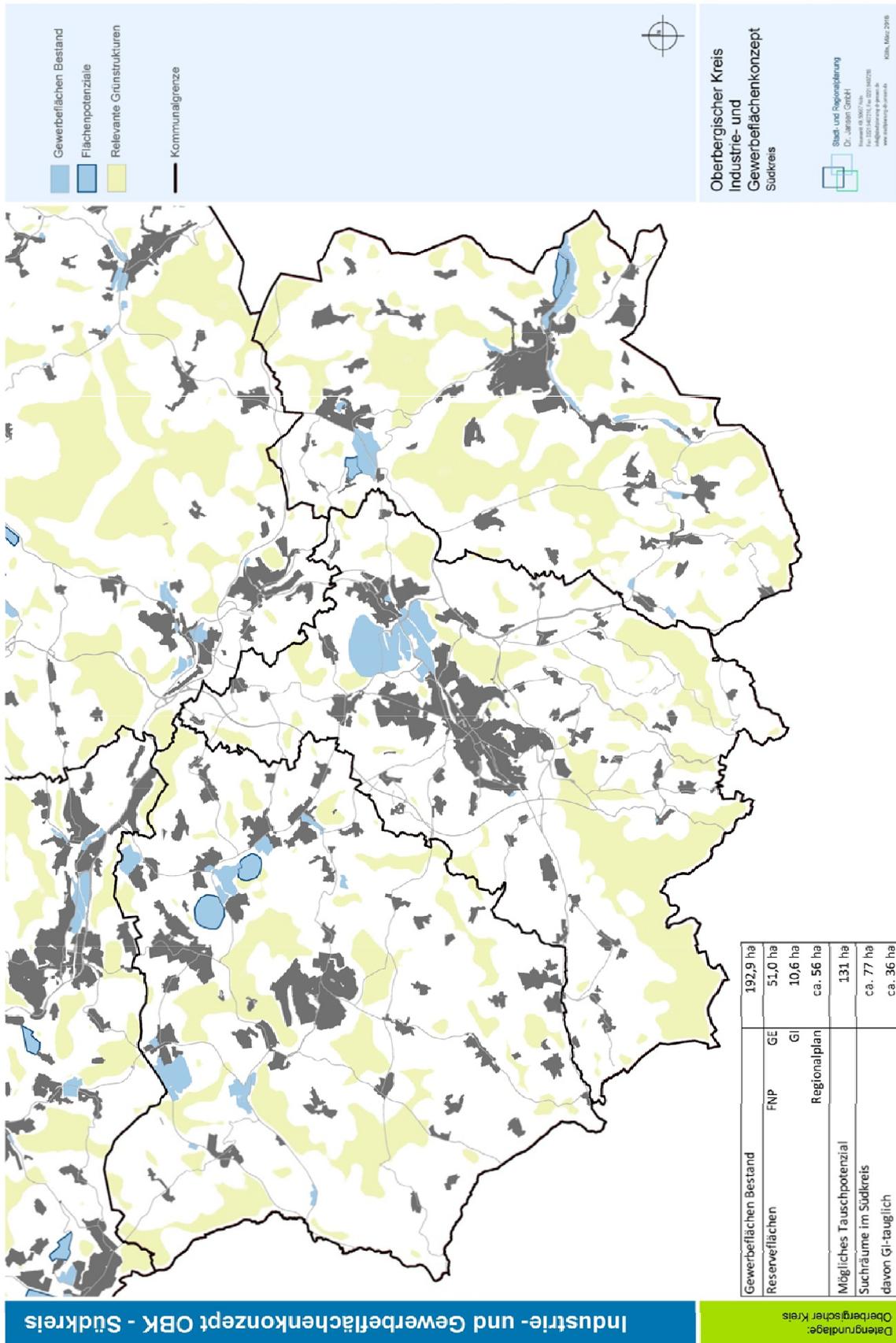


### 6.3 Karte für die Kreismitte



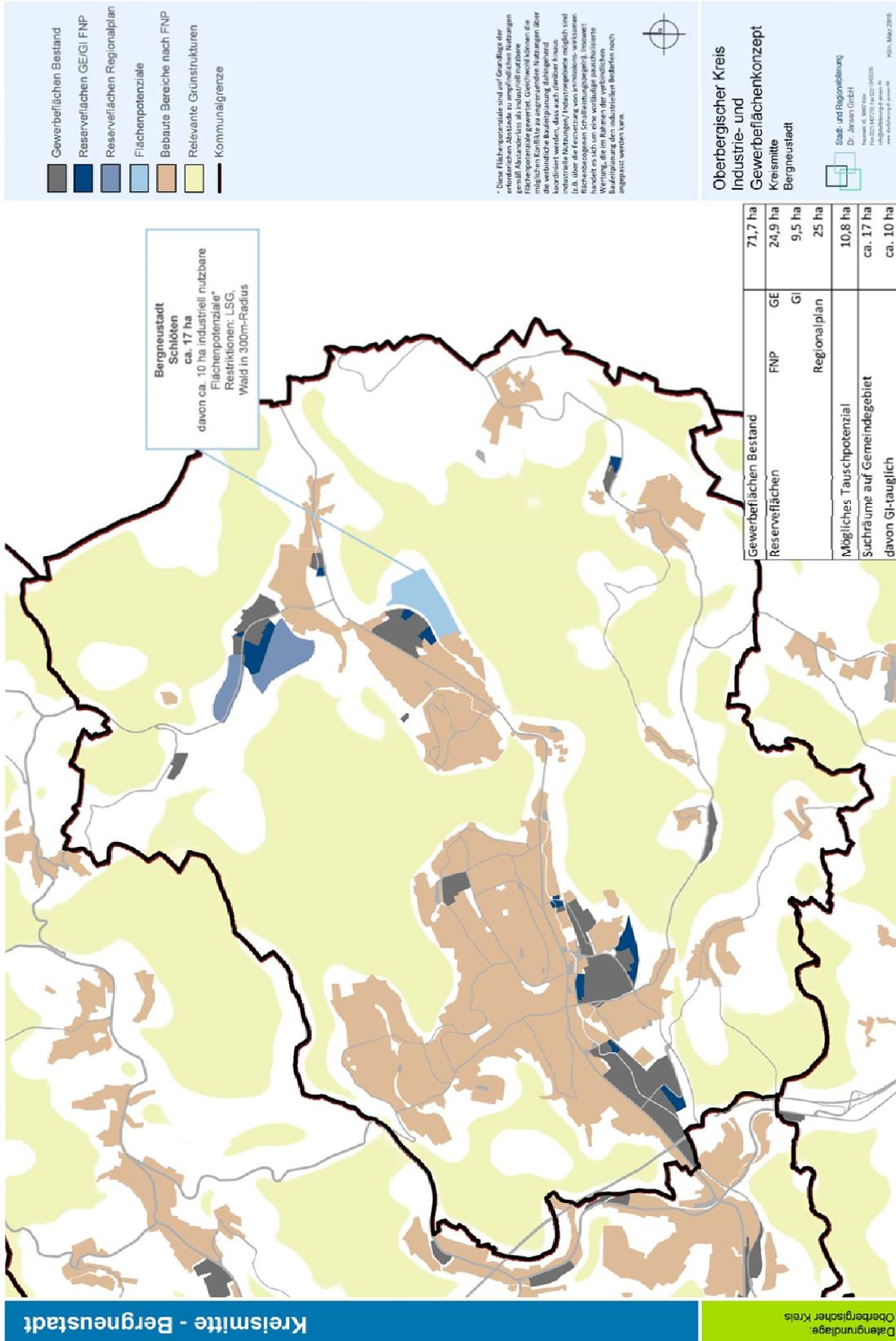


## 6.4 Karte für den Südkreis



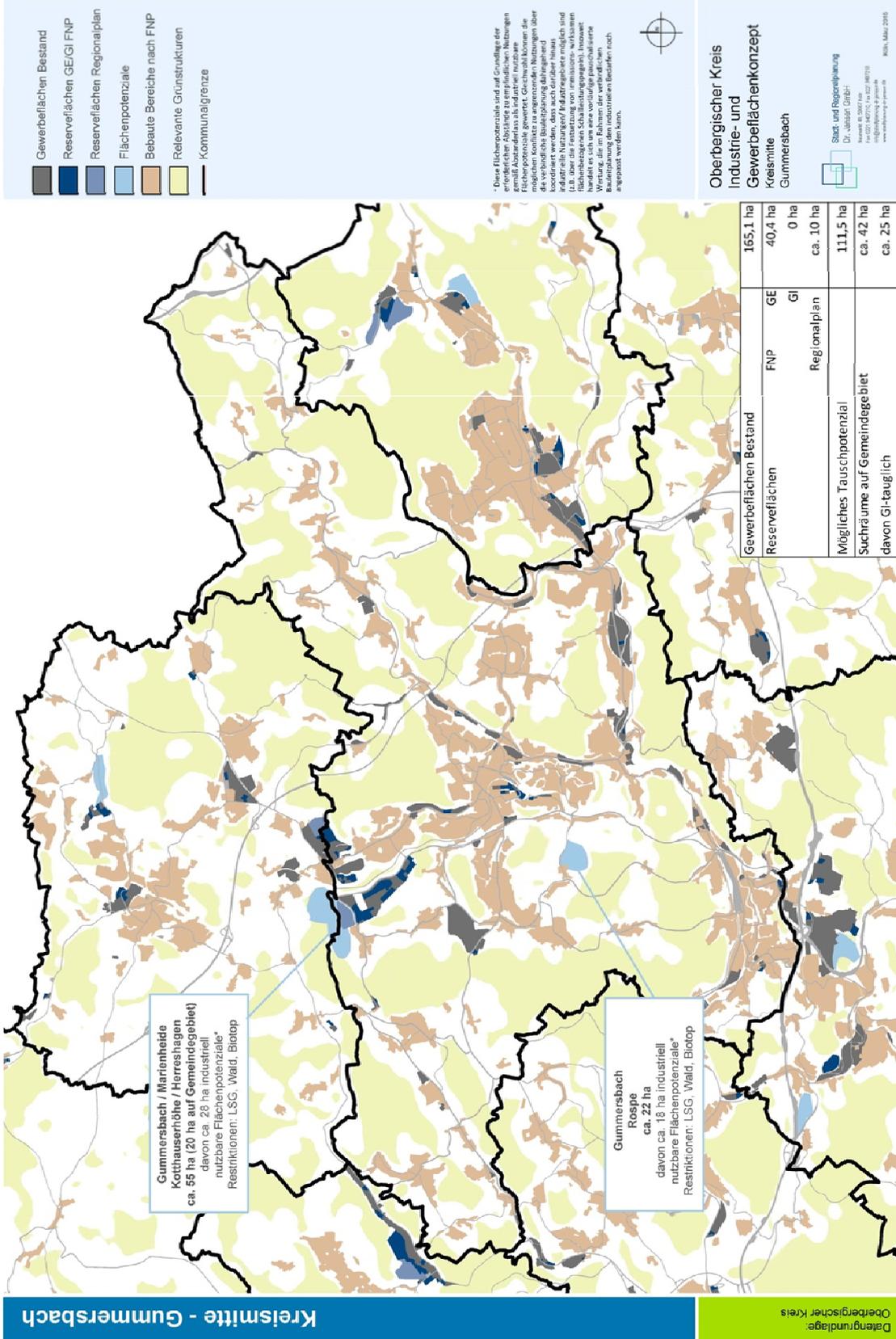
## 6.5 Kommunalkarten (alphabetisch)

### 6.5.1 Bergneustadt



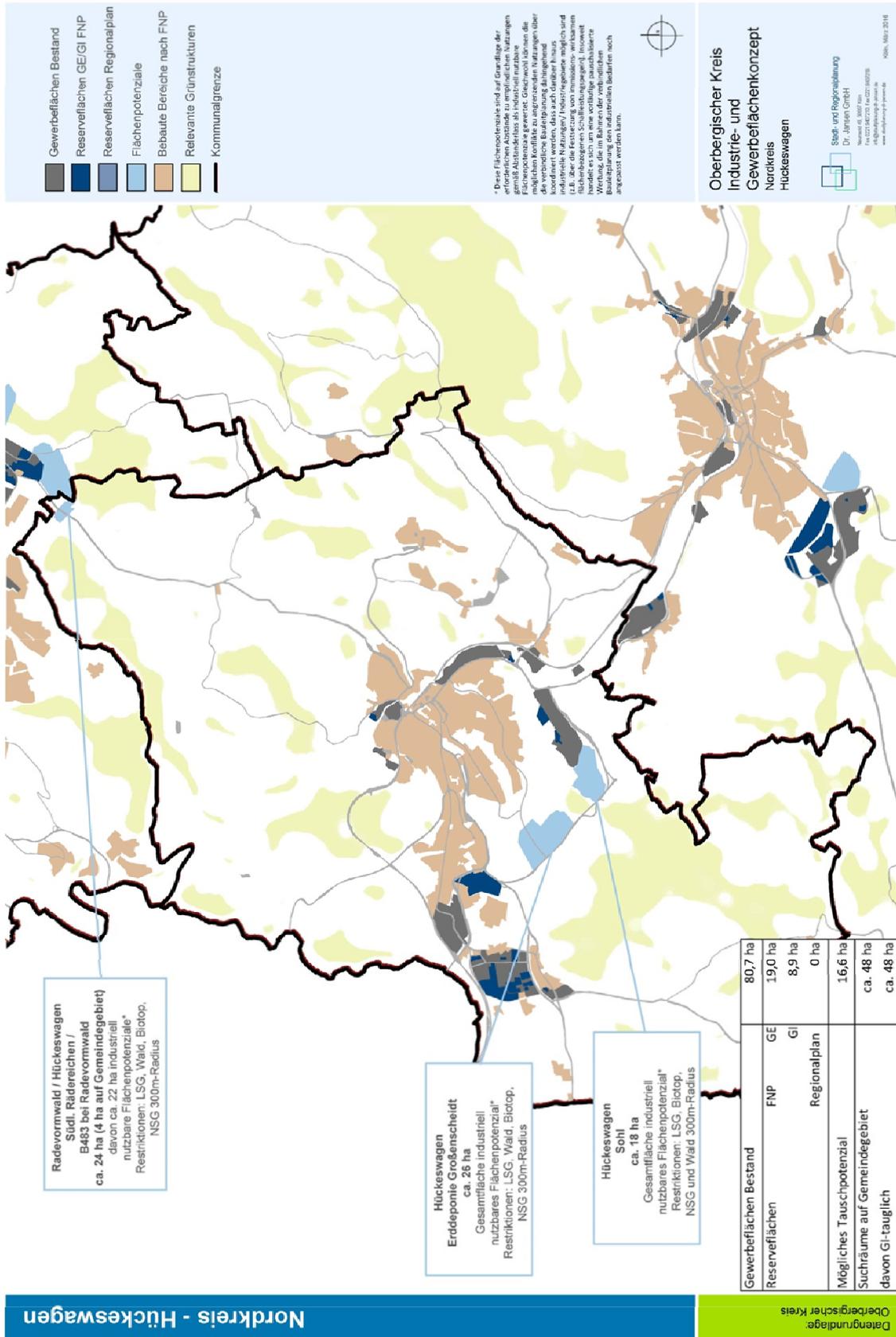


### 6.5.3 Gummersbach

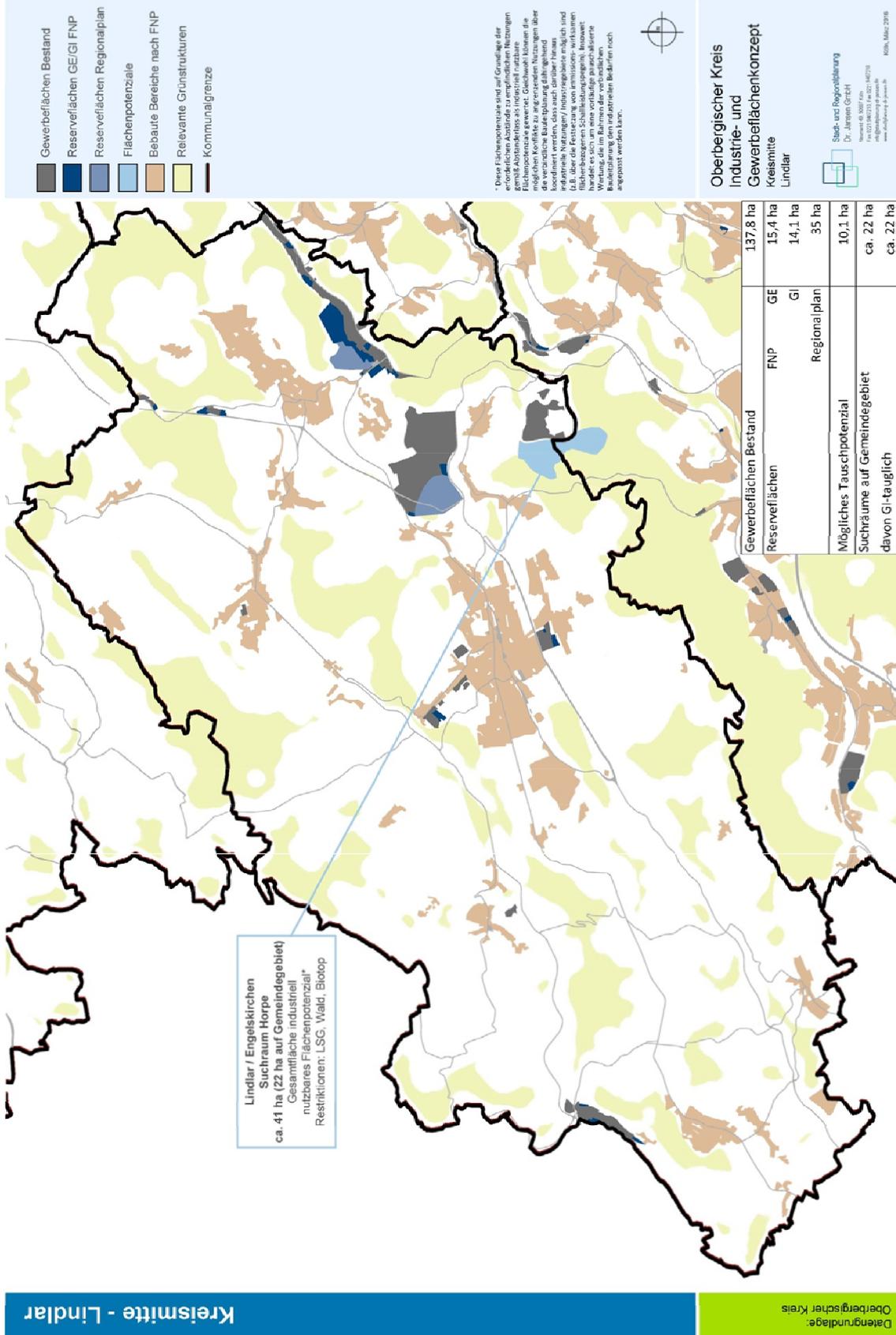




## 6.5.4 Hückeswagen

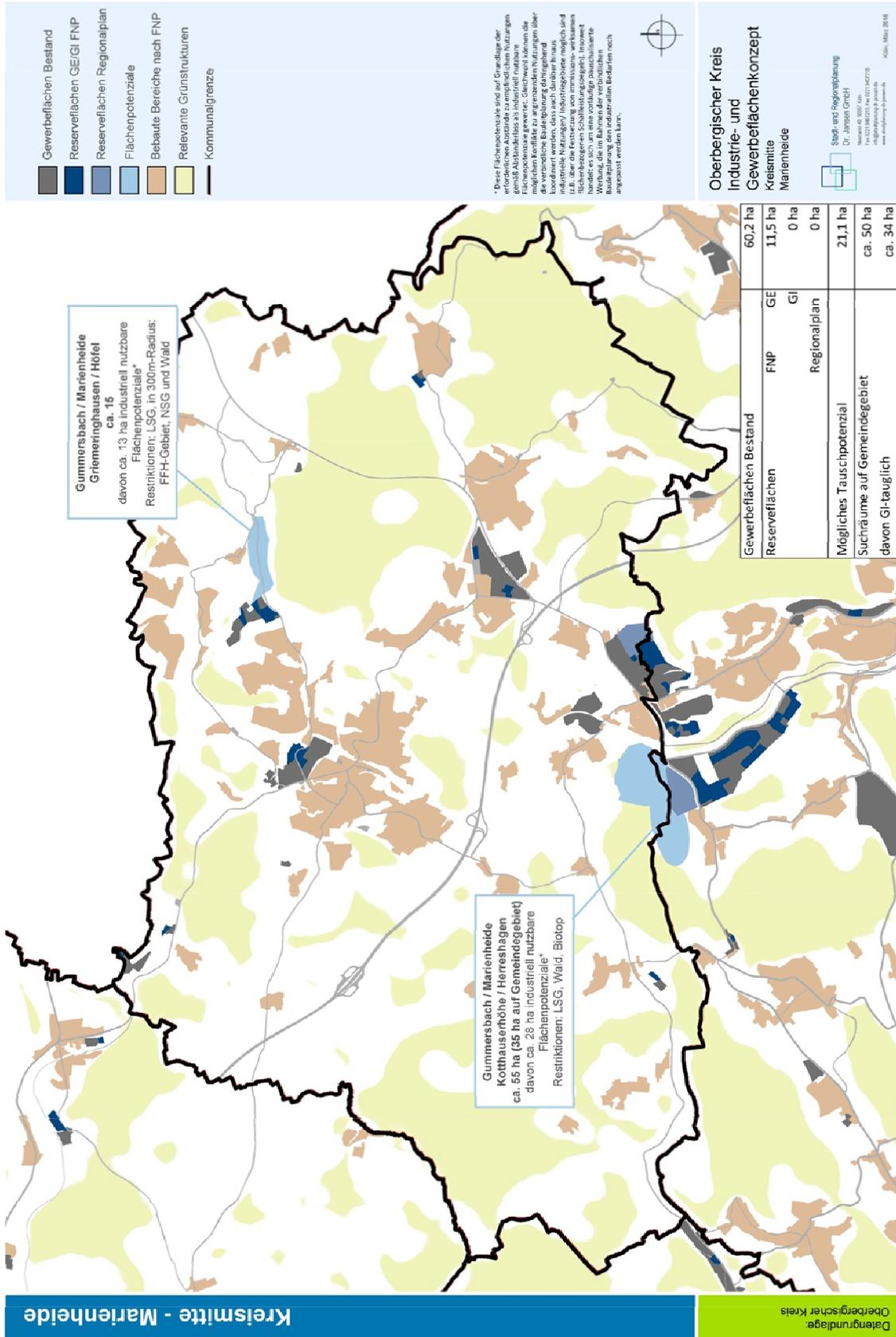


### 6.5.5 Lindlar

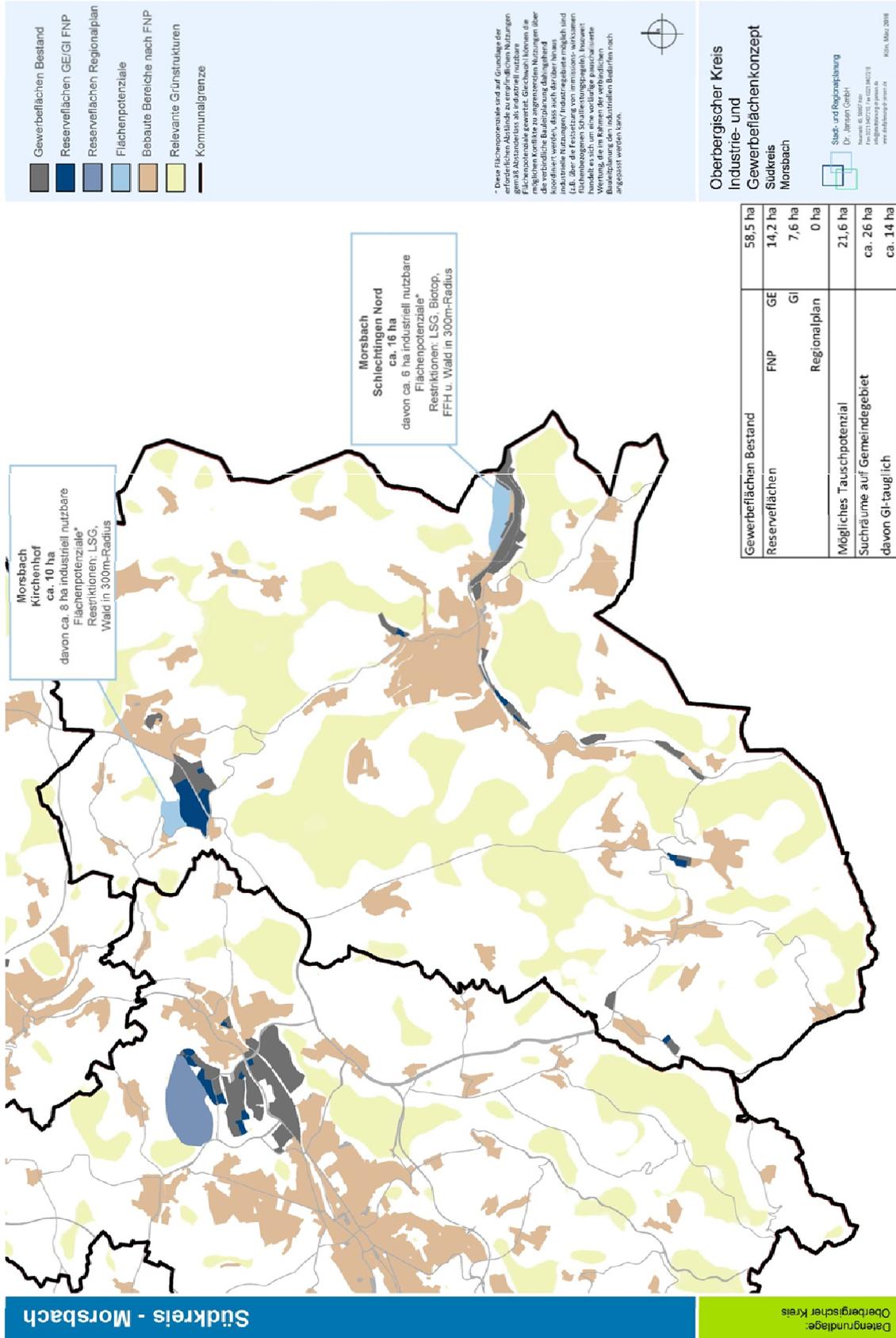




## 6.5.6 Marienheide

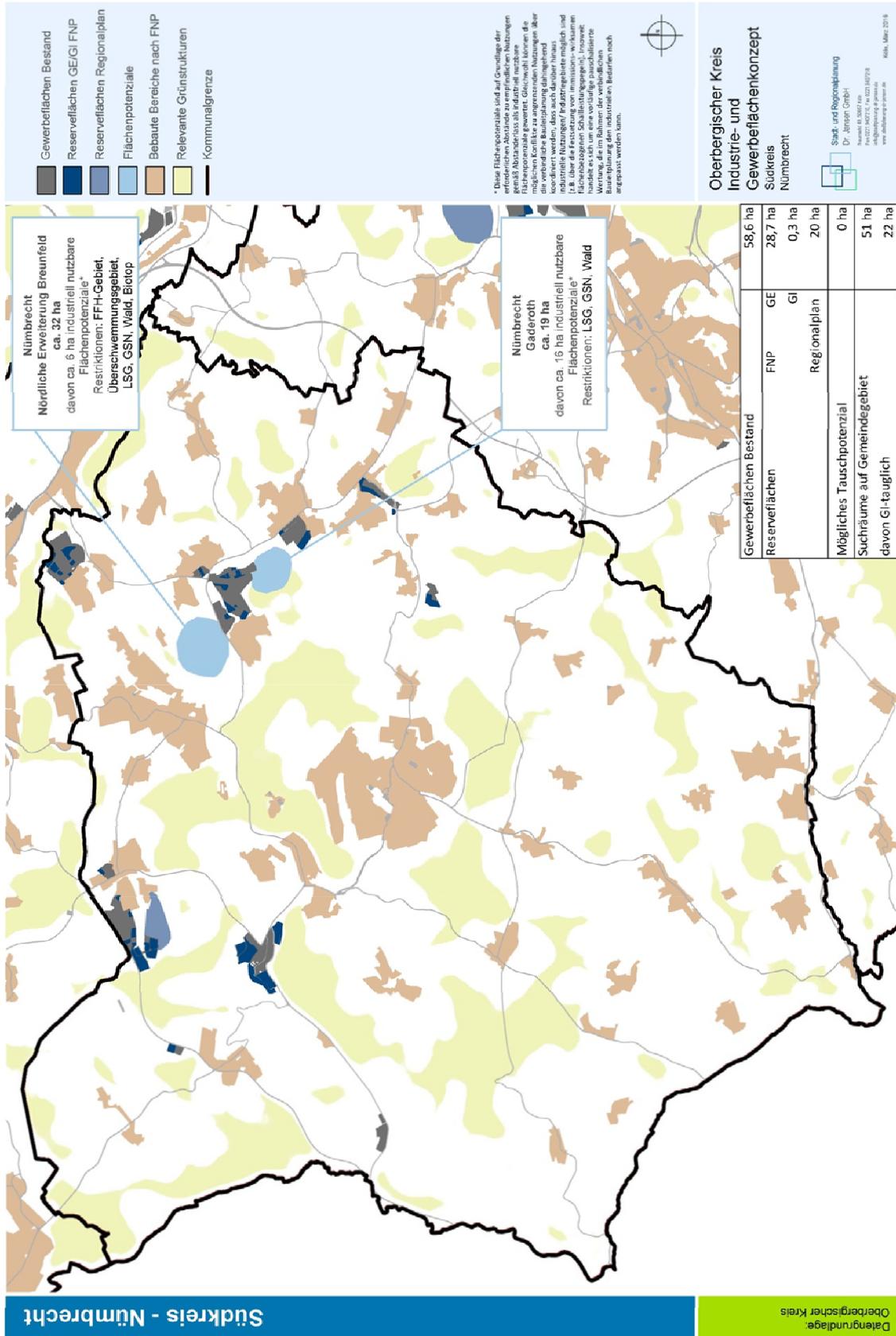


## 6.5.7 Morsbach

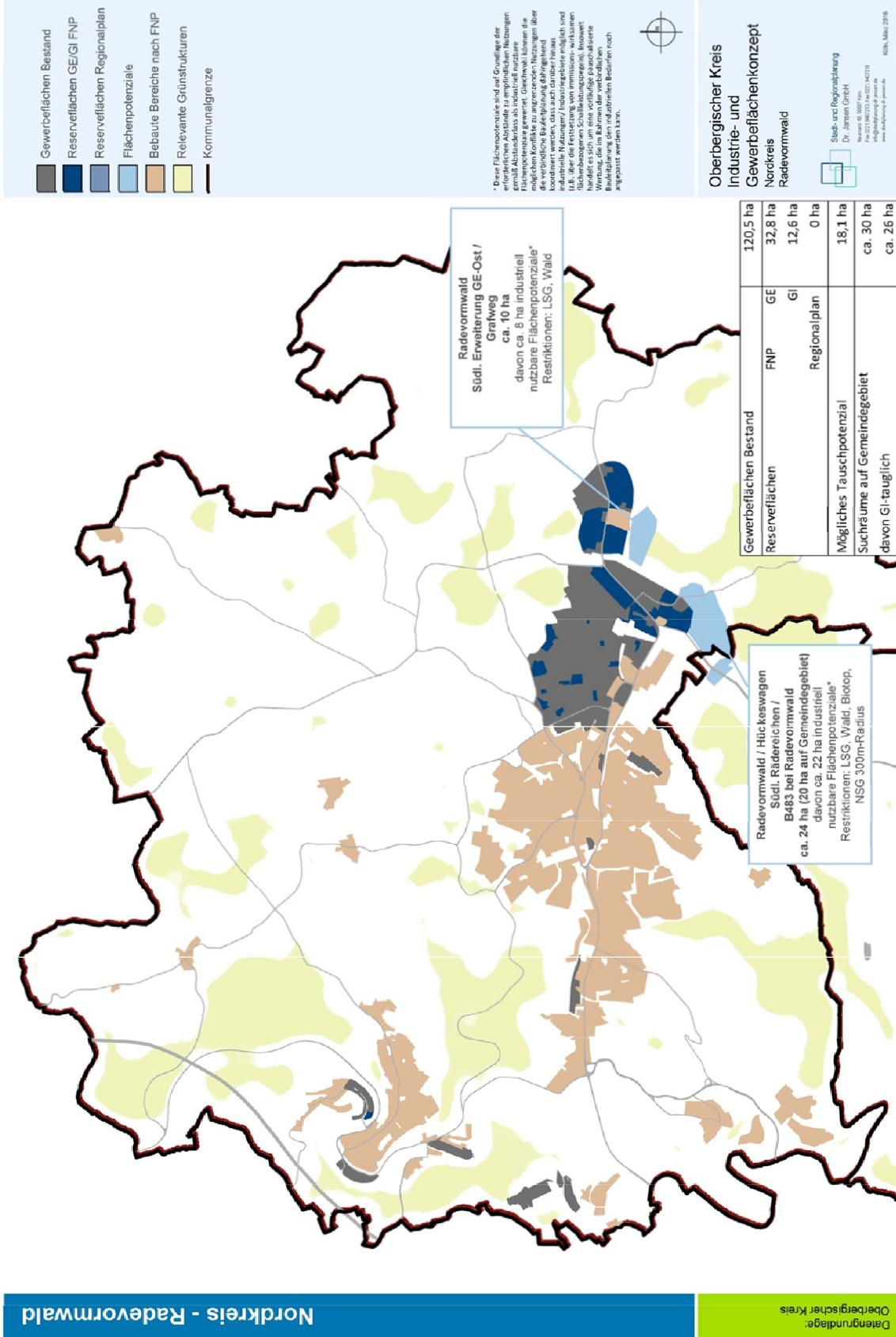




## 6.5.8 Nümbrecht

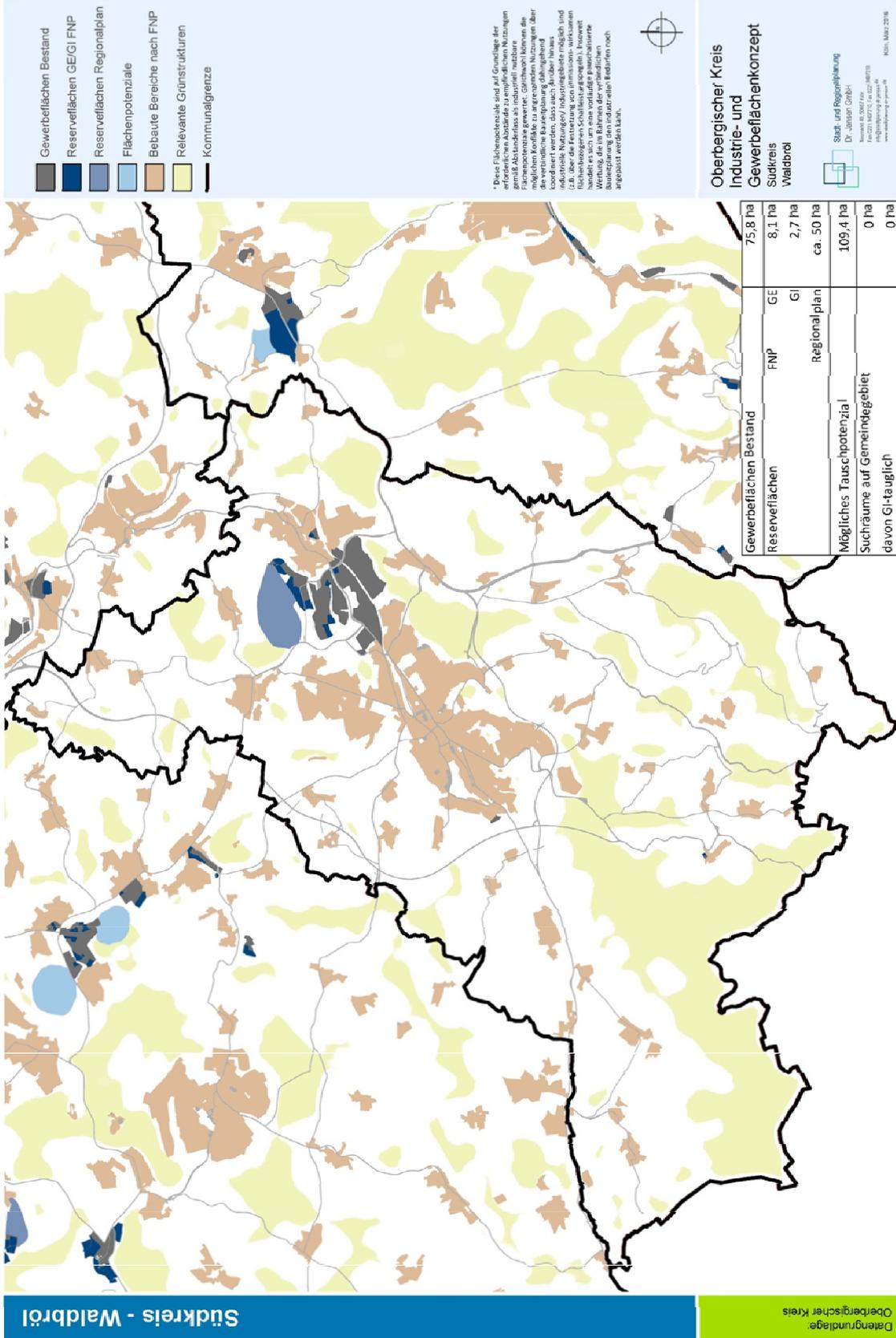


## 6.5.9 Radevormwald



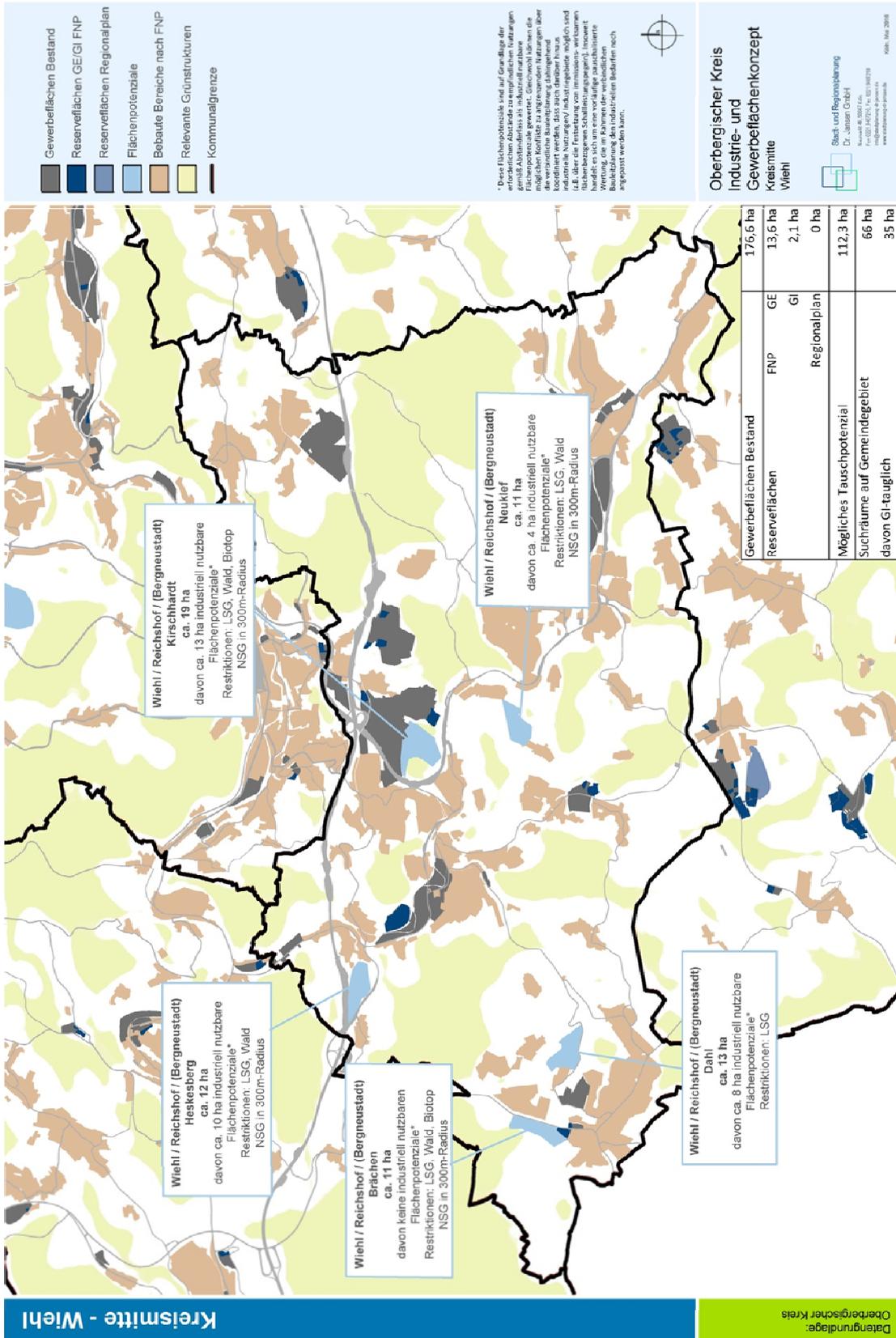


## 6.5.11 Waldbröl

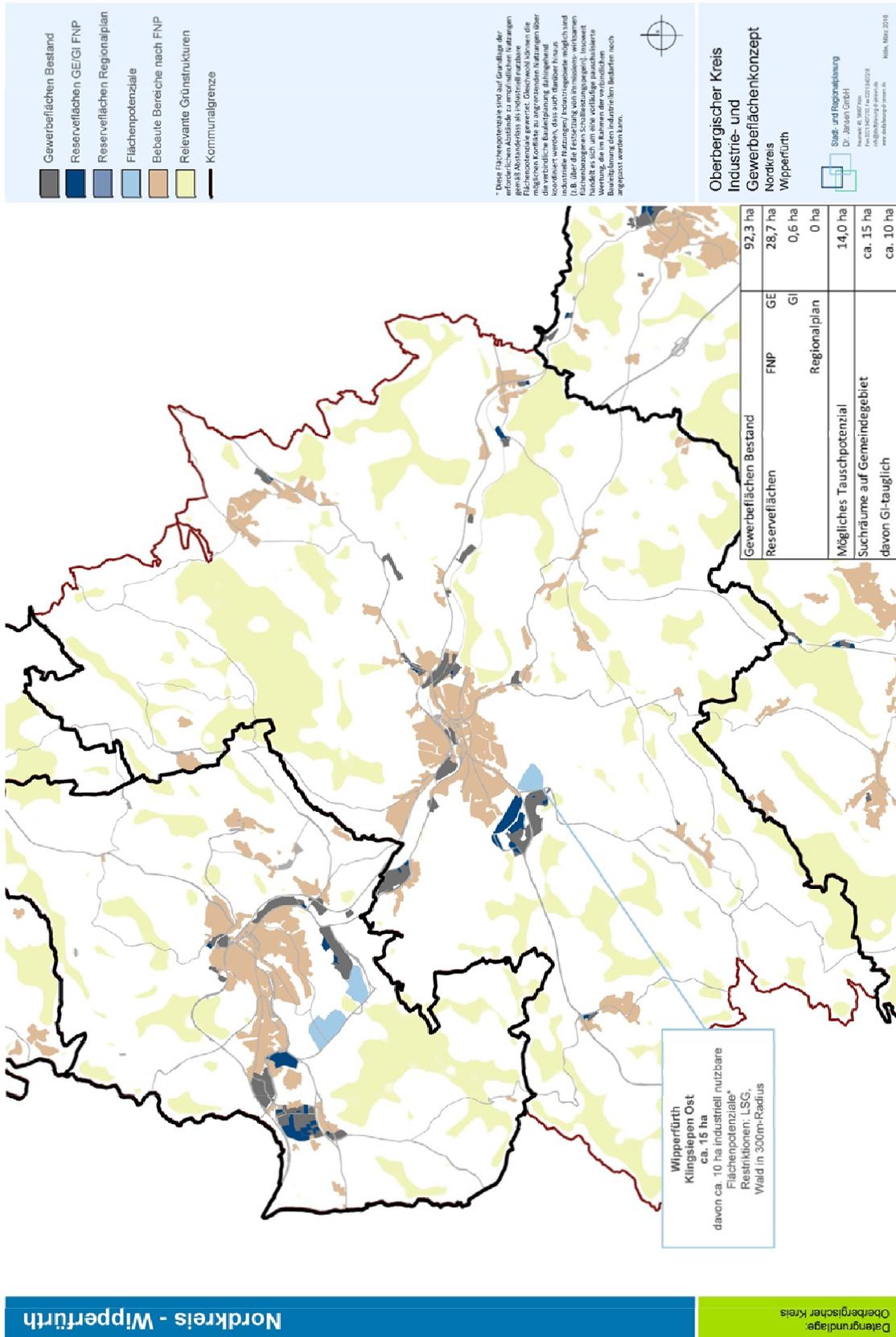




## 6.5.12 Wiehl



## 6.5.13 Wipperfürth





## **Resümee und Empfehlungen** Industrie- und Gewerbeflächenkonzept





## 7 Resümee und Empfehlungen

### 7.1 Allgemeine Erkenntnisse

Aus der Gesamtbearbeitung des Gewerbeflächenkonzepts für den Oberbergischen Kreis lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Die Wirtschaft im Oberbergischen Kreis prosperiert.
- Die z. T. sehr großen Industriebetriebe wirtschaften vielfach an wenig optimalen Standorten in (teils enger) Tallage entlang der Gewässerläufe ohne weitere Entwicklungsmöglichkeiten.
- Aus dem Betriebsbestand heraus sind im Oberbergischen Kreis erhebliche Verlagerungs- und Erweiterungsmaßnahmen zu erwarten.
- Die Betriebe verfügen nur bedingt über eigene Flächenreserven zur Erweiterung bzw. Verlagerung.
- Erforderlich sind industriell profilierte Flächen, die vorhandenen Flächenpotenziale sind aber vorwiegend kleinteilig.
- Brachflächen sind aufgrund ihrer Kleinteiligkeit sowie der vorhandenen Restriktionen für die Bedarfsdeckung der Industrie nicht geeignet.

Es ist insoweit erforderlich, im Rahmen der Regionalplanung neue Flächen in die planerische Perspektive zu bringen.

Im Gegenzug hat sich gezeigt, dass im Oberbergischen Kreis ausreichend Reserveflächen aus den Flächennutzungsplänen herausgenommen werden können (Tauschflächen). Hierbei handelt es sich nur teilweise um Gewerbeflächen. Vorwiegend können und sollen Wohnbauflächen aus der planerischen Perspektive genommen werden. Dargestellt im Fachgutachten ist das Tauschflächenpotenzial. Wann und unter welchen Prämissen die jeweiligen Tauschflächen ins Verfahren gebracht werden obliegt den einzelnen Kommunen.

### 7.2 Standortkategorien

Üblicherweise werden im Rahmen eines Gewerbeflächenkonzepts verschiedene Standortkategorien entwickelt, die je nach Bedeutung unterschiedlich zu behandeln und zu profilieren sind. In der Regel wird von drei Kategorien ausgegangen: Gewerbe- und Industrieflächen von

- überregionaler,
- regionaler und
- lokaler Bedeutung.

Im Oberbergischen Kreis zeigt sich allerdings, dass diese Kategorisierung wenig zielführend ist. Gewerbe- und Industrieansiedlungen von außerhalb, d. h. überregional oder regional bedeutsame Ansiedlungen finden aufgrund der teils suboptimalen Standortbedingungen (Verkehrsanbindung, periphere Lage mit vielen naturräumlichen Restriktionen) kaum statt. Die Nachfrage ergibt sich fast ausschließlich aus der lokalen Wirtschaft vor Ort. Die Standortkategorisierung beschränkt sich entsprechend auf die in Kap. 2.2 dokumentierten Flächenprofile B und C.

Dabei wurde in der Analyse bereits sehr deutlich, dass es im Oberbergischen Kreis ausreichend Flächen für mittlere und kleinere Gewerbebetriebe sowie Handwerk gibt. Die (tatsächlich) umfangreichen gewerblichen Flächenreserven im Oberbergischen Kreis setzen sich zusammen aus einer Vielzahl an kleinen Flächen, die ausreichend Potenzial für Betriebe der Standortkategorie B bieten, aber nicht ausreichend sind für Betriebe der Standortkategorie C, d.h. Industriebetriebe.

Insoweit geht es im Rahmen der gewerblich-industriellen Entwicklung in erster Linie um die Bestandssicherung größerer Industriebetriebe vor Ort. Jede einzelne Kommune im Oberbergischen Kreis hat ihre eigene gewachsene Wirtschaftsstruktur und ihr eigenes industrielles Profil, und jede einzelne Kommune hat mindestens einen der so genannten „Hidden Champions“ im industriellen Sektor, d. h. einen Betrieb, der mit seinen Produkten eine dominierende Rolle auf dem Weltmarkt innehat. Weiterhin wurde im Analyseteil (auch auf Basis der umfassenden Betriebsbefragung) belegt, dass die Unternehmen ihre Flächenrecherche auf einen Radius von ca. 20 km begrenzen, denn maßgebliches Kriterium für eine Fläche ist das Binden der Fachkräfte an den Betrieb. Auch sind die Unternehmen im Oberbergischen Kreis seit vielen Generationen in ihren jeweiligen Kommunen verwurzelt. Über das Vereinsleben, Festivitäten, Bildungsangebote, Sponsoring, politisches und auch soziales Engagement sind (insbesondere die großen Industrieunternehmen) konstituierender Teil des jeweili-

gen städtischen Gemeinwesens. Der Wegzug eines Unternehmens (selbst in eine direkte Nachbarstadt) wäre somit nicht nur mit der Reduzierung von Arbeitsplätzen und Gewerbesteuererträgen, sondern vielmehr mit deutlichen Verlusten kommunaler Identität verbunden.

Insoweit muss es im Oberbergischen Kreis ausschließlich um die lokale Dimension von Betriebsverlagerungen bzw. Auslagerung von Betriebsteilen möglichst dicht am bestehenden Standort gehen. Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Flächen für die Erweiterung und Verlagerung in der jeweiligen Kommune oder zumindest in einem engen Radius um den Standort ist eine wichtige Voraussetzung für die Sicherung der wirtschaftlichen Potenziale. Expansionsbestrebungen und Auslagerungen von Betriebsteilen müssen möglichst vor Ort „Raum“ erhalten.

Insoweit war und ist eine der wichtigsten Prämissen in der Flächenrecherche eine möglichst gleichmäßige Verteilung der künftigen Flächendisposition auf alle Teilräume des Kreises.

### 7.3 Interkommunale Zusammenarbeit

In der Flächenrecherche hat sich gezeigt, dass aufgrund vielfältiger Bindungen nicht jede Kommune ausreichend Reserveflächen und auch nicht ausreichend Suchräume für die nachgewiesenen Bedarfe in der Perspektive hat oder haben kann. Die interkommunale Zusammenarbeit im Oberbergischen Kreis ergibt sich demnach nicht aus der jeweiligen überregionalen oder regionalen Bedeutsamkeit einer Fläche, vielmehr aus der Not mangelnder Flächenverfügbarkeit, kurz: eine Kommune kann ihren Flächenbedarf aufgrund fehlender Flächendisposition im eigenen Gebiet nicht decken und ist insoweit auf die Zusammenarbeit mit einer Nachbarkommune angewiesen.

In Gummersbach sind mittelfristig ausreichend Flächen möglich, langfristig wird die Kreisstadt aber darauf angewiesen sein, strategische Partnerschaften einzugehen. Entsprechendes gilt für die Gemeinde Engelskirchen sowie die Stadt Hückeswagen. Im Rahmen des Konzepts werden entsprechend folgende interkommunale Kooperationen angeregt oder empfohlen:

- Radevormwald/Hückeswagen – Südliches Rädereichen/B 484 (ca. 24 ha Suchraum)
- Lindlar/Engelskirchen – Horpe (ca. 41 ha Suchraum)
- Gummersbach/Marienheide – Kotthäuserhöhe/Herreshagen (ca. 55 ha Suchraum)

Ggf. kann auch die Verfügbarkeit von Tauschflächen zu einer interkommunalen Zusammenarbeit führen, d. h. wenn eine Kommune nicht ausreichend Flächen abtauschen kann, um neue Flächen in die planerische Perspektive zu bringen, ist sie insoweit auf Tauschflächen einer Nachbarkommune angewiesen. „Bedingung“ für den regionalplanerischen Flächentausch kann die gemeinsame Flächenentwicklung im Rahmen eines interkommunalen Gewerbegebiets sein.

Insgesamt sind weitere interkommunale Zusammenarbeiten zu empfehlen. Insbesondere folgende Gründe kommen hierfür zum Tragen:

- Bündelung bzw. Verringerung des Bedarfs an Ver- und Entsorgungseinrichtungen und sonstiger Infrastruktur
- Gemeinsame Vermarktung von Gewerbeflächen mit der Möglichkeit zur Steigerung der Werbewirksamkeit (ggf. gemeinsame Marke) und damit überregionale Aufmerksamkeit
- Vermeidung kommunaler Konkurrenzen mit negativer Auswirkung auf die Vermarktungspreise
- Bündelung der personellen und finanziellen Leistungsmöglichkeiten der beteiligten Kommunen
- Das Risiko, über längere Zeit erschlossene Gewerbeflächen nicht verkaufen zu können, wird geteilt.

### 7.4 Fazit

Das Ziel des Flächensparens ist selbstverständlich positiv zu werten – die Zielerreichung wird aber durch einen Widerspruch zwischen Landesplanung und kommunaler Realität erschwert: Regional- und Landesplanung prüfen die Flächeneignung aus regionalplanerischer Sicht und legen Flächen fest, die „im Grundsatz“ entwicklungsfähig sind. Die oberbergischen Kommunen brauchen dagegen sofort verfügbare und restriktionsarme Flächen – und zwar als Flächenauswahl, um für ihr Angebot meh-



rere Flächen im Portfolio zu haben und der Eigentumsproblematik ausweichen zu können.

Folgende Maßgaben sollten demnach erfüllt werden:

- Zusätzliche Flächen sind zwingend erforderlich. Nur mit einer erhöhten Auswahl kann der Oberbergische Kreis flexibel auf die Anforderungen der vorhandenen Wirtschaft und Verlagerungs- bzw. Erweiterungswünsche reagieren.
- Insbesondere zusätzliche restriktionsarme Flächen, die als Industriegebiete ausgewiesen werden können, sollten in die planerische Perspektive genommen werden.
- Die Flächen sollen möglichst gleichmäßig auf alle Teilräume des Oberbergischen Kreises verteilt sein.
- Im Gegenzug können und sollen in gleichem Maße Flächen wieder aus der planerischen Perspektive herausgenommen werden.

Mit den im Fachgutachten dargestellten Flächen und Erhebungen werden diese Kriterien erfüllt. Entsprechend wird dringend empfohlen, die vorgeschlagenen Flächen in die planerische Perspektive bei der Neuaufstellung des Regionalplans aufzunehmen. Im Ergebnis der Untersuchung kann dann eine langfristig marktkonforme Flächenverfügbarkeit im Oberbergischen Kreis sichergestellt werden.





**Arbeitszentralität:** Bemisst sich anhand des Verhältnisses der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zur Bevölkerungszahl am Wohnort und gibt den Wert der Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner wieder.

**ASB:** Allgemeine Siedlungsbereiche gemäß Regionalplan

**Flächenpotenziale:** Flächen, die im Flächennutzungsplan sowie in der verbindlichen Bauleitplanung planerisch gesichert sind.

**Flächenreserven:** Flächen, die sowohl im Regionalplan, im Flächennutzungsplan sowie in der verbindlichen Bauleitplanung planerisch gesichert bzw. dargestellt sind.

**Gewerflächenbeanspruchende Wirtschaftsbereiche** sind diejenigen Wirtschaftsbereiche, für die im Regionalplan Gewerbe- und Industriebereiche (GIB), im Flächennutzungsplan die Gewerblichen Bauflächen (GB) und auf Ebene der verbindlichen

-----  
Gewerbe, E

**Suchräume:** allfälligen, die lichen Persp es weder e plandarstell

**Tauschflächen:** nigen Fläch reitenden I lungsfächer der Entwid schen Persp

**Verarbeiter:** Gewerbe w standen, di sern, umwa

## Kurzes Glossar

### Industrie- und Gewerbeflächenkonzept





## 8 Kurzes Glossar

**Arbeitszentralität:** Bemisst sich anhand des Verhältnisses der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zur Bevölkerungszahl am Wohnort und gibt den Wert der Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner wieder.

**ASB:** Allgemeine Siedlungsbereiche gemäß Regionalplan

**Flächenpotenziale:** Flächen, die im Flächennutzungsplan sowie in der verbindlichen Bauleitplanung planerisch gesichert sind.

**Flächenreserven:** Flächen, die sowohl im Regionalplan, im Flächennutzungsplan sowie in der verbindlichen Bauleitplanung planerisch gesichert bzw. dargestellt sind.

**Gewerbeflächenbeanspruchende Wirtschaftsbereiche** sind diejenigen Wirtschaftsbereiche, für die im Regionalplan Gewerbe- und Industriebereiche (GIB), im Flächennutzungsplan die Gewerblichen Bauflächen (G) und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Gewerbe und Industriegebiete (GE/GI) ausgewiesen werden.

**GIB:** Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche gemäß Regionalplan

**Konfektionierung** ist die Endbearbeitung (i. d. R. Aufteilung, Längeneinteilung oder Festlegung anwendungsspezifischer Endstücke und Abmessungen), die Zusammenführung zu einer (Pack-)Einheit

sowie die Verpackung von (i. d. R. kleinteiligen) Wirtschaftsgütern.

**Kurzfristig verfügbare Flächen:** Flächen, die erschlossen und verfügbar sind.

**Nicht aktivierbare Flächen:** Flächen, die zwar planerisch gesichert bzw. dargestellt sind (i. d. R. auf Ebene des Regionalplans, z. T. auch in der Bauleitplanung), gleichwohl aber so weitgehenden Restriktionen unterliegen, dass sie nicht entwickelt werden können.

**Produzierender Sektor** umfasst in der Abgrenzung der amtlichen Statistik die Bereiche Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden, Verarbeitendes Gewerbe, Energieversorgung und Baugewerbe.

**Suchräume:** Gewerbliche bzw. industrielle Potenzialflächen, die bis dato noch in keiner planungsrechtlichen Perspektive stehen, d. h. für diese Areale gibt es weder eine Bauleitplanung noch eine Regionalplandarstellung.

**Tauschflächen:** Unter Tauschflächen werden diejenigen Flächen verstanden, die i. d. R. in der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) bereits als Siedlungsflächen dargestellt sind und die zum Zwecke der Entwicklung anderer Flächen aus der planerischen Perspektive herausgenommen werden.

**Verarbeitendes Gewerbe:** Unter verarbeitendem Gewerbe werden diejenigen Gewerbebranchen verstanden, die Rohstoffe be- und verarbeiten, verbessern, umwandeln, veredeln etc.





## **Abbildungen**

**Abbildung 1: Unterschiedliche Teilräume im Oberbergischen Kreis 9**

**Abbildung 2: „Trichter“ Flächenentwicklung 10**

**Abbildung 3: Reserveflächen und Flächenbedarfe bis 2035 in den Teilräumen des Oberbergischen Kreises in ha 16**

**Abbildung 4: Gewerbeflächenprofile 18**

**Abbildung 5: Formblatt zur Bewertung der Suchräume (Flächensteckbrief) 24**

**Abbildung 6: Ergebnisdokumentation der Vorprüfung der Umweltrestriktionen (Beispiel) 25**

**Abbildung 7: Suchräume nach Prüfung der Umweltrestriktionen in ha 31**

**Abbildung 8: Suchräume nach Prüfung der Umweltrestriktionen nach Teilregionen in ha 31**

**Abbildung 9: Suchräume GE-/GI-Tauglichkeit in ha 32**

**Abbildung 10: Suchräume GE-/GI-Tauglichkeit nach Teilregionen in ha 32**

**Abbildung 11: Ermittelte Tauschflächen im Oberbergischen Kreis in ha 32**

**Abbildung 12: Ermittelte Tauschflächen nach Teilregionen in ha 32**

**Abbildung 13: Suchräume und Tauschflächen im Oberbergischen Kreis in ha 33**

**Abbildung 14: Suchräume und Tauschflächen nach Teilregionen in ha 33**

**Abbildung 15: Gegenüberstellung Bedarf, Suchräume und  
Reserveflächen in ha**

**33**



## **Tabellen**

**Tabelle 1: Berechnungsgrundlagen** **16**

**Tabelle 2: Prüfung umweltrelevanter Restriktionen** **26**