Vom Brutto zum Netto

Unterschiede zwischen regionalplanerisch gesicherter und tatsächlich gewerblich nutzbarer Fläche am Beispiel ausgewählter Standorte in der Region Siegen-Wittgenstein und Olpe
Vom Brutto zum Netto
Vom Brutto zum Netto

Unterschiede zwischen regionalplanerisch gesicherter und tatsächlich gewerblich nutzbarer Fläche am Beispiel ausgewählter Standorte in der Region Siegen-Wittgenstein und Olpe

Auftraggeber

Industrie- und Handelskammer Siegen

Ansprechpartner: Hermann-Josef Droege
Koblenzer Straße 121
57072 Siegen
Tel. +49 (0) 2 71 / 33 02-3 10
Fax +49 (0) 2 71 / 33 02-4 43 10
hermann.droege@siegen.ihk.de

Auftragnehmer

Büro für Gewerbe- und Freiraumplanung
Prof. Dr. Gerd Hennings
Luegstraße 24
44267 Dortmund
Tel. +49 (0) 2 31 / 46 42 51
gerd.hennings@tu-dortmund.de

STADTRAUMKONZEPT GmbH
Christoph Krafczyk, Sebastian Siebert
Huckarder Straße 12
44147 Dortmund
Tel. +49 (0) 2 31 / 53 23-4 46
Fax +49 (0) 2 31 / 53 23-4 44
info@stadtraumkonzept.de

Dortmund, im Juli 2013

ISBN: 978-3-98150608-1-7

Titelseite: Luftaufnahme der Erschließungsarbeiten für das Gewerbegebiet Martinshardt/Oberes Leimbachtal. Foto: Stadt Siegen
Inhalt

Vorwort .............................................................................................................................................................................. 7

1 Einführung ........................................................................................................................................................................ 8

1.1 Problemstellung .......................................................................................................................................................... 8
1.2 Zielsetzung ................................................................................................................................................................. 8
1.3 Aufbau der Untersuchung .................................................................................................................................. 9

2 Rahmenbedingungen der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung
im IHK-Bezirk Siegen ...................................................................................................................................................... 10

2.1 Naturräumliche und siedlungsstrukturelle Aspekte .............................................................................................. 10
2.2 Beschäftigtenentwicklung ...................................................................................................................................... 13

3 Von den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
im Regionalplan Arnsberg zu förmlich festgesetzten GE-/GI-Flächen in
den Bebauungsplänen im IHK-Bezirk Siegen .............................................................................................................. 16

3.1 Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Regionalplan
und ihre Bedeutung für die kommunale Bauleitplanung ......................................................................................... 16
3.2 Die Festlegung von GIB im Rahmen der Regionalplanung Arnsberg ................................................................. 17
3.3 Die Strategische Umweltprüfung für die GIB-Ausweisungen im Regionalplan Arnsberg ................................. 18
3.4 Die untersuchten Bebauungspläne für Gewerbe- und Industriegebiete und ihr
Verhältnis zu den Ausweisungen der Flächennutzungspläne ............................................................................ 19

4 Zu beachtende Umweltaspekte in der Bebauungsplanung und ihre Bedeutung
für den Verlust von nutzbaren Gewerbeflächen ........................................................................................................ 21

4.1 Bedeutung der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz ................................................................. 21
4.2 Bedeutung der topographischen Bedingungen .................................................................................................. 22
4.3 Bedeutung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie ................................................................................................. 23
4.4 Bedeutung der Umweltverträglichkeitsprüfungen (UVP), der Strategischen Umweltprüfung
sowie der Umweltberichte .............................................................................................................. 25
4.5 Bedeutung des Wasserrechts .................................................................................................. 26
4.6 Bedeutung des Immissionsschutzrechtes ............................................................................. 27

5 Analyse der Untersuchungsgebiete ........................................................................................................ 28
5.1 Burbach: Industriepark Burbach ................................................................................................. 30
5.2 Erndtebrück: Industriepark Wittgenstein .................................................................................. 34
5.3 Finnentrop: Finnentrop III ........................................................................................................ 40
5.4 Freudenberg: Wilhelmshöhe West ............................................................................................ 45
5.5 Olpe: Hüppcherhammer .......................................................................................................... 49
5.6 Siegen: Martinshardt / Oberes Leimbachtal ............................................................................. 54
5.7 Wenden: Auf der Mark ............................................................................................................. 61
5.8 Wilnsdorf: Lehnscheid VI ......................................................................................................... 66
5.9 Übergreifende Betrachtung der Untersuchungsergebnisse ....................................................... 71

6 Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Expertengespräche .................................................. 74

7 Fazit ..................................................................................................................................................... 79
Vom Brutto zum Netto


Im Gespräch mit den Städten und Gemeinden der Region, im Gedankenaustausch mit anderen Regionen in NRW und im beginnenden Diskussionsprozess um einen neuen Landesentwicklungsplan wird die vorliegende Studie einen geeigneten Diskussionsbeitrag im Interesse der Region leisten können.

Siegen, Juli 2013

Franz J. Mockenhaupt
Hauptgeschäftsführer

Hermann-Josef Droege
Leiter des Geschäftsbereichs Standortpolitik
1 Einführung

1.1 Problemstellung

Im Rahmen der Diskussionen um den Gewerbe- und Industrieflächenbedarf der Kommunen stellt sich der Industrie- und Handelskammer Siegen in zunehmendem Maße die Frage, 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) werden kann. Dadurch würden die Möglichkeiten der kommunalen Wirtschaftsförderung deutlich eingeschränkt.

Vermutet wird, dass insbesondere als Folge der naturräumlichen Gegebenheiten im IHK-Bezirk Siegen\(^1\) ein überdurchschnittlich großer Anteil der GIB-Flächen nicht zu förmlich festgesetzten GE- und GI-Flächen entwickelt werden kann. Dadurch würden die Möglichkeiten der kommunalen Wirtschaftsförderung deutlich eingeschränkt.

Da über die Unterschiede zwischen den im Regionalplan enthaltenen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen und den tatsächlich gewerblich nutzbaren Flächen in Bebauungsplänen keine gesicherten Kenntnisse vorliegen, hat die IHK Siegen ein Gutachten vergeben, das die aufgeworfenen Fragen genauer untersucht.

1.2 Zielsetzung

Im Rahmen einer explorativen Studie sollten folgende Fragen beantwortet werden:

- Wie groß sind die quantitativen Unterschiede zwischen den in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) durch die Regionalplanung festgesetzten Flächen und den GE- und GI-Flächen in den Bebauungsplänen für Industrie- und / oder Gewerbegebiete?

Wie lassen sich die Verluste an nutzbaren Gewerbe- und Industrie-Flächen auf dem planerischen Weg vom GIB im Regionalplan über den Flächennutzungsplan zum Bebauungsplan beziffern?

Welche Faktoren lassen sich identifizieren, die den möglichen Ausnutzungsgrad des GIB beeinflussen?

Welche Flächenanteile werden für die verkehrliche Erschließung verwendet?

Welche Flächenanteile werden für Grünflächen (Ausgleichsflächen, Böschungsflächen etc.) verwendet?

Gibt es bereits (erprobte) Ansätze, die naturräumlichen Gegebenheiten bei der Berechnung des zukünftigen Gewerbe-Flächenbedarfs zu berücksichtigen?

Wie stellt sich die Problemstellung „Vom Brutto zum Netto“ in anderen Teilräumen des Landes NRW dar?

1.3 Aufbau der Untersuchung


In Kapitel 1 wurde zunächst die der Untersuchung zugrunde liegende Problemstellung skizziert sowie mittels einer Auflistung von Forschungsfragen die Zielsetzung der Studie erläutert.

In Kapitel 2 werden Rahmenbedingungen der Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten im Raum Olpe und Siegen-Wittgenstein skizziert: Dies sind zum einen die naturräumlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten, zum anderen die Beschäftigungsentwicklung und die wirtschaftsstrukturellen Aspekte.

In Kapitel 3 werden die planerischen Schritte beschrieben, die von den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbe- reichen (GIB) im Regionalplan Arnsberg zu den gewerblich/industriell nutzbaren GE- und GI-Flächen in Bebauungsplänen im IHK-Bezirk Siegen führen. Zunächst wird dabei das Zustandekommen der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg behandelt, dann wird auf die Bedeutung der sogenannten Strategischen Umweltprüfungen eingegangen. Im dritten Schritt werden die untersuchten Bebauungspläne vorgestellt, wobei insbesondere ihr Bezug zur Flächennutzungsplanung angesprochen wird.

Kapitel 4 behandelt ausführlich die umweltbezogenen Gesetze und Regelungen, die in der Regionalplanung und vor allem in der Bebauungsplanung eine immer wichtigere Rolle spielen. Es werden erste Einschätzungen zu den Konsequenzen der verschiedenen umweltbezogenen Regelungen für die Flächeninanspruchnahme in den Bebauungsplänen formuliert.


Kapitel 7 enthält eine Zusammenfassung der Arbeit und ein ausführliches Fazit.
2 Rahmenbedingungen der Gewerbe- und Industriflächenentwicklung im IHK-Bezirk Siegen

2.1 Naturremlichere und siedlungsstrukturelle Aspekte


Der Raum wird durch teils recht schmale Flusstäler, eine stark bewegte Topographie und durch einen weit über dem Landesdurchschnitt liegenden Waldanteil geprägt. Die Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten stößt daher regelmäßig auf schwierige topographische Bedingungen sowie auf zahlreiche Einschränkungen durch die gewachsene Bedeutung der Umweltschutzgesetzgebung.


Hinsichtlich der Flächennutzung sind beide Kreise überwiegend als ‚Ländlicher Raum‘ eingestuft. Der Waldanteil beträgt 60 bis 65 %. Der Anteil landwirtschaftlicher Flächen ist deutlich kleiner. Der Anteil von Grünland an den landwirtschaftlichen Flächen beträgt 60 bis 80 %. Wegen des hohen Anteils naturnaher Flächen sind etwa 60 bis 65 % der Region als Natur- und Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Daher hat die landschaftsbezogene Erholung auch eine große Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region.


Heute zählt die Wirtschaftsregion Siegen zu den wachstumstärksten Wirtschaftsregionen in Nordrhein-Westfalen. Das Sauer- und Siegerland gilt ohnehin als „heimliche Industrieregion“: So hat etwa der Kreis Olpe den höchsten Beschäftigtenanteil im produzierenden Gewerbe in Nordrhein-Westfalen, die gesamte Region Südwestfalen den dritt-höchsten Anteil in Deutschland. Die Arbeitslosenquote 2011 lag mit 5,3 % deutlich unter der des Landes NRW (8,1 %) sowie der BRD insgesamt (7,1 %).


Foto: M. Reinhardt/Heinrich MediaService
2.2 Beschäftigtenentwicklung

Die Zahl der Beschäftigten im Kreis Olpe hat von 2003 bis 2011 um 11,1 % bzw. um 5.139 Personen zugenommen. Dabei wuchsen sowohl das Produzierende Gewerbe als auch der Dienstleistungsbereich. Die Zahl der Beschäftigten bei den Dienstleistungen nahm um 18,2 % zu, die Zahl der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe um 6,5 %.

In derselben Zeit nahm die Beschäftigung im Kreis Siegen-Wittgenstein um 4,1 % zu. Die Zahl der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich wuchs um 5,4 %, die Zahl der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe um 2,7 %.


Tabelle 1: Beschäftigte im Kreis Olpe 2003 und 2011

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Land- und Forstwirtschaft</td>
<td>326</td>
<td>266</td>
<td>-18,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Produzierendes Gewerbe</td>
<td>26.555</td>
<td>28.292</td>
<td>+ 6,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Dienstleistungen</td>
<td>18.972</td>
<td>22.434</td>
<td>+18,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Insgesamt</td>
<td>45.853</td>
<td>50.992</td>
<td>+11,2</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Insgesamt erreichte in NRW eine Wachstumsrate von 11,3 %. Die Wachstumsrate in Siegen-Wittgenstein lag mit 5,4 % deutlich darunter, die Wachstumsrate im Kreis Olpe mit rund 18 % klar darüber.

Dagegen schrumpfte im Land Nordrhein-Westfalen die Beschäftigung im Produzierenden Gewerbe um 9,3 %, während das Produzierende Gewerbe in beiden Kreisen geringer entwickelt als im Kreis Siegen-Wittgenstein um 6,5 %, im Kreis Siegen-Wittgenstein um 2,7 % gewachsen.

Tabelle 2: Beschäftigte im Kreis Siegen-Wittgenstein 2003 und 2011

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Land- und Forstwirtschaft</td>
<td>411</td>
<td>305</td>
<td>- 25,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Produzierendes Gewerbe</td>
<td>44.368</td>
<td>45.589</td>
<td>+ 2,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Dienstleistungen</td>
<td>55.165</td>
<td>58.121</td>
<td>+ 5,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Insgesamt</td>
<td>99.944</td>
<td>104.012</td>
<td>+ 4,1</td>
</tr>
</tbody>
</table>

18 ebenda
In derselben Zeit gab es in Deutschland ein Gesamtbeschäftigungs wachstum von 5,3 %19 Dabei wuchs der Dienstleistungsbereich um 11,1 %, während das Produzierende Gewerbe um 3,8 % abnahm. Verglichen mit der Bundesrepublik hat sich der Kreis Olpe günstiger entwickelt, der Kreis Siegen leicht ungünstiger. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass der Kreis Olpe sich sowohl im Dienstleistungsbereich als auch im Bereich des Produzierenden Gewerbes besser als der Bund entwickelt hat. Der Kreis Siegen-Wittgenstein hat zwar im Bereich des Produzierenden Gewerbes deutlich besser abgeschnitten als der Bund, blieb allerdings im Dienstleistungsbereich hinter der Entwicklung des Bundes zurück.

Die besondere Entwicklung des Produzierenden Gewerbes im Bereich des IHK-Bezirks Siegen ist sehr auffällig. Dazu kommt, dass das Produzierende Gewerbe deutlich höhere wirtschaftsstrukturelle Anteilswerte aufweist als die übergeordneten Vergleichsregionen: Während sowohl in der Bundesrepublik insgesamt als auch im Land Nordrhein-Westfalen die Anteilswerte bei etwa 30 % liegen, verzeichnet der Kreis Olpe einen Anteilswert von rund 55 %. Der Kreis Siegen-Wittgenstein erreicht immerhin noch einen Anteilswert von etwa 44 %.


Blick auf das Olper Gewerbegebi et Friedrichsthal-Saß micke mit terrassierten Baufeldern aus Blickrichtung der A 45.
Foto: IHK Siegen

---

Im Bereich des Produzierenden Gewerbes sind im Kreis Olpe die wichtigsten Branchen im Jahr 2011:
- Metallerzeugung und -bearbeitung, Herstellung von Metallerzeugnissen: 22.3 %
- Maschinenbau: 8.2 %
- Baugewerbe: 6.7 %

Im Dienstleistungsbereich sind im Kreis Olpe die wichtigsten Branchen im Jahr 2011:
- Handel: 11.1 %
- Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen: 10.3 %
- Dienstleistungen für Unternehmen: 9.2 %


Die Wirtschaftsstruktur des Kreises Siegen-Wittgenstein ist der Struktur des Kreises Olpe sehr ähnlich – wenn sich auch die Prozentanteile im Einzelnen etwas voneinander unterscheiden. Die wichtigsten Branchen im Produktionsbereich sind ebenfalls:
- Metallerzeugung und -bearbeitung, Herstellung von Metallerzeugnissen: 16,5 %
- Maschinenbau: 8,8 %
- Baugewerbe: 5,3 %

Die Prozentanteile im Dienstleistungsbereich lauten:
- Handel: 14,8 %
- Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen: 11,8 %
- Dienstleistungen für Unternehmen: 9,4 %

Die Wirtschaftsstruktur in beiden Kreisen ist in ausreichendem Maße diversifiziert. Monostrukturrelle Erscheinungen, die eine besondere Gefahr für die Zukunft darstellen könnten, gibt es nicht.


20 Die Prozentwerte bezeichnen die Anteile der jeweiligen Branchen an der Gesamtbeschäftigtenzahl des Kreises.
21 'Dienstleistungen für Unternehmen' steht hier für eine Zusammenfassung folgender statistischer Branchengruppen: Grundstücks- und Wohnungswesen; Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen; Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen
22 siehe Fußnote 20
23 Der Industriepark Wittgenstein wird in Kooperation der Kommunen Erndtebrück, Bad Berleburg und Bad Lassoe entwickelt, womit sich ein Teil der regionalen Beschäftigungszwischen in Erndtebrück konzentriert.
3 Von den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Regionalplan Arnsberg zu förmlich festgesetzten GE-/GI-Flächen in den Bebauungsplänen im IHK-Bezirk Siegen

3.1 Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Regionalplan und ihre Bedeutung für die kommunale Bauleitplanung


Dazu gehören insbesondere:

- die Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB)28
- Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
- interkommunale Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche
- Bereiche für zweckgebundene Nutzungen
- großflächiger Einzelhandel / zentrale Versorgungsbereiche
- großflächige Freizeiteinrichtungen.29

In den Erläuterungen des Regionalplans zu den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) finden sich die folgenden wichtigen Hinweise.30

- Die GIB dienen der Entwicklung und Sicherung von gewerblich-industriellen Bauflächen, insbesondere für die Unterbringung von emittierenden Industrie-, Gewerbe- und öffentlichen Betrieben sowie diesen zuzurechnenden Einrichtungen.
- Im Regionalplan sind die GIB dann dargestellt, wenn die gewerbliche und industrielle Nutzung mehr als 10 ha umfasst.
- Sie sollen insbesondere der Neuansiedlung, der Verlagerung und der Erweiterung gewerblicher Betriebe und Anlagen, die wegen ihrer Standortanforderungen, ihrer Größenordnung oder ihres Störgrades den ASB nicht zuzuordnen sind, dienen.31
Die besondere Bedeutung für die Kommunen liegt darin, dass die aufzustellenden Flächennutzungspläne und Bebauungspläne für derartige Betriebe aus den GIB zu entwickeln sind. Das heißt, die GIB stellen für die Gemeinden den flächenmäßigen Rahmen dar, in dem sich die industriell-gewerbliche Entwicklung von großen und störenden Betrieben vollziehen soll.

Zusätzlich gilt, dass Flächen für wohnverträgliches Gewerbe, die kleiner als 10 ha sind, außer in den dargestellten GIB auch in den ASB entwickelt werden können, und dass kleinere gewerbliche Bauflächen unter 10 ha unter gewissen Bedingungen ausnahmsweise auch im ‚Freiraum‘ laut Regionalplan entwickelt werden können.\textsuperscript{32}

Die Größe eines GIB stellt also nicht die absolute Grenze für das Ausmaß von Flächen für industrielle und gewerbliche Nutzungen dar. Auch im Allgemeinen Siedlungsbereich und ebenso im Freiraum können kleinere gewerbliche Bauflächen entwickelt werden, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt werden. Für die wirtschaftliche Zukunftsplanung der Gemeinden stellen die GIB allerdings die wichtigsten regionalplanerischen Ausweisungen dar.

\textbf{3.2 Die Festlegung von GIB im Rahmen der Regionalplanung Arnsberg}

Die Ausweisung der GIB im Rahmen der Regionalplanung Arnsberg vollzog sich in folgenden Schritten: In einer relativ frühen Phase der gemeinsamen Fortschreibung des Regionalplans wurden die Städte und Gemeinden aufgefordert, eine Gesamterhebung aller gewerblichen Bauflächen selbst vorzunehmen.\textsuperscript{33} Die Ergebnisse wurden der Bezirksplanungsbehörde übermittelt, von dieser unter Plausibilitäts- und anderen Bedingungen ausnahmsweise auch im ‚Freiraum‘ laut Regionalplan entwickelt werden können.\textsuperscript{32}

Die Größe eines GIB stellt also nicht die absolute Grenze für das Ausmaß von Flächen für industrielle und gewerbliche Nutzungen dar. Auch im Allgemeinen Siedlungsbereich und ebenso im Freiraum können kleinere gewerbliche Bauflächen entwickelt werden, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt werden. Für die wirtschaftliche Zukunftsplanung der Gemeinden stellen die GIB allerdings die wichtigsten regionalplanerischen Ausweisungen dar.

Die Größe eines GIB stellt also nicht die absolute Grenze für das Ausmaß von Flächen für industrielle und gewerbliche Nutzungen dar. Auch im Allgemeinen Siedlungsbereich und ebenso im Freiraum können kleinere gewerbliche Bauflächen entwickelt werden, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt werden. Für die wirtschaftliche Zukunftsplanung der Gemeinden stellen die GIB allerdings die wichtigsten regionalplanerischen Ausweisungen dar.

Die Größe eines GIB stellt also nicht die absolute Grenze für das Ausmaß von Flächen für industrielle und gewerbliche Nutzungen dar. Auch im Allgemeinen Siedlungsbereich und ebenso im Freiraum können kleinere gewerbliche Bauflächen entwickelt werden, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt werden. Für die wirtschaftliche Zukunftsplanung der Gemeinden stellen die GIB allerdings die wichtigsten regionalplanerischen Ausweisungen dar.

Die Größe eines GIB stellt also nicht die absolute Grenze für das Ausmaß von Flächen für industrielle und gewerbliche Nutzungen dar. Auch im Allgemeinen Siedlungsbereich und ebenso im Freiraum können kleinere gewerbliche Bauflächen entwickelt werden, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt werden. Für die wirtschaftliche Zukunftsplanung der Gemeinden stellen die GIB allerdings die wichtigsten regionalplanerischen Ausweisungen dar.
Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche des Regionalplans in gewerbliche Bauflächen der Bauleitplanung einen ausreichenden Entwicklungs- und Handlungsspielraum erhalten.\textsuperscript{40}

In diesem Zusammenhang ist es wichtig hervorzuheben, dass die zeichnerische GIB-Darstellung im Maßstab 1 : 50.000 erfolgt. Die zeichnerischen Darstellungen sind daher eher in allgemeiner Größenordnung als Rahmen anzusehen und sollen den nachfolgenden Planungsebenen gewisse eigene Planungsspielräume eröffnen.\textsuperscript{41}


3.3 Die Strategische Umweltprüfung für die GIB-Ausweisungen im Regionalplan Arnsberg

Seit dem Jahr 2004 schreibt das Baugesetzbuch in § 2 Abs. 4 vor, dass Pläne und Programme, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben, einer Umweltprüfung unterzogen werden müssen.\textsuperscript{42} Eine solche Umweltprüfung wurde auch im Falle des Regionalplans für den Oberbereich Siegen durchgeführt. Ergebnis dieser Umweltprüfung ist ein Umweltbericht.\textsuperscript{43} Dabei erfolgte die Prüfung für die Festlegungen des Regionalplans, die von ihrer Art her grundsätzlich erwarten lassen, dass sie negative Umweltauswirkungen hervorrufen können.\textsuperscript{44} Aus dem Bereich der Festlegungen des Regionalplans wurden u. a. folgende siedlungsraumbezogene Darstellungskategorien weiter betrachtet, weil sie negative Umweltauswirkungen hervorrufen könnten:

- Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
- ASB für zweckgebundene Nutzungen
- Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
- GIB für zweckgebundene Nutzungen\textsuperscript{45}

Der Umweltbericht nennt 15 GIB, die im Rahmen der Umweltprüfung untersucht wurden. Von den im Rahmen der vorliegenden Studie analysierten GIB wurde nur ein Bereich im Hinblick auf mögliche negative Umweltauswirkungen näher untersucht und dargestellt – der Bereich Hüppcherhammer der Stadt Olpe.


Im Hinblick auf die Umweltauswirkungen des Bereichs Hüppcherhammer in Olpe wurden folgende Umweltaspekte überprüft:

- Schutzgebiete nach Landschaftsgesetz
- Biotopverbundflächen
- schutzwürdige Biotope
- Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz NRW
- geschützte Tiere
- geschützte Pflanzen
- FFH/Vogelschutzgebiete
- Naturpark
- Landschaftsbild
- Erholungseignung

\textsuperscript{40} ebenda
\textsuperscript{41} Umweltbericht Regionalplan Arnsberg, S. 7
\textsuperscript{42} Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.7.2011, BGBl. I S. 1509)
\textsuperscript{43} Umweltbericht Regionalplan Siegen, a.a.O., S. 7
\textsuperscript{44} ebenda, S. 10
\textsuperscript{45} ebenda
Zu all diesen Aspekten finden sich im Umweltbericht zum GIB Hüppcherhammer Aussagen zu voraussichtlichen Umweltauswirkungen. Die geplante Nutzung für diesen GIB – so der Umweltbericht zusammenfassend – stellt vor allem eine Beeinträchtigung des Bodens und des Landschaftsbildes dar. Die Beeinträchtigungen werden jedoch als nicht erheblich eingeschätzt.\(^46\)


Die oben genannten Aspekte der Umweltprüfung spielen im Rahmen der detaillierten Betrachtung der Flächennutzungspläne und der Bebauungspläne für Gewerbe- und Industriegebiete eine weitergehende Rolle. Allerdings haben nicht alle Aspekte einen unmittelbaren Einfluss auf die Frage, welcher Anteil der GIB-Fläche als gewerblich nutzbare Fläche im Rahmen einer Bebauungsplanung verbleibt.


---

### 3.4 Die untersuchten Bebauungspläne für Gewerbe- und Industriegebiete und ihr Verhältnis zu den Ausweisungen der Flächennutzungspläne

Im Baugesetzbuch ist geregelt, dass die gemeindlichen Bau- leitpläne, also der Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne, den Zielen der Raumordnung anzupassen sind (§ 1 Abs. 4 BauGB).\(^47\) Die Ziele der Raumordnung sind in den Festlegungen des Regionalplans enthalten. Das bedeutet, dass sich die Flächennutzungspläne an die Ziele und Festsetzungen des Regionalplans anzupassen haben. Aufgabe des Flächennutzungsplans ist es, für das ganze Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind im nächsten Schritt die Bebauungspläne abzuleiten.

---

<table>
<thead>
<tr>
<th>Orientierungsrahmen</th>
<th>Baugesetzbuch</th>
<th>Bundesraumordnungsgesetz</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Landesplanung</td>
<td>Landesplanungsgesetze</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Regionalplanung</td>
<td>Flächennutzungsplanung</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Bebauungsplanung</td>
<td>Einzelnes Grundstück</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

**System der Raumplanung in Deutschland – Gesetze und Planungsinstrumente.**

Aus: Fürst/Scholes (HG.): Handbuch Theorien und Methoden der Raum- und Umweltplanung, S. 74

---

\(^46\) ebenda, S. 81

Diese idealtypische Abfolge der Entwicklung der einzelnen Pläne aus der jeweils übergeordneten Plandarstellung stellt sich im Rahmen der Entwicklungen im IHK-Bezirk etwas anders dar: Der Regionalplan von 2008 wurde zu einem Zeitpunkt verabschiedet, als die meisten Gemeinden noch mit älteren Flächennutzungsplänen arbeiteten. Der einzige hier vorliegende neuere Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach entstand beinahe zur gleichen Zeit wie der neue Regionalplan, trat aber schon am 16.06.2006 in Kraft. Es gibt daher keinen Flächennutzungsplan im Untersuchungsgebiet, der nach 2008 entstanden ist, und damit auch keine Umweltberichte zu den Flächennutzungsplänen.\(^\text{48}\)

Die Bebauungspläne für Gewerbe- und Industriegebiete, die nach der Veröffentlichung des Regionalplans entstanden, wurden gleichzeitig als Pläne zur Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt. Sie enthalten jeweils eine zeichnerische Darstellung, eine Begründung zum Bebauungsplan und einen Umweltbericht zur Durchführung der strategischen Umweltprüfung.


Folgende Bebauungspläne liegen vor und sind in die Untersuchung einbezogen worden:

- Burbach: B-Plan Nr. 32 Würgendorfer Au (Industriepark Burbach), vom 18.02.1995 (Plan und Begründung)
- Burbach: B-Plan Nr. 31 Burbacher Au (Industriepark Burbach), vom 19.09.1995 (Plan und Begründung)
- Erndtebrück: B-Plan Nr. 4 in Erndtebrück-Schameder, Gewerbe- und Industriepark Wittgenstein (Abschnitt 1) vom 11.03.2004 (Plan und Begründung einschl. Umweltbericht)
- Erndtebrück: B-Plan Nr. 5 in Erndtebrück-Schameder, Industriepark Wittgenstein (Teilbereich West) vom 11.05.2011 (Plan und Begründung; Umweltbericht; Eingriffsregelung – Landschaftspflegerischer Begleitplan; Artenschutzprüfung)
- Finnentrop: B-Plan Nr. 61 Industriegebiet Finnentrop III vom 15.01.2001 (Plan und Begründung)
- Freudenberg: B-Plan Nr. 100 Wilhelmshöhe West vom 31.05.2008 (Plan und Begründung; Umweltbericht)
- Olpe: B-Plan Nr. 100 Gewerbepark Hüppcherhammer vom 26.08.2009 (Plan und Begründung; Umweltbericht)
- Siegen: B-Plan Nr. 351 Gewerbegebiet Martinshardt vom 09.09.2009 (Plan und Begründung; Umweltbericht)
- Siegen: B-Plan Nr. 368 Gewerbe- und Industriegebiet Oberes Leimbachtal vom 09.09.2009 (Plan und Begründung; Umweltbericht)
- Wenden: B-Pläne Nr. 7A und 7B Industriegebiet auf der Mark inkl. Änderungen (Plan und Begründung)
- Wilnsdorf: B-Plan Nr. 15 Auf’m Lehnscheid III vom 30.10.1990 (Plan und Begründung)
- Wilnsdorf: B-Plan Nr. 5 Auf’m Lehnscheid IV / V vom 24.01.2003 (Plan und Begründung)
- Wilnsdorf: B-Plan Nr. 19 Lehnsscheid VI-Erweiterung/Wilden-Nord vom 15.03.2005 (Plan und Begründung einschl. Umweltbericht)


4 Zu beachtende Umweltaspekte in der Bebauungsplanung und ihre Bedeutung für den Verlust von nutzbaren Gewerbeflächen

Im Folgenden sollen die wichtigsten Gegebenheiten und gesetzlichen Regelungen genannt werden, die heute in der Bebauungsplanung für Gewerbe- und Industriegebiete eine Rolle spielen und die in auffälliger Weise zur Reduzierung der gewerblich nutzbaren Fläche im Rahmen der Ableitung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen aus den Festlegungen der GIb in Rahmen der Regionalplanung beitragen. Neben der Nennung erfolgt eine qualitative Einschätzung der Bedeutung dieser Regelungen für den Verlust an gewerblich nutzbarer Fläche. Diese Einschätzungen ergeben sich aus der Auseinandersetzung mit den Begründungen zu den Bebauungsplänen sowie aus den dazugehörigen Umweltberichten, soweit diese vorlagen.

4.1 Bedeutung der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz

Für die Entwicklung und Ausgestaltung der Bebauungspläne für Gewerbe- und Industriegebiete ist vor allem auf das Jahr 1993 hinzuweisen. In diesem Jahr wurde mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbauландgesetz vom 22.04.1993 durch Einfügen des neuen § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Regelung zum Baurecht neu geregelt.49 Die Anwendung der Eingriffsregelung, die im Naturschutzrecht schon lange bestand, wurde in angepasster Form auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert.50

Mit der Novellierung des Bundesaugesetzes von 1998 wurde in § 1a BauGB festgelegt, dass besonders die Umweltbelange, insbesondere auch die Eingriffsregelung gemäß BNatSchG, bei der Abwägung der Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind.51 Dabei war für die Praxis der Bauleitplanung besonders wichtig, dass die Möglichkeiten zum Ausgleich von Eingriffen räumlich und zeitlich flexibilisiert worden sind. Eingriffe können danach nicht mehr nur am Ort des Eingriffs ausgeglichen werden, sondern auch an anderer Stelle.52

Die Folge dieser Veränderungen ist im Wesentlichen, dass nicht mehr erstmals bei konkreten Vorhaben, sondern schon bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu prüfen ist, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, welche die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege negativ berühren. Wenn derartige negative Wirkungen nicht zu vermeiden sind, muss geprüft werden, inwieweit zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege Ausgleichsmaßnahmen und/oder Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

Von Ausgleichsmaßnahmen spricht man dann, wenn Maßnahmen durchgeführt werden, bei denen eine Beeinträchtigung der Funktion des Naturhaushaltes am selben Ort durch eine andere Maßnahme verringert werden kann. Von Ersatzmaßnahmen spricht man dann, wenn der negativ wirkende Eingriff nicht vor Ort ausgeglichen, sondern nur in einem anderen räumlichen Zusammenhang durch eine ökologische Aufwertung der bestehenden Situation hergestellt werden kann. Zur praktischen Durchführung der Ermittlung der Höhe der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Modelle entwickelt worden, welche es ermöglichen, die Höhe der negativen Wirkung des Eingriffs als negativen Ökopunktwert zu ermitteln und festzustellen, durch welche

---

ebenda
50 ebenda
51 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BauGB. i. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den –Städten und Gemeinden v. 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509), § 1a, Abs. 3, S. 1
52 Arbeitshilfe NRW: Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, a.a.O., S. 11
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechende positive Ökopunkte erwirtschaftet werden können, welche die negativen Wirkungen des Eingriffs kompensieren.  


4.2 Bedeutung der topographischen Bedingungen  


Es kann daher der Eindruck entstehen, dass der Flächenverlust mehr eine Folge der Eingriffsregelung und des

Die schwierige Topographie erfordert umfangreiche Erdarbeiten zur Realisierung des Industriegebietes Lehnscheid in der Gemeinde Wilnsdorf. Foto: IHK Siegen

Zwanges zu Ausgleichsmaßnahmen und weniger eine Folge

der Topographie ist. Dabei ist allerdings zu bedenken, dass
dieser indirekte Zwang zur Nutzung der Böschungsflächen
als Ausgleichsflächen die Möglichkeit nimmt, auf Aus-
gleichsflächen innerhalb der Gewerbeflächen zu verzichten
und mehr auf Kompensationen außerhalb der Gewerbe-
gebiete zu setzen. Insofern wirken die Böschungsflächen
dann doch als eine der Ursachen für den erheblichen
Flächenverlust.

4.3 Bedeutung der Fauna-Flora-
Habitat-Richtlinie

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie\(^4\) ist die entscheidende
Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union (EU), die im
Jahr 1992 von den Mitgliedstaaten beschlossen wurde. Die
Richtlinie hat zum Ziel, wildlebende Arten, deren Lebens-
räume und die europaweite Vernetzung dieser Lebensräu-
me zu sichern und zu schützen.\(^5\) Wesentliches Ziel ist die
Erhaltung und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt
in Europa. Dabei spielen für Deutschland zwei Instrumente
eine Rolle:

- ein System von Schutzgebieten, in denen die in verschie-
denen Anhängen (Anhang I und II der FFH-Richtlinie) genann-
ten Arten und Lebensräume unter Schutz gestellt werden.
Heute gibt es das Schutzgebietsnetz Natura 2000, das Ge-
biete umfasst, in denen bestimmte Habitatste und natürliche
Lebensraumtypen erhalten bzw. wiederhergestellt werden
sollen. Das Netz der Natura 2000 umfasst auch Gebiete, die
aufgrund der sogenannten Vogelschutzrichtlinie aus dem
Jahr 1979 ausgewiesen worden sind (Vogelschutzgebiete)
- Artenschutzregelungen für europaweit gefährdete Arten,
die nicht in fest umgrenzten Gebieten geschützt werden
können. Diese besonders gefährdeten Arten (sogenannte
prioritäre Arten) sind in den Anhängen IV und V aufge-
führt. Beide enthalten Listen von Tier- und Pflanzenarten,

\(^4\) oder auch FFH-Richtlinie oder Richtlinie 92/43/EWG
die selten und schützenswert sind. „Weil die Gefahr be-
steht, dass die Vorkommen dieser Arten für immer verloren
gehen, dürfen ihre „Lebensstätten‘ nicht beschädigt oder
zerstört werden.“56

Diese Regelungen spielen entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB
auch bei der Bauleitplanung eine besondere Rolle. Einerseits
gehören sie zu den in der Abwägung zu berücksichtigenden
Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, an-
dererseits sind bei der Planung die Erhaltungsziele und der
Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung
und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie im Sinne des Bun-
desnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen.57 Hierbei spielen
vor allem der § 32 BNatSchG sowie die §§ 37 ff. BNatSchG
eine Rolle.58

Die genannten Regeln bezüglich der Natura 2000-Gebiete
und auch die Regeln des Artenschutzes im Einzelnen haben
sich auf die Gewerbegebietsentwicklung im IHK-Bezirk deut-
llich ausgewirkt:

- Ende der 1980er Jahre bestanden in der Stadt Siegen durch
  die Regionalplanung unterstützte Pläne, ein ehemaliges
  Truppenübungsplatzgelände nördlich des Ortsteiles Trup-
bach zu einem interkommunalen Industrie- und Gewerbe-
gebiet zu entwickeln. Die Städte Siegen, Freudenberg und
  Kreuztal erreichten bis 1993 einen Erarbeitungsbeschluss
  zur 7. Änderung des damaligen Gebietsentwicklungsplans
  mit der Darstellung eines 120 ha großen Gewerbe- und
  Industrieansiedlungsbereichs auf dem ehemaligen Trup-
  penübungsplatz. Parallel dazu liefen allerdings erhebliche
  Bemühungen der Naturschutzverbände und der Natur-
  schutzbehörden, das Gebiet wegen seiner besonderen Be-
  deutung (Heidelandschaft, Magerweiden etc.) als FFH-Ge-
  biet festzulegen. Tatsächlich wurde die Trupbacher Heide in
  der Tranche 2b Ende der 1990er Jahre vom Ministerium für
  Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW als FFH-
  Gebiet gemeldet. In der Fortführung der Planung der Stadt
  Siegen war eine Machbarkeitsstudie erstellt worden; es gab
  im Jahre 1999 einen Beschluss des Bezirksplanungsrates
  zur Fortführung der Arbeiten für einen ersten Teilbereich
  von 50 ha als Gewerbe- und Industriegebiet, als durch die
  Entscheidung der EU-Kommission, eine Ausnahmerege-
  lung bezüglich des FFH-Status nicht zuzulassen, die Pläne
  für dieses Gewerbe- und Industrie-gebiet aufgegeben wer-
  den mussten.59

- Im Rahmen des GIB Siegen-Süd, in dem die im Folgenden
  untersuchten Gewerbe- und Industriegebiete Martinshardt
  und Oberes Leimbachtal liegen, der aber insgesamt deut-
  lich größer ist (umfasst Martinshardt, Oberes Leimbachtal,
  Faule Birke und Eiserntehardt), sind nach Angaben des Wirt-
  schaftsförderers der Stadt Siegen Habitate der Bechstein-
  feldermaus festgestellt worden. Damit besteht die Gefahr,
  dass ein großer Teil des GIB nicht gewerblich nutzbar ist.
  Allerdings müssen noch umfangreiche Gutachten durch-
  geführt werden, um Vorkommen und Ausbreitung der
  Bechsteinfledermaus festzustellen und in einem nächsten
  Schritt Tabuflächen ermitteln zu können, bis eindeutige
  Feststellungen getroffen werden können.

- Artenschutzrechtliche Einschränkungen für Gewerbe-
  flächen existieren in deutlich kleinerem Umfang in den Ge-
  werbegebieten Martinshardt und Oberes Leimbachtal in der
  Stadt Siegen (Maßnahmen des Amphibienschutzes) sowie
  im Industriepark Wittgenstein der Gemeinde Erndtebrück
  (Feldlerche und Wiesenpieper).

Diese flächenmäßigen Einschränkungen durch den Arten-
schütz für einzelne besonders geschützte Arten spielen im
Rahmen der untersuchten Gewerbegebiete im Vergleich zu
den anderen hier genannten Einflussgrößen nur eine geringe
Rolle. In Einzelfällen können jedoch auch große Teile eines
ausgewiesenen GIB durch den Artenschutz für eine gewerb-
liche Nutzung nicht mehr in Frage kommen. Die Auseinan-
dersetzungen um die Trupbacher Heide dürften im Hinblick
auf GIB-Ausweisungen jedoch eine relativ selten auftretende
Dimension haben.

58  Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S.2542)
59  vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 351 Gewerbegebiet Martinshardt, Siegen 2009, S. 3
60  Die Bechsteinfledermaus ist eine auf der Roten Liste stehende und besonders geschützte Fledermausart.
4.4 Bedeutung der Umweltverträglichkeitsprüfungen (UVP), der Strategischen Umweltprüfung sowie der Umweltberichte


Die Wirkung dieser ausführlichen Umweltprüfung besteht vor allem in einer systematischen Untersuchung der sogenannten Schutzgüter, wie sie im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung im Rahmen der Regionalplanung in Bezug auf den GIB Hüppcherhammer ausführlich genannt worden sind. Diese Untersuchungen sind natürlich nicht unmittelbar flächenwirksam.

4.5 Bedeutung des Wasserrechts


Es ist unmittelbar deutlich, dass sowohl die Versickerungsanlagen als auch die oben genannten Abwasseranlagen Fläche benötigen. Soweit sie unmittelbar auf den Flächen festgesetzt und angelegt werden, die als GIB in der Summe für die Nachfrage von Industrie- und Gewerbebetrieben festgelegt worden sind, tragen sie ebenfalls zur Reduzierung der Nettonwerte bei.

Sowohl Versickerungsanlagen als auch Regenklär- und Regenrückhaltebecken spielen in den hier untersuchten neueren Gewerbe- und Industriegebieten eine Rolle. Gerade große Regenrückhaltebecken führen in nicht unerheblichem Maße zu einem Verlust an gewerblich nutzbarer Fläche in den GE-/GI-Bebauungsplänen.

4.6 Bedeutung des Immissionsschutzrechtes

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) u. a. die Belange des Umweltschutzes und somit auch des Immissionsschutzgesetzes zu berücksichtigen.“66 Dabei spielt insbesondere § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) eine Rolle. Danach sind bei raumbedeut samen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für Wohngebiete und andere schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.67

Die Planungspraxis entspricht diesen gesetzlichen Vorgaben durch:

- Berücksichtigung der Abstandsrégelungen nach Abstandserlass des Landes NRW, indem Abstände zu Wohnnutzungen nach Abstandsliste in der Planung von vornherein berücksichtigt werden bzw. indem Anlagen, die zu nah an vorgegebenen Wohnnutzungen liegen, in Teilen des Gewerbegebietes planungsrechtlich ausgeschlossen werden und das jeweilige Baugebiet entsprechend gegliedert wird68
- Berücksichtigung der Regelungen der TA-Luft, der TA-Lärm und der 4. BImSchV durch z. B. Festlegung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln bzw. von sogenannten Immissionskontingenten

Dadurch, dass die meisten der in der Studie untersuchten Gewerbe- und Industriegebiete in der Regel nicht in unmittelbarer Nähe von Wohngebieten liegen, ist das Ausmaß der Einschränkungen der gewerblichen Nutzung durch die zu berücksichtigenden Normensysteme nicht sehr hoch. Auch tritt kaum ein genereller Verlust an gewerblich nutzbarer Fläche durch die Berücksichtigung der Immissionsschutzregulierungen auf.

Gewerbe und Industrie an Verkehrsachsen mit großem Abstand zur Wohnbebauung stören nicht (Beispiel Drolshagen-Scheda an der A45). Foto: IRK Siegen

67 ebenda
68 ebenda, S. 67
5 Analyse der Untersuchungsgebiete

Durch den Auftraggeber wurden neun Gewerbestandorte innerhalb des Kammerbezirks benannt, welche neben einer regionalen Streuung zudem unterschiedliche Strukturen und Entwicklungsalter aufweisen und die im weiteren Projektverlauf einer genaueren Analyse unterzogen wurden.

Grundlage der Analyse waren die Informationen, die während einer Vor-Ort-Begehung der Standorte im Herbst 2012, durch eine Auswertung der jeweiligen Bebauungspläne sowie im Rahmen eines persönlichen Gesprächs mit Vertreterinnen oder Vertretern der einzelnen Kommunen oder anderer projektverantwortlicher Stellen (vgl. Tab. 3) gewonnen wurden.

Die Analyseergebnisse zu den einzelnen Standorten werden im Folgenden vorgestellt. Daran anschließend findet eine übergreifende Betrachtung der Ergebnisse statt.

Tabelle 3: Liste der zur Analyse der Fallbeispiele geführten Interviews

<table>
<thead>
<tr>
<th>Belegenheitskommune</th>
<th>Standort</th>
<th>Interviewpartner</th>
<th>Datum</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Burbach</td>
<td>Industriepark Burbach</td>
<td>Christian Feigs (Gemeinde Burbach)</td>
<td>17.10.2012</td>
</tr>
<tr>
<td>Finnentrop</td>
<td>Finnentrop III</td>
<td>Aloys Weber (Gemeinde Finnentrop)</td>
<td>15.10.2012</td>
</tr>
<tr>
<td>Freudenberg</td>
<td>Wilhelmshöhe West</td>
<td>Karl-Hermann Hartmann, Michael Längler (Stadt Freudenberg)</td>
<td>23.10.2012</td>
</tr>
<tr>
<td>Olpe</td>
<td>Hüppcherhammer</td>
<td>Bernd Knaebel, Kai Thomalla (Stadt Olpe)</td>
<td>23.10.2012</td>
</tr>
<tr>
<td>Siegen</td>
<td>Martinshardt / Oberes Leimbachtal</td>
<td>Gerald Kühn, Eckhardt Weidt (Stadt Siegen)</td>
<td>15.10.2012</td>
</tr>
<tr>
<td>Wenden</td>
<td>Auf der Mark</td>
<td>Reiner Jung, Uwe Müscher (Gemeinde Wenden)</td>
<td>17.10.2012</td>
</tr>
<tr>
<td>Wilnsdorf</td>
<td>Lehnscheid VI</td>
<td>Josef Nordmann (Gemeinde Wilnsdorf)</td>
<td>24.10.2012</td>
</tr>
</tbody>
</table>
5.1 Burbach: Industriepark Burbach

5.1.1 Einleitung

5.1.2 Rahmenbedingungen der Gewerbeflächenentwicklung in Burbach


5.1.3 Lage des Untersuchungsgebietes
Der Industriepark Burbach liegt zwischen dem Hauptort Burbach und dem Ortsteil Würgendorf in einem Tal entlang des Flusses Heller. Beidseitig des auf 385 Höhenmetern
liegenden Tals steigt die Topographie bis auf über 500 m ü. NN. an. Der Industriepark liegt südlich der Heller, seine Form ist an Bach und Topographie angepasst und verbindet die Siedlungsbereiche der beiden Ortsteile miteinander. Er erstreckt sich auf einer Breite von 200 bis 500 m und auf einer Länge von 3.700 m. Zwischen dem Gebiet und dem Bach verläuft eine Bahntrasse. Auf der anderen Seite des Bachs verläuft die L 531, die das Gebiet nach kurzer Ortsdurchfahrt an die Autobahn anbindet.

Das großflächige Gewerbegebiet mit vielen namhaften, zum Teil weltweit agierenden Unternehmen, bietet auf einer Fläche von etwa 100 ha rund 3.000 Arbeitsplätze, vor allem im Bereich des produzierenden Gewerbes.

### 5.1.4 Entwicklungshistorie des Untersuchungsgebietes

Gleichzeitig mit dem Flächennutzungsplan vom 3. Juli 1974 sind die Bebauungspläne Nr. 5 A 'Industriepark' und Nr. 5 B 'Industriepark' in Kraft getreten, die die Grundlage für die gewerbliche Nutzung bilden. Eine planerische Neuentwicklung des Industrieparks vollzog sich Ende der 1980er Jahre mit der Neuaufstellung der Bebauungspläne und ihrer Anpassung an die aktuelle Situation des Industrieparks in Form der heute rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 31 'Burbacher Au', Nr. 32 'Würgendorfer Au' und Nr. 33 'Neuwiese'. Der Teilbereich im äußersten Osten des Industrieparks, südlich von Würgendorf gelegen (B-Plan 5 B, Blatt 3), ist nicht für eine gewerbliche Nutzung entwickelt worden.


Mit der Entwicklung des Industrieparks wurde ein Mangel an Gewerbeflächen in Burbach, behoben, wobei der Vollanschluss der Gemeinde an die A 45 diese Entwicklung begünstigte.

Die Entwicklung wurde von West nach Ost umgesetzt. Insgesamt liegen für den Industriepark drei Bebauungspläne vor, die mehrfach überarbeitet wurden. In Richtung Osten nehmen sowohl die Bauhöhen als auch der Anteil an GI-Ausweisungen zu.

Die entwickelten Flächen wurden bedarfsorientiert angeboten. Viele Unternehmen im Industriepark sind innerhalb der Gemeinde umgesiedelt worden, zusätzlich hat die Gemeinde bei der Flächenvermarktung davon profitiert, dass die Stadt Siegen längere Zeit keine gewerblich nutzbaren Flächen ausgewiesen hat.

Der letzte Bauabschnitt des Industrieparks, der den Lückenschluss zum Ortsteil Würgendorf und damit die unmittelbare Anbindung seiner Hauptschließungsstraße (Carl-Benz-Straße) an die L 730 und ggf. an die B 54 bedeutet hätte, wurde aufgrund von finanziellen sowie natur- und landschaftsschutzrechtlichen Bedenken und dem Widerstand in der Öffentlichkeit gegenüber der Planung nicht umgesetzt.
5.1.5 Eingriffsbewertung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen


Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans 1995 und der Anpassung an die aktuelle Situation im Gebiet wurden die Bauflächen gegenüber dem ersten B-Plan zu Gunsten von nicht-überbaubaren Flächen und Grünflächen erheblich reduziert.

Auf der Fläche selbst wurde eine Vielzahl kleinerer Maßnahmen zur Begrünung durchgeführt. Unter anderem wurde für die im Gebiet vorkommenden Wasserläufe ein naturnaher Ausbau geschaffen, um sie vor einer möglichen Bebauung zu schützen.

Die nichtüberbaubaren Flächen wurden zum größten Teil als Pflanzflächen für Bäume und Sträucher festgesetzt, einige davon als private Grünflächen mit Pflanzgebot. Im südöstlichen Bereich wird eine Waldfläche festgesetzt, in der ein geschützter Landschaftsbestandteil liegt.

Dazu fand bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans eine ökologische Bilanzierung statt, die sich in den Erläuterungsberichten zu den jeweiligen B-Plänen wie folgt darstellt:

<table>
<thead>
<tr>
<th>B-Plan Nr. 31</th>
<th>B-Plan Nr. 32</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ökopunktwerte mit Neuaufstellung</td>
<td>39,84</td>
</tr>
<tr>
<td>Ökopunktwerte des ursprünglichen B-Plans Nr. 5a (1974)</td>
<td>38,90</td>
</tr>
<tr>
<td>Bilanz</td>
<td>+ 0,94</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Tabelle 4: Eingriffsbilanzierung der Bebauungspläne Nr. 31 und 32 in Burbach

Die Bilanzierung der Ökopunkte erfolgte in den B-Plänen 31 und 32 mit Hilfe derselben Bewertungsmethode. Für den B-Plan Nr. 33 wurde eine andere Methode verwendet, sodass eine Vergleichbarkeit der Bilanzierungen nicht möglich ist.

<table>
<thead>
<tr>
<th>B-Plan Nr. 33</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ökopunktwerte mit Neuaufstellung</td>
</tr>
<tr>
<td>Ökopunktwerte des ursprünglichen B-Plans Nr. 5a (1974)</td>
</tr>
<tr>
<td>Bilanz</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Tabelle 5: Eingriffsbilanzierung des Bebauungsplans Nr. 33 in Burbach

Insgesamt festzuhalten ist, dass sich die Ökobilanz des Industrieparks lediglich bei den zuletzt durchgeführten Änderungen innerhalb des B-Plans Nr. 33 verringerte. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen wurden zum einen außerhalb des Gebiets durchgeführt, dazu gehörten 73 Baumpflanzungen unterschiedlicher Ordnung und 360 Strauchpflanzungen. Zum anderen wurden innerhalb der betroffenen Veränderungsfläche Anpflanzungen auf privater und öffentlicher Grünfläche durchgeführt.

5.1.6 Flächenbilanz des Untersuchungsgebiets

Die Flächenbilanz für den Industriepark Burbach, die aus den Bebauungsplänen und ihren Überarbeitungen abgeleitet wurde, stellt sich wie folgt dar:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Industriepark Burbach</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Räumlicher Geltungsbereich Bebauungspläne</td>
</tr>
<tr>
<td>Gewerbe- und Industrieflächen</td>
</tr>
<tr>
<td>davon überbaubare Grundstücksfläche</td>
</tr>
<tr>
<td>Verkehrs- und Versorgungsflächen (inkl. Verkehrsgrün, technische Infrastruktur)</td>
</tr>
<tr>
<td>Grünflächen (inkl. Wald und landwirtschaftlich genutzte Flächen)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Tabelle 6: Eingriffsbilanzierung des Bebauungsplans Nr. 33 in Burbach
Der Anteil der Gewerbe- und Industrieflächen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen liegt bei 64,8 % bzw. 52,0 %.
Mit 24,8 % ist ein knappes Viertel der innerhalb des Industrieparks befindlichen Flächen als Grünflächen inkl. Waldflächen und landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

5.1.7 Regionalplanerische Einbettung

Der derzeit gültige Regionalplan stellt im Bereich des Industrieparks Burbach einen insgesamt 123,5 ha großen GIB dar. Dieser wird zum größten Teil durch den bestehenden Industriepark genutzt, setzt sich jedoch noch weiter nach Westen fort. Dieser Bereich wird aktuell nach § 34 BauGB gewerblich genutzt.

Die Gesamtgröße des GIB entspricht in etwa der Größe des Industrieparks, wie er bereits 1974 im Bebauungsplan Nr. 5a festgelegt wurde (121,5 ha).

Bezüglich der Ausweisung an Industrieflächen innerhalb der Bebauungspläne werden mit ca. 63,3 ha etwa 51,3 % der GIB-Fläche tatsächlich für gewerbliche Zwecke genutzt.

5.1.8 Fazit


In Bezug zu dem im Regionalplan ausgewiesenen GIB sind keine weiteren Neuentwicklungen in diesem Bereich mehr möglich, sodass auch eine künftige Teilrücknahme der GIB-Ausweisung eine Option darstellen kann.
5.2 Erndtebrück: Interkommunaler Industriepark Wittgenstein

5.2.1 Einleitung

Wirtschaftlich geprägt ist die Region durch einen hohen Anteil forst- und landwirtschaftlich genutzter Fläche, aber auch durch Gewerbeflächen der mittelständischen Industrie. Neben holzverarbeitenden Betrieben sind vor allem Betriebe aus den Bereichen Metallbearbeitung, Maschinenbau und Kunststoffverarbeitung in der Region ansässig.

5.2.2 Rahmenbedingungen der Gewerbeflächenentwicklung in Erndtebrück

Der für den Industriepark Wittgenstein gewählte Standort erschien nach einer entsprechenden Untersuchung in der Region Wittgenstein als alternativlos, da er eine vergleichsweise günstige Topographie bei großen zusammenhängenden Flächenpotenzialen sowie einer für die regionalen Verhältnisse guten Verkehrsanbindung aufweist und zudem eine Möglichkeit zur Arrondierung eines bestehenden Gewerbestandortes ohne notwendigen Eingriff in wertvolle Biotope bot.

Das Vorhaben Gewerbe- und Industriepark Wittgenstein stellte damit das wichtigste Potenzial der Region Wittgenstein in Hinblick auf die Sicherung und Entwicklung der Wirtschaft durch wirtschaftliche Strukturverbesserungen und die Schaffung von Arbeitsplätzen dar.
5.2.3 Lage des Untersuchungsgebietes
Der interkommunale Industriepark Wittgenstein liegt im Erndtebrücker Ortsteil Schameder und ist direkt an die B 62 angebunden. Nächstgelegener Anschluss an das Autobahnnetz besteht über die B 508 und die A 4 zur A 45 am Kreuz Olpe Süd in ca. 45 km Entfernung bzw. 45 Minuten Fahrzeit. Der Haltepunkt Leimstruth der Bahnlinie Siegen-Marburg befindet sich etwa 500 m südlich. Für den dritten Bauabschnitt des Industrieparks ist bei Bedarf ein direkter Gleisanschluss möglich.

Das Gebiet weist innerhalb der Region eine zentrale Lage auf und grenzt an das Gewerbegebiet Jägersgrund an. Zwar handelt es sich um eine Entwicklung in interkommunaler Kooperation, dennoch liegt das Gebiet komplett auf der Gemeinde Erndtebrück.

Der nördliche Planbereich fällt in südlicher Richtung mit einem Gefälle von 5 bis 7 % von ca. 541 m auf ca. 532 m ü. NN. ab. Der südlich der K 45 liegende Bebauungsplanteilbereich weist ein etwas geringeres, von West nach Ost verlaufendes Gefälle auf.

5.2.4 Entwicklungshistorie des Untersuchungsgebietes
Vom Brutto zum Netto

nerzahlen, die Gewerbesteuereinnahmen werden nach dem gleichen Schlüssel verteilt.


Das bislang entwickelte Gebiet gliedert sich in zwei Bauabschnitte, wovon sich der erste Bauabschnitt nördlich der K 45, der zweite Bauabschnitt südlich der Kreisstraße befindet. Das gesamte Plangebiet wird über einen Kreisverkehr an der K 45 erschlossen. Die beiden Bauabschnitte umfassen rund 17,1 ha Gewerbe- und Industriefläche, zu deren Schaffung mit maximal 3 % Gefälle eine umfangreiche Gelände- modellierung erforderlich war, wobei ein Ausgleich zwischen Bodenabtrag und -auftrag im Plangebiet vorgesehen war. Die Damm- und Einschnittsböschungen im Gebiet erreichen eine Höhe von bis zu 7 m.


Aufgrund der Untergrundverhältnisse bietet das Gebiet Standortvorteile für metallverarbeitende Unternehmen, die hier ihre Maschinen direkt auf Fels gründen können. Durch die nach Osten in Richtung der Ortschaften Rinthe und Weidenhausen abfallende Topographie sind die am östlichen Rand des Gebietes errichteten Gebäude weithin sichtbar. Mit den Nutzern sind daher Absprachen zur Konfliktminimierung getroffen worden (Eingrünung, Beleuchtungskonzept).


5.2.5 Eingriffsbewertung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Plangebiet wurde vor der Entwicklung überwiegend landwirtschaftlich als Extensivgrünland genutzt. Der Bereich nördlich der K 45 war darüber hinaus durch einen hohen Anteil Nadelwald gekennzeichnet.

Im Interesse eines relativ hohen Anteils an Nettogewerbefläche wurden Ausgleichsmaßnahmen auf Eingrünungsflächen um die Gewerbeflächen (Böschungsfläche, Flächen für Versickerung) beschränkt:
- Anlage von naturnah gestalteten Versickerungsmulden
- Anlage von Wildkrautflächen
- Anpflanzung von standortheimischen Gehölzgruppen
- Anpflanzung von Einzelbäumen auf Grünflächen und in Versickerungsmulden

Unter Berücksichtigung der Bewertung der Eingriffs situation mit Kompensationsmaßnahmen von 664.734 Wertpunkten ergibt sich für den Bebauungsplan (erster und zweiter Bauabschnitt) ein Ausgleichsdefizit von 823.389 Biotopwertpunkten. Damit ergibt sich, dass die Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebiets zu 45 % ausgeglichen werden können.


Bei den Angaben handelt es sich um eine Kombination von Ist- und Planzahlen.

69 Analyse der Untersuchungsgebiete
5.2.6 Flächenbilanz des Untersuchungsgebiets

Der Anteil der Industrie- und Gewerbegebietsflächen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen am räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt bei 60,2 bzw. 48,2 %.

Der Anteil reiner Grünflächen ist mit 2,1 % sehr gering, allerdings dienen die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ebenfalls der landschaftspflegerischen Gestaltung sowie dem Ausgleichsbedarf.

Der hohe Flächenbedarf für die Versickerung von Niederschlagswasser resultiert aus dem städtebaulichen Konzept, auf eine Versickerung innerhalb der eigentlichen Bauflächen zu verzichten. Dadurch soll die Nutzbarkeit der eigentlichen Baugrundstücke für gewerbliche und industrielle Zwecke gefördert, die ohnehin geringe Sickerfähigkeit des Bodens in Abgrabungsbereichen berücksichtigt, Baugrundaufweichungen in Schüttungsbereichen vermieden sowie die Kontrolle und Unterhaltung der Entwässerungsanlagen erleichtert werden.

Zudem enthält der Bebauungsplan für die ersten beiden Bauabschnitte bereits einen großen zentralen Entwässerungsbereich für den dritten Bauabschnitt, während das Entwässerungskonzept für die ersten beiden Bauabschnitte dezentrale Versickerungsmulden und -flächen am Rand vorsieht.

Aus diesem Grund ist eine Einbeziehung des dritten, noch in der Planung befindlichen Bauabschnitts in die Flächenbilanz sinnvoll. Der Entwurf des Bebauungsplans (Stand April 2011) ergibt die folgende Flächenbilanz:

### Industriepark Wittgenstein (3. Bauabschnitt) – Entwurf

<table>
<thead>
<tr>
<th>Flächenart</th>
<th>Flächenanteil [%]</th>
<th>Flächenanteil [%]</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Räumlicher Geltungsbereich</td>
<td>22,5 ha</td>
<td>100,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Bebauungsplan</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Gewerbe- und Industrieflächen</td>
<td>16,9 ha</td>
<td>75,1 %</td>
</tr>
<tr>
<td>davon überbaubare Grundstücksfläche</td>
<td>13,5 ha</td>
<td>60,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Verkehrsflächen</td>
<td>1,2 ha</td>
<td>5,3 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Grünflächen (inkl. Naturbelassener Bereich)</td>
<td>2,2 ha</td>
<td>9,8 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</td>
<td>2,2 ha</td>
<td>9,8 %</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### Industriepark Wittgenstein (gesamt) – Entwurf

<table>
<thead>
<tr>
<th>Flächenart</th>
<th>Flächenanteil [%]</th>
<th>Flächenanteil [%]</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Räumlicher Geltungsbereich</td>
<td>50,9 ha</td>
<td>100,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Bebauungsplan</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Gewerbe- und Industrieflächen</td>
<td>34,0 ha</td>
<td>66,8 %</td>
</tr>
<tr>
<td>davon überbaubare Grundstücksfläche</td>
<td>27,2 ha</td>
<td>53,4 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Bahnflächen)</td>
<td>3,7 ha</td>
<td>7,3 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Grünflächen</td>
<td>2,8 ha</td>
<td>5,5 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</td>
<td>9,1 ha</td>
<td>17,9 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Sportplatz</td>
<td>1,3 ha</td>
<td>2,6 %</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Die Gesamtbilanz aller drei Bauabschnitte des Industrieparks Wittgenstein sähe folgendermaßen aus:
Nach dem aktuellen Stand der Planung würde sich damit zum Abschluss der Entwicklung der Anteil der Industrie- und Gewerbegebietsflächen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen am räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne auf 66,8 bzw. 53,4 % erhöhen, der Anteil an Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser um 6,4 Prozentpunkte auf 17,9 % sinken.

5.2.7 Regionalplanerische Einbettung

Zum Ausnutzungsgrad des gesamten GIB kann an dieser Stelle keine Aussage getroffen werden, da das Gebiet Jägersgrund – Auf der Roten Wiese – An der Höh’ nicht Gegenstand der Untersuchung war.

5.2.8 Fazit
An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass vor dem Hintergrund der eingeleiteten Entwicklung der Gesamtfläche als interkommunaler Industriepark der Bebauungsplan der ersten beiden Bauabschnitte mit der Flächenbilanz nicht isoliert betrachtet werden sollte. Allerdings befindet sich der Bebauungsplan für den dritten Bauabschnitt noch in der Erarbeitung, sodass die enthaltenen Festlegungen und daraus abgeleiteten Ergebnisse dieser Analyse als vorläufig angesehen werden müssen.

Auf den gesamten Industriepark Wittgenstein mit seinen drei Bauabschnitten bezogen stellen 34 ha bzw. 66,8 % tatsächlich vermarktbare Industrie- und Gewerbeflächen dar. Mit 17,9 % entfällt ein großer Anteil der Plangebiete auf Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, wobei auf diesen Flächen gleichzeitig Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt wurden. Hinzugerechnet werden müssen 5,5 % Grünflächen.

Die Gesamtkosten betrugen rund 56 €/m² Netto-Industrie- und Gewerbefläche.
5.3 Finnentrop: Finnentrop III

5.3.1 Einleitung
Die ländlich geprägte Gemeinde Finnentrop liegt im Norden des Kreises Olpe. Topographisch und naturräumlich geprägt ist Finnentrop durch die Lage zwischen Ebbengebirge und Homert. Das Gemeindegebiet befindet sich auf einer Höhe zwischen 220 und 651 m ü. NN. Über 60 % der Gemeindefläche besteht aus Wald.


5.3.2 Rahmenbedingungen der Gewerbeflächenentwicklung in Finnentrop

Nachdem in den Jahren 1997/1998 die Veräußerung der Flächen im Gewerbegebiet Unterer Elberskamp im Ortsteil Heggen abgeschlossen war, verfügte die Gemeinde Finnentrop über keine freien gewerblichen Bauflächen mehr. Die zwischenzeitlich bestehenden Engpässe haben zu einer teil-
weise sehr hohen Verdichtung in den bestehenden Gebieten geführt, da dort für die ansässigen Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten über Befreiungen von einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans eröffnet wurden.

Um die erwarteten kurz- und mittelfristigen Bedarfe befriedigen zu können, wurden angesichts des allgemeinen Flächenmangels die Planungen für ein neues Gewerbegebiet konkretisiert. Finnentrop III stellt eine Fortsetzung der umfänglichen Industrie- und Gewerbeansiedlung im Lennetal zwischen den Ortschaften Finnentrop und Lenhausen dar. Die beiden hier bereits vorhandenen Gebiete – Finnentrop und Finnentrop II – umfassen ca. 30 ha.

Die Entwicklung Finnentrop III war zunächst weiter südlich auf einer größeren Fläche mit günstigerer Topographie vorgesehen. Aufgrund landschaftsstruktureller Probleme mit dem Vorhandensein kleinerer Fließgewässer wie auch einzelnen Wohngebäuden wurde diese Option jedoch verworfen.

Nach Ansicht des kommunalen Gesprächspartners ergeben sich nach Abschluss der Entwicklung von Finnentrop III kaum weitere Möglichkeiten für eine gewerbliche Entwicklung der Gemeinde. Einzig die Erschließungsarbeiten für das Gewerbegebiet Wiethfeld, Gemarkung Heggen, wurden kürzlich begonnen.

5.3.3 Lage des Untersuchungsgebietes


Das Industriegebiet Finnentrop II wird durch die Kalkofenstraße verkehrlich erschlossen, welche über die Industrie-
straße an die B 236 angebunden ist. Die nächsten Autobahnanschlussstellen Olpe oder Lüdenscheid sind in einer Fahrzeit von etwa 40 Minuten erreichbar.

Topographisch gestaltet sich das Gebiet schwierig: Das Gebiet erstreckt sich auf einer Höhenlage zwischen 232 m und 280 m ü. NN. am südwestlichen Berghang des Lenneales; die mittlere Steigung des Geländes beträgt ca. 13 %. Im Hinblick auf die innere Erschließung wird die Führung der Straße im Wesentlichen durch die topographischen Verhältnisse bestimmt.

5.3.4 Entwicklungshistorie des Untersuchungsgebietes


Ein größerer Teil des Gebietes von 7,7 ha wurde als Industriegebiet festgesetzt. Lediglich ein nahe des Ortsteils Freien- trop gelegener Teil von 2,9 ha ist als Gewerbegebiet ausge- wiesen, woraus sich eine Gliederung des Plangebiets ergibt.

Im Unterschied zu den anderen Untersuchungsgebieten wurde eine Grundflächenzahl von lediglich 0,6 festgesetzt, wodurch eine gewerbeparkähnliche Durchgrünung des Gebietes ermöglicht und dem Umstand Rechnung getragen werden soll, dass aufgrund der Hanglage ohnehin schwer oder nicht bebaubare Böschungsflächen entstehen.


Eine Besonderheit im Industriegebiet Finnentrop III ist die Veräußerung der Flächen ohne vorherige Geländemodel- lierung. Das bedeutet, dass jedes Unternehmen selbst die erworbbene Parzelle aufbereiten und für eine Bebauung befugt wird. Dies spiegelt sich in extrem niedrigen Ver- marktungspreisen zwischen 12 und 15 €/m² wider. Das Plangebiet befand sich zu großen Teilen bereits vor Entwick- lung im Eigentum der Gemeinde.

Die Nachfrage gestaltet sich sehr heterogen; so dass auf ein Vermarktungskonzept verzichtet wurde. Zum Teil wurden bereits Grundstücke von gerade 500 m² verkauft. Nach Aussage des kommunalen Gesprächspartners läuft die Vermarktung
nach einer konjunkturbedingten schlechten Phase seit 2011 wieder deutlich positiver.

5.3.5 Eingriffsbewertung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Plangebiet wurde vor der Entwicklung im talseitigen Bereich als Weide bzw. Mähwiese genutzt, im bergseitigen Bereich, der etwa ein knappes Drittel der Fläche ausmachte, befand sich eine Blaufichtenkultur.


Zur Herbeiführung einer Vollkompensation wurden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes festgesetzt, durch die eine Kompensation im Umfang von 225.000 Punkten erzielt werden konnte:
- Optimierung und rechtliche Sicherung des Ringelschlasiepens
- Wiederaufforstung von Waldflächen im Naturschutzgebiet Breiter Hagen
- Ökologische Aufwertung der alten Eisenbahntrasse im Tunnel einschnitt bei Fehrenbracht

5.3.6 Flächenbilanz des Untersuchungsgebiets

Die Flächenbilanz für das Industriegebiet Finnentrop III stellt sich wie folgt dar:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Industriegebiet Finnentrop III</th>
<th>18,8 ha</th>
<th>100,0 %</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan</td>
<td>18,8 ha</td>
<td>100,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Gewerbe- und Industrieflächen</td>
<td>10,6 ha</td>
<td>56,4 %</td>
</tr>
<tr>
<td>davon überbaubare Grundstücksfläche</td>
<td>6,4 ha</td>
<td>34,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Verkehrsflächen</td>
<td>1,5 ha</td>
<td>8,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Grün- und Ausgleichsflächen</td>
<td>5,2 ha</td>
<td>27,7 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Wasserflächen (Obergraben) inkl. zugeordneter Böschungs- und Wegeflächen</td>
<td>1,6 ha</td>
<td>8,5 %</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Der Anteil der Industrie- und Gewerbegebietsflächen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen am räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt bei 56,4 bzw. 34,0 %. Über ein Viertel der Gesamtfläche entfällt auf Grünflächen.

5.3.7 Regionalplanerische Einbettung

![Schematische Darstellung der GIB-Ausweisung Frielentrop mit dem Industriegebiet Finnentrop III (ohne Maßstab; eigene Darstellung auf Grundlage des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Siegen vom November 2008 sowie des Bebauungsplans Nr. 61 „Industriegebiet Finnentrop III“)](image-url)

Die zeichnerische Darstellung deckt sich – unter Berücksichtigung der fehlenden Parzellenschärfe des Regionalplans – ungefähr mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61, wobei dieser auch noch den Gewässerbereich im Osten umfasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beläuft sich auf 130,6 % der GIB-Ausweisung. Der Ausnutzungsgrad auf Basis der Netto-Industrie- bzw. Gewerbefläche liegt bei 73,6 %.

5.3.8 Fazit

56,4 % der Gesamtfläche von Finnentrop III stellen vermarktbare Industrie- bzw. Gewerbeflächen dar.

Als Grün- und Ausgleichsfläche wurden jene Bereiche des Gebietes festgesetzt, für die aufgrund der Untergrundverhältnisse, der topographischen Situation oder der notwendigen Abstände zu Wohnnutzungen eine gewerbliche Nutzung nicht möglich war. Sie umfassen insgesamt 27,7 % des Plangebietes.

Eine weitere gewerbliche Entwicklung innerhalb des bestehenden GIB ist nicht möglich.
5.4 Freudenberg: Wilhelmshöhe West

5.4.1 Einleitung
Freudenberg liegt im äußersten Westen des Kreises Siegen-Wittgenstein und wird von rund 18.000 Menschen bewohnt, die sich auf 17 Stadtteile verteilen. Das Freudenerberger Bergland ist Teil der hügeligen Mittelgebirgslandschaft und erstreckt sich über eine Höhe zwischen 243 und 505 m ü. NN. Die A 45 durchquert das Stadtgebiet. Die Bahnanbindung durch die Biggetalbahn existiert seit deren Aufgabe in den 1980er Jahren nicht mehr.

5.4.2 Rahmenbedingungen der Gewerbeflächenentwicklung in Freudenberg


Da sich die Wirtschaft in Freudenberg und der Region positiv entwickelt, wird aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage weiterhin Bedarf für neue Flächen gesehen. Daher wurde eine Regionalplanänderung eingebracht, um den östlich der A 45 gelegenen Teil des Gewerbegebietes ‚Wilhelmshöhe Bühl‘ um rund 17 ha in nordwestlicher Richtung zu erweitern (‚Wilhelmshöhe Nord‘).
Insbesondere der hohe Waldanteil von rund 60 % erweist sich nach Ansicht der kommunalen Gesprächspartner für die Stadt Freudenberg bei der Flächenentwicklung als Problem. So erfordere das Abholzen von Waldbereichen die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen im Wald, gleichzeitig gebe es jedoch ein Erstaufforstungsverbot zur Offenhaltung der nicht bewaldeten Landschaftsteile.

5.4.3 Lage des Untersuchungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Freudenberg Büschergrund und etwa 3 km vom Stadtkern der Stadt Freudenberg entfernt.

5.4.4 Entwicklungshistorie des Untersuchungsgebietes
Nach Änderung des Flächennutzungsplans (7. Änderung) wurde der Bebauungsplan Nr. 100 „Wilhelmshöhe West“ im Jahr 2008 aufgestellt. Die Flächen wurden von mehreren Waldgenossenschaften erworben, die neben einem festen Quadratmeterpreis zudem Tauschflächen sowie das Recht zur Verwertung des Aufwuchses erhielten.


Als besondere Herausforderungen bei der Entwicklung wurden durch die kommunalen Ansprechpartner die notwendige Einbeziehung des vorhandenen Hotelbetriebs genannt, welche immissionsschutzrechtliche Herausforderungen mit sich gebracht habe und die Errichtung eines Lärmschutzwalls erforderlich machte. Die Sicherung des Hotelstandortes wie auch zukünftiger Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebs waren bei der Planaufstellung zu berücksichtigen.

Zudem seien durch die topographische Situation umfangreiche Erdbewegungen erforderlich gewesen. So liegt die Böschungshöhe etwa entlang der inneren Erschließungsstraße bei bis zu 20 m. Über einen Massenausgleich wurden besonders große Baufeldterrassen geschaffen, um Flexibilität im Hinblick auf die Vermarktung der Flächen zu sichern.

Ursprünglich sollten die Bauflächen im Nordosten weiter an die Autobahn heranrücken. Dies war jedoch aufgrund eines Quellbereichs, einer zu erhaltenden Obstwiese sowie der notwendigen Schaffung von Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung letztlich nicht möglich. Sofern es zukünftig eine Notwendigkeit zur Umnutzung der Obstwiese gibt, könnte durch einen Lückenschluss eine höhere Flächenausnutzung innerhalb des Plangebietes erreicht werden.

Was die artenschutzrechtlichen Belange betrifft, wurden diese bei der Entwicklung des Gebietes auch soweit notwendig durch entsprechende Darstellung in der Planung berücksichtigt. Gegen das Vorhaben hat sich allerdings die Bürgerinitiative Wilhelmshöhe-West (BIWW) gegründet, die sich gegen die Zerstörung von Waldflächen und Lärmbelastungen wandte.

Für die Erschließung wurden bei Aufstellung des Bebauungsplans Bruttokosten in Höhe von rund 6,1 Mio. € ver
erschlossenen Flächen wurden zu erschließungsbeitragsfreien Preisen von 57 bis 65 €/m² je nach Lagequalität (z. B. Sichtbarkeit von der Autobahn) vermarktet und führten so zu Verkaufserlösen von insgesamt 8.850.000 €.

5.4.5 Eingriffsbewertung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen


Damit ergibt sich, dass der ökologische Wert durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes – insbesondere auf den öffentlichen und privaten Grünflächen – zu 51 % erhalten oder wiederhergestellt werden kann.

Das verbleibende Defizit wird auf insgesamt 17 Teilflächen mit insgesamt 42,7 ha in den Gemarkungen Büschergrund, Freudenberg, Lindenberg, Oberheuslingen, Plittershagen und Niederndorf kompensiert – insbesondere durch Maßnahmen zur Waldauwertung, etwa durch Entfichtung.

5.4.6 Flächenbilanz des Untersuchungsgebietes

Die Flächenbilanz für den Standort Wilhelmshöhe West stellt sich wie folgt dar:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Flächenkategorie</th>
<th>Flächengröße (ha)</th>
<th>Anteil (%)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan</td>
<td>33,7</td>
<td>100,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Gewerbe- und Industrieflächen</td>
<td>14,7</td>
<td>43,6 %</td>
</tr>
<tr>
<td>davon überbaubare Grundstücksfläche</td>
<td>11,8</td>
<td>35,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Verkehrsflächen</td>
<td>2,3</td>
<td>6,8 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Grün- und Waldblätter</td>
<td>15,5</td>
<td>46,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige Flächen (Wasserwirtschaft)</td>
<td>0,5</td>
<td>1,5 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Sondergebiet Hotel</td>
<td>0,9</td>
<td>2,7 %</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Tabelle 11: Flächenbilanz Wilhelmshöhe West
Der Anteil der Industrieflächen bzw. überbaubaren Grundstücke an räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt bei 43,6 bzw. 35%. Mit 46% ist ein großer Teil der Flächen innerhalb des Plangebiets als öffentliche oder private Grünfläche festgesetzt, wovon wiederum ein nennenswerter Anteil auf Böschungsflächen entfällt, die ein Ergebnis der notwendigen Geländeterrassierung darstellen.


5.4.7 Regionalplanerische Einbettung
Der GIB 'Wilhelmshöhe West' umfasst 16,1 ha. Seine Darstellung deckt sich nur sehr grob mit der Ausweisung des Bebauungsplans, zumal dieser mit einem räumlichen Geltungsbereich von 33,7 ha (209% der GIB-Fläche) einen deutlich größeren Raum abdeckt. Eine Anpassung war dennoch nicht erforderlich, da die Schaffung derartiger Planungsspielräume durchaus der Intention des Regionalplans entspricht.

Setzt man die GIB-Fläche in Bezug zur Netto-Industriefläche, ergibt sich ein Ausnutzungsgrad von 91%.

Durch die A 45 sowie die L 562 räumlich vom GIB 'Wilhelmshöhe West' getrennt befindet sich die GIB-Ausweisung 'Wilhelmshöhe', für die eine Erweiterung in nordwestlicher Richtung geplant ist.

5.4.8 Fazit
Große Teilbereiche des untersuchten Industriestandortes Wilhelmshöhe West sind aufgrund der notwendigen Terrassierung mit ihren steilen Böschungsflächen nicht baulich nutzbar, wobei jedoch ein Teil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen dort umgesetzt werden konnte. Hinzu kommen Flächenverluste durch die notwendige Freihaltung eines geschützten Landschaftsbereichs (Obstwiese) sowie in kleinerem Umfang durch wasserwirtschaftliche Einrichtungen. Damit stellen lediglich 43,6% des Plangebiets tatsächlich vermarktbare Industriefläche dar.

Zu dem kalkulierten Herrichtungsaufwand von 41 €/m² Netto-Industriefläche trägt zu über einem Drittel die notwendige Geländevorbereitung und -modellierung bei.

Weitere Entwicklungen sind innerhalb des GIB Wilhelmshöhe West nicht mehr möglich, da dieser allein bei Bilanzierung der Netto-Industrieflächen und Verkehrsflächen vollständig in Anspruch genommen ist.
5.5 Olpe: Hüppcherhammer

5.5.1 Einleitung

5.5.2 Rahmenbedingungen der Gewerbeflächenentwicklung in Olpe

Neben der Entwicklung des Gewerbegebiets Langes Feld mit rund 10 ha, unmittelbar an der A 45 zwischen den Ortsteilen Rüblinghausen und Saßmicke gelegen, wurde dabei auch die Realisierung weiterer Flächen angestrebt. 

Nach der Prüfung mehrerer Alternativstandorte sei der Standort Hüppcherhammer dann aufgrund der Untergrund- verhältnisse ohne Beeinträchtigungen durch Altbergbau, der Autobahnnähe sowie der Lage zu den Siedlungsschwerpunkten ausgewählt worden. Ebenso waren der Ausschluss von Tallagen und die schwierige Topografie im gesamten Stadtgebiet...
wesentliche Aspekte. Eine wichtige Rolle habe gespielt, dass es sich hierbei um eine vergleichsweise ebene Fläche ohne Naturdenkmäler oder besonderen Schutzstatus handelte. Über diese Entwicklung hinaus sahen die Gesprächspartner der Stadt Olpe kaum noch andere Optionen für eine gewerbliche Entwicklung in der Stadt, was insbesondere auf Erschließungsschwierigkeiten sowie die zu vermeidende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zurückgeführt wird. Durch die Wertung der Schutzgüter Natur und Landschaft als immer wichtigere Belange stellten sich die Entwicklungsverfahren immer aufwändiger dar. Zudem reagierte die Öffentlichkeit in der Regel sehr ablehnend auf neue Gewerbeprojekte.

5.5.3 Lage des Untersuchungsgebietes
Der Gewerbepark Hüppcherhammer im Westen des Stadtgebietes liegt direkt westlich der A 45 und ist über die in unmittelbarer Nähe befindliche Anschlussstelle Nr. 18 an das Autobahnnetz angeschlossen. Das Autobahnkreuz Olpe Süd (A 45 und A 4) befindet sich in ca. 6 km Entfernung. Das Gebiet liegt südlich der Bundesstraßen 54 und 55, die in diesem Bereich einen gemeinsamen Verlauf haben.

Die zentrale Fläche entlang der Autobahn weist für die Region nur mäßige Höhenunterschiede mit einer Höhenlage zwischen 350 und 372 m ü. NN. (Hüppcher Kopf) auf. Damit ergibt sich ein durchschnittliches Gefälle von unter 6 %. Zwar handelt es sich um eine Entwicklung in interkommunaler Kooperation mit der Stadt Drolshagen, dennoch liegt das Gebiet komplett auf der Gemarkung der Kreisstadt Olpe.

5.5.4 Entwicklungshistorie des Untersuchungsgebietes


Für den zweiten und dritten Bauabschnitt läuft derzeit der Grundstückserwerb durch die Stadt, der Großteil der Flächen befindet sich im Besitz der katholischen Kirchengemeinde sowie einer Waldgenossenschaft.

Während der nördliche Bereich des ersten Bauabschnitts zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen ist, stellt der westliche Teil einen Waldbereich mit eher ungünstiger Topographie sowie schützenswerten Siepen dar. Damit konzentriert sich die gewerbliche Flächenentwicklung auf den südöstlichen Planbereich, in dem GI-Flächen mit einer GRZ von 0,8 vorgesehen sind.
Aufgrund des vergleichsweise moderaten Gefälles von unter 6 % über das gesamte Plangebiet ist zwar eine Geländemodellierung erforderlich, stellt jedoch keine besondere technische Herausforderung dar. Im städtebaulichen Konzept wurde die Machbarkeit einer Plateaubildung mit Massenausgleich und Höhenunterschieden zwischen den einzelnen Plateaus von maximal 5 m sowie zusammenhängenden Flächengrößen bis 2,5 ha dargestellt.

Die Kosten für die Entwicklung der nördlichen Teilfläche des Gewerbeparks Hüppcherhammer werden in der Begründung des Bebauungsplans mit insgesamt 7,5 Mio. € veranschlagt. Darin sind die folgenden Leistungen enthalten:

- Planungsleistungen (z. B. Vermessung, städtebauliche Pläne, Erschließungsplanung, Schallgutachten und ggf. andere fachplanerische Leistungen)
- Herrichtung Gelände (Entfernen der Vegetation, Terrassierung der Bauflächen)
- Erschließung (Bau öffentlicher Straßen, Wege, Abwasserkanalisation und ggf. Regenwasserbewirtschaftung)
- Herstellung der öffentlichen Grünflächen
- Ausgleichsmaßnahmen

Damit werden insgesamt Kosten von rund 62 €/m² GI-Nettofläche kalkuliert.
5.5.5 Eingriffsbewertung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen


Daher wurden u. a. folgende eingriffsmindernde und ausgleichende Maßnahmen festgesetzt:

- Anlage eines internen Grünzuges
- Aufwertung von Sturmwurfflächen und anderen Waldflächen mit lebensraumtypischen Baumarten
- Anlage von Gehölzstreifen
- Anlage von Verkehrsbegleitgrün
- Maßnahmen zum Fledermausschutz

Unter Berücksichtigung der Bewertung der Situation nach dem Eingriff inkl. Kompensationsmaßnahmen mit 1.173.455 Wertpunkten ergibt sich für den Bebauungsplan Nr. 100 „Hüppcherhammer“ ein Defizit von 495.163 Biotopwertpunkten. Die Eingriffe können also nur zu einem Teil (33 %) durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Da kein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes möglich ist, werden externe Flächen für die Umsetzung von Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen. Dies erfolgt über Maßnahmen zur Biotopenentwicklung innerhalb des sogenannten „Ausgleichsbebauungsplans‘ Nr. 57 „Ausgleichsmaßnahmen Olper Stadtwald‘.

Sämtliche Ersatzmaßnahmen sollen ein Jahr nach Beginn der Erdarbeiten, 50 % der Ausgleichsmaßnahmen, sobald die Hälfte der überbaubaren Grundstücksflächen in Anspruch genommen worden ist, sowie die übrigen Ausgleichsmaßnahmen bei 80 % Inanspruchnahme umgesetzt werden.

5.5.6 Flächenbilanz des Untersuchungsgebiets

Die Flächenbilanz für den Gewerbepark Hüppcherhammer – Nördlicher Teilbereich bzw. erster Bauabschnitt stellt sich wie folgt dar:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Hüppcherhammer – Nördlicher Teilbereich</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Bebauungsplan</td>
</tr>
<tr>
<td>Industrieflächen</td>
</tr>
<tr>
<td>davon überbaubare Grundstücksfläche</td>
</tr>
<tr>
<td>Verkehrs- und Versorgungsflächen (inkl. Verkehrs begleitgrün)</td>
</tr>
<tr>
<td>Grünflächen (inkl. Waldflächen)</td>
</tr>
<tr>
<td>davon Ausgleichsflächen</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Tabelle 12: Flächenbilanz Hüppcherhammer – Nördlicher Teilbereich

Der Anteil der Industrieegebiete flächen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen am räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt bei 34,0 bzw. 27,2 %. Innerhalb der nicht überbaubaren Bereiche der GI-Flächen sind im Zuge der Bebauung noch Böschungen anzuglegen.

Mit 56,5 % ist ein Großteil der innerhalb des Plangebietes befindlichen Flächen als Grünflächen festgesetzt, wobei 36,5 % auf Ausgleichsflächen entfallen. Der Rest beinhaltet öffentliche Grünflächen, Flächen für Pflanzgebote sowie Waldf lächen (Bestand).

5.5.7 Regionalplanerische Einbettung


Die zeichnerische Darstellung deckt sich – unter Berücksichtigung der fehlenden Parzellen schärfe des Regionalplans – ungefähr mit dem im Bebauungsplan Nr. 100 festgelegten
ersten sowie den bestehenden Rahmenplanungen für den zweiten Bauabschnitt des Gewerbeparks. Allerdings rücken die im Bebauungsplan vorgesehenen Bauflächen gegenüber der Darstellung im Regionalplan deutlicher von den sensiblen Landschaftsräumen ab.

Der vorgesehene dritte Bauabschnitt liegt nicht innerhalb des GIB, mit einer Flächengröße unter 10 ha ist eine Darstellung jedoch nicht erforderlich.

5.5.8 Fazit
An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass vor dem Hintergrund der eingeleiteten Entwicklung der Gesamtfläche als interkommunaler Gewerbepark der Bebauungsplan des ersten Bauabschnitts und damit auch die Flächenbilanz nicht isoliert betrachtet werden sollte. Da jedoch noch keine Bebauungspläne für die folgenden Bauabschnitte vorliegen, muss sich diese Analyse auf den ersten Abschnitt beschränken.


Auf das Plangebiet Hüppcherhammer – Nördlicher Teilbereich bezogen stellen lediglich 12,1 ha bzw. 34 % tatsächlich vermarktbare GI-Flächen dar, wobei sich der Anteil der tatsächlich nutzbaren Fläche im Zuge der Bebauung und der notwendigen Anlage von Böschungen nochmals um etwa 10 bis 20 % reduzieren wird. Auf 36,5 % der Fläche wurden Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen umgesetzt.

Die kalkulierten Entwicklungskosten liegen bei rund 62 €/m² Netto-Industriefläche.

5.6 Siegen: Martinshardt / Oberes Leimbachtal

5.6.1 Einleitung
Die Stadt Siegen ist mit rund 103.000 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Siegen-Wittgenstein. Im Südwesten des Kreises an der Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz gelegen befindet sich die Stadt in einer Tallage der Sieg auf im Mittel 290 m ü. NN. Die höchste Erhebung, der Pfannenberg, liegt mit 499 m ü. NN. deutlich über dem tiefsten Punkt an der Grenze zu Rheinland-Pfalz mit 213 m ü. NN. Knapp über die Hälfte des Stadtgebiotes, vor allem die höheren Lagen, ist von Wald bedeckt.


5.6.2 Rahmenbedingungen der Gewerbeflächen-entwicklung in Siegen
Die Möglichkeiten zur Entwicklung von Gewerbeflächen werden in Siegen durch die kommunalen Gesprächspartner als sehr eingeschränkt bewertet. Die um die Jahrtausendwende verfolgte Planung, auf dem Gelände eines ehemaligen belgischen Truppenübungsplatzes in Kooperation mit den Nachbarkommunen Freudenberg und Kreuztal einen neuen, großflächigen interkommunalen Gewerbestandort zu entwickeln,


Da das Projekt Haardter Berg aufgegeben werden musste, weil die Flächen betriebsnotwendig für ein ansässiges Unternehmen sind und zudem eine Entwicklung der Standorte Faule Birke und Eisenhardt aufgrund naturschutz- und eigentumsrechtlicher Restriktionen bislang nicht möglich war, wurde eine neue Planung für das Obere Leimbachtal erarbeitet. Der Bereich Martinshardt ist später im Tausch gegen den südlichen Bereich des Gebietes Oberschelden/Seelbach zu den gewerblichen Planungen hinzugenommen worden.

Nach Ansicht der kommunalen Gesprächspartner seien die Möglichkeiten für weitere gewerbliche Entwicklungen in Siegen stark begrenzt, was insbesondere auf die starke Stellung der Naturschutzverbände wie auch jener Interessengruppen zurückgeführt wird, die Gewinne aus dem Wald zögen. Aktuell wird in Siegen die Realisierbarkeit der Standorte Martinshardt II und III bei gleichzeitigem Verzicht auf den Standort Faule Birke geprüft.70

5.6.3 Lage der Untersuchungsgebiete

Die Gewerbegebiete Martinshardt und Oberes Leimbachtal erstrecken sich entlang der Leimbachstraße (L 562), die das südliche Stadtgebiet Siegens mit der A 45 (Anschlussstelle Siegen-Süd) in ca. 2,5 km Entfernung verbindet. Das brutto

---

70 Pressemeldung der WAZ vom 15.02.2013: Faule Birke wird kein Gewerbegebiet – Stadt beginnt mit Alternativplanungen.
9,9 ha große Gebiet Martinshardt liegt südlich des Leimbachstadions, der Tennisanlage sowie der Landesstraße, das 17,4 ha große Gebiet Leimbachtal südöstlich von Martinshardt. Beide Flächen werden über einen Kreisverkehr an die Leimbachstraße angeschlossen.

5.6.4 Entwicklungshistorie der Untersuchungsgebiete


Nach Verzögerungen aufgrund einer Klage gegen die Vergabeentscheidung konnte mit den Bauarbeiten im Frühjahr 2011 begonnen werden. Die Erschließungsarbeiten für

Die Bebauungsplan Martinshardt umfasst insgesamt drei Teilflächen: Die Teilfläche Klöndorf, welche im Westen an den Siedlungsrand anschließt und direkt über die Leimbachstraße erschlossen wird, die Flächen im zentralen Bereich beiderseits der Erschließungsstraße sowie eine kleinere Teilfläche östlich des Kreisverkehrs an der in das Gebiet Oberes Leimbachtal führenden Erschließungsstraße.

Aufgrund der topographischen Situation erfolgte zunächst die Entwicklung von Martinshardt, da die hier abgetragenen Erdmassen für Auffüllungen im Oberen Leimbachtal als Massenausgleich verwendet wurden. Während im Gewerbegebiet Martinshardt die für eine Terrassierung notwendigen Abtragungsarbeiten mit Sprengungen und die zu schaffenden steilen Böschungsflächen eine besondere Herausforderung darstellten (die durchschnittliche Geländeneigung betrug hier 20%), war es im Oberen Leimbachtal über die auch dort durchzuführenden umfänglichen Erdbewegungen hinaus die Baugrundaufbereitung, welche die Entwicklung erschwerte. Die ehemalige Nutzung als Inertstoffdeponie machte den Einbau von Filterschichten erforderlich. Zudem gestalteten sich die Verlegung eines Bachlaufs sowie die Errichtung von Schachtbauwerken von bis zu 18 m Tiefe als besonders aufwändig.

Nach Angaben des ausführenden Bauunternehmens²¹ wurden und werden folgende Maßnahmen zur Herrichtung der Standorte durchgeführt:

- 160.000 m² Baufeldrodung
- 600.000 m³ Boden lösen, transportieren, qualifiziert einbauen (davon ca. 150.000 m³ Sprengarbeiten)
- 2.000 m Kanalbau
- Neubau eines Regenklärbeckens
- Verlegung von 350 m Wassertransportleitung

Vom Brutto zum Netto

- 1.000 m Gewässerausbau Leimbach
- 3.000 m Herstellung von Betriebs- und Wirtschaftswegen
- 3 Schachtbauwerke über der Leimbachverrohrung, ca. 18 m tief
- 16.000 m² Straßenbau
- Herstellung eines Kreisverkehrsplatzes auf der L 562
- Arbeiten für Versorger

Für die öffentliche Erschließung wurden bei Aufstellung der Bebauungspläne Bruttokosten in Höhe von rund 11,9 Mio. € für beide Gebiete veranschlagt. Insgesamt wurden damit Kosten von rund 73 €/m² Netto-Gewerbegebietsfläche kalkuliert. Mit knapp 6 Mio. € entfällt gut die Hälfte der kalkulierten Kosten auf die Geländevorbereitung und -modellierung. Die vollerschlossenen Flächen zwischen 1.000 und bis zu 20.000 m² werden zu einem Preis von 65 bis 80 €/m² durch die Kommune vermarktet.

5.6.5 Eingriffsbewertung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Plangebiet Martinshardt war eine zu 90 % bewaldete Hangfläche. Neben Fichtenmonokulturen (22 %) überwogen ältere Laubholzbestände (68 %). Die Teilfläche Klöndorf war bereits baulich genutzt, die dort befindliche Diskothek jedoch zwischenzeitlich abgebrannt. Nach der ökologischen Bewertung wurde die Bestandsituation mit 589.075 Wertpunkten, die im Folgenden genannten und im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen mit insgesamt 219.458 Wertpunkten bilanziert:

- Anpflanzung des nicht überbaubaren Flächenanteiles (20 %) der als GE-Gebiet festgesetzten Fläche mit Rasenflächen, Zierrabatte oder Einzelbaumplanungen
- Anlegung der für die Verrieselung von Hangwasser festgesetzten Entwässerungsmulden als gärtnersche Anlage (Rasenflächen)
- Anpflanzung der durch die Modellierung sich ergebenden Böschungsflächen zur Leimbachstraße hin mit heimischen Gehölzen
- Anpflanzung einer Böschungsfläche als Straßenbegleitgrün
- Ausbildung der das Gewerbegebiet nach Süden hin abgrenzenden Böschungsfläche als Sekundärböschung mit heimischen Gehölzen
- Anlegung eines unbefestigten Waldweges als Ersatz für heute vorhandene Wald- und Wirtschaftswege

Fünf Ausgleichsflächen, der unsersiegelte Flächenanteil der gewerblichen Bauflächen sowie ein unbefestigter Waldweg umfassen insgesamt rund 4,7 ha Fläche für die Umsetzung interner Ausgleichsmaßnahmen.

Damit ergibt sich, dass die Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu 37 % ausgeglichen werden können. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch insgesamt sechs externe Maßnahmen, wie etwa die Umwandlung von Fichtenbeständen, ausgeglichen. Vor und während der Bauphase wurden zudem unterschiedliche Maßnahmen zum Amphibienschutz umgesetzt.

Das Plangebiet Oberes Leimbachtal liegt in einem Talbereich, dessen natürliche Talflächen durch bis zu 15 m mächtige Anschüttungen infolge der bis 2005 andauernden Nutzung als Inertstoffdeponie verändert wurde. Die ehemalige Depo- rieoberfläche wurde durch Brachflächen mit aufkommendem Gehölzbewuchs und einige junge Aufforstungen mit Fichten und Erlen geprägt. Im nordöstlichen Randbereich fand sich
ein etwa 80 m breiter Waldstreifen. Der Leimbach als ehemals offenes Fließgewässer ist im Zuge der Deponieeinrichtung in den Untergrund verlegt worden.

Durch die Vornutzung war das Gelände bereits erheblich vorbelastet. In 42 % des Plangebietes des Oberen Leimbachtals war jedoch die Beseitigung und Versiegelung vorhandener Waldflächen notwendig. Die Bestandssituation wurde mit 754.176 Wertpunkten bilanziert. Die folgenden, im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden mit insgesamt 546.954 Wertpunkten bewertet:

- Anpflanzung des nicht überbaubaren Flächenanteiles (20 %) der als GE-Gebiet festgesetzten Fläche z.B. mit Rasenflächen, Zierrabbatten oder Einzelbaumplantagen
- Anlegung der für die Verrieselung von Hangwasser festgesetzten Entwässerungsmulden als gärtnerische Anlage (Rasenflächen)
- Offenlegung des verrohrten Leimbaches und Anpflanzung des Gewässerlaufes mit heimischen Gehölzen
- Ausbildung der das Gewerbegebiet nach Osten hin abgrenzenden Böschungsfläche als Sekundärfelswand
- Begrünung von Straßenrandflächen mit heimischen Gehölzen
- Begrünung von Böschungsflächen innerhalb der Bauflächen mit heimischen Gehölzen
- Anlegung eines unbefestigten Waldweges entlang des offengelegten Leimbaches

Vier Ausgleichsflächen, der unversiegelte Flächenanteil der gewerblichen Bauflächen sowie ein Wirtschaftsweg mit wassergebundener Decke ergeben insgesamt rund 7,2 ha Fläche für die Umsetzung interner Ausgleichsmaßnahmen.

Die Eingriffe konnten damit durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu 72 % ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch insgesamt vier externe Maßnahmen wie etwa die Umwandlung von Fichtenbeständen oder die ökologische Aufwertung von Fließgewässern ausgeglichen. Auch hier wurden vor und während der Bauphase zudem unterschiedliche Maßnahmen zum Amphibienschutz umgesetzt.

5.6.6 Flächenbilanz der Untersuchungsgebiete

Die Flächenbilanz für die beiden Standorte Martinshardt sowie Oberes Leimbachtal stellt sich wie folgt dar:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Martinshardt</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Räumlicher Geltungsbereich</td>
</tr>
<tr>
<td>Bebauungsplan</td>
</tr>
<tr>
<td>Gewerbeflächen</td>
</tr>
<tr>
<td>davon überbaubare Grundstücksfläche</td>
</tr>
<tr>
<td>Verkehrsflächen</td>
</tr>
<tr>
<td>Grünflächen</td>
</tr>
<tr>
<td>Flächen für Versorgungsanlagen</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Oberes Leimbachtal</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Räumlicher Geltungsbereich</td>
</tr>
<tr>
<td>Bebauungsplan</td>
</tr>
<tr>
<td>Gewerbeflächen</td>
</tr>
<tr>
<td>davon überbaubare Grundstücksfläche</td>
</tr>
<tr>
<td>Verkehrsflächen</td>
</tr>
<tr>
<td>Grünflächen</td>
</tr>
<tr>
<td>Wasserflächen</td>
</tr>
<tr>
<td>Flächen für Versorgungsanlagen</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Tabelle 13: Flächenbilanzen Martinshardt und Oberes Leimbachtal

Der Anteil der Gewerbegebietsflächen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen am räumlichen Geltungsbereich der jeweiligen Bebauungspläne liegt in Martinshardt bei 52,5 bzw. 42,4 % und im Oberen Leimbachtal bei 63,8 bzw. 51,1 %.

Mit 30,3 % auf der Martinshardt sowie 24,1 % im Oberen Leimbachtal sind nennenswerte Bereiche innerhalb der Plangebiete als öffentliche oder private Grünflächen sowie Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft durch Verkehrs- oder Neubauflächenfestgesetzt. Dabei handelt es sich nahezu ausschließlich um Böschungsflächen, welche im Zuge der notwendigen Terrassierung des Geländes sowie der Verlegung des Leimbachs entstanden sind.
5.6.7 Regionalplanerische Einbettung

Die beiden hier untersuchten Standorte liegen innerhalb des GIB Siegen-Süd, der sich jedoch mit einer Gesamtgröße von knapp 100 ha weit über die sich aktuell in der Entwicklung befindlichen Gebiete erstreckt. Zudem decken sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne nicht exakt mit den Grenzen des GIB, was jedoch auf die fehlende Parzellenschärfe des Regionalplans (vgl. Kapitel X) zurückgeführt werden kann.

 Durch einen GIB-Korridor mit dem Oberen Leimbachtal verbunden befindet sich südöstlich der Standort Faule Birke. Aufgrund des problematischen Streubesitzes wie auch ar tenschutzrechtlicher Restriktionen, welche weitere aufwändige und teure Voruntersuchungen erfordern würden, wird eine Entwicklung des Standortes aus Sicht der kommunalen Gesprächspartner aktuell als wenig realistisch eingeschätzt.

Bei Zugrundelegung der heutigen Maßstäbe hinsichtlich der Detaillierung der Umweltprüfung könne man davon ausgehen, dass dieser Bereich heute nicht mehr als GIB ausgewiesen würde.

Ähnlich problematisch sei auch der sich südwestlich des Oberen Leimbachtals innerhalb desselben GIB befindliche Standort Eisenhardt einzuschätzen, der sich größtenteils im Eigentum einer Waldgenossenschaft befände, die kein Interesse am Verkauf der Flächen habe. Als Alternative wird derzeit die Entwicklung von Martinshardt II und III in südwestlicher Richtung diskutiert.

Aktuell umfassen die räumlichen Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne 27,3 ha, was 27,6 % der GIB-Fläche entspricht. Allerdings sind innerhalb der Bebauungspläne lediglich 16,3 ha Gewerbegebietsflächen enthalten. Dies entspricht einem Anteil von 16,5 % der gesamten GIB-Fläche.

5.6.8 Fazit

Große Teilbereiche der beiden untersuchten Gewerbestandorte Martinshardt und Oberes Leimbachtal sind aufgrund der notwendigen Terrassierung mit ihren steilen Böschungsflächen nicht baulich nutzbar, wobei jedoch ein Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dort umgesetzt werden kann. Lediglich 52,5 bzw. 64,0 % der Plangebiete stellen tatsächlich vermarktbare Gewerbeflächen dar.

Der hohe Aufwand für die Geländemodellierung schlägt sich in einem kalkulierten Herrichtungsaufwand von ca. 73 €/m² Netto-Gewerbeflächeneinheit niedriger.

Der GIB, in dem die beiden Untersuchungsgebiete liegen, weist derzeit einen Ausnutzungsgrad von gerade einmal 27,6 % auf, eine weitere Entwicklung innerhalb des GIB erscheint derzeit unwahrscheinlich.
5.7 Wenden: Auf der Mark

5.7.1 Einleitung


5.7.2 Rahmenbedingungen der Gewerbeflächenentwicklung in Wenden

Die Gemeinde Wenden betreibt seit langem Bodenvorratspolitik, erwirbt dazu insbesondere landwirtschaftlich genutzte Flächen und entwickelt diese als Bauflächen in Eigenregie. Dieses Vorgehen trifft auch auf die Entwicklung des Industriegebietes Auf der Mark zu.


Aktuell bestehen Planungen für das Interkommunale Gewerbegebiet Landhecke, das zusammen mit der Stadt Kreuztal entwickelt werden soll. Darüber hinaus sind jedoch keine Gewerbe- oder Industriestandortreserven auf Wendenauer Gemeindegebiet vorhanden, was durch die kommunalen Gesprächspartner auf einen durch die genannten Rahmenbedingungen entstandenen, grundsätzlichen Mangel an geeigneten Bauflächen zurückgeführt wird.

Dieser Mangel an verfügbarer Gewerbe- und Industriefläche habe in einigen Fällen bereits dazu geführt, dass...
sich interessierte Unternehmen nicht in Wenden ansiedeln konnten und Bestandsunternehmen abgewandert sind, da Erweiterungsvorhaben nicht am Standort realisiert werden konnten.

5.7.3 Lage des Untersuchungsgebiets
Das Industriegebiet Auf der Mark liegt an der nördlichen Grenze der Gemeinde Wenden zwischen den Ortsteilen Gerlingen und Hillmicke. Das Industriegebiet ist verkehrsgünstig am Autobahnkreuz Olpe-Süd gelegen, das sich unmittelbar nördlich befindet. Über die Koblenzer Straße (L 512) ist das Gebiet damit in wenigen Minuten ohne Ortsdurchfahrt an die Autobahnen 4 und 45 angebunden.

In kleinen Teilen grenzt das Industriegebiet unmittelbar an Wohnnutzungen des östlichen gelegenen Ortsteils Gerlingen. Südöstlich wird es durch die Bigge und die parallel verlaufende, stillgelegte Bahntrasse begrenzt. Das Gebiet soll auf Teile der Bahnflächen sowie auf das Areal des Bahnhofsgütergebäudes erweitert werden.


5.7.4 Entwicklungshistorie des Untersuchungsgebiets


Die Entwicklung des ersten Bauabschnitts verlief aus topographischer Sicht eher unproblematisch. Im zweiten Bauabschnitt hingegen spielte die Topographie eine große Rolle bei der Baureifmachung. Von der Gemeinde wurden diese Arbeiten als die mit dem deutlich größten Aufwand im Vergleich zu anderen Gebieten beschrieben. Der notwendige Massenausgleich innerhalb des Gebietes erforderte umfangreiche Erdbewegungen. Zudem war die Gesamtentwicklung...
aufgrund der Errichtung eines Brückenbauwerks über die Bigge mit hohen Kosten verbunden.

Ein bestehender landwirtschaftlicher Betrieb wurde zu Beginn der Entwicklung ausgelagert. Im Hinblick auf die vormals intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen waren zu diesem Zeitpunkt keine naturschutzrechtlichen Restriktionen zu beachten.

Die Erschließung umfasste zunächst nur die Haupterschließungsstraßen innerhalb des Gebiets. Die weitere Erschließung wurde in Verbindung mit der Parzellierung des Gebiets nach Bedarf durchgeführt, was eine höhere Flexibilität hinsichtlich der Nutzungen ermöglichte und von der Gemeinde im Rückblick als sehr positiv bewertet wird.

Das gesamte Gebiet ist als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Die ansässigen Betriebe kommen überwiegend aus der Region und sind zum Teil weltweit tätig. Vereinzelt sind Handwerksbetriebe angesiedelt.

5.7.5 Eingriffsbewertung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen


Um eine möglichst hohe Flächenausnutzung zu erreichen, wurden mit den Änderungsverfahren zum Bebau-
ungsplan 7b neu entstehende Böschungsflächen als private Grünflächen festgesetzt, für die Bepflanzungen nach dem Pflanzgebot bestimmt sind.


**5.7.6 Flächenbilanz des Untersuchungsgebiets**

Die Darstellung des Industriegebiets im aktuellen Flächennutzungsplan entspricht aufgrund des Alters des FNP und aufgrund der mehrfachen Änderung und Erweiterung des Gebiets seit Entwicklung des ersten Bauabschnitts nicht mehr der tatsächlichen Gebietsgröße – das Industriegebiet stellt sich aktuell wesentlich größer dar.

Der von 1974 stammende FNP wird zurzeit angepasst, dient jedoch der weiteren Bearbeitung des Projekts Vom Brutto zum Netto als Grundlage für das Industriegebiet Auf der Mark.

Die Flächenbilanz für das Industriegebiet Auf der Mark stellt sich wie folgt dar:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Fläche</th>
<th>Wert</th>
<th>% der GIB</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan</td>
<td>86,2 ha</td>
<td>100,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Industrieflächen</td>
<td>51,1 ha</td>
<td>59,3 %</td>
</tr>
<tr>
<td>davon überbaubare Grundstücksfläche</td>
<td>40,9 ha</td>
<td>47,4 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Verkehrs- und Versorgungsflächen</td>
<td>10,6 ha</td>
<td>12,3 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Grünflächen (inkl. Wald, Wasserflächen und</td>
<td>24,2 ha</td>
<td>28,1 %</td>
</tr>
<tr>
<td>landwirtschaftlich genutzte Flächen)</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Tabelle 14: Flächenbilanz Auf der Mark**

Der Anteil der überbaubaren Grundstücksflächen ist innerhalb der Erläuterungen zu den Bebauungsplänen nicht angegeben. Legt man jedoch die Grundflächenzahl GRZ des Bebauungsplans Nr. 7b von 0,8 zu Grunde, ergibt sich für die überbaubare Grundstücksfläche ein Wert von 40,9 ha. Dies entspricht einem Anteil von 47,4 % des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne.

Mit 28,1 % ist ein knappes Drittel der innerhalb des Industriegebiets befindlichen Flächen als Grünflächen inkl. Waldflächen, Wasserflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.


**5.7.7 Regionalplanerische Einbettung**

Auf der Grundlage des Landesentwicklungsplans I/II vom 01.05.1979 liegt das Gebiet im Versorgungsbereich des Grundzentrums und an den Entwicklungsachsen erster Ordnung (A 4 und A 45). Im Regionalplan wird der Bereich als Gewerbe- und Industrieanstaltungsgebiet von besonderer regionaler Bedeutung dargestellt.

Das Industriegebiet ist zudem als Bedarfsausgleich für die Stadt Siegen angeboten worden, da die Stadt Siegen zu diesem Zeitpunkt keine eigenen Gewerbeflächenreserven anbieten konnte.

Die regionalplanerischen Voraussetzungen zur Entwicklung des Industriegebiets Auf der Mark wurden im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen vom 10.10.1989 geschaffen, indem am Standort ein etwa 71 ha großer GIB dargestellt wurde.


Bezüglich der Ausweisung an Industrieflächen innerhalb der Bebauungspläne werden mit ca. 51,1 ha etwa 72 % der GIB-Fläche tatsächlich für gewerbliche Zwecke genutzt.
5.7.8 Fazit


In Bezug zu dem im Regionalplan ausgewiesenen GIB sind keine weiteren Neuentwicklungen in diesem Bereich mehr möglich. Erweiterungen, z.B. in Form der Reaktivierung brachgefallener Flächen, wie sie aktuell im Bereich des Bahnhofs und der Gleisanlagen durchgeführt werden, sind darüber hinaus ebenfalls nicht mehr möglich.
5.8 Wilnsdorf: Lehnscheid VI

5.8.1 Einleitung

5.8.2 Rahmenbedingungen der Gewerbeflächen-entwicklung in Wilnsdorf
Topographisch geprägt durch die Ausläufer des Rothaargebirges gliedert sich die Gemeinde in insgesamt drei Täler, darunter das Heckenbachtal, welches durch den Ortskern verläuft. Aufgrund steiler Hänge ist eine landwirtschaftliche Nutzung häufig nicht möglich.


Bei der letzten Fortschreibung des Regionalplans wurden der Gemeinde 5 ha zusätzlicher Flächenbedarf zuerkannt, die als Gewerbegebiet Lehnscheid VII, das sich topographisch ähnlich schwierig wie Lehnscheid VI gestaltet, umgesetzt werden sollen und derzeit planerisch vorbereitet werden.

Die Gemeinde Wilnsdorf verfügt über vergleichsweise große Gewerbe- und Industriegebiete, da ihr landesplanerisch eine Ausgleichsfunktion für das Oberzentrum Siegen zugewiesen wurde. Derzeit werden jedoch durch die kom-
munalen Gesprächspartner über Lehnscheid VII hinaus keine weiteren gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde gesehen, was insbesondere auf den hohen Waldanteil von ca. 60 % zurückgeführt wird.

5.8.3 Lage des Untersuchungsgebietes
Das Industriegebiet Lehnscheid VI befindet sich zwischen dem Wilnsdorfer Zentrum und dem Ortsteil Wilden, direkt südlich der A 45 an der Anschlussstelle Wilnsdorf. Der Standort liegt im Heckenbachtal auf einer Höhe von etwa 340 m ü. NN. zwischen Elkersberg im Süden und Astenberg im Norden. Diese erreichen jeweils Höhen um die 410 m ü. NN.

5.8.4 Entwicklungshistorie des Untersuchungsgebietes

Im Zusammenhang mit der Entwicklung von Lehnscheid VI wurden insgesamt sechs alternative Standorte geprüft. Insbesondere aufgrund starker Hangneigung (von ca. 16 bis 18 %) und nicht überbrückbarer Nutzungs- und ökologischer Konflikte wurden diese Alternativen dem Standort Lehnscheid VI nicht vorgezogen. Für diesen Standort sprachen zudem seine sehr gute verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an die A 45 und die Möglichkeit zur Anbindung an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Auf’m Lehnscheid I-V“ mit einer Gesamtfläche von ca. 83 ha.

Erschließungsträger der Gebiete IV bis VI war die LEG bzw. NRW.URBAN, wobei die Planung jeweils durch die Gemeinde selbst erfolgte. Die Flächen des Teilbereichs VI wurden gegen Zahlung eines fest vereinbarten Kaufpreises sowie eines Flächentauschs im Verhältnis 1:1 von einer Waldgenossen-
Vom Brutto zum Netto

Die schwierige topographische Situation mit rund 300.000 m³ Massenbewegung wird durch die kommunalen Gesprächspartner als größte Herausforderung bei der Entwicklung eingestuft. Gefolgt von den notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie den Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung.

Die Flächen im Industriegebiet Lehnscheid VI werden zu einem Preis von 50 €/m² vermarktet. Um die realen Kosten der Entwicklung abzubilden, müsste der Preis nach Aussage der kommunalen Gesprächspartner bei rund 100 €/m² liegen. Dies wäre jedoch trotz der guten verkehrlichen Anbindung nicht konkurrenzfähig.
5.8.5 Eingriffsbewertung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen


Bei der Auswahl der Fläche Lehnscheid VI gegenüber den bestehenden Alternativen war aus Sicht der Landesplanung insbesondere die Waldinanspruchnahme ein stark diskutiertes Kriterium. Aufgrund des hohen Waldanteils auf Wilnsdorfer Stadtgebiet und der vergleichsweise geringen Wertigkeit des Waldbestands war die Waldinanspruchnahme letztlich vertretbar. Für die Baureifmachung wurde der mit größtenteils Fichtenwald bewachsene Bereich im Massenausgleich terrassiert, um den Höhenunterschied von ca. 33 m im Nord-Süd-Gefälle auszugleichen.

Insgesamt wurden sowohl innerhalb des Industriegebiets als auch außerhalb Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Für die Entwässerungsanlagen im westlichen Bereich ist durch qualitativ hochwertige Anpflanzungen in diesem Bereich ein vollständiger ökologischer Ausgleich erzielt worden. Zum Teil wurden die Regenrückhaltebecken begrünt und naturnah gestaltet, sodass davon ausgegangen wird, dass sich diese zu Feuchtbiotopen entwickeln.

Die Böschungen wurden im Aufschüttungsbereich mit einer Neigung von 1:1,5 angelegt, wobei alle 6 m vertikaler Höhe zur Verbesserung der Standsicherheit Böschungsbermen von 3 m Breite angelegt wurden. Die Böschungen wurden als Anpflanzungsflächen für heimische Laubgehölze festgesetzt. Ebenfalls mit einheimischen Gehölzen wurden alle verbliebenen Randflächen bepflanzt, bei denen keine Eingriffe in die Bodengestalt vorgenommen wurden.

Im nördlichen Bereich wird auf einer Fläche von insgesamt 1,5 ha ein naturnaher Waldrand (Saumzone) als Übergang zum angrenzenden Laubwald angelegt, zum Teil wird der Bereich für eine natürliche Entwicklung sich selbst überlassen. Diese Kompensationsmaßnahme wird im Flächennutzungsplan als forstwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird in der Begründung zum Bebauungsplan als ‚erhebliche ökologische Aufwertung‘ bewertet.

Zudem wird eine weitere Kompensationsfläche im Wildenbachtal angelegt. Diese wird im Flächennutzungsplan als Flächen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Sie erstreckt sich auf einer Länge von ca. 1.000 m und einer Breite von durchschnittlich 85 m und ist damit etwa 8,5 ha groß. Wesentliche Maßnahme war hier die Aufwertung des Waldbestandes durch Entfichtung.

5.8.6 Flächenbilanz des Untersuchungsgebiets

Die Flächenbilanz für das Industriegebiet Lehnscheid VI stellt sich wie folgt dar: Der Anteil der Gewerbe- und Industrieflächen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen liegt bei 51,0 % bzw. 40,6 % der Gesamtfläche.

| Lehnscheid IV | Räumlicher Geltungsbereich | 25,1 ha | 100,0 % |
| | Bebauungsplan | | |
| | Industrieflächen | 12,8 ha | 51,0 % |
| | davon überbaubare Grundstücksfläche | 10,2 ha | 40,6 % |
| | Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsgrün) | 3,9 ha | 15,5 % |
| | Grünflächen (inkl. Waldflächen) | 6,1 ha | 24,3 % |
| | Versorgungsflächen (inkl. Regenrückhaltebecken und Versickerungsflächen) | 2,3 ha | 9,2 % |

Tabelle 15: Flächenbilanz Lehnscheid VI

Mit 6,1 ha bzw. 24,3 % ist ein knappes Viertel der innerhalb des Industriegebiets befindlichen Flächen als Grünflächen inkl. Waldflächen (1,4 ha) festgesetzt. Die privaten Grünflächen nehmen mit insgesamt 3,6 ha den größten Anteil (59 %) der Grünflächen ein. Fast der gesamte Umfang der privaten Grünflächen (93 %) ist dabei als Böschungsfläche mit Bepflanzungen für heimische Gehölze festgelegt.
5.8.7 Regionalplanerische Einbettung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen von 2008 ist der Bereich größtenteils als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Der GIB umfasst an dieser Stelle eine Fläche von etwa 32,4 ha.

Um möglichst wenig sensible Bereiche zu beeinträchtigen, ist der Bebauungsplanbereich nach Westen etwas über den GIB hinaus verschoben worden, während er im Süden einen Teil des GIB unbeplant belässt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 25,1 ha, was etwa 77 % der GIB-Flächenausweisung entspricht.

5.8.8 Fazit

Trotz der topographisch schwierigen Situation wurde das Gebiet aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung entwickelt. Alternativen ohne topographische Restriktionen waren im Gemeindegebiet ohnehin nicht (mehr) gegeben.


Mit einem Anteil der gewerblich nutzbaren Flächen von 51 % an der Gesamtfläche des Baugebiets weist Lehnscheid VI einen ähnlichen Nutzungsgrad wie das Gewerbegebiet Lehnscheid III auf (52,8 %). In den Gebieten Lehnscheid IV-V liegt dieser Wert bei 46,5 %.

Bezüglich der Ausweisung an Industrieflächen innerhalb des Bebauungsplans stehen mit 12,8 ha etwa 39,5 % der GIB-Fläche tatsächlich für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

72 Angaben der Gemeinde Wilnsdorf
5.9 Übergreifende Betrachtung der Untersuchungsergebnisse

Die untersuchten Bebauungspläne der einzelnen Gewerbestandorte weisen im Schnitt einen Geltungsbereich von rund 42 ha auf, wobei das kleinste Gebiet 9,9 ha, der größte Standort 97,3 ha umfasst. Die an den einzelnen Standorten ausgewiesenen Netto-Gewerbe- und Industrieflächen summieren sich auf rund 215 ha, was ca. 57 % der Gesamtfläche aller analysierten Bebauungspläne entspricht (vgl. Tabelle 16).

Mit 43,6 % bzw. 51 % ist dieser Anteil am Standort Wilhelmshöhe West in Freudenberg bzw. Lehnscheid VI in Wilnsdorf am geringsten.73 Die höchsten potenziellen Nutzungsgrade weisen die Industrieparks Wittgenstein in Erndtebrück mit 66,8 % sowie Burbach mit 65,1 % auf. Der Anteil der nicht gewerblich nutzbaren Flächen in den analysierten Gebieten liegt umgekehrt betrachtet also bei mindestens 34,9 % und kann auch gut über 50 % betragen. Im Mittel sind 42,7 % der Flächen in den Bebauungsplänen nicht gewerblich nutzbar.

Mit Ausnahme des Gewerbegebiets Finnentrop III mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wurde in sämtlichen Bebauungsplänen eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Der Anteil der tatsächlich überbaubaren Fläche liegt damit 20 % niedriger als die oben angegebenen Werte der Netto-Gewerbe- oder Industriefläche.

Die den analysierten Gewerbe- und Industriegebieten zuzuordnenden, regionalplanerisch ausgewiesenen Gewerbe- und Industriebereiche (GIB) sind in unterschiedlichem Maße in Anspruch genommen. So umfasst die Größe des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungspläne Martinshardt und Oberes Leimbachtal in Siegen gerade 27,6 % der Gesamtfläche des zuzuordnenden GIB, während der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wilhelmshöhe West in Freudenberg mehr als doppelt so groß ist wie der entsprechende GIB.

Tabelle 16: Umfang der Bebauungsplan-Geltungsbereiche und der GE-/GI-Ausweisung

<table>
<thead>
<tr>
<th>Untersuchungsgebiet</th>
<th>Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplans (ha)</th>
<th>GE-/GI-Flächen im jeweiligen Bebauungsplan (ha)</th>
<th>Anteil der GE-/GI-Flächen im Planbereich (%)</th>
<th>Anteil Geltungsbereich am GIB (%)</th>
<th>Anteil der GE-/GI-Flächen am GIB (%)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Burbach</td>
<td>97,3</td>
<td>63,3</td>
<td>65,1</td>
<td>79,0</td>
<td>51,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Erndtebrück</td>
<td>50,9</td>
<td>34,0</td>
<td>66,8</td>
<td>k. A.74</td>
<td>k. A.74</td>
</tr>
<tr>
<td>Finnentrop</td>
<td>18,8</td>
<td>10,6</td>
<td>56,4</td>
<td>130,6</td>
<td>73,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Freudenberg</td>
<td>33,7</td>
<td>14,7</td>
<td>43,6</td>
<td>209,0</td>
<td>91,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Olpe</td>
<td>35,6</td>
<td>12,1</td>
<td>34,0</td>
<td>104,0</td>
<td>35,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Siegen</td>
<td>27,3</td>
<td>16,3</td>
<td>59,7</td>
<td>27,6</td>
<td>16,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Wenden</td>
<td>86,2</td>
<td>51,1</td>
<td>59,3</td>
<td>120,0</td>
<td>71,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Wilnsdorf</td>
<td>25,1</td>
<td>12,8</td>
<td>51,0</td>
<td>77,0</td>
<td>39,5</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Summe</strong></td>
<td><strong>374,9</strong></td>
<td><strong>214,9</strong></td>
<td><strong>57,3</strong></td>
<td><strong>82,9</strong>75</td>
<td><strong>46,3</strong>75</td>
</tr>
</tbody>
</table>

73 Im ersten Bauabschnitt des Gewerbeparks Hüppcherhammer liegt der Anteil der gewerblich nutzbaren Fläche an der Gesamtfläche bei lediglich 34 %. Aus den in der detaillierten Beschreibung des Gebiets aufgeführten Gründen sollte diese Bilanz jedoch nicht isoliert von den übrigen Bauabschnitten, zu denen noch keine Bebauungspläne vorliegen, betrachtet werden.
74 keine Angabe, da innerhalb des GIB auch das Gewerbegebiet Jägersgrund liegt, das im Rahmen dieser Untersuchung nicht analysiert wurde.
75 ohne Erndtebrück
Betrachtet man jedoch das Verhältnis der tatsächlich bis-
er gewerblich nutzbaren GE- und GI-Flächen zur Größe des
jeweiligen GIB, so ergeben sich hier Werte zwischen 16,5 %
in Siegen und 91 % in Freudenberg bzw. im Mittel 46,3 %.
Dennoch bieten die Standorte meist keinerlei Möglichkeiten
defür eine weitere gewerbliche Entwicklung innerhalb der be-
trachteten GIB. Eine Ausnahme bilden lediglich eine kleinere
Restfläche in Erndtebrück sowie der GIB Siegen-Süd, dessen
weitere Inanspruchnahme jedoch aktuell unklar ist.

Generell ist davon auszugehen, dass der Anteil tatsächlich
gewerblich nutzbarer Fläche aufgrund heute stärker restriktiv
wirkender planerischer Erfordernisse in Gebieten älteren Ur-
sprungs höher ist als in Standorten jüngeren Datums. Diese
Hypothese konnte im Rahmen dieses Gutachtens allerdings
nicht eindeutig bestätigt werden. Dazu war die Zahl der un-
tersuchten Gewerbegebiete zu gering. Für eine tiefergehende
Auseinandersetzung mit dieser Frage ist eine deutlich größere
zahl von zu untersuchenden Gewerbegebieten nötig.

Der Anteil der Verkehrs- und Versorgungsflächen inner-
halb der einzelnen Untersuchungsgebiete liegt zwischen
6,8 % in Freudenberg und 24,7 % in Wilnsdorf. Über alle
gebiete ergibt sich ein Durchschnitt von 10,9 % (vgl. Tabelle
17). In der Regel geht man von einem Durchschnittswert
von rund 15 % für Erschließungseinrichtungen in Gewerbe-
und Industriegebieten aus. Die in den untersuchten Gebieten
erzielten Werte sind also relativ niedrig.

Der Großteil der nicht gewerblich nutzbaren Fläche
innerhalb der untersuchten Standorte entfällt auf Grün-
flächen in ihrer unterschiedlichsten Form: Ihr Anteil liegt
zwischen 23,4 % in Erndtebrück und 47,5 % in Freuden-
berg, über alle Gebiete bei 30,8 % (vgl. Tabelle 18).76 Diese
Flächen erfüllen multiple Funktionen, indem sie die Gebie-
te gliedern und durchgrünen, der Rückhaltung und Ver-
sickerung von Niederschlagswasser dienen und nicht zuletzt
auch Bereiche für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnah-
men darstellen.

Tabelle 17: Umfang der Ausweisungen für die verkehrliche und sonstige infrastrukturelle Erschließung

<table>
<thead>
<tr>
<th>Untersuchungsgebiet</th>
<th>Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplans (ha)</th>
<th>Verkehrs- und sonstige Erschließungsflächen (ha)</th>
<th>Anteil der Verkehrs- und sonstigen Erschließungsflächen im Planbereich (%)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Burbach</td>
<td>97,3</td>
<td>9,5</td>
<td>9,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Erndtebrück</td>
<td>50,9</td>
<td>3,7</td>
<td>7,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Finnentrop</td>
<td>18,8</td>
<td>1,5</td>
<td>8,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Freudenberg</td>
<td>33,7</td>
<td>2,3</td>
<td>6,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Olpe</td>
<td>35,6</td>
<td>3,3</td>
<td>9,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Siegen</td>
<td>27,3</td>
<td>3,6</td>
<td>13,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Wenden</td>
<td>86,2</td>
<td>10,6</td>
<td>12,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Wilnsdorf</td>
<td>25,1</td>
<td>6,2</td>
<td>24,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Summe</td>
<td>374,9</td>
<td>40,7</td>
<td>10,9</td>
</tr>
</tbody>
</table>

76 Im ersten Bauabschnitt des Gewerbeparks Hüppcherhammer liegt der Anteil der Grünflächen an der Gesamtfläche bei 56,5 %.
In der Regel handelt es sich um Teilflächen, die ohnehin aufgrund technischer oder planerischer Restriktionen nicht für eine Bebauung in Frage kämen: Im Zuge der Geländemodellierung entstandene Böschungen, Abstandsbereiche zu anderen Nutzungen oder Waldrändern, Zonen eingeschränkter Bebaubarkeit aufgrund ungünstiger Untergrundverhältnisse oder geschützte Landschaftsbereiche. Da in Finnentrop keine Terrassierung der Gewerbeflächen vor ihrer Vermarktung erfolgte, liegen die dort zu schaffenden bzw. bereits geschaffenen Böschungen innerhalb der Netto-GI-Flächen.


Für vier Standorte konnte eine Auswertung der Entwicklungs- kosten vorgenommen werden: Die Erschließungs- und Vorbereitungskosten resultierten in einem Gesamtaufwand von 55 bis 73 €/m² GE- bzw. GI-Fläche. Für drei Gebiete ließ sich zudem der Anteil der Kosten für die Geländevorbereitung an den gesamten Erschließungskosten ermitteln. Dieser lag zwischen 25,5 und 50,4 %.


### Tabelle 18: Umfang der Ausweisung von Grünflächen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Untersuchungsgebiet</th>
<th>Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplans (ha)</th>
<th>Grünflächen (ha)</th>
<th>Anteil der Grünflächen im Planbereich (%)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Burbach</td>
<td>97,3</td>
<td>24,8</td>
<td>25,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Erndtebrück</td>
<td>50,9</td>
<td>11,9</td>
<td>23,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Finnentrop</td>
<td>18,8</td>
<td>5,2</td>
<td>27,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Freudenberg</td>
<td>33,7</td>
<td>16,0</td>
<td>47,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Olpe</td>
<td>35,6</td>
<td>20,1</td>
<td>56,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Siegen</td>
<td>27,3</td>
<td>7,2</td>
<td>26,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Wenden</td>
<td>86,2</td>
<td>24,2</td>
<td>28,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Wilnsdorf</td>
<td>25,1</td>
<td>6,1</td>
<td>24,3</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Summe</strong></td>
<td><strong>374,9</strong></td>
<td><strong>115,5</strong></td>
<td><strong>30,8</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>
Ziel der Expertengespräche mit Akteuren der Stadtplanung, der kommunalen Wirtschaftsförderung sowie der Regionalplanung war es vor allem, Einschätzungen zur Wahrnehmung des Problems in unterschiedlich strukturierten Regierungs- und Regionalplanungsbezirken zu erhalten.

Der vorherrschende Gesamteindruck, der sich als Ergebnis der zahlreichen Expertengespräche ergeben hat, ist der, dass es in erster Linie Unterschiede in der Topographie und der naturreichen Ausstattung sind, die in erheblichem Maße zu Unterschieden im Hinblick auf ein Problembe-

Am auffälligsten waren die Unterschiede im Hinblick auf das Brutto-Netto-Problem zwischen den befragten Vertretern der Regionalplanungsbehörden in Münster und Arnsberg. Während der Gesprächspartner aus Münster darauf verwies, dass es ihm eher unbekannt sei, in welchem Ausmaß die Kommunen tatsächlich die ihnen zugestandenen Flächen aus dem Regionalplan ausschöpften, war bei der Bezirksregierung Arnsberg die Problematik bekannt und wurde auf fachlich hohem Niveau diskutiert. Der Vertreter der Bezirksregierung Münster wies darauf hin, dass im Regierungsbezirk als Hauptprobleme zwei Fragen diskutiert würden: zum einen die großen Erweiterungsflächen, welche die Unternehmen gekauft hätten und dann lange ungenutzt liegen ließen; zum anderen die Betriebsleiterwohnungen – tatsächlich jedoch manchmal Einfamilienhäuser – in Gewerbe- und Industriegebieten.


Auch im Münsterland sei die Brutto-Netto-Problematik ein Thema. Dabei seien nicht die topographischen Bedingungen das Problem, sondern die Frage, in welchem Maße Ausgleichsmaßnahmen in dem Gewerbe- oder Industriegebiet selbst stattfinden müssten. Häufig gingen auch gewerblich nutzbare Flächen durch extensive Begrünungsmaßnahmen verloren, die allein aus Gestaltungs- und Imagegründen für das Gewerbegebiet vorgesehen seien.


Der Vertreter der IHK Nord-Westfalen machte insbesondere die Umweltschutzgesetzgebung, die immer umfangreicher geworden sei, für die Verluste an gewerblich nutzbaren Flächen verantwortlich. Ausdrücklich werden genannt:

- Vorschriften des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung
- die Fauna-Flora-Habitat Richtlinie der Europäischen Union
- Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen
- Vorschriften des Landeswassergesetzes, insbesondere die Regeln zur Niederschlagswasserrückhaltung

Der Vertreter der IHK Münster machte deutlich, dass es für eine Kommune, die trotz einer vernünftigen Gewerbeflächenpolitik an die Grenzen der durch den Regionalplan eingeräumten Spielräume in der Gewerbeflächenentwicklung gelangt sei, doch unter Umständen möglich sei, eine weitere Gewerbefläche entwickeln zu können. Die Regionalplaner im Regierungsbezirk Münster seien durchaus gesprächsbereit, verlangten allerdings auch von den Gemeinden präzise Nachweise zum Gewerbeflächenverbrauch und zukünftigem Bedarf. Das sei auch für die Zukunft am wichtigsten – die Regionalplanung müsse flexibel genug bleiben, um sicherzustellen, dass Flächenrücknahmen hier und Flächenerweiterungen dort möglich blieben.

Der Gesprächspartner aus Niedersachsen betonte zunächst, dass die Regionalplanung in Niedersachsen keine so hohe Bedeutung habe wie in Nordrhein-Westfalen, seitdem die Regionalplanung auf die Ebene der Kreise verlagert worden sei. Topographische Probleme wie im Sauerland und im Siegerland gebe es im Kreis Grafschaft Bentheim nicht, wohl aber ähnliche Problemlagen durch die Naturschutzgesetzgebung, die Eingriffsregelung und ähnliches. Der Kreis Grafschaft Bentheim habe aber schon frühzeitig größere Gebiete als Gebiete für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. Das Ergebnis sei, dass Ausgleichsmaßnahmen nur in Ausnahmefällen in den neu geplanten Industrie- und Gewerbegebiete-
Vom Brutto zum Netto

ten stattfänden. Damit sei sichergestellt, dass der Flächenverlust durch die genannten Regelungen sich in engen Grenzen halte. Im Kreis Grafschaft Bentheim seien mit Sicherheit deutlich mehr als 80 % eines Gewerbe- oder Industriegebietes gewerblich nutzbar.

Der Gesprächspartner von NRW.URBAN (früher: LEG NRW) wies darauf hin, dass es bei den Projekten der Kategorie „Arbeiten im Park“, bei denen es ja immer um die Wiedernutzung von Industriebrocken gegangen sei, zum Konzept gehört habe, 50 bis 70 % Grünbereiche zu schaffen, also nur 30 bis 50 % des gesamten Gewerbegebiets gewerblich zu nutzen.

Mit der Regionalplanung habe es dabei keine Konflikte gegeben. Die Gebiete hätten schon lange als GIB festgestanden, und auch trotz der geringen gewerblichen Nutzung habe es keine Auseinandersetzungen gegeben.

NRW.URBAN habe auch Erfahrungen mit Gewerbeflächenentwicklungen in einer gebirgigen Landschaft. Dabei traten natürlich immer die topographischen Gegebenheiten als zusätzliche Einflussgröße auf. Die sehr unebenen Flächen machten erhebliche Bodenbewegungen nötig, um halbwegs ebene und bebautbare Parzellen zu erhalten. Daher entstehe natürlich ein gewisser Verlust an gewerblich nutzbarer Fläche.


Etwas Anderes ergebe sich dann, wenn im Zuge der Entwicklung eines Bebauungsplans auch der Flächennutzungsplan geändert werden müsse. Dann stehe NRW.URBAN auch häufig in direktem Kontakt mit der Regionalplanungsbehörde. Eine Diskussion über den Verlust an gewerblich nutzbarer Fläche wegen der Umweltschutzauflagen und über die Bedeutung des Verlustes im Zusammenhang mit den GIB-Ausweisungen habe es seines Wissens aber bisher nicht gegeben.

Der Gesprächspartner der DSK wies zunächst darauf hin, dass die Mitarbeiter der DSK erst dann in die Gewerbeflächenentwicklung einstiegen, wenn die Abstimmungsprozesse auf Regional- und Flächennutzungsplanebene schon abgeschlossen seien. Ein Abgleich von GIB-Fläche und tatsächlich nutzbarer Gewerbefläche finde in einer solchen Situation in der Regel nicht mehr statt.

Auf der Ebene des Bebauungsplans werde die Thematik dann aber doch wichtig, weil insbesondere in den topographisch bewegten Regionen natürlich vergleichsweise schlechte Brutto-/Netto-Flächenverhältnisse auftraten.


Für die Kommune schlage die geringe Ausnutzbarkeit der Gewerbefläche dann wieder negativ durch, wenn neue GIB ausgewiesen werden sollen. Es komme dann in der Regel die Forderung nach einer Erhöhung der Flächeneffizienz auf den Tisch – die Gemeinde befinde sich so in einem „Teufelskreis“.

Etwas widersprüchlich waren die Aussagen der Gesprächspartner aus dem Niederbergischen Land, einer ebenfalls topographisch bewegten Region. Die Akteure aus Velbert stehen in der Auseinandersetzung mit der Regionalplanung der Bezirksregierung Düsseldorf und beharren darauf, dass die Regionalplanung mit besonderen Aufschlägen die spezielle Situation der Stadt Velbert berücksichtigen müsse, in der aufgrund der topographischen Gegebenheiten ein größerer Teil der zugewiesenen GIB nicht vollständig gewerblich nutzbar sei.

Die Gesprächspartnerin aus der Wirtschaftsförderung der Stadt Wuppertal dagegen hat sich mit der Brutto-Netto-
Problematik bisher nicht auseinandergesetzt. Die Probleme
der Stadt Wuppertal in der Auseinandersetzung mit der Re-
gionalplanung lägen woanders. So habe die Stadt Wuppertal
in den vergangenen Jahren recht viele Brachflächen wieder-
genutzt und wenige neue Flächen in Nutzung gebracht. Das
führe in der gegenwärtigen Situation dazu, dass die Regional-
planung für die Zukunft auch nur wenig neue Flächen für die
Stadt Wuppertal zugestehen wolle.

Zu berücksichtigen sei auch, dass von den GIB Wuppertals
in den letzten Jahren nur wenig Flächen ungenutzt geblieben
seien. Die Gründe für eine nicht vollständige Nutzung lägen
vor allem darin, dass die Eigentümer nicht bereit waren, die
Flächen zu verkaufen. In manchen Fällen gebe es so erheb-
liche Erschließungsprobleme, dass eine vernünftige Gewer-
beflächenentwicklung unmöglich sei. Informationen darüber,
wie viel Prozent der zugebilligten GIB-Flächen tatsächlich
für eine gewerbliche Nutzung verwendet würden, lägen in
Wuppertal zurzeit nicht vor.

Im Unterschied zu den zuvor genannten Gesprächsteil-
nehmern war den Regionalplanern der Bezirksregierung Arns-
berg das Brutto-Netto-Problem sehr gut bekannt. Generell
wurde die Untersuchung als Studie zur „Nutzungseffi zienz‘ in
Gewerbegebieten begrüßt.\footnote{Die folgenden Darstellungen
halten sich in starkem Maße an ein Papier, das von Herrn Rainer
Kestermann für das Gespräch am 12.09.12 vorbereitet worden war
und das Herrn Prof. Hennings freundlicherweise überlassen wurde.
Wörtliche Übernahme von Begriffen und Sätzen sind nicht extra gekennzeichnet.
}

Es wird zugestanden, dass besonders unter den schwie-
rigen topographischen Bedingungen der Teilregion Siegen/
Olpe das Größenverhältnis von festgelegten GIB im Regional-
plan – Brutto-Bauflächen im Flächennutzungsplan – Netto-
bauflächen im B-Plan in vielen Fällen ziemlich ungünstig sei.
Gerade unter den neueren Gewerbeflächen zeige sich das
Problem einer zunehmend schlechteren Ausnutzbarkeit der
GIB. Die Regionalplaner in Arnsberg gehen von der Hypothese
aus, dass je neuer das Gewerbegebiet, desto schlechter der
Brutto-Netto-Quotient sei.

Die Regionalplaner sehen, dass in der Teilregion Siegen/
Olpe die Schwierigkeiten der Raumplanung wachsen, über-
haupt noch geeignete Flächen für gewerbliche (emittieren-
de) Nutzungen zu finden. Dies wird auf ein besonders hohes
Niveau an Nutzungskonflikten vor dem Hintergrund einer
anhaltend hohen Gewerbeflächennachfrage zurückgeführt,
welche aus einem fortgesetzten Wachstum des produzieren-
den Gewerbes und der Sonderentwicklung bei Beschäftigung
und Wertschöpfung resultiert.

In zunehmendem Maße müssten Flächen entwickelt wer-
den, die sowohl aus natur- und landschaftsräumlicher als
auch aus wirtschaftlicher und planerischer Sicht grenzwertig
seien. Aus Mangel an besseren Alternativen würden gerade
eben noch vertretbare Flächen in Anspruch genommen, bei
denen ein zunehmend schlechteres Brutto-Netto-Verhältnis
entstehe.

Die Regionalplaner in Arnsberg wenden sich gegen die „re-
flexhafte Reaktion", die dahin gehe, in der Bedarfsberechnung
das schlechte Brutto-Netto-Verhältnis durch einen Aufschlag,
z. B. wegen schwieriger Topographie, und damit größere GIB-
Darstellungen im Regionalplan zu fordern.

Dagegen setze die Regionalplanung Arnsberg auf eine
fallspezifische Berücksichtigung bei der Größe der Festlegung
eines GIB und seiner Umsetzung in Flächennutzungsplan. Dabei sei auch eine Akzeptanz für einen ge-
wissh Flächenüberhang in der Flächenbilanz einer Gemeinde
gegeben.

Dennoch sei die quantitative Perspektive nur begrenzt
tragfähig, da sie gerade in Mittelgebirgslagen die Zielkonflikte
zwischen Freiraumsschutz und Siedlungsflächennutzung
immer höher schraube und zu immer höheren Kosten der
Gewerbeflächennutzung führe, die dann wieder den Sub-
ventionsbedarf erhöhen.

Aus Sicht der Regionalplanung müsse daher an vielen
Faktoren angesetzt werden, um die sogenannte „Nutzungs-
effi zienz‘ von Gewerbeflächen zu erhöhen:
\begin{itemize}
\item Knappheit geeigneter Flächen als Grundlage der Planung
\item planerische und ökonomische Anreize zur Erhöhung der
Nutzungseffi zienz
\item Einführung eines kommunalen Flächenmanagements zur
Mobilisierung von Reserven und zur Bestandspflege in Ge-
werbegebieten
\item Nutzung der Gewerbegebiete entsprechend ihrer spezi-
fischen Eignung
\item „passgenaue‘ Verstandortung von Betrieben entsprechend
ihrer Standortanforderungen und entsprechend den
Standortqualitäten des Gewerbegebietes
\end{itemize}

\footnote{Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Expertengespräche
Stärkung der regionalen Zusammenarbeit: Konzentration des Gewerbeflächenbedarfs einer Teilregion an einem leistungsfähigen, gut geeigneten Standort

Einführung eines überörtlichen Gewerbeflächenmanagements zur optimalen Ausnutzung der verfügbaren Gewerbeflächen

Beratung und Unterstützung von Investoren etc.

Der Kreiswirtschaftsförderer sieht in einem Gewerbeflächenmanagement jedoch nur geringe Potentiale für die Gewerbeflächenprobleme im IHK-Bezirk Siegen:


Zum anderen sei das Potential der Reserveflächen, das die Regionalplanung immer hoch veranschlagt und damit weniger neuen Bedarf zugestehe, einfach nicht aktivierbar. In den vergangenen Zeiten hätten häufig Unternehmen Flächen für ihre Produktion und noch einmal die gleiche Menge dazu als Vorratsflächen gekauft. An diese Flächen sei aber nicht heranzukommen. Man könne zwar mit den Firmeninhabern reden, aber die Bereitschaft, diese Flächen für den Markt verfügbar zu machen, sei gering. Wenn die Veräußerung hingegen durch die Kommune erfolge, sei es heute in zunehmendem Maße üblich, die Unternehmen zu verpflichten, die Reserveflächen nach einiger Zeit an die Gemeinde zurückzugeben, wenn diese nicht bebaut worden seien.

Auch dadurch, keine Einzelhandel auf GE-Flächen mehr zuzulassen, seien keine großen Potentiale für ein Gewerbeflächenmanagement freizumachen. Heute seien in den attraktiven Gemeinden die Flächen derart knapp, dass Planer und Wirtschaftsförderer nicht mehr bereit seien, die Flächen an großflächigen Einzelhandel zu vergeben. Es gebe allerdings Einzelfälle, in denen es Discountern noch gelungen sei, Flächen in Gewerbegebieten mit altem Baurecht zu erwerben, ohne dass die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit zunächst einbezogen worden sei.


Der Wirtschaftsförderer des Kreises Siegen-Wittgenstein plädiert dafür, dass die Regionalplanung in jedem Fall die lokalen spezifischen Bedingungen betrachten und berücksichtigen müsse.

vgl. hierzu auch Ergebnisse der IHK-Blitzumfrage im Fazit
7 Fazit


Im Rahmen der Analyse, die neun Industrie- und Gewerbegebiete im Kammerbezirk umfasste, wurde diese These weitgehend bestätigt: Betrachtet man den Umfang der real nutzbaren GE- und GI-Flächen in den Bebauungsplänen und setzt diesen ins Verhältnis zum Umfang der GIB, so ergibt sich, dass nur rund 46 % der GIB tatsächlich gewerblich genutzt werden können. Klammert man Siegen als Sonderfall aus der Betrachtung aus, dann sind rund 56 % der GIB gewerblich nutzbar.

Dieser Wert entspricht ziemlich genau dem „Flächenverlust“ auf Ebene der Bebauungsplanung: Die in den einzelnen Industrie- und Gewerbegebieten ausgewiesenen Netto-Gewerbe- und Industrieflächen (GE/GI-Festsetzungen) summieren sich auf rund 215 ha, was ca. 57 % der Gesamtfläche aller analysierten Bebauungspläne entspricht. Umgekehrt bedeutet das, dass rund 43 % der Geltungsbereiche der analysierten Bebauungspläne nicht gewerblich nutzbar sind.

Die Konsequenz dieser Zahlenvergleiche ist, dass die Differenz zwischen GIB (Brutto) und den gewerblich nutzbaren Flächen des Bebauungsplans (Netto) sich vor allem innerhalb der Bebauungsplanung selbst entscheidet. Wie sich im Rahmen der Recherchen sowie verschiedener Expertengespräche gezeigt hat, werden diese „Flächenverluste“ bislang außerhalb der Region Olpe und Siegen-Wittgenstein kaum diskutiert.

Innerhalb der untersuchten Bebauungspläne liegt der Flächenanteil für die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung bei rund 11 %. Dies stellt einen vergleichsweise niedrigen Wert dar, da man in der Regel von einem Erschließungsflächenanteil von rund 15 % ausgeht. Ein deutlich höherer Anteil der industriell/gewerblich nicht nutzbaren Flächen der neun analysierten Gewerbe- und Industriegebiete entfällt auf die Kategorie „Grünflächen“. Dabei dient der Begriff „Grünflächen“ hier als Sammelbegriff für Flächen für Wald und Wiesen, Böschungsflächen, Ausgleichsflächen, Flächen für das Niederschlagswassermanagement etc. Der durchschnittliche Anteil der so definierten Grünflächen an den untersuchten Bebauungsplänen beträgt rund 31 %.


| 79 ohne Erdtebrück, vgl. Fußnote 74 |
| 80 Der GIB Siegen-Süd war ursprünglich auch für die Entwicklung weiterer Gewerbegebiete vorgesehen, die so jedoch aus den in Kap. 5.6.7 dargestellten Gründen bislang nicht erfolgt ist. |
Grünflächenanteile vorhanden waren, erfolgt durch die Nichtberücksichtigung der heutigen hohen Grünflächenanteile in der Gewerbeflächenbedarfsberechnung eine rechnerische Unterausstattung der Gemeinden mit Flächen, die für die zukünftige Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen notwendig wären – denn die berechneten Gewerbeflächenbedarfe sind ja eigentlich das Ergebnis einer Prognose der Gewerbeflächen nachfrage.


Gerade was die Potenziale einer Mobilisierung von Brach- und Reserveflächen anbelangt, bestehen regelmäßig Dissonanzen mit den Vertretern der Bezirksplanungsbehörde. Die Industrie- und Handelskammer Siegen hat daher die Diskussion im Rahmen des Workshops zum Anlass genommen, mittels einer Blitzumfrage den tatsächlich verfügbaren Umfang gewerblich bzw. industriell nutzbarer Brachflächen in allen 18 Kommunen des Kammerbezirks zu erheben. Die Angaben der befragten Kommunalvertreter summieren sich auf insgesamt 17,6 ha Brachflächen, welche prinzipiell verfügbar sind und direkt bebaut werden können. Es handelt sich dabei also explizit nicht um Vorratsflächen von Unternehmen.

Auch wenn diese Angaben im Rahmen der Untersuchung nicht validiert werden konnten, so verdeutlichen sie, welche
geringe Potenziale die kommunalen Ansprechpartner in der Reaktivierung von Brach- und Reserveflächen sehen. Eine Deckung der mittelfristigen Flächenbedarfe wird so nicht möglich sein.

Selbst wenn das Einräumen größerer kommunaler Handlungsspielräume durch die Regionalplanung in manchen Fällen die Chance bietet, die Flächenaktivierung zu erleichtern, so wird damit der vielfach bestehende grundsätzliche Mangel geeigneter Standorte ebenso wenig aufgelöst werden können wie die zunehmenden Widerstände in der Bevölkerung gegen weitere Siedlungsentwicklungen zu Lasten des Naturraums oder das Problem der erhöhten Kosten der Gewerbeflächenerschließung.

Sofern es das Ziel ist, die Diskussion um derart ungünstige Brutto-Netto-Verhältnisse, wie sie am Beispiel von neun Gewerbe- und Industriegebieten des IHK-Bezirks Siegen aufgezeigt wurden, über die Region hinaus zu tragen, so ist es empfehlenswert, die Erkenntnisse auf eine breitere empirische Basis zu stellen und beispielsweise ähnliche Erhebungen in weiteren Regionen des Regierungsbezirks bzw. des Landes durchzuführen.

Vom Brutto zum Netto