



Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



Machbarkeitsstudie zum Interkommunalen Gewerbegebiet

„Südlich Gewerbepark Rosmart“
Altena/Lüdenscheid/Werdohl

Entwurf, Stand: 23.11.2018



Inhalt

- **Grundlagenermittlung**
- **Struktur- und Nutzungskonzept**
- **Erschließungskonzept**
- **Kostenschätzung und Vergabekriterien**
- **Fazit**



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



Grundlagenermittlung



Grundlagenermittlung

Heutiger Besatz im Gewerbepark Rosmart

- Überwiegend produzierende Unternehmen aus der direkten Umgebung (z. B. MN Kaltformteile GmbH, mekon Metallkonstruktion GmbH, aktuell im Bau: Automobilzulieferer Gerhardt)
- Zwei Sanitärhandwerker (z. B. Fischer Sanitär GmbH, Freissler GmbH Installation und Heizungsbau)
- Kletterhalle (Kletterwelt Sauerland)
- Rettungszentrum Märkischer Kreis (Bau noch nicht abgeschlossen)





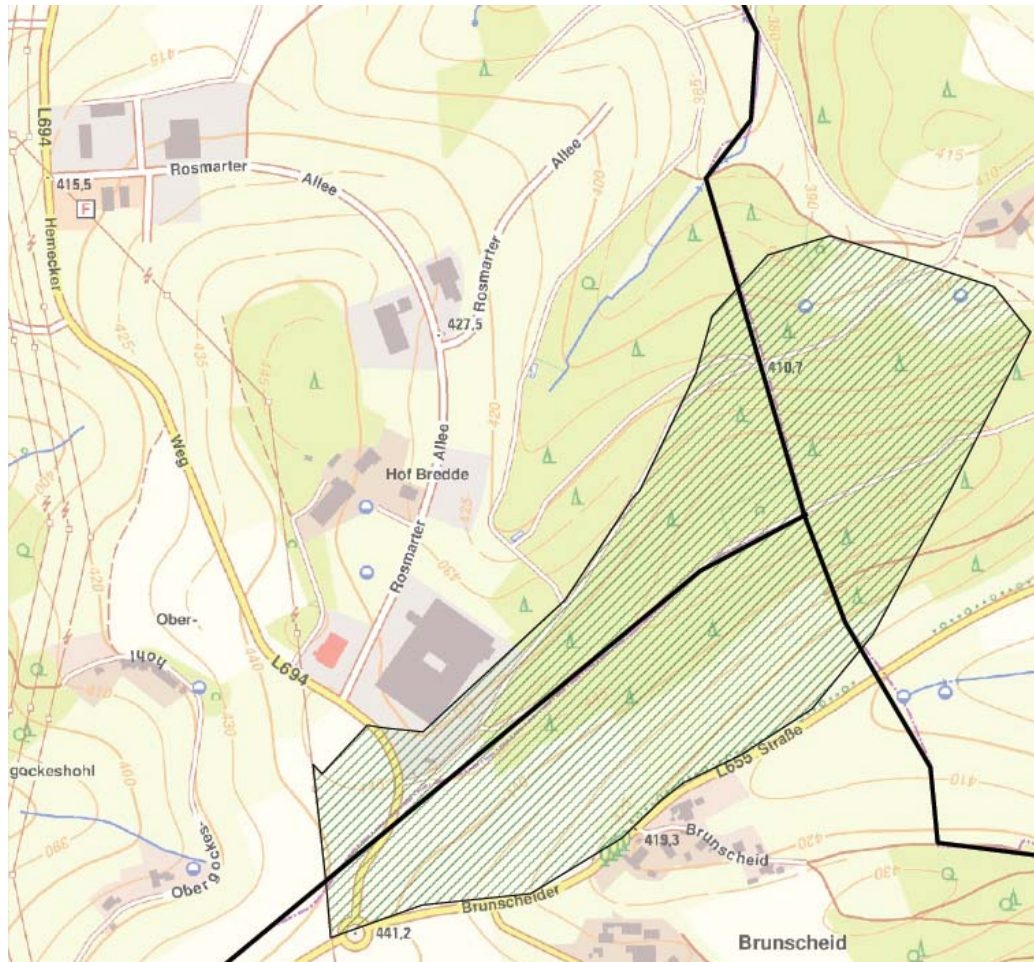
Grundlagenermittlung

Grundstückszuschnitte

- Die heute im Gewerbepark Rosmart ansässigen Betriebe nehmen Grundstücksflächen mit einer Spannweite von ca. 2.000 m² bis 6 ha in Anspruch.
- Die am häufigsten nachgefragte Grundstücksgröße bewegt sich zwischen 10.000 m² bis 15.000 m².
- Bisher musste noch kein Unternehmen abgewiesen werden, da die Grundstücke flexibel nach den jeweiligen Bedürfnissen zugeschnitten werden. Bei einer weiteren Auslastung des Gewerbeparks jedoch wird dieser Spielraum entsprechend eingeschränkt, da die verbleibenden Grundstücke noch eine verwertbare Größe behalten müssen.



Grundlagenermittlung – Erweiterung



Suchraum Interkommunales
Gewerbegebiet Altena/
Lüdenscheld/Werdohl
„Südlich Gewerbepark
Rosmart“ im Rahmen des
Gewerbeflächenkonzepts für
den Märkischen Kreis 2017

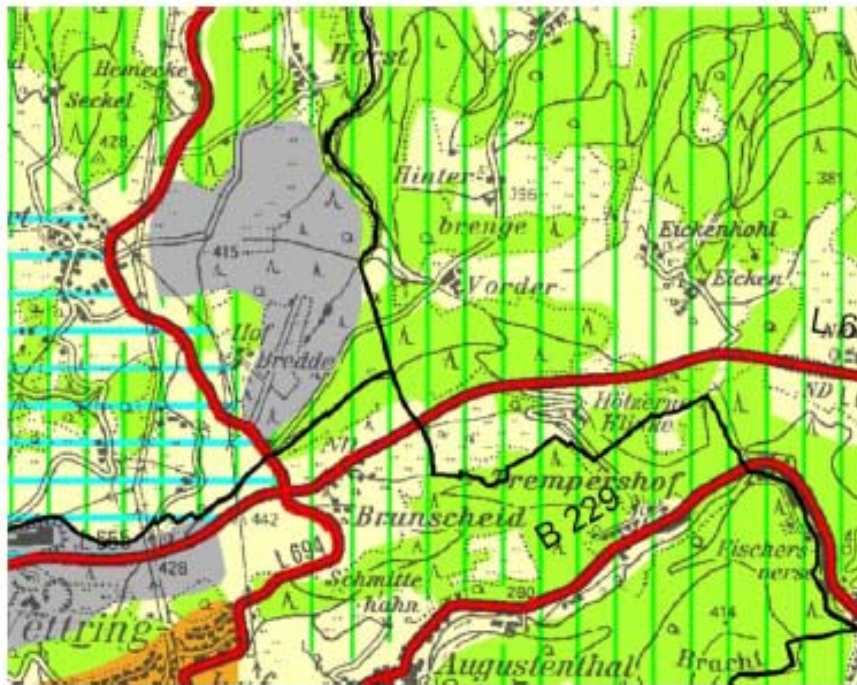
Lage: östlich und
westlich der L 694

Größe: 33,198 ha

Aktuelle Nutzung:
Landwirtschaft, Wald



Regionalplan

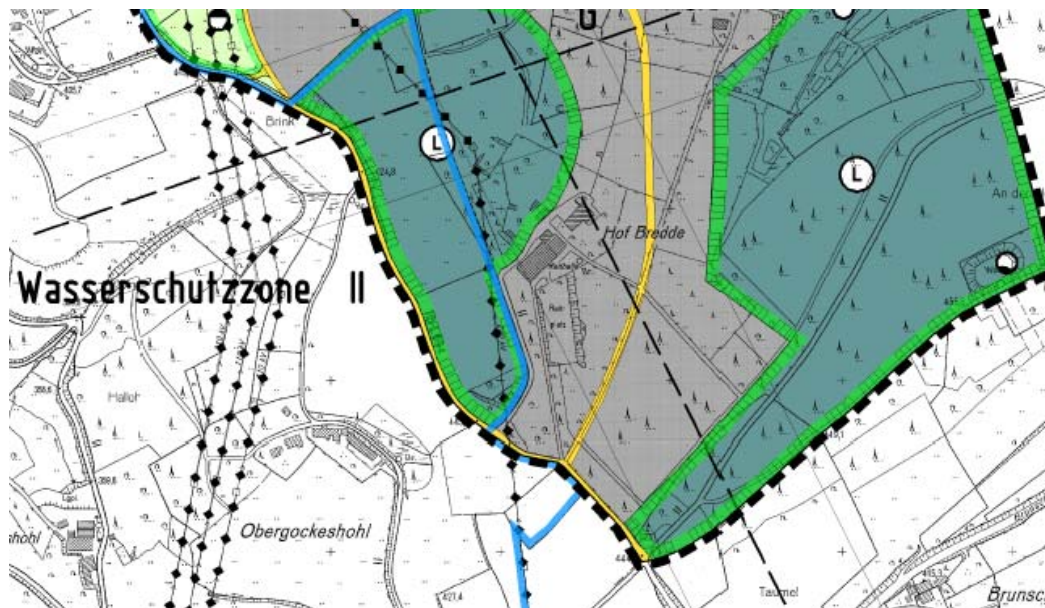


Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Waldbereiche, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Grundwasser- und Gewässerschutz



Flächennutzungspläne

Altena

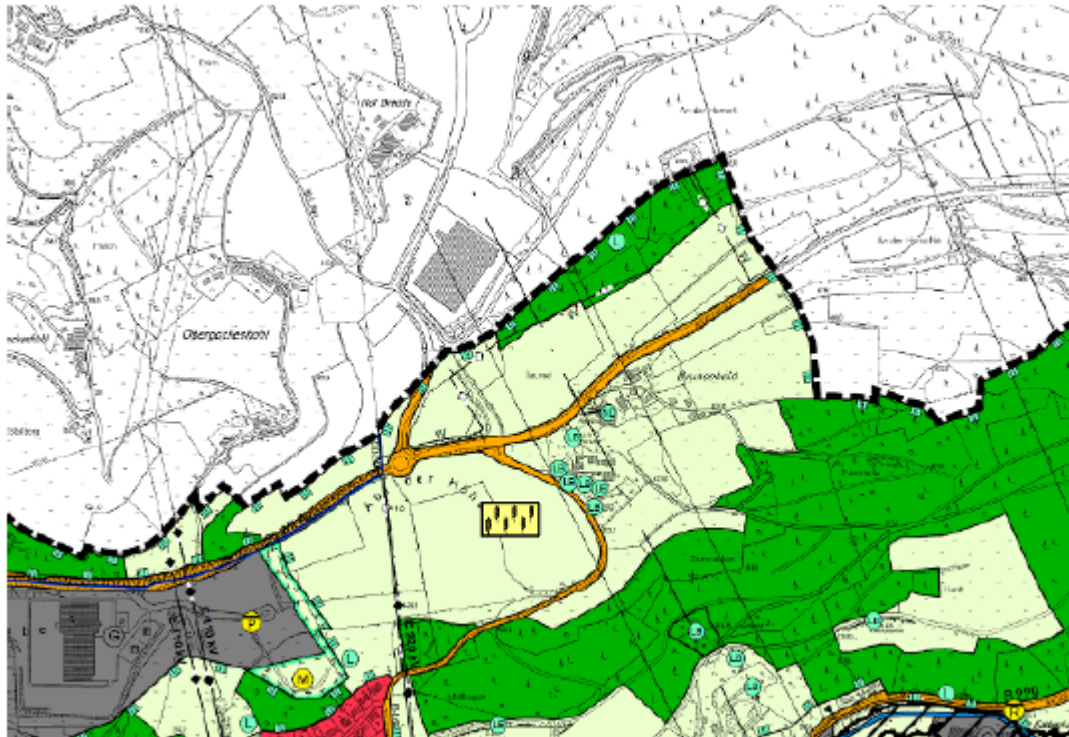


Flächen für Wald,
Verkehrsflächen,
Landschaftsschutzgebiet



Flächennutzungspläne

Lüdenscheid

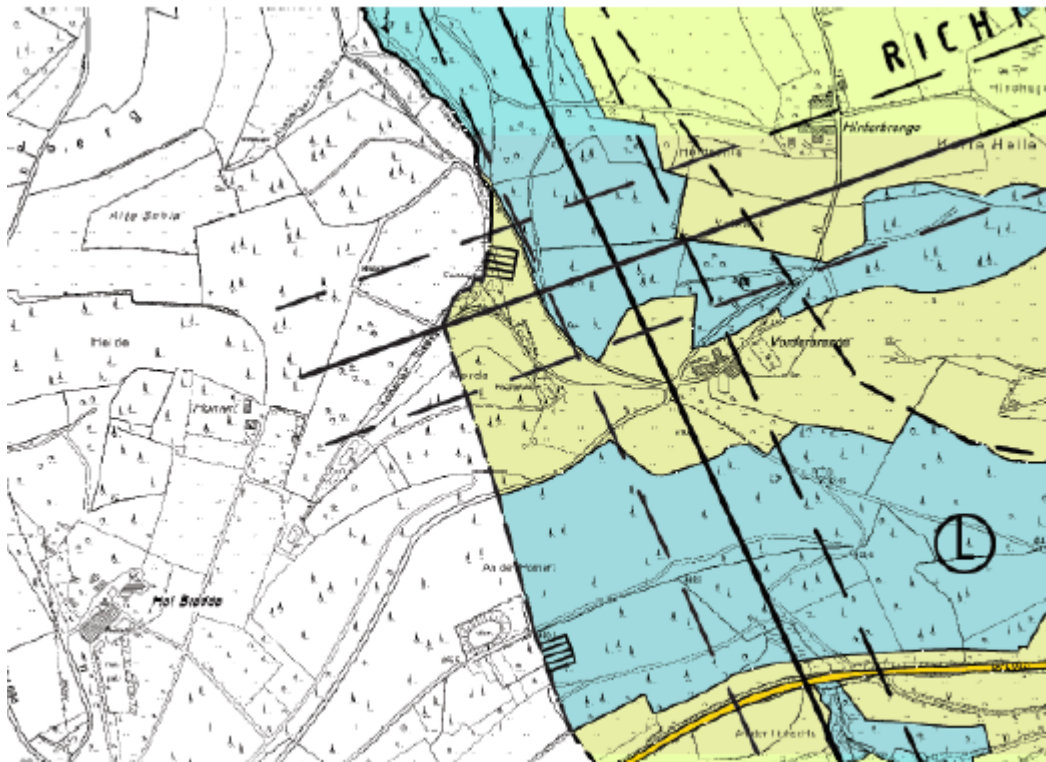


Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald, Verkehrsflächen, Landschaftsschutzgebiet



Flächennutzungspläne

Werdohl

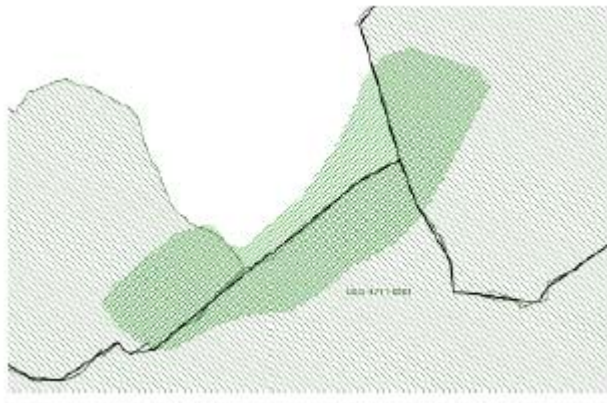


Flächen für Wald,
Flächen für Landwirtschaft,
Landschaftsschutzgebiet



Umweltrestriktionen im Suchraum

- FHH-Gebiet nein
- Vogelschutzgebiet nein
- Naturschutzgebiet nein
- Landschaftsschutzgebiet größtenteils

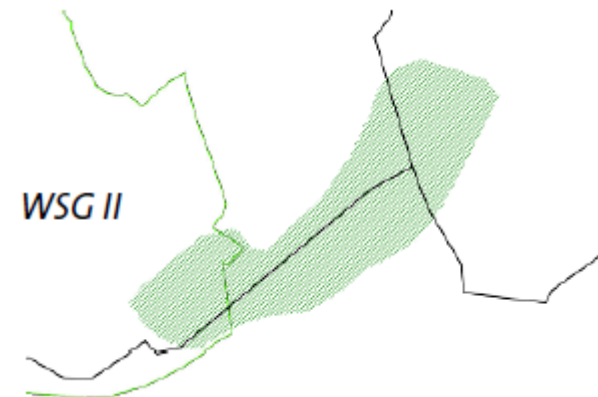




Umweltrestriktionen im Suchraum

- Wasserschutzgebiet

zum Teil festgesetzte Trinkwasser-
schutzzone 2



- Überschwemmungsgebiet
- Gebiete zum Schutz der Natur
- Gesetzlich geschützte Biotope

nein

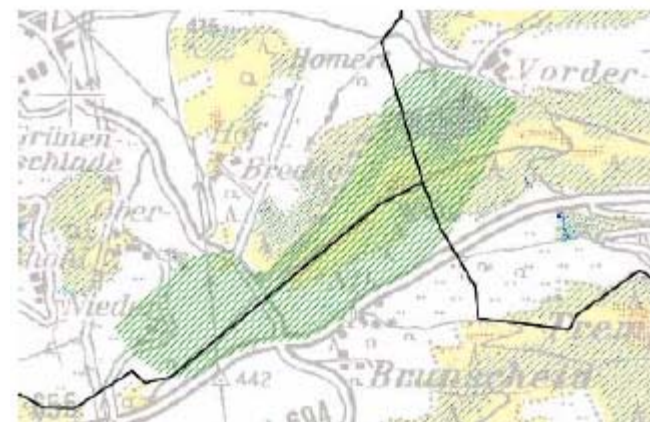
nein

nein



Umweltrestriktionen im Suchraum

- Biotopverbundfläche
zum Teil
- Waldgebiet
zum Teil





Erweiterung Gewerbepark Rosmart – Variante 1

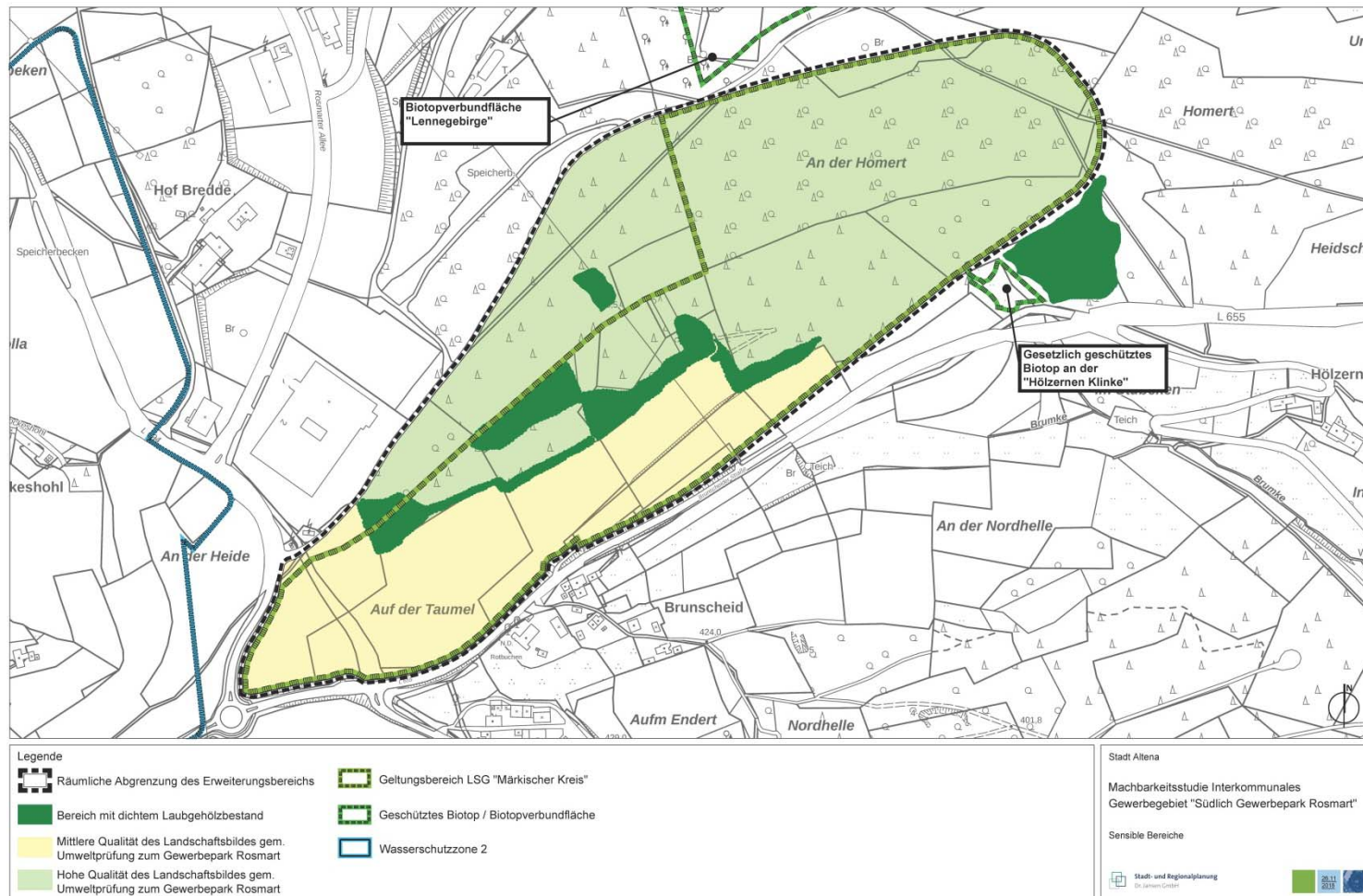
Anpassung des Plangeltungsbereichs

- Eine gegenüber dem anfänglichen Suchraum angepasste Abgrenzung des Planbereichs verhindert einen direkten Eingriff in die westlich gelegene Wasserschutzzone II sowie die nördlich angrenzende Biotopverbundfläche „Lennegebirge“ sowie das südlich angrenzende geschützte Biotop „Hölzerne Klink“.
- Darüber hinaus wird ein direktes Angrenzen an den Hof Brenge vermieden, dessen derzeitige Zufahrt ebenfalls bestehen bleiben kann.





Sensible Bereiche





Sensible Bereiche

Erläuterungen

- Mit Ausnahme der Flächen auf dem Gebiet der Stadt Altena liegt das Plangebiet innerhalb des weitläufigen Landschaftsschutzgebiets „Märkischer Kreis“.
- Entlang der Waldränder zu den Wiesenflächen „Auf der Taumel“ liegen – teilweise als Waldsaum angelegt – vermehrt Laubgehölze, die zum Teil erhalten werden sollten.
- Im Zuge der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Altena für den bestehenden Gewerbepark Rosmart wurde die Qualität des Landschaftsbildes für die südlich gelegenen Wiesenflächen als „mittel“ eingestuft, während dem restlichen Erweiterungsbereich eine hohe Qualität des Landschaftsbildes attestiert wurde.



Schallimmissionen

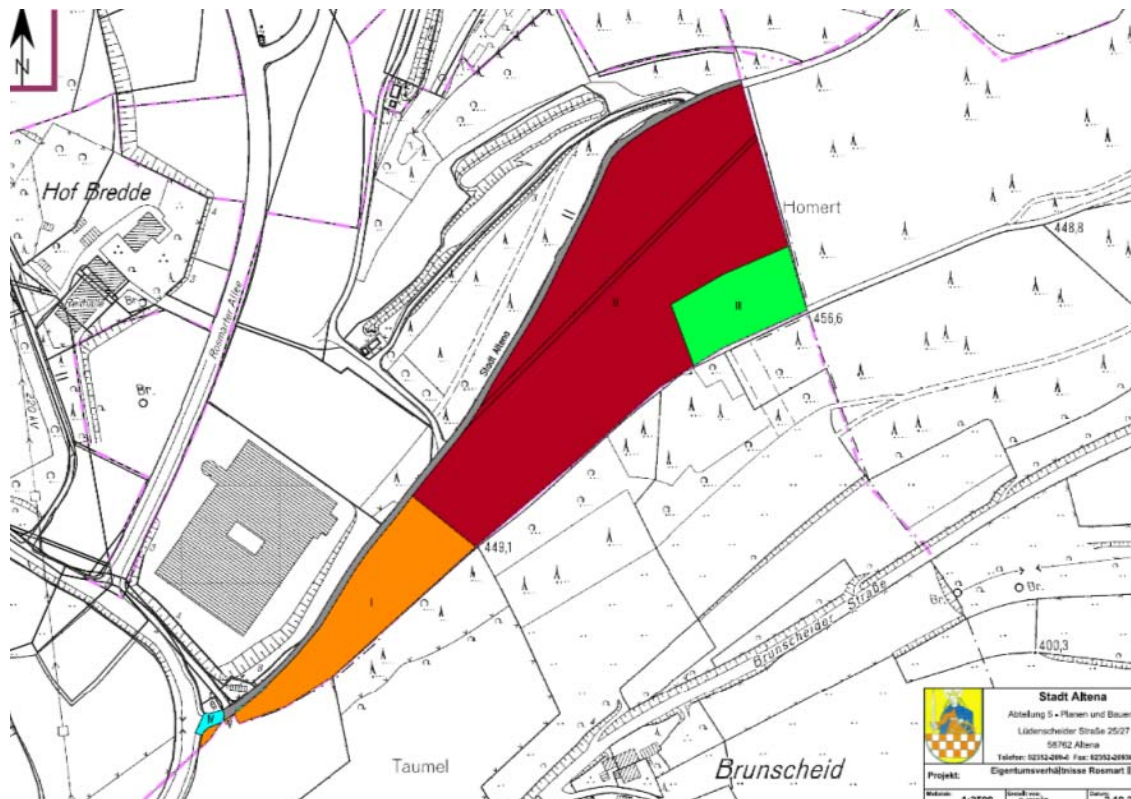
- Besonders betroffene Ortslagen:
 - Brunscheid (MI)
 - Vorderbrenge (MI)
 - Obergockeshohl (MI)
- Erstellung eines Schallgutachtens erforderlich
- Gliederung des Erweiterungsgebiets in mehrere Teilflächen mit jeweils eigenen IFSP (immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel = Gewerbelärmkontingentierung)





Eigentumsverhältnisse

Flächen auf dem Gebiet der Stadt Altena (insgesamt ca. 65.000 m²)



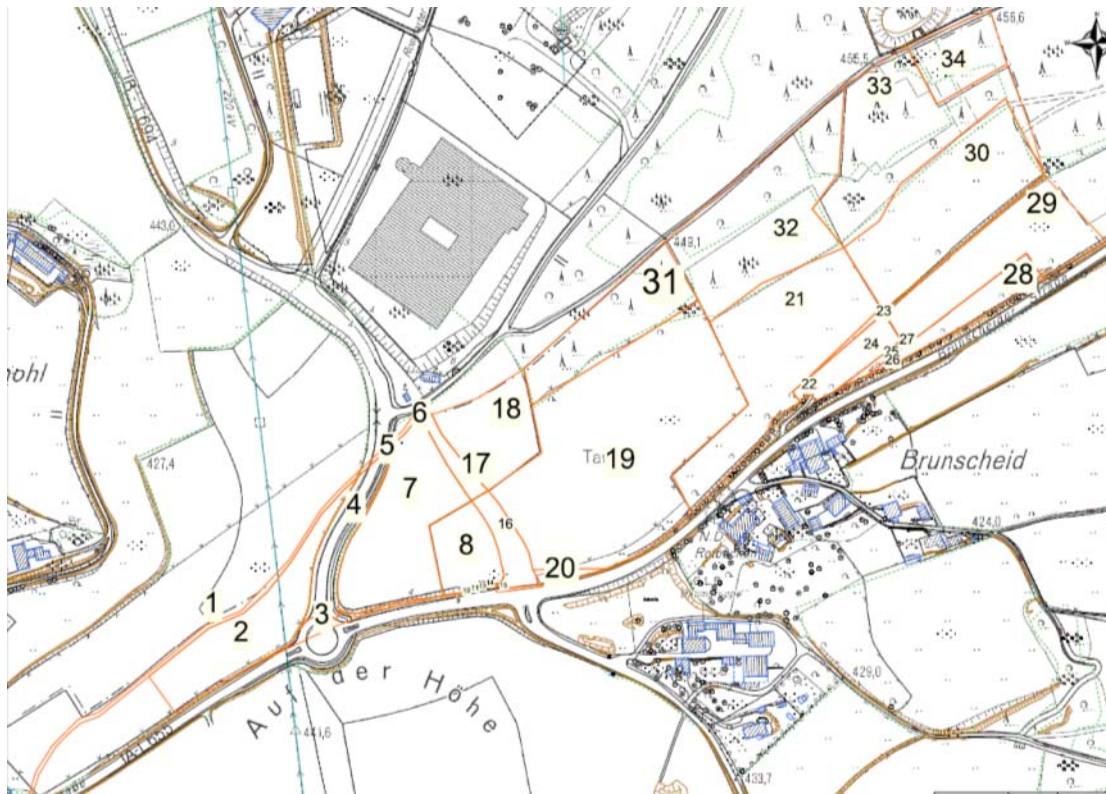
Sechs Parzellen mit einer Gesamtgröße von 6,5 ha von sechs verschiedenen Eigentümern liegen auf dem Gebiet der Stadt Altena.

Die MGR GmbH verfügt hier über keinen Grundbesitz.



Eigentumsverhältnisse

Flächen auf dem Gebiet der Stadt Lüdenscheid (insgesamt 141.200 m²)



Die Flächen 3 und 4 mit einer Gesamtgröße von 4.026 m² liegen im Eigentum der MGR GmbH. Der Straßenbaubetrieb NRW ist Eigentümer von sechs Teilflächen mit insgesamt 3.574 m².

Die weiteren Parzellen mit insg. 133.600 m² liegen im Eigentum von vier privaten Grundstückseigentümern.



Eigentumsverhältnisse

Flächen auf dem Gebiet der Stadt Werdohl (insgesamt 63.000 m²)



Die roten Flächen sind im privaten Eigentum und verteilen sich auf fünf Eigentümer.

Die blaue Fläche mit ca. 550 m² ist im Eigentum der Rosmart GmbH, liegt allerdings außerhalb des Untersuchungsraums.



Entwässerung

Altena

- Das Abwasserwerk der Stadt Altena entwässert den heutigen Teil des Märkischen Gewerbeparks Rosmart. Das Niederschlagswasser wird dort nach einer Vorbehandlung über fünf Versickerungsanlagen dem Grundwasser zugeführt.
- Das Schmutzwasser wird in einem Drucknetz bis zum Dorf Rosmart transportiert, wo es über das Freispiegelsystem in die Kläranlage Rahmede mündet.
- Für die Zuleitung von herkömmlichen Schmutzwassermengen aus dem geplanten Gewerbegebiet bestehen noch ausreichend Kapazitäten in Rosmart.



Entwässerung

Lüdenscheid

- Der Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid (SEL) entwässert die Ortslage Brunscheid mit einer Schmutzwasserdruckleitung in Richtung Wettringhof und von dort mit einem Freispiegelmischwasserkanal weiter Richtung Kläranlage Werdohl.
- Es bestehen mögliche Kapazitäten für die Zuleitung von herkömmlichen Schmutzwassermengen aus einem geplanten Gewerbegebiet.



Entwässerung

Werdohl

- Aktuell gibt es in dem geplanten Erweiterungsbereich keine Kanalisation in Richtung Werdohl. Eine Entwässerung über Werdohler Gebiet ist nur über den Bau einer Druckleitung und dies über eine verhältnismäßig lange Strecke möglich, was aber zu erheblichen Kosten führen würde, sodass sich eine Anschlussstrecke über Lüdenscheider Gebiet in Richtung Werdohler Kläranlage anbietet.
- Sämtliche Wohnstandorte bzw. benachbarte Bauernhöfe besitzen eine Kleinkläranlage, wie z. B. der Hof Crone und auch das Seniorenheim „Forsthaus“ kurz vor dem Ortseingang, auf dem Höhenweg zwischen Lüdenscheid und Werdohl gelegen.
- Um sicherzustellen, dass die Werdohler Kanalisation nicht überlastet wird, sind folgende Punkte zu klären:
 - Lage des Anschlusspunkts?
 - Menge des zusätzlichen Abwassers?
 - Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser?



Verkehr

Verkehrsgutachten für den Gewerbepark Rosmart 2003

- Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Gewerbeparks Rosmart auf die L 655 (Brunscheider Straße) vom Kreuzungspunkt der L 655 mit der L 694 (Hemecker Weg) bis nach Lüdenscheid.
- Seit Erstellung des Gutachtens sind die Verlegung und der Umbau des problematischen Knotenpunkts von L 655 und L 694 erfolgt (Kreisverkehr).
- Berechnungen für den Planfall Gewerbegebietserweiterung „Südlich Gewerbepark Rosmart“: Es ist zu prüfen, ob die derzeitige Dimensionierung der Knotenpunkte nach einer Realisierung der Gewerbegebietserweiterung ausreichend ist und die zu erwartenden Verkehre leistungsfähig abgewickelt werden können.
- Ebenso ist zu prüfen, ob sich seit der Inbetriebnahme im Umfeld des Gewerbeparks an bisher noch nicht untersuchten Knotenpunkten Engpässe entwickelt haben oder die geplante Erweiterung zur Überlastung dieser Knotenpunkte führen kann.



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



Struktur- und Nutzungskonzept



Erweiterung Gewerbepark Rosmart – Variante 1



Ausbaustufe 1



Ausbaustufe 2



Erweiterung Gewerbepark Rosmart – Variante 1



Ausbaustufe 3



Erweiterung Gewerbepark Rosmart – Variante 1

Variante 1

- Hauptmerkmal dieser Variante ist die ringförmige Erschließung in der Ausbaustufe 2 und die Fortführung der Hapterschließung mit abschließender Wendeschleife in der dritten Ausbaustufe.
- Mit der ersten Ausbaustufe schließt das Gebiet unter Berücksichtigung der Bauverbotszone von 20 m direkt an die L 694 an.
- In der ersten Ausbaustufe endet die Erschließungsstraße auf einer Platzfläche, die in dieser Ausbaustufe gleichzeitig noch als Wendemöglichkeit dient.
- Teile der bestehenden Waldränder mit Laubgehölzen werden erhalten (einzelne Waldinseln sowie Waldsäume entlang der Erschließungsstraße).
- Das Gebiet wird umschlossen von einem neu angepflanzten, 10 m breiten Gehölzstreifen, der u. a. als Sichtschutzpflanzung (Landschaftsbild) und der Verbesserung des Naturhaushalts dient.



Erweiterung Gewerbepark Rosmart – Variante 1

Variante 1

- Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt in ein Regenwasserrückhaltebecken am tiefsten Punkt des Geländes an der Brunscheider Straße.
- In der Ausbaustufe 2 schließt eine ringförmige Straße an den Platz an. Sie umschließt mehrere Grundstücke und den Wasserspeicher der Stadtwerke Lüdenscheid. Es wird ein weiteres Regenwasserrückhaltebecken im Norden angelegt.
- In der dritten Ausbaustufe wird die Haupterschließung als Stichstraße mit abschließender Wendeschleife fortgeführt. Zur Erschließung der nördlich gelegenen Grundstücke ist zudem eine weitere, von der Haupterschließung ausgehende Stichstraße vorgesehen.



Erweiterung Gewerbepark Rosmart – Variante 2





Erweiterung Gewerbepark Rosmart – Variante 2

Variante 2

- Hauptmerkmale dieser Variante sind ihre hinter den Waldrand zurückgesetzte, sightgeschützte Lage und die Kammstruktur der Erschließung.
- In der ersten Ausbaustufe beginnt das Gebiet deutlich von der L 694 abgesetzt hinter dem derzeitigen Waldrand. Die Sicherung von Waldrand und Wiesenflächen zwischen L 694 und L 655 berücksichtigen das typische und weithin offene Landschaftsbild.
- Darüber hinaus wird das Gebiet von einem neu angepflanzten, 10 m breiten Gehölzstreifen umschlossen, der u. a. als Sichtschutz dient.
- Teile der bestehenden Waldränder werden auch innerhalb des Gewerbegebiets erhalten (einzelne Waldinseln und entlang der Erschließungsstraße).



Erweiterung Gewerbepark Rosmart – Variante 2

Variante 2

- In der ersten Ausbaustufe endet die Erschließungsstraße nach Linksbiegung in einem Wendehammer.
- Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt in ein Rückhaltebecken am tiefsten Punkt des Geländes an der Brunscheider Straße.
- In der Ausbaustufe 2 wird die Erschließungsstraße nach Nordosten verlängert und mündet in einen Bogen, der in einem zweiten Wendehammer endet.
- Es wird ein weiteres Regenwasserrückhaltebecken im Norden des Gebiets angelegt.



Stadt- und Regionalplanung

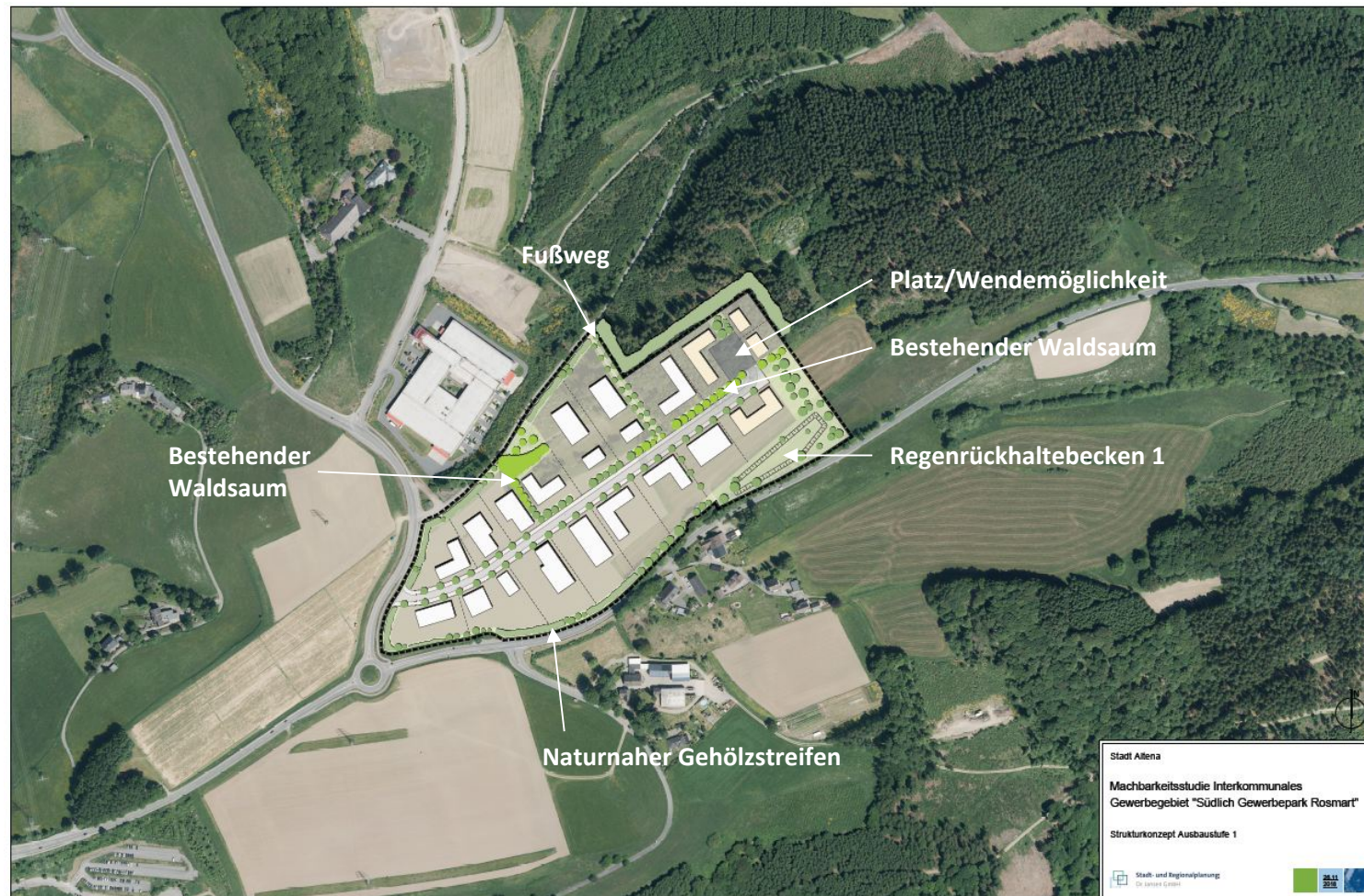
Dr. Jansen GmbH



Erschließungskonzept



Erschließungskonzept Ausbaustufe 1





Erschließungskonzept Ausbaustufe 2





Erschließungskonzept Ausbaustufe 3



Stadt Allena
Machbarkeitsstudie Interkommunales
Gewerbegebiet "Südlich Gewerbepark Rosmart"
Strukturkonzept Ausbaustufe 3
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



Mögliche Betriebsarten nach Abstandserlass





Erweiterung Gewerbepark Rosmart – Erschließungskonzept

Erläuterungen

- Die Haupterschließungsstraße ist 18 m breit inkl. beidseitiger Fußwege, Parkplätze parallel zur Fahrbahn im Wechsel mit straßenbegleitenden Bäumen.
- Eine Platzfläche wird als Wendehammer für die Ausbaustufe 1 angelegt und dient gleichzeitig der Adressbildung angrenzender Gewerbeeinheiten sowie der Ansiedlung zentraler Versorgungseinrichtungen.
- Die Erschließung der Grundstücke erfolgt in Ausbaustufe 2 über eine Ringstraße, die den Wasserspeicher der Stadtwerke Lüdenscheid einschließt.
- In der dritten Ausbaustufe wird die Haupterschließung als Stichstraße mit abschließender Wendeschleife fortgeführt. Zur Erschließung der nördlich gelegenen Grundstücke der Ausbaustufe 3 ist eine von der Haupterschließung ausgehende, weitere Stichstraße mit einem geringfügig niedrigeren Querschnitt von 14,5 m vorgesehen.
- Ein Fußweg zum bestehenden Gewerbepark bzw. zur Rosmarter Allee ermöglicht eine fußläufige Mobilität zwischen den Gewerbegebieten.



Erweiterung Gewerbepark Rosmart – Erschließungskonzept

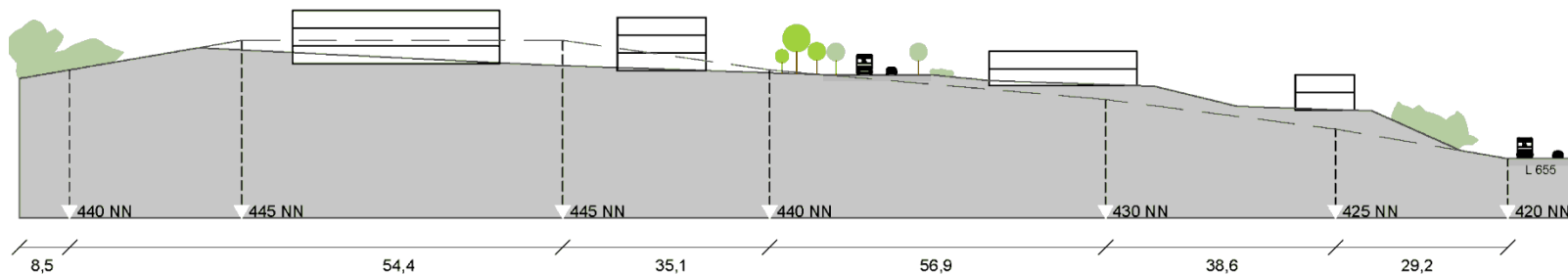
Erläuterungen

- Die Erhalt von Waldsäumen mit Laubgehölzen als Gehölzstreifen oder Waldinseln dient dem Sichtschutz und wirkt den Naturhaushalt.
- Je ein Regenrückhaltebecken wird für die Entwässerung des Niederschlagswassers angelegt: am tiefsten Punkt entlang der Brunscheider Straße (Ausbaustufe 1) und im nördlichen Bereich des Gebiets (Ausbaustufe 2 und 3).
- Die Einfassung des Gewerbegebiets mit einem dichten, naturnahen Gehölzstreifen von 10 m Breite dient der Wahrung des Landschaftsbilds.



Erweiterung Gewerbepark Rosmart – Erschließungskonzept

Geländeschnitt A

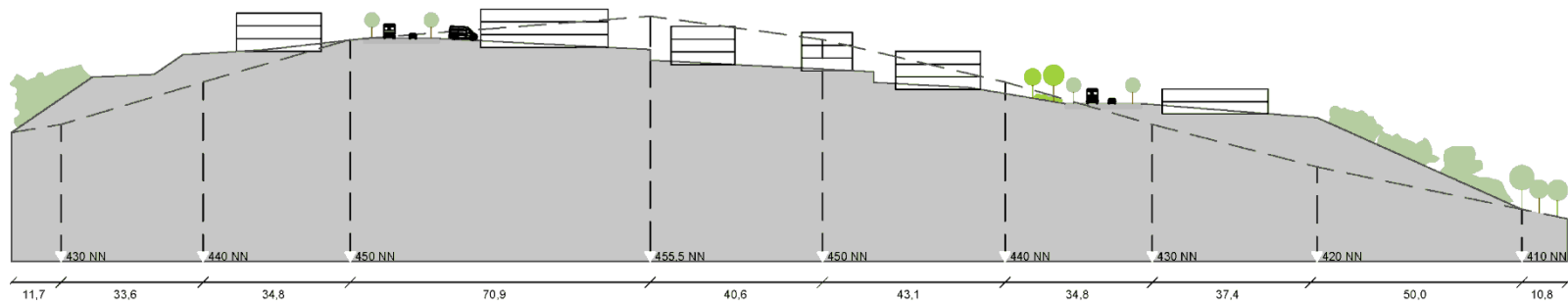


- Die bewegte Topographie erfordert eine Geländemodellierung mit Massenausgleich und eine Terrassierung der Grundstücke.
- Das Eingraben der Grundstücke in den Hang dient dem Sichtschutz.
- Mit der Bepflanzung der Randböschungen erfolgt eine landschaftsgerechte Einbindung.



Erweiterung Gewerbepark Rosmart – Erschließungskonzept

Geländeschnitt B



- Die bewegte Topographie erfordert eine starke Geländemodellierung und eine Terrassierung der Grundstücke. Hierfür wird die Kuppe des Areals größtenteils abgetragen und die Masse in den stark abfallenden Randbereichen angeschüttet.
- Die neu entstehenden Randböschungen werden mit einer dichten Gehölzstruktur aufgeforstet.



Erweiterung Gewerbepark Rosmart - Erschließungskonzept

Städtebauliche Kennzahlen für Ausbaustufe 3

Grundstücksgröße von rund 1.410 m² bis ca. 10.260 m², deren Zuschnitte jedoch flexibel angepasst werden können.

Brutto- und Nettoflächen (Flächenermittlung):

- Bruttogesamtfläche: ca. 33,2 ha
- Erschließungsfläche: ca. 36.065 m²
- Versickerungsbecken: ca. 10.120 m²
- Wald-/Grünfläche: ca. 41.575 m²
- Wasserspeicher Stadtwerke Lüdenscheid: ca. 5.780 m²
- Fläche für die gewerbliche Nutzung: ca. 23,9 ha



Landschaftsbild

Naturnahe und sichtschrütende Maßnahmen

- Im Norden und Osten des Gebiets bleiben große Teile des bestehenden Waldes erhalten, sodass hier das Erweiterungsgebiet in der Ausbaustufe 2 von einem Waldmantel mit mindestens 60 m Tiefe umgeben ist.
- Der bestehende Wald wird ökologisch aufgewertet und mit Laubbäumen aufgeforstet. An neu entstehenden Waldrändern werden stufige Waldsäume entwickelt (Einschlag der hohen Bäume für die nötige Abstandsfläche zum Wald etc.).
- Die vorhandenen, ökologisch vielfältigen Waldsäume und Gehölze bleiben an landschaftsrelevanten Punkten und punktuell im Gewerbegebiet selbst erhalten.
- Es erfolgt eine Randbegrünung des gesamten Areals nach der Geländemodellierung in Form einer naturnahen, ökologisch vielfältigen und dichten Gehölzbepflanzung.



Landschaftsbild und Topographie

Geländemodellierung als Sichtschutz

- Zur Reduzierung der Sichtbarkeit der Gebäude auf der Kuppe des Gebiets erfolgt ein teilweises Absenken der höher gelegenen Geländebereiche.
- Die von der Erschließungsstraße hangaufwärts gelegenen Grundstücke werden in den Hang eingegraben. Der Massenausgleich erfolgt über Aufschüttungen auf den hangabwärts gelegenen Grundstücken.
- Grundstücke mit sehr starker Topographie werden zusätzlich terrassiert.
- Die Gebäudehöhe wird im südlichen, stark einsehbaren Bereich entlang der Brunscheider Straße auf 6 m begrenzt. Im nördlichen und östlichen Bereich kann sie bis zu 9 m betragen.



Kompensationsmaßnahmen innerhalb

Zur Kompensation der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum sollen innerhalb des Gewerbegebiets folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Bestehende und neu angepflanzte Baum- und Gehölzinseln/ehemalige Waldsäume lockern das Gewerbegebiet auf.
- Zwei Baumreihen mit großzügigen Baumscheiben entlang der Erschließungsstraße (Allee)
- Versiegelung der Vorzone vor den Gebäuden nur zu 50 % (für Zufahrten, Zugänge, Besucherstellplätze)
- Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen und anzulegen, je 6 Stellplätze soll mindestens ein Baum gepflanzt werden.



Kompensationsmaßnahmen innerhalb

Zur Kompensation der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum sollen innerhalb des Gewerbegebiets folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Begrünung der Bauflächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zur Verbesserung des Naturhaushalts (Hecke von 2,5 m Breite)
- Bepflanzung der Böschungen
- Anreizsystem für begrünte Dächer und Fassaden, naturnahe Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit einheimischen Gehölzen etc.
- Begrünung der Regenrückhaltebecken



Adressbildung und Image

- Das geplante Erweiterungsgebiet „Südlich Gewerbepark Rosmart“ wird als zukünftiges Teilgebiet des bestehenden Gewerbeparks „Märkischer Gewerbepark Rosmart“ betrachtet. Insofern erhält es nach außen keine eigene Adresse, sondern wird im bestehenden Gesamtkonzept vermarktet.
- Die naturnahen und ökologischen Elemente prägen das Image des Erweiterungsgebiets: Die Integration bestehender Waldränder und Gehölze, die Ummantelung mit einem dichten Gehölzstreifen sowie die Einbettung in die bestehenden Waldstrukturen.
- Die Grundstücke liegen an der als Allee ausgeführten Erschließungsstraße. Eine besondere Adresse erhalten die Grundstücke an dem zentral angeordneten Platz, der in der ersten Ausbaustufe gleichzeitig als Wendehammer dient. Hier können zentrale Einrichtungen zur Versorgung des gesamten Gebiets gebündelt werden – beispielsweise eine Kita, ein Imbiss oder eine Kantine.



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



Kostenschätzung und Vergabekriterien



Erweiterung Gewerbepark Rosmart - Erschließungskonzept

Schätzung der Erschließungskosten

- Für die erstmalige Herrichtung der Erschließung wird ein Ansatz von 520 Euro pro Quadratmeter Erschließungsfläche herangezogen, der neben dem Bau der Fahrbahn auch u.a. die Kosten für Unterbau, Kanalbau, Beleuchtung, Möblierung und Baumanpflanzungen enthält.
- Die Kosten für anfallende Erdbewegungen und die äußeren Entwässerungsanlagen sind in dieser ersten Kostenschätzung nicht enthalten.

Ausbaustufe	Erschließungsfläche	Kosten
I	11.610 m ²	6.037.200 EUR
II	14.530 m ²	7.555.600 EUR
III	9.925 m ²	5.161.000 EUR
Σ	36.065 m ²	gerundet 18.800.000 EUR



Erweiterung Gewerbepark Rosmart - Erschließungskonzept

Schätzung der Planungskosten zur Gesamtfläche (Bruttokosten)

▪ Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung Honorarzone II Mittelsatz	ca. 176.000 EUR
▪ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutz, Landschaftsbild, Umweltbericht, Schallgutachten, Verkehrsverträglichkeit, hydrogeologisches Gutachten, Vermessung (Schätzung)	ca. 168.000 EUR
▪ Leistungsphase 1 bis 9 Verkehrsanlagen Honorarzone III Mittelsatz	ca. 760.000 EUR
Summe	ca. 1.688.000



Vergabekriterien für gewerbliche Flächen

Aufgrund der knapper werdenden Gewerbeflächen können neben den gebietsspezifischen Anforderungen Faktoren aus unterschiedlichen Bereichen bei der Vergabe an Unternehmen berücksichtigt werden:

- Herkunftsort
- Arbeitsplätze/Arbeitsmarkt
- Wirtschaftskraft/Gewerbesteueraufkommen
- Flächenausnutzung
- Städtebauliche Kriterien
- Stadtentwicklungspolitische Aspekte
- ...

Möglich sind die Festlegung eines Kriteriums oder die Gewichtung von mehreren Zielen in einer Bewertungsmatrix.



Vergabekriterien für gewerbliche Flächen

Mögliche Vergabekriterien (ggf. mit Gewichtung)

- Gewichtung des Herkunftsorts (Kommune, Region, Land/Bund, Europa, Übersee)
- Schaffung bzw. Erhalt von Arbeitsplätzen: Als Richtlinie hat sich der Wert von 0,5 bis 1,0 Arbeitsplatz je 100 m² verkaufte Fläche in verdichteten Bereichen über alle Branchen hinweg bewährt.
- Die Gewerbesteuerleistung bzw. der Gewinn oder auch der Umsatz des ansiedlungs- oder erweiterungswilligen Unternehmens kann in Bezug zur gewünschten Fläche gesetzt werden.
- Die geplante Nutzfläche kann in Bezug zum Gesamtflächenbedarf als Kennzahl genutzt werden.
- Das ansiedlungs- oder erweiterungswillige Unternehmen entspricht mit seinem Profil den städtebaulichen oder stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen (z. B. Erhöhung der Arbeitszentralität).



Vergabekriterien für gewerbliche Flächen

Betriebsbeschreibung und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

- Als Voraussetzung für die Beurteilung eines Unternehmens nach den Vergabekriterien ist neben der Betriebsbeschreibung auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu prüfen, um sicherzustellen, dass das Unternehmen die geplante Investition bewältigen kann.
- In einer Betriebsbeschreibung können Kriterien wie Mehrschichtbetrieb, Umfang an Lieferverkehr, Geruchsbelästigung, Lärm, genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG, Lagerung von Gefahrgut etc. abgefragt werden.



Standortprofile

Standortprofil C

großmaßstäbliches Flächenangebot für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe; Störfallbetriebe und Betriebe mit genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG sowie ausgewählte Logistik

Standortprofil B

Klare Ausrichtung auf Handwerk und kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe

Standortprofil A

technologie- und wissensbasierte Tätigkeiten; Dienstleistung, ggf. hochspezialisierte Produktion technologischer Bauteile

Leitmärkte





Standortprofile

Standortprofil C

großmaßstäbliches Flächenangebot für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe; Störfallbetriebe und Betriebe mit genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG sowie ausgewählte Logistik

Standortprofil B

Klare Ausrichtung auf Handwerk und kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe

Standortprofil A

technologie- und wissensbasierte Tätigkeiten; Dienstleistung, ggf. hochspezialisierte Produktion technologischer Bauteile

Betriebsarten





Standortprofile

Standortprofil C

großmaßstäbliches Flächenangebot für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe; Störfallbetriebe und Betriebe mit genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG sowie ausgewählte Logistik

Standortprofil B

Klare Ausrichtung auf Handwerk und kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe

Standortprofil A

technologie- und wissensbasierte Tätigkeiten; Dienstleistung, ggf. hochspezialisierte Produktion technologischer Bauteile

Fokus im Gewerbepark Rosmart





Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



Fazit



Planungsrechtliches Fazit

Regionalplan

Die Flächen sind im aktuell geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt „Oberbereiche Bochum und Hagen“ als Waldbereiche, allgemeine Freiraum und Agrarbereiche, verbunden mit der Darstellung als Fläche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt.

Eine gewerbliche Nutzung der Fläche steht den Darstellungen im Regionalplan entgegen.



Planungsrechtliches Fazit

Regionalplan

Das im kommenden Jahr 2019 veränderte landesplanerische Ziel 2.3 mit dem folgenden Inhalt:

„Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn

- *diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht,*
- *es sich um angemessene Erweiterungen vorhandener Betriebe oder um eine Betriebsverlagerung zwischen benachbarten Ortsteilen handelt*
- *(...)“*

kann nicht zum Tragen kommen, da bereits mit 11,3 ha in der ersten Entwicklungsstufe die regionalplanerische Relevanzgröße von 10 ha überschritten ist.



Planungsrechtliches Fazit

Regionalplan

In der Konsequenz ist zur planungsrechtlichen Umsetzung die Änderung des Regionalplans zwingend erforderlich. Hierfür sind folgende Verfahrensschritte durchzuführen:

- Umweltprüfung
- Erarbeitungsbeschluss
- Beteiligungsverfahren
- Meinungsausgleichverfahren
- Aufstellungsbeschluss
- Anzeige bei der Landesplanungsbehörde
- Bekanntmachung



Planungsrechtliches Fazit

Regionalplan und Bauleitplanung

Nachdem die Inhalte und die Planungsschritte im Regionalplanänderungsverfahren den Verfahrensschritten der Flächennutzungsplanänderung vergleichbar sind, wird empfohlen, in enger Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, die Bauleitplanung parallel zum Regionalplanänderungsverfahren aufzustellen.

Damit können die Erkenntnisse und (Umwelt-)Gutachten aus dem FNP-Änderungsverfahren in abstrahierter Form in das Regionalplanverfahren eingespeist werden.



Planungsrechtliches Fazit

Regionalplan und Bauleitplanung

Wichtig ist, dass aus umweltfachlicher Sicht die Erschließung der Flächen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führt bzw. kategorische Ausschlussgründe der Erschließung bestehen. Insoweit ist zunächst ein Umweltgutachter einzubinden mit grundsätzlichen Aussagen zu folgenden Inhalten:

- Maß der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung Flora und Fauna
- Überschlägliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Bodenschutz
- Wald



Planungsrechtliches Fazit

Regionalplan und Bauleitplanung

Darüber hinaus ist im Rahmen einer Bilanzierung zwischen den vorhandenen Flächenreserven sowie einer Bedarfsberechnung für Wirtschaftsflächen der konkrete Bedarfsnachweis für die betreffende Fläche zu erbringen. Hierbei kann und soll Rückgriff auf das regionale Gewerbeflächenkonzept für den Märkischen Kreis genommen werden.

Auf Basis der Erkenntnisse aus Umweltprüfung und Bedarfsnachweis soll mit der Bezirksplanungsbehörde die grundsätzliche Machbarkeit erörtert werden.



Planungsrechtliches Fazit

Bauleitplanung

Im Rahmen der Vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sind mindestens die folgenden Fachgutachter/Bearbeiter einzubinden:

- Stadtplaner (Bebauungsplan und FNP)
- Landschaftsplaner (landschaftspflegerischer Begleitplan, Landschaftsbild und Umweltbericht)
- Biologe (Artenschutz)
- Verkehrsgutachter (Verkehrsverträglichkeit und Erschließungsplanung)
- Bodengutachter (Sickerfähigkeit des Bodens, Entwässerung)
- Schallgutachter (Bewertung der zu erwartenden Schallimmissionen an relevanten Nutzungen)
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)



Fazit

Ergebnis

Die Entwicklung der Fläche ist grundsätzlich möglich.

- Die Entwässerung ist voraussichtlich wirtschaftlich darstellbar, konkrete Maßnahmen sind mit den jeweiligen Entwässerungsbetrieben abzustimmen.
- Für die Landesplanung ist (aufbauend auf das regionale Gewerbeflächenkonzept) der individuelle Bedarfsnachweis in der Bilanzierung von Reserveflächen zum Flächenbedarf der drei Kommunen zu erbringen. Aktuell ist davon auszugehen, dass auf Basis der Erkenntnisse aus dem Gewerbeflächenkonzept dieser Nachweis erbracht werden kann.
- Es ist weiterhin der Nachweis zu erbringen, dass außerhalb des Waldbereichs die Bedarfsdeckung nicht realisierbar ist (Alternativenprüfung). Auch hier kann auf das regionale Gewerbeflächenkonzept und das hier beinhaltete Flächenscreening (Suchräume) Rückgriff genommen werden



Fazit

Ergebnis

- In der vorliegenden Machbarkeitsstudie ist über den Erhalt relevanter Gehölzstrukturen (Mischwaldbereiche) der Randeingrünung sowie die Höhenentwicklung eine Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild vorbereitet. Eine abschließende Bewertung ist in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde über ein Fachbüro zu ermitteln.
- Zusammenführend ist davon auszugehen, dass das Kriterium „Eingriff in das Landschaftsbild“ voraussichtlich die höchste Hürde in der Entwicklung darstellen dürfte. Eine sorgfältige Planung und Abstimmung mit der zuständigen Behörde ist Grundprämisse für die Entwicklung.



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

Neumarkt 49

50667 Köln

Dipl.-Kfm. Claudia Bargmann

M. Sc. Mathis Busch

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

Dr. Bettina Lelong

Fon 0221 94072-0

Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de

Köln, 26. Oktober 2018

