



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

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 - 44 3 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

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

Vorwort

Ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen ist neben einer leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur die entscheidende Voraussetzung für einen prosperierenden Industriestandort mit Zukunftsperspektiven. Der Bezirk der Industrie- und Handelskammer Siegen ist wegen der industriellen Branchenprägung in besonderer Weise auf ein ausreichendes Flächenangebot angewiesen.

Die 18 Städte und Gemeinden im IHK-Bezirk stoßen bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen auf zunehmende Probleme: Topografie, Landschafts- und Naturschutzrecht, Wasserhaushaltsrecht sind Hürden, die durch den Gesetzgeber immer höher gelegt werden. Die Inanspruchnahme von Wald im Planungsfall wird trotz eines Waldanteils von 60 bis 70% ähnlich gravierend bewertet, wie in anderen Regionen von Nordrhein-Westfalen, in denen der Waldanteil nur bei 10 oder 15% einer Gemeindefläche liegt.

Die Flächennutzung für Gewerbe und Industrie bedeutet in der Regel Inanspruchnahme von Freiraum, da – anders als etwa im Ruhrgebiet – recycelbare Brachflächen nicht zur Verfügung stehen. Dabei wirkt sich die allgemeinpolitische Diskussion über eine massive Reduzierung des sog. Flächen „Verbrauchs“ zusätzlich gravierend aus, weil damit die Frage einhergeht: Welche regionale Zukunft haben die weit überwiegend inhaber- und familiengeführten Unternehmen

an ihren gewachsenen Standorten, von denen aus sie den europäischen bzw. Weltmarkt bedienen?

Mit der vorliegenden Studie hat Prof. Hennings dokumentiert, wie hoch regional der durchschnittliche Flächenabzug von derjenigen Fläche ist, die die Regionalplanung Städten und Gemeinden zuweist bis nach Aufstellung eines Bebauungsplans Baugenehmigungen möglich sind. Dieser beachtliche Abzug nichtnutzbarer Fläche auf dem Weg „vom Brutto zum Netto“ bedarf einer eingehenden politischen Bewertung. Letztlich muss „die Politik“ die Frage beantworten, inwieweit sie bereit ist, bei der anstehenden Neuordnung der Landesplanung zu akzeptieren bzw. ausdrücklich zu bekräftigen, dass eine regionale Differenzierung unter Berücksichtigung regional erschwerter Planungsbedingungen grundsätzlich notwendig ist. Die Akzeptanz regionaler Besonderheiten und die eventuelle Erleichterung bei der Entscheidung über immer schwieriger zu leistende Ausgleichs bei Planungen im Freiraum könnte mindestens zukünftig zur Nagelprobe für die Zukunftsperspektiven des Industriestandorts IHK-Bezirk Siegen werden.

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



Das interkommunale Gewerbegebiet Hüppcherhammer der Städte Olpe und Drolshagen bietet moderne Gewerbefläche mit einer attraktiver Verkehrsanbindung.

Foto: mutoo GmbH, Olpe

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) wird.

Vermutet wird, dass insbesondere als Folge der naturräumlichen Gegebenheiten im IHK-Bezirk Siegen¹ 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 Industrieflächen auf dem planerischen Weg vom GIB im Regionalplan über den Flächennutzungsplan zum Bebauungsplan beziffern?
- Welche Faktoren lassen sich identifizieren, die den möglichen Ausnutzungsgrad des GIB beeinflussen?
- Welche Flächenanteile werden für die verkehrliche Erschließung verwendet?
- Welche Flächenanteile werden für Grünflächen (Ausgleichsflächen, Böschungsfächen etc.) verwendet?
- Gibt es bereits (erprobte) Ansätze, die naturräumlichen Gegebenheiten bei der Berechnung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs zu berücksichtigen?
- Wie stellt sich die Problemstellung ‚Vom Brutto zum Netto‘ in anderen Teilräumen des Landes NRW dar?

1.3 Aufbau der Untersuchung

Die Untersuchung erfolgt am Beispiel von neun durch die IHK Siegen benannten Gewerbe- und Industriegebiete, die innerhalb unterschiedlicher Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche liegen. Dabei soll ‚Brutto‘ die Menge an Flächen umfassen, die in den GIB festgesetzt wurden. ‚Netto‘ wird für die GE-/GI-Flächen verwendet, die in Bebauungsplänen für Industrie- und Gewerbegebiete festgesetzt worden und somit tatsächlich entsprechend nutzbar sind.

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 natur-räumlichen 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-

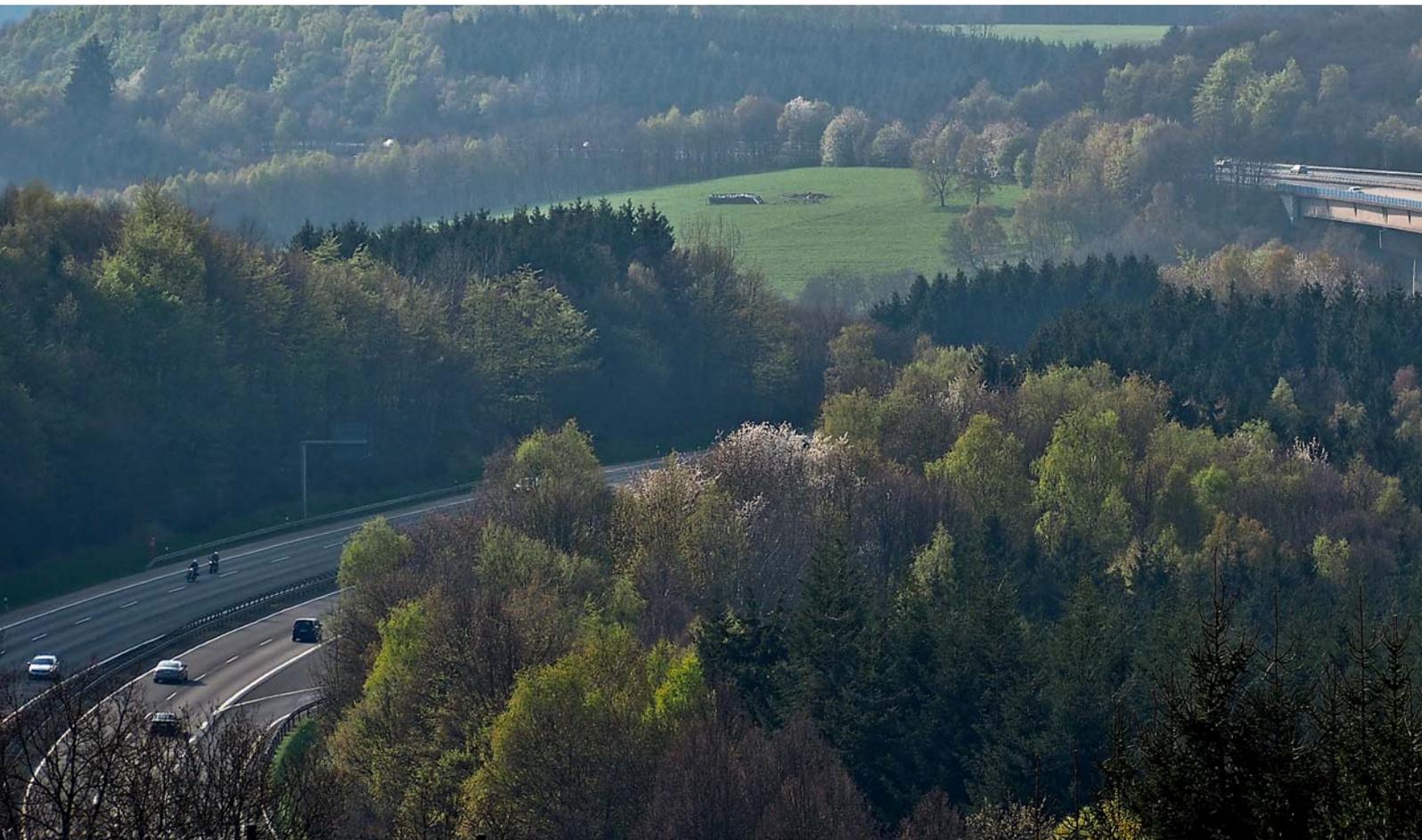
reichen (GIB) im Regionalplan Arnsberg zu den gewerblich/industriell nutzbaren GE- und GI-Flächen in Bebauungsplänen im IHK-Bezirk Siegen führen. Zunächst wird dabei das Zustandekommen der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg behandelt, dann wird 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.

In Kapitel 5 erfolgt die Analyse der neun Gewerbe- und Industriestandorte aus den Kreisen Olpe und Siegen-Wittgenstein. Die Entwicklungen und Festlegungen der einzelnen Bebauungspläne werden dargestellt. Die Größe und Lage der Bebauungsplangebiete werden in ihrem Verhältnis zum übergeordneten GIB skizziert. Ebenso wird herausgearbeitet, welche Flächenanteile des Bebauungsplans gewerblich nutzbar sind und welche nicht. Die Ursachen für die Nichtnutzbarkeit werden deutlich gemacht. In vier Fällen werden auch Kosten für die Erschließung genannt. Ein erstes Fazit wird gezogen.

In Kapitel 6 werden die Ergebnisse von zehn Expertengesprächen mit Trägern der Regionalplanung, mit Projektentwicklern, mit Stadtplanern und mit Wirtschaftsförderern beschrieben. Ziel dieser Gespräche war es herauszufinden, ob die unterschiedlichen Akteure der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen eine ähnliche oder eine andere Sicht auf das Brutto-Netto-Problem haben.

Kapitel 7 enthält eine Zusammenfassung der Arbeit und ein ausführliches Fazit.



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

2.1 Naturräumliche und siedlungsstrukturelle Aspekte

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

Kreis Olpe gehört zum Süd-Sauerländer Bergland, dessen südlichsten Teil die Rothaarvorhöhen bilden.² Der Kreis Siegen-Wittgenstein hingegen liegt im sog. Bergisch-Sauerländischen Gebirge oder Süderbergland. Er bildet die Südspitze Westfalens und erstreckt sich vom Hochsauerlandkreis über die Kämmen des Rothaargebirges bis zu den Hängen des Westerwaldes.³ Der äußerste Süden des IHK-



Die A45 als bedeutendste Lebensader der Region durchquert eine waldreiche industriestärke Mittelgebirgslandschaft

Foto: IHK Siegen

Bezirks gehört schon zum Westerwald, Teile des östlichen Wittgensteiner Landes werden zum Ederbergland gerechnet.⁴ Das Gebiet gliedert sich in drei kulturelle Einheiten: das südliche Sauerland, das Siegerland und das Wittgensteiner Land.⁵

Der Raum wird durch teils recht schmale Flusstäler, eine stark bewegte Topographie und durch einen weit über dem Landesdurchschnitt liegenden Waldanteil geprägt.⁶ Die Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten stößt daher regelmäßig auf schwierige topographische Bedingungen sowie auf zahlreiche Einschränkungen durch die gewachsene Bedeutung der Umweltschutzgesetzgebung.

Am 31.12.2011 zählte der IHK-Bezirk insgesamt 419.990 Einwohner (Kreis Olpe: 138.405 Personen; Kreis Siegen-Wittgenstein: 281.585 Personen).⁷ Mit einer Bevölkerungs-

dichte von 228 Ew./km² (Kreis Olpe: 194 Ew./km²; Kreis Siegen/Wittgenstein: 249 Ew./km²) gehört der Bezirk der IHK Siegen zu den am dünnsten besiedelten Gebieten Nordrhein-Westfalens.⁸

Im Kreis Olpe sind die Städte Lennestadt, Attendorn und Olpe als Mittelzentren ausgewiesen, die Kommunen Drolshagen, Wenden, Finnentrop und Kirchhundem als Grundzentren. Im Kreis Siegen-Wittgenstein ist die Großstadt Siegen das einzige Oberzentrum der Region und Kern eines solitären Verdichtungsgebietes. Die Kommunen Kreuztal, Bad Berleburg, Bad Laasphe und Neunkirchen sind als Mittelzentren ausgewiesen, Freudenberg, Hilchenbach, Erndtebrück, Netphen, Wilnsdorf und Burbach als Grundzentren.⁹

Die größte Stadt im Kreis Olpe ist mit 26.888 Einwohnern Lennestadt, gefolgt von der Kreisstadt Olpe mit 25.322 Einwohnern. Die kleinste Kommune im Kreis Olpe ist Drolshagen mit 12.030 Einwohnern. Die größte Stadt im Kreis Siegen-Wittgenstein ist Siegen mit 103.370 Einwohnern. Deutlich kleiner ist die zweitgrößte Stadt Kreuztal mit 31.031 Einwohnern. Die Gemeinde Erndtebrück im Raum Wittgenstein ist mit 7.144 Einwohnern die kleinste Gebietskörperschaft im IHK-Bezirk.¹⁰ Die Kreisstadt Siegen bildet den Kern eines oberzentralen Einzugsbereichs von 500.000 bis 600.000 Einwohnern.

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.¹¹

Gleichzeitig sind beide Kreise aber auch wichtige Standorte des Verarbeitenden Gewerbes. Seit der Eröffnung der Eisenbahnlinie Ruhr-Sieg von Hagen nach Siegen im 19. Jahrhundert waren im Kreis Olpe zahlreiche Unternehmen der Eisen- und Metallverarbeitung sowie des Erz- und

⁴ Bezirksregierung Arnsberg: Umweltbericht gemäß der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 zur Durchführung der Strategischen Umweltprüfung (SUP) im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe); Stand: 11.11.2005, S. 14. Im Folgenden zitiert als: Umweltbericht Regionalplan Arnsberg

⁵ ebenda

⁶ ebenda

⁷ Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW): Bevölkerungsstand zum 31.12.2011; Düsseldorf 2012

⁸ eigene Berechnungen nach Daten von IT.NRW

⁹ Bezirksregierung Arnsberg: Regionalplan Teilabschnitt Oberbereich Siegen, Erläuterungskarte 1: Regionales Ordnungssystem (gemäß LEP NRW, Teil A), Stand: November 2008

¹⁰ Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW): Bevölkerungsstand zum 31.12.2011, Düsseldorf 2012

¹¹ Eichenaue, H.: Der Kreis Siegen-Wittgenstein – eine Einführung. In: Der Kreis Siegen-Wittgenstein, a.a.O., S. 1; vgl. auch: Becker, G.: Der Kreis Olpe – historisch-landeskundliche Einführung. In: Der Kreis Olpe, a.a.O., S. 23



Nachbildung eines prähistorischen Verhüttungsofens in Siegen-Gosenbach. Auf der Basis dieser frühen Produktionen entwickelten sich im Zeitverlauf über die verschiedenen Phasen des wirtschaftlichen Strukturwandels hinweg die Unternehmen, die gegenwärtig den Raum des IHK-Bezirks und seine wirtschaftliche Entwicklung bestimmen. Dazu gehören zahlreiche Europa- und Weltmarktführer.

Foto: M. Reinhardt/Henrich MediaService

Kiesbergbaus entstanden. Im Kreis Siegen-Wittgenstein gab es schon in vorchristlicher Zeit eine außerlandwirtschaftliche Produktion in Form des Eisenerzbergbaus sowie einer vorindustriellen Eisen- und Stahlproduktion.¹² Auf der Basis dieser frühen Produktionen entwickelten sich im Zeitverlauf über die verschiedenen Phasen des wirtschaftlichen Strukturwandels hinweg die Unternehmen, die gegenwärtig den Raum des IHK-Bezirks und seine wirtschaftliche Entwicklung bestimmen.

Heute zählt die Wirtschaftsregion Siegen zu den wachstumsstärksten Wirtschaftsregionen in Nordrhein-Westfalen.¹³ Das Sauer- und Siegerland gilt ohnehin als „heimliche Industrieregion“: So hat etwa der Kreis Olpe den höchsten Beschäftigtenanteil im produzierenden Gewerbe in Nordrhein-Westfalen¹⁴, die gesamte Region Südwestfalen den dritthöchsten Anteil in Deutschland¹⁵. Die Arbeitslosenquote 2011 lag mit 5,3 % deutlich unter der des Landes NRW (8,1 %) sowie der BRD insgesamt (7,1 %).¹⁶

¹² Kraus, Th.: Das Siegerland. Ein Industriegebiet im Rheinischen Schiefergebirge. Länderkundliche Studie aus dem Jahr 1931. Neuaufgelegt durch die Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung. Selbstverlag. Bad Godesberg 1969, S. 41

¹³ Bade, F.-J.; Alm, B.; Bergmann, A.; Lürig, E.; Papanikolaou, G.: Die wirtschaftliche Entwicklung der Region Siegen. In: Nordrhein-Westfalen: Raum für Wirtschaft. Fachbeitrag der Wirtschaft zum Landesentwicklungsplan NRW (LEP 2020), Ergänzungsband. Herausgegeben von der Vereinigung der Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen und dem Westdeutschen Handwerkskammertag, Siegen 2009, S. 101

¹⁴ Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW): Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in den Kreisen und kreisfreien Städten des Landes Nordrhein-Westfalen nach Wirtschaftsabschnitten und weiteren Untergliederungen. Quartalsergebnisse zum 30.06.2012. Düsseldorf 2013

¹⁵ Industrie- und Handelskammer Arnsberg, Hellweg-Sauerland; Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen; Industrie- und Handelskammer Siegen (Hrsg.): Weltmarktführer und Bestleistungen aus Südwestfalen. Arnsberg 2013

¹⁶ Industrie- und Handelskammer Siegen (Hrsg.): Überblick in Zahlen, Ausgabe 2012, S. 3

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 %.

Die Besonderheiten der Entwicklung in beiden Kreisen werden dann besonders deutlich, wenn man die Entwicklung der beiden Gebietskörperschaften mit der Entwicklung im Land Nordrhein-Westfalen und in Deutschland vergleicht.

Von 2003 bis 2011 lag die Wachstumsrate der Beschäftigung im Land Nordrhein-Westfalen bei 4 %. Damit hat sich der Kreis Siegen-Wittgenstein leicht günstiger entwickelt als NRW, der Kreis Olpe deutlich günstiger. Der Dienstleistungs-

Tabelle 1: Beschäftigte im Kreis Olpe 2003 und 2011¹⁷

Sektoren	Beschäftigte 2003		Beschäftigte 2011		Wachstumsrate 2003/2011 in %
	absolut	in %	absolut	in %	
Land- und Forstwirtschaft	326	0,71	266	0,52	-18,4
Produzierendes Gewerbe	26.555	57,91	28.292	55,48	+ 6,5
Dienstleistungen	18.972	41,38	22.434	44,00	+18,2
Insgesamt	45.853	100,00	50.992	100,00	+11,2

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 %.

Insgesamt hat der Kreis Siegen-Wittgenstein etwa doppelt so viel Beschäftigte wie der Kreis Olpe. Allerdings hat sich die Beschäftigung im Kreis Olpe günstiger entwickelt als im Kreis Siegen-Wittgenstein – und zwar sowohl im Bereich des Produzierenden Gewerbes als auch im Bereich der Dienstleistungen.

bereich 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 Beschäftigung gewann: Im Kreis Olpe ist dieser Sektor um 6,5 %, im Kreis Siegen-Wittgenstein um 2,7 % gewachsen.

Tabelle 2: Beschäftigte im Kreis Siegen-Wittgenstein 2003 und 2011¹⁸

Sektoren	Beschäftigte 2003		Beschäftigte 2011		Wachstumsrate 2003/2011 in %
	absolut	in %	absolut	in %	
Land- und Forstwirtschaft	411	0,41	305	0,29	- 25,8
Produzierendes Gewerbe	44.368	44,39	45.589	43,83	+ 2,7
Dienstleistungen	55.165	55,20	58.121	55,88	+ 5,4
Insgesamt	99.944	100,00	104.012	100,00	+ 4,1

¹⁷ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30. Juni 2003 und am 30. Juni 2011. Quelle: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in NRW nach kreisfreien Städte und Kreisen; Ergebnisse der Bundesanstalt für Arbeit. Statistische Berichte des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik, Düsseldorf 2003 und 2011

¹⁸ ebenda

In derselben Zeit gab es in Deutschland ein Gesamtbeschäftigungswachstum 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 %.

Beide Kreise sind damit noch deutlich stärker durch die Industrie geprägt als andere Bereiche Nordrhein-Westfalens. In beiden Kreisen hat das Produzierende Gewerbe im Zeitraum von 2003 bis 2011 sogar noch an Beschäftigung gewonnen. Der vergleichsweise hohe Anteil des Produzierenden Gewerbes an der Gesamtbeschäftigung der jeweiligen Kreise muss deutlich als positive Eigenschaft der Region Siegen eingeschätzt werden. Zudem wächst auch in beiden Kreisen die Dienstleistungsbeschäftigung – im Kreis Olpe sogar überproportional. Hierbei handelt es sich zu einem nicht unwesentlichen Teil um produktionsorientierte Dienstleistungen, was ebenfalls die Bedeutung des industriellen Sektors unterstreicht.

Blick auf das Olper Gewerbegebiet Friedrichsthal-Saßmicke mit terrassierten Baufeldern aus Blickrichtung der A45.

Foto: IHK Siegen



Im Bereich des Produzierenden Gewerbes sind im Kreis Olpe die wichtigsten Branchen im Jahr 2011²⁰:

- Metallherzeugung und -bearbeitung, Herstellung von Metallzeugnissen: 22,3 %
- Maschinenbau: 8,2 %
- Baugewerbe: 6,7 %

Im Dienstleistungsbereich sind im Kreis Olpe die wichtigsten Branchen in Jahr 2011:

- Handel: 11,1 %
- Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen: 10,3 %
- Dienstleistungen für Unternehmen²¹: 9,2 %

Die große Bedeutung des Metallbereichs und des Maschinenbaus im Kreis Olpe ist besonders hervorzuheben. Der Maschinenbau hat seinen Anteil im Vergleich zu 2003 noch ausgedehnt. Die Struktur des Dienstleistungsbereichs ist zwar überwiegend bevölkerungs- und versorgungsorientiert – gleichzeitig gibt es jedoch schon einen recht hohen Anteil der Dienstleistungen für Unternehmen.

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 ebenfalls²²:

- Metallherzeugung und -bearbeitung, Herstellung von Metallzeugnissen: 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. Monostrukturelle Erscheinungen, die eine besondere Gefahr für die Zukunft darstellen könnten, gibt es nicht.

Die Entwicklung der Gemeinden innerhalb der Kreise war unterschiedlich: Im Kreis Olpe haben alle Kommunen in den letzten 30 Jahren an Beschäftigung gewonnen. Hohe Zuwachsraten hatten insbesondere die Kommunen Olpe, Attendorn, Drolshagen und Wenden. Im Kreis Siegen-Wittgenstein gab es in derselben Zeit sehr unterschiedliche Entwicklungen: Hohe Zuwachsraten der Beschäftigung gab es in den Kommunen Wilnsdorf, Burbach, Erndtebrück²³ und Freudenberg. Abnahmen der Beschäftigung gab es in Hilchenbach, Kreuztal, Neunkirchen und Siegen. In der Regel haben sich die Kommunen besonders gut entwickelt, denen es rechtzeitig gelang, in ausreichendem Maße Gewerbeflächen in der Nähe der beiden Autobahnen A 4 und A 45 zu entwickeln und zu vermarkten.²⁴ Diese beiden Autobahnen stellen eine sehr gute Erschließung der westlichen Teile der beiden Kreise dar. Demgegenüber gelten die östlichen Teile beider Kreise als deutlich schlechter an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

²⁰ Die Prozentwerte bezeichnen die Anteile der jeweiligen Branchen an der Gesamtbeschäftigung 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 Lasphe entwickelt, wodurch sich ein Teil der regionalen Beschäftigungszuwächse in Erndtebrück konzentriert.

²⁴ Droege, H.-J.; Jäger, S.; Stötzel, H.: Verkehrswege und Gewerbeflächen – Motoren der Beschäftigtenentwicklung. Heft 80 der Schriftenreihe der IHK Siegen. Herausgegeben von der Industrie- und Handelskammer Siegen, April 2008, S. 11

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

Die sogenannten ‚Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen‘ (GIB) sind Teil der Regionalpläne, die in Nordrhein-Westfalen in Zeitabständen von etwa 15 Jahren aufgestellt werden. Der zurzeit gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), stammt aus dem Jahr 2008.²⁵

Der Regionalplan legt die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirks Arnsberg und für seine Teilräume fest. Er ist ein räumlicher Gesamtplan, „[...] der raumrelevante Festlegungen sowohl zur Siedlungs- als auch zur Freiraumstruktur sowie zur Verkehrsinfrastruktur trifft. [...] Kerninhalt des Regionalplanes ist dabei die Abgrenzung zwischen Siedlungsraum und Freiraum.“²⁶ Dabei werden die Festlegungen zeichnerisch und textlich dargestellt. Zeichnerisch werden im Regionalplan in der Regel alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen festgehalten, die einen Flächenbedarf von mehr als 10 ha umfassen (§ 3 Abs. 2 Planverordnung vom 10. Mai 2005).²⁷

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 zuzuordnenden 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

²⁵ Bezirksregierung Arnsberg, Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe).

Arnsberg, 2008. Im Folgenden zitiert als: Regionalplan Oberbereich Siegen

²⁶ Umweltbericht Regionalplan Arnsberg, a.a.O., S. 1.

²⁷ Regionalplan, Oberbereich Siegen, S. 17

²⁸ Die Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) „umfassen neben Wohnbauflächen auch alle mit dieser Funktion zusammenhängenden Flächen, so beispielsweise für Gemeinbe-

darfeinrichtungen, für die öffentliche und private Versorgung, für den Verkehr, für Sporteinrichtungen und Kindergärten. Sie schließen auch gemischte Bauflächen, Flächen für wohnverträgliches Gewerbe unter 10 ha und Abstandsflächen ein. [...] ASB können auch innerörtliche Grün- und Freiflächen sowie kleinere Waldflächen enthalten einschließlich solcher Teilflächen, die für ein Biotopsystem von Bedeutung sind.“ Quelle: Regionalplan Siegen, a.a.O., S. 28

²⁹ ebenda, S. 1

³⁰ ebenda, S. 32

³¹ Regionalplan Oberbereich Siegen, a.a.O., S. 32

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.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.

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.³³ Die Ergebnisse wurden der Bezirksplanungsbehörde übermittelt, von dieser unter Plausibilitäts Gesichtspunkten geprüft und, soweit erforderlich, nach Rückfragen und Ortsbesichtigungen überarbeitet.³⁴

Im weiteren Verlauf des Verfahrens spielten und spielen insbesondere die Reserveflächen eine entscheidende Rolle. Bei diesen Reserveflächen handelt es sich um planerisch verfügbare Gewerbeflächen der Bauleitplanung, soweit sie nicht betriebsgebunden sind.³⁵ Planerisch verfügbar sind Flächen,

die im Regionalplan und/oder in Flächennutzungsplänen schon planerisch gesichert worden sind. Ob sie tatsächlich für die Vermarktung verfügbar sind, wird und wurde innerhalb des Verfahrens nicht ermittelt.

Die Reserveflächen stellen somit das kommunale Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen dar. Im weiteren Schritt des Verfahrens wurde diesem Angebot die wahrscheinliche zukünftige Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen gegenübergestellt. Diese wurde über eine Prognose des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs ermittelt.

Die Prognose des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs wurde im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans Arnsberg auf der Basis einer vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) in Dortmund entwickelten GIFPRO-Methode (Gewerbe-Industrieflächenbedarfsprognose-Methode) ermittelt.³⁶ Über die Determinanten dieser Methode und den Ablauf der Berechnung wurden die Kommunen informiert. Bei den in diesem Modell verwendeten Quoten und Kennziffern handelte es sich um Standardwerte, die in der Vergangenheit ermittelt worden sind. Die Berechnung wurde von der Regionalplanungsbehörde in Arnsberg durchgeführt; die Ergebnisse wurden den Gemeinden mitgeteilt. Den Städten und Gemeinden war es freigestellt, „ergänzende Kontrollrechnungen auf der Basis empirisch ermittelter Neuansiedlungs- und Verlagerungsquoten der letzten 10 bis 15 Jahre durchzuführen“.³⁷

Auf diese Art wurde ein sogenannter ‚landesplanerischer Grundbedarf‘ für die Bauleitplanung jeder Kommune ermittelt. Zentralörtlich hervorgehobene Gemeinden erhielten einen Funktionszuschlag von 20 % zur Unterstützung einer gewerblich-industriellen Schwerpunktbildung.³⁸

Die so für die Bauleitplanung ermittelten Werte sind Bruttobauland, also die Summe der Grundstücksflächen, betrieblichen Repräsentationsflächen, privaten und öffentlichen Grünflächen und der Verkehrsflächen zur inneren Erschließung der Gewerbe- und Industrieflächen.³⁹

Die Umrechnung der Bedarfswerte der Bauleitplanung (Bruttobauland) in solche des Regionalplanes (GIB) erfolgte über einen Planungszuschlag von 20 %. Damit sollte sichergestellt werden, dass „die Gemeinden bei der Umsetzung der

³² ebenda

³³ Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 32: Bedarfsermittlung und Darstellung von Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Regionalplan. Arnsberg, 7.2.2008, S. 1

³⁴ ebenda

³⁵ ebenda

³⁶ ebenda, S. 2

³⁷ ebenda, S. 3

³⁸ ebenda, S. 2

³⁹ ebenda

Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche des Regionalplans in gewerbliche Bauflächen der Bauleitplanung einen ausreichenden Entwicklungs- und Handlungsspielraum erhalten.“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.⁴¹

Die Prognose des Gewerbeflächenbedarfs ist faktisch eine Prognose der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage. Diese Nachfrage wurde dann den ermittelten Angebotswerten aus der Betrachtung der planerisch verfügbaren Gewerbeflächen gegenübergestellt. Das Ergebnis dieser Flächenbilanz waren die ersten konkreten Vorstellungen über das Ausmaß der im Regionalplan zu berücksichtigenden Gewerbe- und Industrie- flächen.

Wenn sich eine Neudarstellung von Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen als erforderlich erwies, kam es zu verschiedenen Erörterungen mit den Kommunen, die ihre eigenen Vorstellungen für neue GIB-Bereiche entwickelten und vorlegten. Dabei wurden auch die vorhandenen Flächen geprüft, und es wurde angeregt, ggf. auf langfristig nicht umsetzbare Reserveflächen zu verzichten, sie aus dem Flächennutzungsplan zu nehmen und dann auch nicht mehr im Regionalplan als Siedlungsbereich dazustellen.

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.⁴² Eine solche Umweltprüfung wurde auch im Falle des Regionalplans für den Oberbereich Siegen durchgeführt. Ergebnis dieser Umweltprüfung ist ein Umweltbericht.⁴³ Dabei erfolgte die Prüfung nur für die Festlegungen des Regionalplans, die von ihrer Art her grundsätz-

lich erwarten lassen, dass sie negative Umweltauswirkungen hervorrufen können.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 Nutzungen⁴⁵

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.

Festzuhalten ist, dass die meisten der in dieser Studie analysierten GIB im Rahmen des Umweltberichtes nicht genannt wurden. Das dürfte damit zusammenhängen, dass diese Gebiete vor der Aufstellung des neuen Regionalplans schon ausgewiesen waren bzw. schon im Prozess der Bauleitplanung standen. Das hat allerdings zur Konsequenz, dass eine differenzierte Betrachtung der Umweltauswirkungen erst in den nachfolgenden Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren – also auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung – erfolgt.

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

⁴⁰ ebenda

⁴¹ Umweltbericht Regionalplan Arnsberg, S. 7

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)

⁴³ Umweltbericht Regionalplan Siegen, a.a.O., S. 7

⁴⁴ ebenda, S. 10

⁴⁵ ebenda

- schutzwürdige Böden
- Wasser
- Klima/Luft
- kulturelles Erbe
- Nähe zur Wohnbevölkerung

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

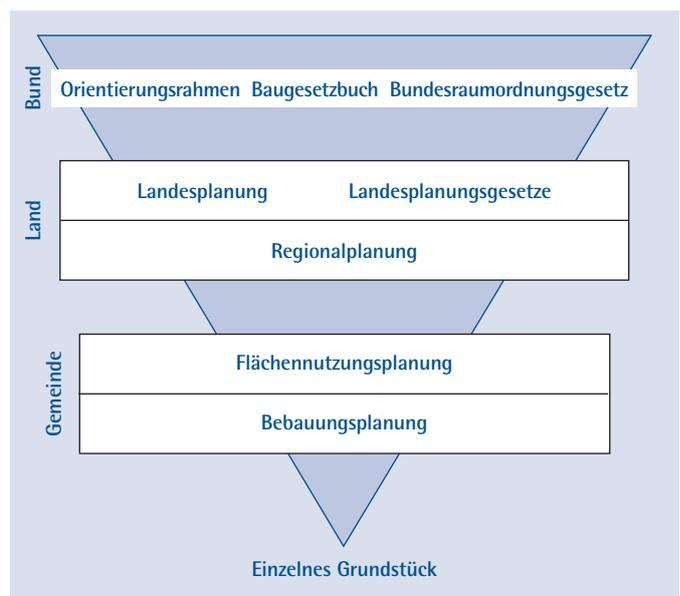
Trotz der zahlreichen umweltrelevanten Aspekte, die im Rahmen der Umweltprüfung angesprochen und eingeschätzt wurden, betont der Umweltbericht vor dem Hintergrund des rahmensetzenden Charakters des Regionalplans den geringen Detaillierungsgrad der beschriebenen Umweltauswirkungen. Auch in den genannten Prüfungsfällen erfolgt eine differenzierte Betrachtung der Umweltauswirkungen in den nachfolgenden Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren. Dennoch kann die Umweltprüfung im Hinblick auf die GIB bereits zum Ergebnis kommen, dass bestimmte beabsichtigte GIB nicht weiter verfolgt werden.

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.

Darauf wird im nächsten Kapitel näher eingegangen. Im Rahmen einer a-priori Einschätzung wird im folgenden Abschnitt der mögliche Zusammenhang zwischen den relevanten Umweltaspekten und einer Reduzierung der möglichen Flächeninanspruchnahme erörtert. Zuvor müssen allerdings die planerischen Schritte von der Ausweisung der GIB über die Flächennutzungsplanung zu den Bebauungsplänen beleuchtet werden.

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

Im Baugesetzbuch ist geregelt, dass die gemeindlichen Bauleitpläne, 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.



System der Raumplanung in Deutschland – Gesetze und Planungsinstrumente. Aus: Fürst/Scholles (HG.): Handbuch Theorien und Methoden der Raum- und Umweltplanung, S. 74

In Bezug auf die gewerblichen Nutzungen gilt, dass die gewerblichen Bauflächen oder Baugebiete, die im Flächennutzungsplan dargestellt werden, sich aus den GIB des Regionalplans ableiten lassen müssen. Die gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplans bilden dann den Rahmen für die in den Bebauungsplänen auszuweisenden Gewerbe- und Industriegebiete.

⁴⁶ ebenda, S. 81

⁴⁷ 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)

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.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.

Allerdings gibt es auch Bebauungspläne für Gewerbe- und Industriegebiete, die deutlich vor dem Regionalplan von 2007 in Kraft getreten sind. Für diese existiert dann auch kein Umweltbericht.

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 Lehnscheid VI-Erweiterung/Wilden-Nord vom 15.03.2005 (Plan und Begründung einschl. Umweltbericht)

Alle diese Bebauungspläne enthalten selbstverständlich die üblichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. In den meisten Baugebieten werden Flächen für Industriebetriebe festgesetzt. Angestrebt wurden also Flächen, die Unternehmen mit höheren Störgraden aufnehmen könnten. Teilweise sind aber auch nur GI-Flächen mit Einschränkungen festgesetzt. GE-Flächen spielen eine etwas geringere Rolle. Manchmal werden sie vor allem festgesetzt, um den Übergang zu Nachbarnutzungen planerisch abzuschwächen. In relativ geringem Maße gibt es auch MI-Flächenfestsetzungen.

20 ⁴⁸ Auch zum Flächennutzungsplan von Burbach gibt es keinen Umweltbericht, da für diesen das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 Anwendung fand. vgl. Gemeinde Burbach: Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach, Erläuterungsbericht, März 2006, S. 2

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 im 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 Investitions erleichterungs- und Wohnbaurandgesetz vom 22.04.1993 durch Einfügen des neuen § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 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 Bundesbaugesetzes von 1998 wurde in § 1a BauGB festgelegt, dass besonders die Um-

weltbelange, 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

⁴⁹ Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen und Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Gemeindliches Ausgleichskonzept: Ausgleichsplanung, Ausgleichspool, Ökokonto. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, Düsseldorf, o. J., S. 11. Im Folgenden zitiert als: Arbeitshilfe NRW: Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

⁵⁰ ebenda

⁵¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BauGBI. 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.⁵³

In den vorliegenden Bebauungsplänen, die nach 1998 entstanden sind, spielen die seitdem geltenden Regelungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft eine immer wichtigere Rolle. In den Begründungen zu den Bebauungsplänen werden die gültigen Rechenschemata zur Berechnung der Wertpunkte verwendet. Dabei werden die Wertpunkte in Bezug auf die Wertigkeit des Eingriffs in die bestehende Situation berechnet. Die in den untersuchten Gebieten selbst stattfindenden Ausgleichsmaßnahmen werden genannt und wertpunktmäßig berechnet. Obwohl die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Plangebiete durchaus in erheblichem Maße zu einer Verringerung der betrieblich nutzbaren Fläche führen, müssen in der Regel noch zahlreiche Ersatzmaßnahmen außerhalb der Gebiete durchgeführt werden. Dies ist faktisch bei allen hier untersuchten Gewerbe- und Industriegebieten seit 1998 der Fall.

4.2 Bedeutung der topographischen Bedingungen

Bei allen untersuchten Gebieten spielen die ungünstigen topographischen Verhältnisse eine wichtige Rolle. Sie verlangen in der Regel umfangreiche Erdarbeiten auf den Geländen. Dabei werden häufig Terrassen angelegt, um relativ ebene Flächen zur gewerblichen Nutzung anbieten zu können. Auf diese Weise entstehen in nicht unerheblichem Maße Böschungsflächen, die zum Verlust an gewerblich nutzbarer Fläche führen. Der Einfluss dieser Böschungsflächen auf den Verlust an gewerblich nutzbarer Fläche ist allerdings schwierig zu quantifizieren. Das hängt zumeist damit zusammen, dass diese Böschungsflächen neben anderen Flächen innerhalb der Gebiete als Ausgleichsflächen im Sinne der Eingriffsregelung dargestellt und genutzt werden.

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



22 ⁵³ vgl. z. B. Arbeitshilfe Eingriffsbewertung. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW (redaktionell überarbeiteter Nachdruck, Stand: Mai 2001). In: Arbeitshilfe NRW: Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, a.a.O., Anhang 9.6, S. 120 ff.

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 Ausgleichsflächen innerhalb der Gewerbeflächen zu verzichten und mehr auf Kompensationen außerhalb der Gewerbegebiete 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-Richtlinie⁵⁴ ist die entscheidende Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union (EU), die im Jahre 1992 von den Mitgliedstaaten beschlossen wurde. Die Richtlinie hat zum Ziel, wildlebende Arten, deren Lebensräume und die europaweite Vernetzung dieser Lebensräume

zu sichern und zu schützen.⁵⁵ 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 verschiedenen Anhängen (Anhang I und II der FFH-Richtlinie) genannten Arten und Lebensräume unter Schutz gestellt werden. Heute gibt es das Schutzgebietsnetz Natura 2000, das Gebiete umfasst, in denen bestimmte Habitate 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 aufgeführt. Beide enthalten Listen von Tier- und Pflanzenarten,

Die Ausweisung der Trupbacher Heide in Siegen als FFH-Gebiet verhinderte die Pläne für ein großflächiges interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet.



Foto: steffine/pixio.de

⁵⁴ oder auch FFH-Richtlinie oder Richtlinie 92/43/EWG

⁵⁵ <http://www.fauna-flora-habitatrichtlinie.de>, Zugriff am 16.11.2012

die selten und schützenswert sind. „Weil die Gefahr besteht, 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, andererseits sind bei der Planung die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 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 deutlich ausgewirkt:

- Ende der 1980er Jahre bestanden in der Stadt Siegen durch die Regionalplanung unterstützte Pläne, ein ehemaliges Truppenübungsplatzgelände nördlich des Ortsteiles Trupbach zu einem interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiet 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 Truppenübungsplatz. Parallel dazu liefen allerdings erhebliche Bemühungen der Naturschutzverbände und der Naturschutzbehörden, das Gebiet wegen seiner besonderen Bedeutung (Heidelandschaft, Magerweiden etc.) als FFH-Gebiet 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 Ausnahmeregelung bezüglich des FFH-Status nicht zuzulassen, die Pläne für dieses Gewerbe- und Industriegebiet aufgegeben werden 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 deutlich größer ist (umfasst Martinshardt, Oberes Leimbachtal, Faule Birke und Eisernhardt), sind nach Angaben des Wirtschaftsförderers der Stadt Siegen Habitate der Bechsteinfledermaus festgestellt worden. Damit besteht die Gefahr, dass ein großer Teil des GIB nicht gewerblich nutzbar ist. Allerdings müssen noch umfangreiche Gutachten durchgeführt 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 Gewerbeflächen existieren in deutlich kleinerem Umfang in den Gewerbegebieten 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 Artenschutz 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 gewerbliche Nutzung nicht mehr in Frage kommen. Die Auseinandersetzungen um die Trupbacher Heide dürften im Hinblick auf GIB-Ausweisungen jedoch eine relativ selten auftretende Dimension haben.

⁵⁶ <http://www.ffh-gebiete.de/natura2000/ffh-anhang-iv>, Zugriff am 14.11.2012

⁵⁷ Spannowsky, W.; Uechtritz, M.: Kommentar zum Baugesetzbuch, Verlag C.H.Beck, München 2009, S. 38

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

Das seit den 1970er Jahren ständig wachsende Umweltbewusstsein in Deutschland führte schon früh zu Diskussionen um eine Umweltfolgenabschätzung (Environmental Impact Assessment) bei öffentlichen und privaten Maßnahmen, die in den Vereinigten Staaten schon im Jahr 1970 eingeführt worden war. In Europa wurde die sogenannte Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erst durch die UVP-Richtlinie des Rates der Europäischen Gemeinschaften im Jahr 1985 eingeführt.⁶¹ In Deutschland wurde die UVP durch das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990⁶² etabliert. Die Umweltverträglichkeitsprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen von öffentlichen und privaten Vorhaben sowie von bestimmten Plänen und Programmen.⁶³ Das Gesetz enthält im Anhang eine lange Liste sogenannter UVP-pflichtiger Vorhaben (sogenannte Projekt-UVP). Es verankerte aber auch die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung für Bebauungspläne als Grundlage für Entscheidungen über die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben sowie für Bebauungspläne, die als Ersatz für Planfeststellungsbeschlüsse UVP-pflichtiger Vorhaben aufgestellt wurden.

Aus vielen unterschiedlichen Gründen ist die sogenannte Plan-UVP aber erst in der Realität der Bauleitplanung wirkungsvoll geworden, nachdem die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-RL) verabschiedet worden ist. Mit dieser Richtlinie sollte endlich sichergestellt werden, dass Umwelterwägungen tatsächlich bei der Ausarbeitung und Annahmen von Plänen und Programmen einbezogen werden.

Die wesentlichen Bestimmungen dieser Richtlinie wurden durch das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau), im Langtitel ‚Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-

Richtlinien‘ vom 24. Juni 2004, in das Baugesetzbuch übernommen. Kern der Änderung des BauGB im Jahr 2004 war die Einführung der Umweltprüfung in die Bauleitplanung. Damit wurden gleichzeitig zahlreiche Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne geändert.

In den §§ 1 und 1a BauGB ist der Katalog der in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten fortentwickelt worden. In § 2 BauGB wurde festgelegt, dass bezüglich der Belange des Umweltschutzes grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchgeführt werden muss. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen.

In den Anlagen zu § 2 sind Einzelheiten zur Aufstellung der Umweltberichte festgelegt worden. Danach sind vor allem die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzustellen. In der Folge ist die sog. Plan-UVP oder auch Strategische Umweltprüfung auch auf der örtlichen Ebene bei der Aufstellung der Bauleitplanung wirksam geworden.

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 Huppcherhammer ausführlich genannt worden sind.⁶⁴ Diese Untersuchungen sind natürlich nicht unmittelbar flächenwirksam.

Sie stellen aber die gründlichste Auseinandersetzung mit den natürlichen Gegebenheiten vor Ort dar. Sie sind dabei genauer als die Strategischen Umweltprüfungen im Rahmen der Regionalplanung und der Flächennutzungsplanung. Es kann daher nicht überraschen, dass dabei mehr Beeinträchtigungen der Umweltbelange aufgedeckt werden als in den Planungsebenen oberhalb der örtlichen Ebene. Und diese Erkenntnisse – in unseren Beispielen im Wesentlichen Belange des Biotopschutzes und des Artenschutzes – führen über die Festsetzung z. B. von umfangreicheren Ausgleichsmaßnahmen oder über den Ausschluss von Nutzungen auf Teilgebieten des GIB durchaus zu erheblichen Einschränkungen des Ausmaßes der gewerblich/industriellen Nutzung auf der Fläche eines GIB.

⁶¹ Richtlinie des Rates über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten vom 27.6.1985, (Richtlinie 85/337/EWG), Brüssel 1985

⁶² Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG vom 12.02.1990. In: BGBl. I 1990 Nr. 6, S. 206, Bonn 1990

⁶³ ebenda, §§ 1 f.

⁶⁴ vgl. Kapitel 3.3

4.5 Bedeutung des Wasserrechts

Aus Gründen des Klimaschutzes und des Hochwasserschutzes sind in den vergangenen Jahren zahlreiche Regelungen des Wasserrechts verändert und erneuert worden. Für die hier zu betrachtenden neuen Gewerbegebiete sind dabei vor allem Regelungen zur Behandlung von Niederschlagswasser von wachsender Bedeutung.

Danach ist „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in eine Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.“⁶⁵ Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, können im Bebauungsplan festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB). Die Versickerungsanlagen bestehen meist aus Mulden, Schächten, Rigolen oder Kombinationslösungen.

Die Gemeinden sind auch für den Bau von Abwasseranlagen verantwortlich. Zu den Abwasseranlagen, die in den letzten Jahren in Siedlungsgebieten, damit auch in Gewerbe- und Industriegebieten, aus Gründen des Hochwasser- und Klimaschutzes eine wachsende Bedeutung gewonnen haben, gehören Regenklärbecken und Regenrückhaltebecken.

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 Nettowerte 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.

Beispiel eines Regenrückhaltebeckens im Industriegebiet Lehnscheid.

Foto: IHK Siegen



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 raumbedeutsamen 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 Abstandsregelungen 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 Schalleistungspegeln 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: IHK Siegen



⁶⁶ Berücksichtigung von Emissionen und Immissionen bei der Bauleitplanung sowie bei der Genehmigung von Vorhaben. In: Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Immissionsschutz in der Bauleitplanung. Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), Düsseldorf 2007, S. 59. Im Folgenden zitiert als: Abstandserlass

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.

Drei der Standorte liegen innerhalb des Kreises Olpe, die übrigen befinden sich im Kreis Siegen-Wittgenstein.

Während ein Großteil der untersuchten Gewerbegebiete sich perlenschnurartig entlang der A 45 aufreihet, liegen zwei Standorte abseits der Hauptverkehrsachse der Region. Vier Standorte befanden sich zum Zeitpunkt der Untersuchung noch in der Entwicklung bzw. Realisierung, die übrigen waren bereits voll erschlossen und z.T. auch vermarktet.

Lage der Untersuchungsgebiete (ohne Maßstab, eigene Darstellung)



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

Belegenheitskommune	Standort	Interviewpartner	Datum
Burbach	Industriepark Burbach	Christian Feigs (Gemeinde Burbach)	17.10.2012
Erndtebrück	Industriepark Wittgenstein	Anja Achenbach (Zweckverband Region Wittgenstein) Estelle Dageroth (DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft)	24.10.2012
Finnentrop	Finnentrop III	Aloys Weber (Gemeinde Finnentrop)	15.10.2012
Freudenberg	Wilhelmshöhe West	Karl-Hermann Hartmann, Michael Längler (Stadt Freudenberg)	23.10.2012
Olpe	Hüppcherhammer	Bernd Knaebel, Kai Thomalla (Stadt Olpe)	23.10.2012
Siegen	Martinshardt / Oberes Leimbachtal	Gerald Kühn, Eckhardt Weidt (Stadt Siegen)	15.10.2012
Wenden	Auf der Mark	Reiner Jung, Uwe Müscher (Gemeinde Wenden)	17.10.2012
Wilnsdorf	Lehnscheid VI	Josef Nordmann (Gemeinde Wilnsdorf)	24.10.2012



Luftaufnahme Industriepark Burbach aus
Blickrichtung Würgendorf („Industrie im Grünen“).
Foto: Gemeinde Burbach

5.1 Burbach: Industriepark Burbach

5.1.1 Einleitung

Die Gemeinde Burbach liegt innerhalb des Kreises Siegen-Wittgenstein am südöstlichen Rand von Nordrhein-Westfalen im Bereich des Dreiländerecks zu Rheinland-Pfalz und Hessen. Durch die verkehrsgünstige Lage direkt an der A 45 ist eine Anbindung an die Ballungszentren Frankfurt/Rhein-Main, Köln-Bonn und das Ruhrgebiet gegeben. Die etwa 15.000 Einwohner von Burbach verteilen sich auf neun Ortsteile, wovon das Zentrum von Burbach mit etwa 4.400 Einwohnern den größten Ortsteil darstellt.

5.1.2 Rahmenbedingungen der Gewerbeflächenentwicklung in Burbach

Als Teil der Mittelgebirgslandschaft des Sieger- und Sauerlandes ist Burbach durch die Topographie des Rothaargebirges geprägt und weist Höhen zwischen 310 und 613 m ü. NN. auf. Die starke naturräumliche Prägung spiegelt sich auch in dem Waldanteil von etwa zwei Dritteln der Gemeindefläche sowie in den vorhandenen naturräumlichen Schutzgebieten wider:

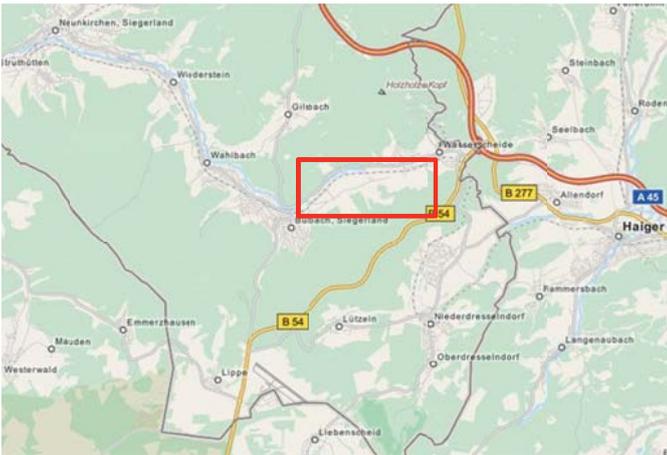
16 % des Gemeindegebiets sind als Naturschutzgebiet und 48 % als europäisches Vogelschutzgebiet festgesetzt.

Seit den 1970er Jahren haben sich zahlreiche Betriebe in Burbach angesiedelt. Dank der etwa 6.000 Arbeitsplätze weist die Gemeinde einen Einpendlerüberschuss auf. Grundlage dafür war vor allem der Bau des Industrieparks Burbach zwischen dem Burbacher Zentrum und dem Ortsteil Würgendorf.

Am Siegerland-Flughafen verfügen die Gemeinde Burbach (NRW) und die Gemeinde Rennerod (Rheinland-Pfalz) in dem interregionalen Gewerbegebiet Siegerland-Flughafen zusammen noch über ca. 7,5 ha Netto-Gewerbefläche. Des Weiteren erschließt die Gemeinde Burbach zusammen mit der Nachbarkommune Neunkirchen aktuell weitere 30 ha Brutto-Gewerbefläche im ‚Interkommunalen Gewerbegebiet Rübgarten II – Burbach/Neunkirchen‘. Die Erschließungsarbeiten dazu beginnen 2013.

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



Lage des Untersuchungsgebietes Burbacher Industriepark (ohne Maßstab, Kartengrundlage: OpenStreetMap; Lizenz: www.openstreetmap.org/copyright)

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.



Darstellung der Bebauungsplan-Ausweisung im Bereich des Industrieparks Burbach (ohne Maßstab; eigene Darstellung auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 31, 32 und 33; Stand letzte Änderung: August 2003)

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 Neuauflistung 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.

Ausschlaggebend für die Neuauflistung war eine vielfach von den Festsetzungen der Bebauungspläne abweichende und über Befreiungen realisierte tatsächliche Bebauung des Gebiets. Zudem sollte mit der Neuauflistung dem Natur- und Landschaftsschutz, dem Immissionsschutz sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen werden. 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 Haupteinfahrtsstraße (Carl-Benz-Straße) an die L 730 und ggf. an die B 54 bedeutete 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

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 5a von 1974 wurde auf die Festsetzung von Grünflächen weitestgehend verzichtet. Innerhalb des Industrieparks wurden Terrassierungsarbeiten durchgeführt, die einen Höhenausgleich des in Tal- und Hanglage befindlichen Gebiets schufen. Nach heutiger Einschätzung der Gemeindeverwaltung gab es darüber hinaus keine für diese Region unverhältnismäßig großen Maßnahmen zur Baureifmachung des Industrieparks.

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 so 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:

	B-Plan Nr. 31	B-Plan Nr. 32
Ökopunktwerte mit Neuaufstellung	39,84	40,10
Ökopunktwerte des ursprünglichen B-Plans Nr. 5a (1974)	38,90	36,42
Bilanz	+ 0,94	+ 3,68

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.

	B-Plan Nr. 33
Ökopunktwerte mit Neuaufstellung	unbekannt
Ökopunktwerte des ursprünglichen B-Plans Nr. 5a (1974)	unbekannt
Bilanz	- 21

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:

Industriepark Burbach		
Räumlicher Geltungsbereich Bebauungspläne	97,3 ha	100,0 %
Gewerbe- und Industrieflächen	63,3 ha	64,8 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	50,6 ha	52,0 %
Verkehrs- und Versorgungsflächen (inkl. Verkehrsgrün, technische Infrastruktur)	9,5 ha	9,8 %
Grünflächen (inkl. Wald und landwirtschaftlich genutzte Flächen)	24,8 ha	25,4 %

Tabelle 6: Eingriffsbilanzierung des Bebauungsplans Nr. 33 in Burbach

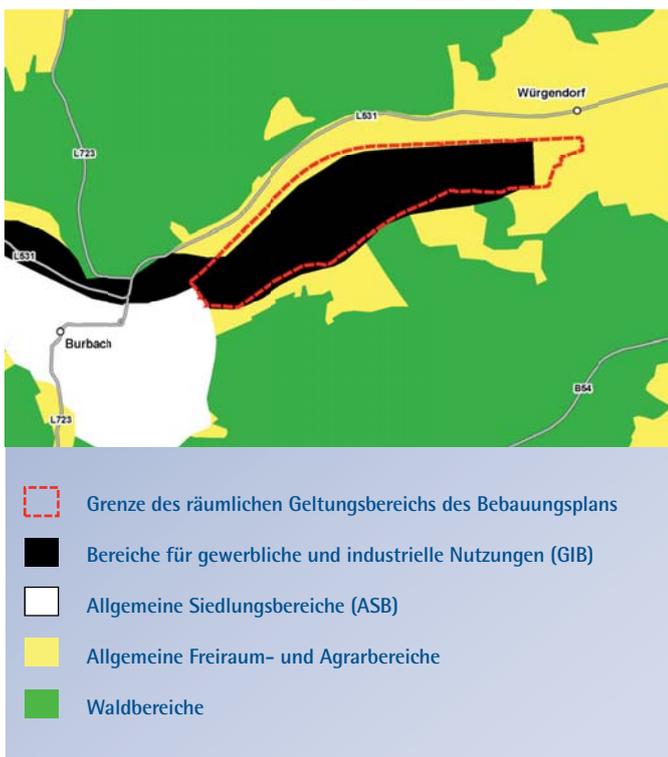
Der Anteil der Gewerbe- und Industrieflächen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen liegt bei 64,8 % bzw. 52,0 %.

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

Grundlage für die übergeordnete Planung war der damals rechtskräftige Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Oberbereich Siegen vom 10. Oktober 1989.

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.



Schematische Darstellung der GIB-Ausweisung im Bereich des Industrieparks Burbach (ohne Maßstab; eigene Darstellung auf Grundlage des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Siegen vom November 2008 sowie der Bebauungspläne Nr. 31, 32 und 33; Stand letzte Änderung: August 2003)

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

Diese zeichnerische Darstellung im Regionalplan deckt sich im zentralen und östlichen Bereich – unter Berücksichtigung der fehlenden Parzellenschärfe des Regionalplans – ungefähr mit den in den Bebauungsplänen Nr. 31, 32 und 33 festgelegten Grenzen des Industrieparks. Diese umfassen in der Summe 97,3 ha. Dies entspricht etwa 79 % der GIB-Flächenausweisung.

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

Soweit eine rückblickende Betrachtung möglich ist, hat aus Sicht der Gemeinde Burbach die topographische Situation zu dieser Zeit eine vergleichsweise geringe Einschränkung in der Baureifmachung der Flächen dargestellt. Heute wäre hingegen mit deutlich größeren Widerständen bei der Entwicklung des Industrieparks aufgrund der Tallage, des Natur-, Wasser-, Biotop- und Artenschutzes zu rechnen, denn südlich des Burbacher Zentrums befinden sich mehrere Naturschutzgebiete sowie große Vogelschutzgebiete.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans etwa 20 Jahre nach seiner Erstaufstellung, wurde der Industriepark hinsichtlich seiner Bebaubarkeit eingeschränkt. Dies geschah insbesondere zu Gunsten von Grünflächen aufgrund natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange. Diese Neuaufstellung führte zudem dazu, dass der letzte Bauabschnitt nicht mehr umgesetzt wurde. 64,8 % des Plangebiets stellen heute Netto-Industrie- bzw. Gewerbefläche dar.

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.



Der Industriepark Wittgenstein ist ein interkommunales Gewerbegebiet der Gemeinde Erndtebrück und der Städte Bad Berleburg und Bad Laasphe.

Foto: IHK Siegen

5.2 Erndtebrück: Interkommunaler Industriepark Wittgenstein

5.2.1 Einleitung

Die rund 7.000 Einwohner zählende Gemeinde Erndtebrück liegt im Nordosten des Kreises Siegen-Wittgenstein und gliedert sich in neun Ortsteile. Die Gemeinde liegt auf einer Höhe von durchschnittlich 490 m ü. NN., der Ebschloh als höchste Erhebung erreicht 686 m ü. NN. Zusammen mit den angrenzenden Gemeinden Bad Berleburg und Bad Laasphe bildet sie die Region Wittgenstein, die gekennzeichnet ist durch hochliegende Mittelgebirgslagen und weite Talauen. Es handelt sich um eine sehr ländliche und stark bewaldete Region, die nur wenig durch Verkehrsflächen zerschnitten ist. Wichtige Verkehrsstrassen sind die B 62 und die Eisenbahnlinie Siegen-Marburg.

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

Bereits Ende der 1980er Jahre war im Zuge der Neuaufstellung des GEP-Teilbereichs ein Flächendefizit von rund 50 ha für die drei Kommunen der Region Wittgenstein festgestellt worden. Zur Behebung dieses Defizits wurde die interkommunale Zusammenarbeit als Ziel propagiert, was 1992 durch ein regionales Entwicklungskonzept wie auch 1993 im Rahmen der Siegerlandkonferenz weiter bestärkt wurde.

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 Gewerbestandes ohne notwendigen Eingriff in wertvolle Biotop 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.



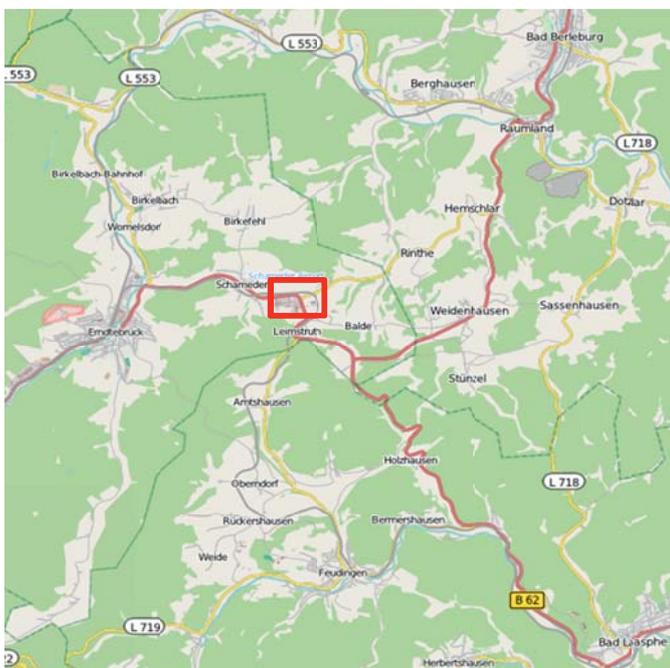
5.2.3 Lage des Untersuchungsgebietes

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 Gemarkung 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.



Lage des Untersuchungsgebietes Industriepark Wittgenstein (ohne Maßstab; Kartengrundlage: OpenStreetMap; Lizenz: www.openstreetmap.org/copyright)

5.2.4 Entwicklungshistorie des Untersuchungsgebietes

Zum 1. 1. 1997 erfolgte gemeinsam mit den Städten Bad Berleburg und Bad Laasphe die Gründung des Zweckverbandes Industriepark Wittgenstein, der im Jahr 2000 in Zweckverband Region Wittgenstein umbenannt wurde und ein erweitertes Aufgabenspektrum erhielt. Die Finanzierung des Zweckverbandes erfolgt durch eine Umlage auf Basis der Einwoh-

nerzahlen, die Gewerbesteuereinnahmen werden nach dem gleichen Schlüssel verteilt.

Im Jahr 2001/2002 wurde der städtebauliche Rahmenplan ‚Gewerbe- und Industriepark Wittgenstein‘ erarbeitet, der Abgrenzung, Erschließung, bauliche Entwicklung, Geländegestaltung und landschaftspflegerische Einbettung als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung darstellte.

Der Grunderwerb stellte sich vergleichsweise schwierig dar und zog sich von 2001 bis 2005 über vier Jahre hin: Mit insgesamt 25 Eigentümern, vor allem Landwirten, mussten intensive Verhandlungen über einen Ankaufspreis sowie Tauschflächen geführt werden. Letztlich wurden die Flächen zum Preis von 10,23 €/m² durch den Zweckverband erworben, zusätzlich mussten Entschädigungszahlungen an Pächter geleistet werden.

Als alleinige Belegenheitskommune ist die Gemeinde Erndtebrück Trägerin der Planungshoheit. Die DSK – Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG ist Projektbetreuer des Zweckverbands und u.a. für die Grundstücksvermarktung zuständig. Mit dem Projekt nahm der Zweckverband eine Vorreiterrolle bei der Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete in Nordrhein-Westfalen ein.

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 Geländemodellierung 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.

Ein dritter Bauabschnitt westlich des Sportplatzes befindet sich derzeit in der Planung. Ein Bebauungsplanentwurf liegt vor, der innerhalb des Plangebietes von 22,5 ha zwei Teilbereiche – östlich und westlich eines dort verlaufenden Siepens – mit insgesamt 16,9 ha Netto-Industrie- und Gewerbefläche vorsieht. Der erste, östliche Teilbereich soll 2014 erschlossen werden.

Der Bebauungsplan ‚Gewerbe- und Industriepark Wittgenstein‘ ist mittlerweile dreimal geändert worden: So wurde im südlichen Planbereich ein Teil einer Versickerungsfläche in eine Gewerbefläche umgewidmet, während im südöstlichen Planbereich eine Fußwegeverbindung verlegt wurde. Zudem wurde der zweite Bauabschnitt des Industrieparks mit der dritten Bebauungsplanänderung um rund 4 ha in östliche Richtung für die Errichtung eines Holzlagerplatzes erweitert. Der geplante Verkauf der Fläche wurde jedoch noch nicht durchgeführt. Die erste Änderung ist 2011 durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplans ‚Rohrbacher Weg 2‘ erneut überplant worden. Dieser Bereich ist inzwischen nicht mehr Teil des Industrieparks Wittgenstein, sondern wird dem Gewerbegebiet Jägersgrund zugerechnet.



Schematische Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs sowie der Gewerbe-, Industrie- und Verkehrsflächen im Industriepark Wittgenstein – 1. und 2. Bauabschnitt (ohne Maßstab; eigene Darstellung auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 4 Abschnitt I ‚Gewerbe- und Industriepark Wittgenstein‘ inkl. der 1. und 2. Änderung sowie des Bebauungsplans Nr. 2 ‚Rohrbacher Weg 2‘)

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).

Der Zweckverband finanziert die Entwicklung über die Aufnahme von Krediten. Zudem konnten Städtebaufördermittel in Höhe von 2,8 Mio. € (inkl. 30 % Eigenanteil) verwendet werden.

Die Erschließungskosten für den Industriepark Wittgenstein (1.-3. Bauabschnitt) betragen insgesamt ca. 11 Mio. €, wovon ca. 2,8 Mio. € auf die Geländemodellierung sowie 1,9 Mio. € auf Ausgleichsmaßnahmen entfielen. Damit ergeben sich Erschließungskosten von etwa 32 €/m² Netto-Industrie- und Gewerbefläche. Hinzu kommen Vorbereitungskosten (Gründerwerb, Bodenordnung, Bauleitplanung, Honorar Erschließungsträger, Vermarktungskosten) von ca. 8 Mio. €. Damit belaufen sich die Gesamtkosten – die Finanzierungskosten außer Acht gelassen – auf 19 Mio. € bzw. rund 56 €/m² Netto-Industrie- und Gewerbefläche.⁶⁹

Die Flächen werden unter Einrechnung der Städtebaufördermittel zu Preisen von 25 €/m² im ersten sowie 26 €/m² im zweiten Bauabschnitt vermarktet. Der Verkaufspreis für den dritten Bauabschnitt wurde noch nicht festgelegt. Die durch die Geländemodellierungen im Plangebiet entstandenen Böschungflächen wurden den privaten Bauflächen zugeschlagen und sind von den ansiedlungswilligen Unternehmen mit zu erwerben. Die bisherige Vermarktung wird durch die Gesprächspartner als durchaus zufriedenstellend bezeichnet, im ersten und zweiten Bauabschnitt sind inzwischen rund 60 % der Flächen vermarktet worden. Schwerpunkte bilden Betriebe der Metallbearbeitung und Holzbearbeitung /-produktion. Hierzu gehört auch ein Biomasseheizkraftwerk der RWE Innogy sowie eines der modernsten Holzpelletwerke Europas, das von German Pellets im Industriepark Wittgenstein errichtet wurde.

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 (Böschungfläche, 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 Eingriffssituation 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 Plangebietes zu 45 % ausgeglichen werden können.

Zum Ausgleich des Defizits wurden Kompensationsmaßnahmen auf sieben Maßnahmenflächen in sämtlichen Zweckverbandsgemeinden vorgesehen. Die Maßnahmen betrafen insbesondere die Entfichtung und Freihaltung von Bachtälern sowie den Waldumbau.

Nach der rechnerischen Bilanzierung konnte durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen insgesamt ein Ausgleich von 94 % erbracht werden. Da die externen Maßnahmen jedoch eine bedeutende Verbesserung des ökologischen Verbundsystems ‚Talraum-Waldsaum-Waldfläche‘ darstellen, die in der rechnerischen Bilanzierung unzureichend berücksichtigt wird, gilt der Eingriff als vollständig abgegolten.

⁶⁹ Bei den Angaben handelt es sich um eine Kombination von Ist- und Planzahlen.

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.

Industriepark Wittgenstein (1. und 2. Bauabschnitt)		
Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan	28,4 ha	100,0 %
Gewerbe- und Industrieflächen	17,1 ha	60,2 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	13,7 ha	48,2 %
Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Bahnflächen)	2,5 ha	8,8 %
Grünflächen	0,6 ha	2,1 %
Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	6,9 ha	24,3 %
Sportplatz	1,3 ha	4,6 %

Tabelle 7: Flächenbilanz Industriepark Wittgenstein (1. und 2. Bauabschnitt)

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		
Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan	22,5 ha	100,0 %
Gewerbe- und Industrieflächen	16,9 ha	75,1 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	13,5 ha	60,0 %
Verkehrsflächen	1,2 ha	5,3 %
Grünflächen (inkl. Naturbelassener Bereich)	2,2 ha	9,8 %
Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	2,2 ha	9,8 %

Tabelle 8: Flächenbilanz Industriepark Wittgenstein (3. Bauabschnitt) – Entwurf

Die Gesamtbilanz aller drei Bauabschnitte des Industrieparks Wittgenstein sähe folgendermaßen aus:

Industriepark Wittgenstein (gesamt) – Entwurf		
Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan	50,9 ha	100,0 %
Gewerbe- und Industrieflächen	34,0 ha	66,8 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	27,2 ha	53,4 %
Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Bahnflächen)	3,7 ha	7,3 %
Grünflächen	2,8 ha	5,5 %
Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	9,1 ha	17,9 %
Sportplatz	1,3 ha	2,6 %

Tabelle 9: Flächenbilanz Industriepark Wittgenstein (gesamt) – Entwurf

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

Die regionalplanerischen Voraussetzungen zur Entwicklung des Industrie- und Gewerbeparks Wittgenstein wurden 1995 mit der 9. Änderung des Gebietsentwicklungsplans geschaffen, indem der Gewerbe- und Industriebereich Erndtebrück-Schameder auf etwa 104,9 ha vergrößert wurde. Das Plangebiet liegt im nördlichen und östlichen Teil des GIB.



Schematische Darstellung der GIB-Ausweisung Schameder mit dem Industriepark Wittgenstein (ohne Maßstab; eigene Darstellung auf Grundlage des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Siegen vom November 2008 sowie des Bebauungsplans Nr. 4 Abschnitt I ‚Gewerbe- und Industriepark Wittgenstein‘)

Der nordwestliche Bereich des GIB wird zukünftig mit dem dritten Bauabschnitt überplant. Im südwestlichen Teil befindet sich das bestehende Gewerbegebiet Jägersgrund – Auf der Roten Wiese – An der Höh’.

Die zeichnerische Darstellung deckt sich – unter Berücksichtigung der fehlenden Parzellenschärfe des Regionalplans – ungefähr mit dem im Bebauungsplan Nr. 4 festgelegten ersten und zweiten sowie den bestehenden Planungen für den dritten Bauabschnitt des Industrieparks. Östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend verbleibt ein bislang nicht gewerblich genutzter Teil des GIB.

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 abgeleitete 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 vermarktbarere 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 betragen rund 56 €/m² Netto-Industrie- und Gewerbefläche.



Luftaufnahme der Gewerbegebiete Finnentrop II. und III.

Foto: Gemeinde Finnentrop

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 Ebbegebirge und Homert. Das Gemeindegebiet befindet sich auf einer Höhe zwischen 220 und 651 m ü. NN. Über 60 % der Gemeindefläche besteht aus Wald.

Wirtschaftlich war Finnentrop lange land- und forstwirtschaftlich geprägt. Heute sind hier neben der weiterhin bedeutsamen holzbe- und verarbeitenden Industrie ein überregional bekannter Fleisch- und Wurstwarenhersteller sowie wichtige Betriebe der Metall- und Kunststoffindustrie, insbesondere Automotive-Zulieferer, ansässig. 72 % der Beschäftigten arbeiteten im Jahr 2010 im Bereich des produzierenden Gewerbes.

5.3.2 Rahmenbedingungen der Gewerbeflächenentwicklung in Finnentrop

Die bedeutendsten Betriebe der Gemeinde sind im Industriegebiet Finnentrop-Frielentrop ansässig. Die Entwicklung der Fläche erfolgte seit 1962 in drei Abschnitten. Die Gewerbeflächen erstrecken sich auf einer Länge von rund 2,5 km. Besonders wichtig für die Entwicklung des Gebietes war die Anbindung an die B 236, die zwischen Finnentrop und Lenhausen verläuft. Dazu wurde 1978 eine Brücke über den Fluss Lenne und die Bahngleise der Ruhr-Sieg-Strecke gebaut. Beide verlaufen parallel zur Bundesstraße durch das Lennetal, welches in diesem Bereich eine Höhe von 235 Metern ü. NN. aufweist.

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 umfangreichen 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.

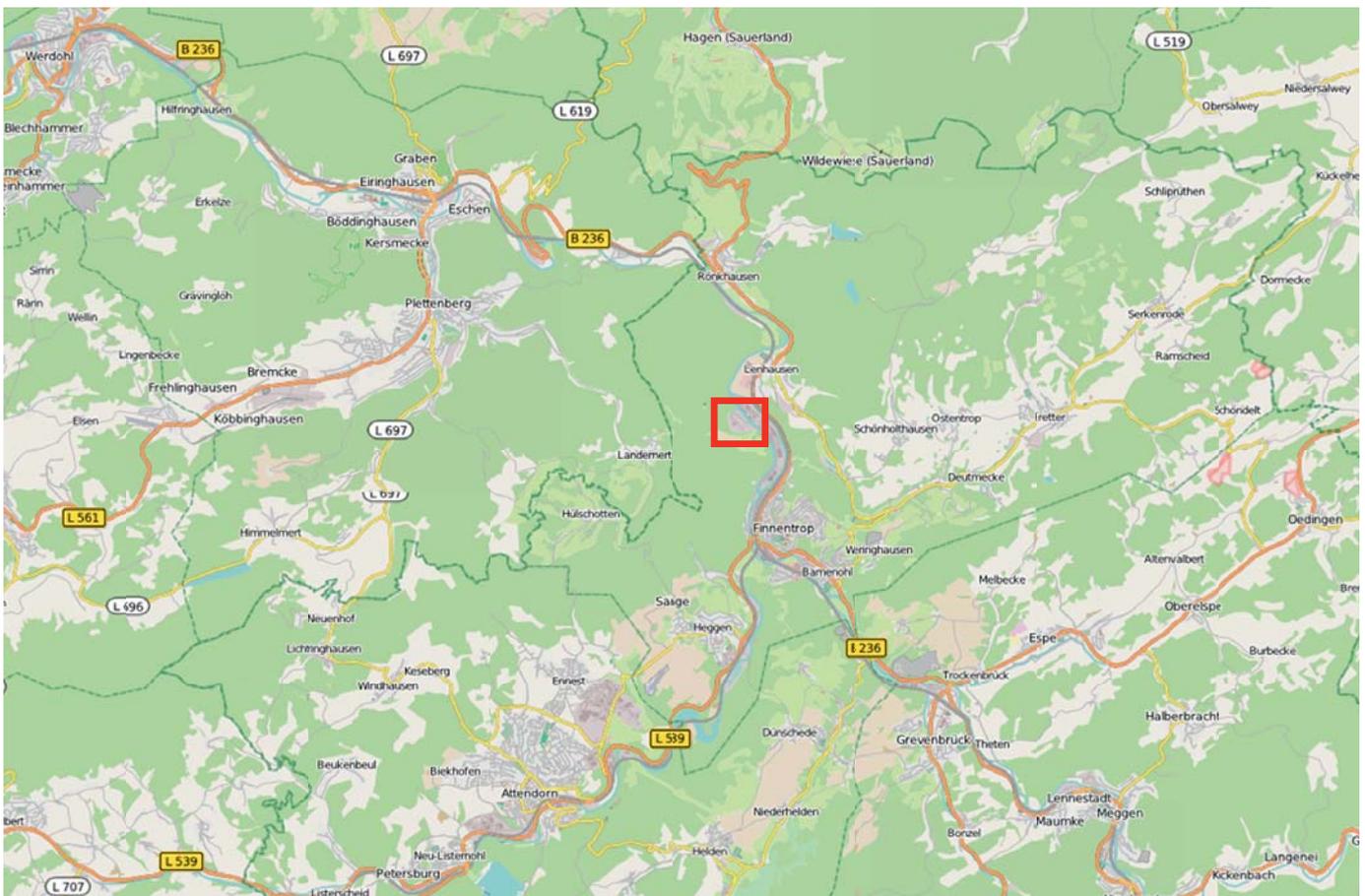
Die Entwicklung Finnentrop III war zunächst weiter südlich auf einer größeren Fläche mit günstigerer Topographie vorgesehen. Aufgrund landschaftsstruktureller Probleme mit dem Vorhandensein kleinerer Fließgewässer wie auch einzelnen Wohngebäuden wurde diese Option jedoch verworfen.

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 Untersuchungsgebiet Finnentrop III befindet sich westlich des bestehenden Industriegebiets Finnentrop II und nordwestlich von Frielentrop. Begrenzt wird das Plangebiet im Osten durch den Obergraben der Lenne zum Wasserkraftwerk Frielentrop, im Süden durch einen befestigten Wirtschaftsweg, im Westen durch einen Forstweg und im Norden durch Laubwald.

Das Industriegebiet Finnentrop III wird durch die Kalkofenstraße verkehrlich erschlossen, welche über die Industrie-



Lage des Untersuchungsgebietes Finnentrop III (ohne Maßstab; Kartengrundlage: OpenStreetMap; Lizenz: www.openstreetmap.org/copyright)

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 Lenntales; 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.

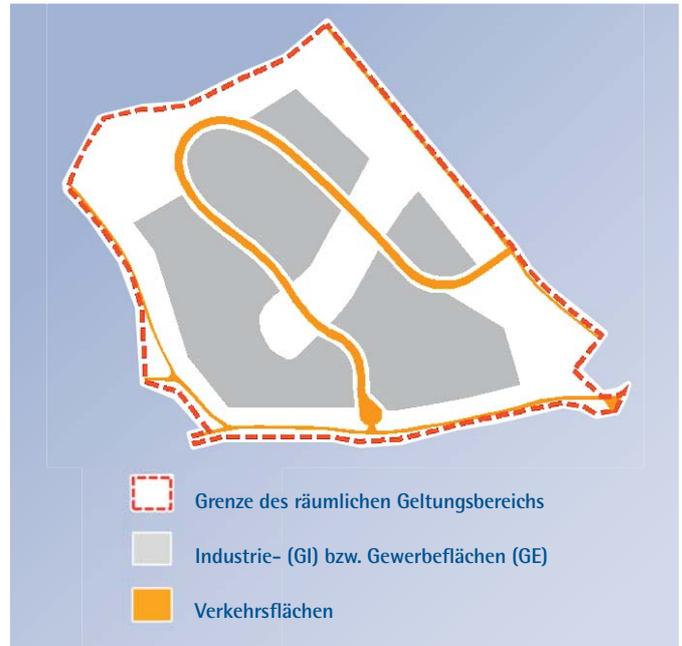
5.3.4 Entwicklungshistorie des Untersuchungsgebietes

Das Plangebiet ist seit 1998 mit der 16. Änderung des Gebietsentwicklungsplans im Bereich der Gemeinde Finnentrop und der damit durchgeführten Erweiterung des GIB Frielentrop als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. 1999 ist das Plangebiet – ursprünglich im Landschaftsschutzgebiet Ebbegebirge gelegen – aus dem Landschaftsschutz entlassen worden. Nach Änderung des Flächennutzungsplans (30. Änderung seit 2000 rechtswirksam) und nachdem der Bebauungsplan im Jahr 2001 Rechtskraft erlangt hat, wurden bis 2002 die notwendigen Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Ein größerer Teil des Gebietes von 7,7 ha wurde als Industriegebiet festgesetzt. Lediglich ein nahe des Ortsteils Frielentrop gelegener Teil von 2,9 ha ist als Gewerbegebiet ausgewiesen, 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.

Neben unproblematischen Zonen mit normalem Schichtaufbau ist auch eine zentrale Zone mit hoher Lehmüberdeckung – eine sogenannte weiche Zone – vorhanden, in der die Gefahr von Ausspülungen und Erdfällen besteht. Diese Erdfallbereiche sind von Bebauung freizuhalten. Ein Teil dieser Zone wird inzwischen als Parkfläche eines ansässigen Betriebs genutzt.



Schematische Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs sowie der Gewerbe-, Industrie- und Verkehrsflächen im Industriegebiet Finnentrop III (ohne Maßstab; eigene Darstellung auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 61 ‚Industriegebiet Finnentrop III‘)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet insbesondere im Südosten wie auch im Nordwesten Flächen zur Umsetzung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen. Eine bauliche Nutzung ist in diesen Bereichen aufgrund der Topographie (Nordwesten) oder aus Gründen des Immissionsschutzes naher Wohnnutzungen (Südosten) nicht möglich. Die potenziell baulich nutzbaren Flächen sind zu den Rändern des Baugebietes durch einen einzuhaltenden Abstand von 25 m zum Waldrand verkleinert.

Eine Besonderheit im Industriegebiet Finnentrop III ist die Veräußerung der Flächen ohne vorherige Geländemodellierung. Das bedeutet, dass jedes Unternehmen selbst die erworbene Parzelle aufbereiten und für eine Bebauung begradigen muss. Dies spiegelt sich in extrem niedrigen Vermarktungspreisen zwischen 12 und 15 €/m² wider. Das Plangebiet befand sich zu großen Teilen bereits vor Entwicklung 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 ausmacht, befand sich eine Blaufichtenkultur.

Der vorgenommene Eingriff wurde mit 744.000 Wertpunkten bewertet. Durch die geplanten Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet – vor allem im Südosten und Nordwesten – konnte ein Ausgleich in einem Umfang von 526.238 Punkten (rund 71 %) herbeigeführt werden.

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 Tunnelleinschnitt bei Fehrenbracht

5.3.6 Flächenbilanz des Untersuchungsgebiets

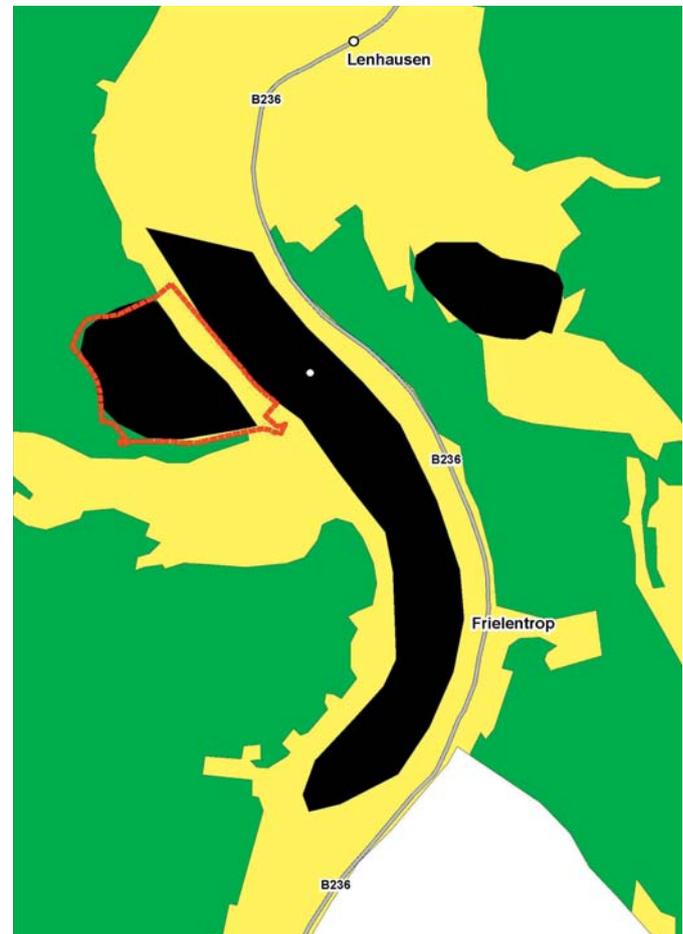
Die Flächenbilanz für das Industriegebiet Finnentrop III stellt sich wie folgt dar:

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

Tabelle 10: Flächenbilanz Industriegebiet Finnentrop III

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



- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
- Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
- Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
- Waldbereiche

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“)

Das Industriegebiet Finnentrop III stellt eine Erweiterung der im Lennetal zwischen den Ortsteilen Finnentrop und Lenhausen vorhandenen Industrie- und Gewerbeansiedlung dar. Die regionalplanerischen Voraussetzungen zur Entwicklung wurden 1998 mit der 16. Änderung des Gebietsentwicklungsplans geschaffen, indem – durch einen schmalen, durch den Lenne-Obergraben eingenommenen Streifen Freiraum- und Agrarbereich von der bestehenden GIB-Ausweisung getrennt – ein neuer GIB von 14,4 ha ausgewiesen wurde.

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

Das Industriegebiet Finnentrop III stellt im Vergleich mit den anderen im Rahmen dieses Gutachtens untersuchten Ge-

werbegebieten insofern eine Besonderheit dar, als dass vor der Vermarktung keine Terrassierung durch die Kommune erfolgt ist. Daher sind trotz der ausgeprägten Hanglage auf Ebene des Bebauungsplans keine nennenswerten Flächenverluste durch die Anlage von Böschungen zu verzeichnen. Damit ergibt sich aber natürlich für die ansiedlungswilligen Unternehmen der ‚Nachteil‘, diese Geländemodellierung selbst vornehmen und entsprechende Böschungen auf ihren Grundstücken anlegen zu müssen. Dadurch reduziert sich die tatsächlich nutzbare Fläche. Dieser Nachteil kann u. U. jedoch aus Unternehmenssicht durch einen sehr niedrigen Grundstückspreis kompensiert werden.

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

Als Grün- und Ausgleichsflächen 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.

Das Gewerbegebiet Finnentrop III. liegt in einer Hanglage.

Foto: IHK Siegen





Die Nähe zur Autobahn ist ein großer Standortvorteil des Industriegebiets Wilhelmshöhe West

Foto: IHK Siegen

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 Freudenberger 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

Als eine Ursache für den Verlust von Industriearbeitsplätzen in den 1990er Jahren wird durch die kommunalen Gesprächspartner auch die Abwanderung von Unternehmen in Nachbarkommunen aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten gesehen. Vorhandene Gewerbegebiete wie ‚Hommesswiese‘, ‚Wilhelmshöhe‘, ‚An der Autobahn‘, ‚Krumme Birke‘ und ‚Wilhelmshöhe II‘ waren inzwischen vermarktet worden.

Der Standort ‚Wilhelmshöhe West‘ ist um das Jahr 2000 durch die Bezirksregierung in die Diskussion gebracht worden.

Er sollte eine Alternative zu einem auf Siegener Stadtgebiet auf einem ehemaligen belgischen Truppenübungsplatz geplanten interkommunalen Gewerbebestandort sein, der jedoch an der Ausweisung des Geländes als FFH-Gebiet gescheitert ist. Zu diesem Zeitpunkt wurde der Bedarf der Stadt Freudenberg mit 12 ha beziffert. Erstmals wurde dann mit der ‚Wilhelmshöhe West‘ ein großes Gewerbegebiet in Freudenberg in einem Waldbereich realisiert, wobei die Autobahnnähe als großer Standortvorteil sowie ein gewisser Druck nach dem Scheitern des Projekts ‚Truppenübungsplatz‘ die Entwicklung ermöglicht hat.

Nach Aussage der kommunalen Gesprächspartner habe es zunächst Planungen gegeben, auch den Standort ‚Wilhelmshöhe West‘ in interkommunaler Kooperation mit der Stadt Siegen zu entwickeln. Letztlich sei man davon auch aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Projekts wieder abgerückt.

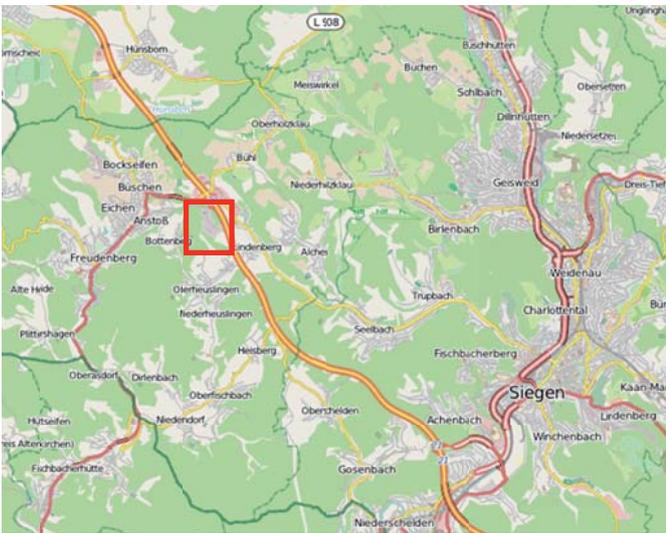
Da sich die Wirtschaft in Freudenberg und der Region positiv entwickelt, wird aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage weiterhin Bedarf für neue Flächen gesehen. Daher wurde eine Regionalplanänderung eingebracht, um den östlich der A 45 gelegenen Teil des Gewerbegebietes ‚Wilhelmshöhe Bühl‘ um rund 17 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 Gewerbegebiet ‚Wilhelmshöhe‘ liegt beidseits der A 45. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage wurde es schon mehrfach erweitert – zuletzt um das Untersuchungsgebiet ‚Wilhelmshöhe West‘, welches auch als ‚Alte Eisenstraße‘ bezeichnet wird. Der Standort befindet sich unmittelbar westlich der A 45 und direkt südlich der Anschlussstelle Freudenberg, welche über die K 20 sowie die L 562 in 400 m Entfernung erreichbar ist.

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



Lage des Untersuchungsgebietes Wilhelmshöhe West (ohne Maßstab; Kartengrundlage: OpenStreetMap; Lizenz: www.openstreetmap.org/copyright)

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.

Die S-Infrastruktur GmbH, eine Tochtergesellschaft der Stadtsparkasse Freudenberg, hat als Vorhabenträgerin die Kosten der Entwicklung getragen. Die Vermarktung der Flächen erfolgt Hand in Hand von Kommune und Sparkasse und ist zu einem Großteil abgeschlossen. Der Planbereich umfasst GI-Flächen von insgesamt 14,7 ha mit einer GRZ von 0,8.

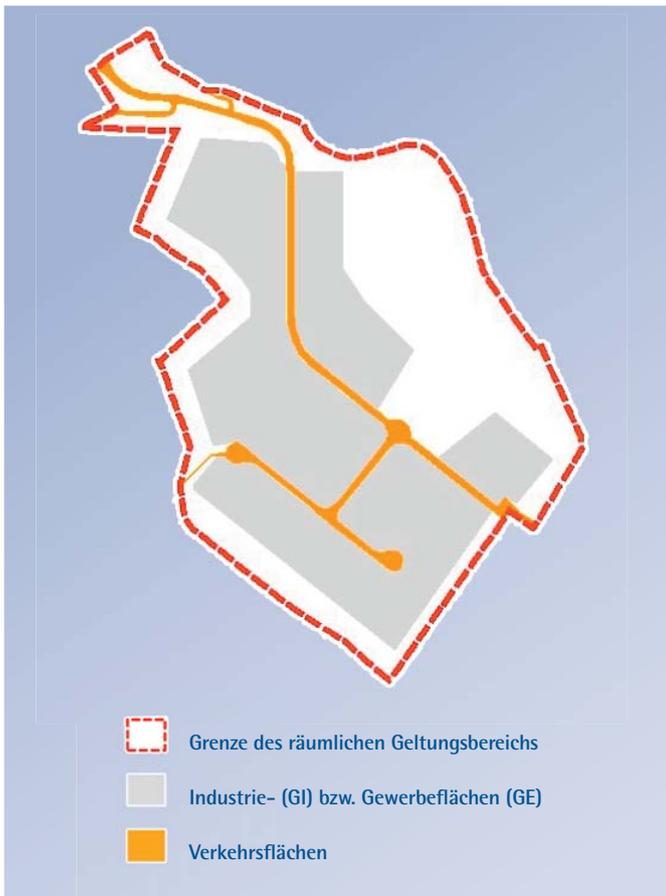
Als besondere Herausforderungen bei der Entwicklung wurden durch die kommunalen Ansprechpartner die notwendige Einbeziehung des vorhandenen Hotelbetriebs genannt, welche immissionsschutzrechtliche Herausforderungen mit sich gebracht habe und die Errichtung eines Lärmschutzwalls erforderlich machte. Die 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-



Schematische Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs sowie der Industrie- und Verkehrsflächen des Industriegebiets Wilhelmshöhe West (ohne Maßstab; eigene Darstellung auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Wilhelmshöhe West‘; Stand Mai 2008)

anschlagt. Mit rund 2,3 Mio. € entfiel ein großer Teil der kalkulierten Kosten auf die Geländevorbereitung und -modellierung. Folgende Posten umfasste die Kalkulation:

- Regenwasser und Schmutzwasser, einschließlich Hausanschlüsse
- Regenklär- und Rückhaltebecken
- Löschwasser
- Wasserversorgung
- Straßenbau (innere und äußere Erschließung)
- Geländemodellierung
- Kompensationsmaßnahmen

Insgesamt beliefen sich die Entwicklungs- und Erschließungskosten letztlich auf 8.034.000 €. Damit ergaben sich Kosten von rund 55 €/m² Netto-Industriefläche. Die voll-

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

Bei dem Plangebiet handelte es sich überwiegend um forstwirtschaftlich genutzte Waldflächen. Für die Bestandssituation wurde eine ökologische Wertigkeit von 1.839.850, für den Planzustand mit den vorgesehenen Verminderungs- und Schutzmaßnahmen von 933.510 Wertpunkten ermittelt. Daraus errechnet sich ein Defizit von 906.340 Wertpunkten, das durch entsprechende Ersatzmaßnahmen an anderen Standorten auszugleichen ist.

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 Waldaufwertung, etwa durch Entfichtung.

5.4.6 Flächenbilanz des Untersuchungsgebietes

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

Wilhelmshöhe West		
Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan	33,7 ha	100,0 %
Gewerbe- und Industrieflächen	14,7 ha	43,6 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	11,8 ha	35,0 %
Verkehrsflächen	2,3 ha	6,8 %
Grün- und Waldflächen	15,5 ha	46,0 %
Sonstige Flächen (Wasserwirtschaft)	0,5 ha	1,5 %
Sondergebiet Hotel	0,9 ha	2,7 %

Tabelle 11: Flächenbilanz Wilhelmshöhe West

Der Anteil der Industrieflächen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen am 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.

Auf den Grünflächen wurde die Anpflanzung oder der Erhalt von einheimischen und standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder andere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgeschrieben – sie dienen damit auch Ausgleichszwecken.

5.4.7 Regionalplanerische Einbettung

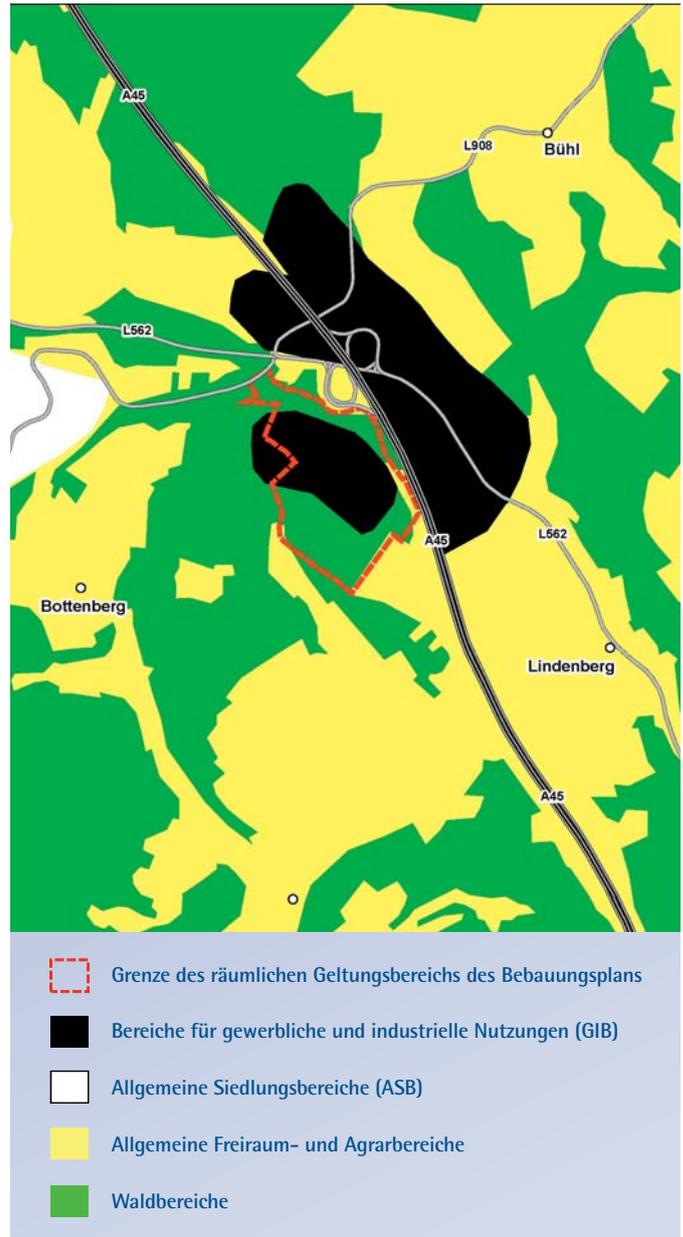
Der GIB ‚Wilhelmshöhe West‘ umfasst 16,1 ha. Seine Darstellung deckt sich nur sehr grob mit der Ausweisung des Bebauungsplans, zumal dieser mit einem räumlichen Geltungsbereich von 33,7 ha (209 % der GIB-Fläche) einen deutlich größeren Raum abdeckt. Eine Anpassung war dennoch nicht erforderlich, da die 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 vermarktbarere Industriefläche dar.



Schematische Darstellung der GIB-Ausweisung Wilhelmshöhe sowie des Industriegebiets Wilhelmshöhe West (ohne Maßstab; eigene Darstellung auf Grundlage des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilschnitt Oberbereich Siegen vom November 2008 sowie des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Wilhelmshöhe West‘; Stand Mai 2008)

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.



Die Erschließungsmaßnahmen des Gewerbegebiets Huppcherhammer sollen voraussichtlich Mitte 2013 abgeschlossen werden.

Foto: mutoo GmbH Olpe

5.5 Olpe: Huppcherhammer

5.5.1 Einleitung

Die rund 25.000 Einwohner zählende Kreisstadt Olpe liegt im Süden des Sauerländer Berglands. In Nord-Süd-Richtung durchfließt die Bigge als größtes Fließgewässer die Gemeinde. Der Biggensee ist mit einer Normalstauhöhe von 307 m ü. NN. tiefster Punkt; der Engelsberg mit 589 m ü. NN. stellt die höchste Erhebung auf dem Gemeindegebiet dar.

5.5.2 Rahmenbedingungen der Gewerbeflächenentwicklung in Olpe

Nachdem Ende der 1990er Jahre die letzten Grundstücke im Gewerbegebiet ‚Bibickerhagen / Waar‘ veräußert wurden, ergab sich die Notwendigkeit, neue Gewerbe- und Industrieflächen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Olpe zu schaffen. Nach Aussage der kommunalen Ge-

sprächspartner begründet sich der Flächenbedarf auch darin, dass man einige Restflächen in Tallagen aufgegeben und aus dem Flächennutzungsplan genommen habe, da man zur Freihaltung von Frischluftschneisen grundsätzlich von der Entwicklung solcher Standorten abgerückt sei. Zudem habe sich gezeigt, dass vorhandene Betriebserweiterungsflächen nicht aktivierbar seien.

Neben der Entwicklung des Gewerbegebietes 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.

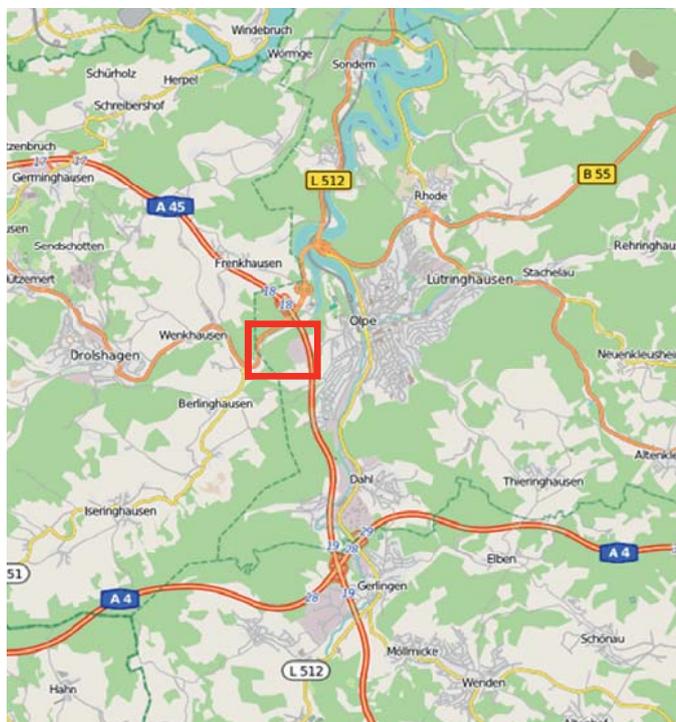
Nach der Prüfung mehrerer Alternativstandorte sei der Standort Huppcherhammer dann aufgrund der Untergrundverhältnisse ohne Beeinträchtigungen durch Altbergbau, der Autobahnnähe sowie der Lage zu den Siedlungsschwerpunkten ausgewählt worden. Ebenso waren der Ausschluss von Tallagen und die schwierige 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 reagiere die Öffentlichkeit in der Regel sehr ablehnend auf neue Gewerbeprojekte.

5.5.3 Lage des Untersuchungsgebietes

Der Gewerbepark Huppcherhammer 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.



Lage des Untersuchungsgebietes Huppcherhammer (ohne Maßstab; Kartengrundlage: OpenStreetMap; Lizenz: www.openstreetmap.org/copyright)

Die zentrale Fläche entlang der Autobahn weist für die Region nur mäßige Höhenunterschiede mit einer Höhenlage zwischen 350 und 372 m ü. NN. (Huppcher 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.

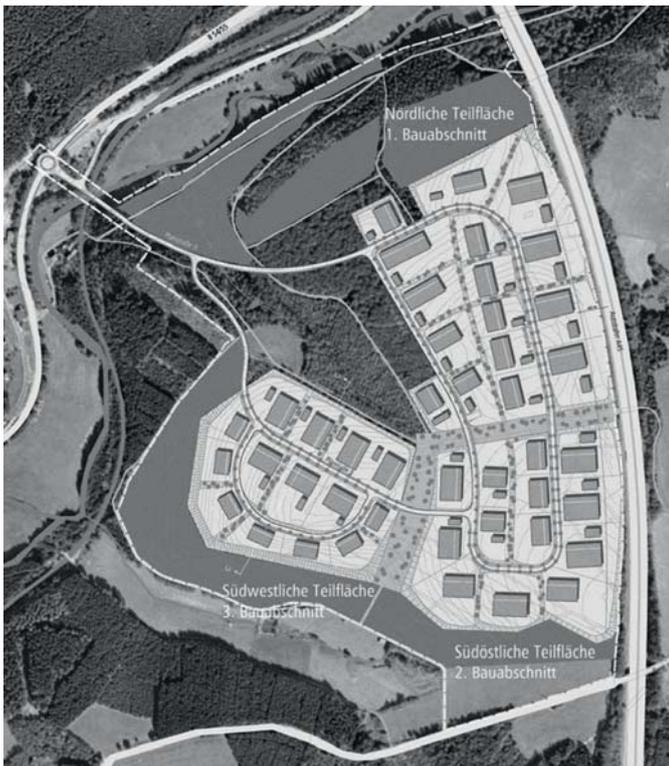
5.5.4 Entwicklungshistorie des Untersuchungsgebietes

Erste Überlegungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes an diesem Standort reichen nach Aussage der kommunalen Gesprächspartner etwa 15 Jahre zurück, wobei es aufgrund einer Klagedrohung zu Verzögerungen der Planung gekommen sei. Der Bebauungsplan Nr. 100, dessen Planbereich dem ersten Bauabschnitt des Vorhabens entspricht, wurde im Oktober 2009 rechtskräftig. Mit der 8. Änderung wurde der Flächennutzungsplan parallel geändert.

Zur Entwicklung und Vermarktung des Gewerbeparks ist 2009 die ‚Interkommunaler Gewerbepark Huppcherhammer GmbH‘ gegründet worden. Hauptgesellschafter ist mit 74 % die Stadt Olpe; die Stadt Drolshagen ist mit 26 % beteiligt. Das Vorhaben umfasst insgesamt drei Bauabschnitte mit ca. 31 ha Netto-Industriefläche. Für den nördlichen Teilbereich als ersten Bauabschnitt – und hier betrachtetes Untersuchungsgebiet – erfolgt seit August 2011 die notwendige Geländemodellierung. Die Erschließungsmaßnahmen sollen voraussichtlich Mitte 2013 abgeschlossen werden.

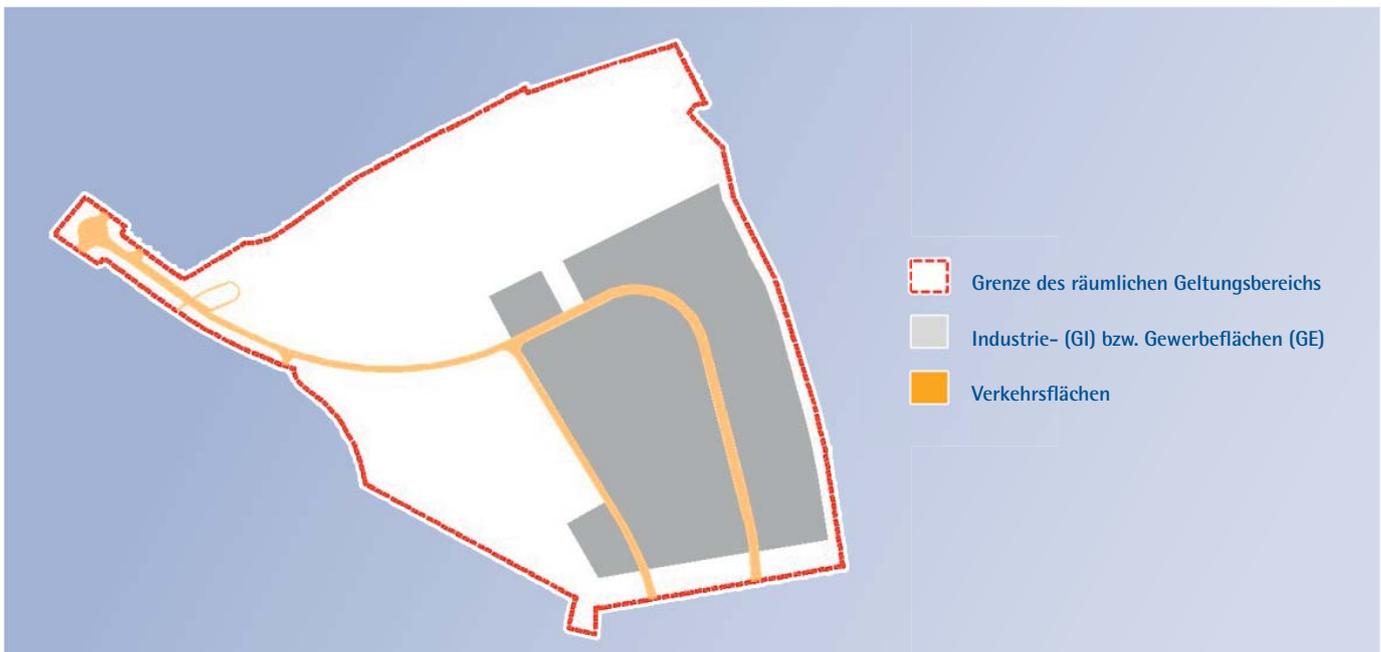
Für den zweiten und dritten Bauabschnitt läuft derzeit der Grundstückserwerb durch die Stadt, der Großteil der Flächen befindet sich im Besitz der katholischen Kirchengemeinde sowie einer Waldgenossenschaft.

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.



▲ Gesamtes Projektgebiet ‚Interkommunaler Gewerbepark Huppcherhammer‘ (ohne Maßstab; Quelle: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 100 ‚Gewerbepark Huppcherhammer‘; August 2009)

▼ Schematische Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs sowie der Industrie- und Verkehrsflächen im Gewerbepark Huppcherhammer – Nördlicher Teilbereich (ohne Maßstab; eigene Darstellung auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Gewerbepark Huppcherhammer‘; Stand August 2009)



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 Huppcherhammer werden in der Begründung des Bebauungsplans mit insgesamt 7,5 Mio. € veranschlagt. Darin sind die folgenden Leistungen enthalten:

- Planungsleistungen (z.B. Vermessung, städtebauliche Planungen, 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

Das Plangebiet wurde vor der Entwicklung vorwiegend von Waldflächen eingenommen, die jedoch durch den Sturm ‚Kyrill‘ im Januar 2007 stark geschädigt wurden. Ein größerer Teilbereich im Süden wurde landwirtschaftlich genutzt. Die Bestandssituation wurde mit 1.668.618 Biotoppunkten bewertet, die Situation nach dem Eingriff ohne Kompensation mit 934.724 Wertpunkten.

Daher wurden u.a. folgende eingriffsminimierende 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 Biotopentwicklung innerhalb des sogenannten ‚Ausgleichsbauungsplans‘ 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:

Hüppcherhammer – Nördlicher Teilbereich		
Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan	35,6 ha	100,0 %
Industrieflächen	12,1 ha	34,0 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	9,7 ha	27,2 %
Verkehrs- und Versorgungsflächen (inkl. Verkehrsbegleitgrün)	3,3 ha	9,3 %
Grünflächen (inkl. Waldflächen)	20,1 ha	56,5 %
davon Ausgleichsflächen	13,0 ha	36,5 %

Tabelle 12: Flächenbilanz Hüppcherhammer – Nördlicher Teilbereich

Der Anteil der Industriegebietsflächen 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 anzulegen.

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

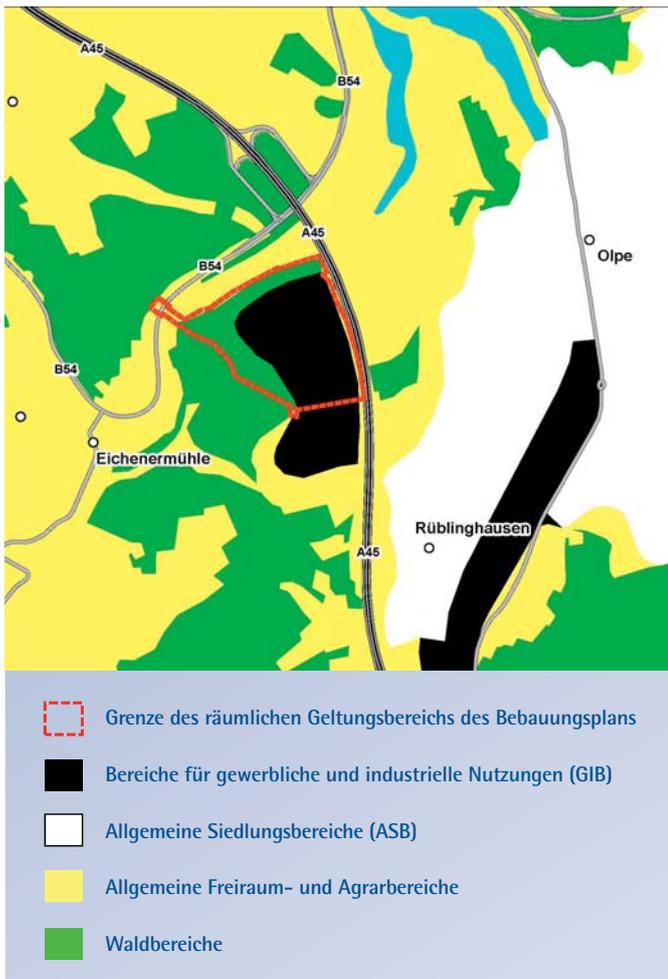
5.5.7 Regionalplanerische Einbettung

Die regionalplanerischen Voraussetzungen zur Entwicklung des Gewerbeparks Hüppcherhammer wurden 2004 mit der 22. Änderung des Regionalplans geschaffen, indem am Standort ein etwa 23 ha großer GIB dargestellt wurde. Mit der Fortschreibung des Regionalplans erfolgte eine Erweiterung des GIB in Richtung Süden des Plangebietes, um eine interkommunale Entwicklung des Standortes zu ermöglichen, die auch den Flächenbedarf der benachbarten Stadt Drolshagen abdeckt. Damit erfolgte eine Erweiterung um rund 11 ha, die zu 9 ha auf den Bedarf der Stadt Drolshagen und zu 2 ha auf den der Stadt Olpe zurückgeht. Damit umfasst der aktuell bestehende GIB 34,3 ha.

Die zeichnerische Darstellung deckt sich – unter Berücksichtigung der fehlenden Parzellenschärfe 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.



Schematische Darstellung der GIB-Ausweisung Hüppcherhammer mit dem gleichnamigen Industriegebiet (ohne Maßstab; eigene Darstellung auf Grundlage des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Siegen vom November 2008 sowie des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘; Stand August 2009)

Aktuell umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 35,6 ha, was 104 % der GIB-Fläche entspricht. Allerdings sind innerhalb des Bebauungsplans lediglich 12,1

ha Netto-Industrieflächen enthalten. Dies entspricht einem Anteil von rund 35 % der gesamten GIB-Fläche. Bei Entwicklung der weiteren Bauabschnitte wird der Nutzungsgrad des GIB entsprechend steigen.

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 beiden Bauabschnitte vorliegen, muss sich diese Analyse auf den ersten Abschnitt beschränken.

Allerdings greift eine sich auf den GIB stützende Brutto-Netto-Analyse in diesem Fallbeispiel nicht: Durch die Entwicklung des Gesamtprojekts in drei Bauabschnitten über jeweils eigenständige Bebauungspläne, wobei der dritte Bauabschnitt unter der Darstellungsschwelle des Regionalplans von 10 ha bleibt, wird der durch den GIB eigentlich gesetzte Rahmen an diesem Standort erweitert. Insofern wäre eine Gesamtbetrachtung des Verhältnisses von berechnetem Bedarf und neu entwickelter Gewerbe- und Industriefläche für die Stadt Olpe erforderlich, um zu tatsächlich belastbaren Aussagen zum Verhältnis von Regionalplan-Brutto zu Gewerbeflächen-Netto zu gelangen.

Auf das Plangebiet Hüppcherhammer – Nördlicher Teilbereich bezogen stellen lediglich 12,1 ha bzw. 34 % tatsächlich vermarktbarere 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.

Das Plangebiet insgesamt stellt sich größer dar als die GIB-Ausweisung. Die Netto-Industrieflächen entsprechen einem Anteil von 35 % des GIB, der im Zuge der geplanten Entwicklung der weiteren Bauabschnitte weiter in Anspruch genommen wird.



Von den ursprünglich etwa 27 ha Bruttofläche verbleiben lediglich rund 16 ha Nettobafläche im Gewerbegebiet Martinshardt/Oberes Leimbachtal.

Foto: Stadt Siegen

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 Stadtgebietes, vor allem die höheren Lagen, ist von Wald bedeckt.

Um der Flächennachfrage – auch des produzierenden Gewerbes – gerecht zu werden und das bislang vorhandene Gewerbeflächendefizit zu beseitigen, ist die Schaffung neuer Flächen ein wichtiges Instrument der kommunalen

Wirtschaftsförderung. In der Vergangenheit sind nach Einschätzung der Interviewpartner einige Unternehmen, die aufgrund des Flächenmangels keine Erweiterungsflächen hätten finden können, nach Hessen, Burbach, Freudenberg, Olpe und Wilnsdorf abgewandert. Eines der wichtigsten Projekte der Wirtschaftsförderung stellt daher die Entwicklung der Gewerbegebiete Martinshardt und Oberes Leimbachtal dar.

5.6.2 Rahmenbedingungen der Gewerbeflächenentwicklung 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 Gewerbebestandort zu entwickeln,

ist letztlich an der Ausweisung der Flächen als FFH-Gebiet gescheitert. Bereits Ende 2001 wurde daher parallel zu dem Verfahren ‚Truppenübungsplatz‘ ein Gewerbe- und Industrieflächenkonzept mit alternativen Standorten erarbeitet.

Dieses Konzept beinhaltete keine Aussagen zum Gebiet Martinshardt und empfahl, das Gebiet Oberes Leimbachtal – allerdings auf Grundlage einer von der heutigen Realisierung deutlich abweichenden Gebietsabgrenzung und Entwurfsplanung – wegen der notwendigen Eingriffe in Natur und Landschaft wie auch der Höhe der Herstellungskosten aufgrund der ungünstigen Topographie aus der weiteren Planung als Gewerbefläche auszuklammern. Zur gewerblichen Entwicklung wurden die Standorte Faule Birke, Eisernhardt (beide ebenfalls innerhalb des GIB Siegen-Süd gelegen), Oberschelden/Seelbach sowie Haardter Berg empfohlen.

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 Eisernhardt aufgrund naturschutz- und ei-

gentumsrechtlicher 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

Im Oberen Leimbachtal werden die Erschließungsarbeiten Ende 2013 abgeschlossen sein.

Foto: Stadt Siegen



⁷⁰ Pressemeldung der WAZ vom 15.02.2013: Faule Birke wird kein Gewerbegebiet – Stadt beginnt mit Alternativplanungen. <http://www.derwesten.de/staedte/nachrichten-aus-siegen-kreuztal-netphen-hilchenbach-und-freudenberg/faule-birke-wird-kein-gewerbegebiet-stadt-beginnt-mit-alternativplanungen-aimp-id7621244.html>; abgerufen am 08.03.2013.



Lage der Untersuchungsgebiete Martinshardt und Oberes Leimbachtal (ohne Maßstab; Kartengrundlage: OpenStreetMap; Lizenz: www.openstreetmap.org/ copyright)

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

Die Rahmenplanung für die Standorte geht auf das Jahr 1999 zurück. In einem Flächentausch wurden die Flächen von einer Waldgenossenschaft erworben. Die entsprechenden Änderungen des Regionalplans wurden im März 2008 rechtswirksam. Die beiden Bebauungspläne wurden ab 2008 im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan erarbeitet und im Jahr 2009 rechtskräftig. Die Planungen sehen im Gebiet Martinshardt Gewerbe-, im Oberen Leimbachtal sowohl Gewerbe- als auch Industrieflächen vor.

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



Schematische Darstellung der räumlichen Geltungsbereiche sowie der Gewerbe- und Verkehrsflächen der beiden Gewerbegebiete Martinshardt (rot) und Oberes Leimbachtal (grün) (ohne Maßstab; eigene Darstellung auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 351 ‚Gewerbegebiet Martinshardt‘ sowie Nr. 368 ‚Gewerbe- und Industriegebiet ‚Oberes Leimbachtal‘; Stand jeweils Juli 2009)

Martinshardt wurden im Juli 2012 fertiggestellt, die ersten Grundstücke sind bereits an Unternehmen übergeben worden. Im Oberen Leimbachtal sollen die Erschließungsarbeiten Ende 2012 abgeschlossen werden, sodass im Frühjahr 2013 mit den Neubauvorhaben begonnen werden kann. Eigentümer, Entwickler und Vermarkter beider Standorte ist die Stadt Siegen.

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 Bauunternehmens⁷¹ 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



Besonders umfangreiche Erdbewegungen mussten zur Entwicklung des Gewerbegebiets Oberes Leimbachtal durchgeführt werden.

Foto: IHK Siegen

⁷¹ Gebrüder Schmidt Bauunternehmen: www.gebrueder-schmidt.de/baustellen_details.php?id=30; abgerufen am 13.11.2012

- 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

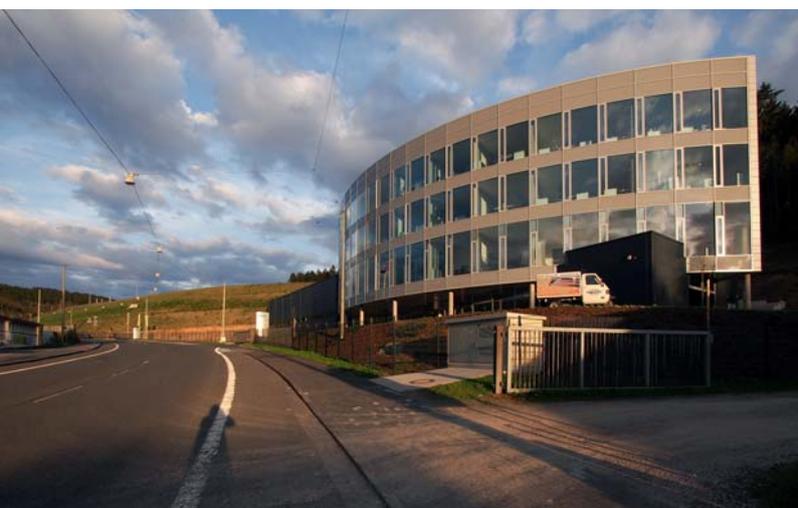
Für die öffentliche Erschließung wurden bei Aufstellung der Bebauungspläne Bruttokosten in Höhe von rund 11,9 Mio. € für beide Gebiete veranschlagt. Insgesamt wurden damit Kosten von rund 73 €/m² Netto-Gewerbegebietsfläche kalkuliert. Mit knapp 6 Mio. € entfällt gut die Hälfte der kalkulierten Kosten 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 Bewer-

Blick auf das neue Bürogebäude der Firma Bürowelt Hees – erstes Bauvorhaben im neuen Gewerbegebiet Martinshardt.

Foto: IHK Siegen



tung 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 Einzelbaumpflanzungen
- Anlegung der für die Verrieselung von Hangwasser festgesetzten Entwässerungsmulden als gärtnerische Anlage (Rasenflächen)
- Anpflanzung der durch die Modellierung sich ergebenden Böschungsflächen zur Leimbachstraße hin mit heimischen Gehölzen
- Anpflanzen einer Böschungsfläche als Straßenbegleitgrün
- Ausbildung der das Gewerbegebiet nach Süden hin abgrenzenden Böschungsfläche als Sekundärfelswand
- Anlegung einer Grünfläche und Begrünung einer Straßenböschung mit heimischen Gehölzen
- Anlegung eines unbefestigten Waldweges als Ersatz für heute vorhandene Wald- und Wirtschaftswege

Fünf Ausgleichsflächen, der unversiegelte 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 Talaue durch bis zu 15 m mächtige Anschüttungen infolge der bis 2005 andauernden Nutzung als Inertstoffdeponie verändert wurde. Die ehemalige Deponieoberfläche 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, Zierrabatten oder Einzelbaumpflanzungen
- 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 Böschungfläche als Sekundärfelswand
- Begrünung von Straßenrandflächen mit heimischen Gehölzen
- Begrünung von Böschungflächen 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:

Martinshardt		
Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan	9,9 ha	100,0 %
Gewerbeflächen	5,2 ha	52,5 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	4,2 ha	42,4 %
Verkehrsflächen	1,4 ha	14,1 %
Grünflächen	3,0 ha	30,3 %
Flächen für Versorgungsanlagen	0,3 ha	3,0 %
Oberes Leimbachtal		
Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan	17,4 ha	100,0 %
Gewerbeflächen	11,1 ha	63,8 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	8,9 ha	51,1 %
Verkehrsflächen	1,7 ha	9,8 %
Grünflächen	4,2 ha	24,1 %
Wasserflächen	0,2 ha	1,1 %
Flächen für Versorgungsanlagen	0,2 ha	1,1 %

Tabelle 13: Flächenbilanzen Martinshardt und Oberes Leimbachtal

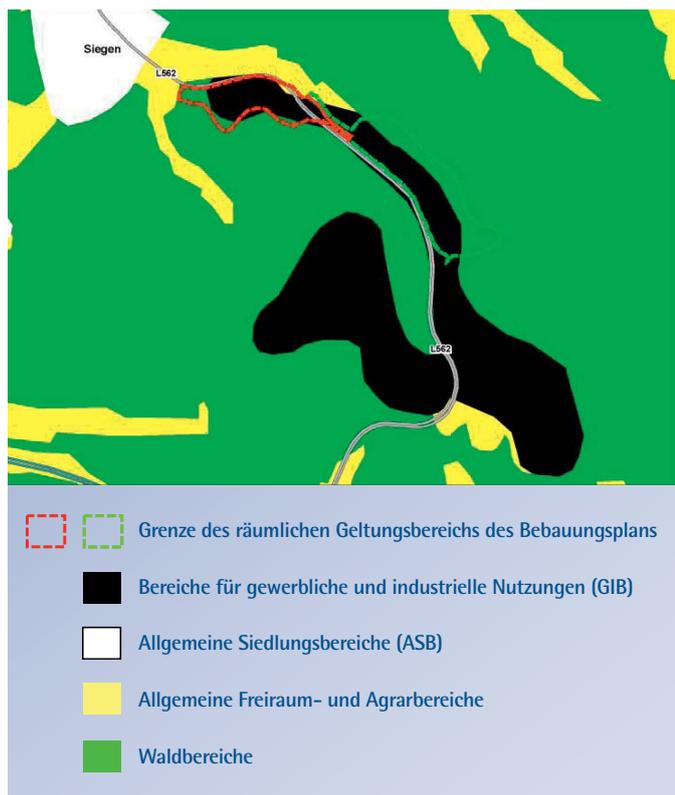
Der Anteil der Gewerbegebietsflächen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen am räumlichen Geltungsbereich der jeweiligen Bebauungspläne liegt in Martinshardt bei 52,5 bzw. 42,4 % und im Oberen Leimbachtal bei 63,8 bzw. 51,1 %.

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 Neubaufächen festgesetzt. Dabei handelt es sich nahezu ausschließlich um Böschungflächen, 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 artenschutzrechtlicher Restriktionen, welche weitere aufwändige und teure Voruntersuchungen erfordern würden, wird eine Entwicklung des Standortes aus Sicht der kommunalen Gesprächspartner aktuell als wenig realistisch eingeschätzt.



Schematische Darstellung der GIB-Ausweisung Siegen-Süd mit den beiden Gewerbegebieten Martinshardt und Oberes Leimbachtal (ohne Maßstab; eigene Darstellung auf Grundlage des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Siegen vom November 2008 sowie der Bebauungspläne Nr. 351 'Gewerbegebiet Martinshardt' sowie Nr. 368 'Gewerbe- und Industriegebiet, Oberes Leimbachtal'; Stand jeweils Juli 2009)

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 Eisernhardt 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 Gewerbebestände Martinshardt und Oberes Leimbachtal sind aufgrund der notwendigen Terrassierung mit ihren steilen Böschungsfleichen 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-Gewerbegebietsfläche nieder.

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.



Blick auf das Gewerbegebiet Auf der Mark – im Hintergrund das Gewerbegebiet Friedrichsthal-Saßmücke (Olpe).

Foto: IHK Siegen

5.7 Wenden: Auf der Mark

5.7.1 Einleitung

Wenden stellt die südlichste Gemeinde des Kreises Olpe und des Sauerlandes dar. Die knapp 20.000 Einwohner zählende Gemeinde gliedert sich in 30 Ortsteile. Zwei Autobahnen, die das Gemeindegebiet nach Norden und Osten begrenzen, sorgen für eine sehr gute verkehrliche Anbindung. In Nord-Süd-Richtung verläuft die A 45, im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes nahe der Grenze zu Olpe verläuft die A 4. Diese treffen sich im Ortsteil Gerlingen am Autobahnkreuz Olpe-Süd.

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.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten in der Mittelgebirgsregion ist die Baureifmachung von Flächen zum Teil nur mit erheblichem Aufwand möglich. Neben der Topographie wird die Bebaubarkeit Wendens durch das Vorkommen von Quellen im Gemeindegebiet erschwert. Entsprechend beziehen sich die naturschutzrechtlichen Anforderungen bei der Flächenentwicklung daher zu einem großen Teil auf Fragen des Wasserrechts. Dadurch werden Bauprojekte häufig aufwendig, womit sich auch die Kosten erhöhen. Die gesetzlichen Vorgaben des Wasserrechts werden von der Gemeinde daher als Hürde bei der Flächenentwicklung beschrieben.

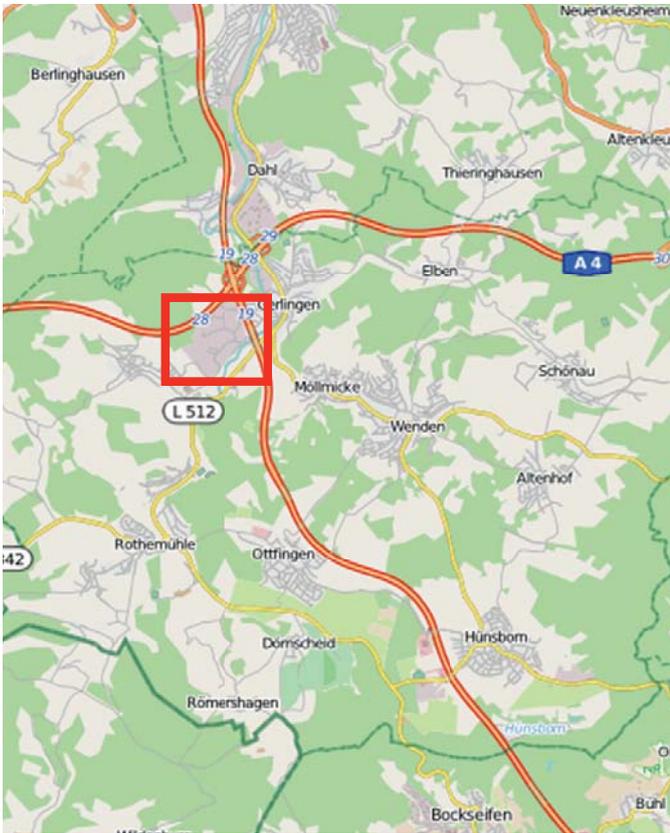
Aktuell bestehen Planungen für das Interkommunale Gewerbegebiet Landhecke, das zusammen mit der Stadt Kreuztal entwickelt werden soll. Darüber hinaus sind jedoch keine Gewerbe- oder Industriestandortreserven auf Wendener Gemeindegebiet vorhanden, was durch die kommunalen Gesprächspartner auf einen durch 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 Untersuchungsgebietes

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.



Lage des Untersuchungsgebietes Auf der Mark (ohne Maßstab; Kartengrundlage: OpenStreetMap; Lizenz: www.openstreetmap.org/copyright)

Die A 4 bildet die nördliche Grenze des Industriegebiets, das durch eine 40 m breite Abstandsfläche von der Autobahn getrennt ist. Im Nordosten wird das Gebiet größtenteils von der A 45 begrenzt.

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 Bahnhofsgeländes erweitert werden.

Das Industriegebiet befindet sich in Hanglage. Die Topographie steigt nach Nordwesten zum Teil stark an. Das Gebiet weist zum Zeitpunkt der Entwicklung des ersten Bauabschnitts einen Höhenunterschied in Süd-Nord-Richtung von bis zu 45 m auf.

5.7.4 Entwicklungshistorie des Untersuchungsgebietes

Vor der Entwicklung des Industriegebietes wurde der Standort bereits von einzelnen Gewerbe- und Industriebetrieben wie einem Betonwerk und einer Papierfabrik genutzt. Planungsrechtliche Grundlage dazu bildeten Fluchtlinienpläne, die bis 1969 rechtskräftig waren.

Der Anlass zur Entwicklung des Industriegebietes Auf der Mark war die Fertigstellung der Bundesautobahn 45 im Jahr 1971. Die zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden Pläne zur Entwicklung eines Industriegebiets, welche die an dieser Stelle vorhandenen Betriebe berücksichtigten, gingen mit dem beginnenden Flächenerwerb in die Umsetzung. Der Bau der Bundesautobahn 4 Ende der 1970er Jahre förderte die Entwicklung des Industriegebietes zusätzlich und war ein Grund für die Entwicklung des zweiten Bauabschnitts.

Das Industriegebiet Auf der Mark wurde in zwei Bauabschnitten und mehreren Erweiterungen realisiert. Mit dem ersten Bauabschnitt wurde 1989 begonnen, der zweite startete 1995. Aktuell ist eine neue Erweiterung in Planung, die das südlich angrenzende Bahnhofsgelände umfasst.

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.



Darstellung der Bebauungsplan-Ausweisung im Bereich des Industriegebiets Auf der Mark (ohne Maßstab; eigene Darstellung auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 7a und 7b inklusive 6 Änderungen; Stand letzte Änderung: Juli 2003)

5.7.5 Eingriffsbewertung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit der Entwicklung des ersten Bauabschnitts sollten insgesamt 15 Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden. Außerhalb des Gebietes wurden u. a. Anpflanzungen entlang der Autobahnen und anderer Straßen, der Bahnstrecke und der Bigge durchgeführt. Innerhalb wurden u. a. Anpflanzungen in den durch die Terrassierung des Geländes entstandenen Böschungsbereichen getätigt sowie die Feuchtgebiete des Hillmickebachs und Fischeiepe miteinander vernetzt und einer natürlichen Entwicklung überlassen.

Einige Maßnahmen sind im Zusammenhang mit der Vergabe der Parzellen in Form von verpflichtenden Bepflanzungen an die Nutzer weitergegeben worden. Die Umsetzung dieser Verpflichtungen war jedoch aufgrund der Parzellengrößen – zum Teil wurden diese in den nachfolgenden Änderungen zum Bebauungsplan aufgrund von Betriebserweiterungen noch stärker bebaut – nur bedingt möglich. Zum Teil mussten die Kompensationsmaßnahmen in der Folge an Standorten am Rande oder außerhalb des Industriegebiets realisiert werden.

Bei der Entwicklung des zweiten Bauabschnitts ist vom Westfälischen Amt für Landespflege in Abstimmung mit der Gemeinde und der Unteren sowie Höheren Landschaftsbehörde ein landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan erstellt worden. Auf Grundlage eines ökologischen Wertungsrahmens wurden der Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Flächen bestimmt.

Einige der notwendigen Maßnahmen konnten innerhalb des Industriegebiets umgesetzt werden, ein anderer Teil wurde im Zusammenhang mit dem Ökokonto verrechnet, da zuvor das südlich an das Gebiet angrenzende Biggetal aufgewertet wurde. Die Maßnahmen, die über das Ökokonto verrechnet wurden, ermöglichten es, weitere Flächen innerhalb des Gebietes für eine gewerbliche Nutzung zu vermarkten.

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.

Weitere ‚Optimierungsmaßnahmen‘ in Form von Höhenausgleichsmaßnahmen durch Abgrabungen und Aufschüttungen gingen zum Teil zu Lasten von öffentlichen Grünflächen, die für Ausgleichsmaßnahmen bestimmt waren. Zum Teil konnten die Ausgleichsflächen an anderen mindergenutzten Stellen im Gebiet neu entwickelt werden.

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:

Auf der Mark		
Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan	86,2 ha	100,0 %
Industrieflächen	51,1 ha	59,3 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	40,9 ha	47,4 %
Verkehrs- und Versorgungsflächen	10,6 ha	12,3 %
Grünflächen (inkl. Wald, Wasserflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen)	24,2 ha	28,1 %

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.

Die Entwicklungskosten für den 1. Bauabschnitt im Jahr 1989 betragen umgerechnet etwa 20 Euro pro Quadratmeter Industriefläche. Dieser Wert ist nicht inflationär bereinigt.

5.7.7 Regionalplanerische Einbettung

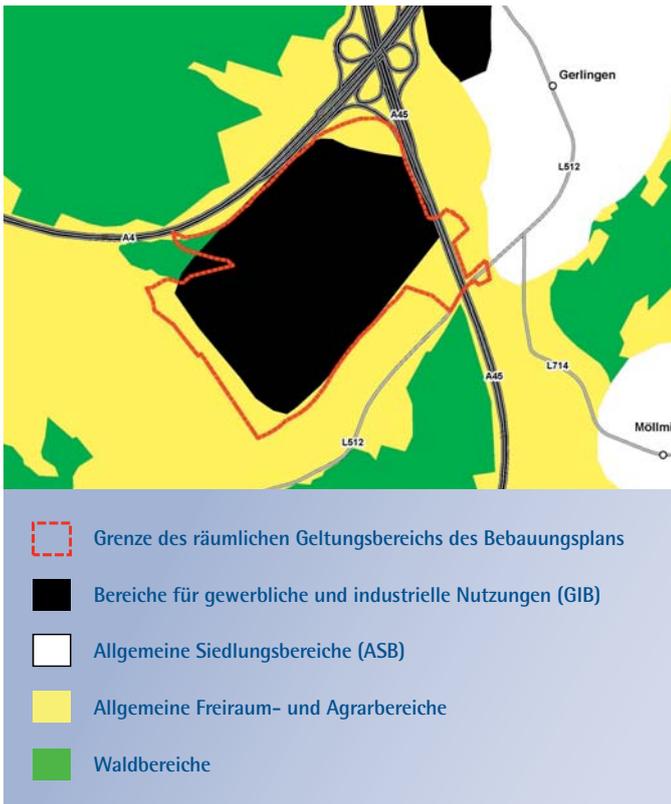
Auf der Grundlage des Landesentwicklungsplans I/II vom 01.05.1979 liegt das Gebiet im Versorgungsbereich des Grundzentrums und an den Entwicklungsachsen erster Ordnung (A 4 und A 45). Im Regionalplan wird der Bereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich von besonderer regionaler Bedeutung dargestellt.

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.

Diese zeichnerische Darstellung im Regionalplan deckt sich – unter Berücksichtigung der fehlenden Parzellenschärfe des Regionalplans – ungefähr mit den in den Bebauungsplänen Nr. 7a und 7b festgelegten Grenzen des Industriegebiets. Diese umfassen in der Summe 86,2 ha. Dies entspricht etwa 121 % der GIB-Flächenausweisung.

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



Schematische Darstellung der GIB-Ausweisung im Bereich des Industriegebiets Auf der Mark (ohne Maßstab; eigene Darstellung auf Grundlage des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Siegen vom November 2008 sowie der Bebauungspläne Nr. 7a und 7b inklusive 6 Änderungen; Stand letzte Änderung: Juli 2003)

5.7.8 Fazit

Das Industriegebiet Auf der Mark wurde im Laufe der Zeit mehrfach zu Ungunsten der vorhandenen Grün- bzw. Ausgleichsflächen verdichtet. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden in diesem Zusammenhang in die durch Terrassierungsarbeiten entstandenen Böschungen und in die Abstandsflächen sowie an den Rand des Industriegebiets, z. B. in den Schutzstreifen zur Autobahn oder in das Biggetal verlagert.

Durch diese ‚Optimierungsmaßnahmen‘ konnte zusätzliche Industriefläche teilweise durch Einebnung von Böschungsfäche gewonnen werden, die weitere Ansiedlungen bzw. Bestandserweiterungen im Gebiet ermöglichte. Knapp 60 % der Plangebiete stellen Netto-Industrieflächen dar.

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.

Etwa 60 % des Plangebiets Auf der Mark stellen Netto-Nutzflächen für industrielle Nutzung dar.
Foto: IHK Siegen





Teils aufwändig angelegte Geländeterrassen ermöglichen Unternehmensansiedlungen im Gewerbegebiet Lehnscheid.

Foto: IHK Siegen

5.8 Wilnsdorf: Lehnscheid VI

5.8.1 Einleitung

Die Gemeinde Wilnsdorf liegt im südlichen Teil des Kreises Siegen-Wittgenstein auf einer Höhenlage zwischen 274 und 579 m ü. NN. und grenzt südöstlich an Siegen an. Die elf Ortsteile wurden 1969 aufgrund der kommunalen Gebietsreform zur heute rund 21.000 Einwohner zählenden Gemeinde zusammengefasst, wovon der Ortskern Wilnsdorf mit etwa 3.400 Einwohnern das Zentrum bildet. Durch die Anschlussstelle Wilnsdorf ist die Gemeinde über die A 45 an die Ballungszentren Ruhrgebiet und Frankfurt/Rhein-Main angebunden.

5.8.2 Rahmenbedingungen der Gewerbeflächenentwicklung in Wilnsdorf

Topographisch geprägt durch die Ausläufer des Rothaargebirges gliedert sich die Gemeinde in insgesamt drei Täler, darun-

ter das Heckenbachtal, welches durch den Ortskern verläuft. Aufgrund steiler Hänge ist eine landwirtschaftliche Nutzung häufig nicht möglich.

Die bewegte Topographie des Gemeindegebietes führte dazu, dass Anfang der 1990er Jahre mit dem Standort Lehnscheid III erstmals topographisch besonders schwieriges Gelände entwickelt wurde, wozu die Schaffung sehr steiler Böschungsflächen erforderlich war.

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

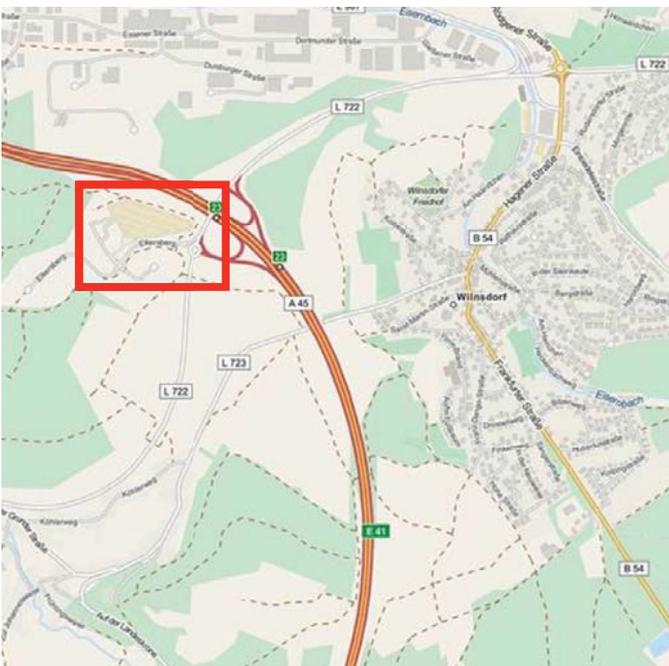
Das Industriegebiet Lehnscheid VI befindet sich zwischen dem Wilnsdorfer Zentrum und dem Ortsteil Wilden, direkt südlich der A 45 an der Anschlussstelle Wilnsdorf. Der Standort liegt im Heckenbachtal auf einer Höhe von etwa 340 m ü. NN. zwischen Elkersberg im Süden und Astenberg im Norden. Diese erreichen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

5.8.4 Entwicklungshistorie des Untersuchungsgebietes

Das Industriegebiet Lehnscheid entstand ab 1971 direkt an der Anschlussstelle zur A 45. Das Gebiet ist in mehreren Abschnitten entwickelt worden. Auf einer Fläche von etwa 108 ha sind inzwischen etwa 2.000 Arbeitsplätze bei über 100 Unternehmen entstanden. Ende 2002 wurde der Bebauungsplan Nr. 19 ‚Lehnscheid VI-Erweiterung / Wilden-Nord‘ für die jüngste, heute bereits größtenteils erschlossene Erweiterung rechtsverbindlich. Mit seiner Umsetzung in den darauf folgenden Jahren entstanden rund 25 ha Industriegebiet.

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-



Lage des Untersuchungsgebietes Lehnscheid VI (ohne Maßstab; Kartengrundlage: OpenStreetMap; Lizenz: www.openstreetmap.org/copyright)

schaft übernommen. Die Zahlung erfolgte jedoch erst nach erfolgreicher Vermarktung der einzelnen Flächen, wodurch Kommune und bisheriger Eigentümer eine Risikogemeinschaft bildeten.

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.

- ▶ Darstellung der Bebauungsplan-Ausweisung im Bereich des Industriegebiets Lehnscheid VI (ohne Maßstab; eigene Darstellung auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 19 ‚Lehnscheid VI-Erweiterung / Wilden-Nord‘)
- ▼ Die schwierige topographische Situation mit rund 300.000 m³ Massenbewegung wird durch die kommunalen Gesprächspartner als größte Herausforderung bei der Entwicklung eingestuft. Foto: IHK Siegen



5.8.5 Eingriffsbewertung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für das gesamte Industriegebiet wurde eine Erhebung des ökologischen Bestands gemäß der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt und nach dem Verfahren von Adam, Nohl und Valentin für den Kreis Siegen-Wittgenstein bewertet.

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 Industriegebietes 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 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, 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 Bebauungsplan	25,1 ha	100,0 %
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 %

Table 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 Böschungsfäche 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.



Schematische Darstellung der GIB-Ausweisung Lehnscheid mit dem Industriegebiet Lehnscheid VI (ohne Maßstab; eigene Darstellung auf Grundlage des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Siegen vom November 2008 sowie des Bebauungsplans Nr. 19)

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.

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.

39,5 % des im Regionalplan festgesetzten GIB werden als Industrieflächen genutzt. Etwa ein Viertel dient als Grünfläche, die im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen aufgewertet wurde. Zieht man die ebenfalls ökologisch aufgewerteten Regenrückhaltebecken und Versickerungsflächen hinzu, umfassen die Kompensationsflächen etwa ein Drittel des Gebietes. Durch die Terrassierungsarbeiten sind Böschungsf lächen in vergleichsweise großem Umfang entstanden. Diese sind als private Grünflächen ausgewiesen und mit einem Pflanzgebot belegt, das zum ökologischen Ausgleich beiträgt. Damit wurde der Eingriff in die Natur und Landschaft weitestgehend innerhalb des Industriegebiets kompensiert.

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 %.⁷²

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

Untersuchungsgebiet	Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplans (ha)	GE-/GI-Flächen im jeweiligen Bebauungsplan (ha)	Anteil der GE-/ GI-Flächen im Planbereich (%)	Anteil Geltungsbereich am GIB (%)	Anteil der GE-/ GI-Flächen am GIB (%)
Burbach	97,3	63,3	65,1	79,0	51,3
Erndtebrück	50,9	34,0	66,8	k. A. ⁷⁴	k. A. ⁷⁴
Finnentrop	18,8	10,6	56,4	130,6	73,6
Freudenberg	33,7	14,7	43,6	209,0	91,0
Olpe	35,6	12,1	34,0	104,0	35,0
Siegen	27,3	16,3	59,7	27,6	16,5
Wenden	86,2	51,1	59,3	120,0	71,3
Wilnsdorf	25,1	12,8	51,0	77,0	39,5
Summe	374,9	214,9	57,3	82,9⁷⁵	46,3⁷⁵

⁷³ Im ersten Bauabschnitt des Gewerbeplans 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 bisher 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 für eine weitere gewerbliche Entwicklung innerhalb der betrachteten 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 Ursprungs höher ist als in Standorten jüngerer Datums. Diese Hypothese konnte im Rahmen dieses Gutachtens allerdings nicht eindeutig bestätigt werden. Dazu war die Zahl der untersuchten 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 innerhalb 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 Grünflächen in ihrer unterschiedlichsten Form: Ihr Anteil liegt zwischen 23,4 % in Erndtebrück und 47,5 % in Freudenberg, über alle Gebiete bei 30,8 % (vgl. Tabelle 18).⁷⁶ Diese Flächen erfüllen multiple Funktionen, indem sie die Gebiete gliedern und durchgrünen, der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen und nicht zuletzt auch Bereiche für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen darstellen.

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

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

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.

Welcher Verlust an gewerblich nutzbarer Fläche durch die Notwendigkeit der Anlage von Böschungen eintritt, ist nicht genau zu beziffern, da sich Böschungsflächen und Ausgleichsflächen überlagern. Ausgleichsflächen stellen jedoch den größten Teil der Flächen neben den industriell-gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb der untersuchten Industrie- und Gewerbegebiete dar. Weitere, aufgrund ihres geringen Anteils insgesamt eher vernachlässigbare Flächenanteile entfallen auf Wasser- oder Sonderflächen (Sportplatz, Hotel).

Für vier Standorte konnte eine Auswertung der Entwicklungskosten 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 %.

Wie in Kapitel 4.1 erläutert, spielen die Regelungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft eine wichtige Rolle. Bei einer Analyse der Eingriffsbilanzierung, welche für sechs Standorte möglich war, zeigt sich, dass lediglich ein Teil des Kompensationserfordernisses im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erfüllt werden konnte. So musste zwischen 28 und 67 % der erforderlichen Kompensation für die Gebietsentwicklungen als Ersatzmaßnahmen außerhalb der Bebauungsplangebiete umgesetzt werden.

Tabelle 18: Umfang der Ausweisung von Grünflächen

Untersuchungsgebiet	Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplans (ha)	Grünflächen (ha)	Anteil der Grünflächen im Planbereich (%)
Burbach	97,3	24,8	25,5
Erndtebrück	50,9	11,9	23,4
Finnentrop	18,8	5,2	27,7
Freudenberg	33,7	16,0	47,5
Olpe	35,6	20,1	56,5
Siegen	27,3	7,2	26,4
Wenden	86,2	24,2	28,1
Wilnsdorf	25,1	6,1	24,3
Summe	374,9	115,5	30,8

6 Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Expertengespräche

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 naturräumlichen Ausstattung sind, die in erheblichem Maße zu Unterschieden im Hinblick auf ein Problembewusstsein be-

Folgende Gespräche wurden geführt:

- Gespräch mit Frau Bettina Krusat-Barnickel (Hauptdezernentin) und Herrn Rainer Kestermann (Dezernent für Siedlungsraum), beide Dezernat 32 – Bezirksregierung Arnsberg, in Arnsberg am 12.9.2012.
- Telefoninterview mit Frau Dipl. Ing. Elke Werner, Wirtschaftsförderung Wuppertal, am 16.10.2012. Frau Werner hat das Handlungsprogramm Gewerbeflächen der Bergischen Großstädte zum Regionalplan Düsseldorf erarbeitet.
- Gespräch mit Herrn Dipl. Ing. Michael Hubben, Stadtplanungsamt Velbert, in Velbert am 9.7.2012. Herr Hubben ist mit dem Problem des Unterschieds zwischen GIB-Flächen und den tatsächlich nutzbaren Flächen und seiner Bedeutung im Rahmen der Regionalplanung gut vertraut und hat es am Beispiel des Gewerbe- und Industriegebietes Talstraße in Velbert verdeutlicht.
- Telefoninterview mit Herrn Dipl. Ing. Rainer Kalscheuer, Gebietsleiter NW, DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG, am 15.10.2012. Die DSK ist Entwicklungsträger auch bei Gewerbe- und Industrieflächen und ist an der Entwicklung der Industrieparks Wittgenstein beteiligt.
- Telefoninterview mit Herrn Dr. Michael Wolf (Dezernent für Statistik, Raumbewertung), Dezernat 32, Regionalentwicklung, Bezirksregierung Münster, am 18.10.2012. Herr Wolf ist für die Gewerbeflächenbedarfsberechnungen im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans Münsterland zuständig.
- Telefoninterview mit Frau Jutta Lorengel-Göke (Dezernentin für Siedlung, Freiraum, Energie), Dezernat 32, Regionalentwicklung, Bezirksregierung Münster, am 29.10.2012.
- Gespräch mit Herrn Hans-Peter Schmitz, IHK Nord-Westfalen, am 25.10.2012 in Münster. Herr Schmitz ist Referent für Bauleitplanung und zuständig für die Bereiche Standortpolitik, Planung und Regionalplanung.
- Telefoninterview mit Herrn Prof. Dr. Rolf Heyer, Geschäftsführer NRW.URBAN, am 5.11.2012.
- Telefoninterview mit Herrn Reinhard Kämpfer, Geschäftsführer KM:SI GmbH, Kompetenzregion Mittelstand Siegen-Wittgenstein; früher: Wirtschaftsförderung des Kreises Siegen-Wittgenstein, am 5.11. 2012.
- Telefoninterview mit Herrn Dr. Michael Kiel, Leiter des Fachbereichs Wirtschaftsförderung und Bauwesen, Grafenschaft Bentheim in Niedersachsen, am 6.11.2012.

züglich der Brutto-Netto-Frage beitragen. Aber – wie nicht anders zu erwarten – gab es darüber hinaus noch Unterschiede in den Auffassungen bezüglich der wichtigen Probleme bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen.

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.

Eine deutlich andere Sichtweise auf das Thema hat der Vertreter der Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster. Die GIB-Ausweisungen durch den Regionalplan seien für die Gemeinden des Münsterlandes sehr wichtig. Auch im Regionalplan für das Münsterland sei der Gewerbeflächenbedarf mit Hilfe von Nachfrageprognosen berechnet worden. Dieser sei dann aber nachträglich von rund 3.500 ha auf 2.700 ha „heruntergekürzt“ worden, was bei den Gemeinden viel Unruhe verursacht habe. Erst durch den Hinweis darauf, dass ein Ausgleich zwischen ASB und GIB möglich sei, habe sich die Situation wieder entspannt.

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.

Das Problem der Betriebsinhaberwohnungen sieht auch die IHK in Münster. Ihre Position gehe dahin, dass derartige

Betriebsinhaberwohnungen nichts in Gewerbe- und Industriegebieten zu suchen hätten. Unter dem Gesichtspunkt eines zu großen Flächenverlustes an nutzbaren Gewerbeflächen sei diese Frage bisher allerdings nicht diskutiert worden.

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 Niederschlagswasserbeseitigung

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

ten stattfinden. 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 Industriebrachen gegangen sei, zum Konzept gehört habe, 50 bis 70 % Grünbereiche zu schaffen, also nur 30 bis 50 % des gesamten Gewerbegebietes 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 träten natürlich immer die topographischen Gegebenheiten als zusätzliche Einflussgröße auf. Die sehr unebenen Flächen machten erhebliche Bodenbewegungen nötig, um halbwegs ebene und bebaubare Parzellen zu erhalten. Daher entstehe natürlich ein gewisser Verlust an gewerblich nutzbarer Fläche.

Eine zweite wichtige Einflussgröße, die zu einem Verlust an gewerblich nutzbarer Fläche führe, seien die Eingriffe in ökologisch sensible Bereiche. Aufgrund der topographischen Schwierigkeiten neigten die Gemeinden dazu, die Gewerbeflächen (aber auch andere Flächentypen) in den Talebenen oder auf den Hügelrücken auszuweisen und zu entwickeln. Wegen der dabei notwendigen Eingriffe in Natur und Landschaft würden dann erhebliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nötig, die z.T. auf den neuen Entwicklungsflächen stattfinden müssten. Da NRW.URBAN in der Regel erst in die Flächenentwicklungen einsteige, wenn die Planungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans schon abgeschlossen seien, stieße die Projektentwicklung hier eigentlich auf keine Probleme mit der Regionalplanung.

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 Regionalplanungsbehör-

de. Eine Diskussion über den Verlust an gewerblich nutzbarer Fläche wegen der Umweltschutzaufgaben 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-/Nettobauflächenverhältnisse aufträten mit den entsprechenden Folgen für die

(Un-) Wirtschaftlichkeit der Erschließung. Außerdem müssten die Unternehmen – so im Industriepark Wittgenstein – z.T. die nicht nutzbaren Böschungsfächen miterwerben. Damit würden die Grundstücke überproportional groß und die tatsächliche Ausnutzung sowie die Arbeitsplatzdichte – vor allem bei kleinen und mittleren Betrieben – entsprechend gering. Die Vermarktung werde erschwert, weil die Käufer nicht nutzbare Flächen erwerben müssen.

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 Regionalplanung lägen woanders. So habe die Stadt Wuppertal in den vergangenen Jahren recht viele Brachflächen wiedergenutzt und wenige neue Flächen in Nutzung gebracht. Das führe in der gegenwärtigen Situation dazu, dass die Regionalplanung 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 erhebliche Erschließungsprobleme, dass eine vernünftige Gewerbeflächenentwicklung 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 Gesprächsteilnehmern war den Regionalplanern der Bezirksregierung Arnsberg das Brutto-Netto-Problem sehr gut bekannt. Generell wurde die Untersuchung als Studie zur ‚Nutzungseffizienz‘ in Gewerbegebieten begrüßt.⁷⁷

Es wird zugestanden, dass besonders unter den schwierigen topographischen Bedingungen der Teilregion Siegen/Olpe das Größenverhältnis von festgelegten GIB im Regionalplan – 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, überhaupt noch geeignete Flächen für gewerbliche (emittierende) 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 produzierenden

den Gewerbes und der Sonderentwicklung bei Beschäftigung und Wertschöpfung resultiert.

In zunehmendem Maße müssten Flächen entwickelt werden, 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 „reflexhafte 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 Bauflächen im Flächennutzungsplan. Dabei sei auch eine Akzeptanz für einen gewissen Flächenüberhang in der Flächenbilanz einer Gemeinde gegeben.

Dennoch sei die quantitative Perspektive nur begrenzt tragfähig, da sie gerade in Mittelgebirgslagen die Zielkonflikte zwischen Freiraumschutz und Siedlungsflächenentwicklung immer höher schraube und zu immer höheren Kosten der Gewerbeflächenentwicklung führe, die dann wieder den Subventionsbedarf erhöhen.

Aus Sicht der Regionalplanung müsse daher an vielen Faktoren angesetzt werden, um die sogenannte ‚Nutzungseffizienz‘ von Gewerbeflächen zu erhöhen:

- Knappheit geeigneter Flächen als Grundlage der Planung
- planerische und ökonomische Anreize zur Erhöhung der Nutzungseffizienz
- Einführung eines kommunalen Flächenmanagements zur Mobilisierung von Reserven und zur Bestandspflege in Gewerbegebieten
- Nutzung der Gewerbegebiete entsprechend ihrer spezifischen Eignung
- ‚passgenaue‘ Standortortung von Betrieben entsprechend ihrer Standortanforderungen und entsprechend den Standortqualitäten des Gewerbegebietes

⁷⁷ 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 worden.

- 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 einen seien so gut wie gar keine Gewerbebrachen im Kreis Siegen-Wittgenstein vorhanden.⁷⁸ Es gebe einige sehr kleinteilige Flächen, die jedoch nur teilweise einer Wiedernutzung zugeführt werden könnten. Als Beispiel wird das sogenannte Hüttental in der Stadt Kreuztal genannt. Hier habe es in der Vergangenheit in der Tallage an einem Fluss viele Stahlwerke gegeben. Ein großer Teil dieser Stahlwerke sei aufgegeben worden. Eine gewerbliche Wiedernutzung sei heute wegen der engen Nachbarschaft zu Wohnnutzungen dennoch nicht möglich. Ein anderes Problem stellten immer auch die Altlasten dar. Es gebe außerdem solitäre Grundstücke von insolventen Eigentümern – vielleicht drei im gesamten Kreis. Das Ergebnis vieler Recherchen sei: Über die Brachflächenwiedernutzung sei nicht viel an Fläche zu gewinnen. Die Stadt Siegen habe vor einigen Jahren eine Untersuchung durchgeführt, um das Potential aus einer Brachflächenwiedernutzung zu bestimmen. Das Ergebnis sei kläglich gewesen.

Zum anderen sei das Potential der Reserveflächen, das die Regionalplanung immer hoch veranschlage 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 verpflich-

ten, die Reserveflächen nach einiger Zeit an die Gemeinde zurückzugeben, wenn diese nicht bebaut worden seien.

Auch dadurch, keinen Einzelhandel auf GE-Flächen mehr zuzulassen, seien keine großen Potentiale durch 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 Discontern noch gelungen sei, Flächen in Gewerbegebieten mit altem Baurecht zu erwerben, ohne dass die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit zunächst einbezogen worden sei. Zähneknirschend müsse dann die Gemeinde dem Bauantrag zustimmen. Allerdings gebe es an Standorten, die einen eher niedrigen Ansiedlungsdruck haben, noch eher die Bereitschaft, bestimmte Flächen an den Einzelhandel abzugeben. Aber diese Flächen würde ja auch sonst keiner haben wollen.

Bei attraktiven Flächen würden heutzutage nur „lupenreine“ GE- und GI-Betriebe angesiedelt. Bei vielen Flächen sei auch der Kreis beteiligt. Er habe einen eigenen revolvingierenden Grundstücksfonds aufgelegt, der sich an den Kosten der Flächenentwicklung beteilige: 50 % der Kosten trägt der Fonds, 50 % die Kommune. Aus den Verkaufserlösen fließt das Geld zurück an den Fonds und wird wieder verwendet.

Im Hinblick auf interkommunale Gewerbegebiete weist der Kreiswirtschaftsförderer darauf hin, dass es im Kreis Siegen-Wittgenstein schon einige Beispiele dafür gebe. Allerdings bestehe gerade in dieser Region ein besonderer Konkurrenzdruck von außen, da die Wirtschaftsförderer aus dem Westerwald (gemeint ist wohl insbesondere Haiger) sehr aggressiv in ihren Vermarktungsanstrengungen seien und versuchten, Betriebe aus dem Kreis Siegen-Wittgenstein abzuwerben. Gewerbeflächenpreise wie auch die Gewerbesteuer seien jenseits der Landesgrenze deutlich niedriger. Etwas weiter entfernt von der Autobahn koste der Quadratmeter Gewerbefläche lediglich 8 Euro.

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

7 Fazit

Im Rahmen der Diskussionen um den Gewerbe- und Industrieflächenbedarf der Kommunen im Kammerbezirk Siegen hat die Industrie- und Handelskammer Siegen die Frage untersuchen lassen, welcher Anteil der im Regionalplan ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) tatsächlich im Lauf der Planungsverfahren zu real durch Betriebe nutzbare GE- und GI-Fläche entwickelt wird. Dahinter stand die Vermutung, dass insbesondere als Folge der naturräumlichen Gegebenheiten (z. B. Topographie, Landschaftsbild, Vorkommen geschützter Arten, besondere Wertigkeit des Naturraums) im Bezirk der IHK Siegen, der die Kreise Olpe und Siegen-Wittgenstein umfasst, ein im überregionalen Vergleich überdurchschnittlich großer Anteil der GIB nicht zu förmlich festgesetzten GE- und GI-Flächen entwickelt werden kann.

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 können⁷⁹. Klammert man Siegen als Sonderfall⁸⁰ 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 %.

Damit tritt folgendes Problem bei der Berechnung der Gewerbe- und Industrieflächenbedarfe zutage: Im Rahmen der Entwicklung von GIFPRO (Gewerbe-Industrieflächenbedarfsprognose-Methode) wurden die Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Wiedernutzungsquoten auf Basis der vergangenen Gewerbeflächen-Verbrauchswerte ermittelt. Auf diese Verbrauchswerte wurde ein Erschließungsanteil von 14 % aufgeschlagen und so das entsprechende Bruttobauland errechnet.⁸¹ Da Anfang der 1980er Jahre in den damaligen Gewerbe- und Industriegebieten noch keine Ausgleichsmaßnahmen stattfanden und keine größeren

⁷⁹ ohne Erndtebrück, 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.

⁸¹ Stark, K.-D. u. a.: Flächenbedarfsberechnung für Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche GIFPRO. Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen. Materialien, Band 4.029. Herausgegeben vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS) im Auftrag des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung des Landes NRW, Dortmund 1981, S. 109 f.

Grünflächenanteile vorhanden waren, erfolgt durch die Nichtberücksichtigung der heutigen hohen Grünflächenanteile in der Gewerbeflächenbedarfsberechnung von vornherein 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 Gewerbeflächennachfrage.

Die Akteure der Regionalplanung für den Regierungsbezirk Arnsberg sind sich allerdings nach eigener Aussage der Tatsache bewusst, dass in den Kreisen Siegen-Wittgenstein und Olpe das Verhältnis von festgelegten GIB im Regionalplan und den GE-/GI-Festsetzungen in den Bebauungsplänen als Folge eines besonders hohen Niveaus an Nutzungskonflikten oftmals ungünstig ist. Die Regionalplaner setzen auf eine fallspezifische Berücksichtigung dieser Tatsache bei der Festlegung der GIB-Größe und der Umsetzung in den Bebauungsplänen. Auch ein gelegentlicher Überhang in der Flächenbilanz einer Kommune könne so akzeptiert werden.

Eine gewisse Flexibilität der Regionalplanung wurde auch im Rahmen eines abschließenden Workshops, der am 21. Januar 2013 auf Einladung der IHK Siegen stattfand, um die Ergebnisse der Studie gemeinsam zu diskutieren, durch die anwesenden kommunalen Akteure bestätigt. Erforderlich für das Zugestehen weiterer Entwicklungsmöglichkeiten sind jedoch ein genauer Nachweis über den vergangenen Gewerbeflächenverbrauch und insbesondere detaillierte Untersuchungen zu den Potentialen einer Brachflächenreaktivierung und Reserveflächenmobilisierung. In einer derartigen Situation der Unterausstattung müssen die Kommunen also einen erheblichen analytischen und planerischen Aufwand betreiben, um neue Industrie- und Gewerbeflächen

entwickeln zu können, die zur wirtschaftlichen Entwicklung der Kommunen oftmals unverzichtbar sind – besonders kritisch formuliert befinden sie sich in einer ‚Bittsteller‘-Position.

Im Rahmen dieses Gutachtens hat sich jedoch auch gezeigt, dass das eigentliche Problem weniger in einer regionalplanerischen Unterausstattung liegt, sondern eher in den Schwierigkeiten der Entwicklung von Standorten aufgrund der naturräumlichen und ökologischen Restriktionen, die sich in erhöhten Kosten für die Erschließung und die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft niederschlagen. Die Region Siegen-Wittgenstein und Olpe zeichnet sich vielerorts durch eine hohe ökologische Wertigkeit aus. Eine Kompensation von Eingriffen ist entsprechend aufwändig und kostenintensiv. Auch von Seiten der Regionalplanung wird das Kernproblem darin gesehen, überhaupt noch geeignete Flächen für gewerbliche Nutzungen zu finden und zu erschließen.

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 bebaubar wären. 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, welch

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.

Die Fragestellungen, die im Rahmen dieses Gutachtens am Beispiel der Region Siegen-Wittgenstein und Olpe untersucht wurden, sind durchaus auch von Relevanz für den bevorstehenden Prozess zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans in Nordrhein-Westfalen. Dabei wäre insbesondere zu diskutieren, inwieweit die hier dargelegten Restriktionen bei der Flächenentwicklung Anlass sein sollten, regionalen Besonderheiten hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten und -potenziale bei der Formulierung übergeordneter Ziele und Grundsätze der Landesplanung besonders Rechnung zu tragen.

In der Schriftenreihe der Industrie- und Handelskammer Siegen erschienen bisher:

Heft 1	Die Industrie - Branchen, Adressen, Größe, Produkte	1977	Heft 53	Wirtschaft im südlichen Westfalen zum Jahresbeginn 2000	2/2000
Heft 2	Stellungnahme zum Entwurf des Landesentwicklungsplanes I/II „Raum- und Siedlungsstruktur“	2/78	Heft 54	Die Machbarkeitsstudie der A 4 – Plädoyer für einen Weiterbau	5/2000
Heft 3	Leitlinien für die Arbeit der Kammer 1978–1982	4/78	Heft 55	Wirtschaft im südlichen Westfalen im Sommer 2000	9/2000
Heft 4	Ausbildung der Ausbilder	4/78	Heft 56	Öffentliche Finanzierungshilfen für Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft im Bezirk der Industrie- und Handelskammer Siegen im Jahr 2001	12/2000
Heft 5	Stimmen für die A 4	7/79	Heft 57	Kommunale Standortkosten im Bezirk der Industrie- und Handelskammer Siegen	1/2001
Heft 6	Wirtschaft braucht A 4	9/79	Heft 58	Wirtschaft im südlichen Westfalen zum Jahresbeginn 2001	1/2001
Heft 7	Die Berufsbildung im Wirtschaftsraum Siegen-Olpe-Wittgenstein	10/79	Heft 59	Wirtschaft im südlichen Westfalen im Sommer 2001	9/2001
Heft 8	Untersuchungen zum Existenzgründungsverhalten	4/80	Heft 60	Wirtschaft im südlichen Westfalen zum Jahresbeginn 2002	1/2002
Heft 9	Perspektiven der Bevölkerungsentwicklung	5/80	Heft 61	Gewerblicher Mietpreisspiegel im Jahr 2002 für den IHK-Bezirk Siegen	3/2002
Heft 10	Ausbildungsberufe mit Zukunft	5/80	Heft 62	Einzelhandelsatlas: Verzeichnis aller großflächigen Einzelhandelsbetriebe im IHK-Bezirk Siegen	9/2002
Heft 11	Fachkräfte für die Wirtschaft	9/80	Heft 63	Wirtschaft im südlichen Westfalen im Sommer 2002	9/2002
Heft 12	Was und Wo? Eine Lehrstellenübersicht der IHK Siegen	3/81	Heft 64	Wirtschaft im südlichen Westfalen zum Jahresbeginn 2003	2/2003
Heft 13	Das Einnahme- und Ausgabeverhalten der Städte und Gemeinden im Bezirk der IHK Siegen	9/82	Heft 65	Wirtschaft im südlichen Westfalen im Sommer 2003	9/2003
Heft 14	Wirtschaftskundliche Materialien über die Region Siegen-Olpe-Wittgenstein; Arbeitshilfen für den Unterricht der Fächer Wirtschaftslehre und Erdkunde	12/82	Heft 66	Wirtschaft im südlichen Westfalen zum Jahresbeginn 2004	2/2004
Heft 15	Wanderungsmotivbefragung im Kreis Olpe 1981	12/82	Heft 67	Gewerblicher Mietpreisspiegel im Jahr 2004 für den IHK-Bezirk Siegen	6/2004
Heft 16	Leitlinien für die Arbeit der Kammer 1983 bis 1987	4/83	Heft 68	Empirische Untersuchung zum IHK-Serviceangebot „Starthilfe“	7/2004
Heft 17	Das Arbeitsplatzangebot in Betrieben unterschiedlicher Beschäftigtengrößenklassen	5/84	Heft 69	Wirtschaft im südlichen Westfalen im Sommer 2004	9/2004
Heft 18	Unternehmensberatung: Beratungsdichte und Beratungserwartungen der gewerblichen Wirtschaft im Bezirk der Industrie- und Handelskammer Siegen	6/84	Heft 70	Wirtschaft im südlichen Westfalen zum Jahresbeginn 2005	1/2005
Heft 19	Die Benachteiligung der eisenschaffenden Industrie durch die Tarifgestaltung der Deutschen Bundesbahn	10/84	Heft 71	Wirtschaft im südlichen Westfalen im Sommer 2005	9/2005
Heft 20	Ausbildung der Ausbilder: Begleittext für das Seminar zur Vorbereitung auf die Ausbilderprüfung	11/85	Heft 72	Wirtschaft im südlichen Westfalen zum Jahresbeginn 2006	2/2006
Heft 21	Existenzgründungsservice	5/86	Heft 73	Gewerblicher Mietpreisspiegel im Jahr 2006 für den IHK-Bezirk Siegen	8/2006
Heft 22	Neue Ausbildung in der Metallindustrie - Das Angebot der Berufsbildungszentren an alle Ausbildungsbetriebe	6/87	Heft 74	Wirtschaft im südlichen Westfalen im Sommer 2006	9/2006
Heft 23	Arbeitshilfe bei der Auslandsgeschäftsabwicklung	7/87	Heft 75	Wirtschaft im südlichen Westfalen zum Jahresbeginn 2007	1/2007
Heft 24	Auf dem Wege von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft	9/87	Heft 76	Was hält die regionale Wirtschaft von den Absolventen der allgemein bildenden Schulen?	7/2007
Heft 25	Forschung - Entwicklung - Beratung Wissens- und Forschungspotential zur wirtschaftlichen Verwendung	5/88	Heft 77	Wirtschaft im südlichen Westfalen im Sommer 2007	9/2007
Heft 26	Handelsatlas: Großflächige Einzelhandelsbetriebe ab 800 qm Verkaufsfläche im Kammerbezirk Siegen	3/89	Heft 78	Breitbandversorgung im Bezirk der IHK Siegen	1/2008
Heft 27	Info-Stelle Weiterbildung - Baustein einer dynamischen Qualifizierungslandschaft	6/90	Heft 79	Wirtschaft im südlichen Westfalen zum Jahresbeginn 2008	2/2008
Heft 28	Standortanforderungen der Unternehmen im Bezirk der IHK Siegen	8/90	Heft 80	Verkehrswege und Gewerbeflächen - Motoren der Beschäftigtenentwicklung (Neuaufgabe)	4/2008
Heft 29	Mikroelektronik-Atlas	12/90	Heft 81	Wirtschaft im südlichen Westfalen im Sommer 2008	9/2008
Heft 30	Geschichte verstehen - Zukunft gestalten - Eine Region im Aufbruch	7/93	Heft 82	Gewerblicher Mietpreisspiegel im Jahr 2008	12/2008
Heft 31	Wirtschaft im Dreiländereck	11/93	Heft 83	Wirtschaft im südlichen Westfalen zum Jahresbeginn 2009	2/2009
Heft 32	Wirtschaftsstandort Deutschland in der Krise?	1/94	Heft 84	Wirtschaft im südlichen Westfalen im Sommer 2009	9/2009
Heft 33	Finanzlage der Kommunen im Bezirk der Industrie- und Handelskammer Siegen	1/94	Heft 85	Wirtschaft im südlichen Westfalen zum Jahresbeginn 2010	2/2010
Heft 34	Wirtschaft im südlichen Westfalen zum Jahresbeginn 1994	2/94	Heft 86	Unternehmenssicherung im Bezirk der IHK Siegen - Notfallplanung und Nachfolgemangement	4/2010
Heft 35	Statutarisches Recht der Industrie- und Handelskammer Siegen	5/94	Heft 87	Einzelhandelsatlas - Verzeichnis aller großflächigen Einzelhandelsbetriebe im IHK-Bezirk Siegen	4/2010
Heft 36	Die Kraftfahrzeugzulieferindustrie im Bezirk der IHK Siegen	5/94	Heft 88	Standortzufriedenheit in den Kommunen des IHK-Bezirks Siegen	6/2010
Heft 37	Wirtschaft im südlichen Westfalen im Sommer 1994	9/94	Heft 89	Was hält die regionale Wirtschaft von Absolventen allgemein bildender Schulen?	8/2010
Heft 38	Wirtschaft im südlichen Westfalen zum Jahresbeginn 1995	2/95	Heft 90	Wirtschaft im südlichen Westfalen im Sommer 2010	9/2010
Heft 39	Wirtschaft im südlichen Westfalen im Sommer 1995	9/95	Heft 91	Agentur-Kompass Siegen-Wittgenstein/Olpe	11/2010
Heft 40	Wirtschaft im südlichen Westfalen zum Jahresbeginn 1996	2/96	Heft 92	Dokumentation eines schulreformpolitischen Fachgesprächs	11/2010
Heft 41	Handelsatlas mit Verzeichnis der großflächigen Einzelhandelsbetriebe	3/96	Heft 93	Gewerblicher Mietpreisspiegel im Jahr 2010	12/2010
Heft 42	Wirtschaft im südlichen Westfalen im Sommer 1996	9/96	Heft 94	Wirtschaft im südlichen Westfalen zum Jahresbeginn 2011	2/2011
Heft 43	Wirtschaft im südlichen Westfalen zum Jahresbeginn 1997	2/97	Heft 95	Wirtschaft im südlichen Westfalen im Sommer 2011	9/2011
Heft 44	Wirtschaft im südlichen Westfalen im Sommer 1997	10/97	Heft 96	Wirtschaft im südlichen Westfalen zum Jahresbeginn 2012	2/2012
Heft 45	Wirtschaft im südlichen Westfalen zum Jahresbeginn 1998	2/98	Heft 97	Innovationsfähigkeit und Innovationstätigkeit heimischer Unternehmen	3/2012
Heft 46	Wirtschaft im südlichen Westfalen im Sommer 1998	9/98	Heft 98	Werkzeugkasten „Fachkräftesicherung“	6/2012
Heft 47	Beschäftigung und Arbeitsmarkt im Bezirk der Industrie- und Handelskammer Siegen	10/98	Heft 99	Gewerblicher Mietpreisspiegel 2012 - 2014	7/2012
Heft 48	Wirtschaft im südlichen Westfalen zum Jahresbeginn 1999	2/99	Heft 100	Gastgewerbliche Ausbildung vor strukturellen Herausforderungen	8/2012
Heft 49	Verkehrswege und Gewerbeflächen - Motoren der Beschäftigung	3/99	Heft 101	Wirtschaft im südlichen Westfalen im Sommer 2012	10/2012
Heft 50	Beschäftigungswunder Dienstleistungen!?	7/99	Heft 102	Wirtschaft im südlichen Westfalen zum Jahresbeginn 2013	2/2013
Heft 51	Entwicklung und Struktur außenwirtschaftlicher Aktivitäten im Bezirk der Industrie- und Handelskammer Siegen	8/99	Heft 103	Was erwarten junge Schulabsolventen von ihren zukünftigen Ausbildungsunternehmen?	2/2013
Heft 52	Wirtschaft im südlichen Westfalen im Sommer 1999	10/99	Heft 104	Agentur-Kompass Siegen-Wittgenstein/Olpe	4/2013
			Heft 105	Der heimische Handel im demografischen Wandel	7/2013
			Heft 106	Vom Brutto zum Netto	7/2013

