

REGION+ WIRTSCHAFT | REGIONALES GEWERBEFLÄCHENKONZEPT

STUFE 1: AUSSCHLUSSKRITERIEN

Ausschlusskriterien definieren entgegenstehende Belange oder sonstige Flächeneigenschaften, die i. d. R. nicht mit einer Entwicklung als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich vereinbar sind. Sofern (Teil-) Flächen unter eines oder mehrere dieser Kriterien fallen, sind diese Flächen für den weiteren Prozess auszuschließen. Der Standort insgesamt kann u. U. mit verändertem Zuschnitt in die weitere Betrachtung einbezogen werden. Die Ausschlusskriterien leiten sich größtenteils aus den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans ab.

Natur- und Artenschutz

abgeleitet aus: Ziel 7.2-1 LEP: Landesweiter Biotopverbund; Ziel 7.2-2 LEP: Gebiete für den Schutz der Natur; Ziel 7.2-3 LEP: Vermeidung von Beeinträchtigungen; Ziel 7.3-1 LEP: Walderhaltung und Waldinanspruchnahme; Regionalplan

Naturschutzgebiet; Nationalpark; Wildnisgebiet; Natura 2000-Gebiet (FFH- und Vogelschutzgebiet); Gebiet mit verfahrenskritischem Vorkommen planungsrelevanter Arten; Bereich für den Schutz der Natur; Biotopverbundfläche Stufe I; Waldbereich

Grundwasser- und Gewässerschutz

abgeleitet aus: Grundsatz 7.4-1 LEP: Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Gewässer; Grundsatz 7.4-2 LEP: Oberflächengewässer; Ziel 7.4-3 LEP: Sicherung von Trinkwasservorkommen; Ziel 7.4-4 LEP: Talsperrenstandorte; Ziel 7.4-6 LEP: Überschwemmungsbereiche; Regionalplan

Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz (i. d. R. festgesetzte und geplante Wasserschutzgebiete der Zonen I bis IIIa, bei fehlender differenzierter Zonierung Einzelfallbetrachtung); Heilquellenschutzgebiet; festgesetztes und vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet; Oberflächengewässer (inkl. vorhandene und geplante Talsperre)

Abstandserfordernisse / Infrastruktur / Entgegenstehende Nutzungen

abgeleitet aus: Ziel 6.4-1 LEP: landesbedeutsame flächenintensive Großvorhaben; Ziel 8.1-6 LEP: Flughäfen; Ziel 8.1-9 LEP: Häfen und Wasserstraßen; Braunkohlenpläne; Regionalplan

Leitungstrasse von Höchstspannungsleitungen; Tagebau-Sicherheitszone; Stollen oder Leitungen mit Überbauverbot; Standort für landesbedeutsame, flächenintensive Großvorhaben; landesbedeutsamer Hafen oder Flughafen; Bereich für zweckgebundene Nutzungen (nach Regionalplan, z. B. BSAB, Deponien); Bestandsfläche (GIB, ASB)

Raumordnerische Vorgaben zu Siedlungsplanung und Freiraumschutz

abgeleitet aus: Ziel 6.1-4 LEP: Vermeidung bandartiger Siedlungsentwicklung; Ziel 7.1-5 LEP: Schutz der regionalen Grünzüge; Regionalplan

bandartige Entwicklung; erhebliche Verengung regionaler Grünzüge (Einzelfallprüfung)

Entwicklungsabsicht

fehlende Entwicklungsabsicht der Belegenheitskommune (z. B. aufgrund entgegenstehender Nutzungen oder Entwicklungsabsichten; Grundlage Kommunalgespräch)

Flächengröße

abgeleitet aus: § 35 Abs. 2 LPlG DVO NRW: Darstellungsschwelle Regionalplan

verfügbare Bruttofläche < 10 ha

STUFE 2: EIGNUNGSKRITERIEN

Anhand der folgenden Kriterien soll die qualitative Eignung der Flächen für gewerblich-industrielle Entwicklungen weiter abgeschätzt werden. Im weiteren Prozess wird die Bedeutung der einzelnen Kriterien differenziert zu gewichten sein. Sie leiten sich insbesondere aus den Grundsätzen des Landesentwicklungsplans ab.

Raumordnerische Vorgaben zu Siedlungsplanung und Freiraumschutz

abgeleitet aus: Ziel 6.3-3 LEP: Anknüpfung an vorhandene ASB und GIB

Das Erfordernis eines unmittelbaren Anschlusses an bestehende Siedlungsbereiche hat Zielcharakter. Allerdings definiert der LEP mögliche Ausnahmen für eine zulässige Zielabweichung (siehe Sonderthemen). Insofern ist zu unterscheiden:

- Fläche ist unmittelbar arrondiert oder integriert bzw. Fläche ist nach Einzelfallprüfung als angebunden zu bewerten
- Fläche ist nicht angebunden (→ Prüfung, ob der Standort unter eine der Ausnahmen fällt, ansonsten Ausschluss)

Anbindung

abgeleitet aus: Grundsatz 6.3-5 LEP: kurzwegige Anbindung an das überörtliche Straßennetz und an Verkehrsträger mit hoher Transportkapazität

Die Erreichbarkeit ist ein entscheidendes Kriterium, um den Zielen einer an Verkehrsvermeidung orientierten Raumentwicklung gerecht zu werden. Gleichzeitig stellt die Qualität der verkehrlichen Anbindung eines der wichtigsten Kriterien der unternehmerischen Standortwahl dar. Das Kriterium wird über drei Teilaspekte erfasst, maßgeblich ist wegen der in aller Regel nicht vorliegenden oder nicht konkretisierten Erschließungsplanung die Luftlinienentfernung der nächstgelegenen Anschlussstelle zum jeweiligen Gebietsmittelpunkt:

- 1. Anbindung an das überörtliche Straßennetz**
 - ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an B/BAB in ____ km Luftlinie
 - nicht ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an B/BAB in ____ km Luftlinie
- 2. Multimodalität des Standortes**
(Anbindung Straße, Schiene, Wasserweg, Rohrleitungssysteme)
 - trimodal aktivierbar
 - bimodal aktivierbar
 - nur Straße
- 3. Anbindung SPNV**
 - Entfernung SPNV-Haltepunkt in ____ km Luftlinie

Schutzgut Boden

abgeleitet aus: Grundsatz 7.1-4 LEP: Bodenschutz; Grundsatz 7.5-2 LEP: Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen

Ein Grundsatz der Raumentwicklung ist die Berücksichtigung von Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Böden. Die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden sowie solcher von besonderer Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung ist daher auf das notwendige Maß zu beschränken. Folgende Kriterien werden daher in die Eignungsbewertung einbezogen:

- 1. Lage auf schutzwürdigen Böden (Funktionserfüllung der Böden nach Karte der schutzwürdigen Böden des LANUV 2017)**
 - sehr geringe bis mittlere Funktionserfüllung
 - hohe Funktionserfüllung
 - sehr hohe Funktionserfüllung

2. Landwirtschaftliche Bodennutzung (nach Standortwertekarte der Agrarräume)
- Stufe III
 - Stufe II
 - Stufe I

Verfügbarkeit

abgeleitet aus: Begründung zu Ziel 6.1-1 LEP: Berücksichtigung der Marktfähigkeit

Die Verfügbarkeit von Flächen ist wesentliches Kriterium einer umsetzungsfähigen Planung. Sie hängt von unterschiedlichen Faktoren ab, wobei die Eigentumsverhältnisse und Verkaufsbereitschaft zuvorderst zu nennen sind. Die Einschätzung der Verfügbarkeit stützt sich daher auf das Kriterium der Eigentumsverhältnisse, die durch die Kommune entsprechend der folgenden Klassifizierung einzustufen sind:

- Fläche vollständig im Zugriff der Stadt
- Fläche größtenteils im Zugriff der Stadt
- einfache Eigentumsverhältnisse (z. B. geringe Anzahl grundsätzlich verhandlungsbereiter Eigentümer)
- schwierige Eigentumsverhältnisse (z. B. zersplitterter Grundbesitz, nicht verhandlungsbereite Eigentümer)

Topographie

Die topographischen Verhältnisse bestimmen den Erschließungsaufwand und damit die Wirtschaftlichkeit einer Flächenentwicklung mit. Sie sind daher wie die Verfügbarkeit wichtiges Kriterium der Marktfähigkeit. In Anlehnung an die Einstufung im Siedlungsflächenmonitoring erfolgt folgende Einstufung, wobei im Zweifelsfall eine Einzelfallprüfung erfolgen muss, sofern die mittlere Hangneigung die lokalen topographischen Verhältnisse nur unzureichend abbildet:

- eher einfache topographische Verhältnisse (mittlere Hangneigung < 15 %)
- schwierige topographische Verhältnisse (mittlere Hangneigung > 15 %)

Sonderthemen / Spezielle Merkmale / Atypik

Hierunter werden Aspekte einer besonderen Qualifizierung der betreffenden Fläche gefasst, die u. U. nicht von grundsätzlicher Relevanz sind, im Rahmen eines Flächenrankings oder einer spezifische Nutzungsabsicht jedoch Bedeutung erlangen bzw. eine Fläche weiter qualifizieren oder aber im Falle einer Abweichung von Ziel 6.3-3 LEP grundsätzliches Kriterium einer Eignung darstellen können.

Ausnahmen zum Ziel eines unmittelbaren Anschlusses an bestehende Siedlungsbereiche

abgeleitet aus: Ziel 6.3-3 LEP: Anknüpfung an vorhandene ASB und GIB

Gemäß LEP kann in den folgenden, im Verfahren ausführlich zu begründenden Fällen von Ziel 6.3-3 abgewichen werden:

- Inanspruchnahme einer im Freiraum liegenden Brachfläche, wobei nur bereits versiegelte Flächen einschließlich der vorhandenen Infrastruktur nachgenutzt werden und eine kurzweilige verkehrliche Anbindung gegeben ist
- Inanspruchnahme einer nicht angebotenen Freiraumfläche, falls eine Festlegung unmittelbar anschließend an vorhandene ASB/GIB aus folgenden Gründen nicht möglich ist, keine raumordnerischen Festlegungen entgegenstehen und vorrangig geeignete Brachflächen mit kurzweiliger Anbindung in Anspruch genommen werden:
 - topographische und naturräumliche Gegebenheiten
 - andere entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen
 - keine Möglichkeit einer leistungsfähigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Brachflächenentwicklung

abgeleitet aus: Ziel 6.1-1 LEP: Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung; Grundsatz 6.1-8 LEP: Wiedernutzung von Brachflächen

Über die oben genannten Ausnahmegründe nach Ziel 6.3-3 LEP hinaus stellt die Wiedernutzung von Brachflächen im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung ein Ziel der Raumordnung dar. Eine reine Brachflächenwiedernutzung entspräche in der Bewertung einer Kriterienerfüllung von 100 %, eine reine Freiraumentwicklung von 0 %.

- Anteil Brachflächen an der gesamten Entwicklungsfläche: _____ %

Flächenangebot für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe

abgeleitet aus: Ziel 6.3-1 LEP: Sicherung eines geeigneten Flächenangebotes für emittierende Betriebe

Die Beurteilung der Eignung einer Fläche für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe erfolgt analog zum Abstandserlass NRW. Bewertungsgegenstand der Eignungsprüfung ist der Abstand zwischen dem Gebiet und den nächstgelegenen Wohnbauflächen (WA und WR); bei gemischten Bauflächen (MI, MK und MD) kann die übernächste Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. Die realisierbare Abstandsklasse ist kein grundlegendes Kriterium der Eignung, sie kann jedoch insbesondere vor dem Hintergrund eines vorliegenden Konzeptes zur Standortprofilierung mit Hinblick auf die angestrebte Nutzung relevant sein.

- zulässige Abstandsklasse: _____

Interkommunale Kooperation

abgeleitet aus: Grundsatz 6.3-4 LEP: Interkommunale Zusammenarbeit

Nach LEP sollen die Chancen interkommunaler Zusammenarbeit bei der Entwicklung von Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen genutzt werden. Ein Standort kann damit etwa über das Vorliegen einer Absichtserklärung zu einer Entwicklung in interkommunaler Kooperation weiter qualifiziert werden.

- Absichtserklärung o. ä. zur Entwicklung in interkommunaler Kooperation liegt vor
- Absichtserklärung o. ä. zur Entwicklung in interkommunaler Kooperation liegt nicht vor

Konzepte zur Standortprofilierung

Eine Qualifizierung von Flächen ist weiter über vorliegende Konzepte zur Standortprofilierung möglich. Dies können etwa Konzepte zur Ausrichtung auf bestimmte Branchen bzw. (teil-) regionale Kompetenzfelder, regionale Cluster oder eine andere thematische Fokussierung sein. In Abhängigkeit der anzusiedelnden Branchen können weitere Kriterien ein besonderes Gewicht erlangen (z. B. angemessene Flächengröße, Flächenangebot entsprechend der erforderlichen Abstandsklasse).

- Konzept zur Standortprofilierung o. ä. liegt vor
- Konzept zur Standortprofilierung o. ä. liegt nicht vor

RÜCKMELDUNG

Mit Ihren Anregungen, Ergänzungen und Hinweisen zu den Kriterien können Sie sich **bis zum 22. März 2019** gerne direkt an das bearbeitende Büro wenden:

STADTRAUMKONZEPT GmbH
Sebastian Siebert
Tel. 0231 5323-446
region+wirtschaft@stadtraumkonzept.de