

Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Kreis Wesel



Anlagen

Steckbriefe



Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Erläuterungen	Seite 1
Steckbriefe Alpen	Seite 4
Steckbriefe Dinslaken	Seite 7
Steckbriefe Hamminkeln	Seite 23
Steckbriefe Hünxe	Seite 41
Steckbriefe Kamp-Lintfort	Seite 47
Steckbriefe Moers	Seite 59
Steckbriefe Neukirchen-Vluyn	Seite 94
Steckbriefe Rheinberg	Seite 104
Steckbriefe Schermbeck	Seite 113
Steckbriefe Sonsbeck	Seite 118
Steckbriefe Voerde	Seite 128
Steckbriefe Wesel	Seite 166
Steckbriefe Xanten	Seite 190
Impressum	Seite 201

allgemeine Erläuterungen

In den nachfolgenden Steckbriefen sind alle wesentlichen Merkmale der einzelnen gewerblichen Bestandsflächen aufgeführt. Eine Fokussierung erfolgt hierbei auf die Frage, ob die Fläche marktgängig ist. Planungsrechtliche Merkmale werden insbesondere dann angegeben, wenn dies für die Beurteilung der Fläche durch mögliche Investoren von Bedeutung ist. Entsprechend der Methodik der Regionalplanungsbehörde sind nur die Flächen gelistet, die über 2.000 qm groß sind.

Die Merkmale sind wie folgt definiert:

Restriktionen:

Restriktionen sind solche Einschränkungen der Nutzbarkeit des Grundstückes, die zu einer fehlenden bzw. verzögerten Vermarktungsfähigkeit führen.

keine Restriktionen:	Grundstück kann sofort bebaut werden
geringe Restriktionen:	Hemmnisse sind leicht zu beseitigen
schwere Restriktionen:	Hemmnisse sind nur mit großem Aufwand zu beseitigen
ohne Entwicklungsperspektive:	Hemmnisse können in den nächsten 15 Jahren nicht beseitigt werden

Kategorie Regionalplanung:

Mit dem Entwurf zur Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe und der gewerblich-industriellen Flächenkontingente in der Metropole Ruhr am 25.06.2014 hat der Regionalverband Ruhr folgende Flächeneinteilung zur Ermittlung der Flächenkontingente zur Deckung der Wirtschaftsflächenbedarfe vorgenommen:

kommunale Flächenkontingente:	Flächenbedarfe für die heimische Wirtschaft (Neuansiedlung und Nahverlagerung)
Kooperationsstandorte:	Flächen größer 10 ha für die Ansiedlung von Großvorhaben (überregionale Vermarktung)
regionale Sonderstandorte:	Flächenkontingente, die auf der Basis von Sonderregelungen mit den bis 2009 zuständigen Regionalplanungsbehörden entstanden sind und nicht auf den kommunalen Bedarf angerechnet werden

allgemeine Erläuterungen

landesbedeutsame Häfen: Hafengebiete, die für die Bedeutung des Logistikstandortes Nordrhein-Westfalen wichtig sind und Raum bieten, die wachsenden Güterströme auf den Wasserwegen aufzunehmen; keine Anrechnung auf den kommunalen Bedarf

Diese Terminologie wurde übernommen; eine Stellungnahme der Regionalplanungsbehörde liegt für die einzelnen Flächen jedoch nicht vor.

Größe:

Gesamtgröße: Bruttofläche nach Kataster (tlw. abgegriffen)
verfügbare Größe: Nettofläche, die nach Abzug von z. B. Schutzstreifen, Abstandsflächen oder Erschließungsflächen tatsächlich für eine Nutzung zur Verfügung steht. Für noch erforderliche Erschließungsanlagen werden nach der gängigen Methodik der Regionalplanungsbehörde in der Regel 20 % in Abzug gebracht.

Verfügbarkeit

sofort: über einen Bauantrag könnte ohne weiteren Verzug sofort entschieden werden
kurzfristig: die Bebaubarkeit kann in den nächsten zwei Jahren hergestellt werden
mittelfristig: die Bebaubarkeit kann in den nächsten fünf Jahren hergestellt werden
langfristig: die Bebaubarkeit ist in den nächsten fünf Jahren nicht zu erwarten

Eigentumsverhältnisse

öffentlich: Eigentum liegt bei der Kommune oder bei privatrechtlichen Gesellschaften, die sich im Eigentum öffentlicher Institutionen bzw. Gebietskörperschaften befinden

allgemeine Erläuterungen

privat: Eigentum liegt ausschließlich in der Hand von Privatpersonen, privater Gesellschaften und Unternehmen oder sonstigen privaten Körperschaften

Betriebserweiterungsfläche: als Sonderfall des privaten Eigentums handelt es sich hierbei um freie Grundstücksteile von Betriebsgrundstücken über 2.000 qm Größe, die grundsätzlich vermarktbar wären; sie werden von der Regionalplanungsbehörde in der Regel nur zu 50 % in die Bedarfsanalyse einbezogen.

Umwelt/ Natur:

Darstellungen bzw. Festsetzungen aus Fachplänen (z. B. Landschaftspläne) wurden aufgenommen, soweit diese Regelungen nicht in einem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und dort entsprechend festgesetzt wurden.

Anmerkungen

Planungsrechtliche Merkmale, die die Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit des Grundstückes nicht verhindern, aber Einfluss haben auf die Art der Bebaubarkeit und auf die Ausführung der zu errichteten Gebäude.

Soweit in der Rubrik Anmerkungen oder in der Rubrik Umwelt/ Natur Hinweise auf Schutzgebiete erfolgen, beziehen sich diese in der Regel nicht auf das gesamte Grundstück, sondern nur auf kleine Überschneidungsflächen. Es handelt sich mithin um Grundstücksmerkmale, die die Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit und damit die Vermarktungsfähigkeit nicht nachhaltig einschränken.

Folgende Abkürzungen werden in der Rubrik Planungsrecht benutzt:

GIB: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen
ASB: Allgemeiner Siedlungsbereich
FNP: Flächennutzungsplan
BPlan: Bebauungsplan

Zur eindeutigen Zuordnung der Grundstücke werden grundsätzlich die Identifikationsnummern aus ruhrAGIS (ID) übernommen.