

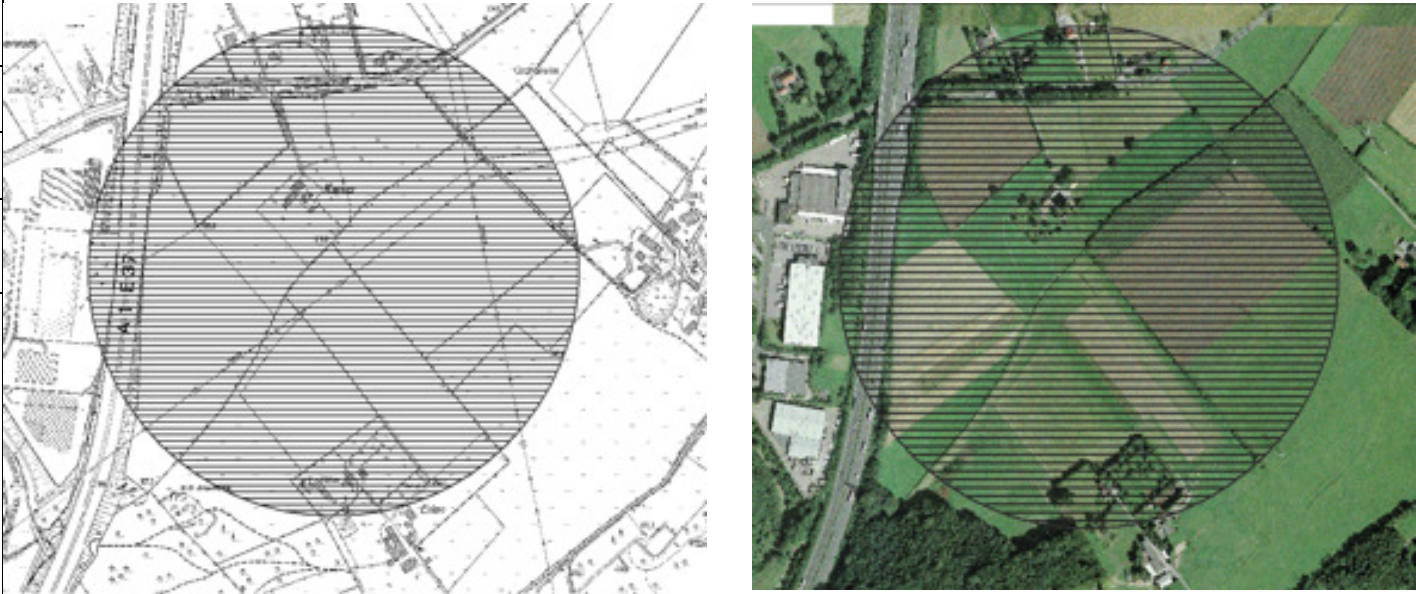
**G 1 - Einzelflächenbewertung**

<p><b>Flächenbezeichnung:</b> G 1 Linderhausen alt</p>		
<p><b>Stadtbezirk:</b> Linderhausen</p>		
<p><b>Lage:</b> Im Landschaftsraum Linderhausen, Östlich des Gewerbegebiets Heidestraße</p>		
<p><b>Derzeitige Nutzung:</b> Grün- und Ackerflächen, landwirtschaftliche Hofstellen</p>		
<p><b>Flächengröße:</b> ca. 20 ha (FNP-Darstellung), davon ca. 9 ha Rahmenplangebiet</p>		

**Städtebauliche Bewertung**

Thema	Kommentar
<p>Aussage der Regionalplanung</p>	<p>GIB</p>
<p>Planungsrechtliche Situation</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> gewerbliche Baufläche. Die dargestellten Gewerbeflächen schöpfen das Potenzial des GIB nicht voll aus (nach Osten), überschreiten diesen jedoch in Richtung Süden.</li> <li>• <b>Aktuelle Planungen:</b> Rahmenplanung für einen Teil der FNP-Fläche liegt vor, aufgrund von Baugrundproblemen, bewegter Topografie (hohe Erschließungskosten) und zu erwartenden Widerständen aus der Bürgerschaft wurden die Planungen des Gewerbegebiets nicht weiter verfolgt.</li> <li>• <b>Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit:</b> Nur wenige Flurstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Landwirtschaftliche Nutzung der Flächen.</li> </ul>
<p>Besondere Charakteristika</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lage:</b> Fläche im Außenbereich (Landschaftsraum), angrenzend an einen kleineren Gewerbebestandort an der Heidestraße.</li> <li>• <b>Abgrenzung:</b> Im Westen grenzt das Gebiet an das Gewerbegebiet Heidestraße und einen Hundesportplatz an, im Osten an Grünland und ein Wäldchen; die nördliche Begrenzung bildet die Gevelsberger Straße, die südliche Begrenzung verläuft innerhalb der Flur "In der Heide", etwas nördlich der Hochspannungsleitungen.</li> <li>• <b>Topografie:</b> Das Gelände fällt in nördliche Richtung ab; Standort in exponierter Lage und von weither sichtbar.</li> <li>• <b>Nutzbarkeit:</b> Äußerst hohe Erschließungskosten durch karstigen Baugrund.</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Erschließung:</b> Verkehrliche und technische Erschließung muss auf der Fläche kostenintensiv neu hergestellt werden.</li> <li>• <b>Anbindung MIV:</b> Über die Gevelsberger und die Hattinger Straße ist das Gebiet unmittelbar an die Bundesautobahnen A1, A43 und A46 angeschlossen.</li> <li>• <b>Anbindung ÖV:</b> Eine Bushaltestelle besteht an der Hattinger Straße.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodenbedingungen:</b> Karstige Böden erschweren Bebauung. Deponie vorhanden.</li> <li>• <b>Biotopfunktion:</b> Heckenstrukturen als Biotop ausgewiesen.</li> <li>• <b>Klimasituation:</b> Regionaler Ausgleichsraum Freiland. Positive Wirkung für das Stadtklima.</li> <li>• <b>Landschafts- / Erholungsfunktion:</b> Geschützter Landschaftsbestandteil (Nr. 22) befindet sich innerhalb der Fläche. Gebiet mit Naherholungsfunktion.</li> </ul>
<b>Zusammenfassende Bewertung</b>	
Ausweisungsoptionen (FNP)	Fläche für die Landwirtschaft oder optional gewerbliche Baufläche
Städtebauliche Bewertung	<p>⊕ Sehr gute MIV-Verkehrsanbindung (aber schlechte ÖV-Anbindung).</p> <p>⊕ Das vorhandene Gewerbeflächendefizit der Stadt kann durch die Entwicklung als Gewerbegebiet enorm reduziert werden.</p> <p>⊖ Lage im Landschaftsraum.</p> <p>⊖ Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen in den Landschaftsraum</p> <p>⊖ Bodenversiegelung und Flächenverbrauch</p> <p>⊖ Gefährdung der Erholungs-, Klima- und Biotopfunktion des unzersiedelten Landschaftsraums.</p> <p>⊖ Bodenverhältnisse zur Bebauung kaum geeignet; hohe Erschließungskosten.</p> <p>⊖ Mit Widerständen aus der Bürgerschaft ist zu rechnen.</p> <p>⊖ Deponie</p> <p><b>Gesamtbewertung: Wenig geeignet → Alternativstandort: G 2</b></p>
Anmerkung	Nur wenn G 2 nicht umsetzbar sein sollte, kann G1 weiterverfolgt werden. Die planerischen Anstrengungen sollten sich auf G 2 und auf Entwicklung im Bestand (Gewerbeband) konzentrieren.

G 2 - Einzelflächenbewertung	
<b>Flächenbezeichnung:</b> G 2 Linderhausen West	
<b>Stadtbezirk:</b> Linderhausen	
<b>Lage:</b> Im südöstlichen Dreieck zwischen A 1 und Gevelsberger Straße	
<b>Derzeitige Nutzung:</b> Ackerfläche, Grünland, landwirtschaftliche Hofstelle, Hochspannungsleitungen (110 bis 380 KV)	
<b>Flächengröße:</b> ca. 30 ha	

**Städtebauliche Bewertung**

Thema	Kommentar
Aussage der Regionalplanung	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Bereiche zum Schutz der Natur und landschaftsorientierte Erholung, Regionaler Grünzug.
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Fläche für die Landwirtschaft. Landschaftsschutzgebiet / Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</li> <li>• <b>Aktuelle Planungen:</b> Stellungnahme der Bezirksregierung steht noch aus.</li> <li>• <b>Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit:</b> geringe Teile städtisch.</li> </ul>
Besondere Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lage:</b> Fläche im Außenbereich ohne angrenzende Siedlungsbereiche; jenseits der Autobahn Gewerbegebiet Wuppertal – Nächstebreck.</li> <li>• <b>Abgrenzung:</b> Im Westen grenzt das Gebiet an die A1, im Norden an die Gevelsberger Straße, im Osten an den Landschaftsraum an. Im Süden schließen ein kleiner Wald an, der im Landschaftsplan als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen ist.</li> <li>• <b>Topografie:</b> Das Gelände ist leicht abfallend und gut einsehbar.</li> <li>• <b>Nutzbarkeit:</b> Hochspannungsleitungen und eventuell karstige Böden können entwicklungshemmend sein.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Erschließung:</b> Verkehrliche und technische Erschließung muss auf der Fläche neu hergestellt werden.</li> <li>• <b>Anbindung MIV:</b> Sehr gute Lage direkt am Autobahnkreuz. Über die Gevelsberger und die Schwelmer Straße ist das Gebiet unmittelbar an die Bundesautobahnen A1, A43 und A46 angeschlossen.</li> <li>• <b>Anbindung ÖV:</b> Eine ÖPNV-Anbindung besteht nicht.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodenverhältnisse:</b> Eventuell problematischer Baugrund (karstige Böden).</li> <li>• <b>Klimasituation:</b> Regionaler Ausgleichsraum Freiland; Bedeutung für das Stadtklima. Aber durchgrüntes, aufgelockertes Gewerbegebiet möglich.</li> <li>• <b>Landschafts- / Erholungsfunktion:</b> Landschaftsschutzgebiet, Teil eines Regionalen Grünzuges</li> </ul>
<b>Zusammenfassende Bewertung</b>	
Ausweisungsoptionen (FNP)	Gewerbliche Baufläche oder optional Fläche für die Landwirtschaft
Städtebauliche Bewertung	<p>⊕ Sehr gute MIV-Anbindung / sehr hohe Standortgunst.</p> <p>⊕ Das vorhandene Gewerbeflächendefizit der Stadt kann durch die Entwicklung als Gewerbegebiet enorm reduziert werden.</p> <p>⊕ durchgrüntes, aufgelockertes Gewerbegebiet unter klimatischen Gesichtspunkten möglich</p> <p>⊖ Lage im Landschaftsraum und im Regionalen Grünzug.</p> <p>⊖ Beeinträchtigung der Erholungsfunktion sowie der Klimafunktion des relativ unzersiedelten Landschaftsraums.</p> <p>⊖ Eventuell problematische Bodenverhältnisse und hohe Erschließungskosten.</p> <p><b>Gesamtbewertung: Bedingt geeignet → Ausweisung als Gewerbestandort als Alternative zu G 1 Lindehausen alt.</b></p>
Anmerkung	Für die Ausweisung als Gewerbefläche gibt es einen eindeutigen politischen Beschluss.

G 3 - Einzelflächenbewertung	
<b>Flächenbezeichnung:</b> G 3 BF Loh	
<b>Stadtbezirk:</b> Loh	
<b>Lage:</b> Ehemaliger Bahnhof Loh	
<b>Derzeitige Nutzung:</b> Brachgefallene Bahnflächen, temporäre Zwischennutzungen im südl. Randbereich (Lagerflächen)	
<b>Flächengröße:</b> ca. 4,05 ha	
Städtebauliche Bewertung	
Thema	Kommentar
Aussage der Regionalplanung	GIB
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> gewerbliche Baufläche gemäß 19. Änderung des FNP.</li> <li>• <b>Aktuelle Planungen:</b> Fläche ist Teil des Bebauungsplans Nr. 66 ("Bahnhof Loh"), der sich im Aufstellungsverfahren befindet. Die östlichen Bereiche des B-Plans sollen als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Abschluss des Verfahrens voraussichtlich 2008.</li> <li>• <b>Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit:</b> Flächen befinden sich im Eigentum der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft und sind teilweise noch als Bahnflächen gewidmet. Ein Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken ist gestellt.</li> </ul>
Besondere Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lage:</b> Innenentwicklung auf brachgefallenen Bahnflächen.</li> <li>• <b>Abgrenzung:</b> Südlich und östlich der Fläche befinden sich Gewerbegebiete. Im Westen grenzen geplante Wohn- und Mischgebiete (westlicher Bereich des B-Plans Nr. 66) an. Im Norden befindet sich die Wohnlage Loh.</li> <li>• <b>Topografie:</b> Gelände ist relativ eben, bedingt durch großflächige Aufschüttungen im Vorfeld der Bahnnutzung.</li> <li>• <b>Nutzbarkeit:</b> Zur Reduzierung von Lärmimmissionen sind im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen im Gewerbegebiet vorgesehen.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Erschließung:</b> Fläche liegt an der Rheinischen Straße. Innere Erschließung ist bei Bedarf privat herzustellen.</li> <li>• <b>Anbindung MIV:</b> Aufgrund der umliegenden Straßen und der Nähe zur B7 ist eine gute verkehrliche Anbindung gesichert.</li> <li>• <b>Anbindung ÖV:</b> Gute ÖPNV-Anbindung, nächste Bushaltestelle ca. 200 m entfernt.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodenbedingungen:</b> Auffüllungsbedingte sowie teilweise auch nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen auf der Fläche vorhanden. In den stärker belasteten Bereichen müssen Bodensanierungen vorgenommen werden; diese sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.</li> <li>• <b>Biotopfunktion:</b> Die sich auf der Fläche befindenden Biotope übernehmen eine wichtige Funktion im städtischen Biotopverbundsystem. Bei einer Bebauung sollte die Biotopverbundfunktion weitgehend erhalten bleiben, z.B. durch die Integration linearer Gehölzstrukturen (STÖB).</li> <li>• <b>Klimasituation:</b> Die Fläche ist Teil des inversionsgefährdeten Talbereichs mit Gewerbe- und Industrieklima. Der aktuelle Versiegelungsgrad kann durch die Neubebauung erhöht werden.</li> </ul>
<b>Zusammenfassende Bewertung</b>	
Ausweisungsoptionen (FNP)	Gewerbliche Baufläche
Städtebauliche Bewertung	<p>⊕ Lage entspricht dem Leitziel der kompakten Stadt.</p> <p>⊕ Wiedernutzung der innerstädtischen Brachfläche reduziert weiteres Flächenwachstum in den Landschaftsraum.</p> <p>⊕ Nach Umwidmung ist Fläche verfügbar. Nachfrage vorhanden; Investoren haben bereits Interesse an der Entwicklung der Fläche geäußert.</p> <p>⊕ Das vorhandene Gewerbeflächendefizit der Stadt kann durch die gewerbliche Wiedernutzung der Fläche reduziert werden.</p> <p>⊖ Klimafunktion und Biotopfunktion werden je nach Bebauung gering bis stark beeinträchtigt.</p> <p>⊖ Böden teils sanierungsbedürftig.</p> <p>⊖ Eingeschränkte Nutzbarkeit (Immissionsschutz, Flächengröße)</p> <p><b>Gesamtbewertung: Gut geeignet.</b></p>
Anmerkung	Voraussichtlich erlangt der B-Plan 2008 Rechtskraft und die Fläche kann vermarktet werden.

**G 4 - Einzelflächenbewertung**

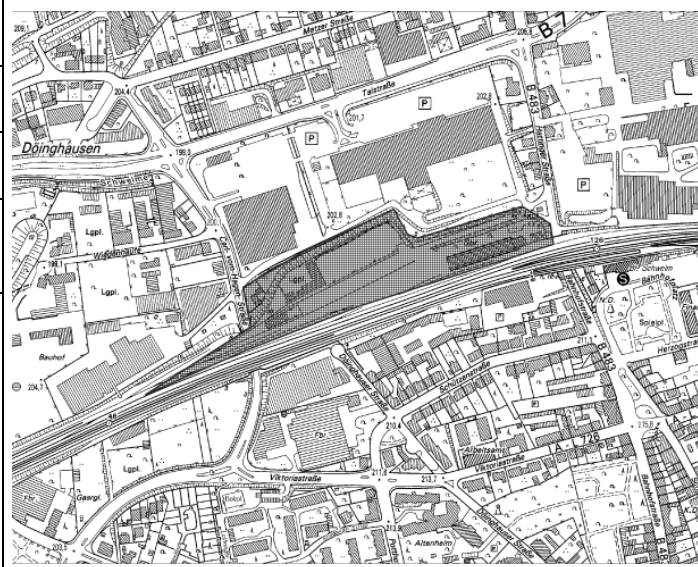
**Flächenbezeichnung:** G 4 ehem. Güterbahnhof

**Stadtbezirk:** Loh

**Lage:** Ehemaliger Güterbahnhof

**Derzeitige Nutzung:** Brachgefallene Bahnflächen, z.T. gewerblich verpachtet und als Lager-/Produktionsflächen genutzt

**Flächengröße:** ca. 2,8 ha



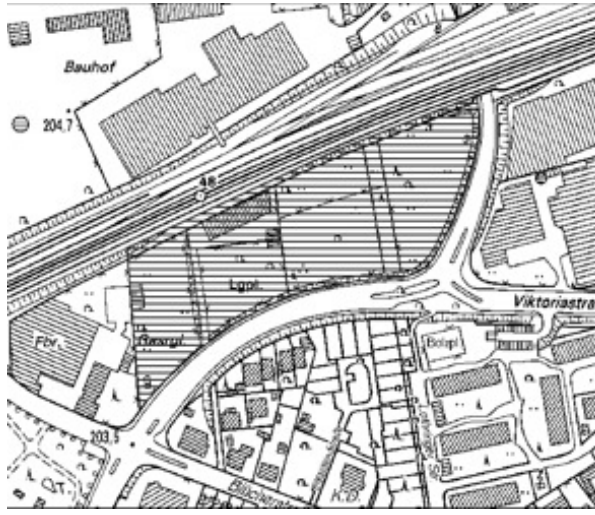

**Städtebauliche Bewertung**

Thema	Kommentar
Aussage der Regionalplanung	GIB
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> gewerbliche Baufläche gemäß 11. Änderung des FNP</li> <li>• <b>Aktuelle Planungen:</b> Rahmenplan für Wiedernutzung der brachgefallenen Fläche vorhanden (im Rahmen des Aktionsprogramms 100 Bahnhöfe in NRW). Nutzungsziele: gewerbliche Nutzungen und P&amp;R-Anlage im östlichen Teil. Rahmenplanung stellt sämtliche denkbare Entwicklungsmöglichkeiten (Dienstleistungs- oder Produktionsstandort bzw. kommerzielle Sport- und Freizeitnutzungen) dar.</li> <li>• <b>Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit:</b> Fläche im Eigentum der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft. Entbehrlichkeitsprüfung ist eingeleitet.</li> </ul>
Besondere Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lage:</b> Innenentwicklung auf brachgefallener Bahnfläche im Gewerbeband.</li> <li>• <b>Abgrenzung:</b> Fläche befindet sich zwischen großflächigem Einzelhandel im Norden und der Bahntrasse im Süden. Nach Westen und Osten wird die Fläche von weiteren Gewerbegebieten umfasst.</li> <li>• <b>Topografie:</b> Das Gelände ist eben. Die Fläche befindet sich auf dem Niveau des Bahndamms.</li> <li>• <b>Nutzbarkeit:</b> Aufgrund der Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen und dem Bahnbetrieb ist mit Immissionskonflikten nicht zu rechnen.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Erschließung:</b> Die Fläche ist über eine Stichstraße von der Hattinger Straße erschlossen. Aufgrund des Tunnels ist die Anbindung bei hohem Verkehrsaufkommen nicht unproblematisch.</li> <li>• <b>Anbindung MIV:</b> Gute Anbindung über die Hattinger Straße an die B7.</li> <li>• <b>Anbindung ÖV:</b> Sehr gute ÖV-Anbindung durch unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof und an die Bushaltestellen (ca. 100 m Entfernung).</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodenbedingungen:</b> unbekannt.</li> <li>• <b>Biotopfunktion:</b> Wertvolles innerstädtisches Biotop, insbesondere im Bereich der Böschungskante im Norden der Fläche.</li> <li>• <b>Klimasituation:</b> Gewerbe- und Industrieklima in inversionsgefährdeter Talzone. Belastendes Bioklima. Der aktuelle Versiegelungsgrad kann durch die Neubebauung erhöht werden.</li> </ul>
<b>Zusammenfassende Bewertung</b>	
Ausweisungsoptionen (FNP)	Gewerbliche Baufläche.
Städtebauliche Bewertung	<p>⊕ Lage entspricht dem Leitziel der kompakten Stadt.</p> <p>⊕ Die Wiedernutzung einer innerstädtischen Brachfläche reduziert weiteres Flächenwachstum in den Landschaftsraum.</p> <p>⊕ BEG als Eigentümerin der Fläche an Entwicklung interessiert</p> <p>⊕ Nutzbarkeit hoch.</p> <p>⊕ Das vorhandene Gewerbeflächendefizit der Stadt kann durch die gewerbliche Wiedernutzung der Fläche reduziert werden.</p> <p>⊖ Bedeutung für Biotopverbund.</p> <p>⊖ Geringe Größe der Fläche.</p> <p><b>Gesamtbewertung: Gut geeignet.</b></p>



**G 5 - Einzelflächenbewertung**

<p><b>Flächenbezeichnung:</b> G 5 Ochsenkamp</p>		
<p><b>Stadtbezirk:</b> West</p>		
<p><b>Lage:</b> Zwischen Bahntrasse und Carl-vom-Hagen-Straße / Ochsenkamp</p>		
<p><b>Derzeitige Nutzung:</b> Grünlandbrache, ungenehmigte Kleingärten, Gehölzgruppen</p>		
<p><b>Flächengröße:</b> ca. 2,1 ha</p>		

**Städtebauliche Bewertung**

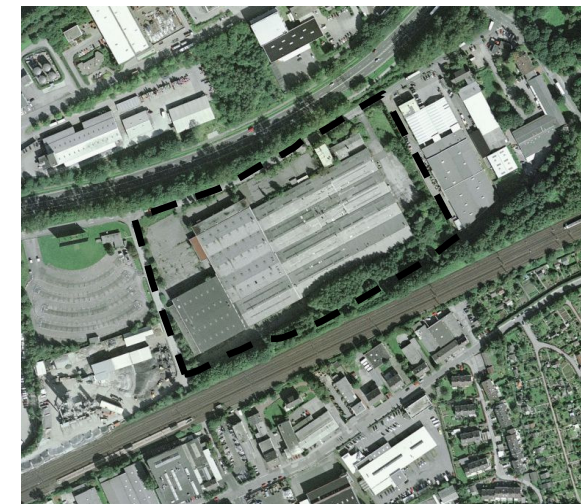
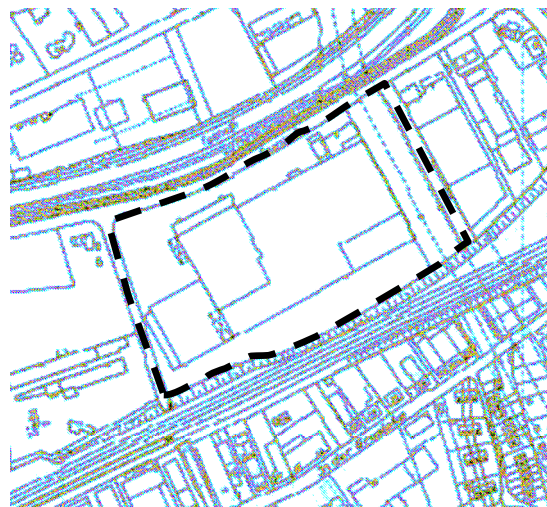
Thema	Kommentar
Aussage der Regionalplanung	GIB
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> Gewerbliche Baufläche</li> <li>• <b>Aktuelle Planungen:</b> Keine Planungen, aber vorhandenes Planungsrecht durch B-Plan Nr. 23 "Fillkuhle" (Gewerbegebiet).</li> <li>• <b>Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit:</b> Privat, geringe Teile städtisch (ehem. Straßenplanung).</li> </ul>
Besondere Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lage:</b> Innenentwicklung auf Restfläche</li> <li>• <b>Abgrenzung:</b> Im Norden grenzt das Gebiet an die Bahnlinie an, nach Osten und Süden schließen die Carl-vom-Hagen-Straße und der Ochsenkamp an. Wohngebiete im Süden. Im Westen befinden sich gewerbliche Nutzungen und ein Bolzplatz.</li> <li>• <b>Topografie:</b> Das Gelände ist eben, aber Böschungskante zur Straße vorhanden.</li> <li>• <b>Nutzbarkeit:</b> Wohnbebauung grenzt direkt im Süden (B-Plan Nr. 23 "Fillkuhle") an. Einschränkungen der Nutzbarkeit bzgl. Schadstoff- und Lärmimmissionen.</li> <li>• <b>Erschließung:</b> Fläche grenzt direkt an erschlossene Straße an. Innere Erschließung muss neu hergestellt werden.</li> <li>• <b>Anbindung MIV:</b> Über die Carl-vom-Hagen-Straße ist die Fläche direkt an die B 7 und im weiteren Verlauf an die A 1 angeschlossen.</li> <li>• <b>Anbindung ÖV:</b> Mäßige Busanbindung. Sowohl der Hauptbahnhof als auch der S-Bahn-Halt Schwelm-West liegen ca. 700 m entfernt.</li> <li>• <b>Bodenbedingungen:</b> unbekannt</li> <li>• <b>Biotopfunktion:</b> Trittsteinbiotop im innerstädtischen Biotopverbund mit hoher struktureller Vielfalt. Hochwüchsige Gräser und Böschungsgehölze sind hierbei bedeutend.</li> <li>• <b>Klimasituation:</b> Fläche besitzt Parkklima in der stark inversionsgefährdeten Talzone. Kleinräumige Ausgleichsfunktion.</li> </ul>

**Zusammenfassende Bewertung**

Ausweisungsoptionen (FNP)	Gewerbliche Baufläche
Städtebauliche Bewertung	<ul style="list-style-type: none"><li>⊕ Lage entspricht dem Leitziel der kompakten Stadt</li><li>⊕ (Wieder-) Nutzung der innerstädtischen Fläche verhindert weiteres Flächenwachstum in den Landschaftsraum</li><li>⊕ Gute MIV-Anbindung</li><li>⊖ Eingeschränkte Nutzbarkeit (Immissionen, Flächengröße)</li><li>⊖ Bedeutung der Fläche für Biotopverbund.</li><li>⊖ Derzeitige Nutzung mit Kleingärten</li></ul> <p><b>Gesamtbewertung: Bedingt geeignet.</b></p>

**G 6 – Einzelflächenbewertung** *! Diese Fläche wurde nicht im Politik-Workshop beraten aber aufgrund der Aktualität aufgenommen !*

<b>Flächenbezeichnung:</b> G 6 ehem. Linde
<b>Stadtbezirk:</b> Vörfken
<b>Lage:</b> begrenzt durch B7 im Norden, Bahn im Süden,
<b>Derzeitige Nutzung:</b> Gewerbe, z.Z. im Abbruch
<b>Flächengröße:</b> ca. 5 ha



**Städtebauliche Bewertung**

Thema	Kommentar
Aussage der Regionalplanung	GIB
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>FNP:</b> GE</li> <li>• <b>Aktuelle Planungen:</b> keine</li> <li>• <b>Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit:</b> privat</li> </ul>
Besondere Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lage:</b> Innenentwicklung. Liegt innerhalb des Gewerbebandes an der B7.</li> <li>• <b>Abgrenzung:</b> -.</li> <li>• <b>Topografie:</b> Das Gelände ist eben.</li> <li>• <b>Nutzbarkeit-</b></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Erschließung:</b></li> <li>• <b>Anbindung MIV:</b> gute Anbindung über die Talstraße/B7</li> <li>• <b>Anbindung ÖV:</b> Der S-Bahnhaltepunkt "Schwelm West" befindet sich in unmittelbarer Nähe.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodenbedingungen:</b> Bodengutachten liegt vor</li> <li>• <b>Biotopfunktion:</b> Die südlich an die Fläche angrenzende strukturreiche Bahnböschung als Vernetzungselement im Siedlungsbereich ist im Sinne des STÖB zu erhalten (Objekt-Nr.: BK-4709-505).</li> <li>• <b>Klimasituation:</b></li> </ul>

**Zusammenfassende Bewertung**

Ausweisungsoptionen (FNP)	GE
---------------------------	----

Städtebauliche Bewertung	⊕ Gute MIV- und ÖPNV-Anbindung ⊖ <b>Gesamtbewertung: geeignet.</b>
--------------------------	--