



Eine Initiative des
Ministeriums für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Bau.Land.Partner

Potenzialanalyse Gewerbeflächen Schwelm
Steckbriefe

Zwischenstand August 2024





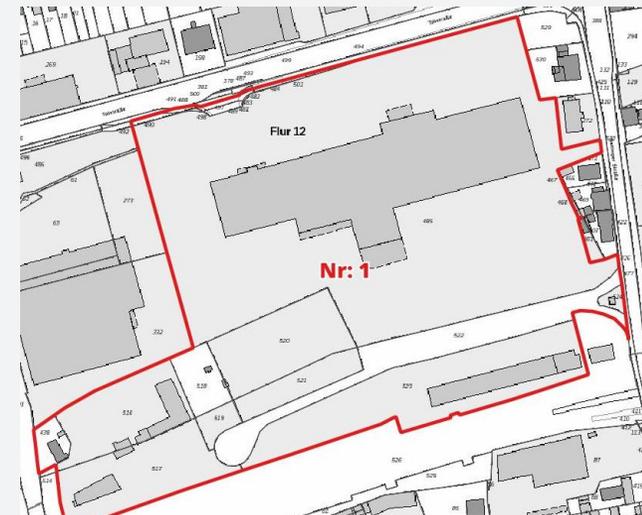
Potenzialflächen

Eckdaten

- 8 Standorte als Ergebnis des Workshops 2023
- Größe: 1,5 bis > 8,3 ha

Standort 1: Ehemaliger Güterbahnhof

Lage	Randlage Zentrum
Beschreibung	Freiflächen hinter dem Baumarkt, Plateauebene mit eheml. Bahnflächen
Fläche	8,1 ha
Topografie	Höhensprung ca. 6,0 m im Norden
Erreichbarkeit ab HBF	ca. 3 Gehminuten (200 – 300 m)
Erreichbarkeit Autobahnanschluss	ca. 1,7 km
Umgebung	Gewerbegebiet, Bahnlinie, Wohnen
Bebauung	Obi –Baumarkt, Lagergebäude auf Plateauebene



Standort 1: Ehemaliger Güterbahnhof

zulässige Nutzungsart gem. FNP

Nördliches Flurstück: Sondergebiet Einzelhandel Baumarkt mit Gartencenter insg. 12.100 m²

zulässige Nutzungsart gem. B-Plan

Südlich: Gewerbegebiet
B-Plan 58: Sondergebiet EZH und Gewerbegebiet (GRZ 0,8; GFZ 3,0)

Restriktionen

Biotop: Entlang Höhenvorsprung von West nach Ost

Besonderheiten

Boden: Kampfmittelverdachtsfläche

-

Bodenrichtwert

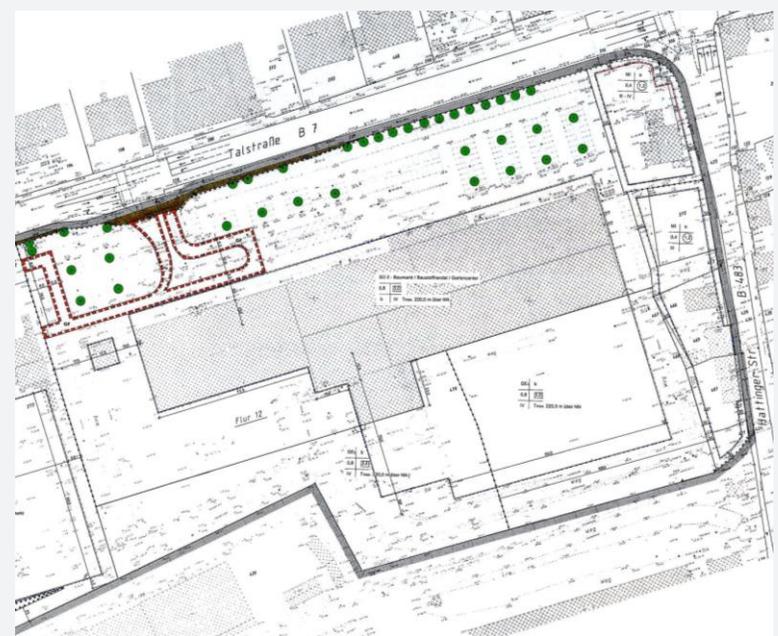
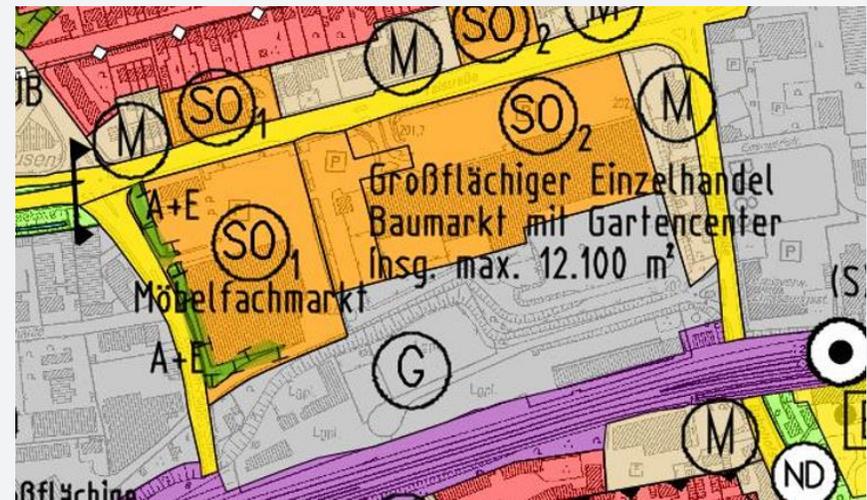
185 €/m²

Potenzialeinschätzung

Nachverdichtungspotenzial

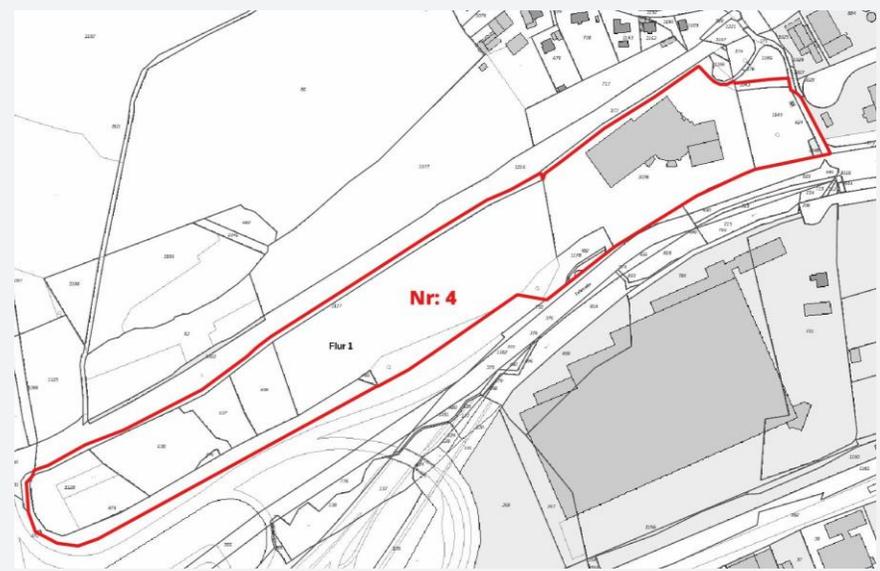
Nächste Schritte

**Städtebauliches Konzept,
Aufklärung Flächenverfügbarkeiten**



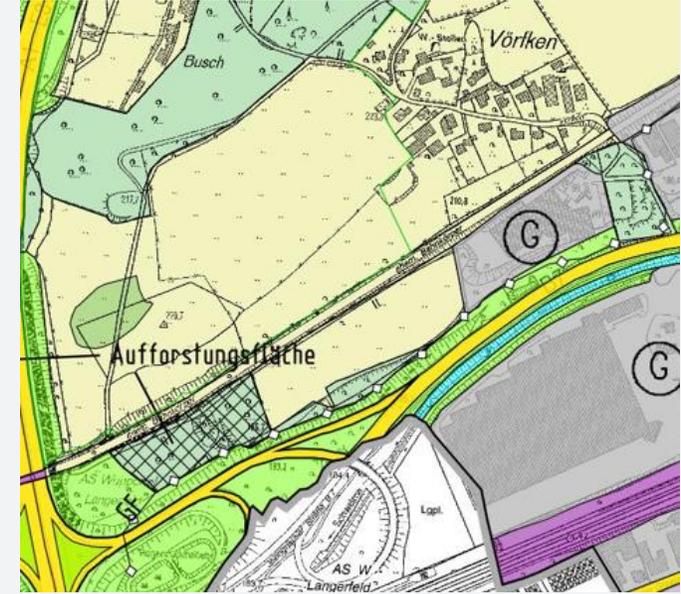
Standort 4: Fortsetzung Gewerbegebiet Ruhrstraße

Lage	Westlicher Rand von Schwelm – Am Kreuz A1 / B483
Beschreibung	Ackerflächen mit starker Topografie / Wald – und Forstflächen
Fläche	6,4 ha
Topografie	Höhenunterschied Nord-Süd ca. 11,0 m über die Gesamtlänge des Standortes
Erreichbarkeit ab HBF	ca. 33 Gehminuten (2,4 km), 8 Minuten mit dem Auto
Erreichbarkeit Autobahnanschluss	Direkt anliegend
Umgebung	Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gewerbegebiet, Autobahn und B 483
Bebauung	Sportcenter östl. Rand



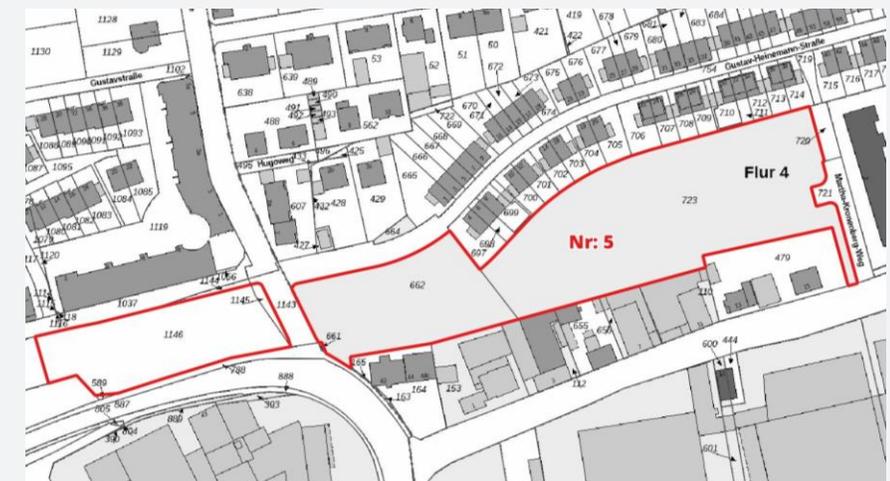
Standort 4: Fortsetzung Gewerbegebiet Ruhrstraße

zulässige Nutzungsart gem. FNP	Aufforstungsfläche, Landwirtschaftliche Flächen, Gewerbe
zulässige Nutzungsart gem. B-Plan	-
Restriktionen	Biotop: tlw. umgeben von schutzwürdigem Biotop
Besonderheiten	Boden: Kampfmittelverdachtsfläche Westlicher Bereich §35 BauGB, östlich §34 BauGB für Gewerbe
Bodenrichtwert	0,45 €/m ² Forstwirtschaft, 2,5 €/m ² Landwirtschaft, 165 €/m ² Außenbereich
Potenzialeinschätzung	Gewerbepotenzial in Teilbereichen
Nächste Schritte	Städtebauliches Konzept



Standort 5: Bahnhof Loh

Lage	Randlage Zentrum
Beschreibung	Zweigeteilte Brachfläche zwischen Gewerbeflächen und Wohngebiet
Fläche	1,5 ha
Topografie	Topografisch leicht bewegt
Erreichbarkeit ab HBF	ca. 9 Gehminuten (600 m), 4 Minuten mit dem Auto
Erreichbarkeit Autobahnanschluss	ca. 2,2 km über Berliner Straße
Umgebung	Gewerbeflächen, Einfamilienhausbebauung, Kindergarten
Bebauung	s.o.



Standort 5: Bahnhof Loh

zulässige Nutzungsart gem. FNP

Mischgebiet, A+E Flächen westlicher Bereich

zulässige Nutzungsart gem. B-Plan

B-Plan Nr. 66: Mischgebiet (GRZ 0,6; GFZ 1,2), wohnverträgliches Gewerbe oder Wohnnutzungen

Restriktionen

Biotop: Westliche Fläche schutzwürdiges Biotop, z. T. auch im südöstlichen Bereich

Besonderheiten

Boden: -
Ausgleichsflächen westlicher Bereich, Pufferflächen zur Wohnbebauung, ca. 50% Gewerbenutzung in Mischgebiet

Bodenrichtwert

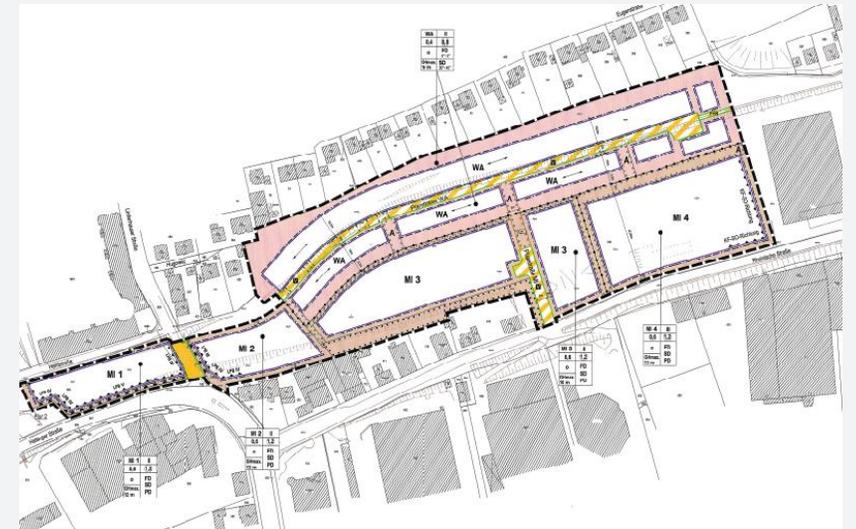
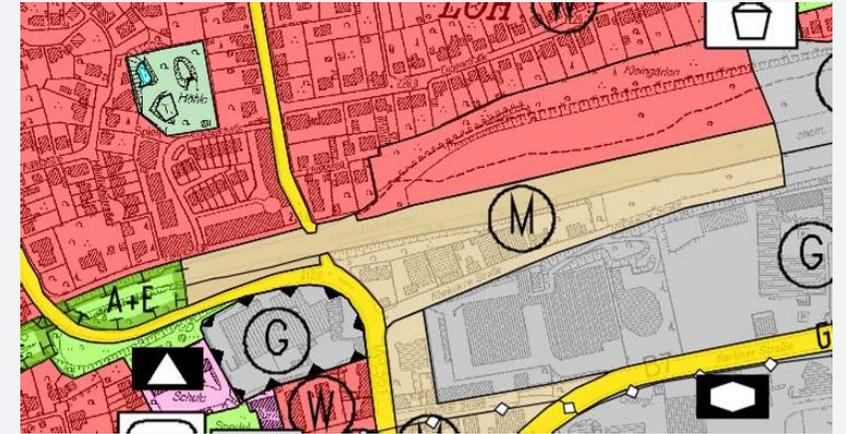
145 €/m² Mischgebiet, 60 €/m² Gewerbeflächen

Potenzialeinschätzung

Gewerbepotenzial im Rahmen Mischgebiet

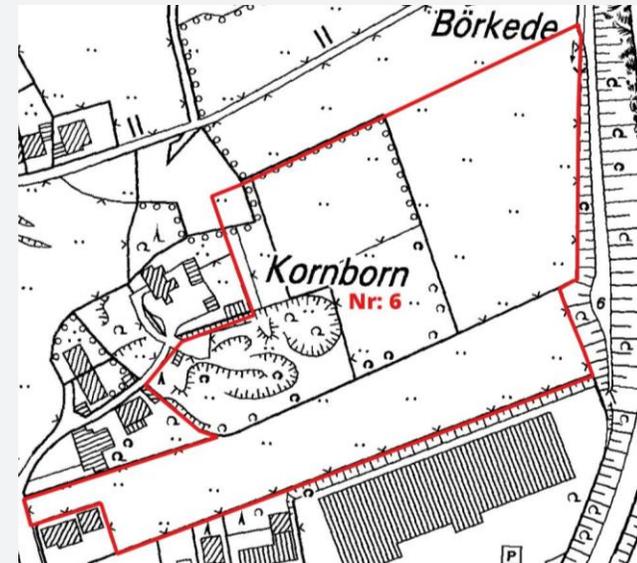
Nächste Schritte

Abst. Erforderlichkeit weitere Maßnahmen



Standort 6: Kornborn

Lage	Ortsteillage Linderhausen
Beschreibung	Topografisch bewegte Ackerfläche mit Planungsrecht
Fläche	3,6 ha
Topografie	Höhenunterschied bis 20 m über die Gesamtfläche des Standortes
Erreichbarkeit ab HBF	ca. 30 Gehminuten (2,4 m), 5 Minuten mit dem Auto
Erreichbarkeit Autobahnanschluss	ca. 2,3 km über Berliner Straße
Umgebung	Gewerbeflächen, Ackerflächen Einfamilienhausbebauung, Radweg
Bebauung	Gewerbe- und Wohnbebauung



Standort 6: Kornborn

zulässige Nutzungsart gem. FNP

Mischgebiet

zulässige Nutzungsart gem. B-Plan

B-Plan Nr. 78 „Haßlinghauser Straße“
Mischgebietsfläche, nördl. Streifen
Fläche für „A+E“-Maßnahmen

Restriktionen

Biotop: -

Boden: -

Besonderheiten

Förderbindung Fahrradweg

Bodenrichtwert

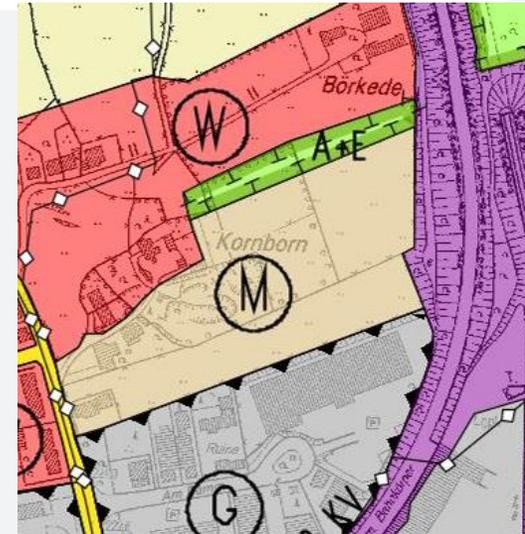
0,45 €/m² Forstwirtschaft, 2,5 €/m²
Landwirtschaft, 165 €/m²
Außenbereich

Potenzialeinschätzung

**Gewerbepotenzial mit
Einschränkungen**

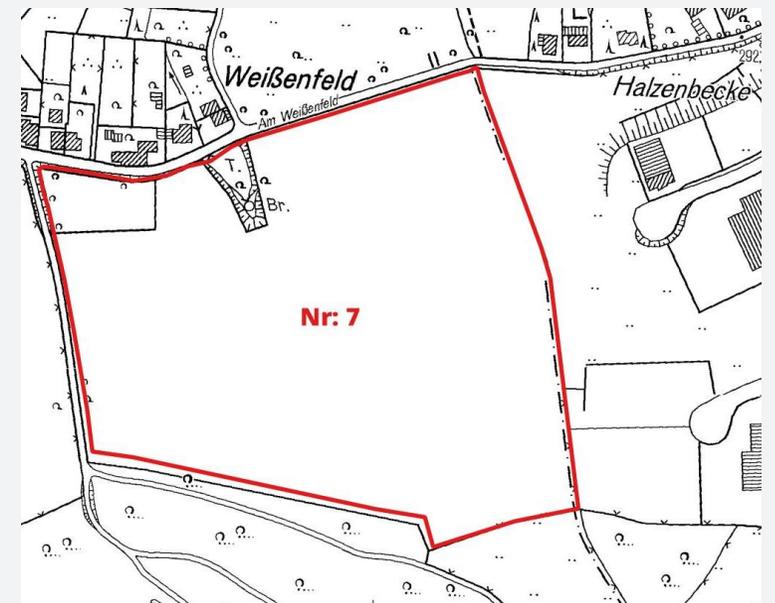
Nächste Schritte

**Städtebauliches Konzept,
Kontaktaufnahme Eigentümer**



Standort 7: Weißenfeld

Lage	Östl. Stadtrand
Beschreibung	Ackerflächen, potenzielle Erweiterung Gewerbegebiet „Halzenbecke“
Fläche	8,3 ha
Topografie	Höhenunterschied bis 40 m über die Gesamtfläche des Standortes
Erreichbarkeit ab HBF	33 Gehminuten (2,2km), mit dem Auto 9 Minuten, 23 Minuten mit dem Bus
Erreichbarkeit Autobahnanschluss	ca. 3,5 km
Umgebung	Gewerbeflächen, Ackerflächen Einfamilienhausbebauung, Radweg
Bebauung	s.o.



Standort 7: Weißenfeld

zulässige Nutzungsart gem. FNP

Landwirtschaftliche Flächen

zulässige Nutzungsart gem. B-Plan

Teilbereich vom B-Plan Nr. 34 „Weißenfeld“; Fläche für die Landwirtschaft, Landschaftsschutzgebiet

Restriktionen

Biotop: nördliches Flurstück ist schutzwürdiges Biotop

Besonderheiten

Boden: -
Verbandsgrünfläche Nr. 55, Landschaftsschutzfläche für die Landwirtschaft

Bodenrichtwert

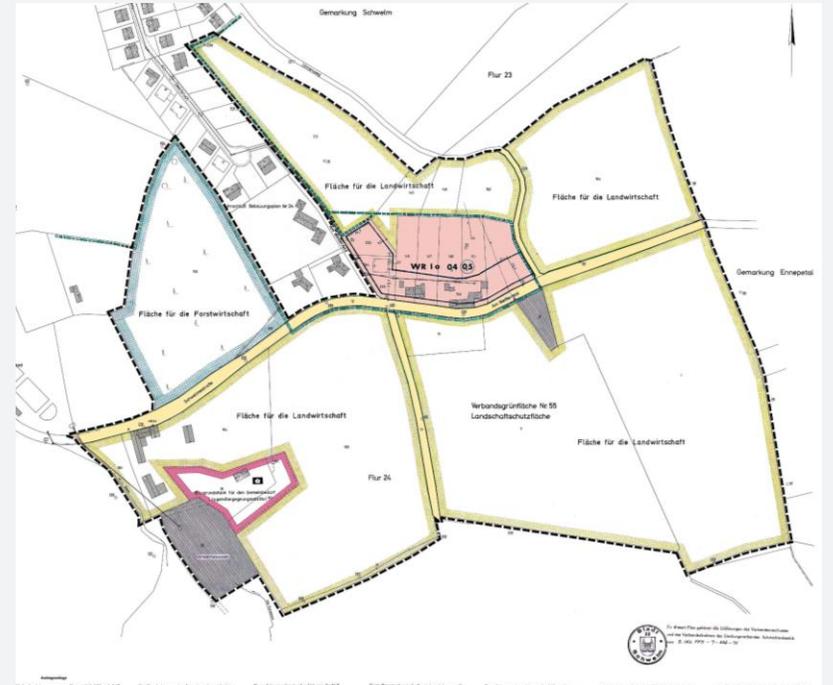
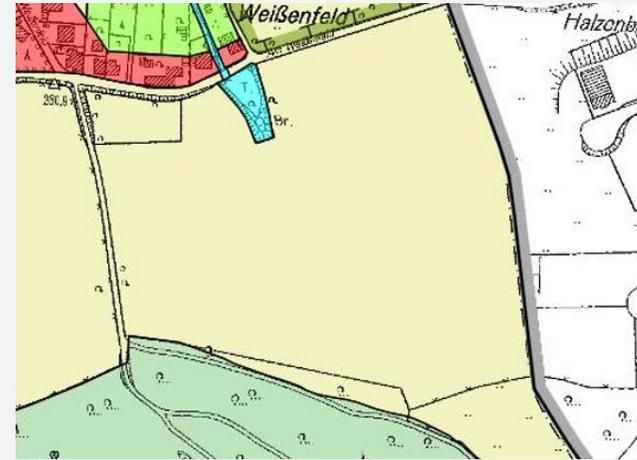
0,45 €/m² Forstwirtschaft, 2,5 €/m² Landwirtschaft, 165 €/m² Außenbereich

Potenzialeinschätzung

Gewerbepotenzial

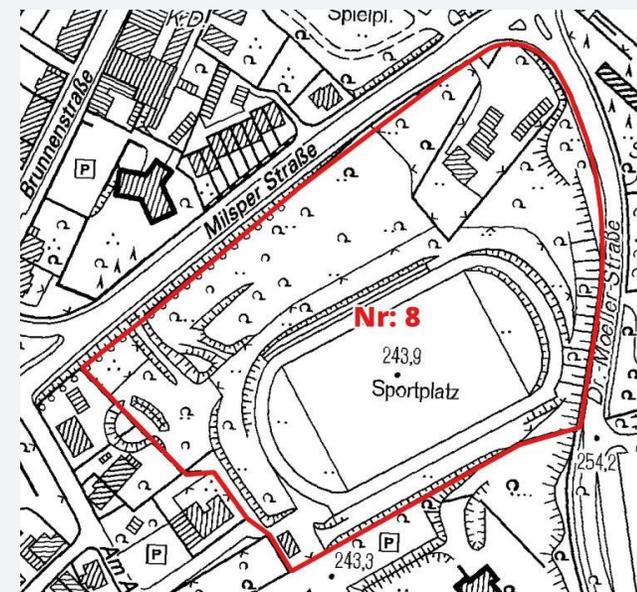
Nächste Schritte

Städtebauliches Konzept, Kontaktaufnahme Eigentümer



Standort 8: Rote Berge

Lage	Östl. Ortseingang
Beschreibung	Ehemalige Bergwerksfläche, ehemaliger Sportplatz
Fläche	3,7 ha
Topografie	Höhenunterschied bis 4 m über die Gesamtfläche des Standortes
Erreichbarkeit ab HBF	ca. 26 Gehminuten (1,8 km), 5 Minuten mit dem Auto, 14 Minuten mit dem ÖPNV
Erreichbarkeit Autobahnanschluss	Ca. 3,3 km
Umgebung	Wohnen und Gewerbe/ Einzelhandel, Krankenhaus
Bebauung	Sportplatzbrache, geplante Bauplätze Nachbarschaften



Standort 8: Rote Berge

zulässige Nutzungsart gem. FNP

Sportplatz

zulässige Nutzungsart gem. B-Plan

Teilbereich vom B-Plan 16/18 „Martfeld“
Grünfläche- Zweckbestimmung
Sportplatz

Restriktionen

Biotop: nördliches Flurstück ist
schutzwürdiges Biotop

Besonderheiten

Boden: -
Tlw. bis zu 12 m mächtige
Aufschüttungen,
Baugrundnachverdichtung

Bodenrichtwert

0,45 €/m² Forstwirtschaft, 2,5 €/m²
Landwirtschaft, 165 €/m² Außenbereich

Potenzialeinschätzung

Gewerbepotenzial

Nächste Schritte

**Städtebauliches Konzept,
Kontaktaufnahme Eigentümer bereits
vorhanden**

