

Verwaltungsvorlage		
Nr. 0032/2021	Sitzung 2.ASP/20	Seite 1

<b>zuständig</b>	Abt. IV.1 - Stadtentwicklung/Stadtplanung		<b>Datum</b>	11.02.2021
<b>Bearbeiter/in</b>	Ralf Bülte		<b>Status</b>	öffentlich
<b>Sichtvermerk Abteilung/ Be- triebszweig</b>		<b>Bürgermeister, Dezernent, Be- triebsleitung</b>	<b>Stadt- kämmerer</b>	

Beratungsfolge	Termin	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Wirtschaftsförderung	09.03.2021	

### **Tagesordnungspunkt:**

- Regionaler Kooperationsstandort Nordlippestraße Nord  
 - Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 18 C  
 - Einleitungsbeschluss zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans

### **Beschlussvorschlag:**

**1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Wirtschaftsförderung beschließt gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans 18 C – Regionaler Kooperationsstandort Nordlippestraße Nord.**

**Der beiliegende Plan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.**

**2. Gemäß § 1 (8) BauGB wird für den im beiliegenden Plan gekennzeichneten Bereich die im Flächennutzungsplan nördlich der Nordlippestraße und östlich der B 54 / Münsterstraße überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise als Fläche für Wald dargestellte Fläche in eine gewerbliche Baufläche geändert.**

**Der beiliegende Plan (Anlage 2) mit der Abgrenzung des Änderungsbereichs ist Bestandteil dieses Beschlusses.**

**Die Verwaltung wird beauftragt, vorab eine Rahmenplanung zu erarbeiten, mit der die Voraussetzungen für ein möglichst umweltverträgliches und nachhaltiges Gewerbegebiet geschaffen werden.**

Verwaltungsvorlage		
Nr.	Sitzung	Seite
0032/2021	2.ASP/20	2

## **Sachverhalt:**

### 1. Ausgangslage / Planungsanlass

Das Angebot an großen zusammenhängenden Gewerbe- und Industrieflächen, die sich für die Ansiedlung großflächiger Betriebe eignen, ist in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen. Damit wichtige Investitionsentscheidungen zeitnah getroffen werden können, wird auf Regionalplanebene seitens des RVR ein sog. Sachlicher Teilplan Regionale Kooperationsstandorte erarbeitet. Regionale Kooperationsstandorte sind im Rahmen der Regionalplanung festgelegte Standorte, die für die Ansiedlung großflächiger Gewerbe- und Industrieansiedlungen ab einer Betriebsgröße von fünf Hektar vorgesehen sind.

Um bei der Umsetzung der im Zusammenhang mit dem Regionalplan Ruhr entwickelten Regionalen Kooperationsstandorte nicht auf das Inkrafttreten des Regionalplans als Gesamtplan warten zu müssen, ist deren planerische Sicherung in einem vorgezogenen Verfahren als Sachlicher Teilplan Regionale Kooperationsstandorte vorgesehen. Dieser Sachliche Teilplan befindet sich noch im Verfahren. Hierbei handelt es sich in der Entwurfsfassung um 24 Standorte auf dem Gebiet des RVR mit einer Gesamtfläche von ca. 1.300 ha. Dabei geht es auch um die Nachnutzung von zehn vormals bereits genutzten Standorten (Bergbau, Abgrabung, Bahnfläche, Industrie) und von vier Kraftwerksstandorten. Auf Werner Stadtgebiet wurden zwei Standorte festgelegt: der Bereich nördlich und südlich der Nordlippestraße und der Bereich des Gersteinwerks in Stockum. Der Erarbeitungsbeschluss (abschließender Beschluss) für den Sachlichen Teilplan soll noch vor der Sommerpause durch die Verbandsversammlung des RVR erfolgen.

Die derzeitige Flächenkulisse mit den 24 Standorten ist das Ergebnis eines umfangreichen Auswahlprozesses und der Auswertung der Stellungnahmen zum Entwurf des Regionalplans Ruhr. Nach jetzigem Kenntnisstand sind alle Flächen unter regionalplanerischen Gesichtspunkten gut für eine gewerbliche Entwicklung geeignet – vorbehaltlich der Erkenntnisse aus dem laufenden Beteiligungsverfahren. Nach Aussage der Regionalplanungsbehörde können die zum jetzigen Zeitpunkt erkennbaren Konflikte i.d.R. im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gelöst werden.

Der Rat der Stadt Werne hat in seiner Sitzung am 09.12.2020 mehrheitlich die positive Stellungnahme der Stadt Werne zum Entwurf des Sachlichen Teilplans Regionale Kooperationsstandorte beschlossen und die Verwaltung beauftragt, zu einem geeigneten Zeitpunkt die einleitenden Beschlüsse für entsprechende Bauleitplanverfahren vorzubereiten. Diesem Beschluss wird hiermit für die Plangebietsfläche Nordlippestraße Nord nachgekommen.

Da davon auszugehen ist, dass die Bauleitplanung für diese Flächen wegen ihrer Größe und insbesondere ihrer Bedeutung für Natur und Umwelt eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen wird, soll bereits parallel zur Erarbeitung des Sachlichen Teilplans Regionale Kooperationsstandorte in die Bauleitplanung eingestiegen werden. Dazu hat die Regionalplanungsbehörde die beteiligten Kommunen ausdrücklich aufgefordert.

Bauleitplanerisch sind für die Fläche an der Nordlippestraße eine Flächennutzungsplanänderung zur Darstellung einer gewerblichen Baufläche (bisher Fläche für die Landwirtschaft und teilweise Fläche für Wald) und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Fläche

Verwaltungsvorlage		
Nr.	Sitzung	Seite
0032/2021	2.ASP/20	3

umfasst zunächst ca. 32 Hektar, wird aber durch erforderliche Abstände zu Gebäuden, Landschaftselementen o.a. vermutlich etwas kleiner werden. Wie groß das Plangebiet letztlich tatsächlich ist, wird sich im weiteren Planungsprozess zeigen.

## 2. Die aktuelle Gewerbeflächensituation in Werne (Angebot und Nachfrage)

Da die Nachfrage nach städtischen Gewerbeflächen weiterhin sehr hoch ist – im letzten Jahr gab es 41 seriöse Anfragen – und andererseits nur noch wenige, dazu noch kleine Flächen zur Verfügung stehen, mussten teils überaus interessante Anfragen von der Wirtschaftsförderung abgelehnt werden.

Ein Mangel an gewerblichen Flächen bedeutet, dass

- keine Neuansiedlungen mehr möglich sind,
- keine Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Unternehmen vorhanden sind und
- damit die Gefahr der Abwanderung bestehender Unternehmen droht,
- die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten kaum oder gar nicht mehr steigt bzw.
- bei Abwanderung die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sinkt und
- die in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Gewerbesteuern stagnieren bzw. sinken werden.

Unter der Voraussetzung, dass in Werne die erfolgreiche Gewerbeflächenpolitik der letzten Jahre fortgeführt werden soll, müssen neue Flächen entwickelt und erschlossen werden. Damit sind zwangsläufig die Inanspruchnahme von Freiraum und die Beeinträchtigung natürlicher Ressourcen verbunden. Es ist daher von entscheidender Bedeutung, die wirtschaftlichen und ökologischen Interessen miteinander in Einklang zu bringen.

## 3. Ein nachhaltiges Gewerbegebiet an der Nordlippestraße

Gewerbe- und Industriegebiete sind durch Flächenverbrauch, weitgehende Versiegelungen und den damit verbundenen Verlust an ökologischen Funktionen in hohem Maße mitverantwortlich für den Klimawandel. Zugleich ist die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Werne für die lokale und regionale Beschäftigungssituation von großer Bedeutung. Um den Anforderungen an den Klimaschutz einerseits und den Bedürfnissen der Wirtschaft andererseits gleichwertig gerecht zu werden, müssen Umwelt- und Klimaschutzaspekte bei der Realisierung eines gewerblichen Entwicklungsprojektes von Anfang an mitgedacht und umgesetzt werden.

Konkret gibt es hierzu auf den unterschiedlichen Handlungsebenen Ressourceneffizienz/-schutz, Erneuerbare Energien, Städtebau/Freiraum, Mobilität und Unternehmenskooperation diverse Möglichkeiten (siehe Anlage 3):

- Weitergehendes Konzept zu den klimatischen Auswirkungen und Anpassungsmaßnahmen zu z.B. Gebäudeausrichtung, Frischluftschneisen
- Energetisches Konzept mit den Optionen Erdwärme, Blockheizkraftwerk, PV, Abwärme, Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmespeicherung, Mobilität
- Eingrünung des Gewerbegebietes zum Stadtrand, Beachtung des Landschaftsbildes
- Schaffung von durchgehenden Grünachsen in Verbindung zur Stadt und angrenzenden Landschaftsräumen
- Festsetzungen im Bebauungsplan im Bezug auf durchlässige Stellplatz- und Straßenbeläge und auf eine maximale Versiegelung von max. 80 % (mindestens 20 % Grün- und Freiflä-

Verwaltungsvorlage		
Nr.	Sitzung	Seite
0032/2021	2.ASP/20	4

- chen auf den Baugrundstücken)
- Festsetzungen im Bezug auf Eingrünung von Stellplätzen (z.B. 1 Baum je 5 Plätze)
  - Einsatz von PV-Anlagen über größeren Stellplatzflächen
  - Retentionsmulden als offene naturnahe Räume mit kühlender Wirkung
  - Offene Oberflächenentwässerung / Mulden-Rigolen-System
  - Naturnahe Aufenthaltsräume für Mitarbeiter und Besucher
  - Leitfaden zur Gestaltung privater Grünflächen
  - Anbindung an den ÖPNV und das Radwegenetz zur Förderung des umweltverträglichen Verkehrs
  - Nachhaltiger Fuhrpark (E-Mobilität), Schaffung einer Ladeinfrastruktur
  - Car-Sharing / Organisation von gemeinsamen Fuhrparks und firmenübergreifenden Fahrgemeinschaften
  - Netzwerkbildung zwischen den ansässigen Unternehmen und den kommunalen Stellen
  - Ggfs. Einsatz eines Gebietsmanagers, der sich vornehmlich mit der Nachhaltigkeit beschäftigt und die Unternehmen immer wieder anstößt

Die Möglichkeiten der umwelt- und klimaverträglichen Ausgestaltung sind in der grafischen Übersicht räumlicher Maßnahmen (Quelle: Gewerbegebiete der Zukunft, hrsg. von der Wirtschaftsförderung für den Kreis Unna, Unna 2020) dargestellt (siehe Anlage 4).

Welche dieser Maßnahmen dazu dienlich sein können und sollen, dem Anspruch an ein umweltverträgliches und nachhaltiges Gewerbegebiet gerecht zu werden, ist im Rahmen der Bauleitplanverfahren zu prüfen. Ziel muss es sein, die Auswirkungen auf Klima, Natur und Umwelt so gering wie möglich zu halten.

#### 4. Weiteres Vorgehen

In einem ersten Schritt soll für das Gesamtgebiet eine Rahmenplanung erarbeitet werden, mit der die Voraussetzungen für ein möglichst umweltverträgliches und nachhaltiges Gewerbegebiet geschaffen werden. Diese Planung gliedert sich in folgende Teilbereiche:

- Klimatische Grundlagenuntersuchung
- Energetisches Konzept
- Verkehrs- und Erschließungskonzept
- Grün- und Freiraumkonzept
- Städtebauliches Gesamtkonzept

Die Rahmenplanung bildet die Grundlage für die dann folgenden, im Parallelverfahren abzuarbeitenden Bauleitplanverfahren.

#### 5. Fazit

Mit der Entwicklung des Regionalen Kooperationsstandortes Nordlippestraße Nord ist eine grundlegende Entscheidung über die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Werne verbunden. Der Standort geht zwar in den Freiraum bzw. auf eine bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche und führt damit unweigerlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft, aber er

- passt in die Strategie der Regionalplanungsbehörde zur Sicherung und Entwicklung großer

Verwaltungsvorlage		
Nr.	Sitzung	Seite
0032/2021	2.ASP/20	5

- zusammenhängender Gewerbe- und Industrieflächen,
- dient der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung,
- ist bereits durch die Regionalplanungsbehörde fachlich vorgeprüft und als gut bewertet worden,
- ist an vorhandene Gewerbegebiete angebunden und verkehrlich sehr gut erschlossen.

Wenn der Standort entwickelt wird, müssen die oben aufgezeigten Möglichkeiten in den Handlungsfeldern Ressourceneffizienz/-schutz, Erneuerbare Energien, Städtebau/Freiraum und Mobilität konsequent genutzt werden, um die ökologischen Auswirkungen so gering wie möglich zu halten und die natürlichen Ressourcen weitgehend zu schonen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Mit der Erarbeitung der Planverfahren sind Kosten verbunden, die sich aus folgenden Positionen zusammensetzen:

- Beauftragung von Gutachten/Fachbeiträgen zur Planung (Rahmenplanung, Grün- und Freiraumkonzept, Lärmgutachten, Artenschutzgutachten, Verkehrsgutachten, Klimaanalyse)
- Beauftragung von Planungsbüros zur Erarbeitung von Plan und Begründung und Umweltbericht, jeweils für die FNP-Änderung und den Bebauungsplan
- Kosten für die Projektsteuerung
- Personal- und Sachkosten in der Planungsabteilung der Stadt Werne
- Kosten für Flächenerwerb und Entwicklungskosten für die Fläche

Die Höhe der Kostenpositionen kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht belastbar benannt werden. Ein entsprechender Etatrahmen wird im Rahmen des Haushaltsplanentwurfes für das kommende Jahr berücksichtigt.

### **Auswirkungen auf Klima, Natur und Umwelt**

Bei der Planung von Regionalen Kooperationsstandorten geht es um die Bereitstellung von Flächen für flächenintensive und emittierende Betriebe, insofern ist die Planung im Rahmen der Debatte zum Thema Klimaschutz in hohem Maße relevant. Die Entwicklung von neuen Gewerbestandorten bzw. die Inanspruchnahme von Frei- oder landwirtschaftlich genutzten Flächen ist wegen des Flächen- und Ressourcenverbrauchs generell mit negativen Auswirkungen auf das Klima verbunden.

Für die Planfläche ist vorgesehen, insbesondere aufgrund der großflächigen Beanspruchung von Freiraum eine Analyse der klimatischen Auswirkungen als Fachgutachten in Auftrag zu geben. Zusätzlich ist vorgesehen, auch ein Grün- und Freiraumkonzept unter besonderer Berücksichtigung klimaverbessernder Aspekte im Rahmen der gewerblichen Entwicklung zur Einfassung und Gliederung der Fläche erarbeiten zu lassen. Die Ergebnisse sollen als Festsetzungen in den Bebauungsplan einfließen. Darüber hinaus sind im Rahmen der Planung u.a. die Aspekte Ressourceneffizienz /-schutz, erneuerbare Energien, nachhaltige Mobilität und Oberflächenentwässerung / Schaffung von Retentionsräumen zu integrieren und geeignete Lösungen zu finden.

<b>Verwaltungsvorlage</b>		
<b>Nr.</b>	<b>Sitzung</b>	<b>Seite</b>
0032/2021	<b>2.ASP/20</b>	6

**Anlagen:**

Anlage 1 – Übersichtsplan zum Bebauungsplan 18 C

Anlage 2 – Übersichtsplan zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlage 3 – Umwelt- und Klimaschutzaspekte

Anlage 4 – Grafische Übersicht räumlicher Maßnahmen