

VERWALTUNGSVORLAGE VL-1/2019

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Stadtplanung	02.01.2019	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	vorberatend	05.02.2019	1/19	1
Rat der Stadt Lünen	beschließend	14.02.2019	1/19	8

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Gewerbeentwicklungskonzept für die Stadt Lünen (GEK) Beschluss des Konzeptes und über das weitere Vorgehen

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Aus dem Beschluss entstehen keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Aus dem Konzept zukünftig zu entwickelnde Maßnahmen können sich auf den kommunalen Haushalt sowohl direkt als auch indirekt auswirken.

INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

Der Beschluss hat keine direkte Relevanz bezüglich des Inklusionsprozesses. Aus dem Konzept zukünftig zu entwickelnde Maßnahmen werden im Einzelfall auf Ihre Inklusionsverträglichkeit geprüft.

BESCHLUSSVORSCHLAG

- 1) Der Rat der Stadt Lünen nimmt das Gewerbeentwicklungskonzept, das als Anlage beigefügt ist, zur Kenntnis und beschließt
 - die aufgezeigte Entwicklungsstrategie
 - die Handlungsfelder der Gewerbeentwicklung
 - das Handlungsprogramm zur Entwicklung neuer Gewerbeflächen.
- 2) Auf der Grundlage des Gewerbeentwicklungskonzeptes beauftragt der Rat der Stadt Lünen die Verwaltung, die im Handlungsprogramm zur Entwicklung neuer Gewerbeflächen aufgeführten Flächen unter Berücksichtigung aller für die Realisierung relevanten Belange und Restriktionen zu untersuchen und die Ergebnisse dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen.
- 3) Der Rat der Stadt Lünen empfiehlt allen mit dem Gewerbeentwicklungskonzept befassten Akteuren, sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten, an den Handlungsempfehlungen zu orientieren und die gemeinsam erarbeiteten Maßnahmen in ihrem Verantwortungsbereich umzusetzen.

Der Bürgermeister

Anlass

Im Vorfeld der angekündigten Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr wurde bereits im Jahr 2012 gemeinsam vom Dezernat IV und der WZL GmbH ein Gewerbeentwicklungskonzept initiiert. Das Ziel war es, aufbauend auf einer wirtschaftspolitischen Zielsetzung, Instrumente zur Umsetzung dieser Ziele zu identifizieren und in ein handlungsorientiertes Konzept zur Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Lünen zu überführen, das dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt werden sollte.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 9.7.2013 (VL-99-2013) als ersten Zwischenschritt den Beschluss über die Ziele der Gewerbeentwicklung gefasst. Die weitere Bearbeitung durch den Lehrstuhl „Immobilienentwicklung“ an der TU Dortmund (Prof. Nadler) brachte aber weder inhaltlich noch formal das gewünschte Ergebnis. In der Konsequenz wurde der Entwurf des Endberichts vom August 2015 nicht in die politische Diskussion eingebracht.

Im Hinblick auf die jetzt anstehende Positionierung der Stadt Lünen zum Entwurf des Regionalplans ist die abschließende Stellungnahme, soweit möglich auch unter Berücksichtigung des Gewerbeentwicklungskonzeptes, in der ersten Sitzungsrunde des Jahres 2019 zu beraten und vom Rat zu beschließen (vgl. MI 135/2018, AStU 11.9.2018).

Die Stellungnahme zum Regionalplan wird aus zwei Teilen bestehen: einem allgemeinem Teil bezüglich der formulierten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Dieser orientiert sich weitgehend an der abgestimmten Stellungnahme des Kreises Unna. Der zweite „spezifische“ Teil der Stellungnahme bezieht sich hauptsächlich auf die Flächendarstellungen für Lünen und soll auf den kommunalen Zielkonzepten zu den Themen Wohnen (Masterplan Wohnen) und Gewerbe (Gewerbeentwicklungskonzept) aufbauen.

Der regionalplanerische Handlungsbedarf an GIB-Flächen liegt rechnerisch bei 8,0 ha. Davon werden 5,2 ha neu im Regionalplan dargestellt und es verbleibt aktuell ein virtueller Bedarf von 2,8 ha, der bislang im Plan nicht verortet ist. Eine aktuelle Bedarfsberechnung des RVR im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 LPlG im Verfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes benennt allerdings einen deutlich höheren Bedarf (ca. 27 ha).

Methodik

Das als Anlage beigefügte Gewerbeentwicklungskonzept (GEK) überprüft auf Grundlage der „Nadler-Studie“ die vorhandene Bestandsanalyse und aktualisiert diese an den erforderlichen Stellen. Zudem wird das Instrumentarium der kommunalen Wirtschaftsförderung zur Erreichung der bereits 2013 beschlossenen Ziele dargestellt und das vorhandene Angebot an Gewerbeflächen beschrieben und bewertet sowie zum Stichtag 31.12.2017 aktualisiert.

Die Informationen wurden durch die WZL GmbH und ergänzend durch die Planungsverwaltung in standardisierten Steckbriefen der einzelnen Gewerbegebiete zusammengetragen und anschließend aus planerischer Sicht bewertet und anhand von Karten analysiert und dargestellt.

Das Ergebnis ist ein Konzeptpapier, welches u. a. Bezug zu dem integrierten Thema der nachhaltigen Stadtentwicklung nimmt. Das Konzeptpapier beachtet neben den Zielen der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Lünen auch die Ziele zu den Themen Ökologie und

Nachhaltigkeit, Gesundheit sowie Klimaschutz. Es zeigt Wege auf, wie diese Ziele erreicht werden sollen und listet konkrete Maßnahmen auf, die gemeinsam in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen.

Konkret beinhaltet das Konzept drei Handlungsfelder der Gewerbeentwicklung in Lünen:

- übergeordnete Qualifizierungsmaßnahmen
- Bestandsentwicklung / Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete und Flächenangebote
- Neuflächen / Entwicklung neuer Gewerbeflächen

Die Suche nach geeigneten Flächen wurde in zwei Stufen durchgeführt. So erfolgte die Identifizierung neuer Flächenpotenziale zunächst anhand von Indikatoren und wurde mittels eines Geoinformationssystems (GIS) im Zuge eines Ausschlussverfahrens durchgeführt. Anschließend wurden die ermittelten Flächen hinsichtlich unterschiedlicher Aspekte wie z. B. übergeordnete Planungen, Erschließungssituation oder Schutzansprüche im Umfeld überprüft. Die Beurteilung der ermittelten Flächen erfolgte dann in einem internen Workshop, an dem der Verwaltungsvorstand, die Planungsabteilung sowie die Wirtschaftsförderung teilgenommen haben.

Handlungsprogramm Flächen

Neben der Bestandspflege als Kernaufgabe der Wirtschaftsförderung, worunter die Handlungsfelder übergeordnete Qualifizierungsmaßnahmen und die Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete zählen, wird die Entwicklung neuer Gewerbeflächen als ein weiteres Handlungsfeld definiert. Dieses ergibt sich aus den Kernzielen der Wirtschaftsförderung, einen Wissensstandort zu entwickeln und den anstehenden Wirtschaftsflächenwandel zu integrierten Standorten für den Dienstleistungssektor mitzugestalten. Dieses Handlungsfeld und die damit verbundenen Maßnahmen erfordern jedoch in der Konsequenz auch Flächen, und zwar Standorte mit durchaus unterschiedlichen Anforderungen.

Aus der Diskussion im Rahmen des verwaltungsinternen Workshops heraus wurde ein Handlungsprogramm für die in Tabelle 1 benannten Flächen erarbeitet, welches diese den folgenden Maßnahmen zuordnet:

- Flächenmobilisierung: ARA
- Flächenentwicklung: Minister Achenbach, Sportplatz Beckinghausen, Mercedes, Ehemaliger Schlachthof, Derner Straße, Preußenhafen
- Flächenvermarktung / Bestandsentwicklung: Fläche KSB (Bestandsimmobilie Wethmarheide) sowie
- Neuentwicklung von Potenzialflächen: LASISE, Im Berge Ost, Im Geistwinkel, Stadthafen, LünTec II, Bahnhof Preußen, Viktoria I/II, Klötersfeld, Gahmener Straße, Kamener Straße SLG, Krähenort, Welschenkamp, STEAG, Herrenthey, Erlensundern

Eine Übersicht dieser Flächen im Stadtgebiet erfolgt in Abbildung 47 des Konzeptes und ist zudem als Anlage beigefügt.

Erweiterungs- flächen	Campus-Flächen	Ansiedlungs- flächen	Wohnen + Arbeiten	Bestands- entwicklung
<ul style="list-style-type: none"> • LASISE • Minister Achenbach (Umspannwerk) • Sportplatz Beckinghausen • Fläche ARA • Im Berge Ost (Erweiterung) • Im Geistwinkel • Stadthafen (Erweiterung) 	<ul style="list-style-type: none"> • LünTec II • Bahnhof Preußen • Mercedes • Ehemaliger Schlachthof 	<ul style="list-style-type: none"> • Viktoria I/II • Klötersfeld • Gahmener Straße • Kamener Straße SLG • Krähenort • Welschenkamp • Derner Straße • STEAG • Herrenthey • Erlensundern 	<ul style="list-style-type: none"> • Preußenhafen 	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche KSB

Tabelle 1: Flächentypen und -zuweisung

Die Bewertung einer möglichen Entwicklung der einzelnen Flächen zur Erweiterung bestehender Gewerbegebiete, als Campus-Standort, als Ansiedlungsfläche, als Fläche für Nutzungsmischungen aus Wohnen und Arbeiten oder zur Bestandsentwicklung erfolgt auf Grundlage des vorhandenen Planungsrechtes, ersichtlichen Restriktionen und Entwicklungshemmnissen und einer Einschätzung bzgl. des Entwicklungshorizontes (siehe GEK S. 70 f).

Folgende Flächen wurden zwar im Rahmen des Workshops als Optionen zur Neuentwicklung von Potenzialflächen genannt, sollen jedoch aus diversen Gründen (siehe GEK S. 72) zunächst keiner gewerblichen Entwicklung zugeführt werden:

- Erweiterung Im Berge Ost
- Gahmener Straße
- Kamener Straße SLG
- Krähenort
- Erweiterung Stadthafen

Die folgenden Potenzialflächen sollten nur unter bestimmten Bedingungen (siehe GEK S. 72 f) für eine gewerbliche Entwicklung in Betracht gezogen werden und werden mittel- bis langfristig näher untersucht:

- Bahnhof Preußen
- Im Geistwinkel
- Herrenthey Erweiterung
- LASISE-Erweiterung
- Erlensundern

Die STEAG- Fläche hat aufgrund ihrer spezifischen Bedingungen eine mittel- bis langfristige Perspektive. Die planerische Befassung mit diesem Standort soll aber kurzfristig begonnen werden.

Auf Basis der Informationen von Entwicklungshorizonten und Flächengrößen wurden im Rahmen des Workshops folgende Flächen für die weitere Betrachtung als potenzielle Flächen zur Neuentwicklung von Gewerbestandorten definiert:

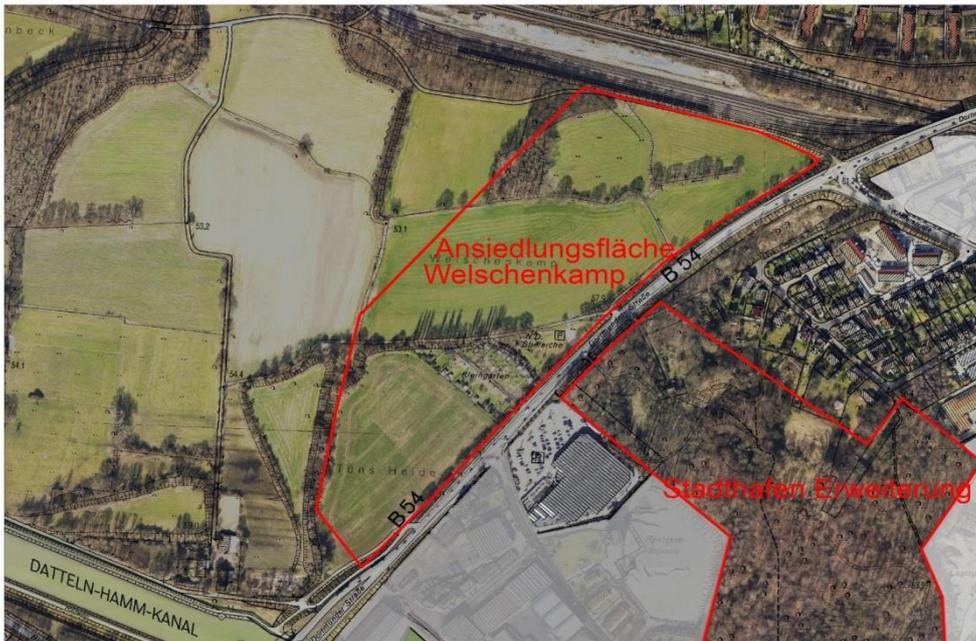
Viktoria I/II (Ansiedlungsfläche)



Klöttersfeld (Ansiedlungsfläche),



Welschenkamp (Ansiedlungsfläche),



LünTec II (Erweiterungsfläche Technologiezentrum / Campusfläche)



Durch jede der drei potenziellen Ansiedlungsflächen (Viktoria I/II, Klötersfeld und Welschenkamp) könnte der aktuell attestierte regionalplanerische Bedarf von rund acht Hektar in etwa gedeckt werden.

Die erkennbaren Restriktionen, die Belange von Natur und Umwelt sowie alle Vor- und Nachteile einer gewerblichen Entwicklung dieser Flächen sind im Rahmen des weiteren Verfahrens zu analysieren und einer Abwägung zu unterziehen.

Darüber hinaus könnten durch die Entwicklung der Fläche am Technologiezentrum (LünTec II) zusätzliche Flächen für den Dienstleistungssektor bzw. innovative Unternehmen geschaffen werden, die nicht zwingend einer Ausweisung als GIB-Flächen bedürfen.

Um die Standortvor- und -nachteile sowie Entwicklungshemmnisse und Restriktionen zu ermitteln, wurden für die vier bevorzugten Flächen **Entwicklungssteckbriefe** (GEK S. 75 ff) erstellt.

Weiteres Vorgehen / Regionalplan

Vor dem Hintergrund der erforderlichen Stellungnahme (spezifischer Teil der Stellungnahme) zum Entwurf des Regionalplanes lassen sich aus dem Entwurf des Gewerbeentwicklungskonzepts mögliche Inhalte einer Stellungnahme bzgl. GIB-Flächen ableiten. Diese sind in die Stellungnahme eingeflossen, die parallel in der politischen Beratung ist (vgl. VL 230/2018).

Die Stadt Lünen geht von einem deutlich höheren Bedarf als den bislang formulierten 8 ha an GIB-Flächen für das Stadtgebiet aus. In diesem Zusammenhang wird auf die regionalplanerische Anfrage gemäß § 34 (1) LPlG im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung „Viktoria I/II“ verwiesen. Demnach ist von einem erhöhten Bedarf durch die Regionalplanung und damit der Option der Neu-Darstellung von deutlich über 20 ha GIB-Flächen auszugehen.

Dafür werden folgende Flächen als Möglichkeit für die Darstellung als GIB-Flächen im Regionalplan vorgeschlagen:

- Welschenkamp (ca. 10 ha)

Aus Sicht der Wirtschaftsförderung befindet sich hier eine Potenzialfläche für eine größere zusammenhängende gewerbliche Entwicklung, die jedoch hohen planungsrechtlichen Hürden unterliegt. Neben der Inanspruchnahme eines Naturschutzgebietes und damit erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in großem Umfang werden auch die Abweichung von den Zielen der Raumordnung sowie die Änderung des Regionalplans sehr schwierig durchzusetzen sein.

- Erlensundern (> 10 ha)

Die Fläche Erlensundern ist als mittel- bis langfristige Entwicklungsfläche zu betrachten, da sie kurzfristig aufgrund unterschiedlicher Restriktionen (z. B. hoher Erschließungsaufwand, ungeklärte Kooperationsabsichten der Nachbarkommunen) nicht zu entwickeln ist und demnach den regionalplanerischen Bedarf kurzfristig nicht decken kann. Mittel- bis langfristig soll jedoch die Entwicklung dieser Flächen, möglicherweise als regionaler Kooperationsstandort für großflächige Ansiedlungsvorhaben, weiter betrieben werden und könnte daher als GIB-Fläche gegenüber der Regionalplanungsbehörde ins Spiel gebracht werden.

- STEAG (ca. 40 ha)

Die STEAG-Fläche ist auf jeden Fall als bedeutsame Entwicklungsfläche mit mittel- bis langfristiger Perspektive zu betrachten. Die Fläche bietet sich nach dem definitiven Stilllegungsbeschluss für den Kraftwerksbetrieb zum 31.12.2018 für eine gewerblich-industrielle Folgenutzung an. Folgerichtig ist sie im Rahmen der Neuaufstellung des Re-

gionalplans als regionaler Kooperationsstandort dargestellt. Grundsätzlich wird die Darstellung der STEAG-Fläche als regionaler Kooperationsstandort daher begrüßt. Zum einen stellt die Darstellung (zusammen mit der Darstellung anderer zur Disposition stehender Kraftwerksstandorte) ein Signal der Region dar, gemeinsam diese Flächen einer gewerblich-industriellen Folgenutzung zuführen zu wollen. Zum anderen ist die Fläche das Zukunftspotential für den Wirtschaftsstandort Lünen, wo ohne Inanspruchnahme von Freiraum mittel- bis langfristig Arbeitsplätze für die Stadt und die Region angesiedelt werden können.

Die Fläche ist allerdings aufgrund unterschiedlicher Restriktionen (z. B. hoher Erschließungsaufwand, ungeklärte Entwicklungsabsichten, Standortsanierung etc.) nicht kurzfristig zu entwickeln. Erste Schritte zur Einrichtung einer gemeinsamen Projektstruktur für die Standortentwicklung mit dem Eigentümer sind jedoch bereits eingeleitet. Vor dem Hintergrund der eher schwierigen Rahmenbedingungen der zur Disposition stehenden anderen Flächen ist auch eine zumindest anteilige Entwicklung als kommunales Flächenpotential denkbar.

Darüber hinaus soll im Rahmen der Stellungnahme zum Regionalplan verdeutlicht werden, dass die Darstellung des bisherigen interkommunalen GIB Groppenbruch als regionaler Kooperationsstandort begrüßt wird. Eine aus Sicht der Stadt Lünen geeignete gewerbliche Entwicklungsfläche kann so planerisch weiterentwickelt werden, ohne die Bilanzen der beiden beteiligten Kommunen zu belasten. Erste Schritte (betreffend die Eigentumsverhältnisse) sind bereits eingeleitet.

Die im Regionalplan-Entwurf vorgenommene planerische Verortung des, aus Sicht der Stadt Lünen zu geringen regionalplanerischen Handlungsbedarfs an GIB, steht im Übrigen nicht den im Rahmen des GEK formulierten Interessen der Stadt Lünen entgegen. Die Darstellung der Fläche Klötersfeld (Größe 5,2 ha) als GIB wird akzeptiert, auch wenn mit der Darstellung im Grunde keine neuen Entwicklungsvorteile für die Stadt Lünen verbunden sind. Die Fläche wird nun durch die zusätzliche Darstellung der Gewerbefläche an der Derner Straße als GIB über die Darstellungsschwelle von 10 ha gehoben. Für beide Flächen wäre eine gewerbliche Entwicklung zwar aus der im gültigen Regionalplan bereits vorhandenen ASB-Darstellung ableitbar gewesen. Für die Fläche Derner Straße liegt eine entsprechende Darstellung im FNP bereits vor. Für die Beibehaltung einer ASB-Fläche spricht überdies die nahe Wohnbebauung westlich der Derner Straße. Nicht störende Gewerbebetriebe wurden bereits am Rande des Plangebiets angesiedelt. Allerdings wird der Bereich durch den endlich konkret anstehenden Vollanschluss an der BAB A2 verkehrstechnisch enorm profitieren. Eine GIB-Darstellung eröffnet an dieser Stelle insofern planerisch mehr Möglichkeiten.

Die vierte Ansiedlungsfläche aus dem GEK, die Fläche Viktoria, bedarf aus Sicht der Stadt Lünen keiner GIB-Darstellung. Allerdings ist sie im Regionalplanentwurf als ASB-Reservefläche zurückgenommen und bilanziell entsprechend berücksichtigt worden (-3,1 ha). Diese Rücknahme wird nicht mitgetragen, da sich die planerischen Ziele der Stadt Lünen für die Fläche in den letzten Monaten verdichtet haben. Neben einem Standort für eine forensische Klinik des Landes (abweichend von dem bisher vom Land selbst präferierten Standort)

ist auf der Kern-Fläche eine städtebauliche Ergänzung der vorhandenen Zechensiedlung geplant und die Entwicklung einer „Campus-Fläche“ für Dienstleistung (möglicherweise auch in Verbindung mit der Forensik) und eher experimentelle, innovative gewerbliche Nutzungen, auch im Kontext zur projektierten IGA 2027-Konzeption auf der Restfläche. Dafür ist die Beibehaltung der ASB-Darstellung erforderlich.

Sollte eine Darstellung der Erweiterungsfläche des LünTec als GIB-Fläche trotz der Kleinflächigkeit (ca. 2 ha) erforderlich sein, so ist diese aus dem virtuellen Bedarf bilanziell gedeckt und soll entsprechend dargestellt werden.

Die Stadt Lünen geht im Übrigen davon aus, dass die Regionalplanung die aktuelle Bedarfssituation bei den gewerblich-industriellen Flächenpotentialen anerkennt. Aufbauend auf die Bedarfslage und die Zielaussagen aus dem Gewerbeentwicklungskonzept wird die Stadt Lünen mit den planerischen Vorarbeit für die Neu-Darstellung von bis zu 20 ha GIB beginnen. Nach Rechtskraft des Regionalplans Ruhr wird unverzüglich ein entsprechendes Änderungsverfahren beantragt werden.

Mit der Stellungnahme in dieser Form werden die Möglichkeiten zur planerischen Umsetzung des Gewerbeentwicklungskonzeptes gewahrt.

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung schlägt vor, das als Anlage beigefügte Gewerbeentwicklungskonzept (GEK) in seinen Bestandteilen *Entwicklungsstrategie, Handlungsfelder der Gewerbeentwicklung* sowie *Handlungsprogramm zur Entwicklung neuer Gewerbeflächen* zu beschließen.

Die im Handlungsprogramm Flächen aufgeführten neuen Flächen sind unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile, bezogen auf eine gewerbliche Entwicklung umfassend abzuwägen. Die Ergebnisse sind dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen.