

## III. Mitteilungen der Verwaltung -Auszug aus der Präsentation-

III. 4  
MI-197/2018

## Regionalplan

### Erste Hinweise für die Positionierung der Stadt Lünen

„Es ist vorgesehen, dass die Verwaltung in der November-Sitzung (AStU 20.11.) einen ersten Entwurf der Positionierung der Stadt Lünen einbringt, der im Ausschuss diskutiert werden soll. Die abschließende Stellungnahme soll dann, unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Gewerbeentwicklungskonzeptes, in der ersten Sitzungsrunde des Jahres 2019 beraten und vom Rat beschlossen werden.“ (aus MI 135/2018; AStU 11.9.2018)

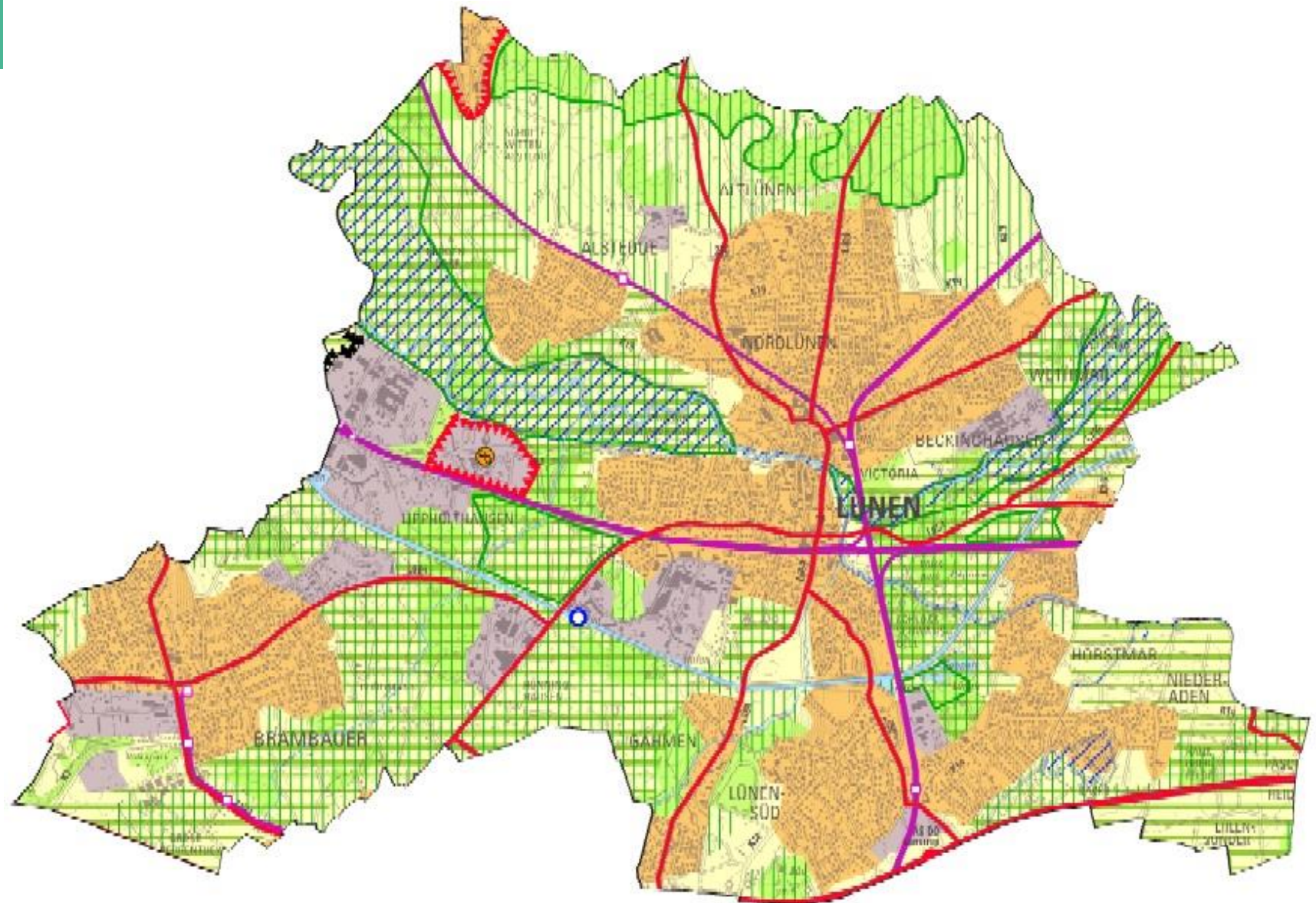
#### zweigeteilte Stellungnahme

- „allgemeiner“ Teil (Ziele und Grundsätze), angelehnt an die abgestimmte Stellungnahme des Kreis Unna
- „spezifischer“ Teil (hauptsächlich Flächendarstellung), basierend auf den kommunalen Zielkonzepten Wohnen (Masterplan Wohnen) und Gewerbe (Gewerbeentwicklungskonzept)

# Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt

20. November 2018

III. 4  
MI-197/2018



III. 4  
MI-197/2018

## Regionalplan

- intensiver Vorlauf über regionalen Diskurs (AG, Regionalforen, Fachdialoge);
- Abstimmung mit den Kommunen über Darstellungsgrundsätze, Methodik der Bedarfsberechnung, Monitoring, Erfassung Infrastrukturausstattung für Bewertung der Eigenentwicklungslagen und der zentralörtlich bedeutsamen ASB;
- regionale Kooperationsstandorte als neue Bedarfskategorie für GIB, die dem kommunalen Potential nicht angerechnet werden;
- gemeinsame Planungsziele für die Metropole Ruhr;
  
- Kommunalgespräche im Vorfeld (I/2016);
- virtuelle Bedarfe (bedarfsgerechte Flächendarstellung nach planerischen Grundsätzen nicht möglich);
  
- laufende Novellierung des Landesentwicklungsplans mit Erlass zum noch gültigen LEP;
- Stichtag für Bedarfsberechnung und Bestandserhebung 31.12.2013 (mittlerweile liegen die abgestimmten RuhrFIS-Daten zum Stichtag 31.12.2016 vor);

### Bedarfssituation

#### **GIB**

a) Ergebnis der Bedarfsberechnung und des regionalplanerischen Handlungsbedarfs im Rahmen der Neuaufstellung Regionalplan:

|           |   |
|-----------|---|
| Bedarf    | 42,7 ha netto                                       |
| Potential | 37,4 ha netto                                       |
| Saldo     | 5,3 ha netto, entspricht 6,7 ha Bruttobaulandbedarf |

-> regionalplanerischer Handlungsbedarf liegt zzgl. 20% Regionalplanzuschlag bei 8,0 ha, davon werden 5,2 ha neu dargestellt, es bleibt ein virtueller Bedarf von 2,8 ha, der nicht im Plan verortet ist

b) aktuelle Bedarfsberechnung des RVR (§ 34 LaPlG-Anfrage vom Juli 2018):

|           |  |
|-----------|--|
| Bedarf    | 42,7 ha netto  |
| Potential | 23,8 ha netto  |
| zzgl.     | 13,8 ha netto (Anteil an interkomm. Fläche Groppenbruch)                       |
| Saldo     | 5,1 ha netto, entspricht 6,4 ha Bruttobaulandbedarf für gewerbliche Bauflächen |

-> unter der Prämisse, dass Groppenbruch als Kooperationsstandort nicht mehr angerechnet wird, ergibt sich ein GIB-Bedarf von 27,2 ha, davon bisher 5,2 ha im Plan neu dargestellt

### Bedarfssituation

#### **ASB**

a) Ergebnis der Bedarfsberechnung und des regionalplanerischen Handlungsbedarfs im Rahmen der Neuaufstellung Regionalplan:

Bedarf 40,2, ha netto

Potential 58,5 ha netto

Saldo -18,3 ha Überhang (davon werden lediglich 3,1 ha Regionalplanreserven ASB zurückgenommen)

-> kein regionalplanerischer Handlungsbedarf, d. h. keine neuen ASB-Flächen dargestellt

b) aktuelle Bedarfsberechnung des RVR (§ 34 LaPIG-Anfrage vom Juli 2018):

Bedarf 40,2 ha netto

Potential 30,5 ha netto

Saldo 9,7 ha netto, entspricht 13,9 ha Bruttowohnbaulandbedarf im FNP

-> nachgewiesener aktueller Bedarf von ca. 14 ha ASB-Fläche

# Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt

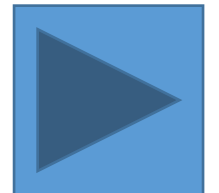
20. November 2018

## Siedlungsflächen

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | Ihländerweg .....                                | 3  |
| 2.  | Gartenbaubetrieb Ost.....                        | 4  |
| 3.  | Brechtener Straße .....                          | 5  |
| 4.  | Brechtener Straße / Elsa-Brandström-Straße ..... | 6  |
| 5.  | Erweiterung LünTec.....                          | 7  |
| 6.  | Derner Straße .....                              | 8  |
| 7.  | Klöttersfeld .....                               | 9  |
| 8.  | Kreisstraße.....                                 | 10 |
| 9.  | Niederadener Straße / westlich Friedhof .....    | 11 |
| 10. | Beckinghausen Nord.....                          | 12 |
| 11. | Victoria I / II .....                            | 13 |
| 12. | Bergkampstraße Nord.....                         | 15 |
| 13. | Alstedder Straße / Am Steinkreuz .....           | 16 |
| 14. | Schäferweg.....                                  | 17 |
| 15. | Marienhospital .....                             | 18 |

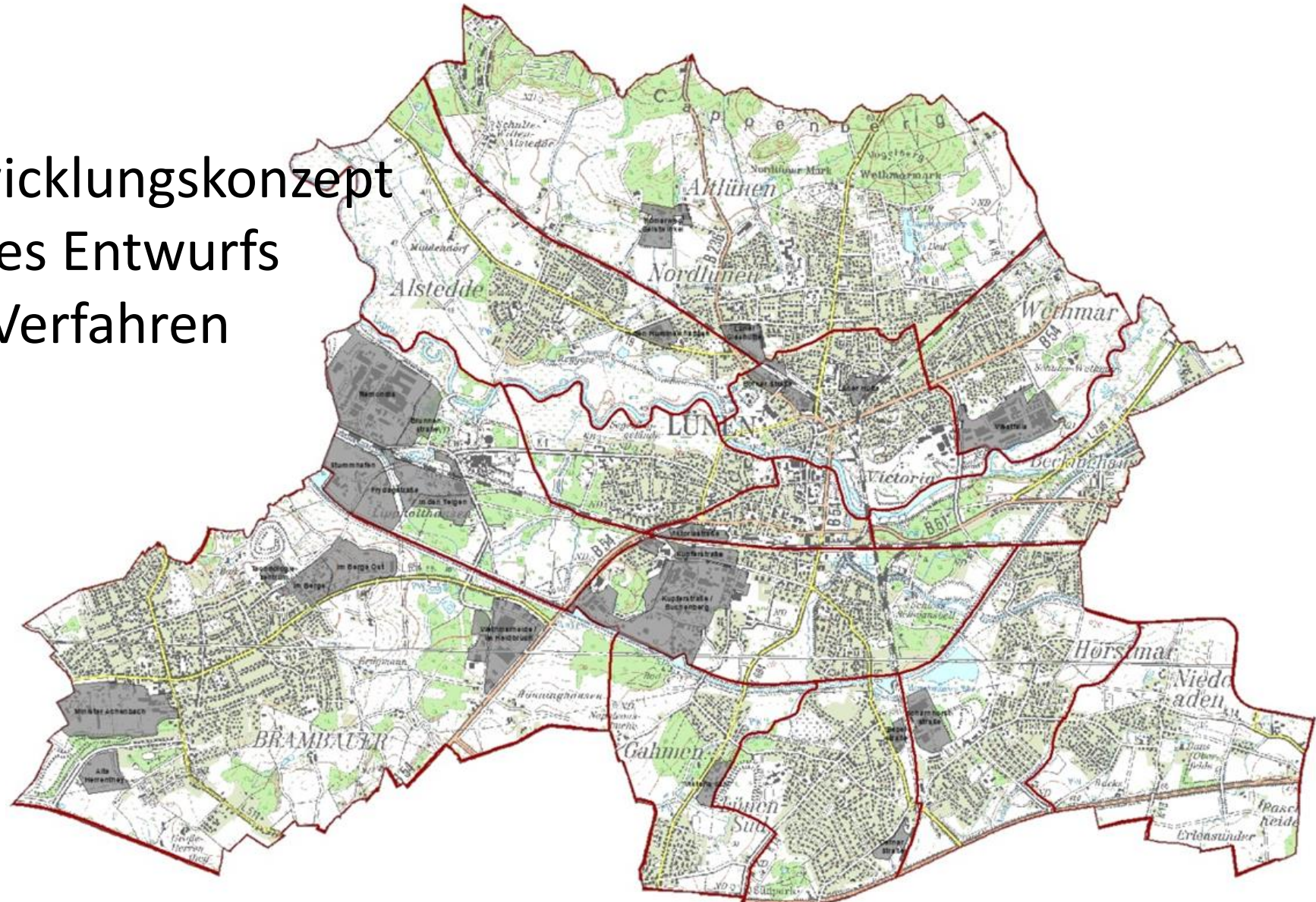
## Freiraum

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1. | Cappenberger See .....                        | 19 |
| 2. | Seepark Horstmar .....                        | 20 |
| 3. | Victoria III / IV .....                       | 21 |
| 4. | Volkspark Brambauer .....                     | 22 |
| 5. | Westlich Halde Achenbach IV (Brüggeweg) ..... | 23 |



III. 11  
MI-196/2018

## Gewerbeentwicklungskonzept Einbringung des Entwurfs und weiteres Verfahren





### RAHMENBEDINGUNGEN DER GEWERBEENTWICKLUNG IN LÜNEN

#### Zusammenfassung Sozialdaten

III. 11

MI-196/2018

- 2009-2013
    - deutliche Bildungsabwanderung (Alter von 18-25 Jahre) erkennbar
    - Abwanderung der Berufseinsteiger (Alter von 25-30 Jahre)
    - Zuzug an „Familien“ (unter 18-Jährige i.V.m. der Altersgruppe der 30-50-Jährigen)
  - 2011-2015
    - Familienzuzug nach Lünen noch stärker ausgeprägt.
    - Zusätzlicher Zuzug an jungen Menschen (Alter von 18-30 Jahre) erkennbar
- Der kurzfristige Bevölkerungszuwachs ist allein auf die Zuwanderung (v.a. durch junge Flüchtlinge) zurückzuführen.
- Langfristig ist mit Bevölkerungsverlusten in Lünen zu rechnen.
- Steigende Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter und sinkende Arbeitslosenquote (überdurchschnittlich im Vergleich mit Ruhrgebiet, NRW und Arbeitsmarktregion Dortmund)
    - dennoch vergleichsweise hoher Anteil von SGB II-Empfängern
  - Sinkende Arbeitslosenzahlen Lünen < Entwicklung im gesamten Kreis
  - überdurchschnittlich viele Haushalte mit geringem Einkommen, niedrige einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer, hohe Jugendarmutsquote

III. 11

MI-196/2018

## **RAHMENBEDINUNGEN DER GEWERBEENTWICKLUNG IN LÜNEN**

### **Handlungsempfehlungen Sozialdaten**

- Lünen muss für junge Berufseinsteiger Perspektiven auf dem Arbeitsmarkt schaffen.
- In Lünen sind vor allem geringqualifizierte Arbeitslose (Helfer und Fachkräfte) arbeitsuchend.
- Der positive Trend auf dem Arbeitsmarkt der letzten Jahre sollte aufgegriffen und weitergeführt werden.
- Potenziale der Flüchtlingszuwanderung sind zu erkennen und sowohl auf dem Arbeitsmarkt als auch für die Bevölkerungsentwicklung nutzen.

## RAHMENBEDINGUNGEN DER GEWERBEENTWICKLUNG IN LÜNEN

III. 11

MI-196/2018

### Zusammenfassung Wirtschaftsdaten

- In den vergangenen 10 Jahren...
  - ... Rückgang im produzierenden Gewerbe
  - ... Anstieg in den sonstigen Dienstleistungen
  - Dennoch ist das produzierende Gewerbe in Lünen – im regionalen Vergleich – das starke Standbein der Wirtschaft.
- Die Wirtschaftszweige Produktion; Handel, Gastgewerbe und Verkehr sowie sonstige Dienstleistungen (hier besonders) weisen in den letzten Jahren eine positive Wachstumsrate auf.
- Im tertiären Sektor hat Lünen Nachholbedarf
- Lünen weist ein hohes negatives Pendlersaldo auf, welches vor allem durch die Nähe zu Dortmund entsteht

### Handlungsempfehlungen

- Arbeitsplätze vor Ort schaffen um Pendlerverhalten positiv zu beeinflussen
- Bestandspflege: Stärkung des Bestandes im produzierenden Gewerbe
- Neben Gewerbeflächen sind Flächen für den tertiären Sektor (Dienstleistungen) zu entwickeln

## GEWERBEFLÄCHENBESTAND

III. 11

MI-196/2018

### Zusammenfassung Gewerbeflächenbestand

- Stand 31.12.2017: rund 30 ha Gewerbeflächen auf 59 Teilflächen, mit überwiegend kleinen Zuschnitten verfügbar
  - Ein Großteil der Potenzialflächen verfügt über eingeschränkte Vermarktungsmöglichkeiten durch vielseitige Restriktionen (v.a. durch Reservierungen)
    - Reservierte Flächen gelten für die Regionalplanung als verfügbare Reserveflächen.  
→ Diese Diskrepanz ist zu berücksichtigen.
- Nicht das komplette Angebotspektrum ist abzudecken.
- Perspektivisch steht auf der STEAG-Fläche eine große Entwicklungsfläche zur Verfügung.

### Handlungsempfehlungen

- Abbau von Restriktionen und damit Erhöhung der Vermarktungsmöglichkeiten
- Mobilisierung reservierter Gewerbeflächen
- Kontinuierliches Gewerbeflächenmonitoring, um freiwerdende Potentiale möglichst frühzeitig zu erkennen und Maßnahmen zur Wiedernutzung einleiten zu können.

## GEWERBEFLÄCHENVERMARKTUNG

III. 11

MI-196/2018

### Zusammenfassung Gewerbeflächenvermarktung

- insbesondere werden kleine Gewerbeflächen (< 5.000 qm) vermarktet.
- Viele Verkaufsfälle beziehen sich auf Betriebserweiterungen und Verlagerungen innerhalb des Stadtgebietes
  - Betriebserweiterungen benötigen überwiegend Flächen < 5.000 qm, aber auch Flächen bis 25.000 qm werden beansprucht
  - Betriebsverlagerungen fragen fast ausschließlich Flächen < 5.000 qm nach.
- Neuansiedlungen fragen insbesondere Flächen < 1 ha nach, tlw. aber auch Flächen > 1 ha
- Großteil der Flächenverkäufe zwischen 2000 und 2017 geht an das produzierende Gewerbe.
  - In den letzten Jahren wurden allerdings weniger Flächen an Unternehmen des produzierenden Gewerbes verkauft.
- Aktuelle Anfragen beziehen sich vor allem auf Grundstücke < 1 ha und kommen insbesondere aus dem Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr.
  - Ein Großteil dieser Anfragen kommt aus der Region.

## GEWERBEFLÄCHENVERMARKTUNG

III. 11

MI-196/2018

### Handlungsempfehlungen

- Es gibt eine hohe Nachfrage nach kleinen Flächen, sodass kleine, vermeintliche „Restflächen“ als Vermarktungsflächen brauchbar werden. Diese sind zu qualifizieren und aktiv zu vermarkten.
- Die Bestandspflege Lünener Unternehmen muss als wichtiges Vermarktungsstandbein im Auge behalten werden.
- Für Neuansiedlungen sollten auch größere Flächen bereitgestellt werden.
- Aus den unbedienten Gewerbeflächenanfragen ist zu folgern, für welches Gewerbeprofil Flächen fehlen. Welche Branchen fragen an und welche will die Stadt Lünen überhaupt realistisch ansiedeln?
  - Synergien nutzen (Betriebe ansiedeln die dem Bestand ähneln bzw. zuliefern)
  - Neue Branchen ansiedeln, die die Wertschöpfungsketten vervollständigen
  - Betriebe mit hoher Arbeitsplatzkennziffer (d.h. u.a. keine reinen Lagerunternehmen)
  - Fokus auf Zukunftsbranchen (Elektromobilität, Grüne Technologien,...)
  - Auch Unternehmen, die niedriger qualifizierten Menschen Arbeit geben können

III. 11

MI-196/2018

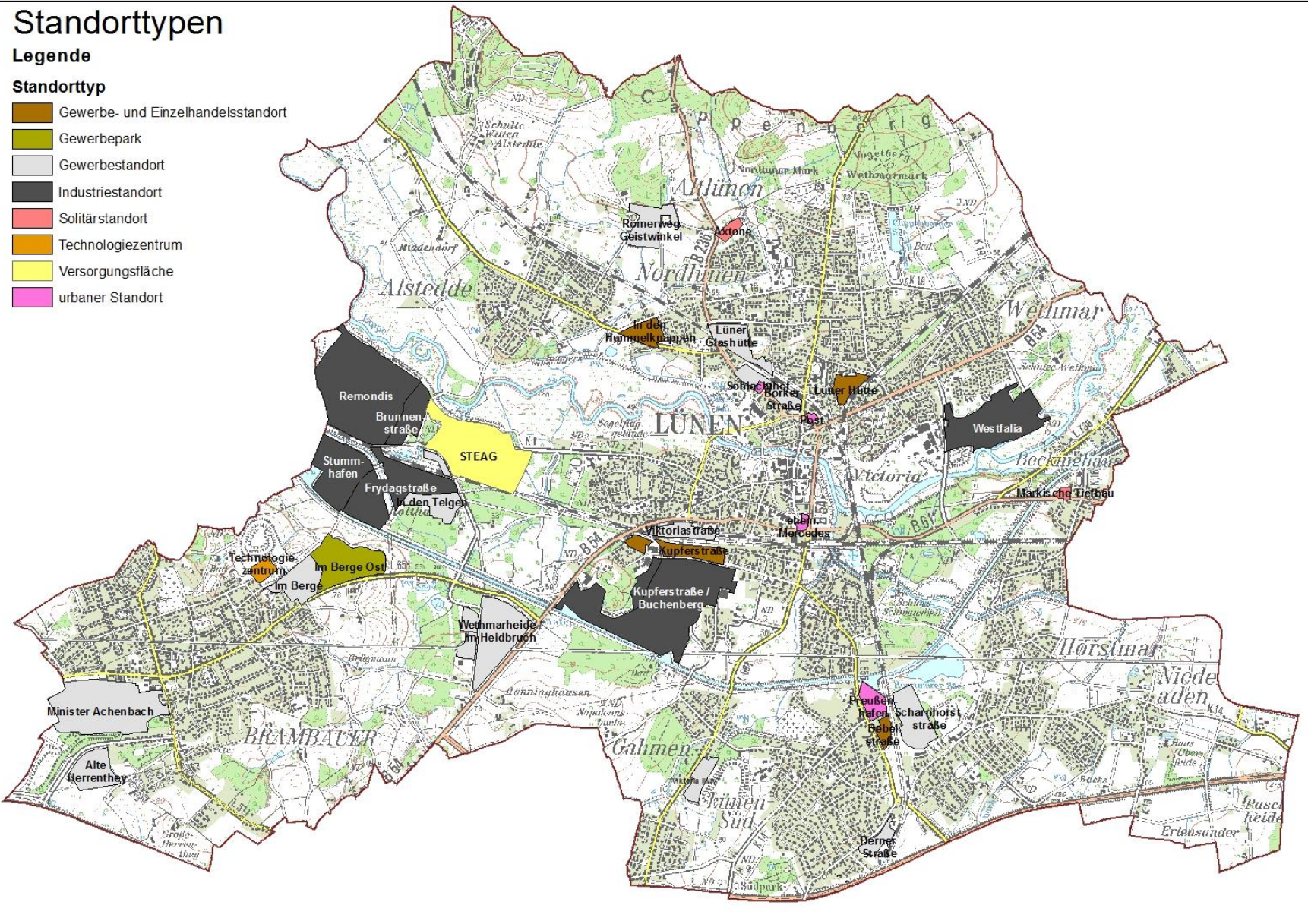
### STANDORT-TYPEN

- **Industriestandorte:** klassische Industriegebiete mit störenden Betrieben
- **Gewerbestandorte:** Gewerbegebiete mit gemischter gewerblicher Nutzung, teilweise auch nicht störenden Betrieben und vereinzelt Industriebetriebe
- **Gewerbe- und Einzelhandelsstandorte:** Gewerbestandorte mit gewerblichen sowie vereinzelt Einzelhandelsnutzungen
- **Gewerbepark:** flexible Kombination von Lager,- Service und Büroflächen (hoher Anteil), Imagestandort, mit hohem Grünflächenanteil
- **Technologiezentrum:** Bündelung von innovativen Gewerbebetrieben mit Büroflächen in einem Gründer- und Technologiezentrum (LünTec)
- **Solitärstandorte:** Gewerbeflächen, die von einem Betrieb genutzt werden
- **Urbane Standorte:** zukünftige Perspektivflächen für Gewerbegebiete mit urbanen Qualitäten für Nutzungsmischungen aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe und Freizeitaktivitäten

# Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt

20. November 2018

III. 11  
MI-196/2018





# Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt

20. November 2018

III. 11  
MI-196/2018

## ANALYSE DES BESTANDES

| Gewerbegebiet Minister Achenbach  |  |  |   |
|---|--|--|---|
| LAGE UND BESTANDSSITUATION  |  |  |   |
| Typ: <i>Gewerbestandort</i>   |  |  |   |
|   |  |  |   |
| Hinweis: Die Zahlen entsprechen der laufenden Nummer der Attributtabelle (siehe Anhang X) |  |  |   |
| Stadtteil   | <i>Brambauer</i>   | Haupterschließung                          | <i>Zechenstraße</i>   |
| Gesamtgröße (der gewerblichen / industriellen Fläche)                                     | <i>Ca. 39 ha</i>   | Verfügbare Fläche                          | <i>42.000 m<sup>2</sup>,<br/>Grundstücke ab 500 m<sup>2</sup> – 11.000m<sup>2</sup></i> |
| Eigentumsverhältnisse verfügbare Fläche   | <i>NRW.URBAN</i>   |  |   |
| Standortprägende Betriebe / Branchen  | <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Produktion (Tierfutter), Spedition / Logistik, Handwerk, Dienstleistungen</i></li> </ul> |  |   |
| Regionalplan  | <i>Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzung (GIB)</i>   | FNP  | <i>Gewerbliche Baufläche / Industriegebiet</i>  |
| Bebauungsplan   | <i>Nr. 165 „Minister Achenbach III“</i>  | Vermarktungsregulieren durch Festsetzungen | <input checked="" type="checkbox"/>   |

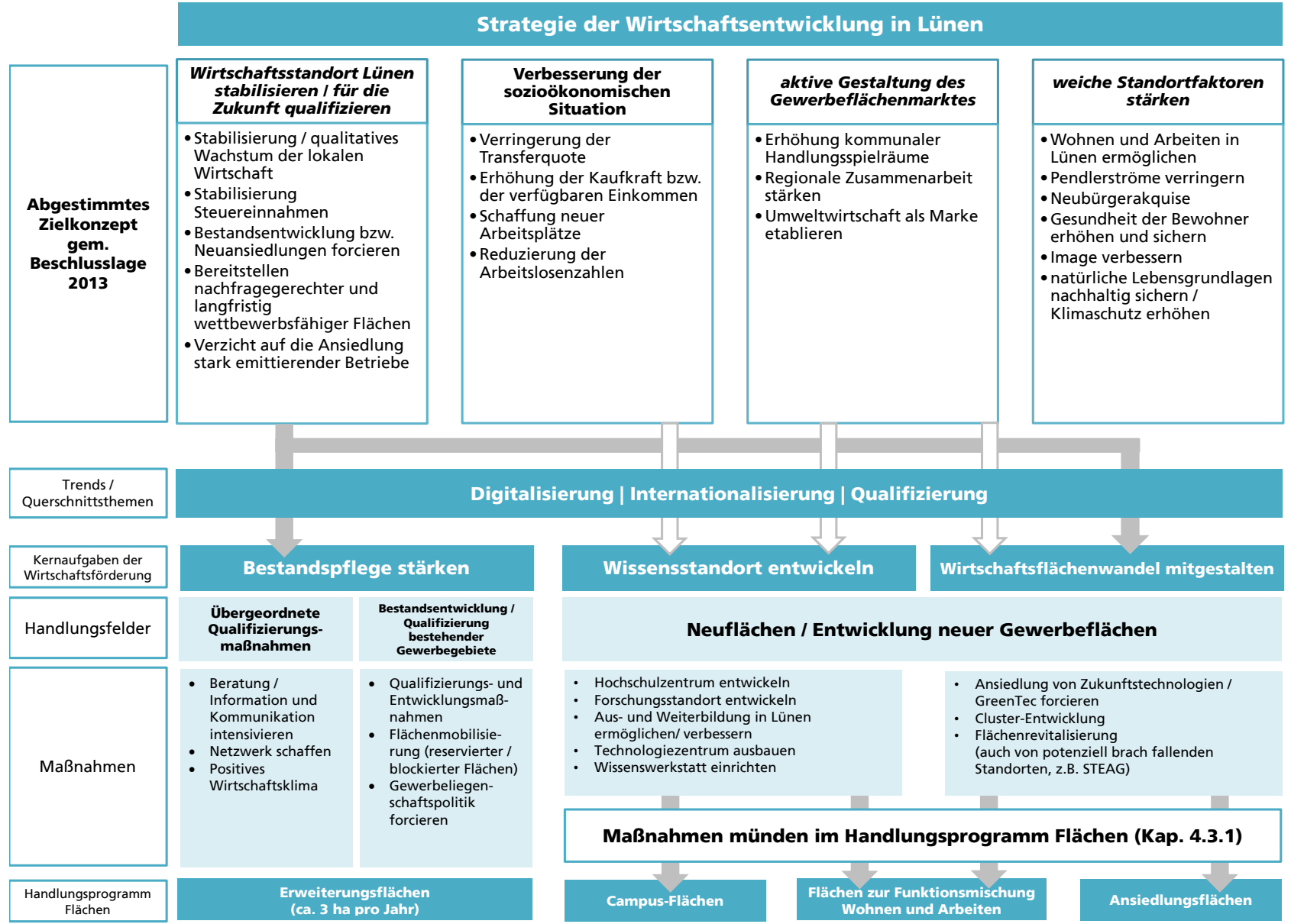
| ERSCHLIESSUNG   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|   | Bewertungen   | Anmerkung   |  |
| Ausreichend Stellplätze vorhanden   | <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/><br>Ja / Nein |   |  |
| Entfernung zur nächsten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz (in Fahrminuten)  | 5   | <i>ca. 3 km (5 Minuten, Auto) BAB A2 AS Mengede</i> |  |
| ÖPNV innerhalb  | <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/><br>Ja / Nein |   |  |
| ÖPNV-Haltestelle außerhalb (Erschließungsradius angrenzend)   | <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/><br>Ja / Nein | <i>Stadtbahn, Bus</i>                               |  |
| Schienennähe  | <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/><br>Ja / Nein |   |  |
| Hafennähe   | <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/><br>Ja / Nein |   |  |
| RESTRIKTIONEN / ENTWICKLUNGSHEMMNISSE   |   |   |  |
|   | Vorhanden   | Nicht vorhanden                                     | Anmerkung                                |
| Biotop  | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/>                 |  |
| Bau- bzw. Bodendenkmal  | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/>                 |  |
| Altlastenverdacht   | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/>                 | <i>Altstandort Bergbau, hergerichtet</i> |
| Schutzansprüche Umfeld  | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/>                 |  |
| Strom   | <input checked="" type="checkbox"/>                                       | <input type="checkbox"/>                            |  |
| Gas   | <input checked="" type="checkbox"/>                                       | <input type="checkbox"/>                            |  |
| Wasser  | <input checked="" type="checkbox"/>                                       | <input type="checkbox"/>                            |  |
| Innere Erschließung   | <input checked="" type="checkbox"/>                                       | <input type="checkbox"/>                            |  |
| Breitband   | <input checked="" type="checkbox"/>                                       | <input type="checkbox"/>                            |  |
| Grundstücksparzellierung  | <input checked="" type="checkbox"/>                                       | <input type="checkbox"/>                            |  |
| Sonstiges   |   |   |  |
| GESAMTBEWERTUNG DES GEWERBEGBIETES<br>(Aussagen zu Restriktionen, Aktivierbarkeit, Handlungsempfehlung, weiteres)   |   |   |  |
| <i>Aufgrund der positiven Grundstücksnachfrage nur noch Restflächen mit zum Teil ungünstigen<br/>Zuschnitt verfügbar. Mögliche Erweiterung durch Umnutzung der überschüssigen Fläche des<br/>Umspannwerkes (Bebauungsplan Lünen Nr. 165 „Minister Achenbach III“, 4. Änderung</i> |   |   |  |

# Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt

20. November 2018

III. 11  
MI-196/2018

## STRATEGIE



## Weiteres Vorgehen:

- interne Endabstimmung GEK
- Interfraktionelle Informationsveranstaltung (Termin noch in 2018?)
- Beratungsfolge Beschluss: AStU, WZL, Rat (u. U. erst in der zweiten Beratungsfolge 2019)
- Falls notwendig: **Vorziehen der Positionierung zur Allokation von neuen Gewerbeflächen für die Stellungnahme zum Regionalplan** (Ratsbeschluss vorgesehen am 14.2.)