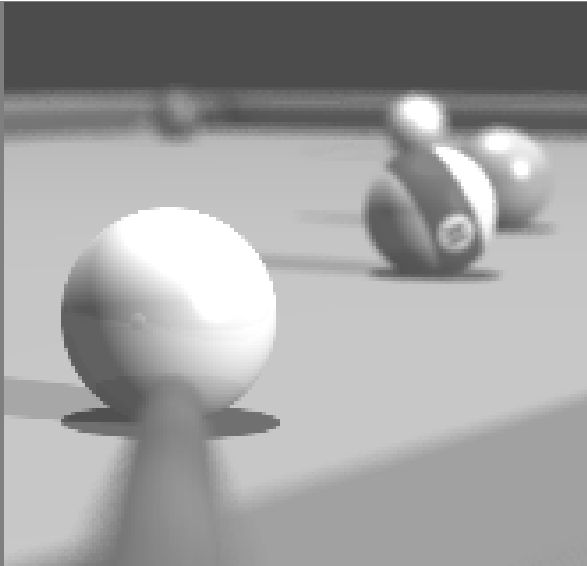




Bericht im Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid am 5. Oktober 2011



NRW.URBAN
Partner für Land und Stadt



Wir verstehen Bahnhof
BahnflächenEntwicklungsgesellschaft NRW mbH

Ablauf

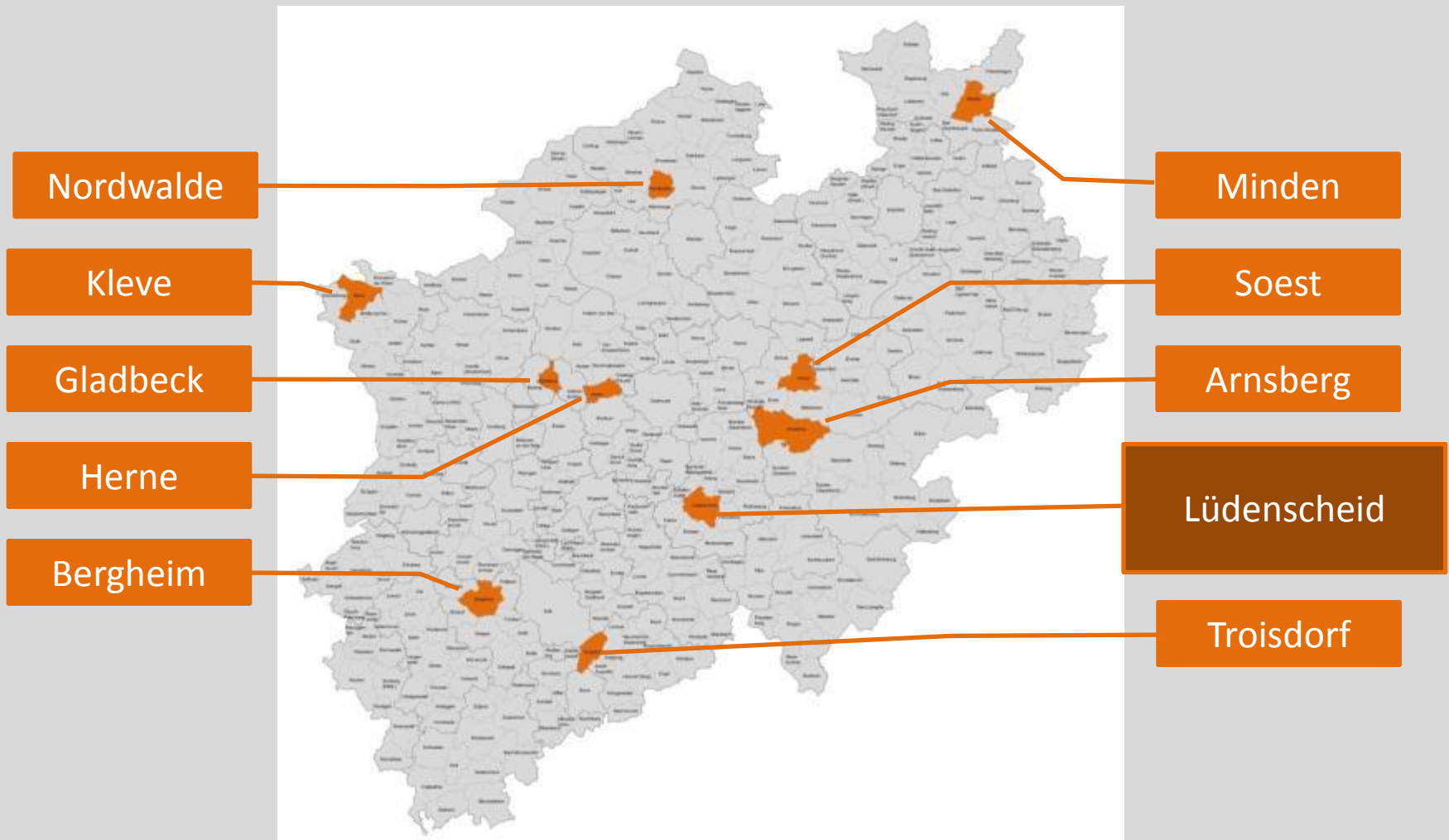
Standorte Gill Thermoplaste und Kleinhuis

Sachstand zu den Standorten

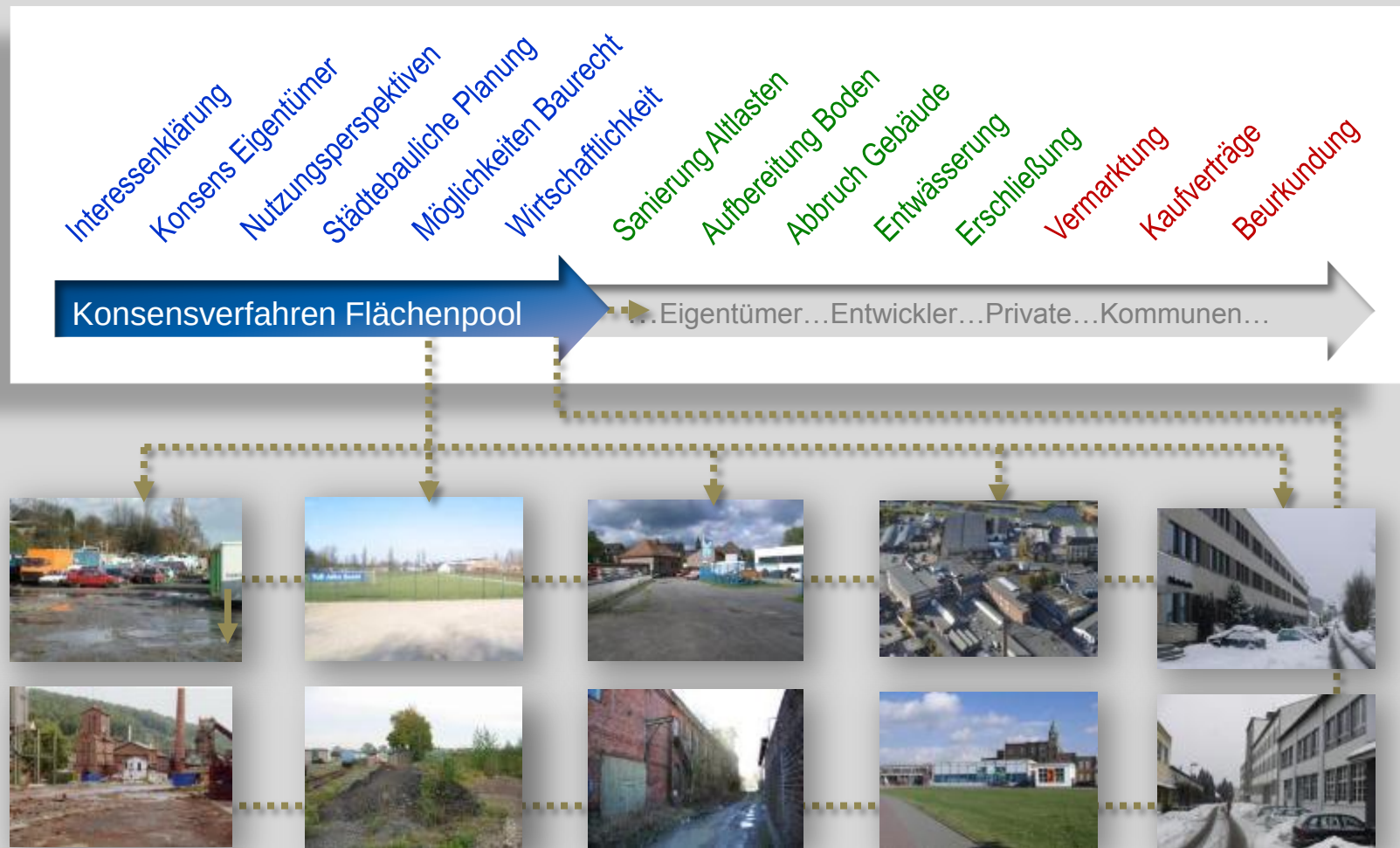
- Fachlicher Input
- Ergebnis Strategiekonferenzen
- Nutzungsvorschläge
- Weiteres Vorgehen

Ausblick

Kommunen in der Pilotphase



Flächenpool NRW (BEG und NRW.URBAN)



Lüdenscheid – Start des Verfahrens

- Abschluss der Konsensvereinbarung am 01./07. Juni 2010

Lüdenscheider Rundschau Do. 03.06. / Fr. 04.06.2010

Neue Strategie setzt auf Siedlungsentwicklung auf kommunalen Brachflächen - Basis ist eine Konsensvereinbarung

Lüdenscheid Pilotkommune für Flächenpool

Lüdenscheid. Als eine von zehn Kommunen wurde Lüdenscheid von der Landesregierung als Pilotkommune für den diesjährigen Testlauf einer neuen Strategie ausgewählt: Der Flächenpool NRW setzt auf den Dialog zwischen Flächeneigentümer und Gemeindeverwaltung, um bislang brachliegende oder untergenutzte Gebiete zu mobilisieren. Das Ziel ist es, die Siedlungsentwicklung nachhaltig und stärker als bislang, auf bereits gewerblich, militärisch oder verkehrlich vorgennutzten Flächen voranzutreiben. Zusammen mit der BahnflächenEntwicklungsgesellschaft NRW mbH (BEG

NRW) hat die Stadt Lüdenscheid die Standorte für die Pilotphase auf dem Stadtgebiet ausgewählt. Bürgermeister Dzewas hat zusammen mit dem Flächenpool NRW für Dienstag, den 8. Juni die Flächeneigentümer der ausgewählten Standorte zu einer gemeinsamen Auftaktveranstaltung eingeladen.

Brachflächen werden bevorzugt behandelt

Der Flächenpool NRW basiert auf klaren Spielregeln: Die Stadt Lüdenscheid sichert die künftig vorrangige Behandlung der Brachflächen in einer Konsensvereinbarung

zu. Im Gegenzug sollen die teilnehmenden Eigentümer ihre Mitwirkungsbereitschaft in einer Kooperationsvereinbarung erklären. Für Ihr Engagement erhalten beide Seiten ein kooperatives Verfahren, Verlässlichkeit und Klarheit über Standorteigenschaften und Entwicklungsperspektiven der Flächen sowie Kostensicherheit durch transparente Entscheidungs- und Investitionsgrundlagen.

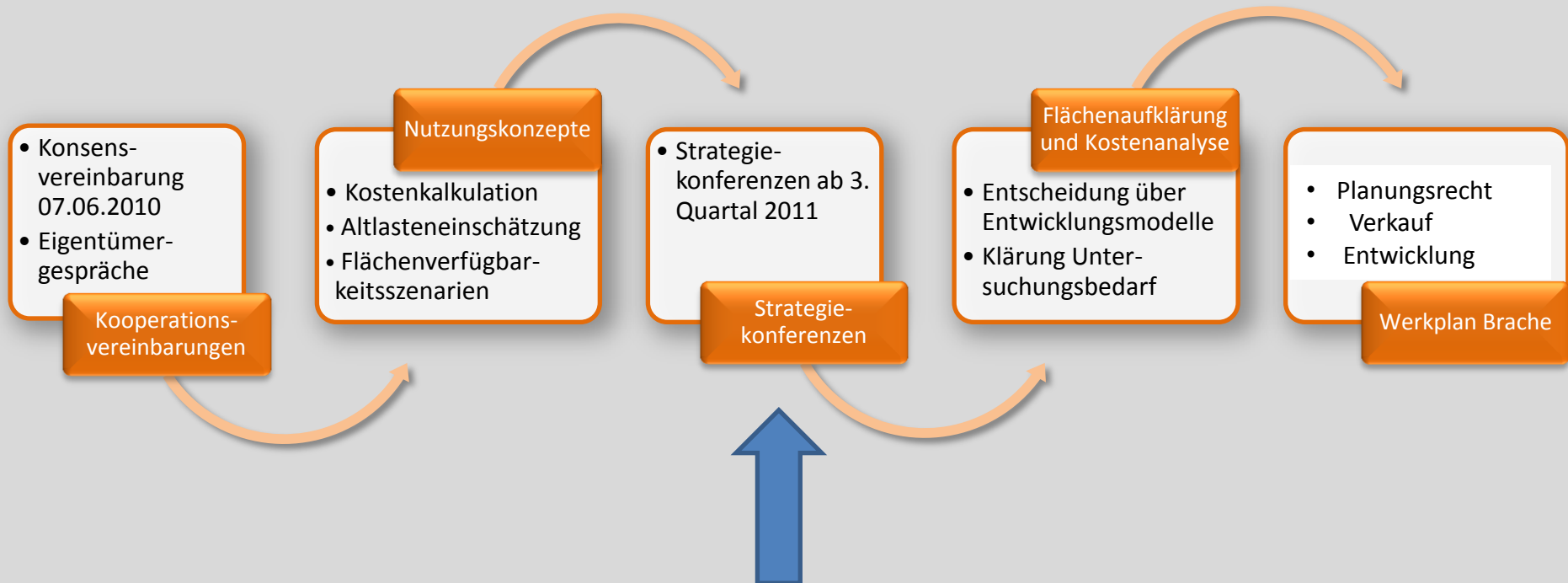
Den Umsetzungserfolg einer solchen Aufklärungs-offensive hat die Bahnflächen-Entwicklungsgesellschaft in den vergangenen Jahren erfahren. Die landesbeteiligte Gesellschaft hat das Konsens-

verfahren im Zusammenspiel mit dem Großigentümer Deutsche Bahn-Konzern entwickelt – und wurde vor diesem Hintergrund vom Land Nordrhein-Westfalen für den Flächenpool NRW ins Boot geholt. Gemeinsam mit der Landestochter NRW.URBAN sollen in den Pilotkommunen nun bisherige Aktivierungshemmnisse überwunden werden; für Lüdenscheid übernimmt dies die BEG NRW. Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat am 03. Mai ein klares Votum für seine Teilnahme am „Flächenpool NRW“ abgegeben und die Unterzeichnung der Konsensvereinbarung beschlossen.

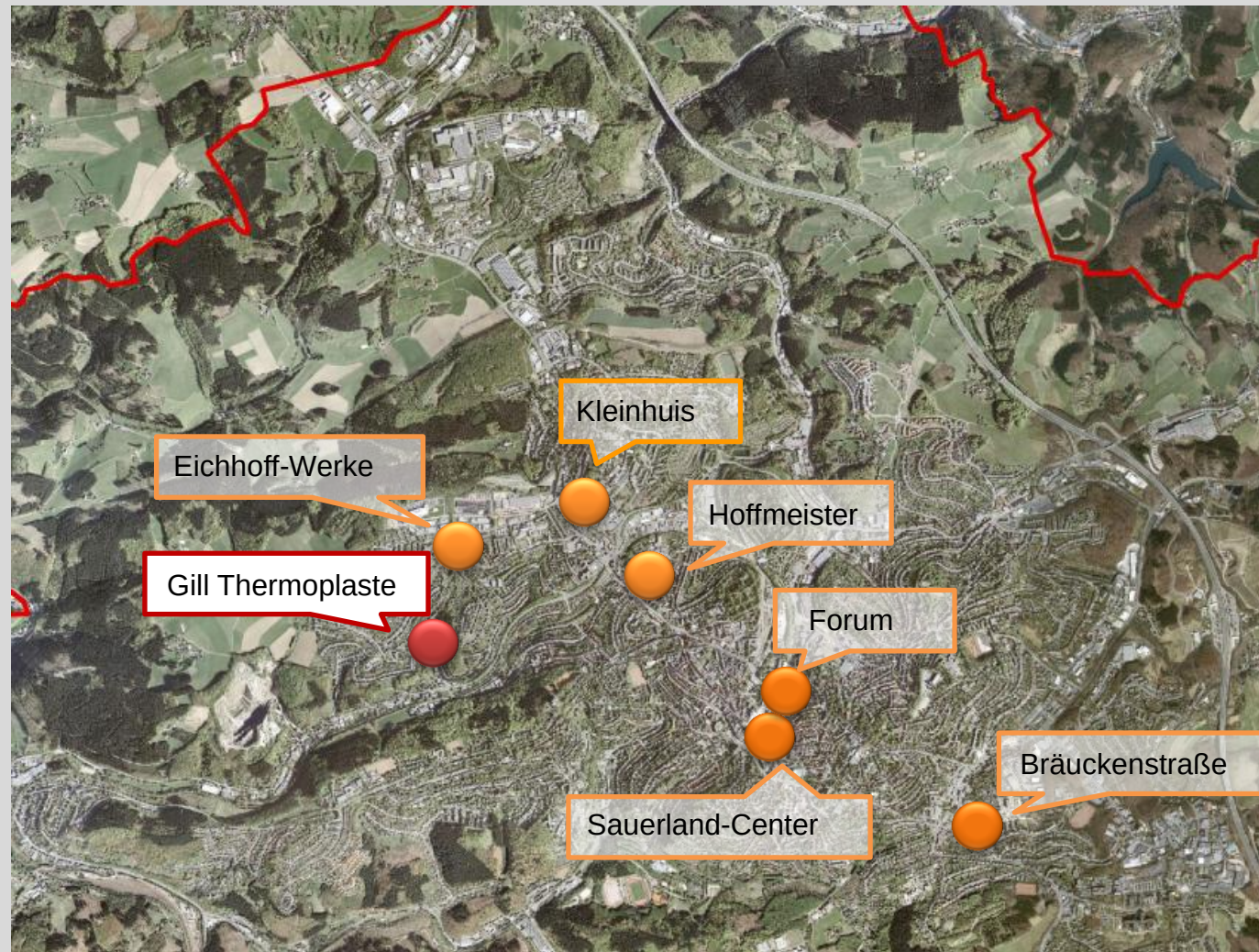


Unterzeichneten gestern im Kleinen Ratssaal den Kooperationsvertrag: Ministerialrat Thomas Lennertz und Bürgermeister Dieter Dzewas.

Verfahrensablauf in Lüdenscheid



Ausgewählte Flächen in der Pilotphase in Lüdenscheid



- Priorität bei den Pilotkommunen
- Zeitnahe Entwicklung der Standorte von Stadt und Land gewollt
- Standort Gill Thermoplaste gehört zu den ersten drei Standorten in Lüdenscheid
- Abhängigkeit der Standorte untereinander

Standort „Fa. Gill Thermoplaste“



Eigentümergeinschaft

- Vera Cornelius - 62,5%
- Norbert Gill - 37,5%

Kooperationsvereinbarung

- Im Februar 2011 unterzeichnet

Flächengröße

- 7.296 m²

Gebäudesubstanz

- Ehemalige Betriebsgebäude Baujahre 1957 – 1973
- Kompletter Leerstand seit 2003



Fachlicher Input – Übersicht Gebäudedaten



Gebäudedaten						
Gebäude Nr.	Nutzung	Baujahr	Konstruktion	Dach	Geschosse	Umbauter Raum
1	Produktion	1957	Stahlkonstruktion	Welleternit	2	3.458
2	Büro, Sozialräume	1957	Massivmauerwerk	Dachpfannen	2	1.220
3	Betriebsgebäude	1969	Massivmauerwerk	Welleternit	2	3.734
4	Garage	1973	Stahlbeton	Flachdach; Beton	1	138

Fachlicher Input – Derzeitiges Planungsrecht

Bepanter Innenbereich – Bebauungsplan Nr. 1 „Lösenbach“

Letzte Änderung v. 17. Dez. 1968



Der vorstehende Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Lüdenscheid-Land vom 23.9.1968 wird hiermit gemäß § 37 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28.10.1952 (GS. NW. S. 167/SGV. NW. 2020) öffentlich bekannt gemacht.

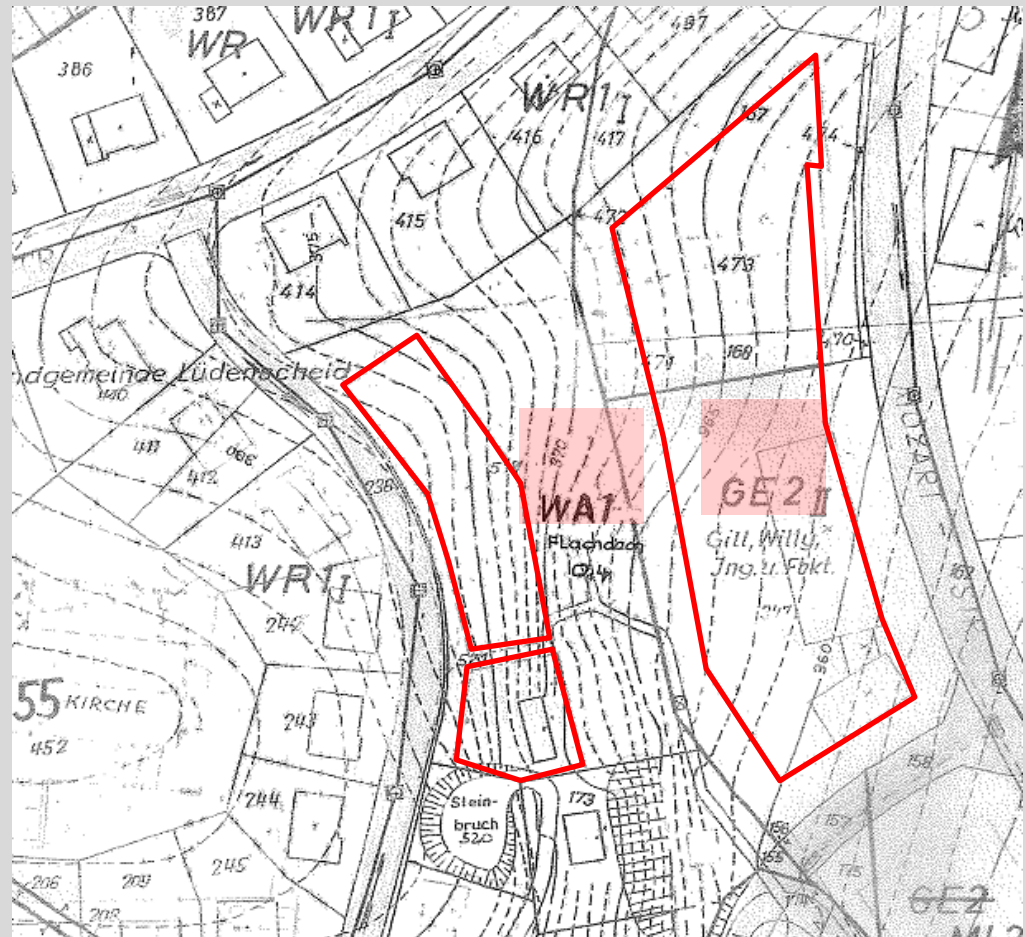
Lüdenscheid, 17. Dez. 1968

Der Bürgermeister

Hof

Auszug aus dem
Beb. Plan Nr. 1
Vereinfachte Änderung
des Bebauungsplanes

STADT LÜDENSCHIED
Amt für Stadtplanung
Abteilung Bauleitplanung und Städtebau
03.03.2011 R.L.R.



Ergebnisse Strategiekonferenz

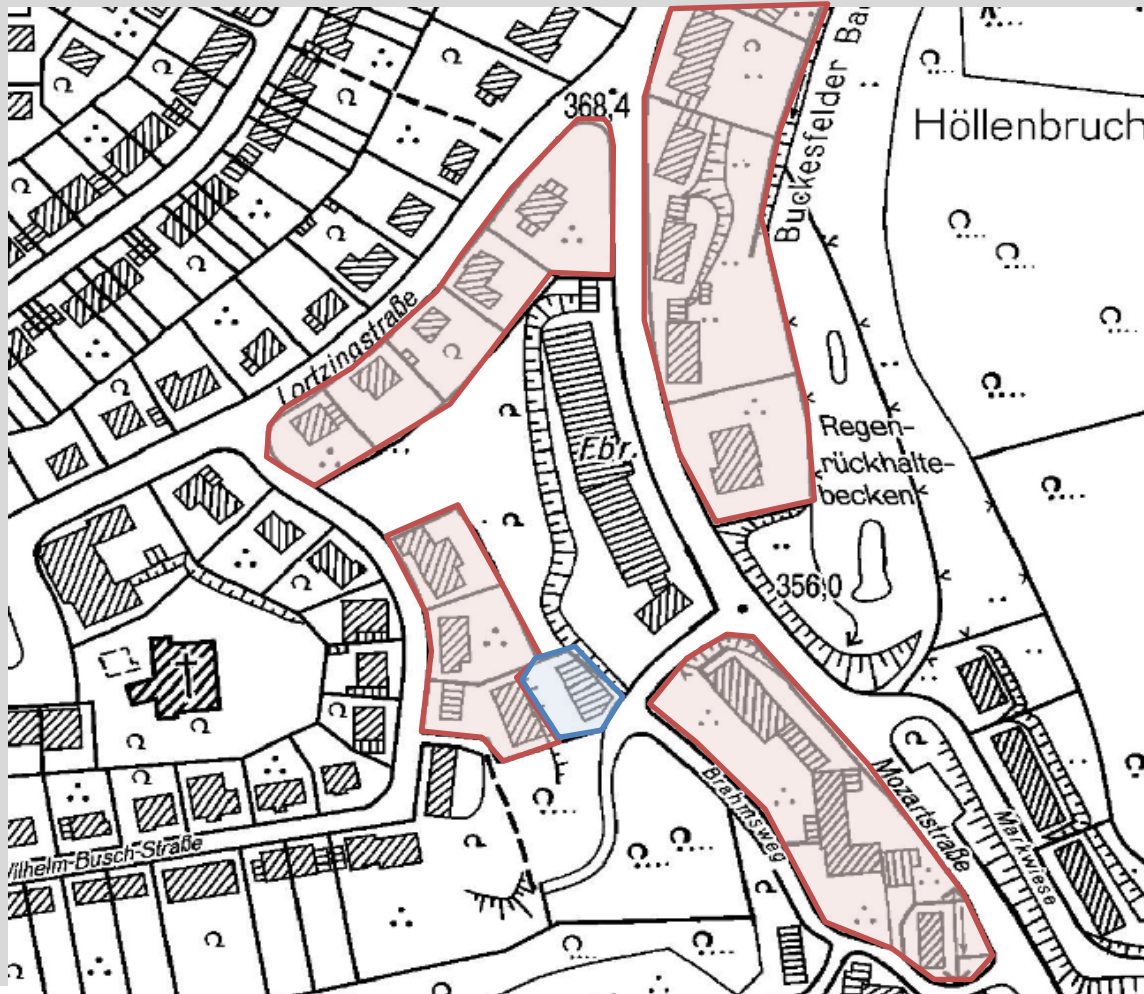
Interessen/Ziele beider Eigentümer

- Keine Vermietung mehr der vorhandenen Gebäudesubstanz
- Kein Erhalt der vorhandenen Gebäudesubstanz aufgrund der Schäden und komplexen Struktur
- Keine Entwicklung auf eigene Rechnung der Eigentümer
- Veräußerung der Fläche zum Zwecke der Neubebauung
- Ökonomische Ermöglichung des Abrisses der Bestandsgebäude durch höherwertiges Baurecht für Wohnnutzung

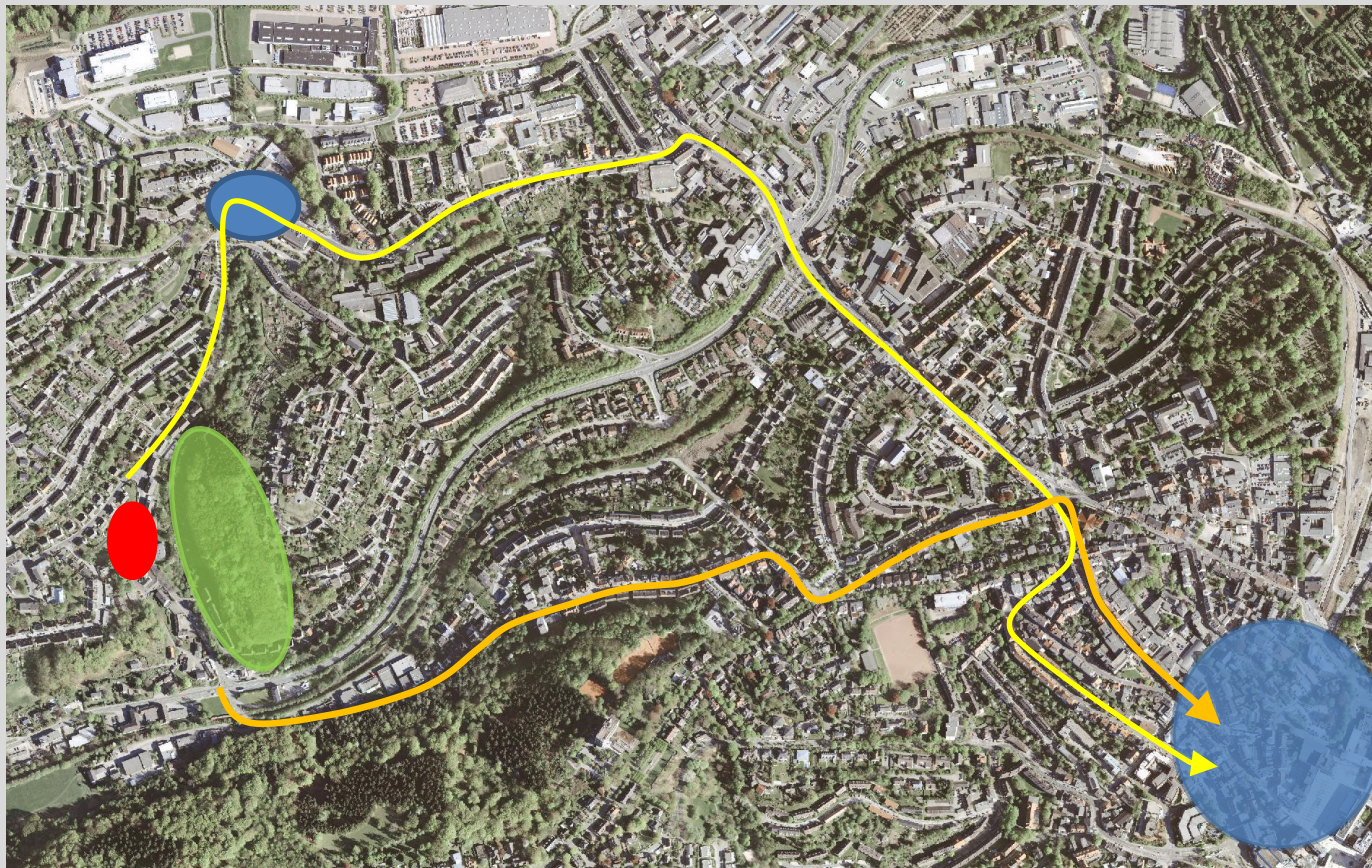
Fachlicher Input – Angrenzende Nutzungen

Rot = Wohnen

Blau = Gewerbe



Fachlicher Input – Lage im Stadtraum



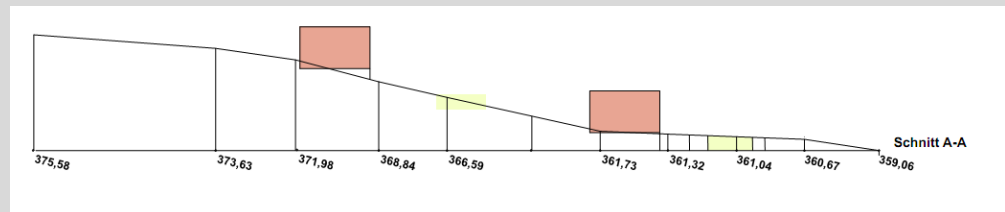
-  Standort
Gill Thermoplaste
-  Einkaufen
-  Naherholung
-  Bus 40 Richtung
Innenstadt und
Bahnhof
-  Bus 41 Richtung
Einkaufsmarkt
und Innenstadt

Fachlicher Input – Vorschlag für eine innere Erschließung



Quelle: © NRW.urban

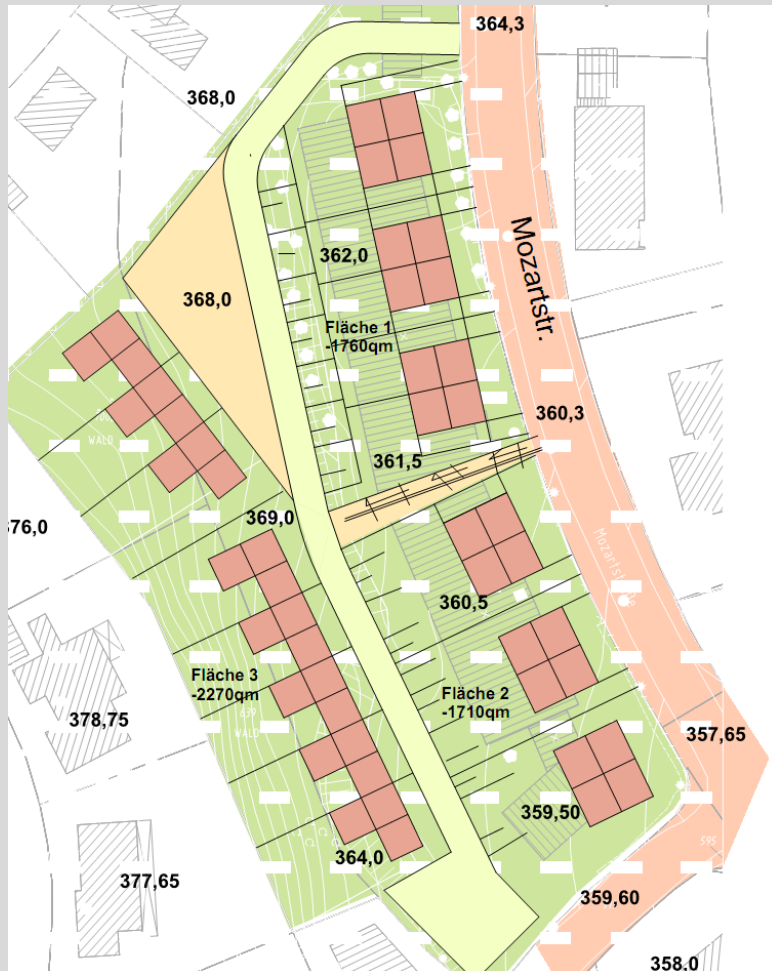
- Höhenunterschiede sind kein Problem
- Fläche kann vollständig städtebaulich neu geordnet werden
- Auch kompaktere Einheiten mit mehreren Wohnungen in einem oder mehreren Baufeldern möglich



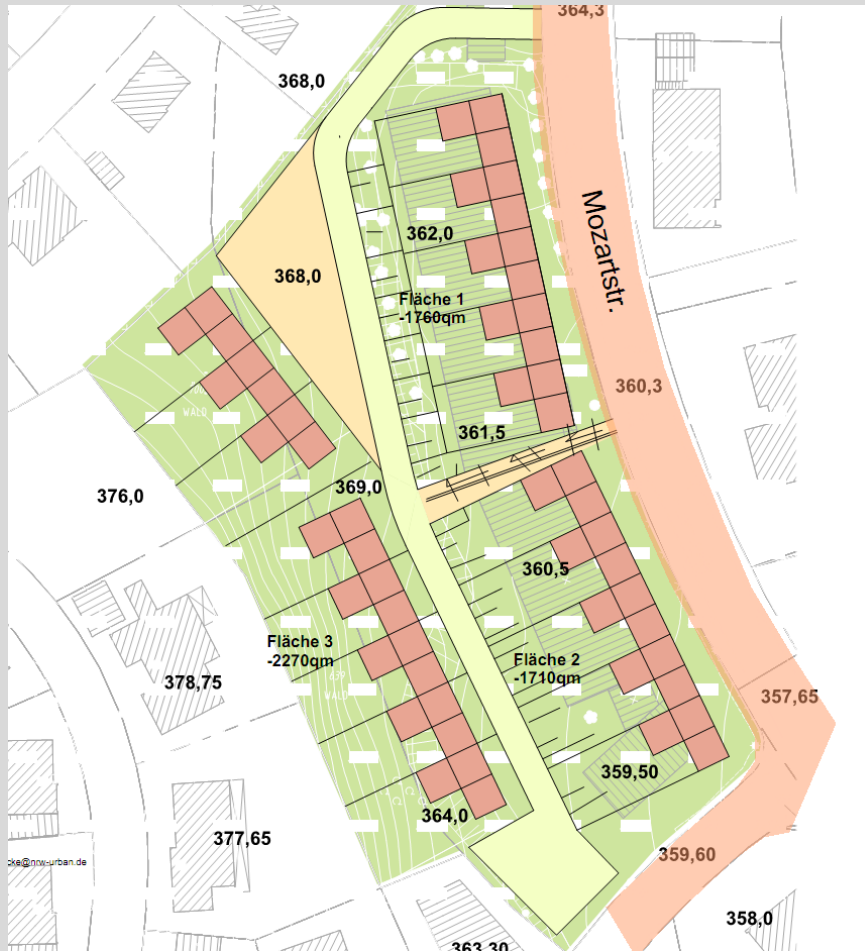
Ergebnisse der Strategiekonferenz - Vorschlag zur Umnutzung

- Aufgrund der Lage in einem Wohngebiet und der hohen Aufbereitungskosten ist eine gewerbliche Ausweisung nicht machbar
- Fläche muss vollständig städtebaulich neu geordnet werden
- Höhenunterschiede sind kein Problem
- Eigentümer streben Vorbereitung der Entwicklung der Fläche an
- Eigentümer wollen Fläche nach Klärung der Rahmenbedingungen an einen Investor veräußern
- Städtebauliche Einfügung in die nähere Umgebung durch Wohnnutzung z.B. mit Einfamilien-/Doppelhäusern oder Atriumhäusern
- Untergeordnete Eignung auch für kompaktere Gebäude mit mehreren Wohnungen in einem oder mehreren Baufeldern

Fachlicher Input – Erste Planungsskizzen – z.B. Doppel- und Atriumhäuser



Fachlicher Input – Erste Planungsideen - Atriumhäuser



Quelle: © NRW.urban

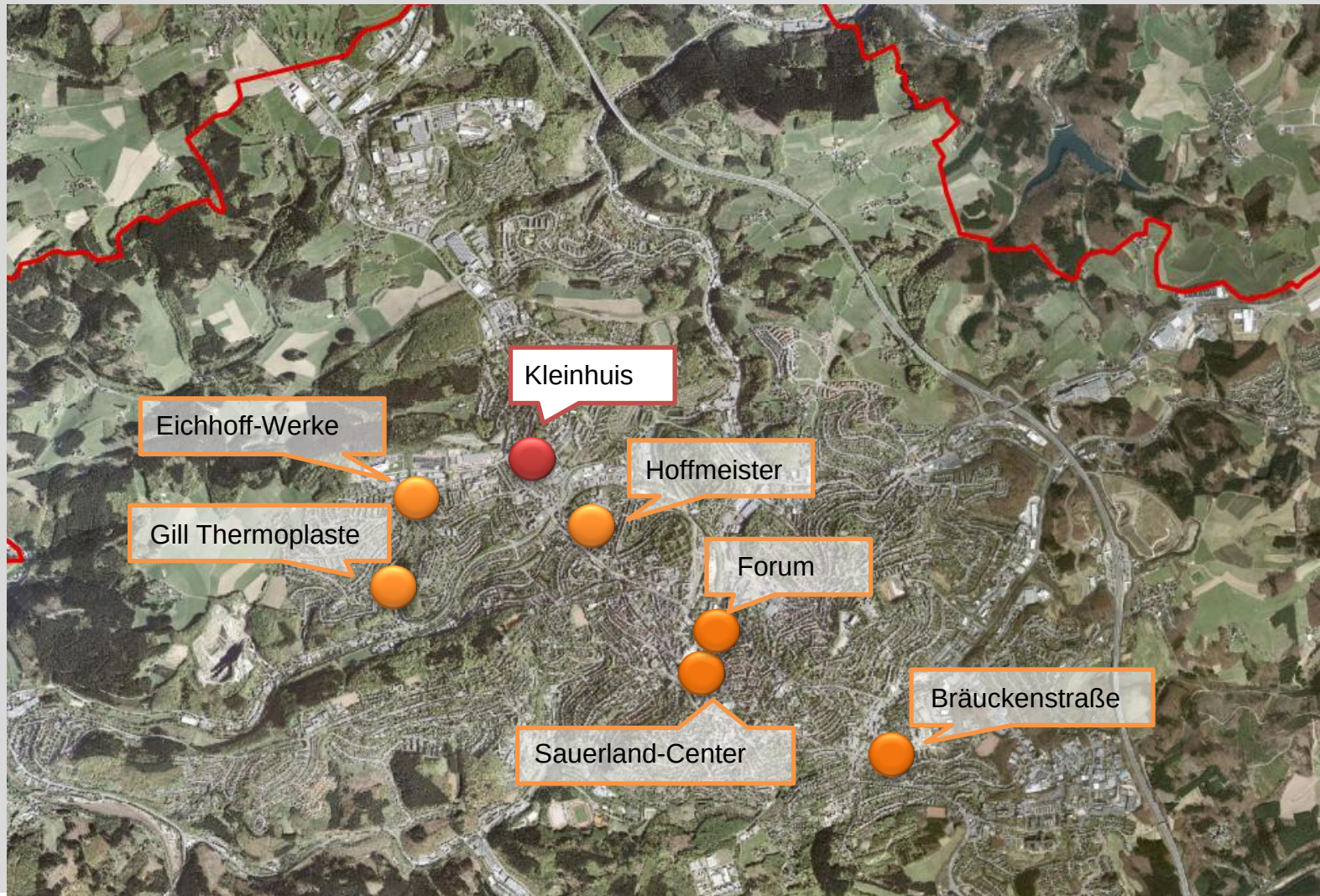
Vorschlag zum weiteren Vorgehen zum Standort Gill Thermoplaste

Was	Wer	Bis wann?
1. Vortrag im Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt Politisches Votum zur Umnutzung als Wohnbaufläche	FlächenPool NRW	5. Oktober 2011
2. Bodenuntersuchung / Abstimmung mit Umweltbehörden	Ausschuss der Stadt Eigentümer/FlächenPool NRW	Winter 2011
3. Klärung Abrisskosten/Rückbau/Entsorgung	Eigentümer/FlächenPool NRW	Winter 2011
4. Investorenauswahl vorbereiten / durchführen	Eigentümer/FlächenPool NRW/Stadt /Ausschuss	Frühjahr 2012
5. Aufstellungsbeschluss neuer Bebauungsplan für Umnutzung als Wohnbaufläche	Rat der Stadt Lüdenscheid	2012



Reaktivierung der Fläche !

Pilotstandorte in Lüdenscheid – Standort Kleinhuis



Fachlicher Input Kleinhuis

Eigentümer

- Hermann Kleinhuis GmbH&Co. KG, Linz / Rhein, Tochter der Niedax Group GmbH&Co. KG

Flächengröße

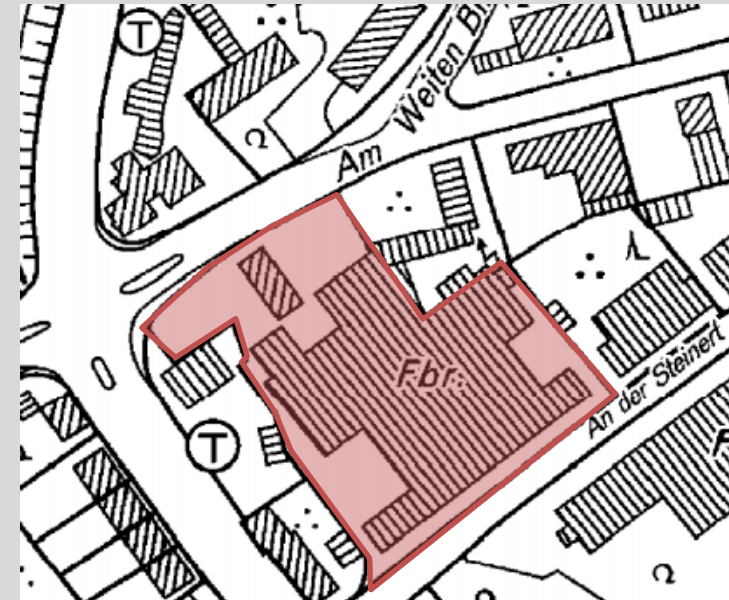
6.468 m²

Kooperationsvereinbarung

Im August 2010 unterzeichnet

Gebäudesubstanz

- Ehemalige Betriebsgebäude
- Kompletter Leerstand seit 2003



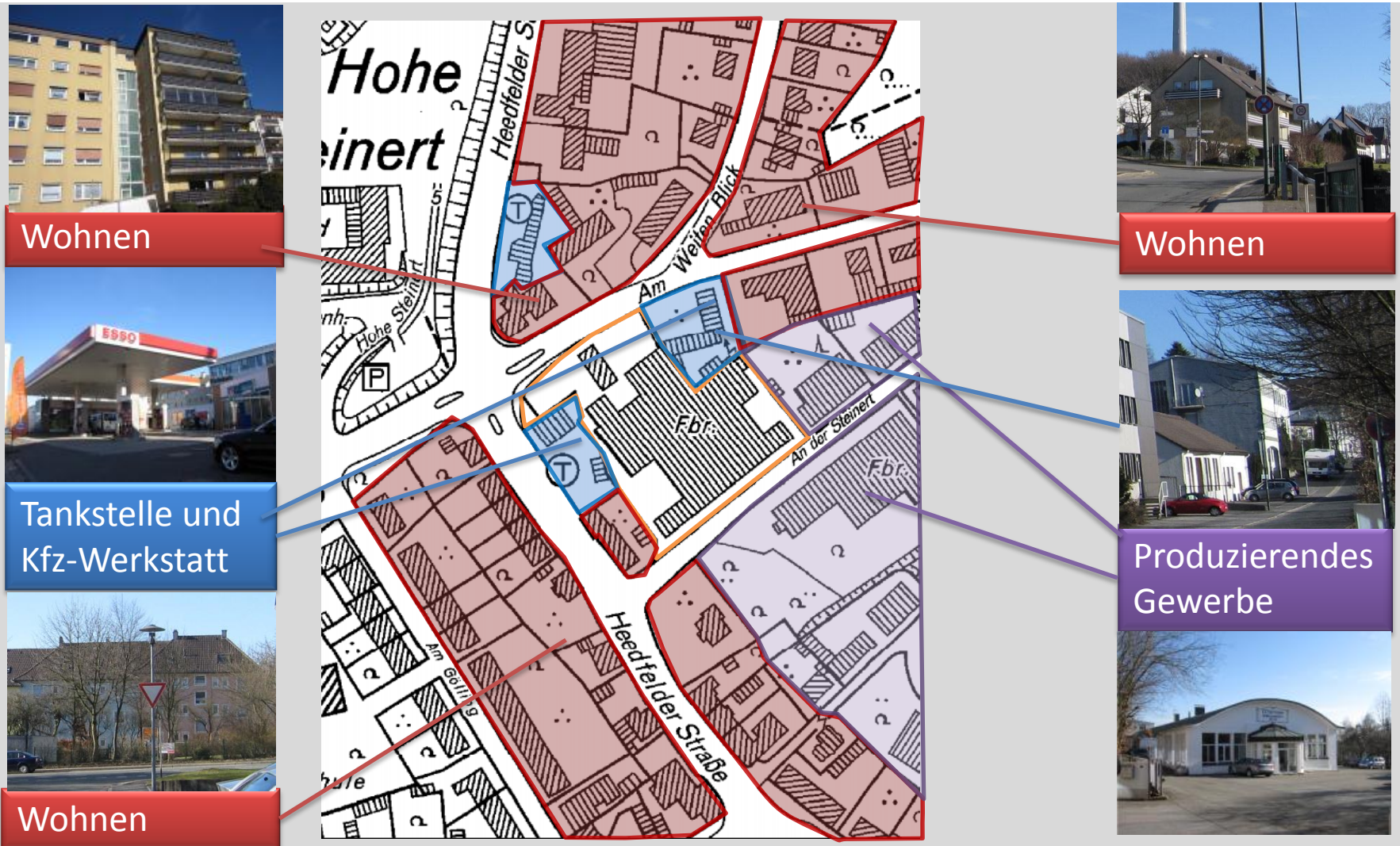
Fachlicher Input Kleinhuis

- Vollständiger Leerstand der Gebäudesubstanz seit rund acht Jahren
- Vorhandene Bausubstanz abgängig (Abbruchkosten alleine nach Schätzung ca. 800 T €)
- Unbeplanter Innenbereich (§34 BauGB)
- Flächennutzungsplan: Ausweisung als Gewerbefläche
- Einzelhandelsgutachten weist an diesem Standort keinen Einzelhandel aus



Quellen: eigene Fotos

Fachlicher Input Kleinhuis-Umgebungsnutzung



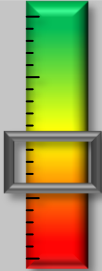
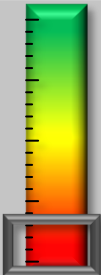
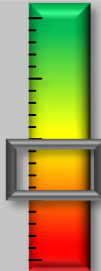
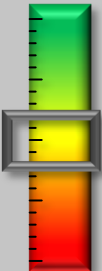
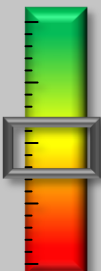
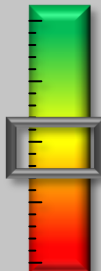
Quellen: © Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW Bonn 1027/2011 –DGK 5; eigene Darstellung; eigene Fotos

Ergebnisse Strategiekonferenz

Interessen Eigentümer

- Hermann Kleinhuis GmbH + Co. KG hat kein Interesse an eigener Weiternutzung des Standortes
- Aufgrund der Abgängigkeit der Gebäudesubstanz: keine Vermietung möglich
- Hermann Kleinhuis GmbH + Co. KG strebt Verkauf des Grundstücks mit Gebäuden an
- Schaffung eines höherwertigen Planungs- bzw. Nutzungsrechts, um ökonomische Machbarkeit der Umnutzung zu realisieren
- Gemeinsame Investorensuche

Ergebnis Strategiekonferenz - Variantenprüfung

Nutzung:	Wohnen		Gewerbe		Mischnutzung	
 Wirtschaftliche Machbarkeit	 110 €/m²		 50 €/m²		 120 €/m²	
 Baurechtliche Einschätzung						

Fachlicher Input - erste Planungsskizzen

Standort Kleinhuis

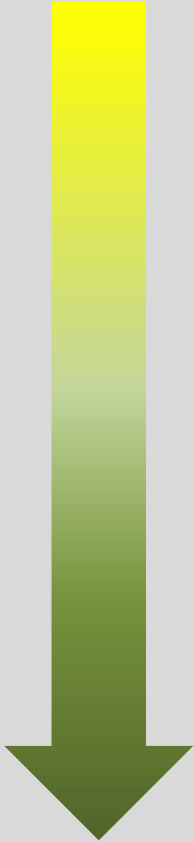
- Erste Vorschläge für Neunutzungen durch Flächen.Pool NRW erarbeitet
 - Entwurf Wohnnutzung - Vorabzug



-

Vorschlag zum weiteren Vorgehen zum Standort Kleinhuis

Was	Wer	Bis wann?
1. Vortrag im Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	FlächenPool NRW	5. Oktober 2011
Politisches Votum zur Prüfung der Umnutzung als Wohnbaufläche	Ausschuss der Stadt	
2. Bodenuntersuchung / Immissionsgutachten / Abstimmung mit Umweltbehörden	Eigentümer/FlächenPool NRW	Winter 2011
3. Klärung Abrisskosten/Rückbau/Entsorgung	Eigentümer/FlächenPool NRW	Winter 2011
4. Investorenauswahl vorbereiten / durchführen	Eigentümer/FlächenPool NRW	Frühjahr 2012
5. Aufstellungsbeschluss neuer Bebauungsplan für Umnutzung als Wohn-/Mischbaufläche	Rat der Stadt Lüdenscheid	2012



Reaktivierung der Fläche !

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Carsten Kirchhoff
Projektleiter

Carina Kaufmann
Projektmitarbeiterin

BEG – BahnflächenEntwicklungsgesellschaft NRW
Kettwiger Straße 2-10
45127 Essen

Fon: 0201 - 7 47 66 – 16
Fax: 0201 - 7 47 66 – 10 16

E-Mail: carsten.kirchhoff@beg.nrw.de
Internet: www.beg.nrw.de