

# Lüdenscheider Leitlinien zur nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung

## 1. Einleitung

Seit 2021 ist Lüdenscheid Global Nachhaltige Kommune mit dem Ziel und der Vision Nachhaltigkeit als ein zentrales Element im Verwaltungshandeln zu etablieren. In Bezug auf Gewerbegebiete sollen Schlagworte wie „grau“, „unattraktiv“ und „ohne Aufenthaltsqualität“ durch „klimafreundlich“, „nachhaltig“ und „zukunftsweisend“ abgelöst werden. Resultierend aus dem Aktionsprogramm Klimaschutz (2019), einem politischen Auftrag (2020) und der städtischen Nachhaltigkeitsstrategie (2021) hat sich eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe zwischen Wirtschaftsförderung, Stadtplanung und Klimaschutz/ Nachhaltigkeit gebildet. Im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung, einer nachhaltigen Stadtentwicklung und vor dem Hintergrund des immer deutlicher spürbaren Klimawandels und dessen Folgen soll ein neuer Weg bei der zukünftigen Ausweisung und Ausgestaltung von Gewerbeflächen eingeschlagen werden. Gewerbeflächen der Zukunft müssen eine behutsame und nachhaltige Entwicklung aufweisen und somit Teil der Strategie der Stadt werden.

Es gilt, Güter und Ressourcen als besonders wertvoll zu identifizieren und Planungen im Sinne der „starken Nachhaltigkeit“, in der die drei Kriterien *Wirtschaft/ ökonomisch*, *Gesellschaft/ sozial* und *Umwelt/ ökologisch* aufgegriffen werden, durchzuführen. Der „Boden“ beispielsweise erfüllt vielfältige ökologische Aufgaben wie Versickerung und Wasserspeicherung und ist gleichzeitig auch für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung gefragt.

Ziel ist es, verschiedene Ansprüche zu integrieren, Konflikten entgegenzuwirken und insgesamt zukunftsfähig zu planen und zu handeln.

Viele Maßnahmen, von ganzheitlichen Konzepten bis hin zu Einzelmaßnahmen, werden nicht nur im deutschen Zertifizierungssystemen der DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) aufgegriffen, sondern auch in der Bauleitplanung gefordert. Die vorliegenden Leitlinien geben einen Überblick, welche Bausteine und Kriterien bei neuen Gewerbegebieten und Gewerbebauten in Lüdenscheid in Zukunft eine entscheidende Rolle spielen sollen.

Zahlreiche Maßnahmen sind geeignet die Qualität von Gewerbeflächen und –bauten deutlich zu erhöhen, wie beispielsweise die Nutzung nachhaltiger Baustoffe oder eine ökologische Bepflanzung, die neben der Verbesserung des Stadtklimas auch optisch eine Erholungsfunktion einnimmt.

Bei der Erstellung der folgenden Leitlinien dienten die bereits erfolgten und erfolgreich etablierten Projekte anderer Städte und Institutionen wie der Stadt Bocholt und dem Wissenschaftsladen Bonn als Orientierung. Zudem liegt ein wichtiges Augenmerk auf den Zertifizierungsmöglichkeiten der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

Auch in der Vergangenheit fanden ökologische Belange über die Bauleitplanung Eingang in die Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten. Insbesondere über die Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen wurden wertvolle ökologische Verbesserungen und Aufwertungen im Stadtgebiet vorgenommen. Einzelne Unternehmen in Lüden-

scheid haben bereits in beispielhafter Weise Maßnahmen zum Klimaschutz umgesetzt.

Ein einheitliches, abgestimmtes und von der Politik verabschiedetes Konzept zur Vergabe von Grundstücken unter Gesichtspunkten der Ökologie und Nachhaltigkeit an gewerbliche Unternehmen gab es bisher jedoch nicht.

## **2. Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten in Lüdenscheid – ein Rückblick**

Bis zum Ende der 1980er Jahre wurden mit den Gewerbegebieten Wefelshohl, Freisenberg, Nördlich des Kreiskrankenhauses, Stucken und Schule Wefelshohl rd. 100 Hektar Gewerbefläche entwickelt und hier rd. 180 Betriebe angesiedelt.

In den 1990er Jahren bestand in Lüdenscheid ein großer Verlagerungs- und Ansiedlungsdruck, während kaum noch Gewerbeflächen zur Verfügung standen. Durch den Abzug des belgischen Militärs konnten dann mit erheblichem Aufwand die Gewerbegebiete Hohe Steinert (ehemalige Kaserne Buckesfeld) und Am Schäferland (ehemalige Kaserne Baukloh) entwickelt werden. Parallel entstand das Gewerbegebiet Römerweg. Alle drei Gewerbegebiete waren in relativ kurzer Zeit vermarktet (rd. 54 Hektar für rd. 60 Betriebe).

In den 2000er Jahren wurden die Gewerbegebiete Timberg, Wibscha und Heedfeld-Süd baureif sowie gemeinsam mit Altena und Werdohl der erste interkommunale Gewerbepark Rosmart erschlossen (rd. 42 ha Nettobaufläche). In Folge des Platzens der Dotcom-Blase zur Jahrtausendwende stagnierte jedoch die wirtschaftliche Entwicklung und die Nachfrage nach Gewerbeflächen ging in manchen Jahren sogar auf Null zurück.

Die kommunale Vorhaltung von Gewerbeflächen erwies sich dann jedoch als vorausschauend. So konnte im Gebiet Timberg KOSTAL Kontakt Systeme die Rückverlagerung nach Lüdenscheid ermöglicht werden. Die Flächen der ehemaligen Klärschlamm-Absetzbecken im Gewerbegebiet Wibscha machten die Ansiedlung von Benseler Oberflächentechnik und einer Reihe von kleineren mittelständischen Unternehmen aus Lüdenscheid möglich. Und im Gewerbepark Rosmart konnten sich innovative Lüdenscheider Unternehmen ansiedeln, die dringend auf Erweiterungs- und/oder Verlagerungsflächen angewiesen waren. Hier stehen aktuell nur noch ca. 6 Hektar Gewerbefläche mit einer maximalen Grundstücksgröße von 1,3 Hektar zur Verfügung.

Abgesehen von den Flächen an der Bahnhofsallee sind aktuell keine gewerblich nutzbaren Flächen für die Erweiterung, Verlagerung oder auch Ansiedlung von Unternehmen in der Stadt Lüdenscheid mehr verfügbar.

Brachfallende Industrie- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet können in der Regel aufgrund der bauplanerischen Abstandsgebote nicht mehr für verarbeitendes Gewerbe genutzt werden und werden daher überwiegend in Wohnflächen und Einzelhandelsflächen umgewandelt. Unter dem Strich weist die Stadt damit einen Nettoverlust an Industrie- und Gewerbeflächen aus. Hinzu kommt, dass das in Lüdenscheid beheimatete Gewerbe aufgrund der erforderlichen Maschinen und Anlagen überwiegend flächenintensiv produziert.

### **3. Gewerbeflächenkonzept Märkischer Kreis**

Anfang 2018 hat der Rat der Stadt Lüdenscheid dem Gewerbe- und Industrieflächenkonzept des Stadt- und Regionalplanungsbüros Dr. Jansen zugestimmt. Das Konzept wurde im Auftrag des Märkischen Kreises und der Gesellschaft für Wirtschafts- und Strukturförderung (GWS) mit Unterstützung der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer (SIHK) unter Beteiligung der kreisangehörigen Städte und Gemeinden erstellt. Das Gutachten hat zum damaligen Zeitpunkt für Lüdenscheid eine Gewerbeflächenreserve in einer Größenordnung von 12 Hektar ermittelt. Dem stand ein errechneter Gewerbeflächenbedarf von 120 Hektar bis zum Jahr 2035 gegenüber. Der Fehlbedarf setzte sich aus einem Minus i.H.v. 60 Hektar Gewerbeflächen und 48 Hektar Industrieflächen zusammen. In dem Gutachten wurden Suchräume identifiziert und mit verschiedenen Prioritäten versehen. Zurzeit wird die Realisierung des Suchraums „Südlicher Gewerbepark Rosmart“ verfolgt.

### **4. Wirtschaftliche Entwicklung in Lüdenscheid**

Als wirtschaftliches Zentrum im südlichen Märkischen Kreis weist Lüdenscheid eine überdurchschnittliche Arbeitsplatzdichte gegenüber NRW und dem Märkischen Kreis auf. Der Einpendlerüberschuss von zuletzt rund 12.000 Beschäftigten unterstreicht die Funktion Lüdenscheids als Arbeitsplatzschwerpunkt in der Region.

Dennoch ist es in Lüdenscheid auch unter den guten konjunkturellen Vorzeichen des letzten Jahrzehnts nicht gelungen, die Arbeitslosenrate nachhaltig unter 7 Prozent zu senken, während in den umliegenden Gemeinden teilweise deutlich geringere Arbeitslosquoten realisiert wurden.

Nach Bewältigung der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/09 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis Mitte 2018 in Lüdenscheid um rd. 2.400 Arbeitsplätze gestiegen. Dieser Anstieg geht jedoch im Wesentlichen auf eine Ausweitung der Teilzeitarbeitsstellen insbesondere von Frauen zurück, während bei den Männern die Anzahl der Vollzeitarbeitsstellen nahezu gleichbleibt und bei den Frauen hier sogar ein Rückgang zu verzeichnen war.

Mit rund 45 Prozent der Beschäftigten im produzierenden Sektor ist Südwestfalen die Industrieregion in Nordrhein-Westfalen. Der Märkische Kreis kommt sogar auf einen Anteil von rund 50 Prozent der Beschäftigten. Mit knapp über 40 Prozent Beschäftigten im produzierenden Gewerbe liegt Lüdenscheid immer noch deutlich über dem Durchschnitt in Deutschland (rd. 24 Prozent).

Der Entwicklung von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft wird oftmals eine gewisse Zwangsläufigkeit unterstellt und diese als Indiz für nicht mehr notwendige Industrie- und Gewerbeflächen herangezogen. Lüdenscheid verfügt als Kreissitz, mit seiner bedeutenden Kliniklandschaft und seinen umfangreichen Bildungsangeboten bereits über einen deutlich größeren Arbeitsmarkt für Dienstleistungsberufe als die umliegenden Gemeinden. Insbesondere das Gesundheitswesen und Heime sind mit rd. 5.000 Beschäftigungsverhältnissen ein wichtiger Arbeitsplatzsektor für Lüdenscheid. Es kann davon ausgegangen werden, dass hier unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung auch in Zukunft ein weiterer moderater Arbeitsplatzaufbau stattfindet. Einen limitierenden Faktor bildet jedoch die Verfügbarkeit von Fachkräften. In anderen Dienstleistungsbereichen wie dem Kreditgewerbe und dem Ein-

zelhandel ist jedoch eher eine gegenläufige Entwicklung zu erwarten. Insgesamt ist keine neue Dienstleistungsbranche (wie etwa die Softwarebranche) erkennbar, die sich in Lüdenscheid nachhaltig und mit deutlichen Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt entwickeln könnte. Daher ist und bleibt die Industrie und das verarbeitende Gewerbe auch in Zukunft der Kern der ökonomischen und sozialen Entwicklung der Stadt.

## **5. Bauleitplanung in Lüdenscheid**

Für die Gewerbeflächenentwicklung in Lüdenscheid sind die Vorgaben des Regionalplans maßgebend. Der Stadt Lüdenscheid selbst kommt die Aufgabe zu, diese Vorgaben durch ihre Bauleitplanung zu konkretisieren und auszufüllen. Mit der Bauleitplanung als Teil der gemeindlichen Selbstverwaltung bestimmt die Stadt Lüdenscheid somit letztlich über die Ausformung der Gewerbeflächenentwicklung und somit zugleich auch über flächenhafte Neuausweisungen zu gewerblichen und industriellen Zwecken.

Für die Siedlungsentwicklung insgesamt ist in Deutschland der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung anerkannt, d. h. soweit Potenziale für gewerblich-industrielle Nutzungen oder das Wohnen im bebauten Innenbereich vorhanden sind, sollen diese vorrangig vor flächenhaften Ausweisungen im nicht bebauten Außenbereich, etwa am Stadtrand, genutzt werden – sofern diese Potenziale nicht für innerstädtische Grünflächen zur Aufwertung des Wohnumfeldes oder zu anderen Zwecken verwendet werden sollen. Denn auch daran mangelt es vielerorts.

Im Hinblick auf gewerblich-industrielle Nutzungen zählen zu den Maßnahmen der Innenentwicklung insbesondere

- Brachflächenrecycling
- Standortsicherung von Betrieben in Gemengelagen
- Flächenumnutzung von betrieblichen Reserveflächen

Diese Ideen, insbesondere die Wiedernutzung von brachgefallenen Flächen sind nicht neu. In den 1980er Jahren wurden zunächst in den Agglomerationsräumen die Möglichkeiten des Brachflächenrecyclings untersucht und umgesetzt. Vielfach stellten die zahlreichen Restriktionen – z. B. die Altlastensanierung – dieser Flächen erhebliche Hemmnisse dar. Mit zunehmenden Erfahrungswerten und der Gründung spezieller Brachflächenentwicklungsgesellschaften hat sich dieses Instrument schließlich durchgesetzt. Auch die Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit privaten Akteuren (Public Private Partnership – PPP –) hat hierzu beigetragen.

Eine Standortsicherung von Gewerbebetrieben in Gemengelagen mag im Hinblick auf gewerbliche Flächenneuausweisungen wünschenswert sein, birgt jedoch auch erhebliche Immissionskonflikte. Neben Gemengelagen, in denen Wohnen und Gewerbe einträchtig nebeneinander existieren – meist sind dies gewachsene innerstädtische Strukturen – gibt es auch solche, in denen eine Betriebsverlagerung aufgrund von dauerhaften Immissionskonflikten oder fehlender Erweiterungsmöglichkeiten für die Betriebe angezeigt ist. Gleichwohl können Potenziale – auf den jeweiligen Einzelfall abgestimmt – ggf. durch Ausschöpfung und Erweiterung bestehender Baurechte genutzt werden. Hierbei spielt besonders der gewerbliche Geschossbau eine wichtige Rolle. Flankierend können sog. „weiche Maßnahmen“ jenseits der Bauleitplanung

wie z. B. gemeinsame Nutzung von Stellplatzflächen o. ä. Beiträge zur Innenentwicklung leisten.

Die Vorhaltung betrieblicher Reserveflächen ist im Zyklus wirtschaftlichen Schaffens vielfach geboten. Dabei werden diese Flächen häufig ungenutzt liegen gelassen. Bei geringen gewerblichen Flächenkapazitäten ist dies unbefriedigend. Zukünftig ist hier der zeitliche Aspekt stärker in den Blick zu nehmen. Diese Flächen können zwischengenutzt werden – entweder als „Natur auf Zeit“ oder als gewerbliche Zwischennutzung.

Für Lüdenscheid kann die Situation hinsichtlich dieser Innenentwicklungspotenziale wie folgt zusammengefasst werden:

### Brachflächenrecycling

In Lüdenscheid sind nach dem Truppenabzug der belgischen Streitkräfte zwei großflächige Kasernengelände brachgefallen. Diese wurden bereits in den 1990er bzw. 2000er Jahren einer Wiedernutzung zugeführt. Auf den Kasernengeländen Baukloh und Buckesfeld sind Gewerbe- und Wohnbauflächen sowie ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Baumarkt / Gartencenter) entstanden. Das Planungsrecht wurde durch die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie eines Vorhaben- und Erschließungsplans geschaffen.

Nicht mehr benötigte Bahnflächen wurden von der Stadt Lüdenscheid erworben und einer neuen Nutzung zugeführt. Es handelt sich dabei um vier Teilflächen, die zu Sondergebieten für Dienstleistungen, Verwaltung und Produktion, für großflächigen Einzelhandel (Edeka und Getränkemarkt), für Wohnzwecke, für gewerbliche Zwecke sowie für die Feuerwehr Brügge und einen Verknüpfungspunkt für den öffentlichen Nahverkehr umgenutzt wurden. Das Planungsrecht hierfür wurde zwischen 2008 und 2019 geschaffen.

Auch aufgegebene Gewerbestandorte werden in Lüdenscheid reaktiviert. Beginnend mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Ehemaliges Holzwerk Mark“, mit dem der Standort eines ehemaligen Holzwerkes in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Baumarkt) überführt wurde, sind Altstandorte einer neuen Nutzung zugeführt worden. Beispielhaft lassen sich hierfür die Bebauungspläne Nr. 817 „Ehemalige Firma Assmann“ (Rechtskraft 15.09.2010 – Neunutzung: Wohnen) und Nr. 594 „Altenaer Straße“ mit verschiedenen Änderungen (Altstandorte der Firmen Schlötermann und Westfälische Kupfer- und Messingwerke – Neunutzung: großflächiger Einzelhandel – LIDL und Gartenmarkt Krämer –) anführen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Leitlinien werden die Gewerbeflächen an der Wiesenstraße überplant. Erste Ergebnisse einer Rahmenplanung liegen vor. Das Areal soll aufgrund seiner Lagegunst einer überwiegenden Wohnnutzung zugeführt werden. Somit verbleiben lediglich wenige Altstandorte als Potenzialflächen, die teilweise mindergenutzt sind.

In der Gesamtschau zeigt sich, dass dieses Instrument in Lüdenscheid bereits weitestgehend ausgeschöpft ist. Die Möglichkeiten, die zukünftig aufgegebene Standorte bieten, sollten auch weiterhin stringent genutzt werden. Allerdings zeigt sich, dass

diese Potenziale aufgrund ihrer Lage vielfach auch einer Wohnnutzung oder sonstigen nicht gewerblichen Nutzungen zugeführt werden.

### Standortsicherung von Betrieben in Gemengelagen

Gemengelagen beruhen auf historisch gewachsenen Strukturen. Daher stößt aufgrund der später eingeführten – schärferen – Immissionsvorschriften eine Überplanung regelmäßig an Grenzen. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Gleichwohl können im Einzelfall Bebauungsplanänderungen zur Standortsicherung beitragen, beispielsweise durch das Ermöglichen höherer Gewerbebauten. Im Übrigen können nachträgliche Begrünungsmaßnahmen und „weiche“ Attraktivierungsmaßnahmen – jenseits der Bauleitplanung – einen Beitrag zu einem einträglichem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe leisten.

### Flächenumnutzung

Reserveflächen für künftige Erweiterungsbauten werden derzeit von verschiedenen Eigentümern vorgehalten. Da sie jedoch in Privateigentum sind, stehen diese Flächen dem Markt nicht zur Verfügung.

### Schlussfolgerungen

Die Instrumente der Innenentwicklung werden in Lüdenscheid bereits seit vielen Jahren angewendet. Demnach bestehen hier nur geringe Potenziale für eine weitere Gewerbeflächenentwicklung. Soweit eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden soll, muss der Fokus auf eine hohe Ausnutzung der vorhandenen oder neu geschaffenen Gewerbeflächen gerichtet werden. Es gilt, die Flächen möglichst effektiv zu nutzen. Dabei sind die bauleitplanerischen Festsetzungen in der Regel nicht der limitierende Faktor. So wird die Grundflächenzahl vielfach ohnehin mit dem Höchstmaß von 0,8 festgesetzt, festgesetzte Baumassenzahlen werden meist weit unterschritten. Hier kommt der Ausgestaltung der nachfolgenden konkreten Bebauung der Grundstücke eine besondere Bedeutung zu. Durch gewerblich-industriellen Geschossbau und somit übereinanderliegenden Nutzungsebenen lassen sich erhebliche Flächenanteile einsparen – sofern die Produktionsabläufe dies zulassen. Auch der Umgang mit dem ruhenden Verkehr birgt Flächensparpotenziale. Mehrgeschossige Parkbauten oder Stellplatzanlagen unterhalb von aufgeständerten Gebäuden können zur deutlichen Verringerung von erforderlichen Grundstücksgrößen beitragen. Durch die gemeinsame Nutzung solcher Anlagen können ggf. gleichfalls Flächenanteile eingespart werden.

Bei gegebener Gewerbeflächenknappheit ist auf die Auslastung der Grundstücke in Gewerbe- und Industriegebieten zu achten. Gerade in Industriegebieten, denen im Hinblick auf Immissionen eine besondere Bedeutung zukommt, ist eine Belegung von Grundstücken mit Industriebetrieben, die eine solche Ausweisung auch benötigen, erforderlich.

Auch in Hinblick auf die Flächenausnutzung lässt sich gerade mit Blick auf ebenerdige Parkplatzflächen, ein hohes Maß an Verbesserungspotential feststellen. Mindernutzungen sollten grundsätzlich vermieden werden.

Ziel der Planung von Gewerbeflächen muss es sein, einen Arbeitsplatzschwerpunkt für Dienstleistungen und Verwaltung sowie hochwertiges produzierendes Gewerbe zu schaffen. Zukünftig erscheint es somit geboten, eine Grundstücksvergabe stärker

dem festgelegten Nutzungszweck entsprechend auszurichten. Dabei kann eine entsprechende Konzeption zur Vergabe von gewerblich und industriell zu nutzenden Grundstücken hilfreich sein.

## 6. Fördermöglichkeiten

Eine hilfreiche Unterstützung im Zuge einer nachhaltigen, energieeffizienten Bauweise stellen Förderprogramme dar. Eine Vielzahl von Fördermöglichkeiten für ökologisch nachhaltige Maßnahmen stehen Unternehmen zur Verfügung. Angeboten werden diese überregional von Bund und Land oder regional von Bezirksregierung, Kreis und Kommune. In der überregionalen Förderlandschaft sind vor allem Ministerien wie das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi), das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) oder das Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (MWIDE; hier besonders [progres.nrw](http://www.progres.nrw)) zu nennen. Zahlreiche Programme laufen über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW Förderbank) und das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).

Zu den gängigen förderfähigen Bausteinen zählen Maßnahmen aus dem Bereich der Energiewirtschaft und der Umweltentlastung, wie z.B. Energieeffizienz-, Umwelt- und Klimaschutzprogramme oder innovative Leuchtturmprojekte. Die Verfügbarkeit von Förderprogrammen und deren individuelle Förderbedingungen ändern sich von Zeit zu Zeit, sodass ein regelmäßiges Eruiieren, spätestens bei Beabsichtigung konkreter Maßnahmen, zu empfehlen ist.

Die Wirtschaftsförderung und der Bereich Nachhaltigkeit/ Klimaschutz innerhalb der Stadtverwaltung arbeiten eng zusammen, was die vorliegende Leitlinie „Nachhaltige Gewerbegebiete“ deutlich macht. Gerne unterstützt die Verwaltung mit ihrem Wissen über aktuelle Fördermöglichkeiten im Gewerbebereich.

Auswahl wichtiger Links:

- [www.bafa.de](http://www.bafa.de)
- [www.kfw.de](http://www.kfw.de)
- [www.progres.nrw](http://www.progres.nrw)
- [www.luedenscheid.de](http://www.luedenscheid.de).

Auf regionaler Ebene kann beispielhaft das Projekt „**Ökoprofit Märkischer Kreis**“ genannt werden, das im Jahr 2016/ 2017 erstmalig im Kreis stattfand und seitdem erfolgreich fortgesetzt wird. Unternehmen bekommen die Möglichkeit, Fachexpertise aus verschiedenen Bereichen mit Potential zur Ressourcen- und CO<sub>2</sub>-Einsparung in Form von Vorträgen und individuellen Unternehmerbesuchen zu erlangen. Ziel ist es, konkrete und auf den Betrieb abgestimmte Maßnahmen zu benennen und umzusetzen. Am Ende der Projektlaufzeit wird das Unternehmen nach erfolgreicher Teilnahme als Ökoprofit-Unternehmen zertifiziert. In den bisherigen und dem aktuell laufenden (2021/22) Durchgängen konnten rund 30 Unternehmen und Einrichtungen aus dem Märkischen Kreis erfolgreich zertifiziert werden.

## 7. Grundstücksvergabe nach Maßgaben der Nachhaltigkeit (ökologisch, ökonomisch, sozial)

Entsprechend der städtischen Vision, Nachhaltigkeit als das zentrale Element zukünftiger Entwicklungen anzusehen, wird dieser bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken eine hohe Gewichtung zukommen. Das vorhandene Potential, ökonomisch, sozial und ökologisch miteinander zu verbinden, muss gefördert, genutzt und umgesetzt werden. Unternehmer\*innen müssen sich ihrer Möglichkeiten, neben ökonomischen Interessen auch sozialen und vor allem ökologischen Belangen gerecht zu werden, bewusst sein. Der Gewerbesektor leistet einen wichtigen Beitrag für die nachhaltige Entwicklung unserer Kommune und der Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt Lüdenscheid.

Die folgenden Themenfelder und die angefügte Checkliste zeigen die Vielfalt der Umsetzungsmöglichkeiten auf. Die Checkliste beinhaltet Maßnahmen unterteilt in vier Themengebiete. Pro Maßnahme können unterschiedlich viele Punkte gesammelt werden, die am Ende zu einer Mindestpunktzahl (bestehend aus Maßnahmen aller Themengebiete) kommen müssen, um eine Fläche im ausgewiesenen Gewerbegebiet erwerben zu können. Dabei ist eine individuelle und flexible Auswahl und Kombination der Maßnahmen möglich. Je mehr Punkte erreicht werden, desto höher die Priorisierung bei der Flächenvergabe.

Bei der Beurteilung spielen ökologische Maßnahmen wie Grünflächen, die als Orte biologischer Vielfalt dienen und dem Mikroklima zu Gute kommen eine große Rolle. Denn diese Grünflächen dienen gleichzeitig der Erholung und dem Wohlbefinden der Mitarbeiter/innen. Weitere wichtige Kriterien sind eine ökologische Bauweise und die Verwendung erneuerbarer Energien.

Der vorliegende Leitfaden zeigt auf, wie vielschichtig das Thema Nachhaltigkeit angegangen werden muss. Für eine optimale Grundstücksbewerbung ist eine ganzheitliche Betrachtung notwendig.

Die in den folgenden Kapiteln aufgelisteten Maßnahmen dienen als Wegweiser zum ökologischen, klimaschonenden und nachhaltigen Umgang mit Gewerbeflächen. Dabei handelt es sich nicht um eine einseitig städtische Zielrichtung, denn auch aus unternehmerischer Sicht gibt es zahlreiche Vorteile:

- + positives Image
- + ökologisches Profil
- + Kosteneinsparungen
- + Attraktivitätssteigerung als Arbeitgeber
- + sinkende Energieverbräuche
- + sinkende CO<sub>2</sub>-Emissionen
- + ...

Alternativ zur Checkliste können Unternehmen einen Nachweis zur Einbindung eines Zertifizierungsprozesses durch die **Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)** in den Planungs- und Fertigstellungsprozess vorlegen.

Die **DGNB** ist eine in Stuttgart ansässige Non-Profit-Organisation, die sich seit 2007 zum Ziel gesetzt hat, Wege und Lösungen für nachhaltiges Planen, Bauen und Nutzen von Bauwerken zu entwickeln und zu fördern. Der Verein hat rund 1.200 Mitglieder und ist nach eigener Aussage Europas größtes Netzwerk für nachhaltiges Bauen. Der DGNB hat mit seinen Mitgliedern ein Bewertungssystem entwickelt, um Nachhaltigkeit von Gebäuden, aber auch ganzen Quartieren und Innenräumen messbar zu machen. Mit diesem Bewertungs- und Zertifizierungssystem wurden inzwischen über 5.000 Projekte auf der ganzen Welt ausgezeichnet. Dem Zertifizierungssystem des



DGNB liegt ein ganzheitliches Verständnis von Nachhaltigkeit zugrunde, das die Themen Lebenszyklusbetrachtung, Ganzheitlichkeit und Performanceorientierung umfasst. So wird bereits in der Planungsphase des Gebäudes der gesamte Lebenszyklus in die Bewertung einbezogen, u.a. die Emissionen des Gebäudes über eine Nutzungszeit von 50 Jahren oder die spätere Recycelbarkeit der Gebäudebestandteile. Darüber hinaus wird neben den sozialen und ökologischen Aspekten auch die ökonomische Dimension betrachtet, mit dem Ziel, dass diese in einem ausgewogenen Verhältnis zueinanderstehen. Im Zuge der Performanceorientierung werden nur die Ziele vorgegeben, mit welchen Maßnahmen diese dann bei dem einzelnen Gebäude erreicht werden, wird bewusst offengelassen. Bei Neubauten können Ziele über ein Vorzertifikat definiert werden (z.B. klimaneutraler Gebäudebetrieb). Dem schließt sich dann die eigentliche Zertifizierung des Neubaus an. Begleitet wird der Prozess durch einen vom DGNB ausgebildeten Auditor. Dieser bringt sich in den Planungs- und Bauprozess ein, übernimmt die Dokumentation und reicht die erforderlichen Unterlagen zur Prüfung ein. Die Zertifizierung läuft parallel zu den übrigen Planungsprozessen des Projekts.

Im Rahmen des DGNB Zertifizierungsprozesses für einen Neubau werden insgesamt 37 Kriterien in den Bereichen ökologische Qualität, ökonomische Qualität, soziostrukturelle und funktionale Qualität, technische Qualität, Prozessqualität sowie Standortqualität untersucht.

Abschließend wird ein Zertifikat für unterschiedliche Erfüllungsgrade verliehen von Silber (ab 50 %) über Gold (ab 65 %) bis Platin (ab 80 %).

Die Kosten für die Zertifizierung setzen sich aus den Zertifizierungsgebühren, die sich nach der Brutto Grundfläche des Neubaus bemessen und einsehbar sind, sowie aus den Honorarkosten für die Auditorenleistungen, die abhängig vom Leistungsaufwand des Auditors sind, zusammen.

Als Mehrwert wird für die Nutzer mehr Lebensqualität und weniger Nebenkosten, für die Investoren die Sicherung von Werten und Senkung von Risiken, für die Planer eine höhere Planungseffizienz, eine transparente Qualitätskontrolle sowie insgesamt die Auszeichnung als Kommunikationsinstrument genannt.

Bei der Zertifizierung durch den DGNB handelt es sich um ein professionelles, tiefgreifendes und vor allem bereits erprobtes System zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden. Mit dieser Zertifizierung werden alle Ziele der Nachhaltigkeit berücksichtigt und auf eine vergleichbare Basis gestellt. Daher wird diese ganzheitliche Vorgehensweise durch die Stadtverwaltung empfohlen.

## **Ökonomische und soziale Beurteilung**

Bei der Vergabe von Industrie- und Gewerbegrundstücken in Lüdenscheid haben bisher ökonomische und auch soziale Ziele dominiert. Der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Sicherung der gewerbesteuerlichen Basis waren Ziel und Motivation zur Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen. Es galt, den heimischen Unternehmen, die oftmals noch in verwinkelten innerstädtisch gelegenen „Vereinigten Hüttenwerken“ produzierten, Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für eine moderne zukunftsorientierte Produktion zu bieten. Damit wurden die Lüdenscheider Kernbranchen aus den Bereichen Elektrotechnik, Automotive, der Metall- und Kunststoffverarbeitung gestärkt und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessert, aber auch Platz für junge Unternehmen und strukturelle Veränderungen geschaffen. Berufliche Perspektiven am Standort Lüdenscheid, insbesondere auch für junge Menschen wurden sichergestellt und Anreize für Zuwanderung gesetzt.

Eine regionale Ökonomie besteht nicht nur aus „Hidden Champions“ und Technologieträgern, auch das Handwerk, Unternehmen aus der Baubranche, industriennahe Dienstleistungsbetriebe und nicht zuletzt Logistiker sind wichtige Bausteine für eine tragfähige Wirtschaftsstruktur und bieten sichere Arbeits- und Ausbildungsplätze. Auch diese fanden Platz in den Lüdenscheider Industrie- und Gewerbegebieten. Freiwerdende Gewerbeimmobilien wurden gewerblich nachgenutzt oder anderen Nutzungen zugeführt. Insbesondere Gewerbezentren, wo in altindustriellen Gewerbebauten unterschiedlichste Nutzungen, vom Proberaum bis zum handwerklichen Existenzgründer Raum finden, sind Biotop für ökonomische und urbane Entwicklungen.

Im Zuge von Grundstücksverhandlungen wurden bisher neben einer grundsätzlichen Bonitätsprüfung regelmäßig die am neuen Standort entstehenden Arbeitsplätze abgefragt, ins Verhältnis zur verkauften Brutto-Grundstückfläche gesetzt und in die Gesamtabwägung einbezogen.

Zukünftig soll die Bedeutung der jeweiligen Branche für die wirtschaftliche Entwicklung stärker in den Fokus genommen werden. So ist etwa die Medizintechnik bedeutend für die Weiterentwicklung des Gesundheitsstandorts Lüdenscheid. Dies entspricht auch den Zielsetzungen der Brancheninitiative Gesundheitswirtschaft Südwestfalen, die seit vielen Jahren erfolgreich von der Gesellschaft zur Wirtschafts- und Strukturförderung im Märkischen Kreises mbH betrieben wird.

Um das gesamte Verfahren weiterhin handhabbar zu halten, wird die bisherige Art der Vorgehensweise beibehalten. Das heißt, es erfolgt weiterhin eine Einschätzung der oben erläuterten Kriterien im Rahmen des Vergabevorschlags, es werden jedoch keine zusätzlichen Punkte im Zuge der ergänzend festgelegten Kriterien dieser Leitlinien vergeben.

## **8. Neue Gewerbegebiete – Die Funktion der Stadt**

Bei der Entwicklung neuer Gewerbegebiete übernimmt die Stadt die entscheidende und zentrale Rolle. Bereits in dieser Phase ist eine direkte Berücksichtigung nachhaltiger Strukturen entscheidend. Die frühzeitige Schaffung von Grundstrukturen, beispielsweise in der Frage der verkehrlichen Erreichbarkeit, muss berücksichtigt werden.

Ein von Beginn an wachsendes Netzwerk zwischen der Stadt und den interessierten Unternehmen bildet eine wichtige Weiche hin zu einer nachhaltigen Bauweise und einem klima- und ressourcenschonenden Handeln im zu gründenden Gewerbegebiet.

Zu einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Ausrichtung eines Industrie- und Gewerbegebietes gehört selbstverständlich auch eine leistungsfähige Glasfaseranbindung aller Grundstücke. Zum Standard gehören ebenfalls eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr und die Errichtung einer zentralen Parkinfrastruktur.

## **9. Maßnahmen - Einleitung**

Im Folgenden ist eine Auswahl unterschiedlicher Maßnahmen in Form einer Checkliste für Neubauten aufgelistet. Einige Maßnahmen stellen eine Umsetzungspflicht im Rahmen der Bauleitplanung und des 2019 beschlossenen Klimaaktionsprogramms

zu mehr Nachhaltigkeit dar, weitere sollen für die vielfältigen Möglichkeiten und Einflussbereiche sensibilisieren. Selbstverständlich gibt es wichtige und sinnvolle Möglichkeiten über die vorgestellten Maßnahmen hinaus.

Eine starke Empfehlung liegt in der Erstellung eines individuellen Energiekonzepts mit dem Ziel der Umsetzung der erarbeiteten Maßnahmen. Ein Energiekonzept verdeutlicht den Bedarf des jeweiligen Unternehmens und zeigt Möglichkeiten der Bedarfsdeckung auf. Ein aussagekräftiges Konzept kann als richtungsweisende Strategie fungieren. Ergänzend zum Energiekonzept ist ein Biodiversitätskonzept wünschenswert. Zur Umsetzung der Konzepte und Strategien sowie zur regelmäßigen Evaluierung, Fortschreibung und Verfestigung empfiehlt es sich, ein/e Energiebeauftragte/r – oder weitgreifender: Nachhaltigkeitsbeauftragte/r – im eigenen Unternehmen zu benennen.

Die folgenden Seiten sind unterteilt in vier Themengebiete: **Grün, Energie, Mobilität und ökologisches Bauen/ Flächenverbrauch**. Diese Bereiche finden sich in einer Checkliste mit Maßnahmenammlung wieder. Die Einsatzbereiche, der Mehrwert und die zu bedenkenden Aspekte von Maßnahmen werden in den jeweiligen Themengebieten erläutert.

Das übergeordnete Ziel aller Maßnahmen lautet dabei: Gewerbegebiete müssen eine hohe Resilienz gegenüber bereits vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Klimaveränderungen aufweisen und ihren Beitrag dazu leisten, diese Veränderungen so gering wie möglich zu halten.

### **9.1 Themengebiet: Grün (Wasser, Boden, Klimaanpassung, Biodiversität)**

Der Fokus des Themengebietes **Grün** liegt auf der Vermeidung bzw. Reduzierung von Versiegelung, um die hohe ökologische Wertigkeit des Bodens zu erhalten. Offene und naturnah begrünte Bodenflächen wirken sich positiv auf das Mikroklima, das Niederschlagswasser, die Biodiversität, die Aufenthaltsqualität und das Wohlbefinden aus.

In Gewerbegebieten handelt es sich meist um Bereiche extremer Verdichtung und Versiegelung, um eine höchstmögliche Ausnutzung und Belastbarkeit zu schaffen. Dies bedingt, durch die Notwendigkeit, dauerhafte LKW An- und Abfahrten zu gewährleisten, eine hohe Asphaltierungsrate.

Zunehmende Trockenperioden und Starkregenereignisse erfordern zukünftig jedoch ein längerfristiges Verbleiben oder Verdunsten von Niederschlagswasser vor Ort, um die Abflusssysteme zu entlasten. Eingesetzt werden können auf weniger frequentierten Wegen wie Zufahrten, Parkplätze oder Randstreifen Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine. Auch das Anlegen von Retentionsmulden („rain gardens“) ist eine wichtige Maßnahme. Durch die Möglichkeit der Versickerung/ Verdunstung werden Überflutungsrisiken, besonders in Folge von Starkregenereignissen und die damit einhergehenden Schäden, minimiert.

Um möglichen Hitzeinseln, die das Mikroklima negativ beeinflussen, vorzubeugen, ist die Schaffung und Erhaltung von Grünkorridoren und Frischluftschneisen besonders wichtig. Die Luftbelastung sinkt, denn Feinstaub und Kohlenstoff werden gebunden, Sauerstoff produziert. Eine lückenhafte, großflächige Bebauung bietet Ansätze, Grünflächen und Bäume zu integrieren und damit auch die visuelle Attraktivität sowie die Erholungs- und Aufenthaltsqualität des Gewerbegebietes zu steigern. Dies kann in einem Zielkonflikt zu einer möglichst effizienten Ausnutzung des Gewerbegebiets stehen und muss im Einzelfall abgewogen werden.

Bei der naturnahen Grüngestaltung kommt dem Erhalt der biologischen Vielfalt eine

besondere Bedeutung zu. So sollte bei der Auswahl der Pflanzen auf klimabeständige Arten, vorrangig Stauden, die Insekten und Vögeln als Nahrungsquelle und Unterschlupf dienen, geachtet werden.

Neben naturnah angelegten Beeten und Pflanzenkübeln, bilden auch Gewässer, Natursteinmauern, der Erhalt naturbelassener Flächen, das Aufstellen von Nisthilfen, Futterstellen und Tränken einen *Blumenstrauß* unterschiedlicher Maßnahmen zum Erhalt der Flora und Fauna. Der Pflegeaufwand ist, bei bestmöglichem Einklang zwischen Pflanzen und örtlichen Gegebenheiten, gering.

Weitere Maßnahmen sind die Begrünung von Dächern und Fassaden. Luftbelastungen werden minimiert und die Begrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima, den Wasserhaushalt und die Biodiversität aus. Bei Dachflächen sollte mindestens eine extensive Begrünung, die einen geringeren Pflegeaufwand aufweist als eine intensive Begrünung, umgesetzt werden. Bei Fassadenbegrünung wird zwischen boden- und wandgebundenen Systemen unterschieden. Neben den ökologischen Vorteilen hat eine Dach- und Fassadenbegrünung auch optische, finanzielle und bauliche Vorteile. Der Energiebedarf sinkt durch die kühlende bzw. schützend wärmende Wirkung. Die Haltbarkeit der Dachabdichtung steigt durch den Schutz vor Temperaturextremen, UV-Strahlung und mechanischen Beschädigungen. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlage ist sehr empfehlenswert, da die natürliche Abkühlung durch das Gründach den Ertrag der Photovoltaikanlage begünstigt. Die zusätzliche Traglast muss frühzeitig in den Planungen berücksichtigt werden.

## 9.2 Themengebiet: Energie

Die Energienutzung spielt in Gewerbegebieten, wo der Bedarf an Energie oft besonders groß ist, eine zentrale Rolle. Das Potential, CO<sub>2</sub> zu sparen ist hoch.

Gewerbebauten weisen mit meist großen Dachflächen, flach oder gering geneigt, eine sehr hohe Eignung zur Gewinnung von Sonnenenergie auf. Diese wird zu selten genutzt, obwohl die Kosten für die technische Realisierbarkeit inzwischen deutlich gesunken sind.

Neben der Sonnenenergie sollte auch die Nutzung weiterer (regenerativer) Energien wie Geothermie oder Windenergie und die Nutzung von Wärmenetzen angestrebt werden.

Zudem sollten Wärmesenken sowie energieeffiziente Techniken wie Wärmespeicher, Kraft-Wärme-Kopplung und Energierückgewinnung, z.B. im Bereich industrieller Prozesse angedacht werden.

Dabei ist *ein Blick über den Tellerrand* hilfreich, der möglicherweise Kooperationen mit benachbarten Unternehmen als sinnvoll und effektiv hervorbringt.

Energieeinsparung kann in unterschiedlicher Ausprägung vorgenommen werden und führt häufig schon durch kleine Maßnahmen zu einer deutlichen CO<sub>2</sub>-Einsparung und Kostensenkung. Eine nutzungsabhängige Dämmung des Gebäudes sowie die regelmäßige Optimierung vorhandener Maschinen-, Beleuchtungs- und Heizungstechnik, LED-Beleuchtung, hydraulischer Abgleich, u.v.m. zählen sich aus. Nicht mit den vorliegenden Kriterien abbildbar, aber doch empfehlenswert ist eine Mitarbeitersensibilisierung, da die Auswirkungen durch ein geändertes Nutzerverhalten nicht zu unterschätzen sind. Weitere Kriterien hin zu mehr Energieeffizienz stellen eine solare Warmwasseraufbereitung, die Wiederaufbereitung von Brauchwasser im Betriebsprozess sowie der Einsatz von Luftfiltern dar. Die Empfehlung an die Unternehmen, über die Berücksichtigung der Kriterien hinaus ein unternehmensspezifisches Energiekonzept erarbeiten zu lassen, bringt einen entscheidenden Vorteil: Es verbindet alle Möglichkeiten und Ansatzpunkte miteinander und kann, durch die Umsetzung

der erarbeiteten Maßnahmen, zu einer deutlichen Verbesserung der Energiebilanz des eigenen Unternehmens beitragen.

Darüber hinaus empfiehlt es sich, für die Umsetzung des Energiekonzeptes und die damit einhergehenden Aufgaben eine/n Energiebeauftragte/n im Unternehmen zu beschäftigen, der die verschiedenen Fragestellungen bearbeitet und innovative Ideen einbringt.

### **9.3 Themengebiet: Mobilität**

Ein konsequentes Umdenken ist im Themengebiet Mobilität erforderlich, sowohl aus Gründen des Klimaschutzes als auch des Flächenverbrauchs. Denn das Anlegen von Parkplätzen für Mitarbeiter/innen und Kunden/innen birgt einen enorm hohen Flächenanspruch.

Die Herausforderung, eine nachhaltige Mobilität zu etablieren, ist groß, denn die meisten Gewerbegebiete sind verkehrstechnisch nicht ausreichend gut an den öffentlichen Personen Nah- und Fernverkehr angebunden. Dienstfahrten sind häufig nur mit dem PKW möglich. Ein betriebliches Mobilitätsmanagement kann hier Abhilfe schaffen und Potentiale für Alternativen aufzeigen und mit konkreten Maßnahmen benennen.

Die Radverkehrsförderung durch das Anlegen von Fahrradwegen bzw. Fahrradstreifen ist Aufgabe der Gebietsplanung. Die Unternehmen selber können jedoch Ihren Mitarbeitern/innen ein Bike Leasing anbieten und die entsprechende Infrastruktur vor Ort schaffen (Stellplätze mit Lademöglichkeiten, Umkleiden). Im Bereich der Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs kann, sofern eine entsprechende Anbindung gegeben ist, die Einführung eines Job-Tickets geprüft werden. Hier empfiehlt es sich, mit umliegenden Unternehmen Kontakt aufzunehmen und sich zusammenschließen, um die erforderliche Mindestanzahl teilnehmender Mitarbeiter/innen zu erfüllen.

In den letzten Jahren gewinnt die E-Mobilität – sowohl beim Auto als auch beim Fahrrad – immer mehr an Bedeutung. Ziel sollte es sein, die betriebseigenen Flotte weitestgehend auf Elektroantrieb oder andere alternative Antriebstechniken umzurüsten. Dafür ist das Vorhandensein der entsprechenden Ladeinfrastruktur als gemeinsame Aufgabe von Stadt und Unternehmen erforderlich.

Gewohnte Mobilitätsformen müssen überdacht und das Nutzerverhalten sensibilisiert werden. Dazu ist es wichtig, Anreize zu schaffen und zu bewerben.

### **9.4 Themengebiet: Ökologisches Bauen und Flächenverbrauch**

Viele Unternehmen benötigen viel Fläche für große Produktions- und Lagerhallen oder Verwaltungsgebäude. Umso wichtiger ist es, den Flächenverbrauch in der Summe möglichst gering zu halten. Ein gutes Instrument stellt dabei die Unterbringung von Parkplätzen dar. Gestapelte Stellplätze, gemeinsam genutzte Parkhäuser oder Tiefgaragen mit einem entsprechenden Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen sind wichtige Maßnahmen. Ebenso der Geschossbau, der jedoch in Einklang mit dem Landschaftsbild geplant und umgesetzt werden sollte. Auch unternehmensübergreifend gemeinschaftlich genutzte Institutionen wie Kantinen oder Kindertagesstätten tragen zur Reduzierung von Flächenverbrauch bei. Dafür ist ein gutes Netzwerk zwischen der Stadtverwaltung und den anderen ansässigen Unternehmen wichtig und zielführend.

Mit Blick auf die Gebäude selber sollte Wert auf die Verwendung nachhaltiger Baustoffe gelegt werden. Dabei spielt die Lebenszyklusbetrachtung eine entscheidende Rolle, denn ein nachhaltiger ökologischer Baustoff zeichnet sich u.a. durch seine

Regionalität aus, aber auch durch recyclingfähige, nachwachsende und/ oder wiederverwendbare Eigenschaften.

## 10. Grundstücksvergabe

Der vorliegende Leitfaden bezieht sich auf kein bestimmtes Industrie- und Gewerbegebiet. Bei der Entwicklung eines Gebiets müssen die konkreten Bedingungen vor Ort berücksichtigt werden, die dann in die Bauleitplanung einfließen. Daher ist es möglich und sinnvoll, dass einige der aufgeführten Maßnahmen bereits im Bebauungsplan festgelegt werden.

Bei der Entwicklung eines **interkommunalen Gewerbegebiets** muss der Leitfaden in die Abstimmung mit den beteiligten Kommunen eingebracht werden und eine Einigung darüber erfolgen, inwieweit er bei der Grundstücksvergabe Anwendung findet.

### Sonderregelung bei tatsächlichem Flächenausgleich

Eine im umfassende Sinne nachhaltige Entwicklung von Gewerbeflächen ist insbesondere dann gegeben, wenn eine Neuversiegelung von bislang unangetasteten Flächen durch die Entsiegelung nicht mehr benötigter „alter“ Gewerbefläche vollständig bzw. weitestgehend ausgeglichen werden kann. Bislang ist in diesem Zusammenhang die Frage der Beseitigung von eventuellen Altlasten besonders in finanzieller Hinsicht nicht ausreichend geklärt. Dennoch sollen für solche Flächentausch-Modelle langfristig gewisse Reserven in der Flächenbewirtschaftung vorgehalten werden.

#### a. Hochwassergefährdete Gewerbeflächen

Für den eventuellen Umzug von Betrieben, die nach neueren Erkenntnissen in Tallagen unserer Region potentiell hochwassergefährdet sind, sind je 5% der neu zu entwickelnden Flächen in der Kategorie Industriefläche und 5% der Flächen in der Kategorie Gewerbefläche (insgesamt 10% der neuen Flächen) langfristig zurückzuhalten. Bedingung für die Vergabe ist, dass die Betriebe die im Zuge einer Verlagerung die letztliche Entsiegelung und Renaturierung des Altstandortes in entsprechenden Tallagen und entsprechendem Flächenumfang innerhalb eines Zeitraums von acht Jahren nach Erwerb des neuen Grundstücks rechtssicher zusagen können, ein Flächenzuschlag von bis zu 30% ist hierbei möglich. Aufgrund des entfallenden Nettoflächenverbrauchs muss der Punktekatalog hier keine Anwendung finden, eine Einzelentscheidung des Rates der Stadt ist jeweils erforderlich.

#### b. Flächentausch allgemein

Es sind je 5% der neu zu entwickelnden Flächen in der Kategorie Industrie und 5% der Flächen in der Kategorie Gewerbefläche (insgesamt 10% der neuen Flächen) langfristig für Betriebe zurückzuhalten, die im Zuge einer Betriebsverlagerung die letztliche Entsiegelung und Renaturierung des Altstandortes in gleichen Flächenumfang innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren nach Erwerb des neuen Grundstücks rechtssicher zusagen können. Ein Preisnachlass ist hierbei möglich. Aufgrund des entfallenden Nettoflächenverbrauchs muss der Punktekatalog hier keine Anwendung finden, eine Einzelentscheidung des Rates der Stadt ist jeweils erforderlich.

Die Reservierungen für die in den Abschnitten a. und b. beschriebenen Zwecke bleiben zwei Jahre nach vollständiger Vermarktung des jeweiligen Gebiets erhalten.

Die Praktikabilität und Akzeptanz der Sonderregelungen ist jeweils nach Ablauf von vier Jahren, frühestens aber im Jahre 2026, einer Prüfung zu unterziehen.

### **Sonderregelung Klimaneutralität**

Der politisch festgesetzte Zeitraum bis zur Erreichung der Klimaneutralität unterschreitet bereits im Jahr 2021 die normale Nutzungsdauer vieler Anlagen zur Energiebereitstellung. Immobilien, die mit rechtlich ggf. noch zugelassener Versorgungstechnik erbaut werden, dabei aber keine wirtschaftlich vertretbare Umrüstmöglichkeit auf eine CO<sub>2</sub>-neutrale Bewirtschaftung bieten, drohen in absehbarer Zeit zu unerwünschten Industriebrachen zu werden. Daher ist es für jegliche Vergabe von Flächen zwingend erforderlich, dass, sofern die Bewerber nicht von vorneherein auf eine klimaneutrale Energieversorgung setzen, ein schlüssiges Konzept für die Umrüstung der Immobilie in der Zukunft vorgelegt wird (z. B. Auslegung des Heizsystems für niedrige Vorlauftemperaturen, Platz und Durchleitungsmöglichkeiten für Wärmepumpen, Platz für Wasserstofftanks, Dachüberstände für eine nachträgliche Dämmung, Leerrohre für evtl. Ladesäulen usw.).

Lediglich die Versorgung mit elektrischer Energie kann von diesem Erfordernis weitestgehend ausgenommen bleiben, da die Klimaneutralität hier anbieterseitig umzusetzen ist.

Folgender **Ablauf** ist vor der Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen:

- a. Im Rahmen von Vorgesprächen mit Grundstücksinteressenten wird der Kriterienkatalog erläutert und eine Beratung durch die Stadt und/oder von Dritten angeboten.
- b. Bei Verdichtung der Ankaufsabsichten müssen im Rahmen einer Vorplanung verbindliche Aussagen über den Erfüllungsgrad der einzelnen Maßnahmen gemacht werden (für Maßnahmen, die bereits im Bebauungsplan festgelegt sind, erfolgt eine automatische Punktvergabe).
- c. Der zugesagte Erfüllungsgrad der Maßnahmen geht mit der erreichten Punktzahl neben der ökonomischen/ sozialen Bewertung des Ansiedlungsvorhabens in die Beschlussvorlage zur Grundstücksvergabe ein.
- d. Sollte sich bei der weiteren Konkretisierung der Planung herausstellen, dass einzelne Maßnahmen nicht oder nicht in dem zugesagten Umfang erreicht werden können, müssen diese durch die Erfüllung anderer Maßnahmen kompensiert werden.
- e. Im Rahmen des Bauantrags erfolgt eine stichpunktartige Überprüfung der zugesagten Maßnahmen durch die Verwaltung.
- f. Für den Fall, dass wesentliche zugesagte Maßnahmen nicht eingehalten werden und eine Kompensation sich als nicht möglich herausstellt, wird eine vertragliche Rückabwicklung des Grundstücksvertrages vorgesehen, die jedoch unter Berücksichtigung ökonomischer und sozialer Kriterien abgewogen und dem Rat der Stadt Lüdenscheid zur Entscheidung vorgelegt wird.

Wird nach Durchführung der Baumaßnahmen deutlich, dass einzelne Maßnahmen ganz oder teilweise nicht umgesetzt wurden wird von Seiten der Stadt eine Kompensation verlangt.

### **Punktevergabe**

- Da die einzelnen Maßnahmen nicht einfach addierbar sind (z.B. Dachbegrünung extensiv und intensiv) und die Umsetzungsmöglichkeit einzelner Maßnahmen

auch von dem jeweiligen Gebiet abhängt (z.B. Möglichkeiten der ÖPNV-Anbindung), ist die Ermittlung der Gesamtpunktzahl aller Maßnahmen nicht sinnvoll.

- Bei Verdichtung der Verkaufsverhandlungen unter b.) wird jedoch bei den ökologischen Kriterien eine Mindestpunktzahl von **26 Punkten** über alle 4 Themengebiete erwartet, um dann wie unter c.) ausgeführt, einen Vergabevorschlag für den Rat zu erstellen.
- Bei mehreren Interessenten für ein Grundstück entscheidet grundsätzlich die Höhe der erreichten Punkte, allerdings unter Berücksichtigung ökonomischer / sozialer Kriterien über den Vergabevorschlag.
- Ein Preisnachlass beim Grundstückspreis ab der Erreichung einer bestimmten Punktezahl ist grundsätzlich vorstellbar. Dieser hängt jedoch von der Kostenstruktur in dem jeweiligen Gewerbegebiet ab und wird unter Berücksichtigung des § 90 der Gemeindeordnung NRW im Einzelfall vom Rat der Stadt Lüdenscheid festgelegt.

## 11. Umsetzung des Leitfadens

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Leitfadens verfügt die Stadt Lüdenscheid nur noch über anteilige Flächen im interkommunalen Gewerbepark Rosmart und über städtische Flächen im Bahnhofsgebiet Lüdenscheid.

Eine nachträgliche verbindliche Einbringung der im Leitfaden aufgeführten Maßnahmen in die Grundstücksvergabe des **Gewerbeparks Rosmart** durch die Stadt Lüdenscheid ist nicht möglich.

Für **zukünftige interkommunale Gewerbegebiete** muss zwischen den beteiligten Kommunen eine Übereinkunft hinsichtlich der Anwendung der Leitlinien getroffen werden.

Im Lüdenscheider **Bahnhofsareal** wird eine Erweiterungsfläche für den Standort der Südwestfälischen Fachhochschule vorgehalten. Bei Umsetzung dieses Vorhabens müssen die Anforderungen aus dem städtischen Aktionsprogramm Klimaschutz umgesetzt werden. Darüber hinaus gehende Anforderungen aus dem Maßnahmenkatalog sollten lediglich empfehlenden Charakter haben, da es sich beim Bahnhofsgebiet um eine Konversionsfläche handelt, die bereits mit großem Aufwand für eine Bebauung hergerichtet wurde. Zudem bestehen für das Areal der Denkfabrik städtische Zielsetzungen, die prioritär umgesetzt werden sollten.

Exkurs: Vom Starkregen- und Hochwasserereignis im Juli dieses Jahres waren auch weite Bereiche des Märkischen Kreises massiv betroffen. Historisch bedingt liegen viele Gewerbe- und Industrieansiedlungen in den wasserführenden Tallagen der Region. Mittel- bis langfristiges Ziel muss es sein, besonders gefährdete Lagen zu identifizieren und regional abgestimmte Handlungsempfehlungen abzuleiten. Um im Einzelfall die Möglichkeit für Verlagerungen zu gewährleisten, ist auch vor diesem Hintergrund die Bereitstellung von Ersatzflächen notwendig, wobei dann natürlich eine entsprechende Renaturierung der freiwerdenden Flächen erfolgen muss.

### Anhang Checkliste



<b>Checkliste Nachhaltige Vergabe von Gewerbegrundstücken</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Maßnahmen nach Themengebieten</b>	<b>Pkt.</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>1. Themengebiet Grün (Wasser, Boden, Klimaanpassung, Biodiversität)</b>			
1.1	Eingrünung eines 3,0 m breiten Streifens entlang der Grundstücksgrenze	1	evtl. Festsetzung im Bebauungsplan
1.2	Pflanzung standortgerechter, klimaangepasster Bäume und Sträucher auf dem Betriebsgrundstück außerhalb des 3,0 m Grünstreifens	1	
1.3	Naturnahe Grün-/ Erholungsflächen und Wegeflächen (hohe Aufenthaltsqualität, Minimierung Versiegelungsgrad)	1	abhängig von Charakter des Bebauungsplans
1.4	Fassadenbegrünung (Kletter- oder Rankpflanzen)	3	abh. v. dann gültiger Begrünungssatzung
1.5	Dachbegrünung mindestens extensiv	2	
1.6	Intensive Dachbegrünung	5	
1.7	Solargründach	5	
1.8	Schaffung Retentionsmulden („rain gardens“)	3	evtl. Festsetzung im Bebauungsplan
1.9	Nutzung von Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen auf Fahr- und Fußwegen, Zufahrten, Parkplätzen	1	evtl. Festsetzung im Bebauungsplan
1.10	Naturnahe Gewässer (Teichanlage) zur Förderung der heimischen Artenvielfalt	1	
1.11	Natursteinmauer	2	
1.12	Insektenshilfen, Vogelkästen, Futterstation, Tränken	1	
1.13	Insektenfreundliche Blühstreifen, Wiesen und Beete	1	
<b>Zwischensumme (mindestens 9 Punkte erreichen)</b>		<b>27</b>	
			Empfehlung Energiebeauftragte/r oder Nachhaltigkeitsbeauftragte/r im Unternehmen
<b>2. Themengebiet Energie</b>			
2.1	Prozesswärmenutzung	3	
2.2	Energierückgewinnung	3	
2.3	Kraft-Wärme-Kopplung	3	
2.4	Gebäudedämmung	3	
2.5	Intelligente Beleuchtung nach dem Stand der Technik (Tageslichtsteuerung, Bewegungsmelder etc.)	2	
2.6	Nutzung regenerativer Energien (Solarenergie, Windenergie, Geothermie)	4	
2.7	Einsatz von Wärmespeichern, solare Warmwasseraufbereitung im Betriebsgebäude, Wiederaufbereitung des Brauchwasser im Betriebsprozess, Einsatz Luftfilter	2	
<b>Zwischensumme (mindestens 7 Punkte erreichen)</b>		<b>20</b>	
			Empfehlung Mobilitätsmanager/in im Unternehmen
<b>3. Themengebiet Mobilität</b>			
3.1	Schaffung von Fahrradabstellplätzen (auch für E-Bike)	1	
3.2	Förderung der ÖPNV-Nutzung (Jobticket)	3	abhängig von Gewerbegebiet
3.3	Förderung der E-Mobilität und anderer nachhaltiger Antriebstechniken (Infrastruktur, Fuhrpark)	3	
3.4	Bike Leasing Angebot für Mitarbeiter	1	
3.5	Bewusster Einsatz von Dienstwagen für Dienstfahrten (Erfassung gefahrener Kilometer) und Sensibilisierung der Mitarbeiter zur spritsparenden Fahrweise	1	
<b>Zwischensumme (mindestens 4 Punkte erreichen)</b>		<b>9</b>	
<b>4. Themengebiet ökologisches Bauen/Flächenverbrauch</b>			
4.1	Flächeneinsparung durch Geschossbau	5	
4.2	Flächeneinsparung durch gestapelte Stellplätze, Stellplätze unter dem Gebäude, Tiefgarage	5	
4.3	Flächeneinsparung durch gemeinschaftliche genutzte Betriebsflächen (Parkhaus, Kantine, Betriebs-Kita, etc.)	3	
4.4	Verwendung von ökologischen Farben und Putzen	1	
4.5	Verwendung von recyclingfähigen, nachwachsenden oder wiederverwendbaren Baustoffen	4	
4.6	Verwendung von ortstypischen regionalen Baumaterialien	1	
<b>Zwischensumme (mindestens 6 Punkte erreichen)</b>		<b>19</b>	