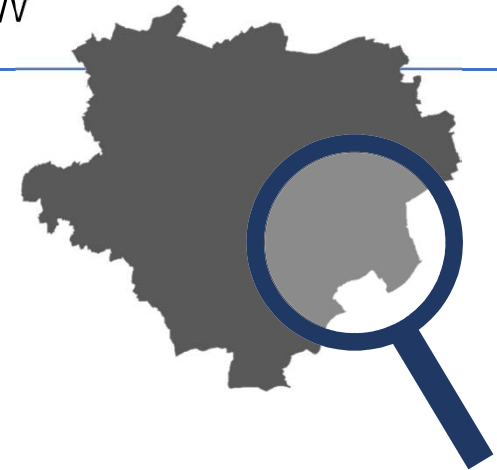




Eignungsuntersuchung neuer Wirtschaftsflächen im Freiraum

07.09.2022 | Präsentation Untersuchungsergebnisse AKUSW



Agenda

Eignungsuntersuchung neuer Wirtschaftsflächen im Freiraum

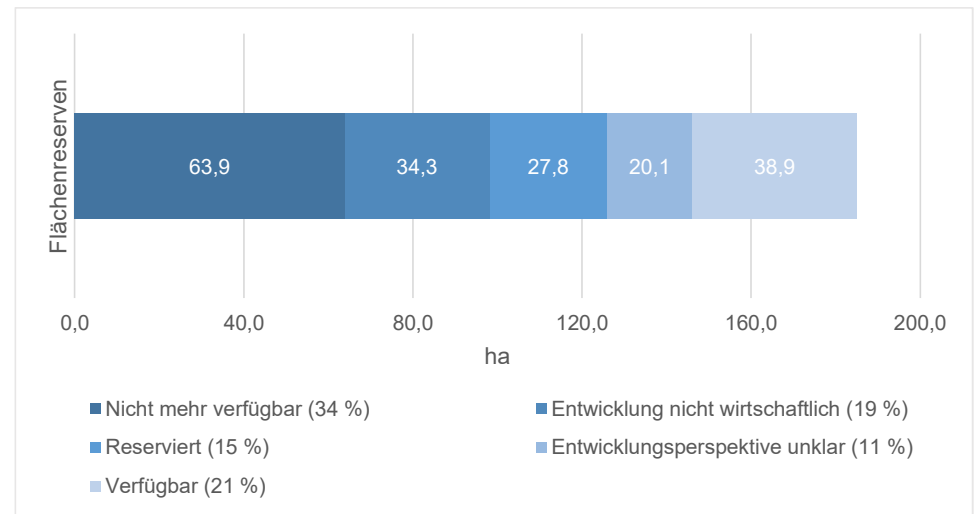




Hintergrund

Warum ist eine Eignungsuntersuchung notwendig?

- Ausreichendes Angebot an Wirtschaftsflächen als Grundlage für positive ökonomische Entwicklung
- Entwicklungshemmnisse planerisch gesicherter Wirtschaftsflächen
- Restriktionsanalyse: Betrachtung der tatsächlichen Verfügbarkeit planerisch gesicherter Reserveflächen (≥ 1 ha)
- Mittel- bis langfristige Verknappung des lokalen Flächenangebots für Wirtschaft



Untersuchung der Verfügbarkeit Dortmunder Nettoreserveflächen ≥ 1 ha im Rahmen der Restriktionsanalyse (Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage ruhrFIS 2020)



Hintergrund

Intention der beauftragten Eignungsuntersuchung

- Prüfung, ob und wenn ja, wo zukünftige Flächenbedarfe für die Ansiedlung von größeren Gewerbebetrieben im Freiraum realisiert werden können (DS-Nr.: 08015-17)
- Beauftragung eines externen Gutachterbüros

Suche nach möglichst konfliktarmen Alternativflächen im Freiraum (gesamtes Stadtgebiet Dortmund)



Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



*Beauftragtes Gutachterbüro
(Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen)*



Methodik

Methodische Herangehensweise der Eignungsuntersuchung

- Wissenschaftlich-normative Flächenanalyse mittels kriteriengeleiteter Einstufung zu Tabu-, Freihalte- und Vorrangflächen
- Geodatenbasiert
- Verwendung stadtweit gleicher Untersuchungskriterien
- Gesamter Freiraum und Auswahl planerisch gesicherter Flächen
(GE Asseln Süd, GE Buddenacker, GE Kokerei Hansa Nord, SO Sorbenweg, SO Im Weißen Feld, GE Groppenbruch, GI/GE Kraftwerk Knepper, GE Werner Hellweg)
- Zweistufiges Untersuchungsdesign:
Weißflächenanalyse ➡ Städtebauliche Analyse

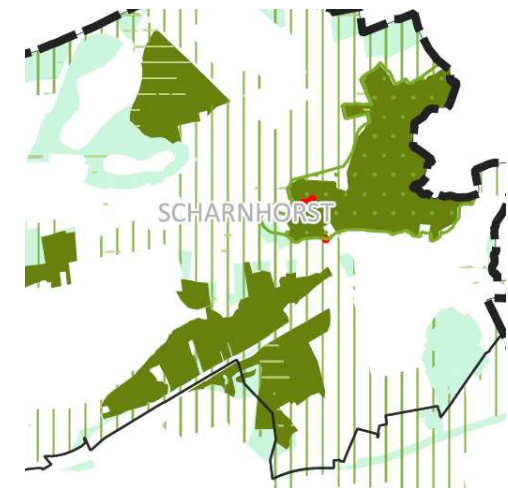
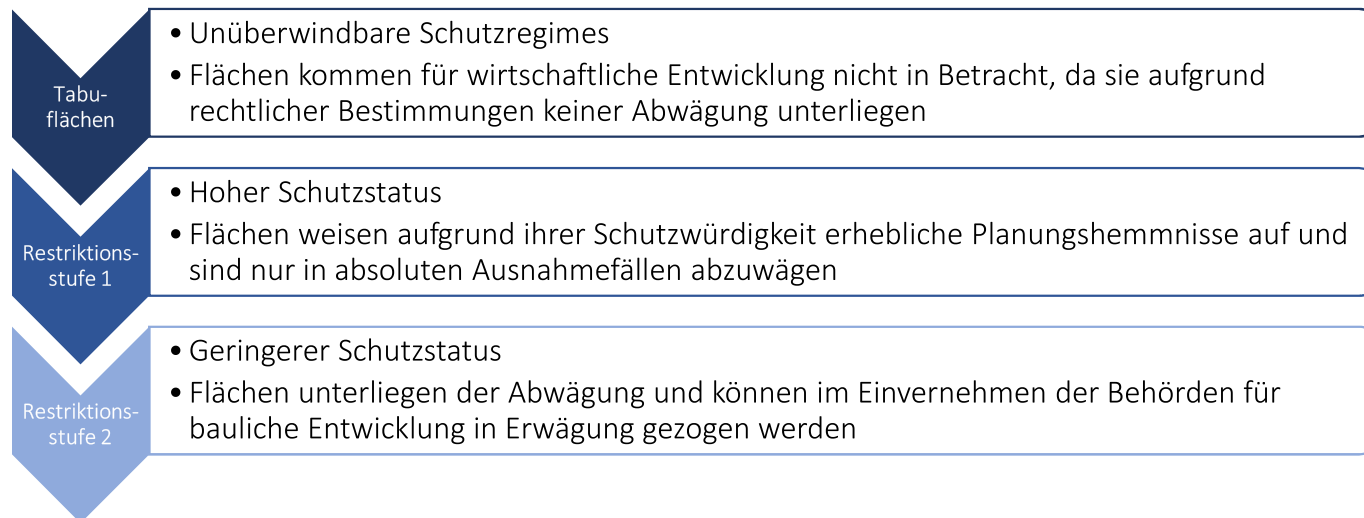




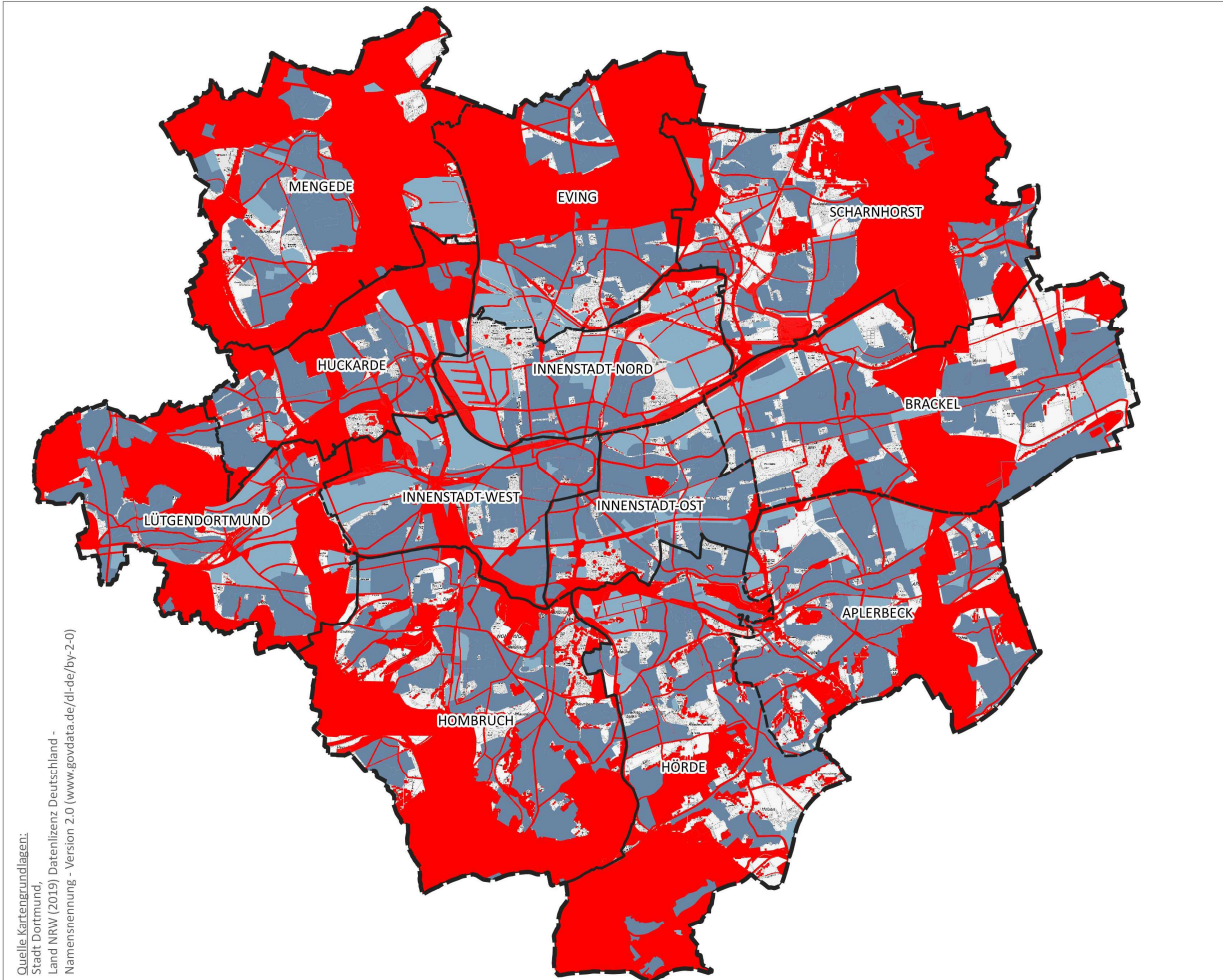
Methodik

Schritt 1 – Weißflächenanalyse

- Identifizierung von Suchräumen im Freiraum mit keinen oder allenfalls geringen umweltrechtlichen Bindungen



Überlagerung umweltrelevanter Schutzregime
(Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen)



Stadt Dortmund



Tabubereiche

NSG, gesetzlich geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile, real genutzte Wald- und Forstflächen, herausragende Biotopverbundflächen, BSN, Regionale Grünzüge, Böden mit Archivfunktion (III), Naturdenkmäler, Schutzabstände um Windkraftanlagen, 100-jährige Überschwemmungsgebiete, Flächen mit einer Hangneigung $\geq 10\%$, Straßen und Schienen



Aus dem Suchraum ausgeschlossen

Vorhandene Wirtschaftsflächen (Gewerbegebiete, Industriegebiete, Sondergebiete)

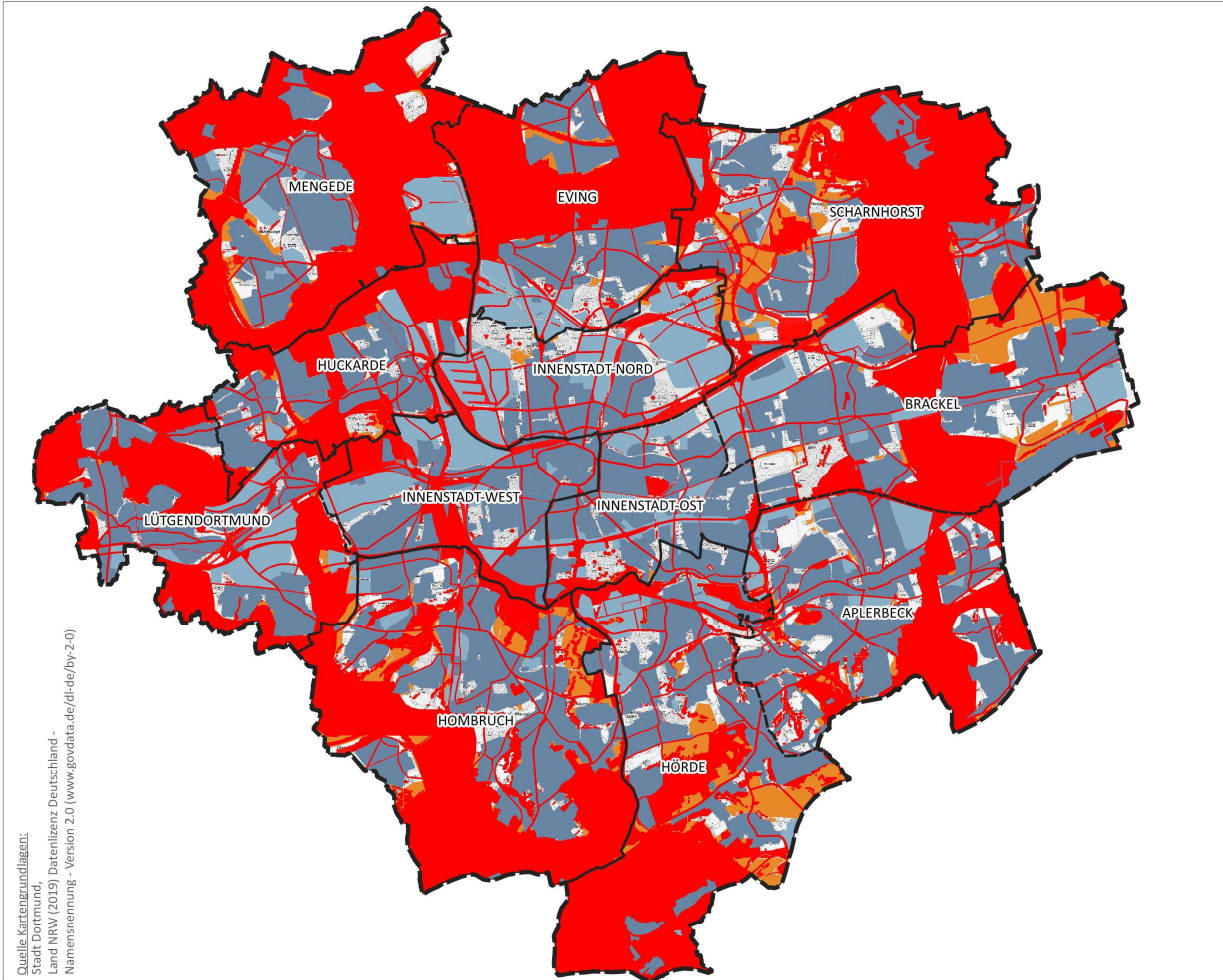


Vorhandene Siedlungsflächen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Sondergebiete)







Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



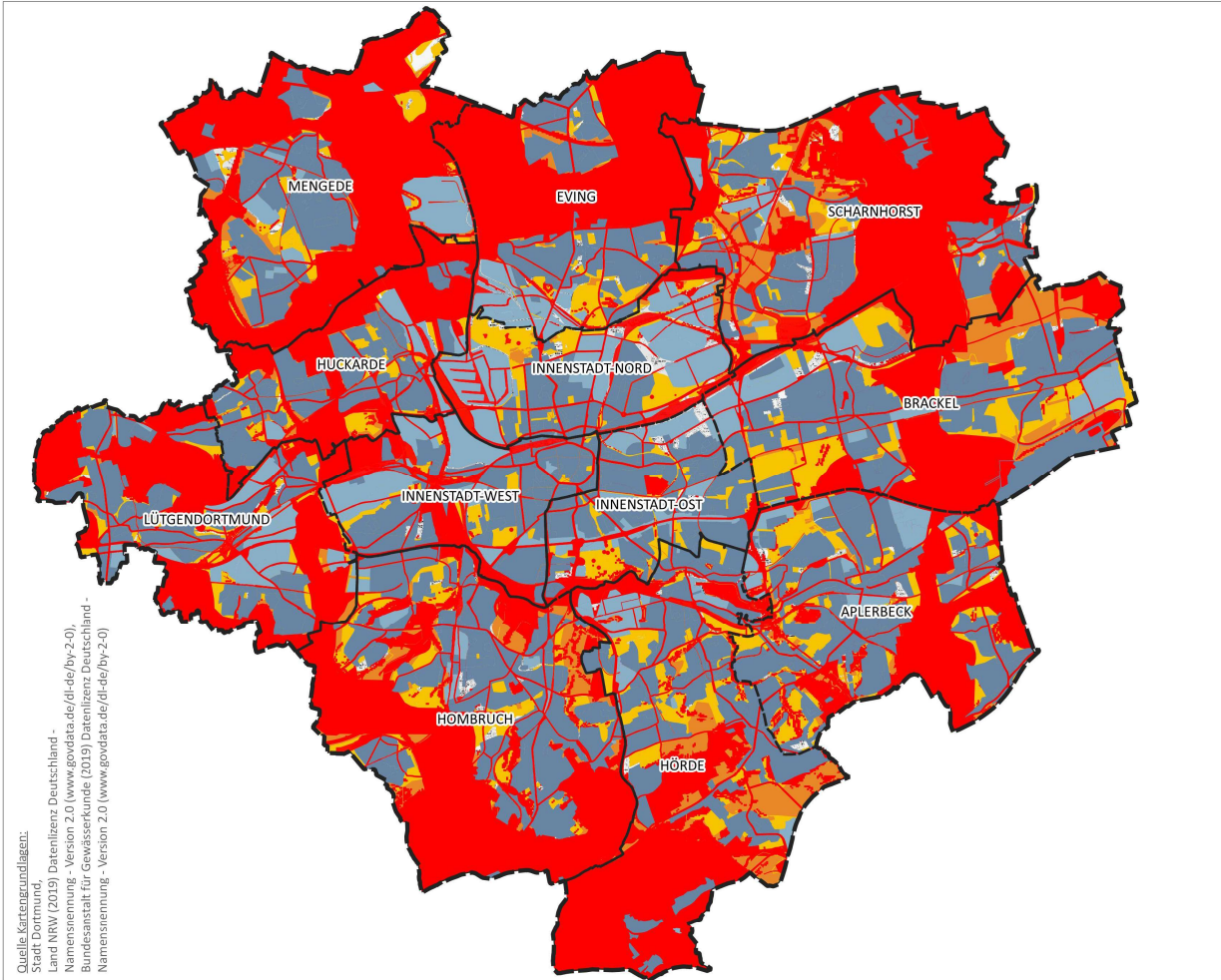
Quelle: Kartenzugrundlagen:
Stadt Dortmund,
Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland -
Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Stadt Dortmund

-  **Tabubereiche**
-  **Restriktionsstufe 1**
Bereiche für den Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung, Abstandszonen von 100 m zu den Naturschutzgebieten, Flächen für Wald- und Forstwirtschaft, Ausgleichs- und Ersatzflächen, Überschwemmungsgebiete bei extremen Hochwasserereignissen, Windkraftkonzentrationszonen
-  **Aus dem Suchraum ausgeschlossen**
Vorhandene Wirtschaftsflächen (Gewerbegebiete, Industriegebiete, Sondergebiete)
-  **Vorhandene Siedlungsflächen**
(Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Sondergebiete)








Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



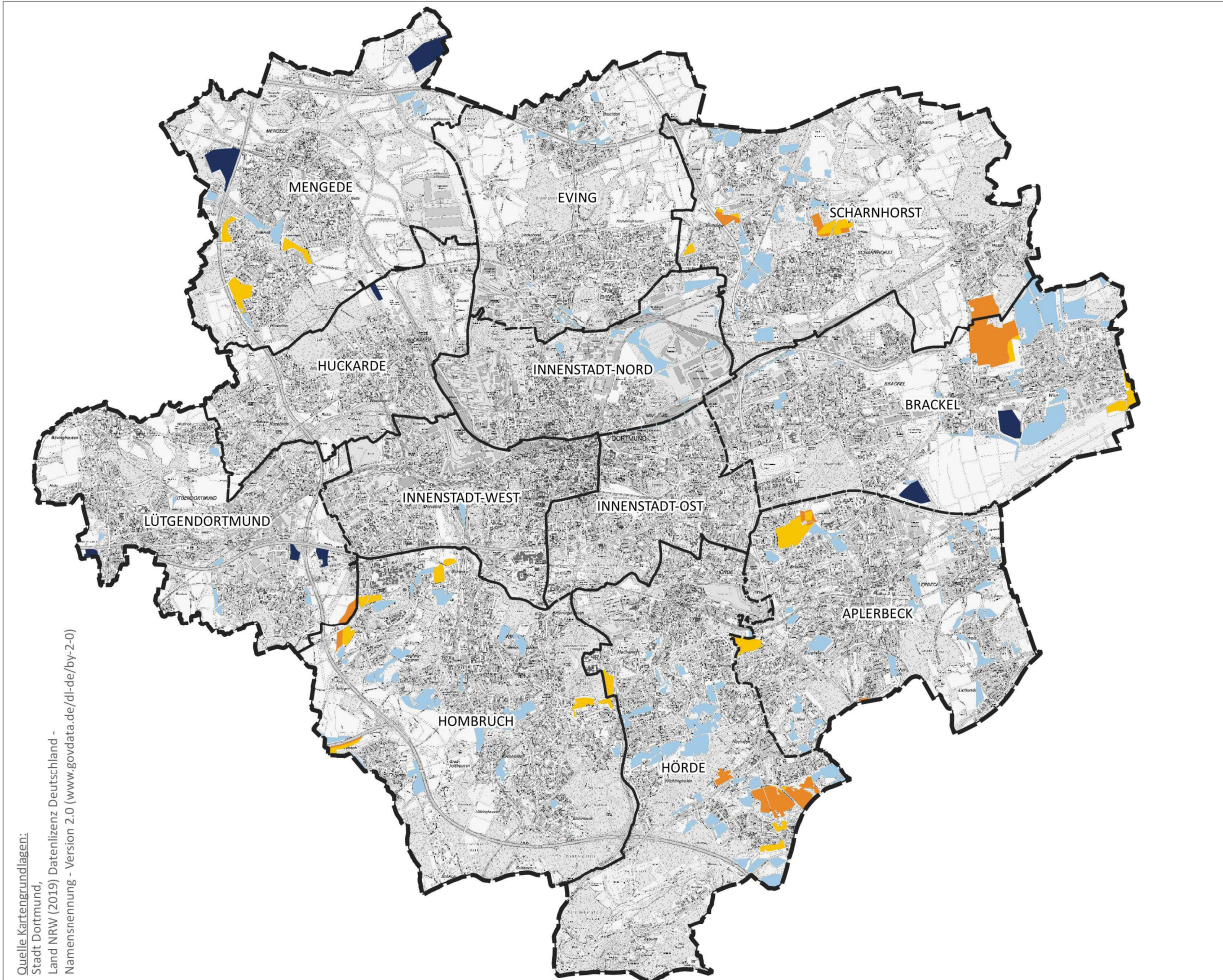
Quelle: Kartenzugrundlagen:
Stadt Dortmund,
Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland -
Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0),
Bundesanstalt für Gewässerkunde (2019) Datenlizenz Deutschland -
Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Stadt Dortmund

-  **Tabubereiche**
-  **Restriktionsstufe 1**
-  **Restriktionsstufe 2**
Landschaftsschutzgebiete, fruchtbare Böden, Böden mit Biotopentwicklung, Flächen des Biotopverbunds besondere Bedeutung, Wasserschutzzonen IIIB
-  **Aus dem Suchraum ausgeschlossen**
Vorhandene Wirtschaftsflächen (Gewerbegebiete, Industriegebiete, Sondergebiete)
-  Vorhandene Siedlungsflächen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Sondergebiete)



Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



Stadt Dortmund

- Flächenqualität I (gut)**
 Fläche befindet sich nicht in Tabubereichen und nicht innerhalb von Flächen der Restriktionsstufe I und II
- Flächenqualität II (befriedigend)**
 Fläche befindet sich nicht in Tabubereichen oder innerhalb von Flächen der Restriktionsstufe I
- Flächenqualität III (ausreichend)**
 Fläche befindet sich nicht in Tabubereichen
- Geplante Wirtschaftsflächenentwicklung**
 Flächen sind bereits für eine Wirtschaftsflächenentwicklung in Bauleitplänen gesichert
- Entfallene Suchräume**
 Flächen entfallen aufgrund evidenter Restriktionen (z.B. Größe, Nutzung, Erschließung, Umgebende Wohnbebauung, Isolierter Standort)





Methodik

Schritt 2 – Städtebauliche Analyse identifizierter Suchräume

- Kriteriengestützte Analyse der tatsächlichen Realisierungsoption
- Bewertung identifizierter Suchräume hinsichtlich ihrer Eignung für die Entwicklung zur Wirtschaftsfläche mittels Kriterienraster und Bewertungsmatrix

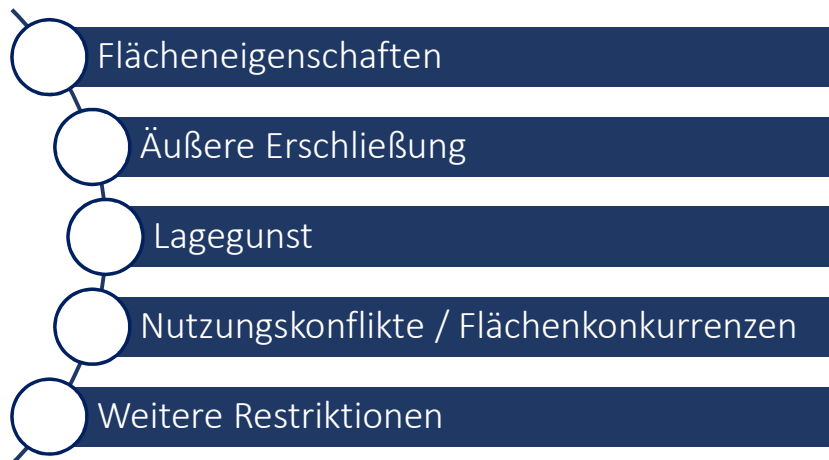
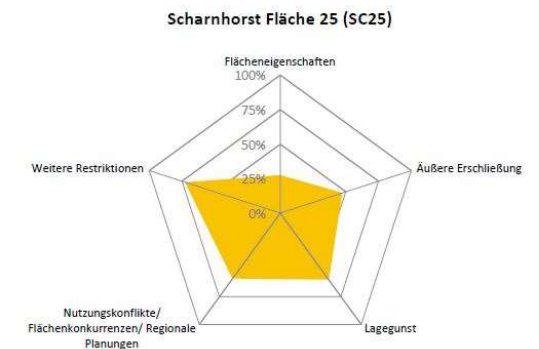


Tabelle 19: Kriterienraster SC25

	0	1	2	3	4	Gewichtung
Flächeneigenschaften						
Flächegröße	< 3 ha	3 - 10 ha	10 - 15 ha	15 - 20 ha	> 20 ha	0,1
Verfügbarkeit (Zweckangebots + städtebaulicher Anteil)	gesamte Fläche im Freizeitzweck, Verfügbarkeit mind. 50 %	überwiegend über die Fläche im Freizeitzweck (> 5 - 40 %)	Tafelflächenanteil herangezogen in Freizeitzweck und kommunalen Eigentümern (40 - 100 %)	überwiegend Teil der Fläche im kommunalen Eigentum (> 40 - 100 %)	gesamte Fläche im kommunalen Eigentum (100 %)	0,4
Qualität des Zustands	sehr	gering	mittel	hoch	sehr hoch	0,1
Grüchtigkeit	< 1 ha		1 - 10 ha		> 10 ha	0,1
Äußere Erschließung						
Vorbereitetheit/ Äußere Erschließung	nicht vorhanden, technisch und stadtebaulich problematisch	nicht vorhanden, technisch oder stadtebaulich problematisch	nicht vorhanden, aber herstellbar	vorhanden, mit Ausbaupotenzial	vorhanden	0,3
Ersorgung	sehr hoher Dienstleistungsaufwand	x	hoher Service-Bürgeraufwand	x	normaler Service-Bürgeraufwand	0,3
Eignung für den Schwerkraftverkehr	Anbindung an Autobahn erfolgt über nicht direkt verlaufende Straßen	Anbindung an Autobahn über Kreisverkehrs- oder Ortsdurchfahrten	Anbindung an Autobahn über Landesverkehrs- oder Bundesstraßen	Anbindung an Autobahn über Landes- oder Bundesstraßen	direkte Anbindung an Autobahn über Bundesstraßen	0,3
Schließung zur Autobahn	> 5.000 m	3.000 - 5.000 m	2.000 - 3.000 m	1.500 - 2.000 m	< 1.500 m	0,2
Lagegunst						0,2
DRW-Anbindung: RB, RE und S-Bahn	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 - 1.000 m	x	< 500 m	0,2
DRW-Anbindung: U- und Stadtbahn	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 - 1.000 m	x	< 500 m	0,3
DRW-Anbindung: Bus	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 - 1.000 m	x	< 500 m	0,2



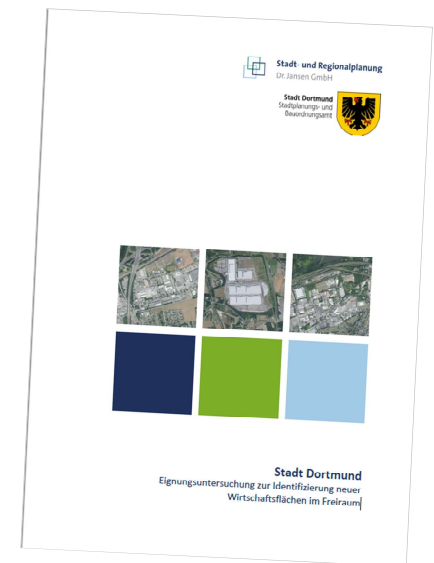
Kriteriengestützte Bewertung der Eignung einer Entwicklung zur Wirtschaftsfläche. Beispielhafter Auszug eines Kriterienrasters und Bewertungsmatrix (Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen)



Untersuchungsergebnisse

Entwicklung neuer Flächen im Freiraum nicht empfohlen

- Keine restriktionsfreien/-armen Flächen zur Ansiedlung größerer Gewerbe- und Industriebetriebe im Freiraum identifiziert
- Tatsächliche Realisierungsoptionen identifizierter Suchräume werden in Gesamtschau aller Rahmenbedingungen kritisch bewertet
- Gutachter und räumliche Planung sprechen keine Entwicklungsempfehlung für neue Flächen im Freiraum aus → Verzicht auf Machbarkeitsstudien
- Planerisch gesicherten Potenzialflächen wird vergleichsweise hohe Eignung attestiert (Top 3 im Ranking: Sorbenweg, Brennaborstraße / Im Weißen Feld und Werner Hellweg)



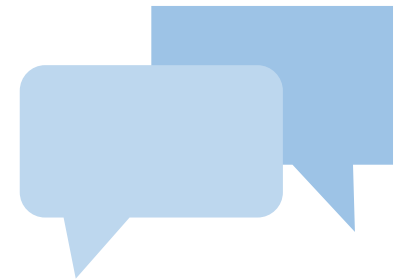
Cover Abschlussbericht des Gutachterbüros
(Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen)



Folgerungen

Verzicht auf vorgreifende Angebotsplanung im Freiraum

- Ergebnisse der Eignungsuntersuchung begründen Verzicht auf weitere Wirtschaftsflächenentwicklung im Freiraum
- Weitere Flächeninanspruchnahme im Freiraum geht unweigerlich mit dem Verlust wesentlicher ökologischer und klimatischer Funktionen einher
- Flächen im Freiraum nur nach harten Abwägungsprozessen entwickelbar (Ultima Ratio)



➔ Differenzierte Strategie zur Deckung der Bedarfslage gefragt



Folgerungen

Wirtschaftsflächenkonferenz Dortmund

- Gesellschaftlicher Diskurs zwischen Politik, Gesellschaft, Verwaltung und Wirtschaft

Auftakt: 09.06.22

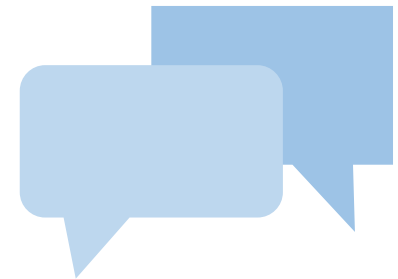
- Darstellung vielfältiger Ansprüche an die begrenzte Ressource Raum
- Unterschiedliche Meinungen zum Thema Angebotsplanung im Freiraum
- Qualitatives Wachstum & Flächeneffizienz
- Konflikthaftigkeit zwischen Ökonomie und Ökologie muss überwunden werden

Folgetermine: 25.11.22 & 08.02.23

- Prozess der Meinungsbildung
- Darstellung Nachfragesituation und Konkretisierung der Bedarfe
- Anforderungen an zukünftige Wirtschaftsflächenentwicklung



Ziel: Rat-Grundsatzbeschluss
(„Wirtschaftsflächenstrategie“)

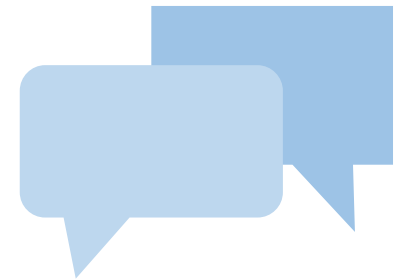




Folgerungen

Mögliche Bausteine zukünftiger Wirtschaftsflächenentwicklung

- Sicherung gewerblicher Flächenkulisse (z.B. Schutz vor „Einsickern“ oder Heranrücken anderer Nutzungen)
- Neuerschließung von Flächen bleibt Einzelfallentscheidung (z.B. gezielte Flächensuche, Entwicklung am Siedlungsrand)
- Flächenaktivierung (Baulücken, Altlastensanierung, Konversion, Neuordnung von Grundstücken, aktive Liegenschaftspolitik und Eigentümeransprachen)
- Flächeneffizienz (z.B. Nachverdichtung, stapelbares Gewerbe)
- Neue Mischgebiete (z.B. Standorte für Wohnen und Arbeiten)
- Urbane Produktion und Urbanes Handwerk (Re-Integration von Produktion in den städtischen Raum, stadtaffines Gewerbe, Kunst- u. Kreativwirtschaft)
- Interkommunale bzw. regionale Kooperationen



Vielen Dank!

Stefan Thabe

*Fachbereichsleiter Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt Dortmund*

Tel. 0231/50-22619

E-Mail sthabe@stadtdo.de