

Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung

- Erste Konzeptvorstellung -

Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

18.09.2019

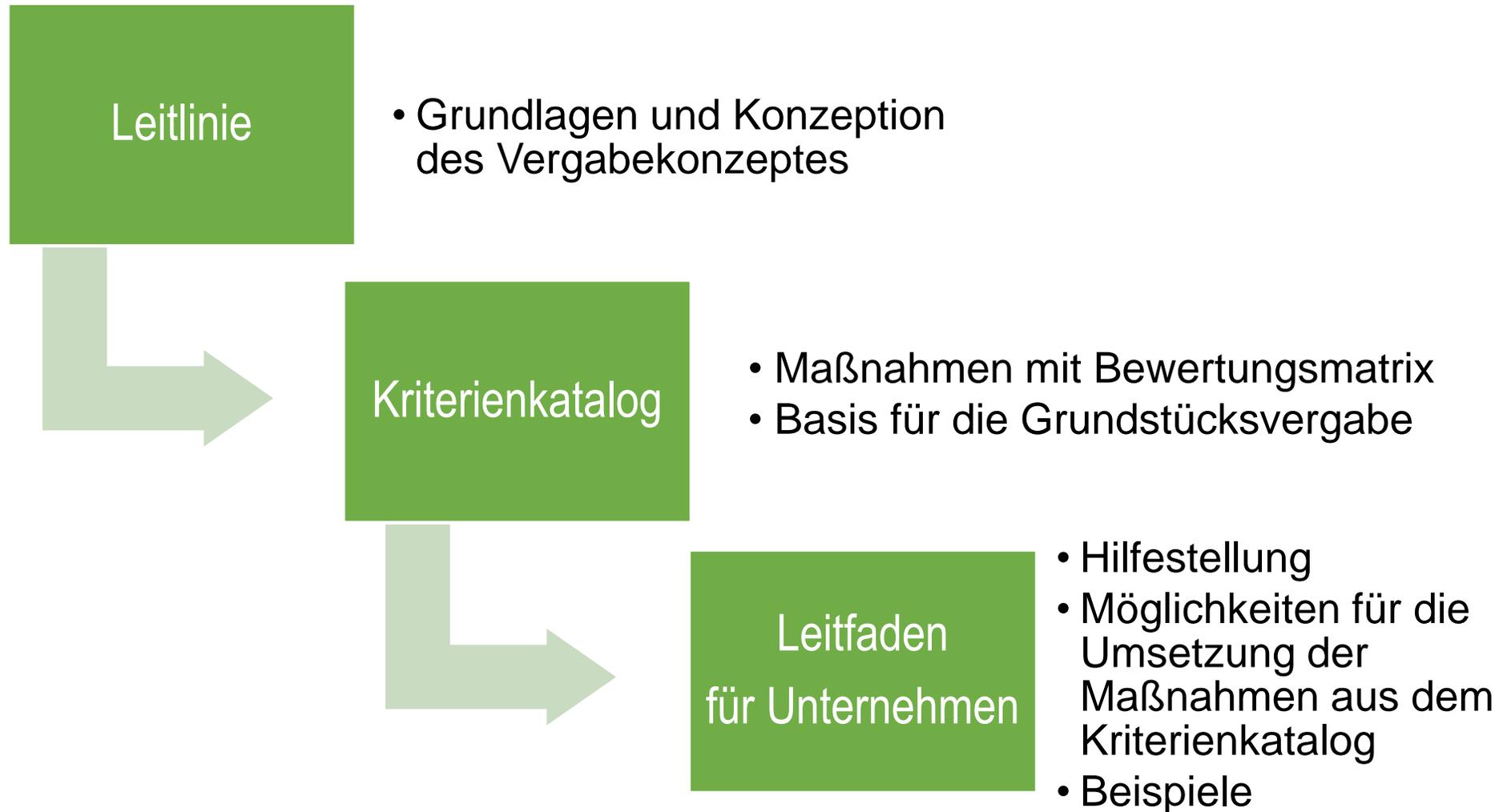
Ausgangslage

- Gewerbeflächen sind ein Handlungsfeld des Umweltschutzes
- Flächennachfrage wächst in Bocholt, zugleich wirtschaftlich hohe Bedeutung von Gewerbe
 - Herausforderungen u.a.:
 - Versickerung von Regenwasser nur beschränkt möglich (u.a. wegen Versiegelungsgrad, Belastung des Wassers) → Gefahr Extremwetterereignisse
 - Begünstigte Wärmeinseln, Beeinflussung des lokalen Klimas
- Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung neben planerischer Konzeption durch Grundstücksvergabe beeinflussbar

Definition

- Nachhaltigkeit: Ökonomie, Ökologie und Soziales
- Ökonomische Belange: u.a. langfristig effiziente, zugleich ressourcenschonende Produktion
 - Einstiegskriterien
- Soziale Belange: u.a. Arbeitsbedingungen, Chancengleichheit, Lebensqualität
 - Einstiegskriterien
- Ökologische Belange: u.a. Schutz der natürlichen Ressourcen und der Artenvielfalt
 - Kern des Vergabekonzeptes (Maßnahmen baulicher Natur)
- Ökologische Maßnahmen zugleich wirtschaftlich positive Effekte
 - Wettbewerbsvorteil
 - Image eines Unternehmens, bewusste Vermarktung → Umsatzsteigerung
 - Langfristige Kostensenkung
 - z.B. Photovoltaik = Stromkosten, Dachbegrünung = Langlebigkeit des Dachs

Aufbau der nachhaltigen Gewerbeentwicklung



Aufbau der nachhaltigen Gewerbeentwicklung

- Kriterienkatalog als informelles Instrument
 - Akzeptanz der Adressaten statt Zwang
 - Dauerhafte Erhaltung der Maßnahmen ohne behördliche Kontrollen begünstigt
 - Vielzahl ökologischer Kriterien ermöglicht flexibles Handeln der Unternehmen
 - Freiwilliges Mitwirken
- Transparente Vergabe von Grundstücken
- Objektive Steuerung, Gleichbehandlung der Unternehmen, Messbarkeit

Zielsetzung des Kriterienkatalogs

- Mit den Ressourcen Boden, Wasser und Energie wird sparsam umgegangen.
- Klimaschutz sowie Klimaanpassung werden in der Planung angemessen berücksichtigt.
- Immissionen werden möglichst geringgehalten.
- Flora und Fauna werden geschützt und gefördert.
- Die Nutzung nicht-motorisierter Verkehrsmittel, insb. des Fahrrads, wird gefördert.



Handlungsfeld: Planung

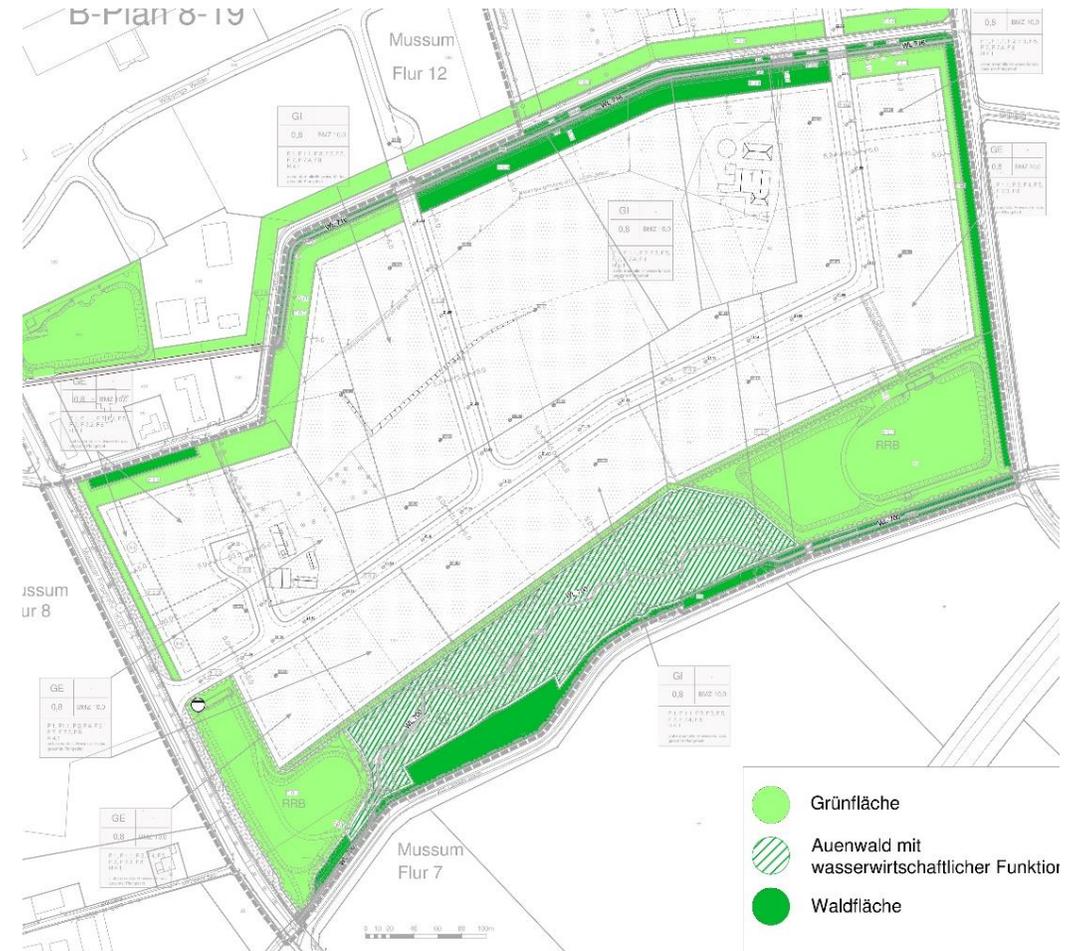
- Steuerung der Gewerbeentwicklung
 - Bauleitplanung
 - Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing (Vermarktung)
- Bei Bedarf an neuen Flächen:
 - Bodenschutzklausel: Innenentwicklung
 - Prüfung:
 1. Standortsicherung von Betrieben in Gemengelagen
 2. Gewerbeflächenrecycling
 3. Flächenumnutzung
 - Wenn nicht möglich: Neuausweisung
- Ziel:
 - Grundstücke effizient ausnutzen → Erhalt und Schaffung neuer Arbeitsplätze wichtig
 - Ökologische Auswirkungen gering halten

Handlungsfeld: Planung

- **Aufstellung: Umweltbericht § 2 Abs. 4 BauGB**
 - Belange u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- **BNatSchG: u.a. Ausgleichsmaßnahmen**
- **Ausgleichsmaßnahmen in Bocholt, Prüfung:**
 1. Innerhalb Stadtgebiet
 2. Möglichst innerhalb Plangebiet oder Nähe
 3. Sonst städtisches Ausgleichsflächenpool: Grünverbindungen hochwertig sichern und herstellen
- **Ökologische Maßnahmen werden in neueren B-Plänen aufgenommen, sobald sinnvoll und notwendig; ältere werden anlassbezogen geändert**

Festsetzungsbeispiele

- Regenrückhaltebecken
- Erhalt von Bäumen, Begrünung von Straßen
- Artenschutz
- Dachbegrünung, z.B. B-Plan 8-21 (südliche Industrieparkerweiterung)
 - Flachdächer und flachgeneigte Dächern von 0 bis 10 Grad
 - Vegetationstragschicht von 8 cm, extensive Begrünung
- Schaffung und Erhalt von Grünzügen
 - z.B. Industriepark
- Nutzung vorhandener Infrastrukturen und Topographien
 - z.B. Umwidmung eines vorhandenen Wirtschaftsweges als Fahrradweg



Natur auf Zeit

- Ökologisch besonders wertvolle Grundstücke werden möglichst spät vermarktet
- Gewerbliche Reserveflächen übergangsweise begrünen, z.B. Blumenwiese
- Zwar Rückbau vorhandener Altbebauung, jedoch Erhalt vorhandener Bäume und sonstiger Vegetation



Handlungsfeld: Förderung

Überregional

- Bundesebene (z.B. BMU)
 - z.B. Umweltinnovationsprogramm
 - Förderung der erstmaligen, großtechnischen Umsetzung innovativer technologischer Verfahren mit Umweltentlastungspotenzial
- Landesebene (z.B. Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie)
 - z.B. progress.nrw: Erneuerbare Energien

Handlungsfeld: Förderung

Regional

- „Ökoprofit im Kreis Borken“
 - Kooperation und Netzwerkbildung zwischen dem Kreis, den Unternehmen, den Kommunen und weiteren Projektpartnern (wie Energieagentur NRW)
 - Unternehmen nehmen an Workshops zu umweltrelevanten Themen teil (wie Abfall und Energie)
 - Individuelle Beratung vor Ort, unter anderem Bestandsaufnahme und Maßnahmenvorschlägen
 - Betreuung der Umsetzung solcher Maßnahmen und finanzielle Förderung
 - Auszeichnung als „Ökoprofit“- Betrieb

Handlungsfeld: Förderung

Städtisch

- 2011 Programm Dachbegrünung: für Private
- 2018 Programm Business + Biodiversität: für Unternehmen
 - Schaffung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere
 - u.a.:
 - Anpflanzen von heimischen Bäumen und Wildsträuchern
 - Fassadenbegrünungen
 - Dachbegrünungen
 - Versickerungsflächen
 - Nisthilfen
- Summe max. 10000 €



Handlungsfeld: Grundstücksvergabe

Einstiegskriterien als Voraussetzung für Vergabe

- **Ökonomisch**, unter anderem folgende Anforderungen:
 - Sicherung aber vor allem Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze
 - Effiziente Flächenausnutzung, insb. Arbeitsplatzdichte
 - Regionalplanung Münsterland: produzierendes Gewerbe durchschnittlich 300 m² Bruttogewerbefläche/ Beschäftigten bzw. 200 m² Nettofläche
 - Verlagerung aus städtebaulichen Problembereichen
 - Unternehmensneugründungen/ Innovative Gründungen
 - Architektur und Gestaltungskriterien
- **Sozial**, insbesondere folgende Anforderungen:
 - gerechte Arbeitsbedingungen
 - Förderung der Chancengleichheit und einer guten Lebensqualität
- **Ökologisch**
 - Mindestpunktzahl im Kriterienkatalog

Handlungsfeld: Grundstücksvergabe

Kriterienkatalog

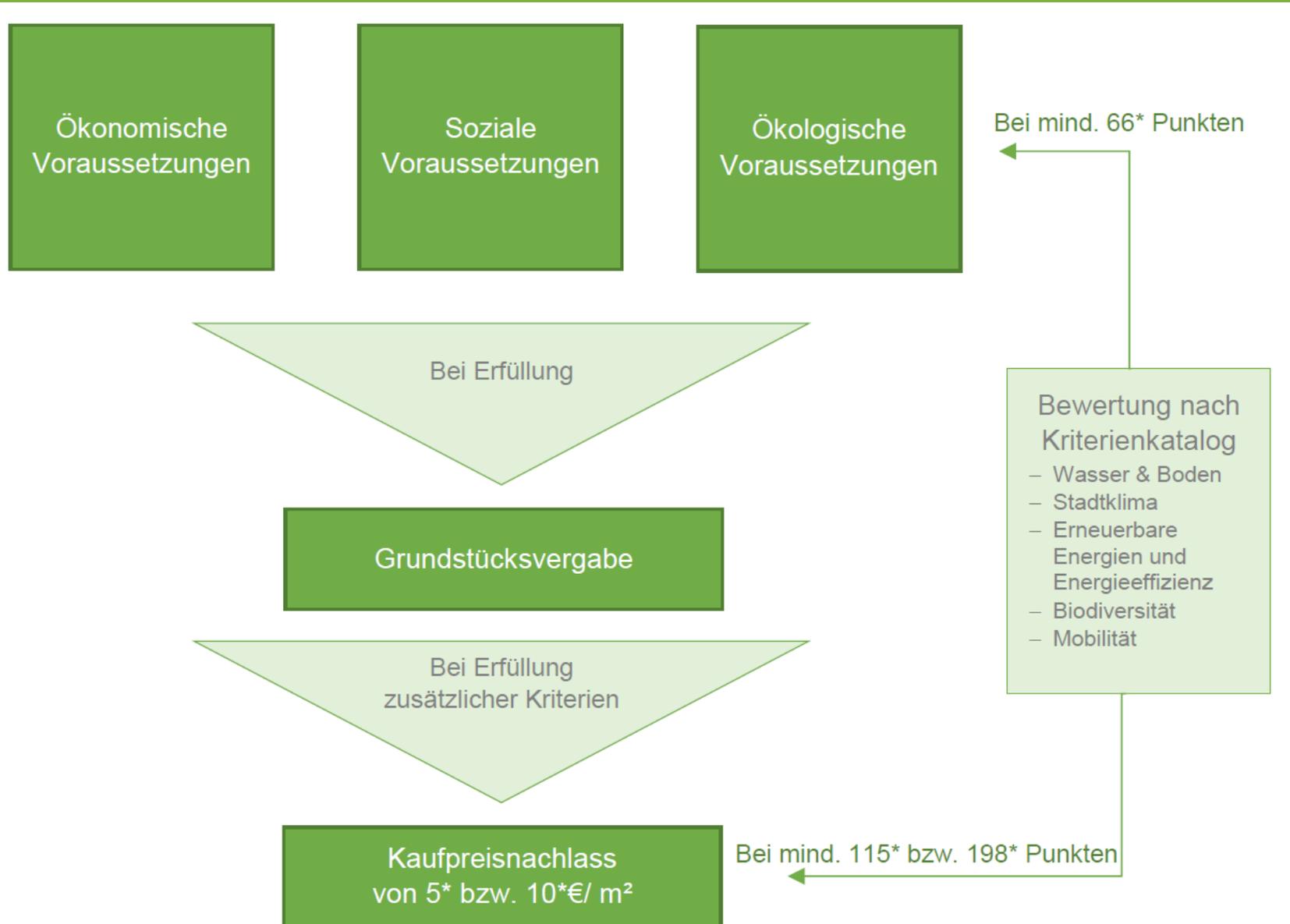
- 5 Kategorien: Wasser und Boden, Stadtklima, Erneuerbare Energien und Energieeffizienz, Biodiversität und Mobilität
 - 22 Maßnahmen mit max. 10 oder 20 Punkte → insgesamt 330 Punkte
 - Bewertungsmatrix
 - i.d.R. Unterteilung in vier Stufen (2,5; 5; 7,5; 10 oder 5; 10; 15; 20)
 - Bewertungsbogen wird Interessenten zur Verfügung gestellt
- Prüfung einzelner Maßnahmen, umfassende ökologische Bewertung

Handlungsfeld: Grundstücksvergabe

- **Vergabe** eines Grundstücks ab x % der Gesamtpunktzahl, mindestens x Punkte
- **Preisnachlass Stufe 1** mit x € pro m²
beim Grundstückskauf ab x % der Gesamtpunktzahl, mindestens x Punkte
- Preisnachlass **Stufe 2** mit x € pro m²
beim Grundstückskauf ab x % der Gesamtpunktzahl, mindestens x Punkte

Beispiel:

- **Vergabe** eines Grundstücks ab 20 % der Gesamtpunktzahl,
mindestens 66 Punkte
- **Preisnachlass Stufe 1** mit 5 € pro m² ab 35 % der Gesamtpunktzahl
mindestens 115 Punkte
- Preisnachlass **Stufe 2** mit 10 € pro m² ab 60 % der Gesamtpunktzahl,
mindestens 198 Punkte



Zeitlicher Ablauf

1. Interessensbekundung

- Detaillierte Pläne zu dem Zeitpunkt nicht nötig
- Kontaktaufnahme erleichtern, noch keine Planungskosten für Unternehmen

2./3. Konkretes Erwerbsinteresse, ggf. Wunsch auf Kaufpreisnachlass

- Verbindliche Absichtserklärung zu ökologischen Maßnahmen
- sofern Maßnahmen noch nicht abschließend durch Unternehmen dargelegt werden (wie Wahl Baumaterial): Vergabe unter Vorbehalt

4. Umsetzung

- Zu späteren Zeitpunkt sind Pläne zu konkretisieren und vorzulegen

Information und Beratung

Zeitpunkt	Beratungsinhalte	Informationsmittel/ Prüfungsmaßstab
Interessensbekundung <i>Aufnahme konkreter Grundstückskaufverhandlungen</i>	Auf das Thema aufmerksam machen	Leitlinie als allgemeine Information
Konkretes Erwerbsinteresse <i>Grundstücksvergabe</i>	Verschiedene Umsetzungsoptionen und Ausweitungen	Leitfaden, Bewertungsmatrix (Kriterienkatalog)
Wunsch auf Kaufpreisnachlass <i>Konkrete Vorhabensberatung</i>	Optimierungsüberlegungen, Details	Leitfaden, Bewertungsmatrix (Kriterienkatalog)
Umsetzung		



Maßnahmenübersicht

Kategorie		Kriterium	Punkte
Wasser und Boden	M1	Flächensparendes Bauen	20
	M2	Offenhalten von wenig frequentierten Flächen	10
	M3	Eingrünung der Grundstücksgrenze	20
	M4	Gemeinsam genutzte Flächen	10
	M5	Schaffung von Rückhalteräumen für Regenwasser	20
Stadtklima	M6	Aufwertung vorhandener Grünflächen	10
	M7	Erhalt bestehender Grün- und Baumstrukturen	20
	M8	Dachbegrünung bei massiver Bauweise	20
	M9	Dachbegrünung bei leichter Bauweise	10
	M10	Fassadenbegrünung	20
	M11	Wahl des Baumaterials	20

Maßnahmenübersicht

Kategorie		Kriterium	Punkte
Erneuerbare Energien und Energieeffizienz	M12	Energetische Bauqualität von Bürogebäuden	10
	M13	Effektive Energienutzung	10
	M14	Vorhandensein eines Solar- Stromspeichers	10
	M15	Einsatz von Wärmespeichern	10
	M16	Nutzung erneuerbarer Energien	20
Biodiversität	M17	Förderung der Ansiedlung heimischer Arten	10
	M18	Schaffung eines naturnahen Gewässers	10
	M19	Anlage von Blühstreifen und Blumenwiesen	20
Mobilität	M20	Verleihsysteme	20
	M21	Förderung nachhaltiger Verkehrsmittel	20
	M22	Förderung des Radverkehrs	10
			330

Monitoring

- **Transparenz**
 - Festlegung von Mindestpunktzahlen für Vergabe und Preisnachlass
 - Offenlegung der erreichten Punktzahl im Kriterienkatalog
- **Wirkungsgefüge**
 - Erfolgskontrolle, ein Jahr nachdem das 10. Bauvorhaben abgeschlossen wurde
 - Zuständigkeit könnte auf die ab 2020 existierende Stelle für das Verbundprojekt „Grünstatt Grau - Gewerbegebiete im Wandel“ fallen
 - Ein entsprechender Förderbescheid wurde der Stadt erteilt
- **Sicherung**
 - Privatrechtlichen Kaufvertrag:
 - inkl. Maßnahmen, die im Katalog als zutreffend gelten
 - Problem: Vergabe unter Vorbehalt; Umsetzung muss nachgewiesen werden

Einzelfragen

Baurechtliche Festsetzungen

- Bsp. B-Plan 8-21 (Erweiterung Industriepark):
 - Dachbegrünungen für Flachdächer sowie flachgeneigte Dachflächen von 0 bis 10 Grad festgesetzt
- Maßnahmen, die B-Plan entsprechen, werden nicht mit Punkten angerechnet
- Außer: Maßnahme geht über Festsetzung hinaus

Einzelfragen

Doppelte Förderung

- Preisnachlass und Förderung durch Business + Biodiversität nicht möglich
- Außer: Zusätzliche Punkte, die nicht für Preisnachlass benötigt werden

- Bsp.:

Erreicht: 133 Punkte

Benötigt für Preisnachlass: 115 Punkte

Differenz: + 18 Punkte

133 Punkte - 15 Punkte für Dachbegrünung = 118 Punkte insgesamt

→ Preisnachlass in Höhe von 5 €/ m²

und Förderung durch Business + Biodiversität (max. 10000 € für Dachbegrünung)

Einzelfragen

Flexibilität

- Einzelne Maßnahmen evtl. nicht umsetzbar
 - z.B. kein Baum zum Erhalt auf Grundstück vorhanden
- Aber: Jedes Unternehmen kann die für sich passenden Maßnahmen auswählen
→ Kriterienkatalog für alle Konstellationen anwendbar
- Voraussetzung: Mindestpunktzahl muss flexible Anwendung zulassen

Einzelfragen

Maßnahmendopplung

- Evtl. wird Maßnahme umgesetzt, die zugleich zwei Maßnahmen des Kriterienkatalogs entsprechen
 - z.B. Randstreifen = Blühstreifen
- Zuordnung einer Maßnahme zu zwei Kriterien möglich

Einzelfragen

Teilpunkte

- Ggf. unterschiedliche Maßnahmen innerhalb der übergeordneten Maßnahme
- Innerhalb einer Maßnahme sind mehrere Teilpunkte möglich
- Bsp: Förderung nachhaltiger Verkehrsmittel
 - 5 Ladestation für E-Bikes
oder Ladestation für E-Cars (Strom aus Erzeugung erneuerbarer Energie)
oder einfache überdachte Parkfläche für Fahrräder
oder Möglichkeit zur Fahrradreparatur und Luftstation
 - 10 Gemeinsam genutzte gesicherte Abstellfläche für Fahrräder
 - 20 Gesicherte Abstellfläche für Fahrräder, Möglichkeit zur Mietung einer Fahrradbox
- Addition bis zu 50 % der Punktzahl möglich: 10 → 15 oder 20 → 30

Einzelfragen

Weitere Bestimmungen, wie Bestandsflächen

- Rückwirkung des Kaufpreisnachlasses ausgeschlossen
- Stattdessen:
 - Beratungsangebot
 - Förderprogramm Business + Biodiversität

Beispiel: Schaffung von Rückhalteräumen für Regenwasser (M5)

Neben der Anlage versickerungsfähiger Flächen sind auch Regenrückhalteräume vorteilhaft. Durch den Klimawandel ist von der Häufung von Starkregenereignissen auszugehen, was bei einem hohen Versiegelungsgrad zu Überschwemmungen führen kann. Auch versickerungsfähiger Bodenbelag ist je nach Bedingung begrenzt aufnahmefähig. Regenrückhalteräume, wie Retentionsmulden oder Gräben sind eine gute Ergänzung auf einem Gewerbegrundstück. Aber auch kleinere Maßnahmen, wie Baumrigolen oder Zisternen sind sinnvoll, da dadurch das Regenwasser vor Ort genutzt werden kann für Produktionsprozesse bis hin für Sanitäranlagen.

- Zielsetzung
 - Prävention Starkregenereignis
 - Versickerung oder Nutzung des Regenwassers
- Vorteile
 - Ggf. optisch ansprechend
 - Ggf. Förderung der Biodiversität
 - Unternehmen: Geringere Abwassergebühr



Beispiel: Schaffung von Rückhalteräumen für Regenwasser (M5)

Maßstab Punktevergabe:

- 5 Retentionstiefbeet/ Retentionsbaum (Baumrigole)
- 10 Absenkung Parkplatz mit Schlitzborde (dahinter Grünfläche)
- 15 Rest Regenwasser wird in öffentlichem Kanal eingeleitet, übriger Teil fließt in:
Retentionsmulde,
oder Graben,
oder Regenrückhaltebecken (naturbelassen)
oder Zisterne mit Nutzung des Regenwassers für Produktion/ Reinigung/ Sanitäranlagen
- 20 Regenwasser wird nicht in öffentlichem Kanal eingeleitet, stattdessen fließt es in:
Retentionsmulde
oder Graben
oder Regenrückhaltebecken (naturbelassen)
oder Zisterne mit Nutzung des Regenwassers für Produktion/ Reinigung

Beispiel: Nutzung erneuerbarer Energien (M16)

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die Herstellung eigenen Stroms erfolgt vor allem durch Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche oder an der Fassade, wobei fassadenflächige weniger effizient sind. Die Verbindung mit einer Dachbegrünung erhöht wiederum die Effizienz einer dachflächigen Photovoltaikanlage. Außerdem sind Kleinwindkraftanlage umsetzbar. Neben der Stromerzeugung sind zu der Nutzung erneuerbarer Energien eine kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und die Kälteerzeugung über eine wassergekühlte Kälteanlage zu verstehen.

- Zielsetzung:
 - Ressourcenschonung
- Vorteile:
 - Unternehmen: Finanzielle Einsparung
 - Entlastung der Stromnetze



Beispiel: Nutzung erneuerbarer Energien (M16)

Maßstab Punktevergabe:

- 5 Photovoltaik, 25 % bis 49 % der gesamten Dachfläche
oder Photovoltaik \geq 50 % der gesamten Fassadenfläche
- 10 eine Kleinwindkraftanlage (rund 6 m Rotordurchmesser)
oder Photovoltaik, 50 % bis 74 % der gesamten Dachfläche
oder kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
oder Kälteerzeugung über eine wassergekühlte Kälteanlage
- 15 Photovoltaik, \geq 75 % der gesamten Dachfläche
- 20 Photovoltaik, \geq 95 % gesamten Dachfläche

Szenario

Grundstücksfläche: insg. 55000 m²

Gebäudefläche: insg. 18000 m² (u.a. Bürogebäude > 2- geschossig)

Versiegelte Fläche: 21500 m²

Gesamtversiegelte Fläche (GRZ): 0,72

Unversiegelt: 10000 m² Rasen + 900 m² Randstreifen Rasen = 20 %

Rasengitterstreifen auf Parkplatz

1100 m² = 2 % Bestandsgrün, 15 Bestandsbäume (44 - 154 cm Stammumfang)

4000 m² = 7 % Blühstreifen

Außerdem: 500 m² = 3 % Dachbegrünung, extensiv

2700 m² = 15 % Photovoltaik, Dachfläche

Szenario

Punktevergabe

Maßnahme	Bewertungsmaßstab	Punkte
M1	GRZ < 0,8, teilw. > 1 Geschoss	15
M2	10900 m ² Randstreifen/ Rasen = 20 % Rasengittersteine Parkplatz	(10 + 10) 15
M7	15 Bestandsbäume 44- 154 cm Stammumfang	10
M5	Absenkung Parkplatz mit Schlitzborde	10
M9	11000 m ² = 61 % Dachbegrünung Halle	5
M17	Insektenhotel 4 m ²	10
M19	Blühstreifen 7 %	5
M21	Gesicherte Abstellfläche für Fahrräder	10
M22	Umkleiden und Spinde	5
		= 85 (26 %)

→ Grundstücksvergabe möglich, kein Preisnachlass (ab 115) beim Grundstückskauf

Weiteres Vorgehen

- Zeitnahe Übersendung des Konzeptes in Anschluss an den Ausschuss
- Politische Beratung, insbesondere über:
 - Grundsätzlicher Aufbau
 - Mindestpunktzahlen für Vergabe und Preisnachlass
 - Höhe des Preisnachlasses
- Für weitere Informationen und Rückfragen bitte an die Verwaltung wenden
 - Bei Wunsch gerne auch in Fraktionssitzungen

Weiteres Vorgehen

- Rückmeldung bis zum 31.10.2019 an:
Astrid Cox
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Stabsstelle Stadtentwicklung
Tel.: 02871 953-391
astrid.cox@mail.bocholt.de
- Auswertung der Rückmeldungen und Zwischenbericht im Ausschuss für Planung und Bau am 13.11.2019
- Gemeinsamer Ausschuss am 05.12.2019
- Beschluss im Rat am 18.12.2019

Fragen

Ende