



Standortsuche im Rahmen der Erweiterungsbestrebungen der Firma Langendorf in Waltrop

August 2018

Inhalt

1. Einführung	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Herangehensweise	5
2. Erweiterungsoptionen am bisherigen Standort	7
3. Planerisch gesicherte FNP- und Regionalplan-Reserven in Waltrop	9
4. Identifizierung geeigneter Standorte auf der Grundlage raumordnerischer Vorgaben	12
4.1 Ziel 6.3-3 LEP 2017 Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen – das Ziel und seine Intention	12
4.2 Standortsuche im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich	13
4.3 Brachflächenpotentiale im sonstigen Freiraum	55
4.4 Möglichkeiten interkommunaler Zusammenarbeit	55
4.5 Standortpotentiale im sonstigen Freiraum	58
4.6 Identifizierter Standort „Im Dicken Dören“	64
5. Zusammenfassung	67
Quellenverzeichnis	72
Abbildungsverzeichnis	73
Anlagen: Zwei Schreiben der Firma Langendorf und verschiedene Gutachten	75
Impressum	80

1. Einführung

1.1 Ausgangslage

Das Unternehmen Fahrzeugbau Langendorf in Waltrop beabsichtigt eine erhebliche Erweiterung und die Zusammenführung bislang getrennter Unternehmensstandorte vorzunehmen und benennt dafür einen Basisflächenbedarf von 6 ha. Die Geschäftsführung des Unternehmens hat die Stadt Waltrop in einem förmlichen Schreiben vom 17. Januar 2017 über diese Bedarfslage informiert. Mit einem weiteren Schreiben vom 18. September 2017 hat das Unternehmen darüber informiert, dass sich die Expansionspläne im Zuge der Hereinahme eines neuen Mehrheitsgesellschafters deutlich ausgeweitet haben. Auf Grund dieser Planungen ist aus Sicht des Unternehmens am neuen Standort eine zusätzliche Reservefläche von 4 ha erforderlich (Vgl. zwei Schreiben der Firma Langendorf; siehe Seite 70 ff - Anlagenverzeichnis).

Die Firma Langendorf verfügt über eine lange Tradition in Waltrop und möchte wegen seiner ortsansässigen Fachkräfte nach Möglichkeit an diesem Standort festhalten. Langendorf beschäftigt derzeit 273 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und hat ihren Personalbestand in den letzten Jahren kontinuierlich vergrößert. Die Planungen der Gesellschafter sehen mittelfristig eine Steigerung der Produktion von derzeit rund 1.000 auf rund 2.500 Fahrzeuge pro Jahr vor.

Aktuell verzeichnet das Unternehmen durch Produktion, Reparatur und Service rund 3.500 LKW-Fahrten pro Jahr. Diese Fahrten werden derzeit vollständig durch das Waltroper Stadtgebiet abgewickelt. Überdies sind die beiden bestehenden Produktionsstandorte im Stadtgebiet mit zusammen 4,5 ha flächenmäßig völlig ausgereizt und schließen unmittelbar an Wohngebiete an.

Abbildung 1 veranschaulicht die Siedlungsstruktur der Stadt Waltrop. Die betroffenen Gebiete (nach Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe) sind in orange (Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB) und hellgrau (GIB) dargestellt. Die dunkelgrau dargestellte LEP VI-Fläche ist für landesbedeutsame industrielle Großvorhaben reserviert, liegt im Außenbereich und spielt in der weiteren Untersuchung keine Rolle. Die beiden bestehenden Standorte der Firma Langendorf im Stadtgebiet sind mit roten Punkten dargestellt.

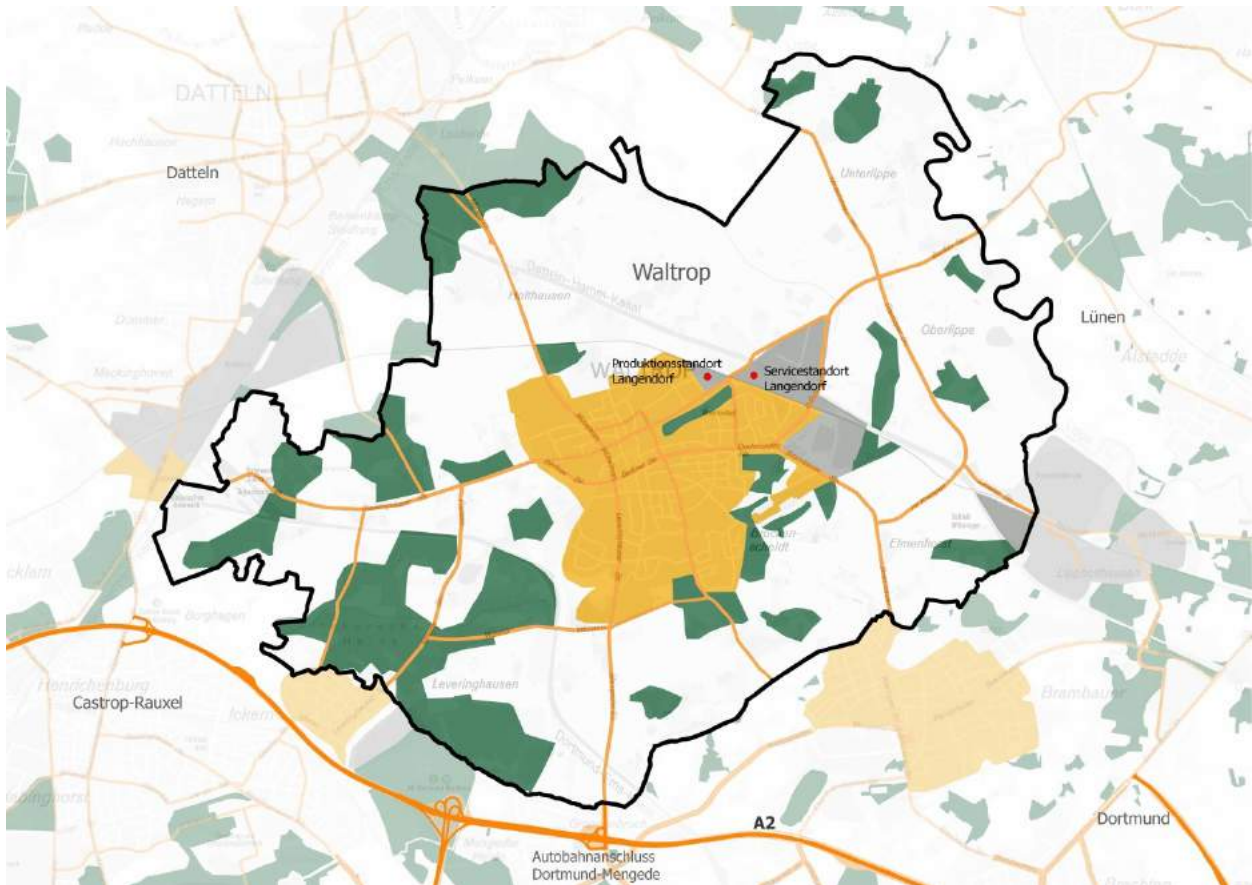


Abbildung 1 – Siedlungsstruktur der Stadt Waltrop mit Standorten Firma Langendorf

Auf Grund der Auftragslage und des angepeilten Wachstums wird sich die Zahl der LKW-Fahrten auf deutlich mehr als 5.000 erhöhen, die im Drei-Schicht-Betrieb abgewickelt werden sollen. Zudem ist es betriebswirtschaftlich sinnvoll, die bislang getrennten Standorte für Produktion und Service räumlich zusammen zu führen.

Aus Sicht des Unternehmens muss der künftige Standort eine Mindestgröße von rund 6 ha aufweisen, innerhalb dieser Fläche eine Produktionshalle von 200 x 60 Metern ermöglichen und in einem ausgewiesenen GI-Gebiet liegen. Um einen produktiven Betriebsablauf zu gewährleisten (Zufahrten zur Produktionshalle, Lagerlogistik, Wendekreise der LKW und der produzierten Anhänger) muss die unterste Kantenlänge des Grundstücks ca. 200 Meter betragen. Sogenannte Handtücher (Grundstückszuschnitte von z.B. 100 x 600 Meter) sind somit betriebswirtschaftlich nicht darstellbar.

Darüber hinaus ist es wegen der zahlreichen LKW-Fahrten von besonderer Bedeutung, dass die äußere Erschließung die Vermeidung von Stadtfahrten ermöglicht.

Rechtliche Grundlagen der Untersuchung waren die Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) sowie alle einschlägigen rechtlichen Rahmenbedingungen wie z. B. das BauGB,

der Abstandserlass des Landes NRW und die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Die Tätigkeit der Fa. Langendorf ist genehmigungsrechtlich als „Bau von Metallbehältern in geschlossenen Räumen“ zu beurteilen. Nach dem Abstandserlass NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2.4. 1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) ist hierfür ein Abstand von 200 Metern zu Wohngebieten und 100 Metern zu Wohnnutzungen im Außenbereich anzusetzen.

Zusätzlich sind durch den geplanten 24 h Betrieb regelmäßig 300 Meter Abstand einzuhalten. Da zumutbare Maßnahmen wie die Nutzung der zu bauenden Werkshalle als Schallschutzkörper (Fassade, Ausrichtung des Baukörpers auf dem Gelände) und die Einhaltung des 300 Meter Abstandes für die verkehrliche Abwicklung der Betriebsprozesse vorausgesetzt werden können, wird in diesem Gutachten ein Mindestabstand von 200 Metern zu den nächsten Wohnbaufläche veranschlagt.

Jede Unterschreitung dieser Abstände ist nur dann genehmigungsfähig, wenn im Rahmen individueller Immissionsschutzgutachten eine Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnbebauung nachgewiesen werden kann. Da die Firma Langendorf durch den 3-Schicht-Betrieb ihrer Reparatursparte dauerhaft auch nachts Verkehrsemissionen erzeugt, kann jedoch eine Genehmigungsfähigkeit innerhalb der vorgeschriebenen Abstände ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Waltrop die Arbeitsgemeinschaft BfR (Büro für Regionalanalyse; Dortmund) und GseProjekte (Büro für Regionalentwicklung; Dinslaken) mit einer Standortprüfung beauftragt.

1.2 Herangehensweise

Im Auftrag der Stadt Waltrop wurden systematisch alle Flächen innerhalb des Stadtgebiets abgeprüft und bewertet, die potentiell als Standorte für die Verlagerung der Firma Langendorf in Frage kommen. Darüber hinaus wurden alle bereits planerisch gesicherten gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Emischer-Lippe in Waltrop sowie zusätzlich weitere Standortpotenziale in Nachbarkommunen einbezogen.

Die Standortprüfung wurde zunächst auf der Grundlage des vom Unternehmen genannten Basis-Flächenbedarfs von 6 ha durchgeführt. Die potenzielle Erweiterung des Standortes um 4 ha wurde nur berücksichtigt, wenn die Prüfung an einem konkreten Standort eine grundsätzliche Realisierbarkeit des Basis-Flächenbedarfs ergeben hat.

Die Standortprüfung gilt formal als abgeschlossen, wenn nach erfolgtem Prüfschritt ein geeigneter und auf die Anforderungen des Unternehmens ausgerichteter Standort identifiziert

werden konnte, der auch mit den zu beachtenden rechtlichen Rahmenbedingungen vereinbar ist. Demgemäß wurde für die Standortsuche folgende Herangehensweise gewählt, die auf einer Analyse von möglichen Flächenpotentialen „von Innen nach Außen“ fußt:

- Mögliche Erweiterungsoptionen am gegenwärtigen Standort
- Planerisch gesicherte FNP- und Regionalplan-Reserven in Waltrop
- Standortsuche im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich
- Brachflächenpotentiale im sonstigen Freiraum
- Möglichkeiten interkommunaler Zusammenarbeit
- Standortpotentiale im sonstigen Freiraum

Die folgende Abbildung 2 stellt die in die Untersuchung einzubeziehenden Siedlungsflächen zur besseren Orientierung isoliert dar.

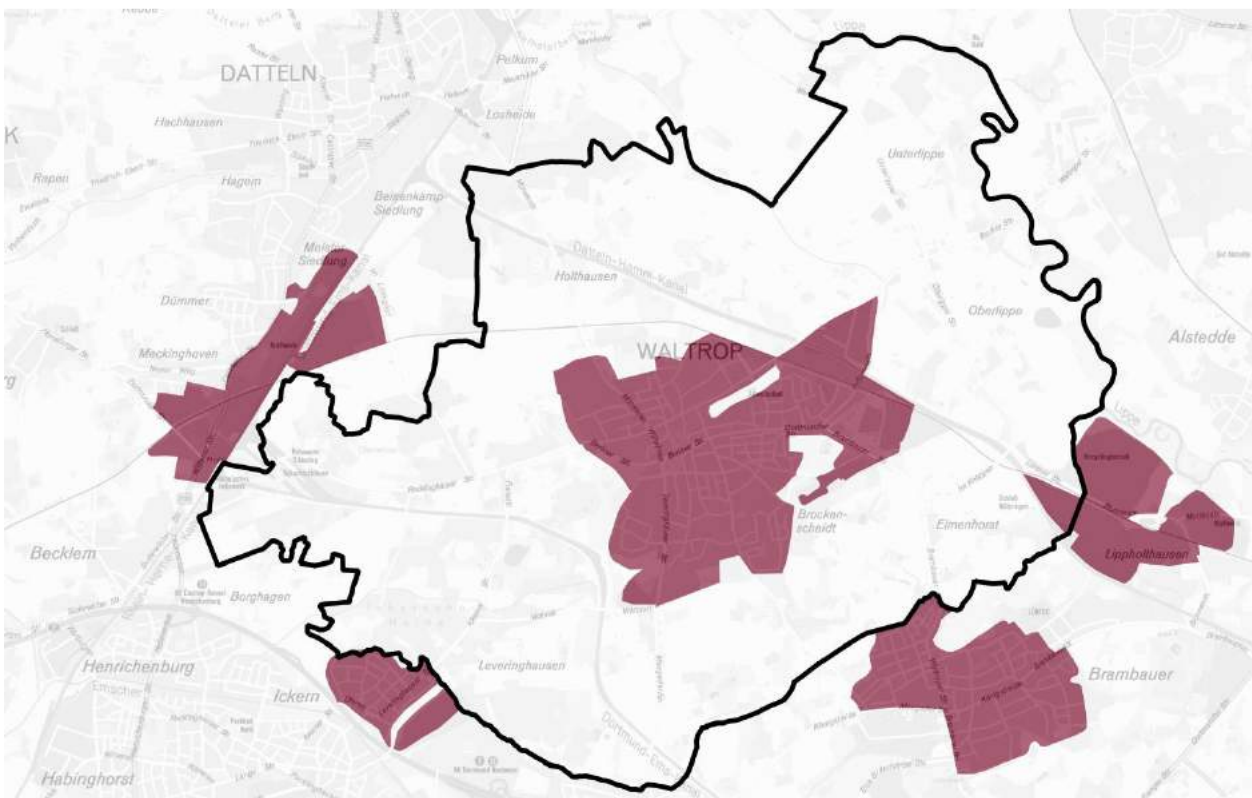


Abbildung 2 – Darstellung der in die Untersuchung einzubeziehenden Siedlungsflächen

2. Erweiterungsoptionen am bisherigen Standort

Im Sinne einer nachhaltigen und flächenschonenden Siedlungsentwicklung sind zunächst die Erweiterungsoptionen an den bestehenden Betriebsstandorten zu prüfen.

Direkt nördlich anschließend an das bereits existierende Betriebsgelände der Firma Langendorf am Standort Bahnhofstraße 115 (Luftbild 1 unten) befindet sich eine Freifläche, die grundsätzlich als naheliegende Erweiterungsoption betrachtet werden muss.



Luftbild 1: Derzeitige Standorte

Für die zu erstellende Werkshalle von 200 Metern Länge ist – wie bereits in Kapitel 1.1 dargestellt – ein Grundstück mit Ausmaßen zwischen 200 und 300 Metern notwendig. Die rote Schraffierung im folgenden Luftbild 2 zeigt diese Mindestgröße an. Mit roten Punkten markiert sind vorhandene schutzwürdige Wohnnutzungen in solitärer Lage.

Aufgrund der mangelnden Abstände zu schutzwürdigen Wohnnutzungen ist diese Fläche nicht geeignet. Das mit der roten Schraffierung angedeutete Gelände zum Bau einer Halle von 200 Metern Länge mit entsprechendem Manövrierraum kann zu den bestehenden Wohngebieten westlich des Betriebsstandortes keinen ausreichenden Abstand einhalten. Zu diesen bestehenden Wohnnutzungen liegen die Abstände unter 80 Meter, was selbst bei aufwendigsten Emissionsschutzmaßnahmen nicht genehmigungsfähig sein dürfte. Eine Veränderung des Grundstückszuschnitts hin zu größerer Länge und geringerer Breite würde an diesem Sachverhalt nichts ändern.

Darüber hinaus würden sich wegen der querenden Hamm-Osterfelder Bahntrasse (siehe gestrichelte Linie in Luftbild 2) unüberwindbare Einschränkungen für die innerbetriebliche Logistik ergeben, da das Betriebsgelände dadurch zerschnitten wird. Auch die Erschließung des Geländes von Osten ist nicht möglich, da sie direkt an der Wohnnutzung Borker Straße 1 vorbeiführt und die Bestimmungen der TA Lärm insbesondere im Falle des Nachtverkehrs nicht einzuhalten wären.



Luftbild 2: Erweiterungsoption am bisherigen Standort

Aus diesen Zusammenhängen heraus zeigt sich, dass eine Erweiterung der Firma Langendorf an den gegenwärtigen Standorten nicht möglich ist.

3. Planerisch gesicherte FNP- und Regionalplan-Reserven in Waltrop

Im nächsten Verfahrensschritt ist zu prüfen, ob die Firma Langendorf auf eine bereits planerisch gesicherte gewerbliche Baufläche oder GIB-Reserve im Stadtgebiet verlagert werden könnte.

Die Stadt Waltrop verfügt nach ruhrFIS 2014/ruhrAGIS 2017 über 15 gewerbliche Potenzialflächen mit insgesamt 27 ha (siehe Abbildung 3). Da für die Betriebsverlagerung der Firma Langendorf eine Mindestgröße von 6 ha vorzusehen ist, kommt lediglich eine Fläche am östlichen Siedlungsrand an der Grenze zu Lünen potentiell infrage. Diese Fläche wird im Folgenden gesondert betrachtet. Alle anderen Reserven weisen Flächengrößen von deutlich unterhalb von 6 ha auf und können damit diese grundsätzliche Anforderung der Firma Langendorf nicht erfüllen. Von einer näheren Untersuchung dieser Flächen ist daher abzusehen.

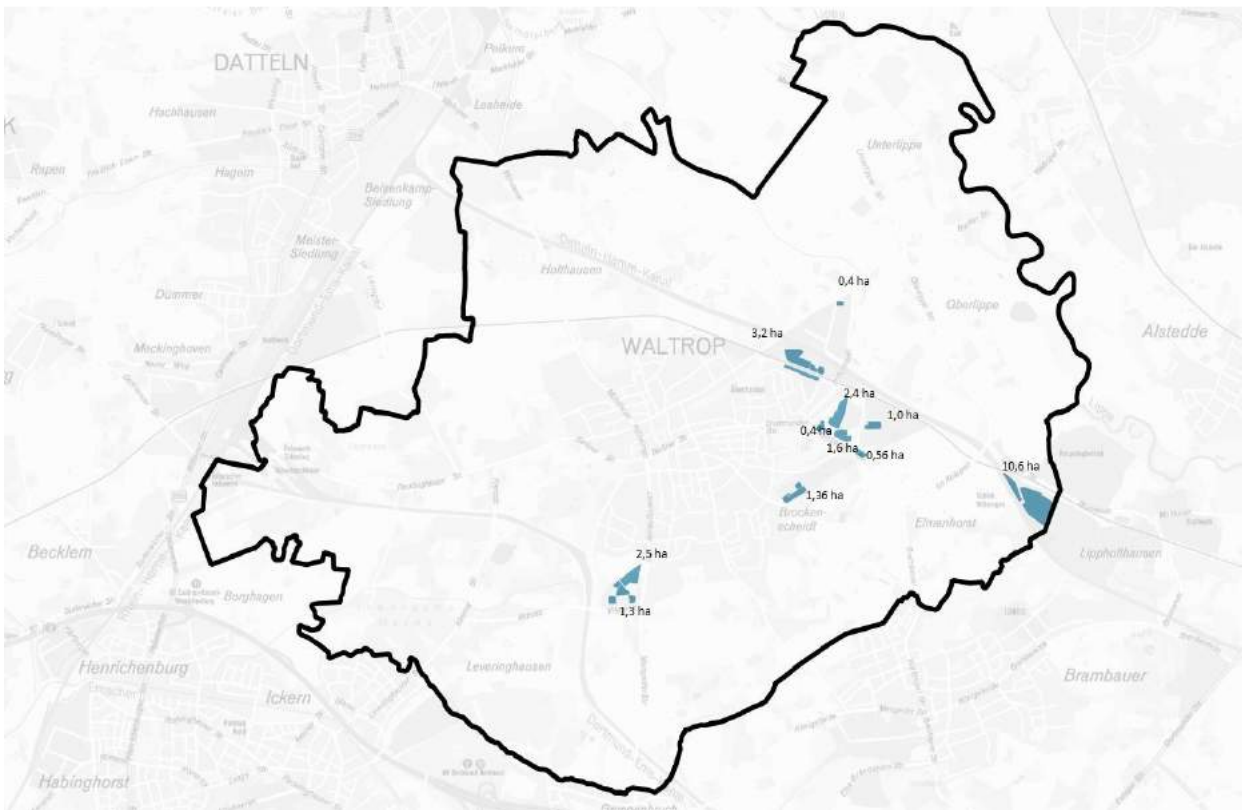


Abbildung 3 - Siedlungsflächenreserven gemäß ruhrFis 2014/ruhrAGIS 2017

Auf Grund der geforderten Mindestgröße von 6 ha kommt prinzipiell nur die Fläche „Stumm-Hafen“ an der östlichen Stadtgrenze zu Lünen mit einer Größe von brutto 12 ha (netto rund 10,6 ha) in Betracht (siehe Luftbild 2). Sie befindet sich im Eigentum der Firma Trianel und verfügt über einen ausgebauten, jüngst modernisierten wasserseitigen Anschluss sowie über einen leistungsfähigen Gleisanschluss – insgesamt also über eine bimodale Erschließung, die

insbesondere für hafenaffines Gewerbe geeignet ist. Derartige Angebote sind nicht nur in der Metropole Ruhr sondern in ganz Nordrhein-Westfalen ein rares und gefragtes Gut.

Diesen Aspekt greift insbesondere das „Wasserstraßen-, Hafen- und Logistikkonzept des Landes NRW“ auf, in dem eine stärkere Nutzung der Binnenschifffahrt angestrebt wird. Mehrere Maßnahmen zielen darauf ab, die Binnenschifffahrt zu stärken und ihre Klima- und Umweltfreundlichkeit zu verbessern. Ziel ist es, die Multimodalität zu erhöhen und Verkehre auf klimafreundliche Verkehrsträger zu verlagern. Einen wichtigen Baustein stellt bezogen auf die Sicherung von wertvollen Hafenflächen Handlungsfeld 5 „Zunehmende hafenaffine Nutzung von Hafenflächen und Umstrukturierung der Binnenhäfen vor Neuentwicklung“ dar. Dabei unterstützt die Landesregierung Anstrengungen bestehende Hafengebiete in stärkerem Maße für tatsächlich hafenaffine Aktivitäten zu nutzen und bestehende Hafenflächen besser zu nutzen, ehe neue Erweiterungsflächen entwickelt werden. Aus Sicht der Stadt Waltrop ist die Fläche Stumm-Hafen aufgrund ihrer Lagegunst für eine gewerblich-, industrielle Nutzung mit der Erforderlichkeit des Hafenanschlusses zu entwickeln. Seitens der Stadt Waltrop wurden hierzu wiederholt Gespräche mit dem Wirtschaftsministerium - zuletzt im Juli 2018 -geführt.

Die Firma Langendorf produziert und wartet Kipper- und Muldenfahrzeuge. Sowohl der Abtransport produzierter Fahrzeuge als auch der Reparaturbetrieb können ausschließlich über die Straße abgewickelt werden. Eine Verlagerung des Betriebes auf die Fläche „Stumm-Hafen“ würde eine wertvolle Hafenfläche für hafenaffines Gewerbe blockieren und somit auch der Zielrichtung des Wasserstraßen-, Hafen-, und Logistikkonzepts des Landes NRW entgegenstehen.



Luftbild 3 : Stumm-Hafen

Die Stadt Waltrop hat bereits im Jahr 2007 mit der Firma Trianel vereinbart, dass die Fläche nach dauerhafter Inbetriebnahme des Kraftwerks einer industriellen Nutzung für hafenaffines Gewerbe zugeführt werden soll. Hierzu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Umsetzung der Vereinbarung verzögert sich bis zum heutigen Zeitpunkt auf Grund verschiedener Klageverfahren gegen die Betriebsgenehmigung und der damit verbundenen ungesicherten Rechtslage hinsichtlich der Ansiedlung weiterer emittierender Industriebetriebe.

Im Gegensatz zu den bereits voll ertüchtigten Schienen- und Hafenanschlüssen ist die Straßenanbindung nicht ausreichend. Die Fläche ist nur über eine Behelfsstraße erreichbar, die zudem auf Grund eines in der Trasse stehenden Freileitungsmastes nicht voll ausbaufähig ist.

Für die hier zu begutachtende Betriebsverlagerung der Firma Langendorf ist die Fläche insgesamt als ungeeignet zu beurteilen.

Innerhalb der planerisch gesicherten gewerblichen Bauflächen und regionalplanerisch festgelegten GIB gibt es in der Stadt Waltrop keinen geeigneten Standort für die Verlagerung der Firma Langendorf.

4. Identifizierung geeigneter Standorte auf der Grundlage raumordnerischer Vorgaben

Aus den bisherigen Prüfschritten geht hervor, dass innerhalb der festgelegten Siedlungsbereiche der Stadt Waltrop sowie angrenzend an den bestehenden Betriebsstandort keine geeignete Fläche für die Standortverlagerung und -erweiterung der Firma Langendorf zur Verfügung steht. Im folgenden Schritt ist nun zu prüfen, ob ein geeigneter Bereich für die Festlegung eines neuen GIB im Regionalplan identifiziert werden kann.

4.1 Ziel 6.3-3 LEP 2017 Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen – das Ziel und seine Intention

Die Rahmenbedingungen für die Festlegung eines neuen GIB werden in Ziel 6.3-3 des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) „Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ wie folgt definiert:

„Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen sind unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen festzulegen.

Davon abweichend kann eine im Freiraum liegende Brachfläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen festgelegt werden, wenn über eine ergänzende Zweckbindung bzw. ein ergänzendes textliches Ziel sichergestellt wird, dass nur eine Nachnutzung bereits versiegelter Flächen einschließlich vorhandener Infrastruktur erfolgt und die auf dieser Brachfläche vorhandenen naturschutzwürdigen Teilflächen von der Nachnutzung ausgenommen werden und eine kurzwegige verkehrliche Anbindung gegeben ist. Eine Erweiterung solcher Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen mit Zweckbindung ist nicht möglich.

Weiterhin kann ausnahmsweise ein anderer im Freiraum gelegener Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen festgelegt werden, wenn eine Festlegung unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen aus folgenden Gründen nicht möglich ist:

- topographische und naturräumliche Gegebenheiten oder
- andere entgegenstehende Schutz oder Nutzungsbindungen oder
- die Herstellbarkeit einer leistungsfähigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz nicht möglich ist und keine raumordnerischen Festlegungen entgegenstehen.

Dabei sind vorrangig geeignete Brachflächen mit kurzwegiger Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und an Verkehrsträger mit hoher Transportkapazität (insbesondere Bahn, Schiff, Öffentlicher Personennahverkehr) zu nutzen.“

In den Erläuterungen zu Ziel 6.3-3 des LEP 2017 heißt es u.a. ergänzend: „Weiterhin darf eine Festlegung eines isoliert im Freiraum liegenden GIB ausnahmsweise erfolgen, wenn die Gemeinde gegenüber der Regionalplanung nachweist, dass der Festlegung eines neuen GIB unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen die in Absatz 3 des Ziels genannten Gründe entgegenstehen – selbstverständlich nur insoweit, als dieser Festlegung keine anderen raumordnerischen Festlegungen entgegenstehen“.

Mit dem Ziel 6.3-3 verfolgt der LEP NRW das Anliegen der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken und die weitere Siedlungsentwicklung u.a. an den vorhandenen Infrastrukturen auszurichten. Damit wird die Zielvorgabe des LEP NRW dem Freiraumschutz und der kosteneffizienten Nutzung sowie der angesichts des demographischen Wandels notwendigen Konzentration der Siedlungsentwicklung gerecht (siehe Erläuterung zum Ziel 6.3-3 des LEP NRW).

Gemäß dieser Vorgabe sind also für die Standortsuche zur Verlagerung der Firma Langendorf vorrangig solche Flächenpotentiale zu untersuchen, die unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsbereich anschließen.

4.2 Standortsuche im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich

Abbildung 4 stellt das Siedlungsgebiet der Stadt Waltrop einschließlich der übergeordneten Straßenverbindungen sowie naturräumlich bedeutsamer Bereiche dar. Die blauen Markierungen identifizieren diejenigen Bereiche, an das sich das 6 ha große Betriebsgelände potentiell anschließen könnte. Als Voraussetzungen gelten: Kein Abstand zu den im Regionalplan als GIB festgelegten Siedlungsbereichen sowie 200 Meter Mindestabstand zu den im Regionalplan als ASB festgelegten Siedlungsbereichen (Abstandserfordernisse siehe Kapitel

1.1).

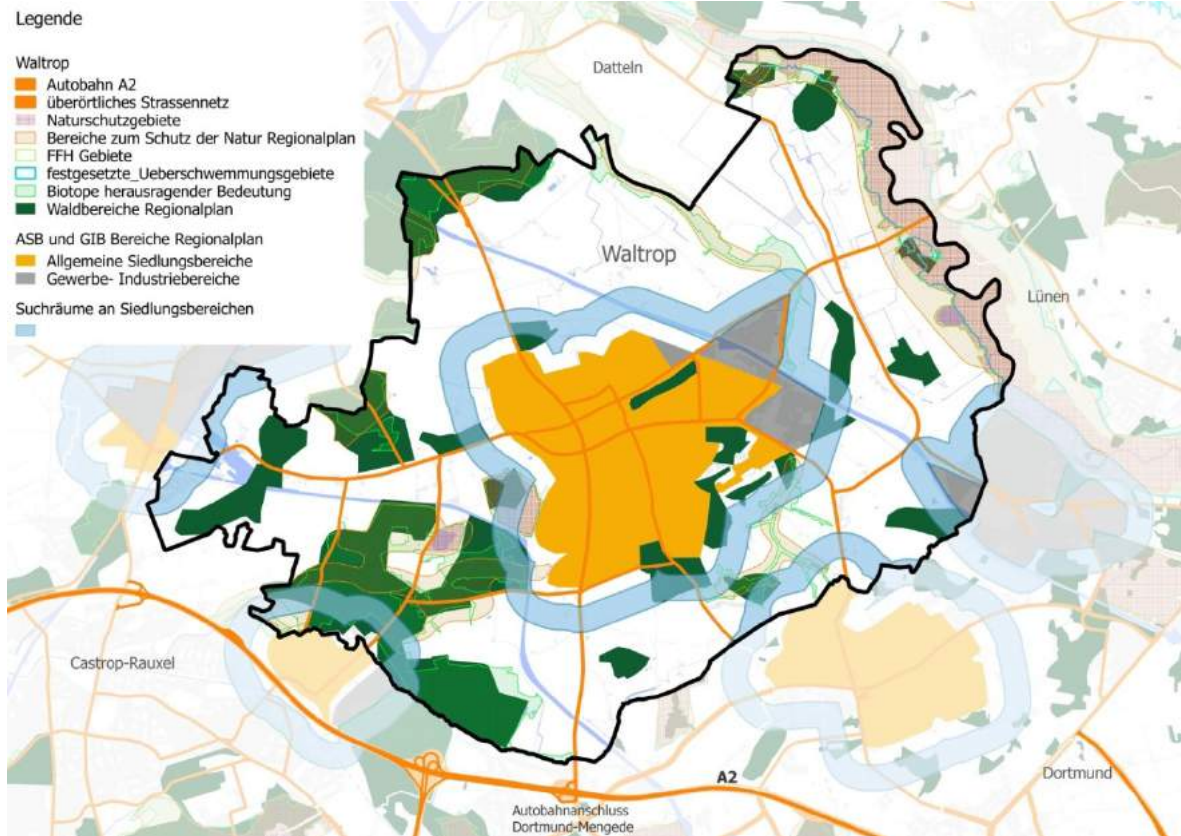


Abbildung 4 – Gemeindegebiet der Stadt Waltrop (Kartengrundlage Flächennutzungskartierung RVR)

Wie bereits erläutert, ist für die Errichtung einer Werkshalle von 200 Metern Länge ein Grundstück mit den Ausmaßen zwischen ca. 200 und 300 Metern notwendig. In Abbildung 5 ist der entsprechende Suchraum mit einem 300 Meter Abstand dargestellt, wobei bei Längsausrichtung des Grundstückes auch 200 Meter ausreichen, die durch eine gestrichelte Linie dargestellt werden. Dadurch kann visuell die optimale, am wenigsten Raum beanspruchende Variante erkannt werden.

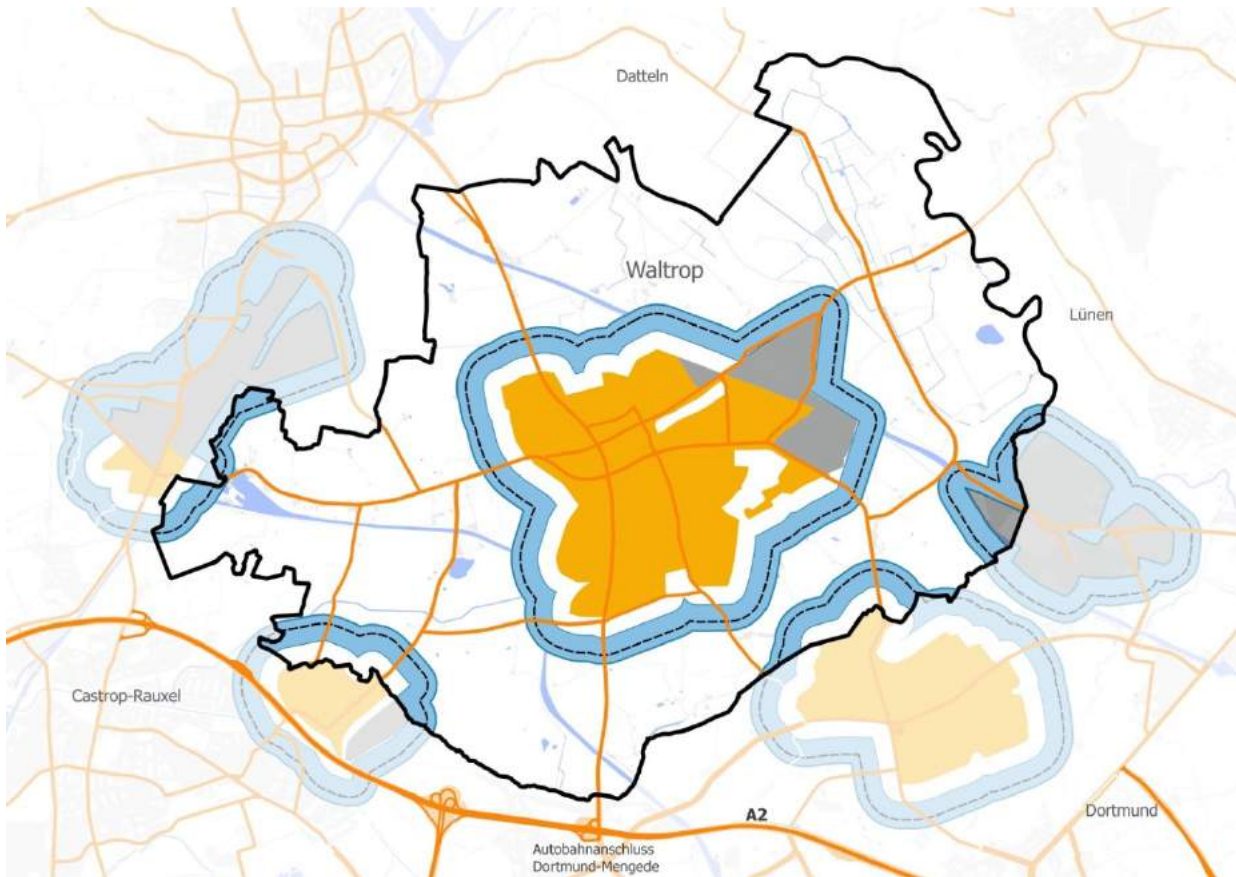


Abbildung 5 – Suchraum angrenzend an ASB

Zur Bewertung der potentiell in Frage kommenden Flächen wird der Suchraum in 22 Untersuchungsabschnitte unterteilt (siehe Abbildung 6). Im Folgenden werden die einzelnen Untersuchungsabschnitte detailliert auf ihre Eignung als möglicher neuer GIB untersucht, der auf einer 6 ha großen Fläche den Betrieb Langendorf aufnehmen könnte.

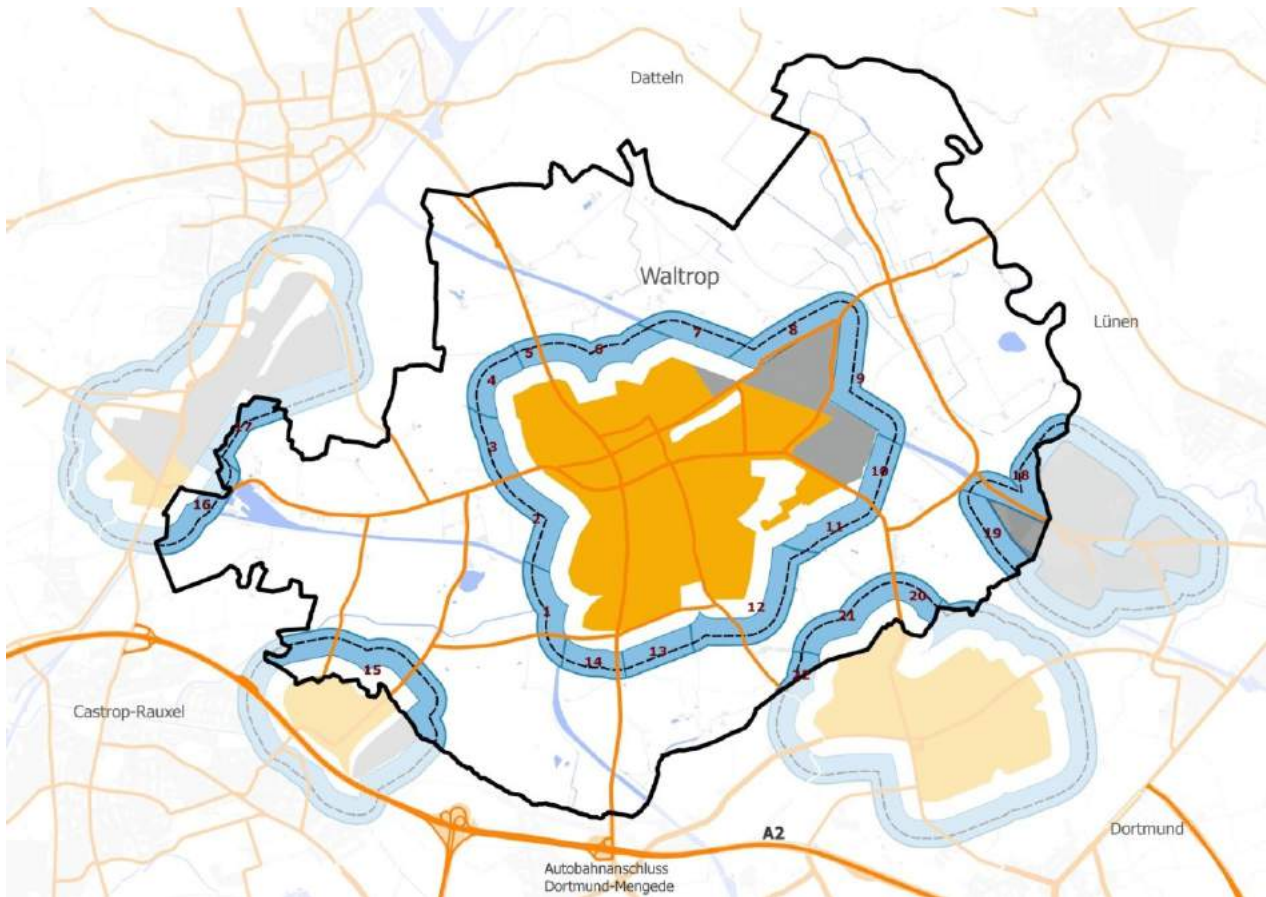


Abbildung 6 – Suchraum mit Einteilung in Untersuchungsabschnitte

Zur Betrachtung der Untersuchungsabschnitte:

In die Darstellung der einzelnen Untersuchungsabschnitte wird zur Orientierung jeweils ein rot schraffiertes, sechs Hektar großes Baufeld in einer Größe von 200 x 300 Meter eingefügt. Dieser Zuschnitt stellt unter den beschriebenen Nutzungsgesichtspunkten eine optimale Lösung dar. Darüber hinaus würde eine grundsätzliche Veränderung des Grundstückszuschnitts für die untersuchten Flächen im Regelfall den Abstand zu Wohnbebauungen vermindern – und ohnehin grundsätzlich keine Lösung für ungeklärte Erschließungsfragen darstellen.

Die Prüfung innerhalb der Untersuchungsabschnitte erfolgt nach den in der Ausnahmeregelung zu Ziel 6.3-3 des LEP NRW definierten Kriterien (1) topografische und naturräumliche Gegebenheiten, (2) andere entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen sowie (3) Herstellbarkeit einer leistungsfähigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Auf den Luftbildern sind die Stadtgrenzen mit einer durchgehenden schwarzen Linie und Wohnbebauungen jeweils mit roten Punkten markiert. Als Kartengrundlage für die Darstellung in den einzelnen Untersuchungsabschnitten wurden die Orthofotos von 2015 gewählt.

Untersuchungsabschnitt 1: Viktorstraße/ Hafen Waltrop



Luftbild 4: Viktorstraße/ Hafen Waltrop

- (1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten:
Auf einen wesentlichen Teil des Untersuchungsabschnittes befindet sich Wald.
- (2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen:
Ein wesentlicher Teilbereich liegt innerhalb des Naturschutzgebietes N 9 (siehe Abbildung 7). Weiterhin schränkt der im Westen und Norden des Untersuchungsabschnittes verlaufende Dortmund-Ems-Kanal (siehe Luftbild 4) die potentiell nutzbaren Flächen weiter ein.
- (3) Herstellbarkeit einer leistungsfähigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz:
Aufgrund der entgegenstehenden Schutz- und Nutzungsbindungen ist die Prüfung der Herstellbarkeit einer leistungsfähigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz obsolet.

Insgesamt ist die Fläche für die geplante gewerbliche Nutzung aufgrund des Naturschutzgebietes N 9 und des Dortmund-Ems-Kanals nicht geeignet.

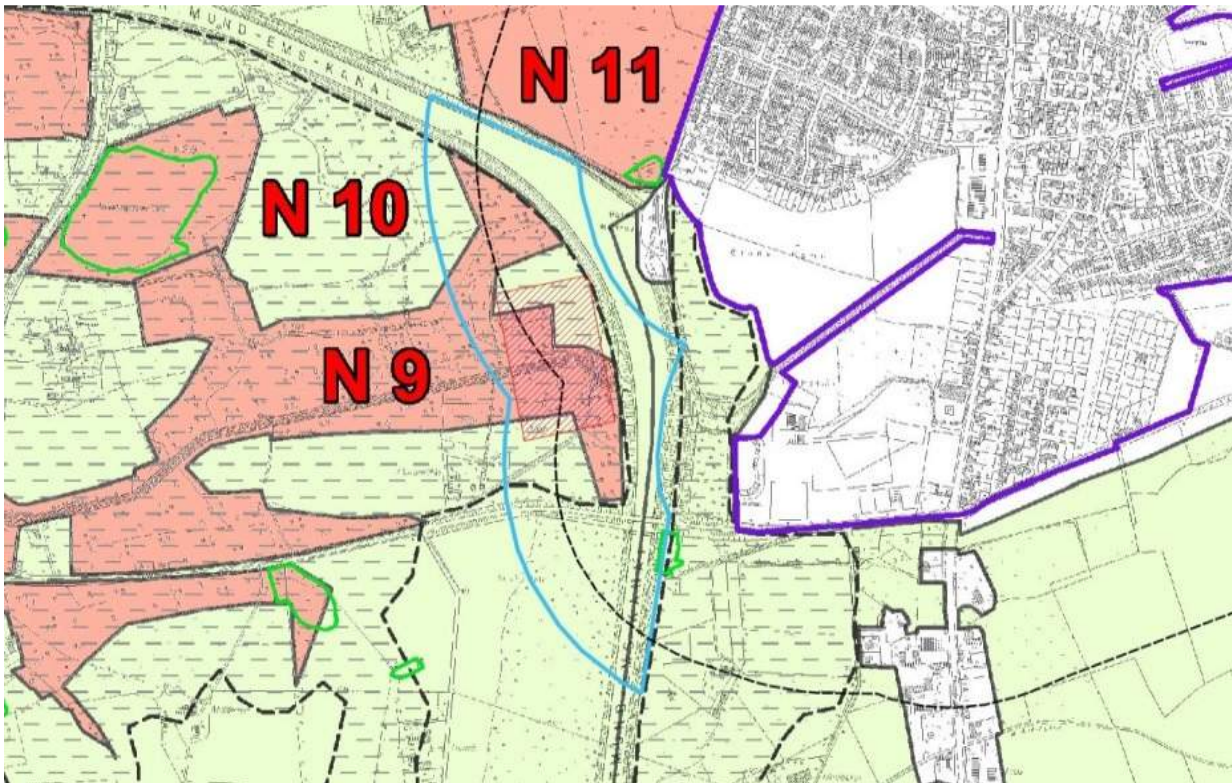


Abbildung 7 – Hervorhebung der Landschafts- und Naturschutzgebiete im Untersuchungsabschnitt 1

Untersuchungsabschnitt 2: Am Veiinghof



Luftbild 5: Am Veiinghof

- (1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten:
Auf einem wesentlichen Teil des Untersuchungsabschnittes befindet sich Wald
- (2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen:
Der südliche und mittlere Teilbereich liegt innerhalb des Naturschutzgebietes N11 (siehe Abbildung 9). Im nördlichen Teilbereich sind verschiedene Wohnnutzungen vorhanden (siehe Luftbild 5).
- (3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz:
Aufgrund der entgegenstehenden Schutz- und Nutzungsbindungen ist die Prüfung der Herstellbarkeit einer leistungsfähigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz obsolet.

Insgesamt ist die Fläche für die geplante gewerbliche Nutzung aufgrund des Naturschutzgebietes N11 und der verschiedenen Wohnnutzungen nicht geeignet.

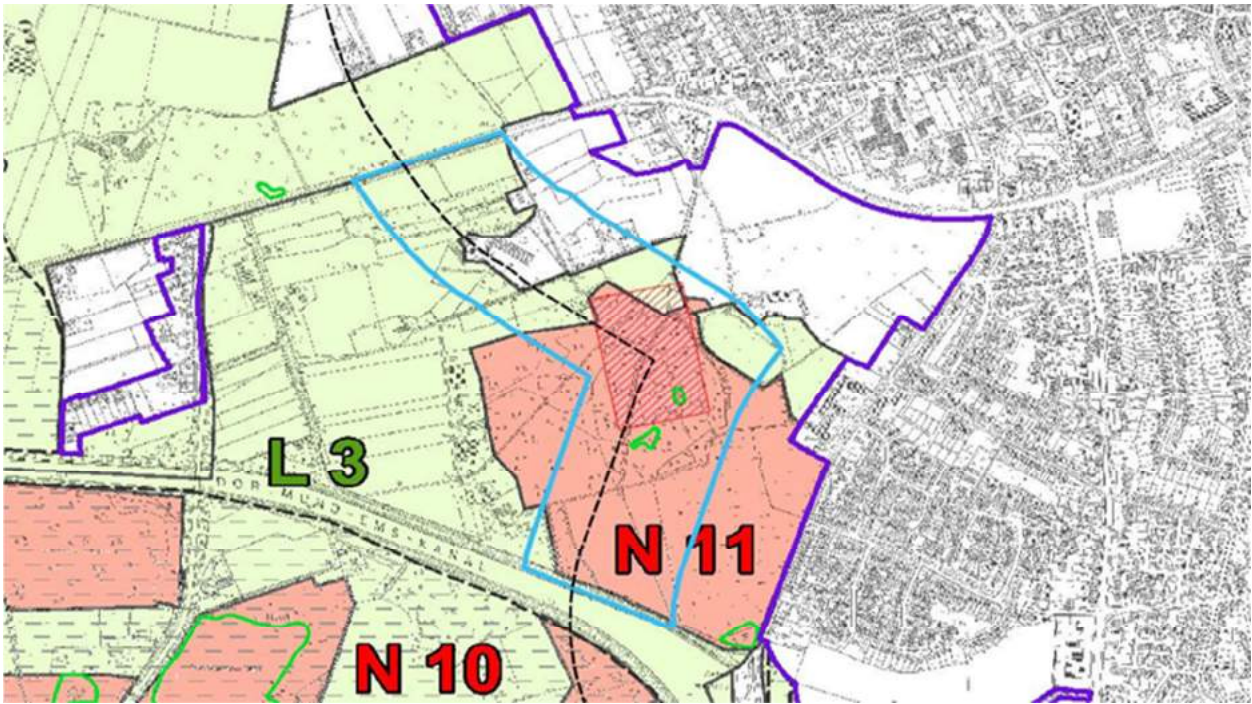


Abbildung 8 – Hervorhebung der Landschafts- und Naturschutzgebiete im Untersuchungsabschnitt 2

Untersuchungsabschnitt 3: Nach der Deine



Luftbild 6: Nach der Deine

- (1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten:
Im südlichen Bereich des Untersuchungsabschnittes befindet sich Wald (siehe Luftbild 6).
- (2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen:
Im nördlichen und mittleren Teilbereich des Untersuchungsabschnittes sind verschiedene Wohnnutzungen vorhanden (siehe Luftbild 6).
- (3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz:
Aufgrund der entgegenstehenden naturräumlichen Gegebenheiten und Schutz- und Nutzungsbindungen ist die Prüfung der Herstellbarkeit einer leistungsfähigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz obsolet.

Insgesamt ist die Fläche für die geplante gewerbliche Nutzung aufgrund der verschiedenen Wohnnutzungen im nördlichen und des Waldes im südlichen Bereich nicht geeignet.

Untersuchungsabschnitt 4: Nördlich Hangel



Luftbild 7: Nördlich Hangel

(1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten:

Im Untersuchungsabschnitt sind keine topografischen oder naturräumlichen Gegebenheiten festzustellen, die einer gewerblichen Entwicklung entgegenstehen.

(2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen:

Der Untersuchungsabschnitt 4 wird von zwei Überlandtrassen mit 380 kV Höchstspannung und der Hamm-Osterfelder-Bahntrasse im nördlichen Teilbereich durchquert. Mögliche Baufelder werden davon tangiert (siehe Abbildung 9). Unter Wahrung des im Abstandserlass vorgeschriebenen Abstands von 40 Metern zu den Trassen, ist das Baufeld für die geplante gewerbliche Nutzung nur unter Modifikationen im Zuschnitt der Fläche realisierbar.

(3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz:

Eine Erschließung mit Anbindung an den überörtlichen Verkehr ist allein aufgrund des 24-Stunden-Betriebes mit entsprechendem Schwerlastverkehr über die südöstliche Wohnsiedlung nicht genehmigungsfähig. Ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz ist nur in östlicher Richtung möglich, müsste an die Münsterstraße (siehe Abbildung 10) erfolgen und zwischen 400 und 700 Meter lang sein. Dabei würden die dort

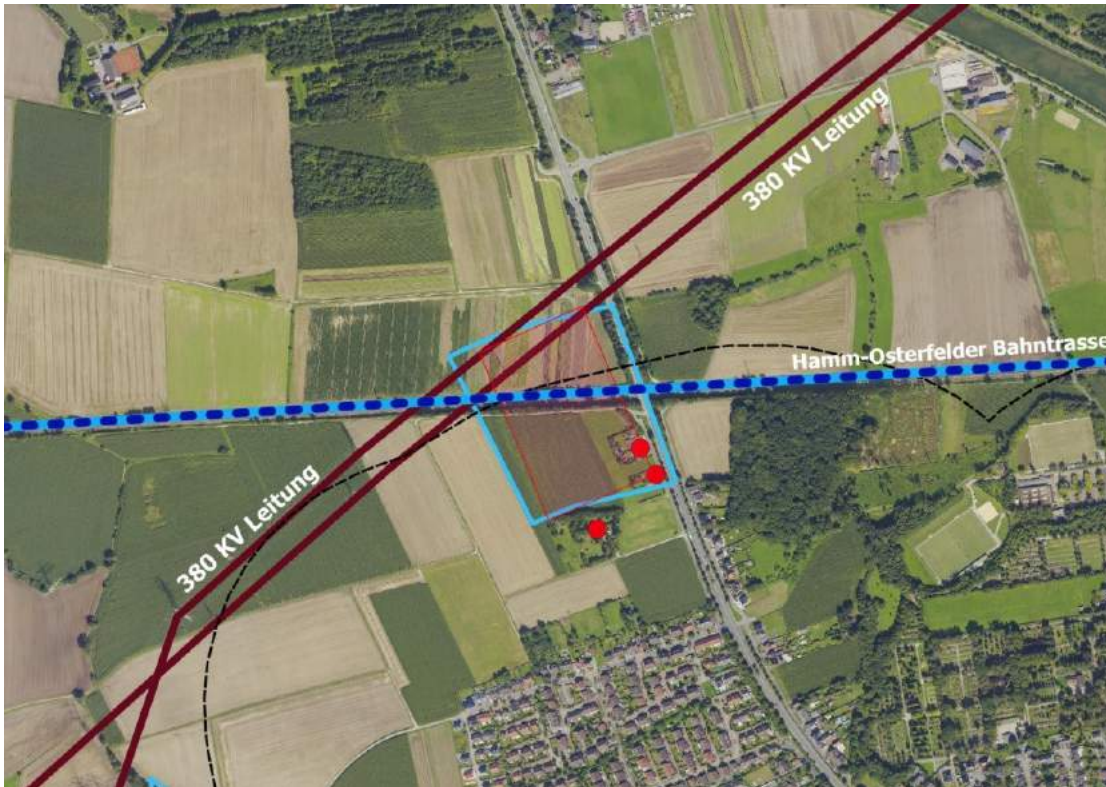
liegenden Wohnhäuser von den durch den Nachtverkehr entstehenden Emissionen beeinträchtigt. Die weitere Verkehrsführung führt in Richtung Süden als Ortsdurchfahrt durch Waltrop über die bereits stark belastete L609 (Münsterstraße/ Leveringhäuser Straße) zur Autobahn, in Richtung Norden als Ortsdurchfahrt durch Datteln. Beide Ortsdurchfahrten sind bereits durch Verkehrslärm hoch belastet (siehe Lärmaktionsplan Stadt Waltrop 2013; www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/). Auf Grund der entstehenden Verkehrslast mit ca. 5.000 Fahrten pro Jahr hätte der Standort keine Aussicht auf Genehmigung.

Insgesamt ist die Fläche für die geplante gewerbliche Nutzung aufgrund der einschränkenden Wirkung der Höchstspannungstrassen, der Hamm-Osterfelder Bahntrasse im nördlichen Bereich und insbesondere der Erschließungssituation nicht geeignet.



Abbildung 9 – Stadtplan zum Untersuchungsabschnitt 4

Untersuchungsabschnitt 5: Münsterstraße

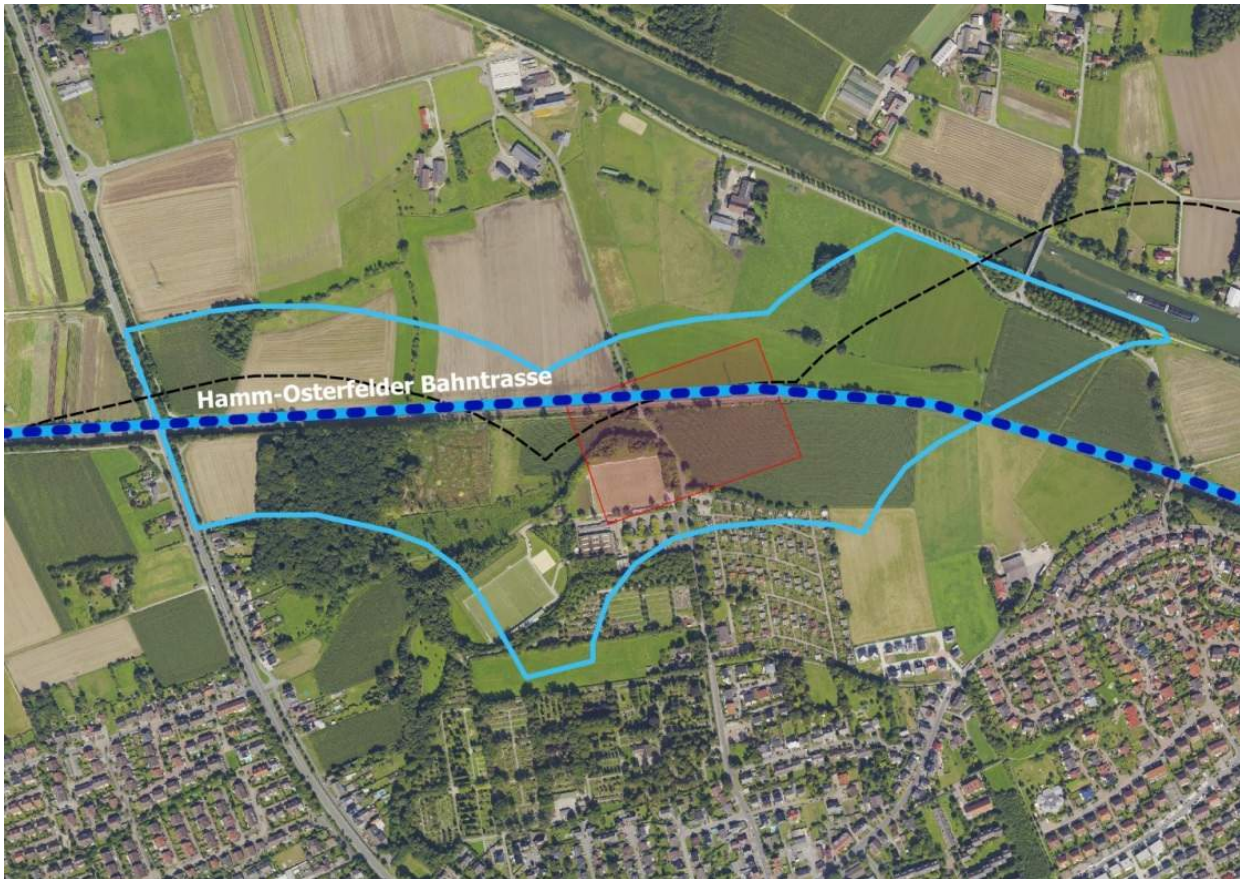


Luftbild 8: Münsterstraße

- (1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten:
Im Untersuchungsabschnitt sind keine topografischen oder naturräumlichen Gegebenheiten festzustellen, die einer gewerblichen Entwicklung entgegenstehen.
- (2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen:
Das mögliche Baufeld im Untersuchungsabschnitt wird von zwei Überlandtrassen mit 380 kV Höchstspannung tangiert. Wird der im Abstandserlass vorgeschriebene Abstand von 40 Metern zur Trasse eingehalten, ist die geplante gewerbliche Nutzung nicht möglich.
Weiterhin quert die Hamm-Osterfelder Bahntrasse den Untersuchungsabschnitt im zentralen Bereich und sind Wohnnutzungen im südlichen Bereich vorhanden.
- (3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz:
Aufgrund der entgegenstehenden Schutz- und Nutzungsbindungen ist die Prüfung der Herstellbarkeit einer leistungsfähigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz obsolet.

Insgesamt ist die Fläche für die geplante gewerbliche Nutzung aufgrund der einschränkenden Wirkung der Höchstspannungstrassen im nördlichen Bereich, der Hamm-Osterfelder Bahntrasse und der Wohnnutzungen nicht geeignet.

Untersuchungsabschnitt 6: Friedhofstraße



Luftbild 9: Friedhofstraße

(1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten:

Im westlichen Bereich des Untersuchungsabschnittes befindet sich Wald (siehe Luftbild 9).

(2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen:

Der Untersuchungsraum wird durchgehend von der Hamm-Osterfelder Bahntrasse durchquert. Südlich der Bahntrasse sind Siedlungsstrukturen (Sporteinrichtungen, Friedhof, Kleingartenanlage, etc.) vorhanden. Mögliche Flächenpotentiale befinden sich somit lediglich nördlich der Bahntrasse, sind aber vom Zuschnitt her ungeeignet.

(3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz:

Eine Erschließung mit Anbindung an den überörtlichen Verkehr ist allein aufgrund des 24-Stunden-Betriebes mit entsprechendem Schwerlastverkehr über die südliche Wohnsiedlung nicht genehmigungsfähig. Der Straßenanschluss müsste aufgrund des nordwestlich verlaufenden Datteln-Hamm-Kanals in westlicher Richtung an die Münsterstraße (siehe Luftbild 9) erfolgen. Die weitere Verkehrsführung führt in Richtung Süden als Ortsdurchfahrt durch Waltrop über die bereits stark belastete L609 (Mün-

terstraße/ Leveringhäuser Straße) zur Autobahn, in Richtung Norden als Ortsdurchfahrt durch Datteln. Beide Ortsdurchfahrten sind bereits durch Verkehrslärm hoch belastet (siehe Lärmaktionsplan Stadt Waltrop 2013; www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/). Auf Grund der entstehenden Verkehrslast mit ca. 5.000 Fahrten pro Jahr hätte der Standort keine Aussicht auf Genehmigung.

Insgesamt ist die Fläche für die geplante gewerbliche Nutzung aufgrund der einschränkenden der Hamm-Osterfelder Bahntrasse, des Waldes und der vorhandenen Siedlungsstrukturen und insbesondere der Erschließungssituation nicht geeignet.

Untersuchungsabschnitt 7: Im Löhken/ Holthausen



Luftbild 10: Im Löhken/ Holthausen

(1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten:

Das Gelände liegt mehr als 10 m unterhalb des Schnittpunktes der Kanalböschung des südlich angrenzenden Datteln-Hamm-Kanals mit der im Osten angrenzenden Borker Straße. Hier wird der Kanal mit einer Brücke gequert. Die aufgrund der Höhenüberbrückung in Richtung Nordosten langgezogene und sehr steile Straßenböschung erreicht das Umgebungsniveau erst wieder nach ca. 300 m in Höhe des an der Borker Straße liegenden Einzelwohnhauses. Eine Straßenanbindung ist in diesem Abschnitt aus technischen Gründen nicht möglich.

(2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen:

Im Norden des Untersuchungsabschnitts liegt der Landwirtschaftsbetrieb „Stimberg Rollrasen“. Auf den hier naturgemäß ganzjährig vorhandenen Offenlandflächen befinden sich regelmäßig mehrere Brutpaare der Feldlerche, die auch entsprechend dokumentiert sind. Ein Straßenanschluss in Richtung Norden müsste diese Flächen queren und würde damit die mit großer Störempfindlichkeit versehenen Vorkommen dauerhaft stören.

(3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz:

Nach Norden ist aufgrund der Entfernung von 490 Metern zur nächsten Straße, der bestehenden Wohnnutzungen in diesem Bereich und der Ortsdurchfahrten im weiteren Verlauf keine verkehrliche Erschließung möglich (siehe Abbildung 11). Auf die Gründe, warum auch der Anschluss nach Osten an die Borker Straße keine genehmigungsfähige Option ist, wird im Untersuchungsabschnitt 8 eingegangen.

Insgesamt ist die Fläche für die geplante gewerbliche Nutzung aufgrund der fehlenden Erschließung und der unzureichenden Möglichkeiten zur Anbindung an den überörtlichen nicht geeignet.

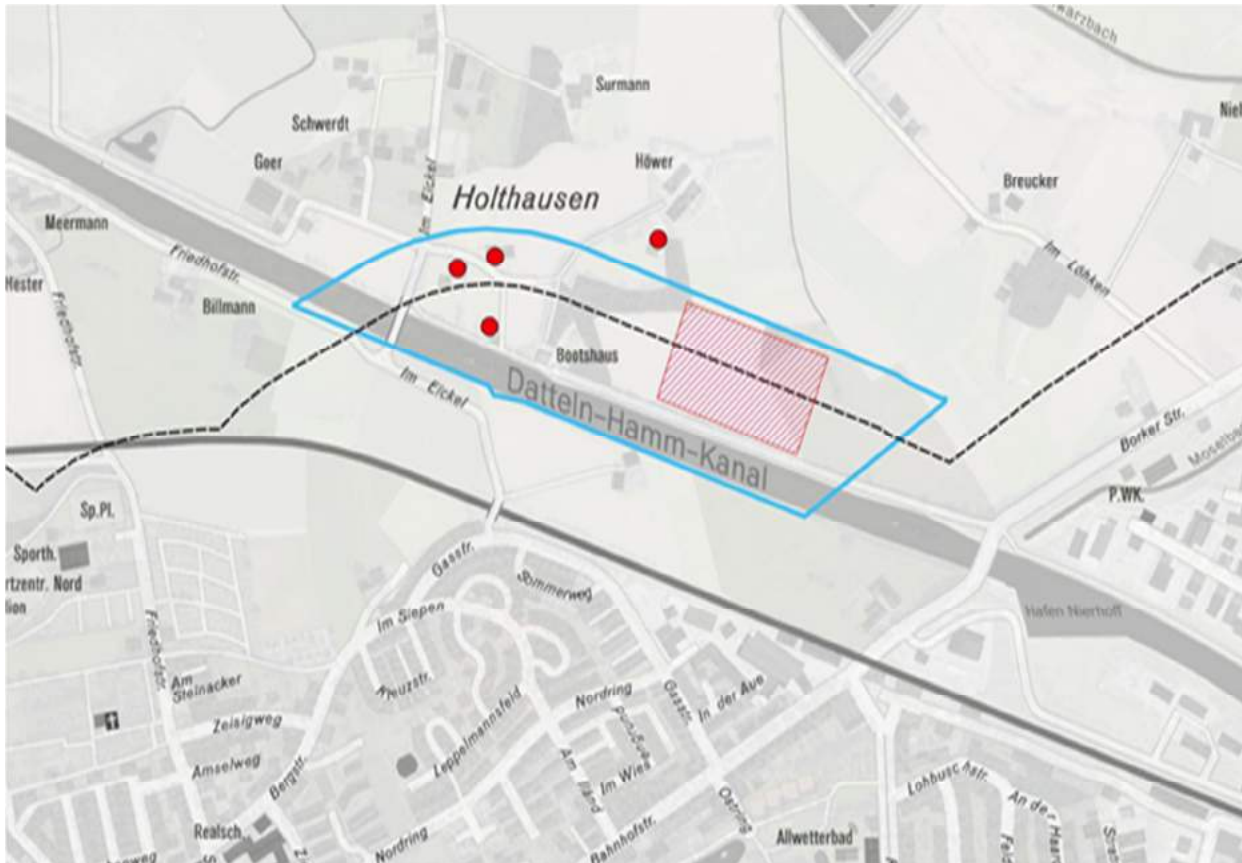
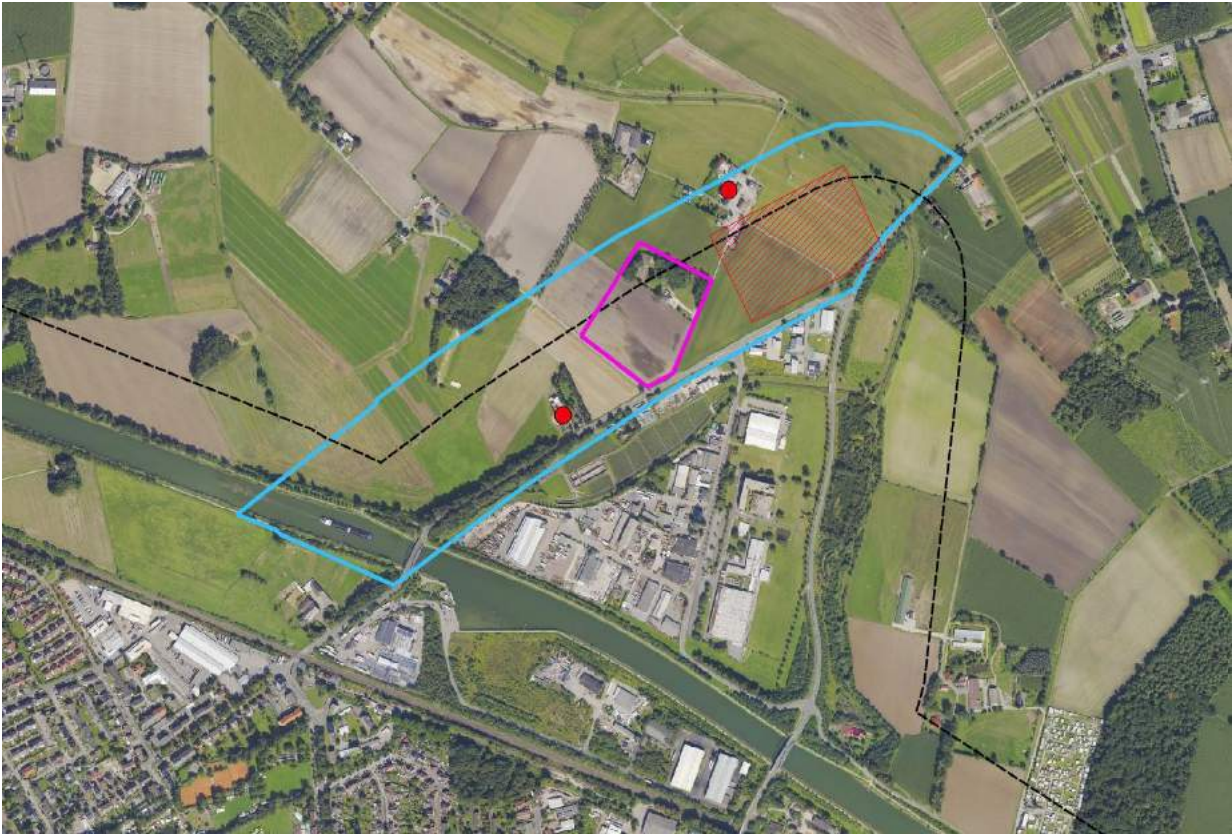


Abbildung 10 – Stadtplan zum Untersuchungsabschnitt 7

Untersuchungsabschnitt 8: Borker Straße



Luftbild 11: Borker Straße

(1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten:

Im nordöstlichen Teilbereich wird der Untersuchungsabschnitt vom Schwarzbach gequert.

(2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen:

Im südwestlichen Teilbereich vom Datteln-Hamm-Kanal tangiert. In diesem Untersuchungsabschnitt bestehen zwei Wohnnutzungen (siehe Luftbild 11), von denen - bezogen auf die geplante gewerbliche Nutzung - mindestens 100 Meter Abstand einzuhalten sind (Abstandserlass).

Der in der Mitte gekennzeichnete Bereich (siehe Luftbild 11) stellt den Standort des ehem. Zentralen Entbindungs- und Abtreibungslagers Waltrop-Holthausen dar. Hier wurde von 1943 bis 1945 die Umsetzung des SS-Vernichtungsprogramms für ‚schlechtrassige Kinder‘ vollzogen. Dieser Standort ist eine Gedenkstätte, es wird ein Säuglingsmassengrab vermutet. Eine Erinnerungstafel wurde aufgestellt. Eine Überbauung ist ausgeschlossen.

Zusätzlich zu den notwendigen Abständen zur Wohnnutzung befinden sich in diesem Bereich das Naturschutzgebiet N8 (Abbildung 11) und der Überschwemmungsbereich Schwarzbach, die die Errichtung der geplanten gewerblichen Nutzung verhindern. Darüber hinaus verlaufen entlang des Schwarzbachs eine 220 KV und eine 380 KV-

Höchstspannungsleitung. Darüber hinaus befinden sich im Untersuchungsabschnitt Flächen des Landwirtschaftsbetriebs „Stimberg Rollrasen“. Auf den hier naturgemäß ganzjährig vorhandenen Offenlandflächen befinden sich regelmäßig mehrere Brutpaare der Feldlerche, die auch entsprechend dokumentiert sind und eine große Störfähigkeit besitzen.

(3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz:

Im südlichen Bereich des Untersuchungsabschnittes befindet sich die Böschung der Borker Straße, die als Querungsbauwerk über den Kanal angelegt ist. Ein Anschluss an diese Straße ist nur in Höhe der Wohnbebauung Borker Straße 61 möglich, was – allein aufgrund der Nachtfahrten – zu Lärmkonflikten führt.

Außerdem besteht auch hier – wie im Untersuchungsabschnitt 7 – das Problem, dass die dann über die Borker Straße abzuführenden Verkehrslasten wieder Ortsdurchfahrten von Gebieten bedeuten, bei denen aufgrund ihrer Vorprägung eine weitere Emissionslast nicht genehmigungsfähig wäre.

Insgesamt ist die Fläche für die geplante gewerbliche Nutzung aufgrund des Schwarzbaches samt Überschwemmungsbereich und Naturschutzgebiet, der vereinzelten Wohnnutzung, der Gedenkstätte und der Erschließungssituation nicht geeignet.

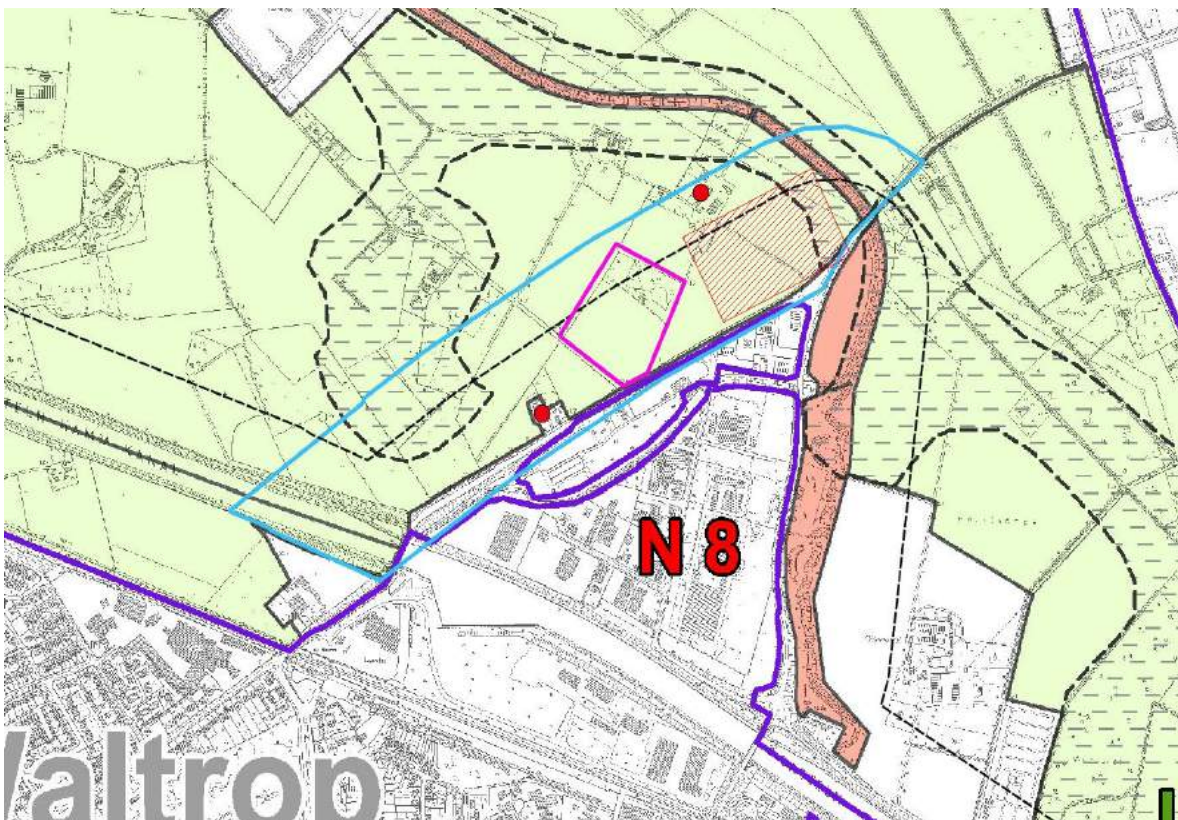
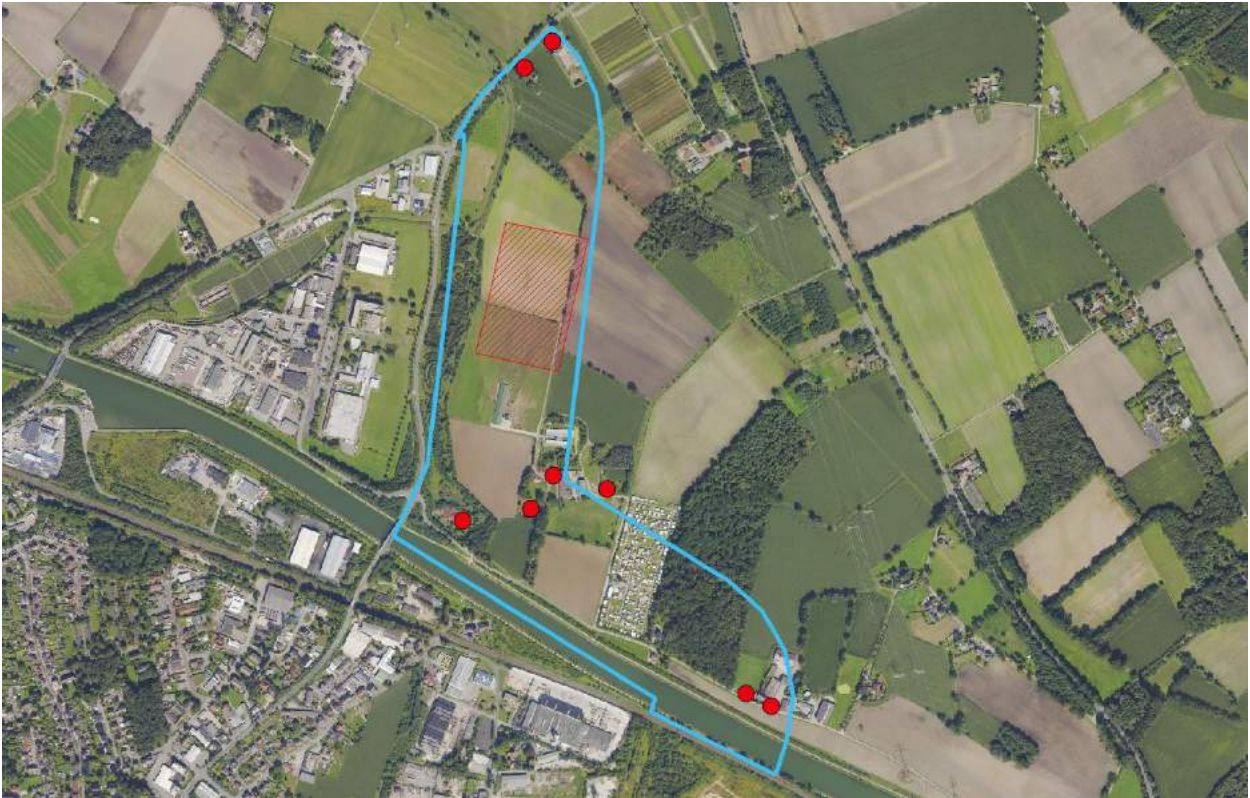


Abbildung 11 – Hervorhebung der Landschafts- und Naturschutzgebiete im Untersuchungsabschnitt 8

Untersuchungsabschnitt 9: Am Schwarzbach



Luftbild 12: Am Schwarzbach

(1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten:

Im südöstlichen Teilbereich des Untersuchungsabschnitts befindet sich Wald. Von Nord nach Süd verläuft der Schwarzbach durch den Untersuchungsabschnitt.

(2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen:

Für die geplante gewerbliche Nutzung ist diese Fläche nicht geeignet. Das Naturschutzgebiet N8 (siehe Abbildung 13) müsste bei jeder Erschließungslösung in Richtung Westen (L809) durchquert werden. Eine Erschließung in Richtung Osten zur etwa 600 m entfernten K12 müsste Waldflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L4 sowie schutzwürdige Graben-Systeme der ehemaligen Rieselfelder durchqueren. Außerdem bestehen verschiedene Wohnnutzungen, weitere Waldbereiche und ein Campingplatz.

(3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz:

Aufgrund der entgegenstehenden naturräumlichen Gegebenheiten sowie Schutz- und Nutzungsbindungen ist die Prüfung der Herstellbarkeit einer leistungsfähigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz obsolet.

Insgesamt ist diese Fläche für die geplante gewerbliche Nutzung nicht geeignet, da insbesondere das Naturschutzgebiet N8 bei jeder Erschließungslösung durchquert werden müsste. Außerdem bestehen verschiedene Wohnnutzungen und Wald, was die Flächenpotenziale einschränkt.

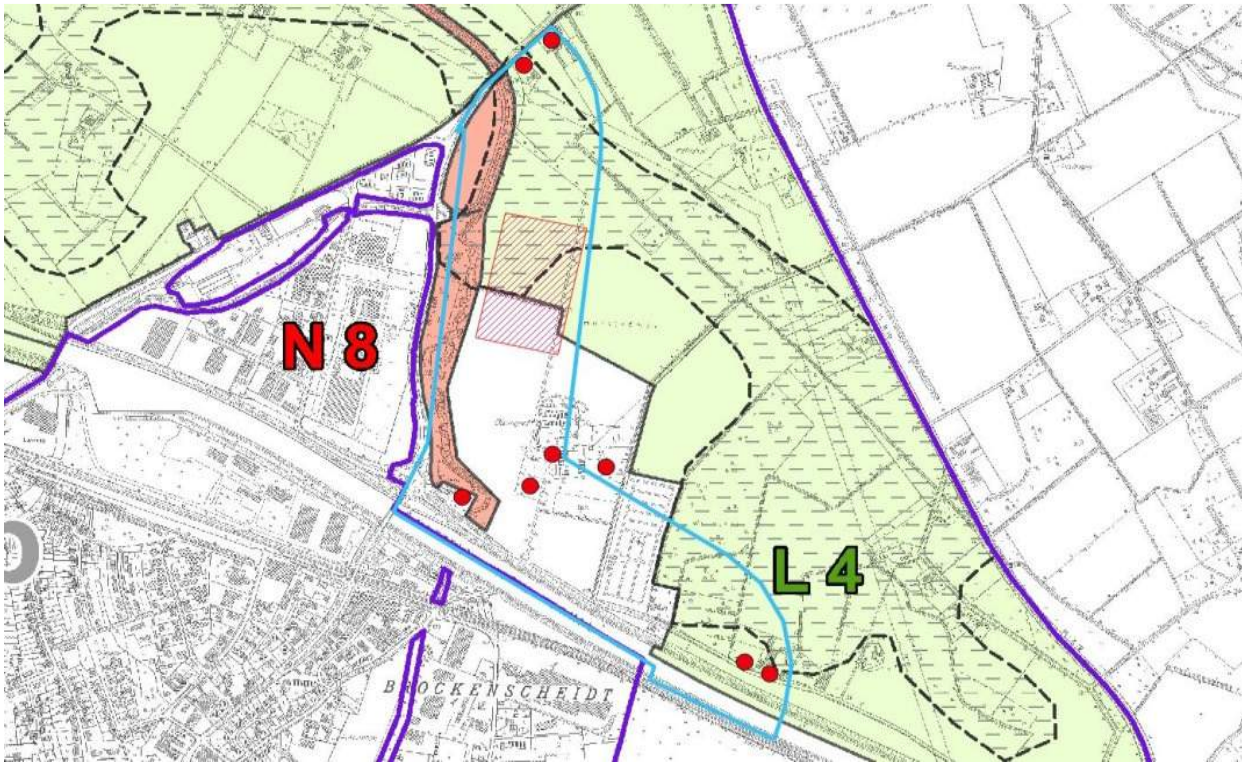
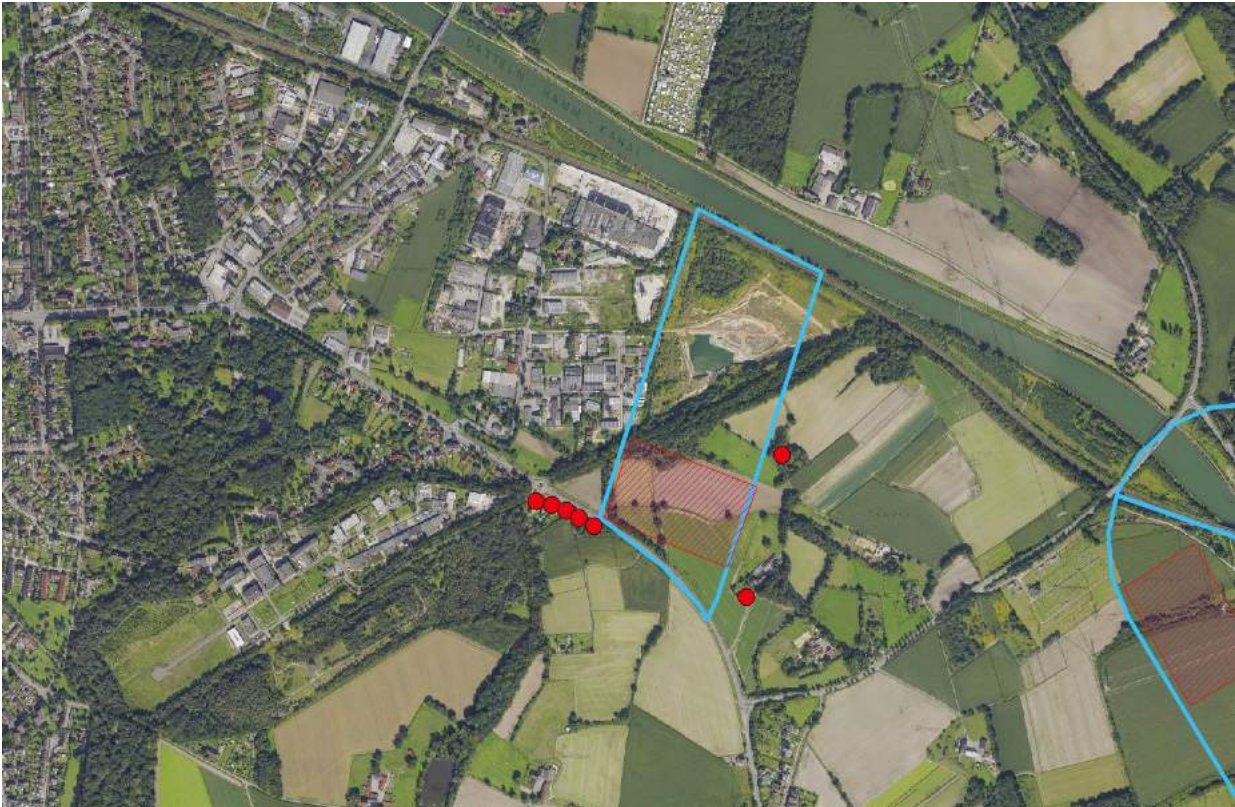


Abbildung 12 – Hervorhebung der Landschafts- und Naturschutzgebiete im Untersuchungsabschnitt 9

Untersuchungsabschnitt 10: Brambauerstraße/ Tongrube



Luftbild 13: Brambauerstraße/ Tongrube

- (1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten:
Der Untersuchungsabschnitt wird parallel zur Brambauerstraße durch den Schwarzbach gequert.
- (2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen:
Der Untersuchungsabschnitt wird durch den geschützten Landschaftsbestandteil LB 6 (siehe Abbildung 13) zerschnitten. Direkt angrenzend an den Untersuchungsraum befinden sich vereinzelte Wohnnutzungen (siehe Luftbild 13). Im nördlichen Bereich befindet sich ein regionalplanerisch gesicherter Bereich zur Sicherung und zum Abbau oberflächennaher Bodenschätze (Tonerde).
- (3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz:
Die äußere Erschließung wäre nur durch Wohngebiete (Stadt Waltrop, Außenbereichssatzung Rottstraße sowie Wohnbebauung Brambauer) möglich. Dies ist nicht genehmigungsfähig.

Insgesamt ist diese Fläche für die geplante gewerbliche Nutzung aufgrund des geschützten Landschaftsbestandteils LB 6, des Schwarzbaches, der Nähe zu verschiede-

denen Wohnnutzungen und des Abgrabungsbereiches sowie der Erschließungssituation nicht geeignet.

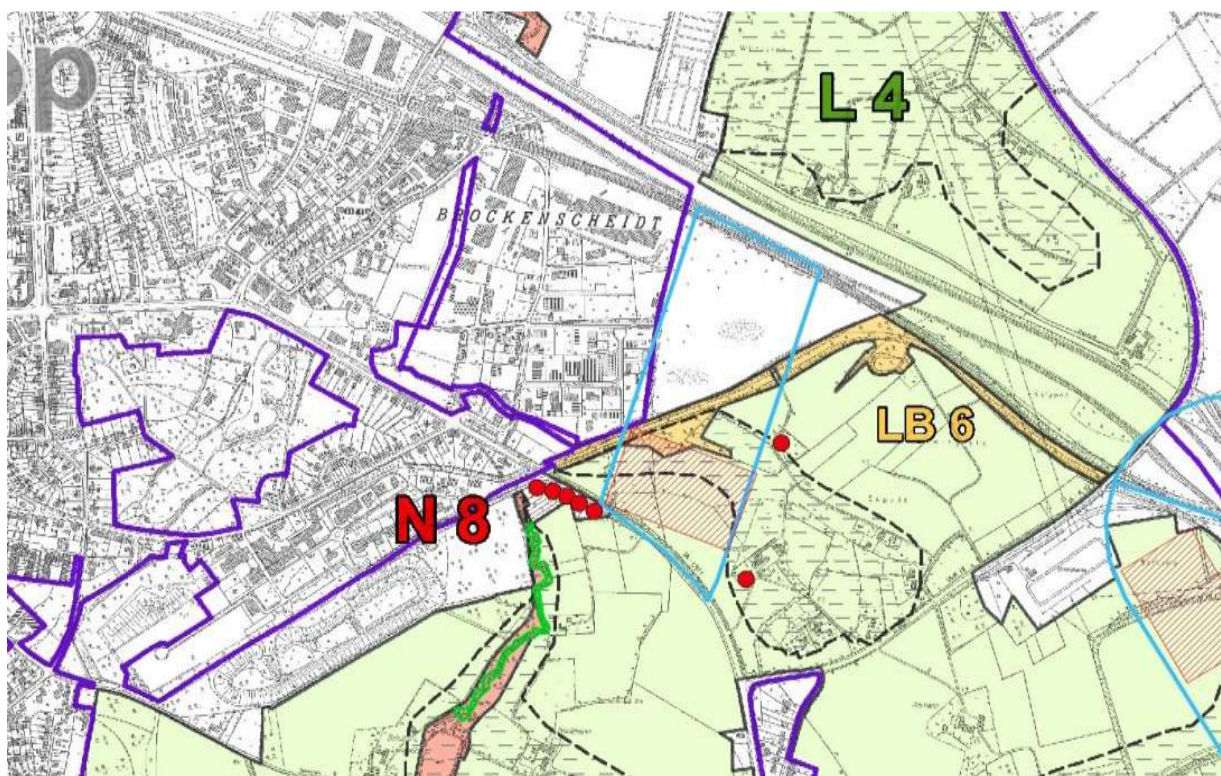
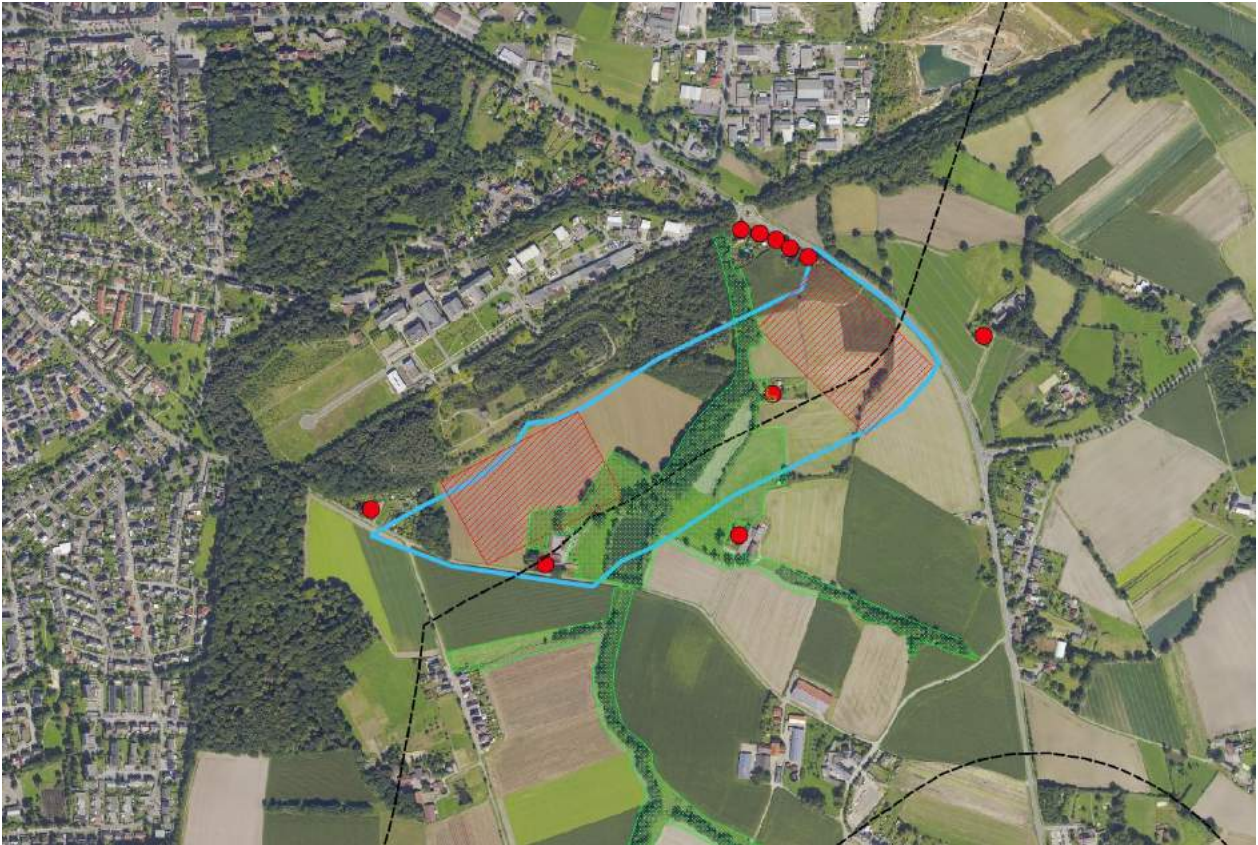


Abbildung 13 – Hervorhebung der Landschafts- und Naturschutzgebiete im Untersuchungsabschnitt 10

Untersuchungsabschnitt 11: Südlich Zeche Waltrop



Luftbild 14: Südlich Zeche Waltrop

- (1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten:
Der Untersuchungsabschnitt wird von Norden nach Süden durch den Tinkmühlenbach gequert. Hinzu kommen Waldflächen und ein Biotop.
- (2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen:
Entlang des Tinkmühlenbaches befindet sich das Naturschutzgebiet N 8 und ein Biotop (siehe Abbildung 14). Weiterhin befinden sich innerhalb und unmittelbar angrenzend an den Untersuchungsraum diverse Wohnnutzungen.
- (3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz:
Die Erschließung wäre nur durch Wohngebiete (Außenbereichssatzung Wohngebiet Rottstraße der Stadt Waltrop sowie Ortsteil Lünen-Brambauer im Süden) möglich – und damit nicht genehmigungsfähig.

Insgesamt ist die Fläche für die geplante gewerbliche Nutzung aufgrund Tinkmühlenbaches und den damit im Zusammenhang stehenden Naturschutzgebiete N 8 und eines Biotopes, der Nähe zu verschiedenen Wohnnutzungen und der Erschließungssituation nicht geeignet.

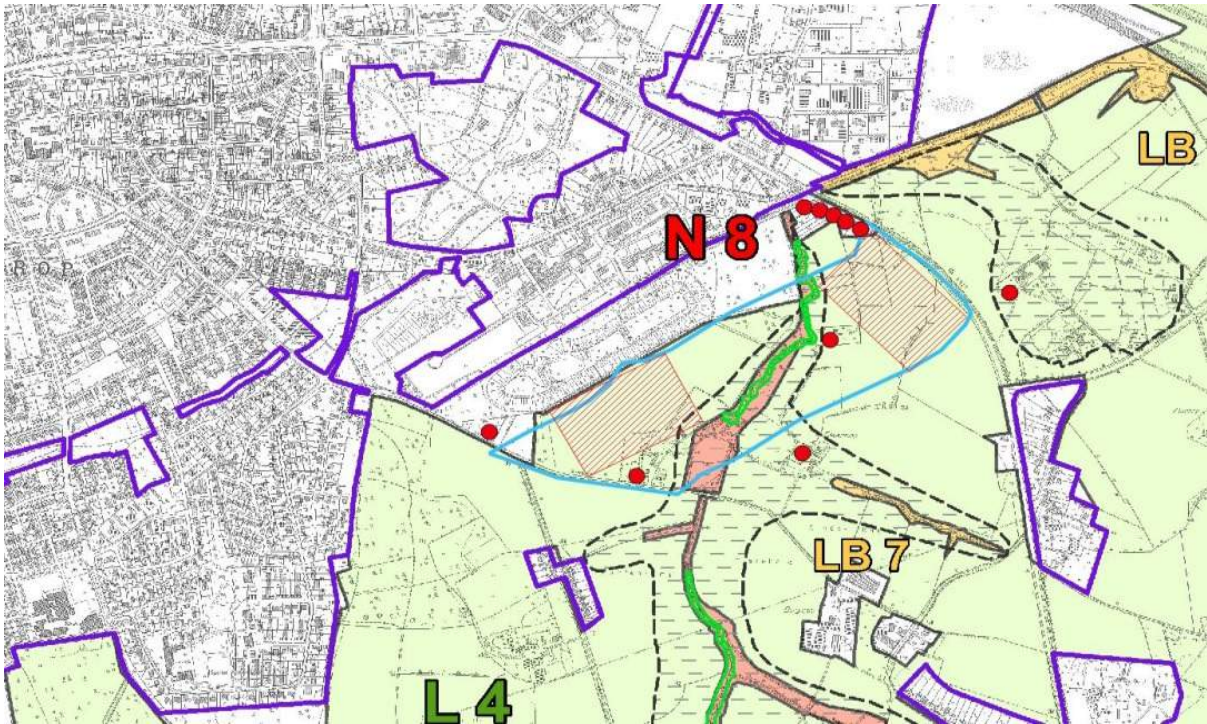


Abbildung 14 – Hervorhebung der Landschafts- und Naturschutzgebiete im Untersuchungsabschnitt 11

Untersuchungsabschnitt 12: Brockenscheidt

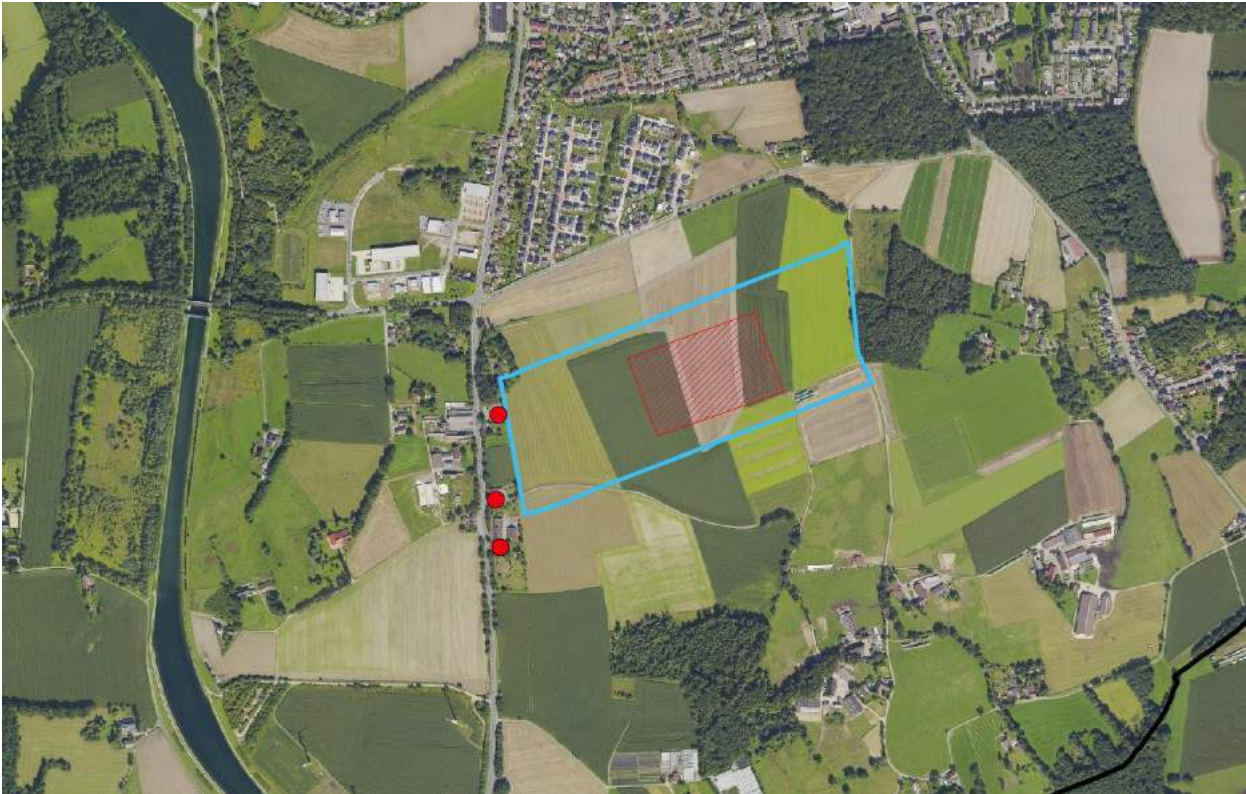


Luftbild 15: Brockenscheidt

- (1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten:
In Teilbereichen des Untersuchungsabschnitts befindet sich Wald. Im südlichen Teilbereich verläuft der Roßbach.
- (2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen:
Entlang des Roßbaches befindet sich das Naturschutzgebiet N 8 und ein Biotop (siehe Abbildung 15). Weiterhin befinden sich innerhalb und unmittelbar angrenzend an den Untersuchungsraum diverse Wohnnutzungen.
- (3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz:
Im nördlichen Bereich des Abschnittes befindet sich die Erschließung des südlich gelegenen Siedlungssplitters. Eine mögliche Erschließung könnte nur durch Wohngebiete (Waltrop-Brockenscheidt (WR/WA) im Norden, Außenbereichssatzung Büscherstraße/ Kanonenstraße der Stadt Waltrop im Süden) führen und wäre nicht genehmigungsfähig.



Untersuchungsabschnitt 13: Altenbruch



Luftbild 16: Altenbruch

(1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten:

Im Untersuchungsabschnitt sind keine topografischen oder naturräumlichen Gegebenheiten festzustellen, die einer gewerblichen Entwicklung entgegenstehen.

(2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen:

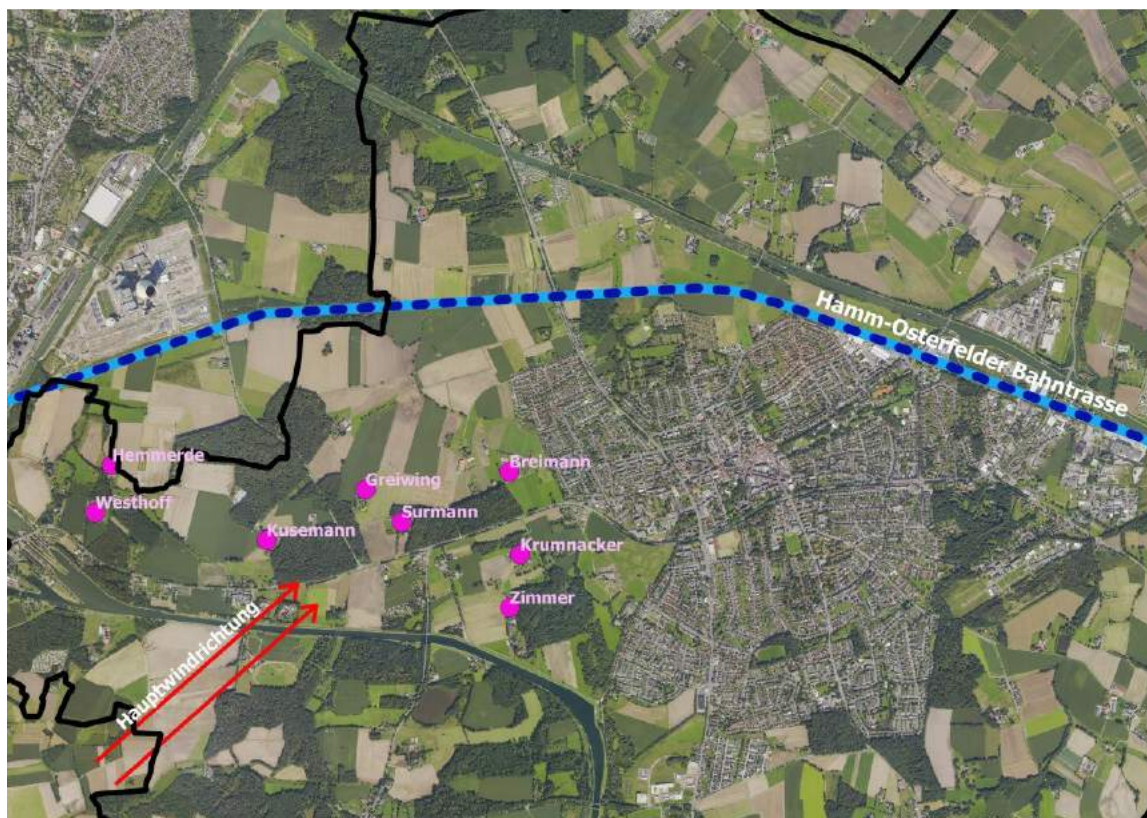
Der abgebildete Bereich zwischen dem Siedlungsrand (Altenbruchstraße) und der Gebietsabgrenzung (blaue Markierung) des Untersuchungsabschnitts ist der einzige entlang des Siedlungsraums der Stadt Waltrop, der für eine sinnvolle Erweiterung der Wohnbauflächen in den nächsten 30 Jahren geeignet ist. Es ist das stadtentwicklungspolitische Ziel der Stadt Waltrop, diese Flächen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung zu sichern. Im gültigen Flächennutzungsplan ist bereit heute eine Darstellung als Wohnbaufläche mit einer Tiefe von 80 Metern auf einer Länge von 800 Metern vorhanden. Diese soll künftig erweitert und erschlossen werden, um dem künftigen Wohnbauflächenbedarf gerecht zu werden (siehe Handlungskonzept wohnen Waltrop; INWIS 2017). Darüber hinaus wurden für die weiter südlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen bereits im Zuge der Bebauungsplanung für das Wohngebiet Altenbruch Brutvorkommen der Feldlerche festgestellt. Eine „Verschiebung“ des Untersuchungsraumes für Langendorf weiter nach Süden – um Spielräume für künftige Wohnbauflächen zu erhalten – würde dieses Bruthabitat beeinträchtigen.

Die mangelnde Eignung anderer künftiger Potentialflächen außerhalb der heutigen Darstellung im FNP liegt zum einen an den bereits thematisierten naturräumlichen und topografischen Restriktionen sowie verschiedenen Schutztatbeständen in den Untersuchungsräumen. Zum anderen sind die in der Stadt noch vorhandenen potenziellen Wohnbauflächen aufgrund von weiteren räumlichen Gegebenheiten derzeit nicht realisierbar.

Im Westen der Stadt ist eine Wohnbebauung wegen der landwirtschaftlichen Emissionen der angrenzenden Intensivtierhaltungsbetriebe derzeit nicht realisierbar. Gutachten belegen, dass aufgrund der Gesundheitsgefährdung jede Wohnbaumaßnahme nicht genehmigungsfähig ist. Die Viehbestände der namentlich im Luftbild 17 genannten, wohnsiedlungsnahen landwirtschaftlichen Betriebe (Breimann, Greiwing, Krumnacker, Surmann, Zimmer) belaufen sich nach den vorliegenden Informationen aktuell auf 12.377 Schweine und rund 180 Rinder. Zu den Betrieben gehören erhebliche Güllelagerkapazitäten.

Die im Auftrag der stadteigenen Entwicklungsgesellschaft erstellten gutachterlichen Geruchsimmissionsprognosen belegen, dass die belästigungsrelevanten Kenngrößen deutlich oberhalb des gemäß Geruchs-Immissionsrichtlinie für Wohn- und Mischgebiete geltenden Immissionswertes liegen. Eine Wohnbauflächenentwicklung ist somit unter diesen Voraussetzungen nicht realisierbar. (Gutachten Uppenkamp und Partner, Sachverständige für Immissionsschutz, Geruchsimmissionsprognose Nr. 04 1235 10, September 2010 und Zusatzberechnung vom 28.03.2011).

Luftbild 17 zeigt den Trassenverlauf der Hamm-Osterfelder Güterbahnstrecke und die im Westen des Siedlungsgebiets von Waltrop befindlichen Mastbetriebe. Die Hauptwindrichtung von Westen lässt eine Ausweitung der Wohnbauflächen in diesem Bereich nicht zu.



Luftbild 17: Waltrop-West - Verlauf Bahntrasse/ Lage der Viehmastbetriebe

Im Norden des Stadtgebietes ist eine Wohnbauflächenerweiterung aufgrund der Hamm-Osterfelder Güterbahnstrecke unter unverhältnismäßig hohen Aufwendungen möglich. Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Im Loh“ und der damit verbundenen Änderung des FNP Ende 2012 wurde im Rahmen einer Schallimmissionsprognose die Lärmbelastung durch die Güterbahnstrecke untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei weiterem Heranrücken von Wohnbebauung an die Bahnstrecke nur über aktive Schallschutzmaßnahmen (hier eine 5.50 m hohe Lärmschutzwand auf voller Abschirmungslänge von 1000 m) die Schallschutzwerte für Wohnbebauung einzuhalten sind. Dies ist analog auf die der Bahntrasse zugewandten Flächen westlich der Münsterstraße zu übertragen, wobei die Abschirmungslänge hier deutlich höher liegen würde. Somit ist nur eine geringfügige Ergänzung von Wohnbebauung unter dem Einsatz passiven Lärmschutzes denkbar, eine Wohnbauflächenentwicklung von Gewicht nur unter den beschriebenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen und damit unverhältnismäßig hohem Aufwand (Gutachten Ingenieurgesellschaft Stolz mbH (IGS), Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Bebauung Im Siepen in Waltrop, Mai 2012).

Im Verlauf dieses Gutachtens ist bereits nachgewiesen worden, dass auch im Nordosten des Stadtgebietes keine Siedlungsflächenerweiterung möglich ist.

In dem im September 2017 durch den Rat beschlossenen „Handlungskonzept Wohnen der Stadt Waltrop“ (InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, 2017) wird

weiterhin ein hoher Wohnungsgesamtbedarf prognostiziert. So sind bis zum Jahr 2030 im Rahmen der Bedarfsprognose 713 und im Rahmen der Zielprognose 1.241 WE erforderlich. Ausgehend von der Zielprognose bescheinigt das Gutachten, „dass die vorhandenen Flächenpotentiale in Waltrop den bestehenden Bedarf bis 2030 nicht decken können“. Eine vorausschauende Sicherung von potentiellen Wohnbauerweiterungsflächen wird unter diesen Ergebnissen umso dringlicher.

Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen ist ein dauerhafter Entzug der Entwicklungsmöglichkeit im Bereich „Altenbruch“ im Sinne des Vorsorgeprinzips nicht sachgerecht. Insofern gilt für den Untersuchungsabschnitt 13, dass in der Abwägung der verschiedenen Ziele hier die Perspektive zur Wohnbauflächenerweiterung den Vorrang erhalten muss.

(3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz:

Aufgrund der entgegenstehenden Nutzungsbindung ist die Prüfung der Herstellbarkeit einer leistungsfähigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz obsolet.

Insgesamt ist diese Fläche für die geplante gewerbliche Nutzung aufgrund der strategischen Stadtentwicklung nicht geeignet.

Untersuchungsabschnitt 14: Kapellenweg



Luftbild 18: Kapellenweg

- (1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten:
Im Untersuchungsabschnitt sind keine topografischen oder naturräumlichen Gegebenheiten festzustellen, die einer gewerblichen Entwicklung entgegenstehen.
- (2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen:
Es bestehen verschiedene Wohnnutzungen. Die westliche Hälfte des Bereiches ist ökologische Ausgleichsfläche (Haus Vogelsang/ Landschaftsagentur Plus).
- (3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz:
Eine Erschließung könnte infolge der hohen Böschung zur Kanalbrücke nur in unmittelbarer Nähe von Wohnbebauung erfolgen (Mengeder Straße 2) und wäre nicht genehmigungsfähig.

Insgesamt ist die Fläche für eine gewerbliche Nutzung aufgrund verschiedener Wohnnutzungen, einer ökologischen Ausgleichsfläche und der Erschließungssituation nicht geeignet.

Untersuchungsabschnitt 15: Ickersche Heide



Luftbild 19: Ickersche Heide

- (1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten:
Der Untersuchungsabschnitt ist nahezu vollständig durch Wald geprägt.
- (2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen:
Das Naturschutzgebiet N 9 (siehe Abbildung 16) erstreckt sich auf einem Großteil des Untersuchungsabschnittes.
- (3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz:
Aufgrund der entgegenstehenden naturräumlichen Gegebenheiten und Schutzbindungen ist die Prüfung der Herstellbarkeit einer leistungsfähigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz obsolet.

Insgesamt ist die Fläche wegen des Naturschutzgebietes N9 und des großflächigen Waldbestandes für die geplante gewerbliche Nutzung nicht geeignet.

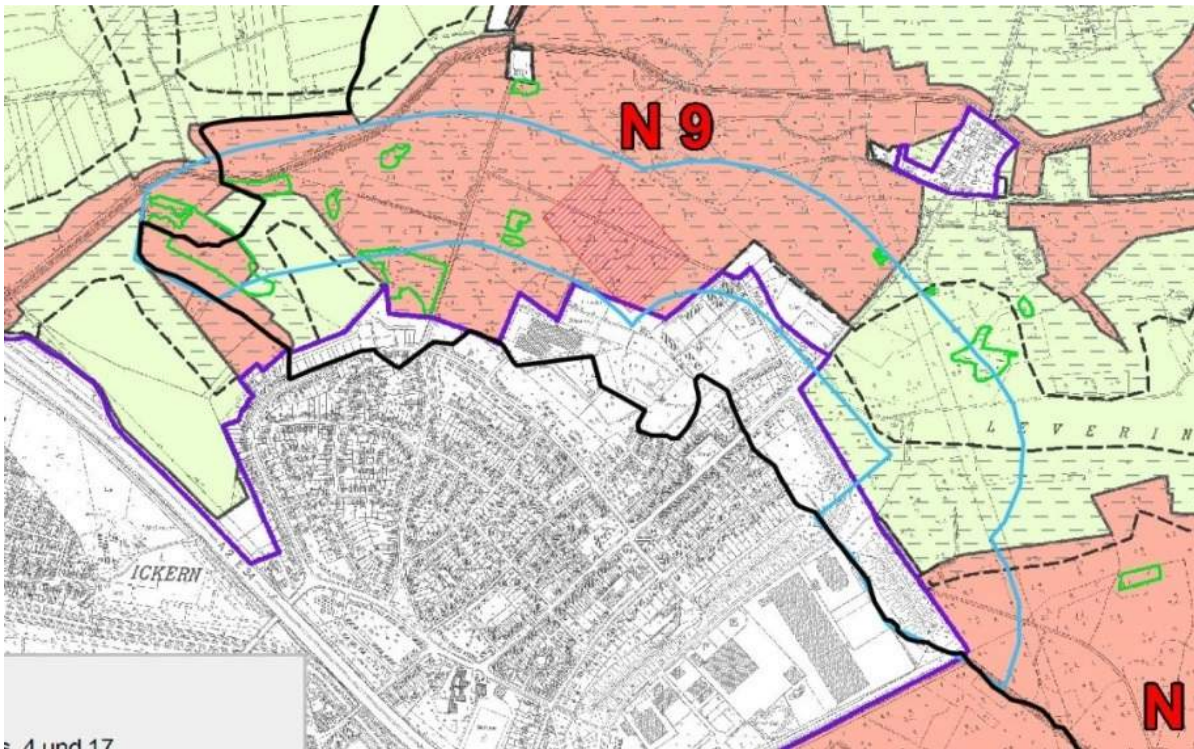
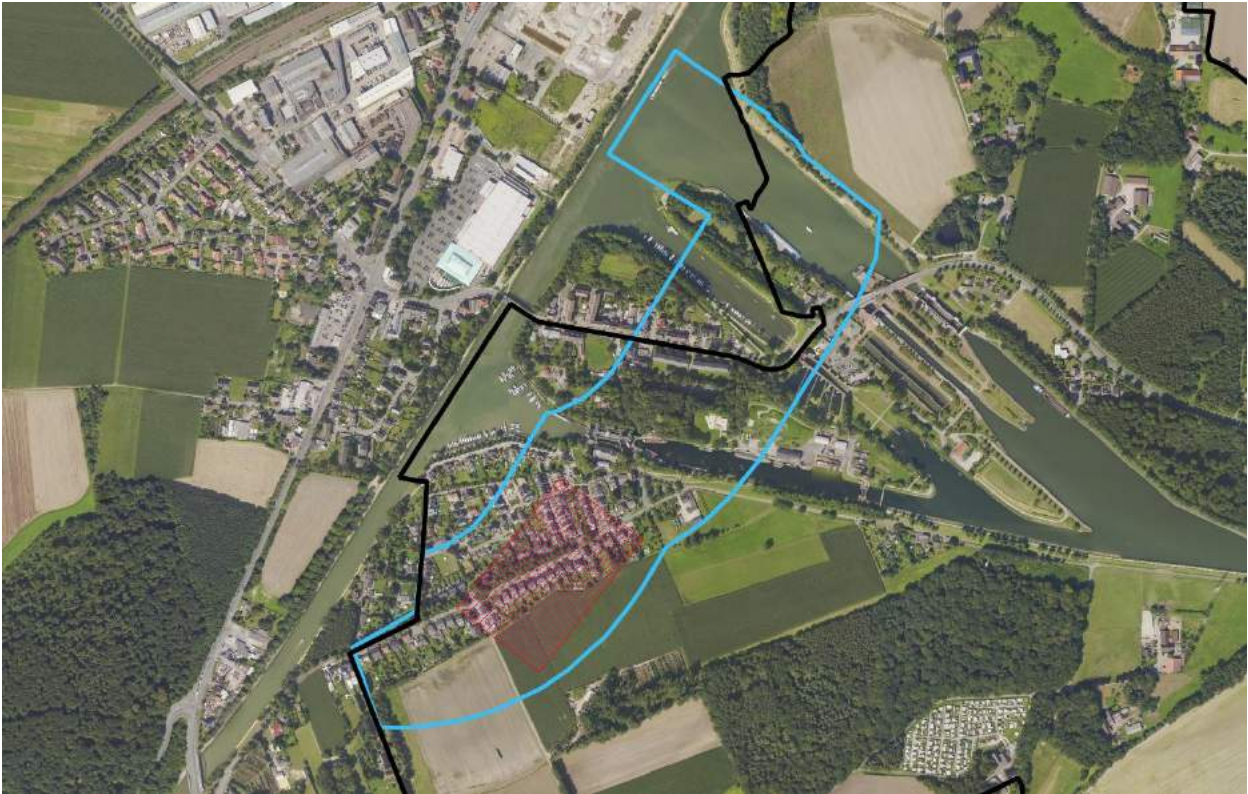


Abbildung 16 - Hervorhebung der Landschafts- und Naturschutzgebiete im Untersuchungsabschnitt 15

Untersuchungsabschnitt 16: Schleusenpark Waltrop



Luftbild 20: Schleusenpark Waltrop

- (1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten:
Im Untersuchungsabschnitt sind keine topografischen oder naturräumlichen Gegebenheiten festzustellen, die einer gewerblichen Entwicklung entgegenstehen.
- (2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen:
Der Untersuchungsabschnitt wird geprägt durch den Schleusenpark Waltrop an der Schnittstelle des Dortmund-Ems- mit dem Rhein-Herne-Kanal. Weiterhin befinden sich größere Wohnsiedlungen innerhalb des Untersuchungsabschnittes.
- (3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz:
Aufgrund der entgegenstehenden Nutzungsbindungen ist die Prüfung der Herstellbarkeit einer leistungsfähigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz obsolet.

Insgesamt ist die Fläche für die geplante gewerbliche Nutzung aufgrund der vorhandenen Wohnsiedlungen und der Schleusenanlage nicht geeignet.

Untersuchungsabschnitt 17: Oberwieser Berg



Luftbild 21: Oberwieser Berg

- (1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten:
Im Untersuchungsabschnitt sind keine topografischen oder naturräumlichen Gegebenheiten festzustellen, die einer gewerblichen Entwicklung entgegenstehen.
- (2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen:
Im Untersuchungsabschnitt sind keine Schutz- und Nutzungsbindungen festzustellen, die einer gewerblichen Entwicklung entgegenstehen.
- (3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz:
Der Erschließungsweg beträgt rund 1.000 Meter zur nächsten Straße und führt weiterhin über das Stadtgebiet der Nachbarkommune Datteln und ist für ein einzelnes gewerbliches Vorhaben weder hinsichtlich des Landschaftseingriffs und der Wohnnutzungen noch hinsichtlich der Kosten realisierbar. Eine Erschließung in Richtung Norden würde Waldbereiche durchschneiden.

Insgesamt ist die Fläche für die geplante gewerbliche Nutzung aufgrund der Erschließungssituation nicht geeignet.

Untersuchungsabschnitt 18: Rotschlamm-Deponie Lippewerk

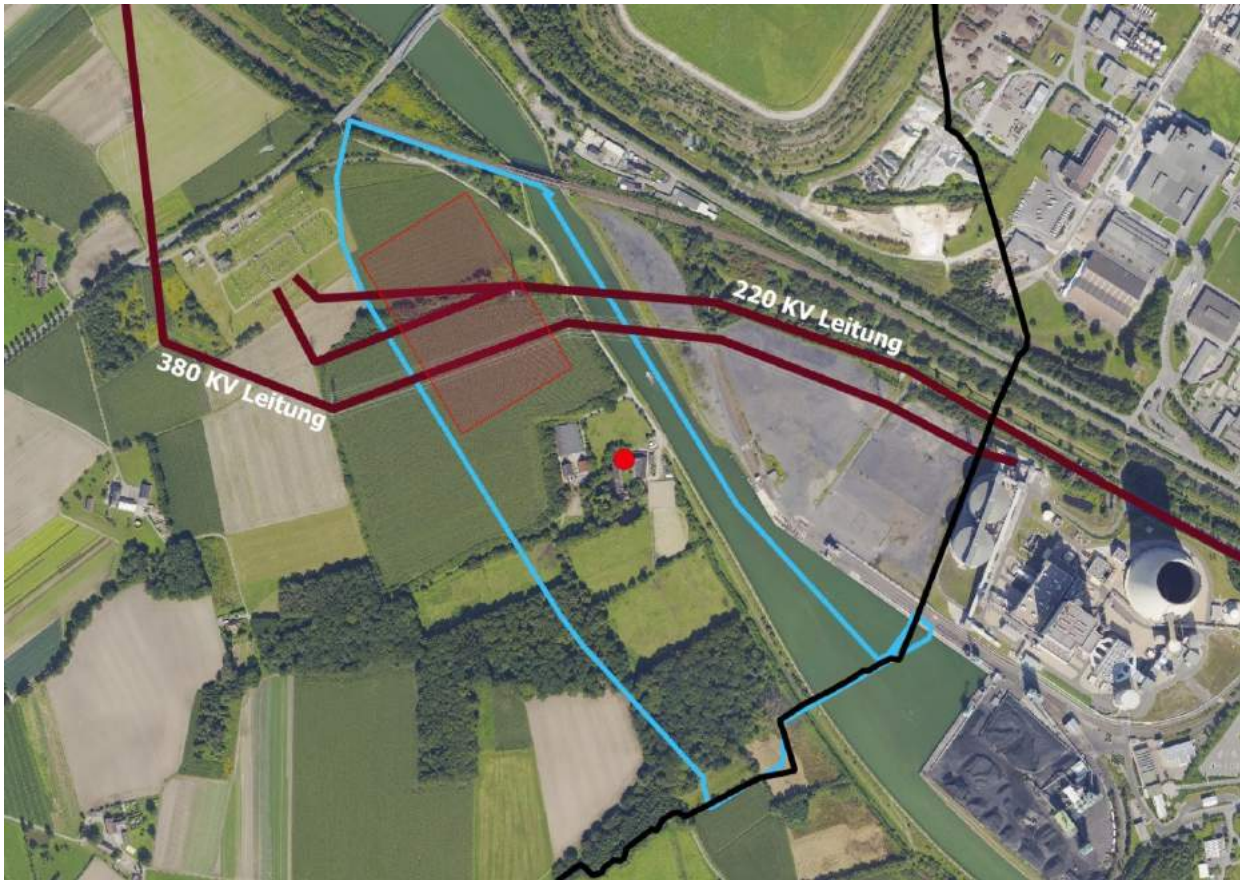


Luftbild 22: Rotschlamm-Deponie Lippewerk

- (1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten:
Der Untersuchungsabschnitt ist nahezu vollständig durch eine Rotschlammdeponie geprägt, wodurch deutliche Höhenunterschiede innerhalb des Untersuchungsabschnitts vorliegen.
- (2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen:
Der Untersuchungsraum ist neben der gesicherten Rotschlammdeponie aus der Aluminiumproduktion (Halde) nahezu vollständig durch bestehende Verkehrsinfrastrukturen (Datteln-Hamm-Kanal, Hamm-Osterfelder Bahntrasse) geprägt.
- (3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz:
Aufgrund der entgegenstehenden Schutz- und Nutzungsbindungen ist die Prüfung der Herstellbarkeit einer leistungsfähigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz obsolet.

Insgesamt ist die Fläche für die geplante gewerbliche Nutzung aufgrund der Deponie und den Verkehrsinfrastrukturen nicht geeignet.

Untersuchungsabschnitt 19: Schloss Wilbringen



Luftbild 23: Schloss Wilbringen

(1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten:

Im südlichen Teilbereich des Untersuchungsabschnitts befindet sich Wald. Zudem befindet sich in diesem Bereich ein Höhengsprung infolge einer Aufschüttung, so dass nicht nur mit dem Niveauunterschied umgegangen werden müsste, sondern auch erhebliche Gründungsprobleme entstehen würden.

(2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen:

In zentraler Lage des Untersuchungsabschnitts ist eine bestehende Wohnnutzung vorhanden. Der nördliche Bereich wird nahezu vollständig durch 380/220 kV Höchstspannungsleitungen und deren Masten gequert. Außerdem ist der gesamte Bereich um das Schloss Wilbringen (mittig im Untersuchungsabschnitt) Brut- und Nahrungshabitat geschützter Vögel (insbesondere der Uhu am Schloss Wilbringen; siehe Gutachten Bioplan Höxter GbR, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Kraftwerksstandort, August 2012).

(3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz:

Aufgrund der entgegenstehenden topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten sowie Schutz- und Nutzungsbindungen ist die Prüfung der Herstellbarkeit einer leistungsfähigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz obsolet.

Insgesamt ist die Fläche für die geplante gewerbliche Nutzung aufgrund des Waldbestandes, der topografischen Situation, der Wohnnutzung, der querenden Höchstspannungsleitungen und des Brut- und Nahrungshabitat geschützter Vögel nicht geeignet.

Untersuchungsabschnitt 20: Elmenhorst

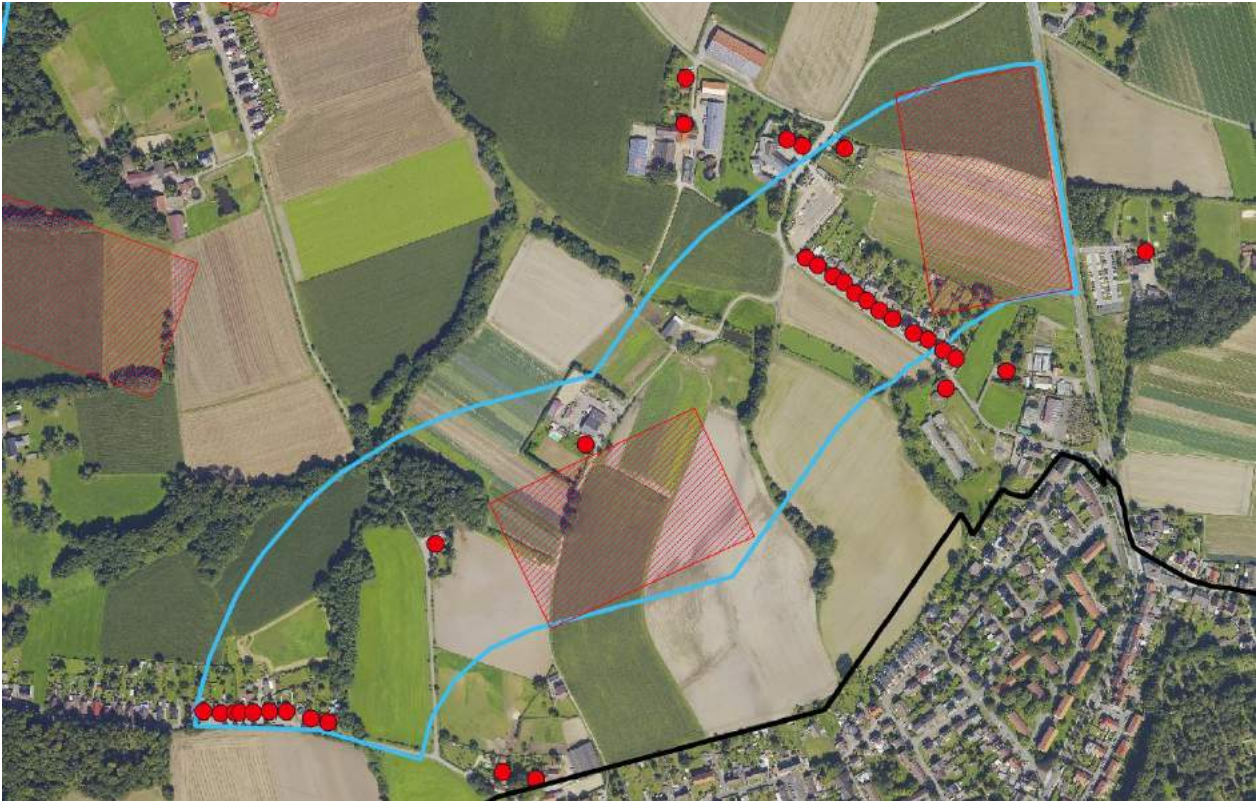


Luftbild 24: Elmenhorst

- (1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten:
Im Untersuchungsabschnitt sind keine topografischen oder naturräumlichen Gegebenheiten festzustellen, die einer gewerblichen Entwicklung entgegenstehen.
- (2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen:
Im Untersuchungsabschnitt befinden sich verschiedene Wohnnutzungen. Auf Grund der Nähe zu verschiedenen Wohnnutzungen ist diese Fläche für die geplante gewerbliche Nutzung nicht geeignet. Sie grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan DCG-Elmenhorst mit gesicherter Wohnbebauung
- (3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz:
Eine Erschließung wäre nur durch Wohngebiete (Stadt Waltrop, Außenbereichssatzung Rottstraße der Stadt Waltrop sowie dem Ortsteil Lünen-Brambauer) möglich und damit nicht genehmigungsfähig.

Insgesamt ist die Fläche für die geplante gewerbliche Nutzung aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung und der Erschließungssituation nicht geeignet.

Untersuchungsabschnitt 21: Nördlich Brambauer/ Rottstraße



Luftbild 25: Nördlich Brambauer/ Rottstraße

- (1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten:
Durch den Untersuchungsraum verläuft sowohl der Roßbach als auch der Tinkmühlenbach.
- (2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen:
Entlang der Bachläufe erstreckt sich das Naturschutzgebiet N 8 (siehe Abbildung 17). Weiterbefinden sich innerhalb und unmittelbar angrenzend zum Untersuchungsabschnitt verschiedene Wohnnutzungen.
- (3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz:
Eine Erschließung wäre nur durch Wohngebiete (Stadt Waltrop, Außenbereichssatzung Rottstraße der Stadt Waltrop sowie Wohnbebauung im Ortsteil Lünen-Brambauer) möglich und damit nicht genehmigungsfähig.

Insgesamt ist die Fläche für geplante gewerbliche Nutzung aufgrund des Naturschutzgebietes N8, der Nähe zu verschiedenen Wohnnutzungen und der Erschließungssituation nicht geeignet.

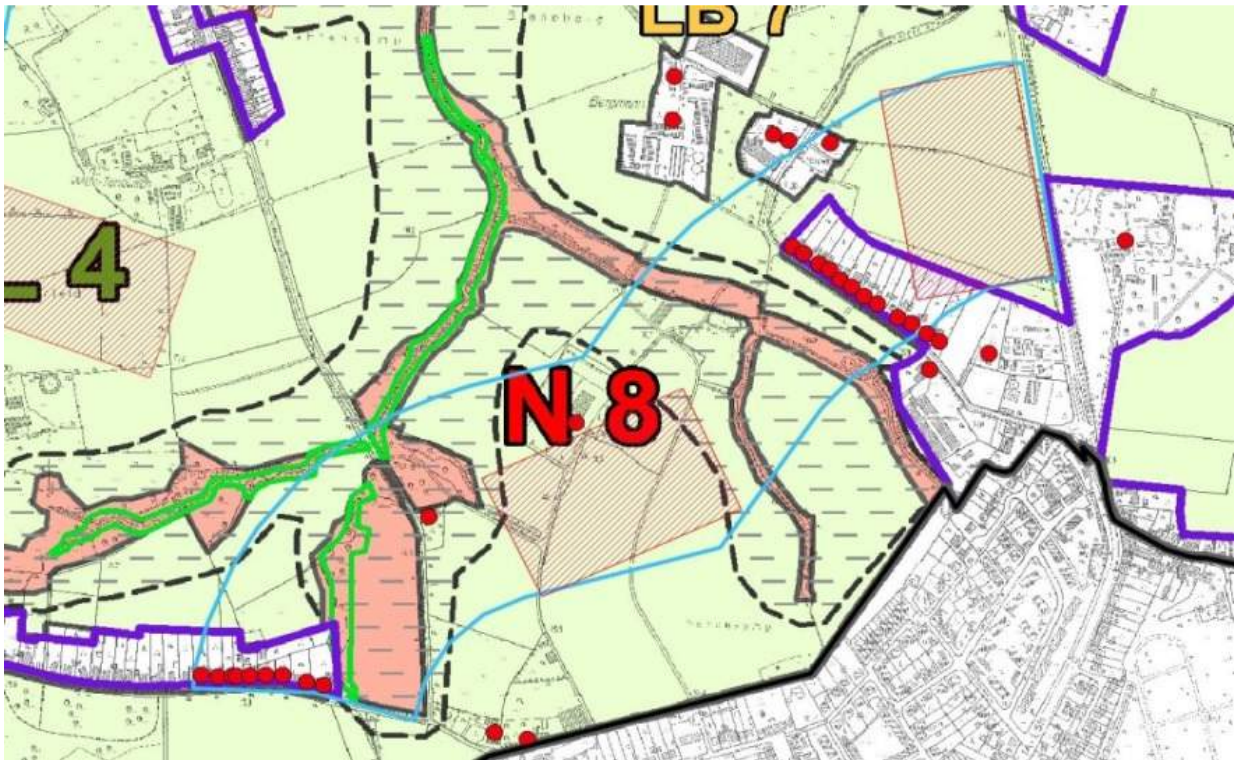
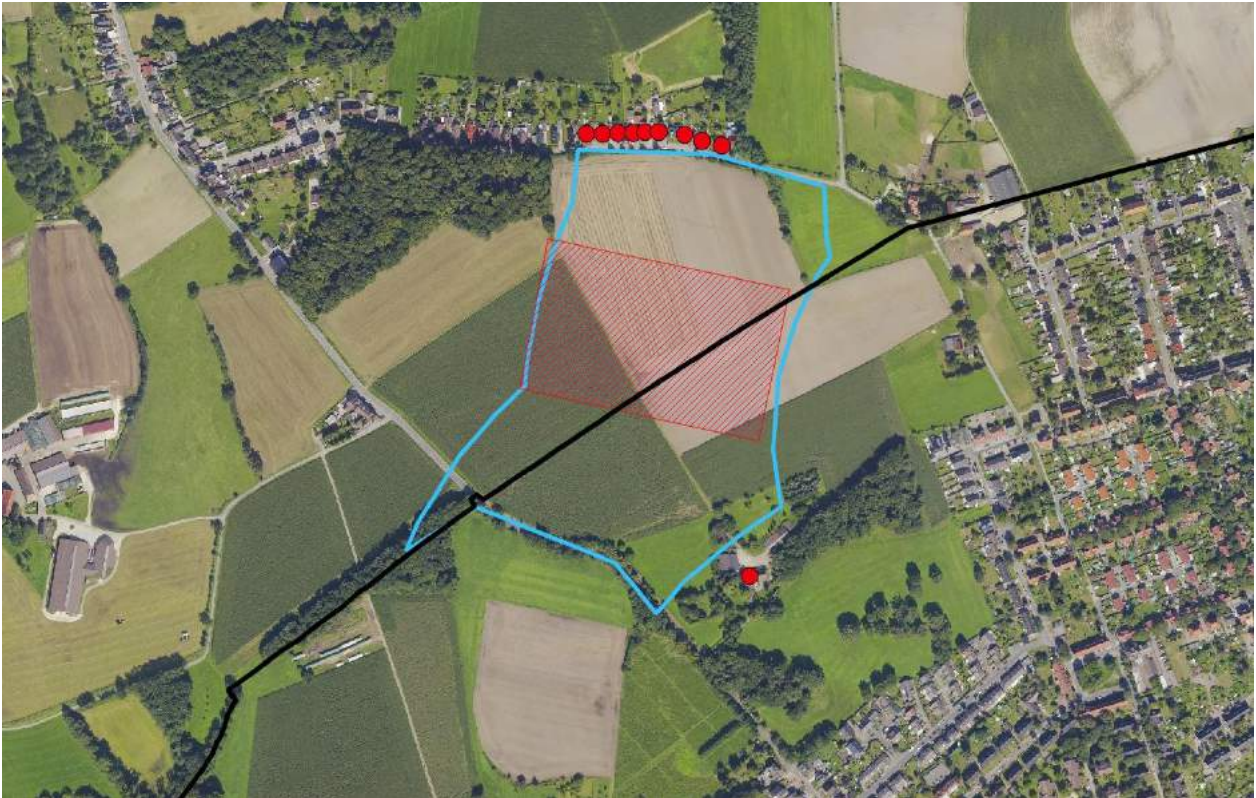


Abbildung 17 – Hervorhebung der Landschafts- und Naturschutzgebiete im Untersuchungsabschnitt 21

Untersuchungsabschnitt 22: Büscherstraße/ Kanonenstraße



Luftbild 26: Büscherstraße/ Kanonenstraße

- (1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten:
Im Untersuchungsabschnitt sind keine topografischen oder naturräumlichen Gegebenheiten festzustellen, die einer gewerblichen Entwicklung entgegenstehen.
- (2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen:
Im Untersuchungsabschnitt sind keine Schutz- und Nutzungsbindungen festzustellen, die einer gewerblichen Entwicklung entgegenstehen.
- (3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz:
Eine mögliche Erschließung würde ausschließlich durch Wohngebiete (Waltrop-Brockenscheidt (WR/WA) im Norden, Außenbereichssatzung Wohngebiet Büscherstraße/ Kanonenstraße (nordwestlich des Untersuchungsabschnitts) und das B-Plangebiet Brockenscheidt (WR/WA) sowie den Ortsteil Lünen-Brambauer (südöstlich des Untersuchungsabschnitts) – führen und wäre daher nicht genehmigungsfähig.

Insgesamt ist die Fläche für die geplante gewerbliche Nutzung aufgrund der Erschließungssituation nicht geeignet.

Im Rahmen des Kapitels 4.2 wurden sämtliche Flächenpotentiale untersucht, die unmittelbar an Siedlungsbereiche anschließen. Es konnte keine Fläche identifiziert werden, die unter Beachtung rechtlicher Rahmenbedingungen und einer sinnvollen, perspektivischen Stadtentwicklung für die Anforderungen zur Verlagerung der Firma Langendorf geeignet ist.

4.3 Brachflächenpotentiale im sonstigen Freiraum

Gemäß Ziel 6.3-3 LEP NRW kann abweichend von der grundsätzlichen Vorgabe eine im Freiraum liegende Brachfläche unter gewissen Voraussetzungen (siehe Kapitel 4.1) als GIB festgelegt werden.

Innerhalb der Stadt Waltrop konnten solche Brachflächenpotentiale im sonstigen Freiraum jedoch nicht identifiziert werden.

4.4 Möglichkeiten interkommunaler Zusammenarbeit

Um weiterhin der Zielrichtung des Ziels 6.3-3 LEP NRW nachzukommen, sind auch die Möglichkeiten interkommunaler Zusammenarbeit näher zu betrachten. Eine entsprechende Absicht verfolgt auch der LEP NRW mit Grundsatz 6.3-4 „Interkommunale Zusammenarbeit“. Die Intention des Grundsatzes ist es, vor der planerischen Festlegung neuer GIB im Freiraum die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit zu prüfen.

In diesem Zusammenhang ist herauszustellen, dass die Kommunen des Kreises Recklinghausen gemeinsam mit der Kreisverwaltung bereits im Jahr 2015 ein „Interkommunales Wirtschaftsflächenkonzept für den Kreis Recklinghausen“ erarbeitet haben.

Das gemeinschaftlich verabschiedete Konzept basiert auf einer umfassenden Analyse der gewerblich-industriellen Entwicklung im Kreisgebiet, identifiziert mögliche Flächenpotenziale und deren Nutzungsrestriktionen und gibt Empfehlungen für vorrangig zu entwickelnde Standorte. Für die Stadt Waltrop wurde eine Empfehlung für die im Freiraum liegende Fläche „Im dicken Dören“ ausgesprochen (siehe Kapitel 4.6).

Die Firma Langendorf hat in ihren entsprechenden Schreiben (siehe Anhang) ausdrücklich ihre Verbundenheit mit dem Standort Waltrop hervorgehoben und dies insbesondere mit der Ortsansässigkeit vieler Mitarbeiter begründet.

Zur Vermeidung zusätzlichen Pendlerverkehrs ist es aus gutachterlicher Sicht sinnvoll, im Rahmen dieses Prüfvorgangs zusätzlich auch mögliche Standorte zu untersuchen, die nahe der Stadt Waltrop auf dem Gebiet benachbarter Kommunen liegen.

Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden - zusätzlich zur bisherigen Untersuchung - im Zuge einer Gegenprüfung auch Standortpotentiale mit einer Mindestgröße von 6 ha im direkten Umfeld der Stadt Waltrop untersucht (siehe Abbildung 18).

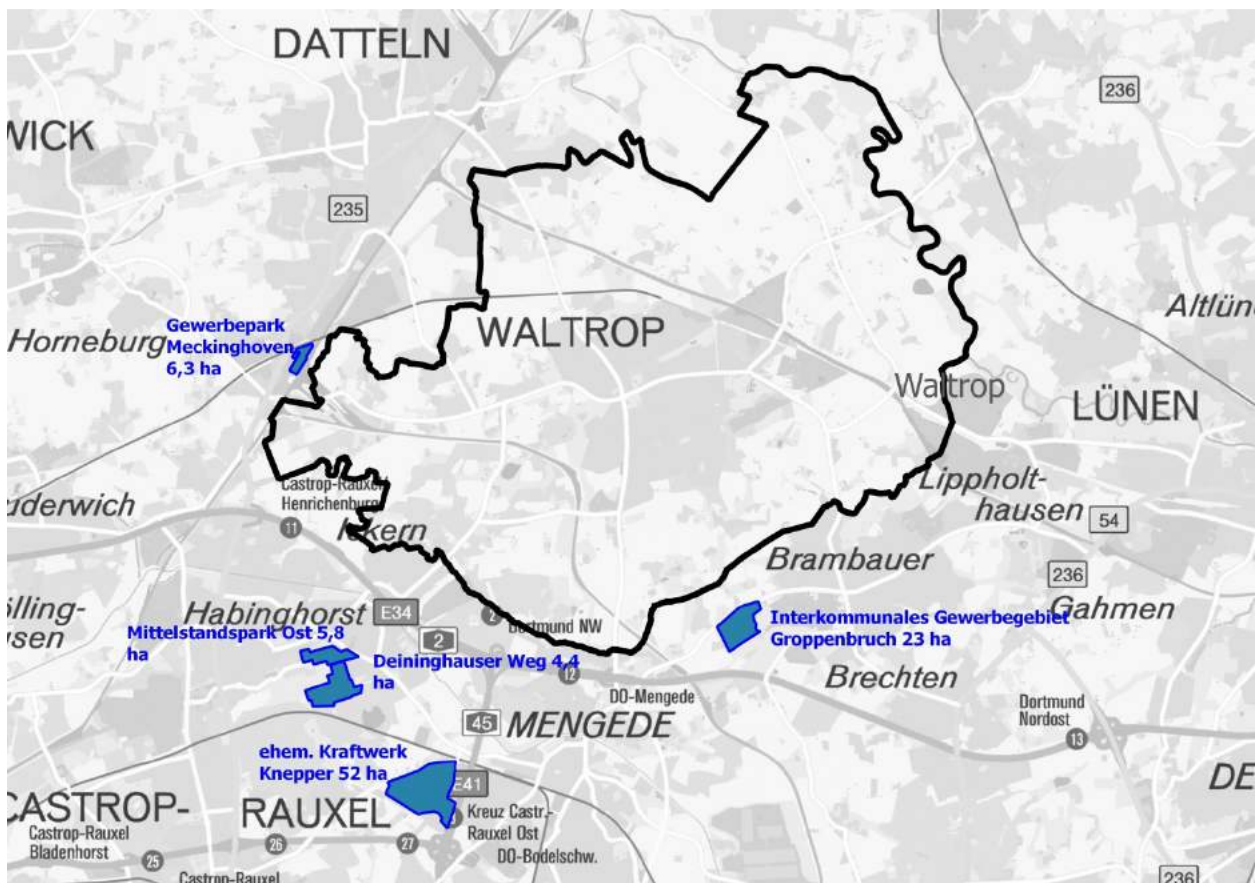


Abbildung 18 – Potentialflächen in benachbarten Kommunen

Neben dem bereits im Kapitel 3 behandelten „Stumm-Hafen“ kommen grundsätzlich zwei weitere Potenzialflächen im direkten Umfeld der Stadt Waltrop in Betracht, die eine entsprechende Mindestgröße aufweisen:

- Im Mittelstandspark Ost in Castrop-Rauxel stehen aktuell (08.03.2018) auf sechs räumlich getrennten Grundstücken 5,8 ha Gewerbefläche zur Verfügung. Dabei umfasst das größte Grundstück 2,5 ha netto nutzbare GE-Fläche. Insofern ist die Fläche

für die geplante Ansiedlung allein aufgrund der Flächengrößenansprüche nicht geeignet und auszuschließen.

- Auch im auf Castrop-Rauxeler Gebiet südlich direkt anschließenden Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg stehen aktuell nur noch knapp 4,4 ha Fläche zur Verfügung. Eine Eignung für die anstehende Ansiedlung ist demzufolge ebenfalls aus Gründen der Flächengrößenansprüche auszuschließen.
- Die Fläche Ruhrzink in Datteln wird derzeit entwickelt und steht grundsätzlich für Ansiedlungen zur Verfügung. Mögliche Grundstückszuschnitte lassen allerdings nur eine maximale Kantenlänge von rund 115 Metern zu, was den benötigten Produktionsbedingungen nicht entspricht. Zudem ist hier – wie auch bei den anderen in diesem Kapitel untersuchten Flächen – eine Anbindung an den überörtlichen Verkehr nur über direkte Ortsdurchfahrten möglich. Dies ist angesichts der vorhandenen Lärmbelastung (siehe <http://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>) nicht möglich.
- Auf Dortmunder Gebiet ist die Fläche des interkommunalen Gewerbegebietes „Gropenbruch“ der Städte Dortmund und Lünen zu betrachten. Diese Fläche ist mit erheblichen Nutzungsrestriktionen belastet. Selbst wenn diese abgebaut werden können, ist nur von einer langfristigen Verfügbarkeit auszugehen (10 Jahre oder länger). Für den hier in Rede stehenden Verlagerungsfall kommt die Fläche somit nicht in Betracht.
- Ebenfalls auf Dortmunder und auf Castrop-Rauxeler Gebiet liegen die Flächen des stillgelegten Kohlekraftwerks Gustav Knepper und umfassen rund 52 ha, wobei gut 44 ha auf Dortmunder und etwa 6 ha auf Castrop-Rauxeler Stadtgebiet liegen. Für Teile der Flächen gibt es bereits einen B-Plan mit GI-Ausweisung. Die Hagedorn-Gruppe als neuer Eigentümer kooperiert mit den beiden Kommunen, um zunächst im ersten Schritt den Abriss der bestehenden Altanlagen zu realisieren. Zudem gibt es punktuelle Kontaminationen, Höhengsprünge und ehemalige Schachtbereiche, die ebenfalls zu beseitigen bzw. zu sichern sind. Der erforderliche Zeitaufwand ist mit zwei bis drei Jahren anzusetzen. Diese Fakten widersprechen in der Summe deutlich dem zeitlichen Umsiedlungsziel der Firma Langendorf, welche kurzfristig einen neuen Standort benötigt. Daher kommt diese Fläche ebenfalls nicht in Betracht.

Somit ist festzuhalten, dass kein Standort im direkten Umfeld der Stadt Waltrop für die Verlagerung der Firma Langendorf in Betracht kommt.

4.5 Standortpotentiale im sonstigen Freiraum

Im letzten Schritt des abgestuften Prüfungsverfahrens wurden systematisch alle Flächen im sonstigen Freiraum untersucht. Dabei wurde besonderes Augenmerk auf mögliche Flächenpotenziale gelegt, die im Sinne der Vermeidung von Stadtfahrten eine räumliche Nähe zu einer leistungsfähigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz aufweisen (vgl. Abbildung 19; weiße Flächen)

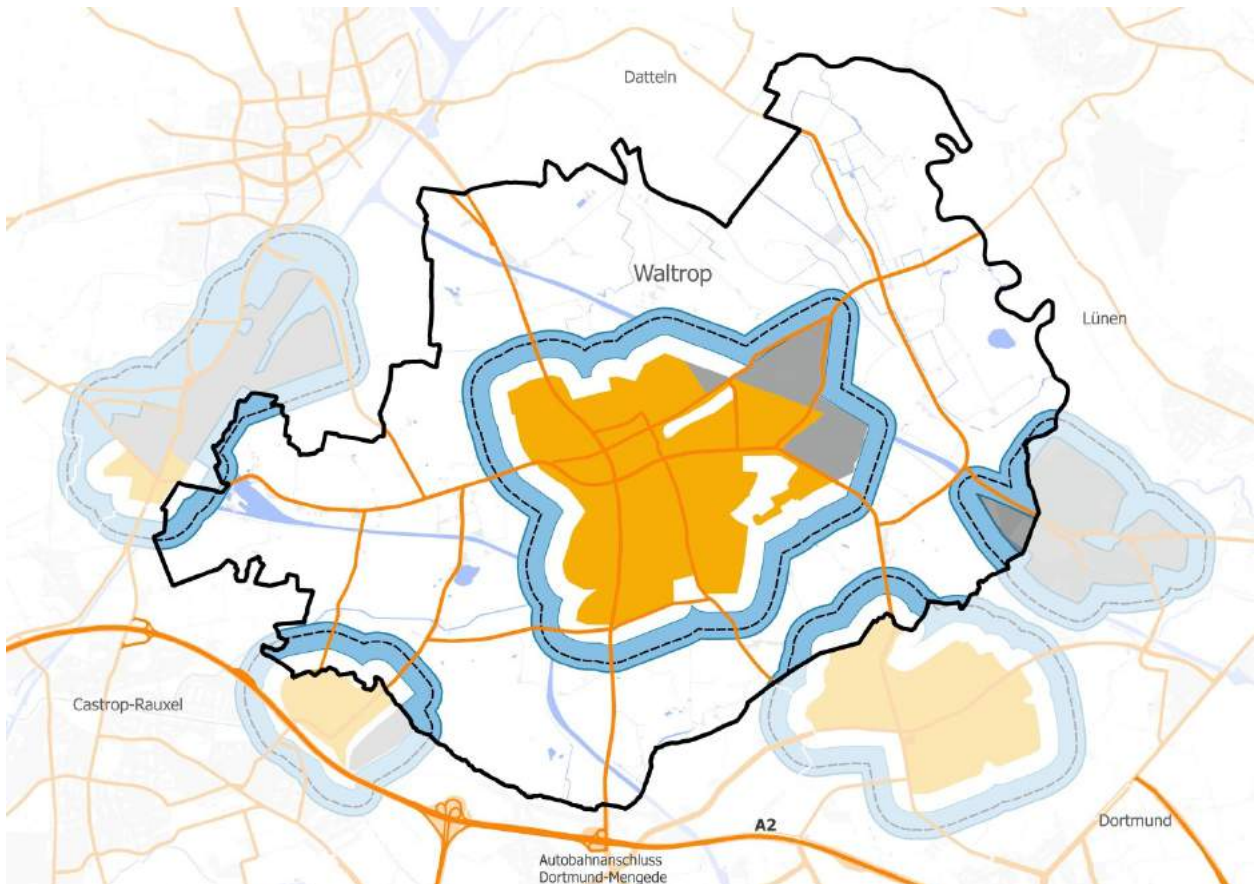
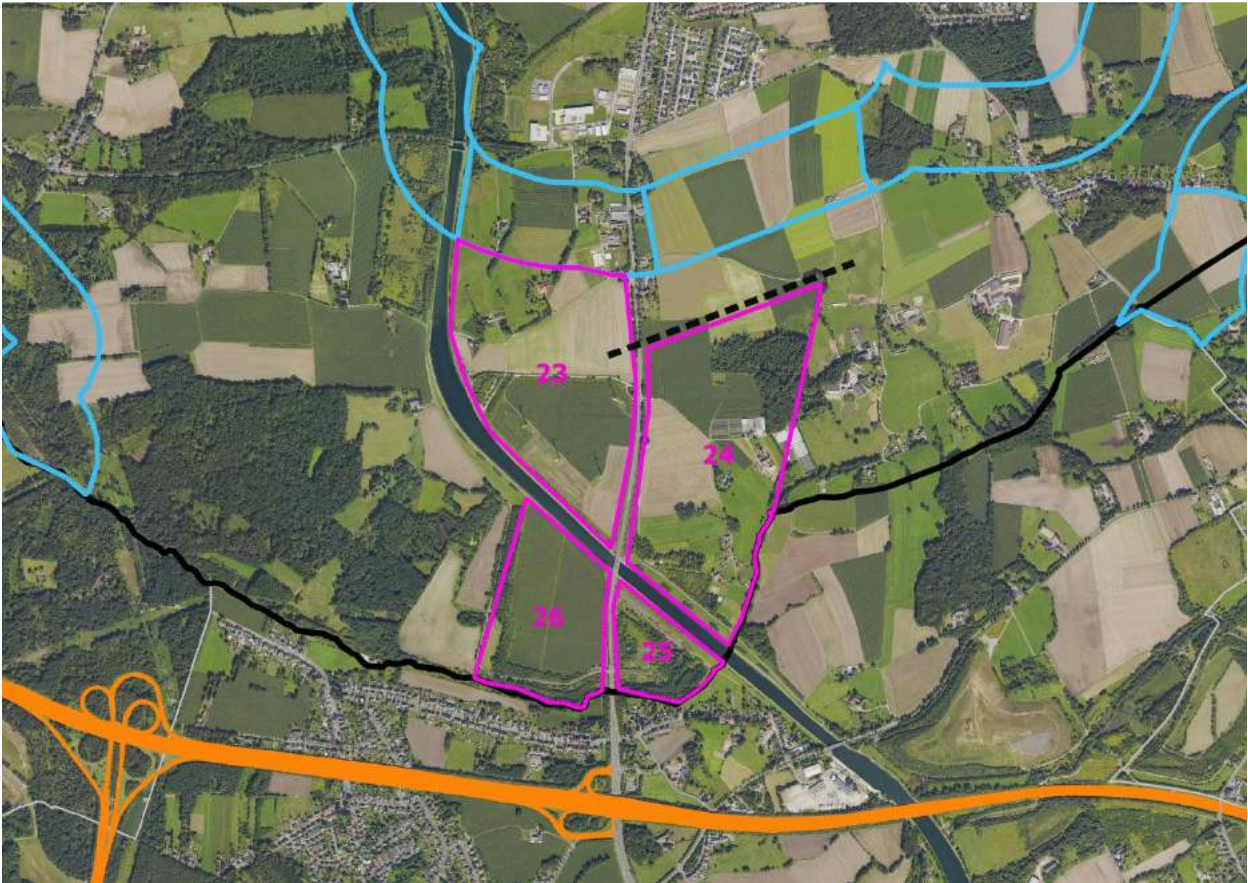


Abbildung 19 – Flächen im sonstigen Freiraum

Es konnten insgesamt vier mögliche Potenzialflächen identifiziert werden, die südlich des Stadtkerns entlang der Mengeder Straße liegen und über eine unmittelbare Anbindung an den Autobahnanschluss Dortmund-Mengede an der A2 verfügen. Diese Flächenpotenziale sind in Luftbild 27 im Überblick dargestellt und werden nachfolgend einzeln bewertet. Luftbild 26 zeigt darüber hinaus in blau die Abgrenzungen der bereits in vorstehenden Kapiteln beurteilten Untersuchungsabschnitte. Die gestrichelte schwarze Linie markiert den einzuhaltenden 200-Meter-Abstand zur angestrebten Wohnbauflächenerweiterung (vgl. Untersuchungsabschnitt 13).



Luftbild 27: Untersuchungsabschnitte 23 bis 26; Mengeder Straße

Untersuchungsabschnitt 23: Mengeder Straße Nord-West



Luftbild 28: Mengeder Straße Nord-West

- (1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten: Im Untersuchungsabschnitt sind keine topografischen oder naturräumlichen Gegebenheiten festzustellen, die einer naturräumlichen Nutzung im Wege stehen.
- (2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen: Auf Grund der Nähe zu vorhandenen Wohnnutzungen und Windkraftanlagen (blaue Punkte) ist diese Fläche für eine gewerbliche Nutzung nicht geeignet. In beiden Fällen können die notwendigen Mindestabstände nicht eingehalten werden.
- (3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz: Gegeben durch Anbindung an die A2 über Mengeder Straße.

Insgesamt ist der Standort wegen der nicht einzuhaltenden Mindestabstände nicht geeignet.

Untersuchungsabschnitt 24: Mengeder Straße Nord-Ost



Luftbild 29: Mengeder Straße Nord-Ost

- (1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten: Im Untersuchungsabschnitt sind keine topografischen oder naturräumlichen Gegebenheiten festzustellen, die einer gewerblichen Nutzung im Wege stehen.
- (2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen: Mit der dargestellten Lage des Baufeldes können die Abstände zu den benachbarten Nutzungen Wohnen, Windkraft und Wald eingehalten werden. Der Grünzug F durchquert die Fläche in vollem Umfang. Die Fläche liegt auf gewachsenem Boden; es besteht Landschaftsschutz.
- (3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz: Gegeben durch Anbindung an die A2 über Mengeder Straße.

Insgesamt ist der Standort grundsätzlich geeignet; wird allerdings vollständig vom Grünzug durchquert; zudem besteht Landschaftsschutz.

Untersuchungsabschnitt 25: Mengeder Straße Süd-Ost



Luftbild 30: Mengeder Straße Süd-Ost

- (1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten: Bei der Fläche handelt es sich um eine ca. 14 m tiefe Bergsenkungsfläche die aufgrund der Einfassung durch die sehr steile Kanalböschung und die ebenfalls steile Straßenböschung der Mengeder Straße (L609) eine „trichterförmige“ Wirkung besitzt. Hier haben sich - angrenzend an den Groppenbach - schützenswerte Biotopstrukturen entwickelt, die eine bereits in den vergangenen Jahren beabsichtigte Verfüllung durch die RAG MI ausgeschlossen haben.
- (2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen: Der Untersuchungsabschnitt ist auch von der Größe her ungeeignet und liegt zudem mehrere Meter unter Straßenniveau.
- (3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz: Gegeben durch Anbindung an die A2 über Mengeder Straße.

Insgesamt ist der Standort wegen schützenswerter Biotopstrukturen und mangelnder Größe nicht geeignet.

Untersuchungsabschnitt 26: Mengeder Straße „Im dicken Dören“



Luftbild 31: Mengeder Straße „Im dicken Dören“

- (1) Topografie und naturräumliche Gegebenheiten: Haldenfläche
- (2) Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen: Es besteht die teilweise planerische Festlegung eines regionalen Grünzugs im Regionalplan. Da die Fläche durch eine bis zu 14 m hohe Auffüllung mit Bergematerial stark überformt wurde und die natürliche Bodenfunktion verloren hat, wurde die Fläche bereits aus dem Landschaftsschutz entlassen. Aktuell wird die mit kulturfähigem Boden aufgefüllte Haldenfläche intensivlandwirtschaftlich genutzt (überwiegend Maisanbau). Die das Gebiet querende 110 KV-Leitung kann in die Planung einbezogen werden, da sie unterfahrbar bzw. in geringer Höhe auch unterbaubar ist.
- (3) Leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz: Gegeben durch Anbindung an die A2 über Mengeder Straße.

Insgesamt ist der Untersuchungsabschnitt 26 „Im dicken Dören“ am besten zur Ansiedlung der Firma Langendorf geeignet. Er ist einem möglichen Standort im Untersuchungsabschnitt 24 vorzuziehen, da es sich hier nicht um gewachsenen Boden handelt. Außerdem wird der querende Grünzug wegen der Randlage und der Nähe zum Siedlungsband Dortmund-Mengede bei Weitem weniger beeinträchtigt als im Untersuchungsabschnitt 24.

Aus diesen Zusammenhängen heraus wird der Standort „Im dicken Dören“ im folgenden Kapitel 4.6 einer detaillierten Analyse unterzogen.

4.6 Identifizierter Standort „Im Dicken Dören“

Als Ergebnis der abgestuften Prüfung kommt für die Umsiedlung der Firma Langendorf innerhalb der Stadt Waltrop nur die Fläche „Im Dicken Dören“ im Süden der Stadt in Betracht. Insbesondere aufgrund der Lage unweit der Autobahnanschlussstelle „Dortmund-Mengede“, die eine kurzwegige und ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz bietet, ist zu unterstellen, dass im gesamten sonstigen Freiraum der Stadt Waltrop kein geeigneterer Standort für die Standortverlagerung der Firma Langendorf identifiziert werden kann.

Die rund 15 ha umfassende Haldenfläche liegt an der Stadtgrenze zu Dortmund in räumlicher Zuordnung zum Siedlungsraum und nicht komplett isoliert im Freiraum. Zwar grenzt unmittelbar kein regionalplanerisch gesicherter Siedlungsbereich an, aber dennoch gibt es auf Dortmunder Stadtgebiet lineare Bebauungszusammenhänge, die u.a. durch den Gropenbach von der Fläche getrennt sind. Der notwendige 200 Meter-Abstand zu den nächsten schützenswerten Wohnnutzungen auf Dortmunder Stadtgebiet kann dabei jedoch gewährleistet werden.

Mit dem sehr kurzen und störungsfreien Zugang zum überörtlichen Verkehrsnetz und zur Autobahn A2 ist eine leistungsfähige Verkehrsanbindung gegeben; Stadtfahrten werden grundsätzlich vermieden (vgl. Luftbild 32).



Luftbild 32: Identifizierter Standort „Im Dicken Dören“

Auf der Fläche wurde über einen längeren Zeitraum von ca. Anfang der 1980er Jahre bis 2001/2002 seitens der RAG AG Bergematerial geschüttet. Eine Baugrunduntersuchung mit Gründungsempfehlung für gewerbliche Nutzungen (TABERG Ingenieure, 6.02.2012) liegt ebenso vor wie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Plan-Zentrum Umwelt GmbH, Juni 2016).

Die Fläche liegt in einem Bergsenkungsgebiet und hat durch die Aufschüttung heute wieder das Niveau der Mengeder Straße, was eine Zuwegung unkompliziert möglich macht. Sie ist mit einer Mutterbodenschicht abgedeckt worden, sodass die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung möglich ist.

Landschaftsschutz besteht nicht (siehe Abbildung 20). Auch andere Schutz- und Nutzungsbindungen nach den Kriterien der zuvor geprüften Standorte liegen nicht vor.

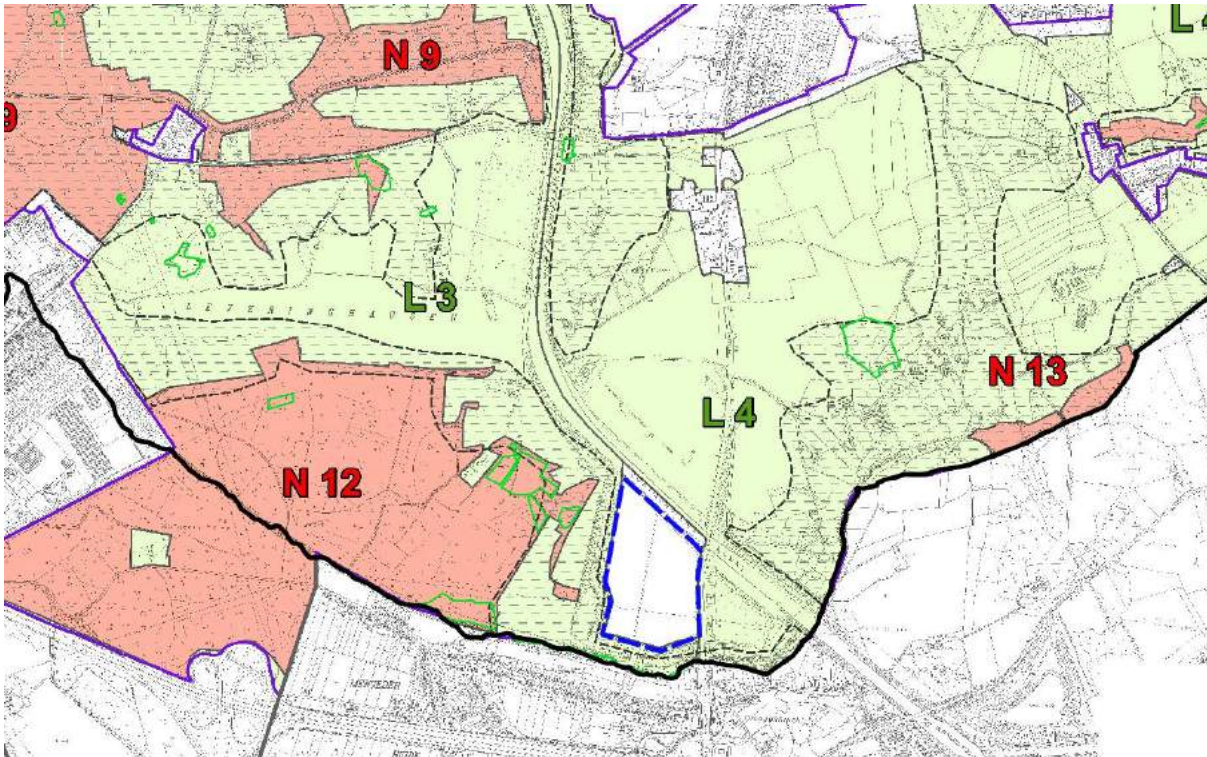


Abbildung 20 – Hervorhebung der Landschafts- und Naturschutzgebiete „Im Dicken Dören“

Damit ist diese Fläche aus gutachterlicher Sicht grundsätzlich für die Umsiedlung der Firma Langendorf hervorragend geeignet. Auf Grund der Gesamtgröße von 15 ha wäre es auf der Fläche auch möglich, zusätzlich zum von der Firma Langendorf benannten Basisbedarf von 6 ha eine Erweiterungsfläche von bis zu 4 ha zu mobilisieren.

Für die Verlagerung der Firma Langendorf auf die Fläche „Im Dicken Dören“ sind zunächst durch Festlegung eines neuen GIB die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe, liegt die Fläche innerhalb eines Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches mit den überlagernden Freiraumfunktionen eines Bereiches zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE) und teilweise eines Regionalen Grünzuges.

Die Umwandlung dieses Bereiches zu einem GIB ist noch als vertretbar einzuschätzen. Durch die Ausweisung eines GIB wird der Regionale Grünzug und der BSLE lediglich geringfügig in Anspruch genommen und die Aufrechterhaltung dieser Freiraumfunktionen nicht in Frage gestellt.

5. Zusammenfassung

Im Auftrag der Stadt Waltrop wurden systematisch alle Flächen innerhalb des Stadtgebiets abgeprüft und bewertet, die potentiell als Standorte für die Verlagerung der Firma Langendorf in Frage kommen. Dazu gehören alle planerisch gesicherten gewerblichen Bauflächen und regionalplanerisch festgelegte GIB, alle möglichen Potentiale im räumlichen Zusammenhang mit den Siedlungsbereichen sowie weitere Flächen (Brachflächen und nicht vorge nutzte Flächen im sonstigen Freiraum) und mögliche Standorte im direkten Umfeld der Stadt Waltrop. Die nachfolgende Abbildung 21 fasst die Untersuchungsergebnisse für alle Potentialflächen in der Stadt Waltrop und in benachbarten Kommunen in tabellarischer Form zusammen.

Standortalternativen mit mind. 6 ha in Waltrop bzw. im direkten Umfeld von Waltrop	Topografie und naturräumliche Gegebenheiten	Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen	überörtliche Anbindung	Eignung
Alle untersuchten Standorte in Waltrop				
Langendorf am Standort Erweiterung nördlich der Bahntrasse	keine Besonderheiten	Wohnnutzung, keine Mindestabstände einhaltbar, Bahntrasse behindert interne Logistik stark	Erschließung an Wohnnutzung vorbei - Schichtbetrieb nicht genehmigungsfähig	nein
Waltrop "Stumm-Hafen"	keine Besonderheiten	Hafenanschluss und Gleisanschluss vorhanden. Für Firmen mit diesen Nutzungsansprüchen reserviert Trianel: Klageverfahren gegen Betriebsgenehmigung läuft derzeit-Rechtsgrundlage über weitere emittierende Ansiedlungen daher unklar	Anschluss aktuell noch nicht vorhanden	nein
1 Viktorstraße/ Hafen Waltrop	Naturschutz	überwiegend im Naturschutzgebiet N9, Dortmund-Ems-Kanal tangiert	nicht gegeben, Schutzbindung	nein
2 Am Veinghof	Naturschutz	Teilweise im Naturschutzgebiet N11, Wohnnutzung	nicht gegeben, Schutzbindung	nein
3 Nach der Deine	Wald im südlichen Bereich	Wohnnutzung, Wald	nicht gegeben, Nutzungsbindungen	nein
4 nördlich Hangel	keine Besonderheiten	Hamm-Osterfelder Bahntrasse quert, 2 Überlandtrassen mit 380 kV, durch Trassenabstand gem. Abstandserlass keine geeignete Fläche mehr, Wohnnutzung	nur über Ortsdurchfahrt, Anbindung durch Wohngebiet - Schichtbetrieb nicht genehmigungsfähig	nein

Standortalternativen mit mind. 6 ha in Waltrop bzw. im direkten Umfeld von Waltrop	Topografie und naturräumliche Gegebenheiten	Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen	überörtliche Anbindung	Eignung
5 Münsterstraße	keine Besonderheiten	Hamm-Osterfelder Bahntrasse quert, 2 Überlandtrassen mit 380 kV, durch Trassenabstand gem. Abstandserlass keine geeignete Fläche mehr, Wohnnutzung	nicht gegeben, Nutzungsbindung	nein
6 Friedhofstraße	im Westen Waldbereich	Hamm-Osterfelder Bahntrasse quert, Waldfläche, Kleingartenanlage, keine geeignete Fläche mehr	nicht gegeben, Nutzungsbindung	nein
7 Im Löhken/ Holt-hausen	Höhenunterschied im Gelände von ca. 10 m	geschützte Brutvögelvorkommen auf Offenlandflächen	nicht gegeben, Schutzbindung	nein
8 Borker Straße	Naturschutz und Überschwemmungsbereich	Datteln-Hamm-Kanal, Naturschutzgebiet N8, Überschwemmungsbereich Schwarzbach, Wohnnutzung, 220 KV und 380 KV Hochspannungsleitung, Gedenkstätte, geschützte Brutvögelvorkommen auf Offenlandflächen	Anbindung in Höhe Wohnbebauung - Schichtbetrieb nicht genehmigungsfähig	nein
9 Am Schwarzbach	Naturschutz, Waldbereich	Naturschutzgebiet N8, Wohnnutzung, Campingplatz, Wald	nicht gegeben, Schutz- und Nutzungsbindung	nein
10 Brambauerstraße/ Tongrube	Landschaftsbestandteil, Bachlauf Schwarzbach im Untersuchungsgebiet	geschützter Landschaftsbestandteil LB6, Wohnnutzung angrenzend, Abgrabungsbereich Rohstoffgewinnung	nur über Ortsdurchfahrt, Anbindung durch Wohngebiet - Schichtbetrieb nicht genehmigungsfähig	nein
11 südliche Zeche Waltrop	Naturschutz, Biotop, Waldbereich	Naturschutzgebiet N8, Biotop, Wohnnutzung	nur über Ortsdurchfahrt, Anbindung durch Wohngebiet - Schichtbetrieb nicht genehmigungsfähig	nein
12 Brockenscheidt	Naturschutz, Biotop	Naturschutzgebiet N8, Biotop, Waldvorkommen	Anbindung durch Wohngebiet - Schichtbetrieb nicht genehmigungsfähig	nein
13 Altenbruch	keine Besonderheiten	Sicherung der Wohnbauflächenerweiterung	nicht gegeben, Nutzungsbindung	nein
14 Kapellenweg	ökologische Ausgleichsfläche	Wohnnutzung, ökologische Ausgleichsfläche	Anbindung an Wohngebiet - Schichtbetrieb nicht genehmigungsfähig	nein

Standortalternativen mit mind. 6 ha in Waltrop bzw. im direkten Umfeld von Waltrop	Topografie und naturräumliche Gegebenheiten	Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen	überörtliche Anbindung	Eignung
15 Ickersche Heide	Naturschutz, Waldbereich	Naturschutzgebiet N9, Waldbestand	nicht gegeben, Schutzbindung	nein
16 Schleusenpark Waltrop	keine Besonderheiten	Wohnnutzung, Kanallage	nicht gegeben, Nutzungsbindung	nein
17 Oberwieser Berg	keine Besonderheiten	keine Besonderheiten	über Gebiet der Stadt Datteln, Landschaftseingriff und Kosten sind nicht tragbar	nein
18 Rotschlamm-Deponie Lippewerk	keine Besonderheiten	Rotschlammdeponie aus Aluminiumproduktion	nicht gegeben, Nutzungsbindung	nein
19 Schloss Wilbringen	Brut- und Naturhabitat, Waldbereich	Wohnnutzung, Brut-Nahrungshabitat geschützter Vögel, Querung der 380 kV- Hochspannungsleitung	nicht gegeben, Nutzungsbindung	nein
20 Elmenhorst	keine Besonderheiten	Wohnnutzung	Anbindung durch Wohngebiet - Schichtbetrieb nicht genehmigungsfähig	nein
21 nördliche Brambauer/ Rottstraße	Naturschutzbereich	Naturschutzgebiet N8, Wohnnutzung	Anbindung durch Wohngebiet - Schichtbetrieb nicht genehmigungsfähig	nein
22 Büscherstr. / Kanonenstraße	keine Besonderheiten	keine Besonderheiten	Anbindung durch Wohngebiet - Schichtbetrieb nicht genehmigungsfähig	nein
23 Mengeder Str. Nord-West	keine Besonderheiten	Windkraftanlagen / Wohnnutzung keine Mindestabstände einhaltbar	unmittelbar an A2	nein
24 Mengeder Str. Nord-Ost	keine Besonderheiten	gewachsener Boden, Landschaftsschutz	unmittelbar an A2	nein
25 Mengeder Str. Süd-Ost	schützenswerte Biotopstrukturen	14 m tiefe Bergsenkungsfläche liegt deutlich unterhalb des Straßenniveaus, von der Größe der Fläche ungeeignet	unmittelbar an A2	nein

Standortalternativen mit mind. 6 ha in Waltrop bzw. im direkten Umfeld von Waltrop	Topografie und naturräumliche Gegebenheiten	Entgegenstehende Schutz- und Nutzungsbindungen	überörtliche Anbindung	Eignung
26 Mengeder Str. "Im dicken Dören"	Haldenfläche	Randlage planerische Festsetzung regionaler Grünzug im Regionalplan- abschließende Aussagen im Regionalplanänderungsverfahren erforderlich 14 m hohe Auffüllung mit Bergematerial, aus Landschafts-schutz entlassen, derzeit intensivlandwirtschaftlich genutzt, 110 kV-Leitung kann in Planung einbezogen werden; 200 m Schutzabstand zum Wohnen kann eingehalten werden	unmittelbar an A2	ja

Mögliche Standorte in benachbarten Kommunen

Castrop-Rauxel "Mittelstandpark"	keine Besonderheiten	Grundstückszuschnitte nicht passend, mehrere kleine Flächen	keine Bewertung, da zu geringe Flächengröße und Grundstückszuschnitte bereits zum Ausschluss führen	nein
Castrop-Rauxel "Deininghauser Weg"	keine Besonderheiten	Grundstückszuschnitte nicht passend	keine Bewertung, da zu geringe Flächengröße,	nein
Datteln "Ruhrzink"	keine Besonderheiten	Grundstückszuschnitte nicht passend	nur über Ortsdurchfahrt, Schichtbetrieb nicht genehmigungsfähig	nein
Dortmund/Castrop-Rauxel "Knepper"	keine Besonderheiten	erheblicher Abrissbedarf für Altanlagen, punktuelle Kontaminationen, Höhengsprünge. Regelung zum regionalplanerischen Planverfahren noch offen	Anschluss zu BAB gegeben	nein
Dortmund/Lünen "Groppenbruch"	keine Bewertung	Erhebliche Nutzungsrestriktionen, nur langfristige Verfügbarkeit	keine Bewertung	nein

Legende

keine Einschränkungen	
leichte Einschränkungen	
starke Einschränkungen	
keine Bewertung	

Abbildung 21 - tabellarische Übersicht zu den untersuchten Flächen

Als Ergebnis der Standortbewertungen ist festzuhalten, dass eine Ansiedlung des Unternehmens ausschließlich auf der Fläche „Im Dicken Dören“ (siehe rote Markierung in Abbildung 22) innerhalb des vorgegebenen Zeithorizonts realisierbar und mit den Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Alle anderen untersuchten Flächen auf dem Gebiet der Stadt Waltrop und im direkten Umfeld sind für die Verlagerung des Unternehmens und die damit verbundenen Anforderungen hinsichtlich Flächengrößen, leistungsfähigem Straßenanschluss und/oder zeitlicher Verfügbarkeit auszuschließen.

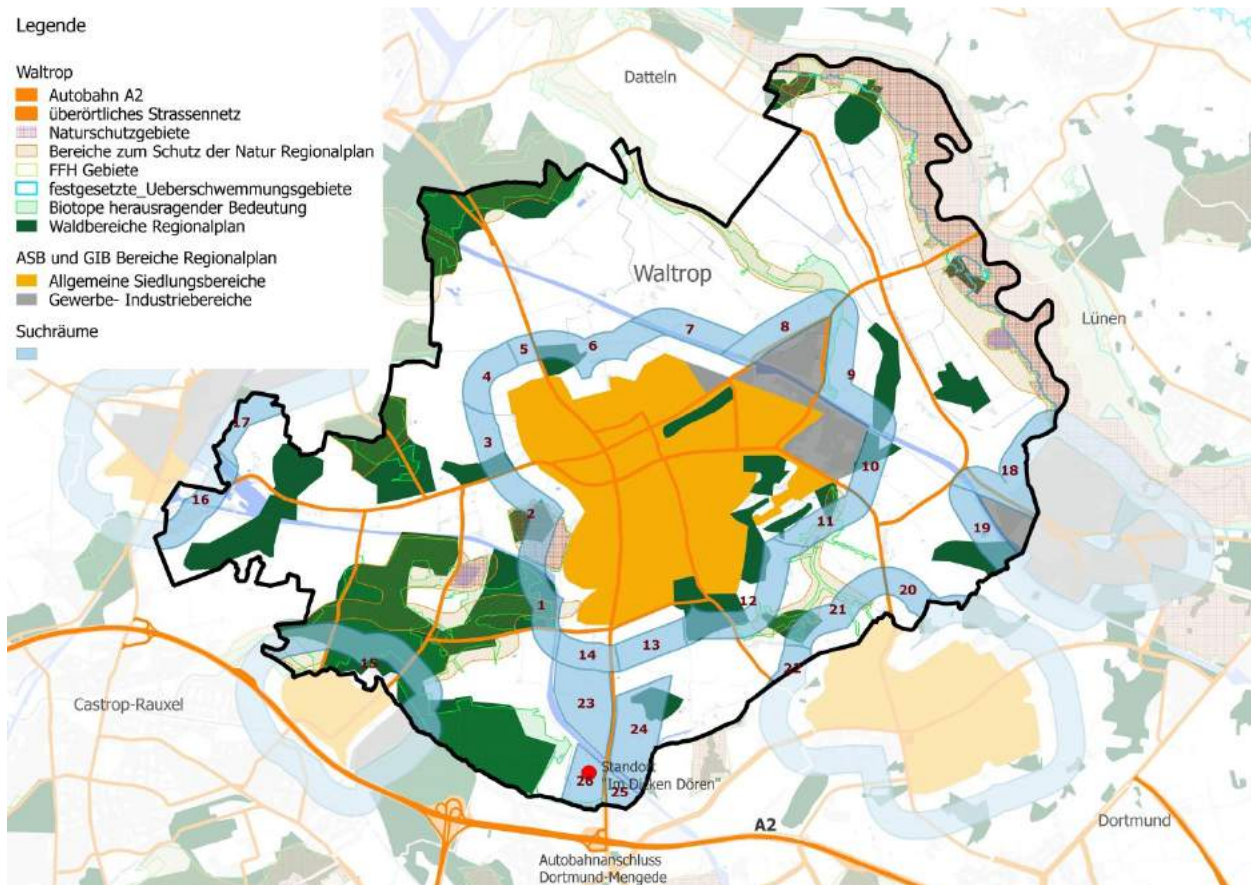


Abbildung 22 – Untersuchungsräume in Waltrop mit empfohlenem Standort

Quellenverzeichnis

Gisela Schwarz; Kinder, die nicht zählen – Ostarbeiterinnen und ihrer Kinder im Zweiten Weltkrieg; Klartext Verlag: Mai 1997; Seite 158 ff

Amerikanisches Luftbild April 1945, Luftbilddatenbank 33-2701 – Ing. Büro HG. Carls 97082 Würzburg Bild 2032

http://www.routemigration.angekommen.com/themen.php?thema_id=61&erinnerungsort=Waltrop

Regionalverband Ruhr, Regionalplan, 2016, Abgrabungsbereich Rohstoffgewinnung

Stadt Waltrop, Auswertung Fragebogen Landwirtschaft, 11/2015

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, RdErl. v. 2. 4. 1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98), Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)

Stadt Waltrop, 10/1993, Außenbereichssatzung 1_Büschersstraße_Kanonenstraße

Stadt Waltrop, 10/1993, Außenbereichssatzung 5_Rottstraße

Stadt Waltrop, 07/1967, B-Plan 5_Brockenscheidt

Stadt Waltrop, 04/1994, B-Plan 8_Im Berg, 2. Änderung

Stadt Waltrop, 10/2013, Lärmaktionsplan Stadt Waltrop 2013

Stadt Waltrop, Handlungskonzept Wohnen; InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, 2017

Uppenkamp und Partner, Ahaus, 09/2010, Geruchsimmissionsprognose Nr. 04 1235 10

Bioplan Höxter GbR, Höxter, 08/2012, Trianel Kohlekraftwerk Lünen (TKL): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Kraftwerksstandort

Ingenieurgesellschaft Stolz mbH; Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Bebauung Im Siepen in Waltrop, Mai 2012

Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW, <http://www.umgebungsplaerm.nrw.de>, zugegriffen am 12/12/2016

Taberg Ingenieure GmbH; Orientierende Baugrunduntersuchung Entwicklungsflächen an der Mengeder Straße in Waltrop (ID 2337), Februar 2012

Plan-Zentrum Umwelt GmbH; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag B-Plan Waltrop – Im dicken Dören, Juni 2016

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 – Siedlungsstruktur der Stadt Waltrop mit Standorten Firma Langendorf	4
Abbildung 2 – Darstellung der in die Untersuchung einzubeziehenden Siedlungsflächen.....	6
Abbildung 3 - Siedlungsflächenreserven gemäß ruhrFis 2014/ruhrAGIS 2017	9
Abbildung 4 – Gemeindegebiet der Stadt Waltrop (Kartengrundlage Flächennutzungskartierung RVR)	13
Abbildung 5 – Suchraum angrenzend an ASB	15
Abbildung 6 – Suchraum mit Einteilung in Untersuchungsabschnitte	16
Abbildung 7 – Hervorhebung der Landschafts- und Naturschutzgebiete im Untersuchungsabschnitt 1	18
Abbildung 8 – Hervorhebung der Landschafts- und Naturschutzgebiete im Untersuchungsabschnitt 2	20
Abbildung 9 – Stadtplan zum Untersuchungsabschnitt 4	23
Abbildung 10 – Stadtplan zum Untersuchungsabschnitt 7	28
Abbildung 11 – Hervorhebung der Landschafts- und Naturschutzgebiete im Untersuchungsabschnitt 8	30
Abbildung 12 – Hervorhebung der Landschafts- und Naturschutzgebiete im Untersuchungsabschnitt 9	32
Abbildung 13 – Hervorhebung der Landschafts- und Naturschutzgebiete im Untersuchungsabschnitt 10.....	34
Abbildung 14 – Hervorhebung der Landschafts- und Naturschutzgebiete im Untersuchungsabschnitt 11.....	36
Abbildung 15 – Hervorhebung der Landschafts- und Naturschutzgebiete im Untersuchungsabschnitt 12.....	38
Abbildung 16 - Hervorhebung der Landschafts- und Naturschutzgebiete im Untersuchungsabschnitt 15.....	45
Abbildung 17 – Hervorhebung der Landschafts- und Naturschutzgebiete im Untersuchungsabschnitt 21.....	53
Abbildung 18 – Potentialflächen in benachbarten Kommunen	56
Abbildung 19 – Flächen im sonstigen Freiraum	58
Abbildung 20 – Hervorhebung der Landschafts- und Naturschutzgebiete „Im Dicken Dören“	66
Abbildung 21 - tabellarische Übersicht zu den untersuchten Flächen	66
Abbildung 22 – Untersuchungsräume in Waltrop mit empfohlenem Standort	71

Luftbild 1: Derzeitige Standorte.....	7
Luftbild 2: Erweiterungsoption am bisherigen Standort.....	8
Luftbild 3 : Stumm-Hafen	11
Luftbild 4: Viktorstraße/ Hafen Waltrop	17
Luftbild 5: Am Veiinghof	19
Luftbild 6: Nach der Deine	21
Luftbild 7: Nördlich Hangel	22
Luftbild 8: Münsterstraße	24
Luftbild 9: Friedhofstraße	25
Luftbild 10: Im Löhken/ Holthausen	27
Luftbild 11: Borker Straße	29
Luftbild 12: Am Schwarzbach.....	31
Luftbild 13: Brambauerstraße/ Tongrube	33
Luftbild 14: Südlich Zeche Waltrop	35
Luftbild 15: Brockenscheidt.....	37
Luftbild 16: Altenbruch.....	39
Luftbild 17: Waltrop-West - Verlauf Bahntrasse/ Lage der Viehmastbetriebe	41
Luftbild 18: Kapellenweg	43
Luftbild 19: Ickersche Heide	44
Luftbild 20: Schleusenpark Waltrop	46
Luftbild 21: Oberwieser Berg	47
Luftbild 22: Rotschlamm-Deponie Lippewerk.....	48
Luftbild 23: Schloss Wilbringen	49
Luftbild 24: Elmenhorst.....	51
Luftbild 25: Nördlich Brambauer/ Rottstraße	52
Luftbild 26: Büscherstraße/ Kanonenstraße.....	54
Luftbild 27: Untersuchungsabschnitte 23 bis 26; Mengeder Straße	59
Luftbild 28: Mengeder Straße Nord-West	60
Luftbild 29: Mengeder Straße Nord-Ost	61
Luftbild 30: Mengeder Straße Süd-Ost	62
Luftbild 31: Mengeder Straße „Im dicken Dören“	63
Luftbild 32: Identifizierter Standort „Im Dicken Dören“	65

Anlagen: Zwei Schreiben der Firma Langendorf und verschiedene Gutachten

Kippfahrzeuge
Innenlader
Tieflader
Spezialfahrzeuge

Langendorf 
high tech on wheels

Langendorf GmbH · Postfach 280 · 45723 Waltrop/Germany

Stadtverwaltung Waltrop
Frau Bürgermeisterin Moenikes
Münsterstraße 1
45731 Waltrop

Ihr Ansprechpartner: Dr. Klaus P. Strautmann
Abteilung: Geschäftsführung
Telefon: 02309/938-101
Telefax: 02309/938-192
Datum: 11. Januar 2017 - Leh

Per Email: Buergermeisterin@waltrop.de

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Moenikes,

ich wende mich mit diesem Brief als geschäftsführender Gesellschafter persönlich an Sie, um Ihnen aus erster Hand die aktuelle Situation aufzuzeigen.

Nach nunmehr erfolgreich abgeschlossener Konsolidierungsphase, befinden wir uns endlich auf Wachstumskurs. Zahlreiche Patente und weitere jüngste Innovationen lassen unsere Auftragsbücher merklich wachsen. Übernommen haben wir seinerzeit 245 Mitarbeiter. Zurzeit beschäftigen wir 273 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Waltrop. Um dem Wachstumspfad und den betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten zu genügen, müssen wir uns in absehbarer Zeit folgenden Herausforderungen stellen:

1. keine Flächenreserven am Hauptstandort
2. Möglichkeit der Ausweitung der Betriebszeiten in die Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) mit Option eines Dreischichtbetriebes
3. Organisation eines unterbrechungsfreien Materialflusses
4. Ausbau der Lackierkapazitäten als größter Engpass des Unternehmens
5. Zusammenführung des Produktions- und des Servicestandortes in einem ausgewiesenen Industriegebiet (Flächengröße ca. 6 ha, Produktionshalle 200 m x 60 m)
6. unmittelbare Autobahnanbindung

Der heutige Produktionsstandort ist in der Vergangenheit bis an die völlige Ausschöpfung der Flächenreserven gewachsen und befindet sich in einer Gemengelage. Er schließt unmittelbar an ein Wohngebiet an, was uns vor immer neue Herausforderungen bezüglich der Betriebsabläufe stellt.

Aktuell verzeichnen wir durch Produktion, Reparatur und Service bis zu 3.500 LKW-Fahrten per anno. Durch das angepeilte Wachstum erwarten wir deutlich über 5.000 Fahrten, welche allesamt durch das verkehrlich stark belastete Stadtgebiet abgewickelt werden müssten. Eine Standortverlagerung ist besonders betriebswirtschaftlich, als auch ökologisch, die einzige Option.

Langendorf GmbH · Bahnhofstraße 115 · 45731 Waltrop/Germany · Tel. +49 2309 938-0 · Fax +49 2309 938-190 · www.langendorf.de · info@langendorf.de

Geschäftsführer: Dr. Klaus Peter Strautmann, Jens Daniel
Sparkasse Vest Recklinghausen
BLZ 426 501 50 / KONTO 60 235 201
IBAN DE04 4265 0150 0090 3352 01 BIC WELADED1REK
Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Sitz Waltrop · Registergericht Recklinghausen HRB 7066 · Gerichtsstand: Amtsgericht Recklinghausen · Steuernummer: 340/5019/4719 · USt-IdNr.: DE81547151

Service-Center 0800 9 25 87 67 (08000 WALTROP)
Commerzbank AG Gelsenkirchen
BLZ 426 400 48 / KONTO 52 35 800
IBAN DE54 4264 0048 0023 8890 00 BIC COBADE33XXX
TÜV CERT
FA 107 2443

Auch fortan stehen wir fest zum Standort Waltrop. Der Großteil der langjährigen Belegschaft rekrutiert sich direkt aus Waltrop bzw. den unmittelbaren Nachbarstädten. Dieses Kapital ist für uns ein wesentlicher Produktionsfaktor und wird außerordentlich wertgeschätzt.

Wir werden also mittel- bis sogar kurzfristig umsiedeln müssen. Ich bitte Sie hierbei um Ihre Unterstützung, um einen zukunftsfähigen Standort in Waltrop entwickeln zu können.

Mit freundlichem Gruß

Langendorf GmbH

Dr. Klaus P. Strauchmann



Anlage 1 - Brief Langendorf 11.Januar 2017

Kippfahrzeuge

Innenlader

Tieflader

Spezialfahrzeuge

Langendorf



high tech on wheels

Langendorf GmbH · Postfach 260 · 45723 Waltrop/Germany

Stadtverwaltung Waltrop
Frau Bürgermeisterin Moenikes
Münsterstraße 1
45731 Waltrop

Ihr Ansprechpartner: Dr. Klaus P. Strautmann
Abteilung: Geschäftsführung
Telefon: 02309/938-101
Telefax: 02309/938-192
Datum: 18. September 2017- Lehn

Per Email: Buergermeisterin@waltrop.de

Sehr verehrte Frau Moenikes,
sehr geehrter Herr Scheiba,

haben Sie herzlichen Dank für die Übersendung des „Antrag auf Änderung des Regionalplanes /
Reserveflächenbedarf Fa. Langendorf“.

Bisher sind wir immer davon ausgegangen, dass wir im Falle einer möglichen Umsiedlung
unseres Unternehmens von der Bahnhofstrasse an einen möglichen Standort im „Dicken
Döhren“ einen Flächenbedarf von ca. 6 ha benötigen.

Wie Sie wissen, hat die Wielton S.A. 80 % der Anteile der Langendorf GmbH übernommen. Im
Zusammenhang mit dieser Übernahme besteht unsererseits die klare Verpflichtung die
wirtschaftliche Entwicklung des Standortes Waltrop sicherzustellen, aber auch Wachstum
herbeizuführen.

In diesem Zusammenhang denken wir, dass es sehr hilfreich wäre, wenn Sie im Rahmen der
Änderung des Regionalplanes weitere ca. 4 ha. als Reservefläche einplanen. Unsere
gemeinsamen Pläne mit der Wielton S.A. sehen vor, dass wir in möglichst rascher Zeit ein
Volumen von 2.500 Fahrzeugen vom Standort Waltrop ausliefern. Derzeit liefern wir ca. 1.000
Fahrzeuge von unserem Standort aus.

Mit der Wielton S.A. haben wir die Vereinbarung die Verlagerung an einen neuen Standort in
Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung des derzeitigen Standortes anzugehen.
Derzeit sind wir unter recht ungünstigen Umständen in der Lage die Herstellung und
Auslieferung mit einer Fläche von 4,5 ha zu bewerkstelligen. Bei einer Steigerung um den
Faktor 2,5 werden erhebliche Abstellflächen für auszuliefernde Fahrzeuge erforderlich.

Konsequenterweise würden wir gerne erst in einem zweiten Schritt eine solche Erweiterung
vorsehen, sehen diese grundsätzlich aber als eine wesentliche Randbedingung an. Ohne ein
solches Potenzial wäre Langendorf zu schnell wieder in seinen Möglichkeiten begrenzt.

Einschränkend muss ich an dieser Stelle allerdings feststellen, dass wir zwar mit unserem
neuen Partner eine klare, deutliche und einvernehmliche Regelung gefunden haben, wonach
die Standortentwicklung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrieben werden soll. Diese
sieht aber ein schlüssiges Gesamtkonzept, welches eine erfolgreiche Veräußerung der
bestehenden Immobilie sowie entsprechende Unterstützung des Landes beinhaltet, vor.

Langendorf GmbH · Bahnhofstraße 115 · 45731 Waltrop/Germany · Tel. +49 2309 938-0 · Fax +49 2309 938-190 · www.langendorf.de · info@langendorf.de

Geschäftsführer: Dr. Klaus Peter Strautmann, Jens Daniel

Sparkasse Vest Recklinghausen

BLZ 426 501 50 / KONTO 90 235 201

IBAN DE04 4265 0150 0090 2352 01 BIC WELADED1REK

Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Sitz Waltrop · Registergericht Recklinghausen HRB 7006 · Gerichtsstand: Amtsgericht Recklinghausen · Steuernummer: 340/5919/4719 · USt-IdNr.: DEB1547164

Volksbank eG Waltrop

BLZ 426 617 17 / KONTO 48 613 500

IBAN DE81 4265 1717 0048 6136 00 BIC GENODEM33WLW

Service-Center 08000 9 25 87 67 (08000 WALTROP)

Commerzbank AG Gelsenkirchen

BLZ 426 400 48 / KONTO 52 39 860

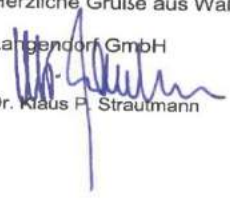
IBAN DE54 4264 0048 0623 8860 00 BIC COBADE33XXX



Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie diesem Wunsch in Ihren weiteren Planungen Rechnung tragen werden. Selbstverständlich haben wir dieses Schreiben mit unserem neuen Hauptgesellschafter abgestimmt. Sollten Ihrerseits Rückfragen bestehen, dann stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Herzliche Grüße aus Waltrop

Langendorf GmbH


Dr. Klaus P. Strautmann

Anlage 2 - Brief Langendorf 18. September 2017

Weitere Anlagen:

- Uppenkamp und Partner, Sachverständige für Immissionsschutz, Geruchsimmissionsprognose Nr. 04 1235 10, September 2010-
- Ingenieurgesellschaft Stolz mbH (IGS), Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Bebauung Im Siepen in Waltrop, Mai 2012
- Bioplan Höxter GbR, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Kraftwerksstandort, August 2012

Impressum

Gutachter

BFR – Büro für Regionalanalyse

Jochen Weiand

Hörder Rathausstraße 15

44263 Dortmund,

GseProjekte – Büro für Regionalentwicklung

Gerhard Seltmann, Yasemin Veziroglu

Grabenstraße 59

46537 Dinslaken

Im Auftrag der

Stadt Waltrop

Münsterstraße 1

45731 Waltrop