

SCHÜRENFELD

AKTUALITÄTS-CHECK 2023



WILLKOMMEN

„Was kann ich wissen?

Was soll ich tun?

Was darf ich hoffen?“

Immanuel Kant
(1724-1804)



SCHÜRENFELD

AKTUALITÄTS-CHECK 2023



INHALTSANGABE

1 LEITGEDANKEN

2 KENNZAHLEN STANDORT FRÖNDENBERG/RUHR

3 ENTWICKLUNG PLANGEBIET SCHÜRENFELD

4 ASPEKTE

- WIRTSCHAFTLICH

- KLIMATISCH

5 ALTERNATIVE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

6 ZUSAMMENFASSUNG



SCHÜRENFELD

AKTUALITÄTS-CHECK 2023



LEITGEDANKEN

- Update Planungsjahr 2013 versus Ausführungsjahr 2025-2030
- Frage nach Anpassung und Neuausrichtung
- Bewusstsein ökologische Bedeutung
- Markenkern der Stadt Fröndenberg/Ruhr

gesund

lebenswert

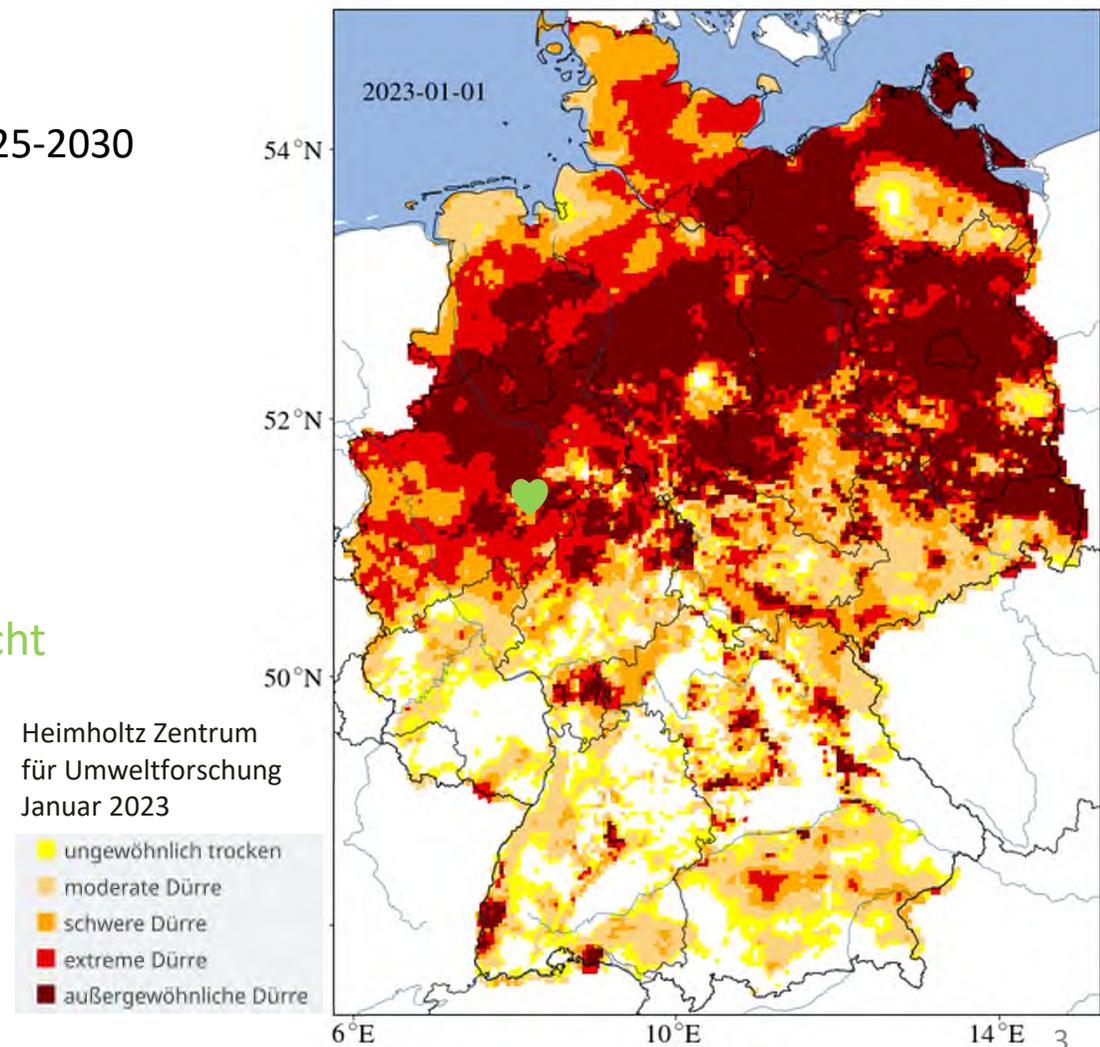
Stadt mit Aussicht

grün

naturnah

Tourismus

familienfreundlich



SCHÜRENFELD

AKTUALITÄTS-CHECK 2023



INHALTSANGABE

1 LEITGEDANKEN

2 KENNZAHLEN STANDORT FRÖNDENBERG/RUHR

3 ENTWICKLUNG PLANGEBIET SCHÜRENFELD

4 ASPEKTE

- WIRTSCHAFTLICH

- KLIMATISCH

5 ALTERNATIVE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

6 ZUSAMMENFASSUNG





STANDORT FRÖNDENBERG/RUHR

KENNZAHLEN (Quelle: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune Stand 2023)

- 20.436 Einwohner
- Prognose Bevölkerungsentwicklung rückläufig
- 4.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, davon 500 arbeitslos
- Auspendlerkommune
- Gesamtfläche 56,23 km² (= 5.623 ha)
 - Landwirtschaft und Wald-, Gewässer- und Moor 76 %
 - Wohnbau-, Industrie- und Gewerbeflächen & Verkehr 11 %
 - Halde, Steinbruch, Sport, Freizeit, gemischte Nutzung



SCHÜRENFELD

AKTUALITÄTS-CHECK 2023



INHALTSANGABE

1 LEITGEDANKEN

2 KENNZAHLEN STANDORT FRÖNDENBERG/RUHR

3 ENTWICKLUNG PLANGEBIET SCHÜRENFELD

4 ASPEKTE

- WIRTSCHAFTLICH

- KLIMATISCH

5 ALTERNATIVE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

6 ZUSAMMENFASSUNG



SCHÜRENFELD

AKTUALITÄTS-CHECK 2023



KENNZAHLEN PLANGEBIET

FLÄCHE 18,5 ha

Nettobauland 10,9 ha

Erschließungsfläche 1,1 ha

Grünanlagen 4,7 ha

ANTEILE

59 % Bauland

41 % Erschließungs- und Grünflächen

Ineffiziente
Flächenausnutzung



SCHÜRENFELD

AKTUALITÄTS-CHECK 2023



AUSGANGSLAGE ENTWICKLUNG GEWERBEGEBIET

(Begründung zum Bebauungsplan Nr. 113 A „Gewerbliche Fläche Schürenfeld“)

ZIELE

- Flächenportfolio ausbauen und aufwerten
- Sicherung der ansässigen Unternehmen
- Neugründung von Unternehmen

GRÜNDE

- Bedarf decken
- Schaffung Arbeitsplätze
- Steuereinnahmen generieren



SCHÜRENFELD

AKTUALITÄTS-CHECK 2023



INHALTSANGABE

1 LEITGEDANKEN

2 KENNZAHLEN STANDORT FRÖNDENBERG/RUHR

3 ENTWICKLUNG PLANGEBIET SCHÜRENFELD

4 ASPEKTE

- WIRTSCHAFTLICH

- KLIMATISCH

5 ALTERNATIVE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

6 ZUSAMMENFASSUNG





WIRTSCHAFTFLICHE BETRACHTUNG - KOSTEN

Kosten		
Flächenerwerb Ackerland	3.446.207 €	Angaben Stadt Fröndenberg Investitionsplanung 06/2023, ohne Grundstücksverkäufe
äußere Erschließung	960.000 €	Angaben Stadt Fröndenberg
innere Erschließung	3.389.400 €	Schätzkosten; 300 €/m ² Straßenfläche
Rückbau "Grüner Weg" 7.025 m ²	295.050 €	Schätzkosten; Preise aus März 2022
Entwässerung Umbau Liethbach	150.000 €	Schätzkosten
Herstellung des Regenklär-/rückhaltebeckens	826.000 €	Angaben Stadt Fröndenberg
Vermarktungskosten WFG	200.000 €	Angaben Stadt Fröndenberg 2022
Grünflächengestaltung	1.941.000 €	Schätzkosten; 30 €/m ² Grünfläche
Verwaltungskosten	326.460 €	Schätzkosten; 3 €/m ² Nettobauland
Fachgutachten	210.000 €	Schätzkosten, 30 Gutachten à 7.000 €
Archäologie	1.600.000 €	Angaben Presse
Zwischensumme	13.344.117 €	
Kreditzinsen	3.220.000 €	siehe Zinsberechnung, Anlehnung Investitionsplanung 2023
Grunderwerbsnebenkosten 8%	391.752 €	Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Grundstücksvermessung
Anschluss Bundesstraße/ Ampelanlage	- €	unbekannt
Kosten für Kompensationsdefizit von 10.500 Biotopwertpunkten bzw. 5,7 ha		
Aufforstung 2011 Ostbüren Acker	81.000 €	Schätzkosten; 2.700 m ² x 30 €
Geldausgleich für 30.000 m ²	174.000 €	Angaben Stadt Fröndenberg, Umweltgutachten
Zwischensumme	3.866.752 €	ohne Berücksichtigung von Haushaltsbelastungen laut Ergebnisplan
SUMME KOSTEN	17.210.869 €	



WIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG - ERLÖSE

Erlöse aus Fördergeldern und Grundstücksverkäufen				
Fördergelder			- €	unbekannt
Grundstücksverkäufe	108.820 m² x 45 €		4.896.900 €	
Erlöse aus Steuereinnahmen				
Grundsteuer	15 Betriebe, je 7.250 m² Grund, 5.000 m² Gebäude		122.750 €	15 Betriebe, im Mittel (Flächenausnutzung Grundstück und Bebauung maximiert) nicht berücksichtigt sind Betriebe, die innerhalb von Fröndenberg umziehen (hohes Abschreibungspotential)
Gewerbesteuer	15 Betriebe mit 100.000 € Gewinn im Jahr		225.000 €	
Einkommenssteuer			- €	geht an das Land/ den Staat
	Zwischensumme jährlich		347.750 €	jährlich (Maximalwert ohne Abschreibungen etc.)
potentielle max. STEUERERLÖSE ohne Abschreibung oder Ausfall			13.910.000 €	40 Jahre; Standardwert aus Wertermittlung
			- 9.000.000 €	Gewerbesteuereinnahmen Reduzierung durch frisches Abschreibungspotential für Neubau
			- 1.391.000 €	Grund- und Gewerbesteuer, reduziert um 10 % wegen Umzug innerhalb des Gemeindegebiets, Laufzeit 40 Jahre
STEUERERLÖSE mit Abschreibung oder Ausfall			3.519.000 €	in 40 Jahren
SUMME ERLÖSE			8.415.900 €	

17,2 Mio. € Kosten stehen 8,4 Mio. € Erlösen gegenüber

verauslagt: 5,7 Mio. € für Flächenerwerb, Archäologie und Gutachten



WIRTSCHAFTFLICHE BETRACHTUNG - KOSTEN und ERLÖSE - ZUSAMMENFASSUNG

Kosten	-	17.210.869 €
Erlöse aus Grundstücksverkäufen		4.896.900 €
Erlöse aus Steuereinnahmen		3.519.000 €
SUMMEN KOSTEN UND ERLÖSE	-	8.794.969 €
jährliche Rendite		-1,28%

40 Jahre Verlust!

Die zu erzielende Rendite steht in keinem Verhältnis zur Investition!



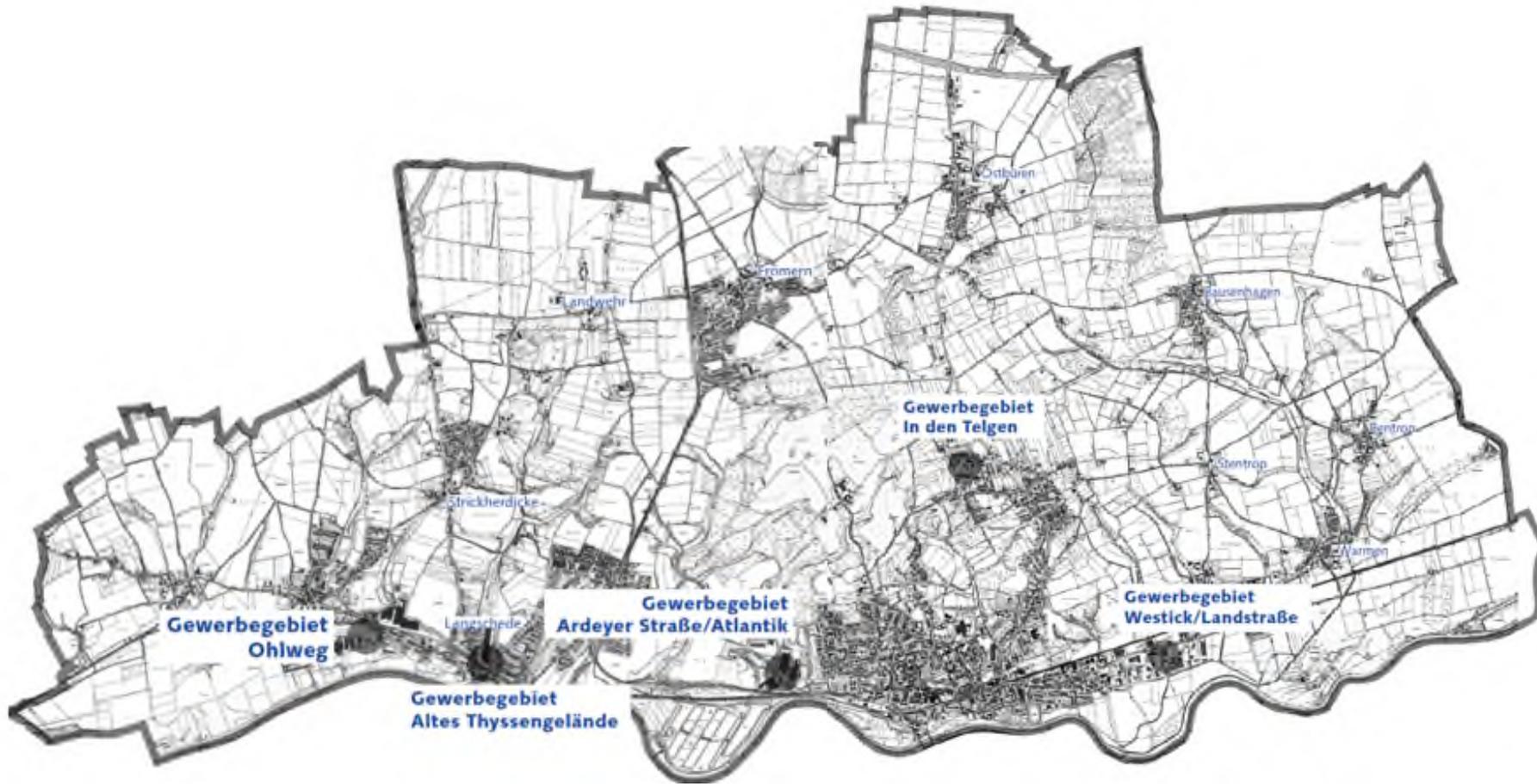
WIRTSCHAFTFLICHE BETRACHTUNG

BERECHNUNG DES ERFORDERLICHEN QM- PREISES		€/m ²	Summe Erlöse	Summe Defizit/ Überschuss
Szenario 1	Marktpreis	45	4.896.900 €	- 8.794.969 € Defizit
Szenario 2	30 % über Marktpreis	58,5	6.365.970 €	- 7.325.899 € Defizit
Szenario 3	50 % über Marktpreis	67,5	7.345.350 €	- 6.346.519 € Defizit
Szenario 4	Break-even-point (ca. 280 % über Marktpreis)	125,82	13.691.732 €	- 137 € Kostendeckung

Kostendeckung würde 2065 erreicht beim Verkauf zum 3-fachen Marktpreis



BESTANDSANALYSE GEWERBEGEBIETE FRÖNDENBERG/RUHR





BESTANDSANALYSE GEWERBEGEBIETE FRÖNDENBERG/RUHR

Ortsteil	Name	B-Plan	Gleis-anschluss	Bodenrichtwert	Fläche ha	davon bebaut ha	Anteil bebaut	Ausbau-Potentiale ha
Dellwig	Ohlweg, In der Liethe	-	x	30 €	18,3	5,3	29%	4,5
Ardey	Ardeyer Straße/ Atlantik	15.01.1985	x	30 €	13,0	4,1	32%	1,7
Langschede/ Dellwig	Altes Thyssengelände	-	x	30 €	7,0	3,0	43%	0,7
Neimen/ Frohnhausen	Westicker Landstraße	24.09.1998	x	30 €	56,9	17,5	31%	9,9
Hohenheide	In den Telgen	27.04.1992	-	30 €	5,2	1,2	22%	2,0
					100,3	31,0	31%	18,9

19 Hektar Grundstückflächen in bestehenden Gewerbegebieten vorhanden;
11 Hektar sollen auf dem Schürenfeld realisiert werden



BESTANDSANALYSE GEWERBEGEBIETE FRÖNDENBERG/RUHR

Dellwig

Ohlweg, In der Liethe

kein Bebauungsplan

Bodenrichtwert 30 €/m²

Größe 18 ha

Ausbaupotential 4,5 ha

Zum Verkauf: 10 ha



SCHÜRENFELD

AKTUALITÄTS-CHECK 2023



BESTANDSANALYSE GEWERBEGEBIETE FRÖNDENBERG/RUHR

Ardeyer Straße/Atlantic

Bebauungsplan 1985

Bodenrichtwert 30 €/m²

Größe 13 ha

Ausbaupotential 1,7 ha



SCHÜRENFELD

AKTUALITÄTS-CHECK 2023



BESTANDSANALYSE GEWERBEGEBIETE FRÖNDENBERG/RUHR

Langschede/ Dellwig

kein Bebauungsplan

Bodenrichtwert 30 €/m²

Größe 7 ha

Ausbaupotential 1 ha



SCHÜRENFELD

AKTUALITÄTS-CHECK 2023



BESTANDSANALYSE GEWERBEGEBIETE FRÖNDENBERG/RUHR

Neimen/ Frohnhausen

Bebauungsplan 1998

Bodenrichtwert 30 €/m²

Größe ca. 57 ha

Ausbaupotential ca. 10 ha



SCHÜRENFELD

AKTUALITÄTS-CHECK 2023



BESTANDSANALYSE GEWERBEGEBIETE FRÖNDENBERG/RUHR

Hohenheide, In den Telgen

Bebauungsplan 1992

Bodenrichtwert 30 €/m²

Größe ca. 5,2 ha

Ausbaupotential ca. 2 ha





MITBEWERBSANALYSE KREIS UNNA und Menden (Angaben WFG 07/2023)

Standort Kreis Unna und Menden	verfügbare Flächen ha	Preis m ²	Bodenricht- wert m ²	Entfernung zum Schürenfeld km
Holzwickede/ Flughafen Dortmund (direkter Anschluss an die A40)				
ECO PORT (Erweiterung Süd, verfügbar ab 2024, Flächen zwischen 3.000 -15.000 m ²)	60,0	90 €	85-95 €	17,4
Bönen (direkter Anschluss an die A2)				
Gewerbe- und Industriegebiet INLOGPARC (Flächen zwsischen 3.000 – 44.000 m ²)	44,0	120-160 €	65-80 €	17,7
Gewerbegebiet Rudolf- Diesel- Straße (Erweiterung 17.600 m ²)	4,3	120-160 €	45-60 €	
Industrie- und Gewerbegebiet Am Mersch	13,0	120-160 €	60-80 €	
UnnaKamen (direkt an der A1 gelegen)				
Interkommunales Gewerbegebiet UnnaKamen	65,0	160 €	45-180 €	17,7
Wandhofener Bruch	17,4	105 €	100 €	19,8
Menden				
Gewerbepark Hämmer, Hämmerstraße	25,0	75-100 €	75 €	5,8
SUMME	228,7			

229 Hektar Grundstückflächen in Gewerbegebieten im Kreis verfügbar

SCHÜRENFELD

AKTUALITÄTS-CHECK 2023



INHALTSANGABE

1 LEITGEDANKEN

2 KENNZAHLEN STANDORT FRÖNDENBERG/RUHR

3 ENTWICKLUNG PLANGEBIET SCHÜRENFELD

4 ASPEKTE

- WIRTSCHAFTLICH

- KLIMATISCH

5 ALTERNATIVE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

6 ZUSAMMENFASSUNG





UMWELT UND KLIMA - AUSGANGSLAGE ÜBERGEORDNET

KLIMASCHUTZGESETZ (geändert in Kraft getreten am 31.08.2021 nach Beschluss Bundesverfassungsgericht)

- **Ziel: Treibhausgasneutralität bis 2045**
 - Bis 2030 Reduzierung um 65 %
 - Bis 2040 Reduzierung um 88 %
 - Ab 2050 negative Emissionen

FLÄCHENVERSIEGELUNG

- Verbrauch bundesweit täglich 55 ha
- Ziel der Bundesregierung: 30 ha pro Tag bis 2030
- bis 2050 Netto-Null



Die Festlegung der Klimaschutzziele Fröndenberg/Ruhr wurde am 22.06.2022 vom Rat beschlossen:
„Die Stadt unterstützt die vom Land NRW und die auf Bundesebene gesteckten Klimaschutzziele.“



UMWELT UND KLIMA – AUSGANGSLAGE LOKAL

KLIMASCHUTZKONZEPT 09/2022

der Stadt Fröndenberg/Ruhr

LEITZIELE

- Ausbau der erneuerbaren Energien
- Energieautarkie
- Neubauten Wohnen und Gewerbe klimaneutral
- Schaffung grünblauer Infrastruktur



Der Rat der Stadt Fröndenberg erklärt am 25.09.2019 den Klimanotstand



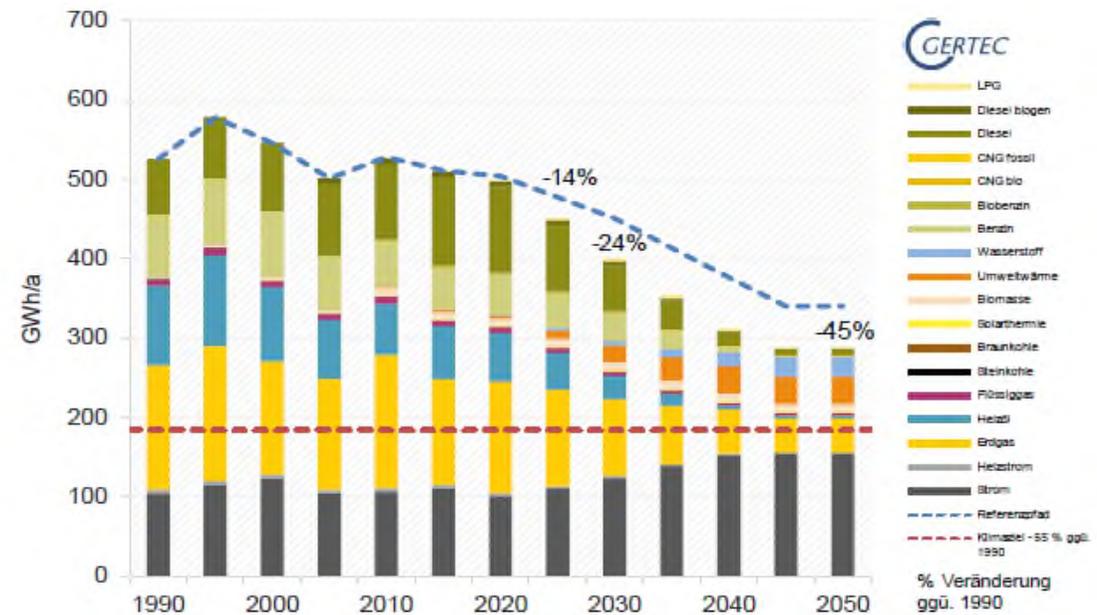
UMWELT UND KLIMA – AUSGANGSLAGE LOKAL

KLIMASCHUTZKONZEPT 09/2022

der Stadt Fröndenberg/Ruhr

KLIMABILANZ

- 38 Klimaschutzmaßnahmen
- größten Einsparpotenziale liegen beim Ausbau der Erneuerbaren Energien bei der Stromerzeugung
- Klimaschutzszenario KN 100: Reduktion der Treibhausgase um 45 % möglich; erforderlich sind 100 %



Szenario KN 100: Endenergieverbrauch nach Energieträgern Fröndenberg/Ruhr

Klimaziele 2045 werden verfehlt um 55 %
-> weitere Maßnahmen erforderlich

SCHÜRENFELD

AKTUALITÄTS-CHECK 2023



UMWELT UND KLIMA – Plangebiet

BEBAUUNGSPLAN Nr. 113A Stadt Fröndenberg/Ruhr
für den Bereich „Gewerbliche Fläche Schürenfeld“

- Vollständiger Verzicht auf Festsetzungen zum Klimaschutz bzw. zum Einsatz regenerativer Energien

Folgen der Flächenversiegelung verschlechtern Klimabilanz weiter

- Verlust wertvoller Böden als CO₂- Speicher
- Beeinträchtigung Grundwasserneubildungsrate
- Verlust des klimaökologischen Ausgleichsraums (Wärmeinsel)
- Zusätzliche Emissionen durch Einpendler und Produktion



Planungen zum Schürenfeld stehen den Klimazielen unvereinbar entgegen



UMWELT UND KLIMA – FOLGEN DER FLÄCHENVERSIEGELUNG

- Orts- und Landschaftsbild
- Erholungs- und Freizeitfunktion
- Geräusch-, Geruchs- und Erschütterungsimmissionen
- Luftschadstoffe
- Verkehrsfluss/-dichte



Gefährdungen für Mensch und Natur

SCHÜRENFELD

AKTUALITÄTS-CHECK 2023



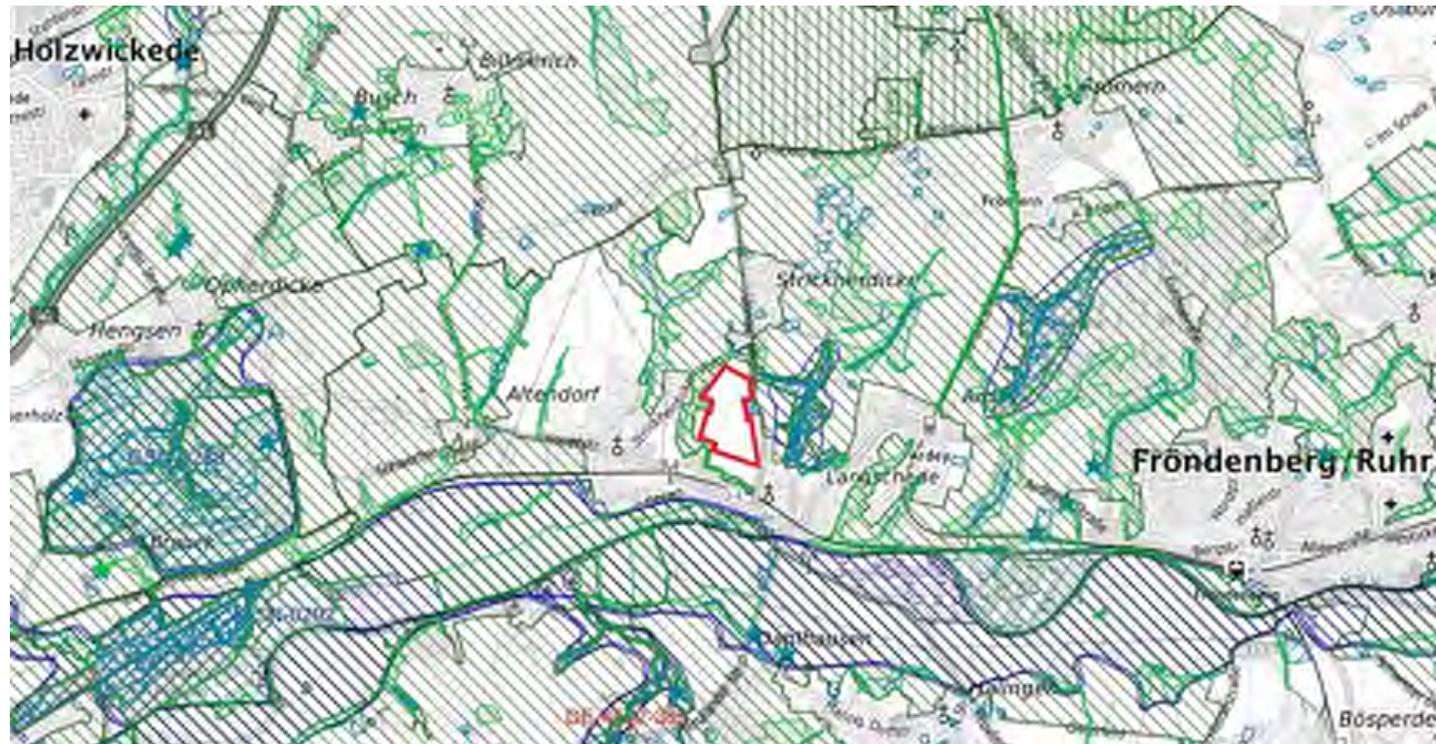
UMWELT UND KLIMA – Schutzgebiete

Verlust

- Funktionsfähigkeit des Bodens
- Refugial- und Vernetzungselement
- Lebensraum

Gefährdung

- geschützter Arten
- Wanderungs- und Jagdgebiete für wildlebender Tiere
- Gewässerschutz



Plangebiet liegt inmitten von Schutzgebieten für Natur und Landschaft



UMWELT UND KLIMA - FOLGEN DER FLÄCHENVERSIEGELUNG/ BEBAUUNG

SCHUTZGUT MENSCH

Beeinträchtigung

- Orts- und Landschaftsbild
- Erholungs- und Freizeitfunktion
- Geräusch-, Geruchs- und Erschütterungsimmissionen
- Luftschadstoffe
- Verkehrsfluss





UMWELT UND KLIMA - FOLGEN DER FLÄCHENVERSIEGELUNG/ BEBAUUNG

SCHUTZGUT NATUR UND LANDSCHAFT, FLORA UND FAUNA

Verlust

- wertvoller Böden
- Funktionsfähigkeit des Bodens
- Refugial- und Vernetzungselement
- Lebensraum

Beeinträchtigung

- Grundwasserneubildungsrate
- wildlebender Tiere durch Geräusentwicklung und Lichtverschmutzung
- umliegender Schutzgebiete

Gefährdung

- geschützter Arten
- Wanderungs- und Jagdgebiete für wildlebender Tiere
- Wasserschutzgebiet





UMWELT UND KLIMA - FOLGEN DER FLÄCHENVERSIEGELUNG/ BEBAUUNG

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Beeinträchtigung

- Regenerations- und Austauschfunktion
- Frisch- und Kaltluftproduktion
- klimaökologischer Ausgleichsraum
- Mikroklima



SCHÜRENFELD

AKTUALITÄTS-CHECK 2023



INHALTSANGABE

1 LEITGEDANKEN

2 KENNZAHLEN STANDORT FRÖNDENBERG/RUHR

3 ENTWICKLUNG PLANGEBIET SCHÜRENFELD

4 ASPEKTE

- WIRTSCHAFTLICH

- KLIMATISCH

5 **ALTERNATIVE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN**

6 ZUSAMMENFASSUNG





ALTERNATIVE – SOLARPARK mit BIOTOP

- Ertrag (2019) aus Photovoltaikanlagen Fröndenberg/Ruhr ca. 10,4 GWh/a
- Potenzialermittlung LANUV von zusätzlich ca. 159 GWh/a





ALTERNATIVE – SOLARPARK mit BIOTOP

Fläche ha	Ertrag Nennleistung kWp/a pro ha	Summe Ertrag kWp/a	Ertrag produzierte Strommenge kWp/a pro ha	Summe Ertrag GWh/a
18,4	1.000	18.400	1.000	18,4

Fläche ha	Baukosten € pro kWp	Summe Baukosten kWp/a	Summe Baukosten
18,4	700	12.880	9.016.000

Fläche ha	Betriebskosten € pro ha/a	Summe Betriebskosten € pro ha/a
18,4	1.000	18.400

Einspeisevergütung €	Ertrag KWh	€ pro Jahr	
0,07	18.400.000	1.288.000	Umsatz im Jahr aus Einspeisevergütung
		18.400	Betriebskosten
		1.269.600	Umsatz minus Betriebskosten
		38.088.000,00 €	Summe 30 Jahre Ertrag
		5.196.000,00 €	Kosten für Flächenerwerb und Archäologie
		9.016.000,00 €	Baukosten PV-Anlage
		5.380.298,00 €	Zinsen
		18.495.702,00 €	Summe 30 Jahre Ertrag
		616.523,40 €	Ertrag pro Jahr

3,1 %

jährliche Rendite bei 30 Jahren Laufzeit



ALTERNATIVE – SOLARPARK mit BIOTOP

Solarpark mit Biotop (EEG förderfähig): wirtschaftlich und ökologisch

- Gesamtverbrauch Fröndenberg/Ruhr 2019: 508 GWh/a
 - Anteil Erneuerbaren Energien: 49,6 GWh/a = 9,76 %
- Ertrag PV-Freiflächenanlage auf dem Schürenfeld: 18,4 GWh/ a
 - Steigerung Anteil Erneuerbaren Energien um 37 % (Referenzjahr 2019)
 - entspricht 3,6 % Einsparung für Klimaziele (Referenzjahr 1990) zzgl. CO₂- Speicherung im Boden
- Erhalt der natürlichen Bodenfunktion und des Wasserhaushalts, Erosionsschutz, Förderung der Artenvielfalt
- Gründung einer Energiegenossenschaft mit Bürgerbeteiligung möglich, Vorzeigeprojekt Autarkie und hohe Akzeptanz bei den Bürgern

Hohe Rentabilität: Rendite von 3,1 % jährlich
Strombedarf für 6.000 Haushalte sichern

SCHÜRENFELD

AKTUALITÄTS-CHECK 2023



INHALTSANGABE

1 LEITGEDANKEN

2 KENNZAHLEN STANDORT FRÖNDENBERG/RUHR

3 ENTWICKLUNG PLANGEBIET SCHÜRENFELD

4 ASPEKTE

- WIRTSCHAFTLICH

- KLIMATISCH

5 ALTERNATIVE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

6 ZUSAMMENFASSUNG





ZUSAMMENFASSUNG - WIRTSCHAFTFLICHE BETRACHTUNG

- Bebauung unrentabel
 - Rendite von -1,3 %
 - ineffiziente Flächenausnutzung
 - problematische Topographie
- Flächenbedarf nicht gegeben: Ausbaupotentiale von 19 ha in bestehenden Gewerbegebieten sowie erhebliches Revitalisierungspotential als Chance anstatt Gewerbebrachen
- Bevölkerungsentwicklung stark rückläufig, daher ist zukünftiger Bedarf nicht zu erwarten
- Alternative Solarpark mit Biotop rentabel
 - 3,1 % Rendite
 - unterstützt die Einhaltung der Klimaziele





ZUSAMMENFASSUNG – KLIMATISCHE BETRACHTUNG

Zukunft gestalten mit Klimaschutz

- Umwelt- und Klimafolgen bremsen
- Klimawandelfolgekosten reduzieren
- Klimawandelanpassung forcieren

Lebensgrundlage zukünftiger Generationen sichern

- Lebensqualität für Mensch und Umwelt erhalten

GreenEconomy

- Ressourcen bestehender Gewerbegebiete nutzen
- ökologische Transformation: Vorzeigestadt werden mit Fröndenberg ersten Solarpark
- Umgang mit Steuergeldern verantwortungsvoll
- Haushaltslage verbessern



SCHÜRENFELD

AKTUALITÄTS-CHECK 2023



GLÜCK AUF!

*„Ich kann freilich nicht sagen,
ob es besser werden wird,
wenn es anders wird,
aber so viel kann ich sagen:
es muss anders werden,
wenn es gut werden soll.“*

Georg Christoph Lichtenberg
(1742-1799)

Zitat aus dem Klimaschutzkonzept
der Stadt Fröndenberg/Ruhr



Bewirtschaftung Schürenfeld Mitte der 1950er Jahre durch Franz-Erich Schoppe, Foto von Uwe Thomas