

STADT VOERDE (Niederrhein)

Stadtentwicklungsausschuss

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der 7. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses
am Dienstag, 08.03.2022, 16:00 Uhr bis 17:30 Uhr
im Großen Sitzungssaal Raum 101 des Rathauses

Anwesenheiten

Vorsitz:

Neßbach, Ulrich Philipp

Anwesend:

SPD-Fraktion

Kann-Guedes, Doris

vertritt Rieser, Ralf (SPD)

Krieg, Wolfgang

vertritt Schmitz, Stefan (SPD)

Reselski, Christian

Rühl, Greta

Schwarz, Ulrike

vertritt Hickl, Ines (SPD)

CDU-Fraktion

Kotzke, Nicolas

vertritt Hülser, Ingo (CDU)

Pollmann, Andreas

Stemmer, Henning

vertritt Langenfurth, Jan (CDU)

Goeke, Sebastian

FDP-Fraktion

Begemann, Kai-Uwe

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Gores, Mascha

vertritt Steldermann-Tafel, Carmen (UV)

Fraktion Die PARTEI

Hebel, Thomas

Fraktion Wählergemeinschaft Voerde

Garden-Schubert, Daniela

Ohne Fraktion

Aydin, Ibrahim

Wagner, Ursula

vertritt Tomalak, Hans-Werner (CDU)

Mitglieder mit beratender Stimme:

Entschuldigt fehlten:

Hickl, Ines (SPD)

Hülser, Ingo (CDU)

Langenfurth, Jan (CDU)

Rieser, Ralf (SPD)

Schmitz, Stefan (SPD)
Steldermann-Tafel, Carmen (UV)
Tomalak, Hans-Werner (CDU)
Schmitt, Hanna (B' 90/Grüne)

Von der Verwaltung waren anwesend:

Erste Beigeordnete Johann
Kämmerer Hülser
Fachbereichsleiter Müser

Protokollführer Paradowski

Öffentliche Sitzung

Zur Geschäftsordnung

- a Prüfung und Einladung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- b Feststellung der Tagesordnung
- c Feststellung von Ausschließungsgründen gemäß §§ 31, 43 (2) und 50 (6) GO NRW

Tagesordnung

- 1. Einwohnerfragestunde
- 2. 75. Änderung des Flächennutzungsplanes „Logistikpark Hafen Emmelsum“ sowie
Bebauungsplan Nr. 139 „Logistikpark Hafen Emmelsum“
Aufstellungsbeschlüsse und Beschlüsse zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- 3. Mitteilung der Verwaltung
- 4. Anfragen gemäß § 17 Abs. 2 und § 26 der Geschäftsordnung

(17/294 DS
1. Ergänzung)

Sitzungsverlauf

Vor Sitzungsbeginn wurde zwischen dem Vorsitzenden des Ausschusses für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, Herr Nicolas Kotzke und dem Vorsitzenden des Stadtentwicklungsausschuss, Herrn Ulrich Neßbach vereinbart, dass Herr Neßbach den Vorsitz der gemeinsamen Sitzung führt.

Vorsitzender Neßbach eröffnet die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und begrüßt alle Anwesenden, insbesondere die Zuhörer und den Vertreter der Presse.

Öffentliche Sitzung

Zur Geschäftsordnung

a Prüfung und Einladung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Vorsitzender Neßbach stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses gem. § 8 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse fest.

b Feststellung der Tagesordnung

Herr Steenmanns beantragt für die CDU-Fraktion die Erweiterung der Tagesordnung um einen Beratungspunkt im nichtöffentlichen Teil.

Die Erweiterung der Tagesordnung wird einstimmig angenommen

c Feststellung von Ausschließungsgründen gemäß §§ 31, 43 (2) und 50 (6) GO NRW

Vorsitzender Neßbach stellt fest, dass bei keinem Ausschussmitglied der Tatbestand eines Ausschließungsgrundes gem. §§ 31, 43 Abs. 2 und 50 Abs. 6 GO NRW erfüllt ist.

Tagesordnung

1. Einwohnerfragestunde

Herr Ladda von der Bürgerinitiative Spellen (BIG Spellen) bat um Stellungnahme zu den im Schreiben der BIG vom 02.03.2022 an die Fraktionsvorsitzenden gestellten Fragen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung auf dem Grundstück im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 139. Diese Fragen beziehen sich insbesondere auf

- die Angabe der potentiellen Arbeitsplätze in Anbetracht des geringen Containerumschlags lt. Angabe des Investors,
- welche Waren in den Containern überhaupt gelagert werden,
- wo Container tatsächlich gelagert werden sollen,
- wie ein Verkehrsbelastung des Stadtteils Spellen durch den LKW-Verkehr ausgeschlossen werden kann,
- ob wegen des geplanten Logistikstandortes eine Bestands- und Bedarfsanalyse erstellt wurde, da anderweitig ausreichend Flächen zur Verfügung stehen,
- wer Endkunde (Nutzer) ist und welche Nutzungen geplant sind.

Weiterhin bittet er darum, den Punkt 5 des Beschlussvorschlages (alternative Bürgerbeteiligung) zu streichen und eine Präsenzbürgerbeteiligung im bekannten Modus durchzuführen.

Vorsitzender Neßbach eröffnete dann die gemeinsame Sitzung.

**2. 75. Änderung des Flächennutzungsplanes „Logistikpark Hafen Emmelsum“ sowie 17/294 DS
Bebauungsplan Nr. 139 „Logistikpark Hafen Emmelsum“ 1. Ergänzung
Aufstellungsbeschlüsse und Beschlüsse zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Frau Johann spricht die Fragen des Herrn Ladda an und verweist auf eine Stellungnahme und grundlegende Information durch die anwesenden Vertreter der Firma Greenfield Development GmbH (Greenfield). Was die alternative Bürgerbeteiligung anbelangt, so kommt diese nur zum Tragen, wenn die Auswirkungen der Corona-Pandemie keine Präsenzbürgerbeteiligung zulassen würden. Es ist stets das Bestreben der Verwaltung, diese Präsenzbürgerbeteiligung nach Möglichkeit durchzuführen.

Vorsitzender Neßbach gibt anschließend Herrn Kühn von der Firma Greenfield Gelegenheit, das geplante Vorhaben zu erläutern und zu den vorausgegangenen Fragen des Herrn Ladda Stellung zu beziehen.

Anhand einer Präsentation über die Firmenstruktur, die bisherigen Bauvorhaben im gesamten Bundesgebiet soll erstmalig in NRW ein vergleichbares Bauvorhaben errichtet werden. Die Präsentation mit einer beispielhaften Nutzung und der geplanten Architektur ist als Anlage dieser Niederschrift beigefügt.

Die Firma Greenfield hat über diesen Grundstücksbereich mit der zuständigen Insolvenzverwaltung einen Optionsvertrag über den Ankauf der Grundstücksfläche abgeschlossen. Da das Bauleitplanverfahren für den betroffenen Grundstücksbereich noch nicht begonnen hat, war es bislang noch nicht möglich, verbindliche Verträge mit denkbaren Mietern abzuschließen. Nach dem derzeitigen Stand der Planungen und den bisherigen Erfahrungen ist zunächst von rd. 300 Beschäftigten auszugehen und die weitere Entwicklung diesbezüglich bleibt anhand konkretisierter Nutzungen abzuwarten. Bei der Nutzung des Bauvorhabens ist auf jeden Fall die Notwendigkeit einer Hafenaffinität der Mieter (Nachweis der Gebundenheit an den Schiffsverkehr), so wie es durch den Bebauungsplan festgesetzt werden soll, zwingend erforderlich.

Vorsitzender Neßbach bedankt sich für die vorgestellte Präsentation und gibt Gelegenheit zu Fragen und Wortmeldungen.

Im Verlaufe der anschließenden Diskussion werden seitens der Ausschussmitglieder insbesondere folgende Fragen an Herrn Kühn gerichtet:

- Ist eine Vermietung an Nichtlogistiker denkbar?
- Bestehen schon aussagefähige Grundkonzepte über die Nutzung und Mieter?
- Besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung mit dem Betreiber der Aluhütte Trimet über die Nutzung von Abwärme? Eine solche Vereinbarung erscheint aus ökologischen Gründen sinnvoll und zweckmäßig.
- Wie hoch ist der Anteil der potentiellen, hafenauffinen Mieter?

Nach Aussagen von Herrn Kühn sind Vermietungen an Nichtlogistiker denkbar. Mit der Firma Trimet sind im Falle eines bestehenden Bedarfes, je nach potentiellen Mieter, Gespräche ebenfalls denkbar. Alle weiteren angesprochenen Punkte können erst dann verbindlich beantwortet werden, wenn konkrete Bewerber feststehen, was leider noch nicht der Fall ist.

Was die festzusetzende hafenauffine Nutzung betrifft, so führt Herr Müser ergänzend aus, dass dadurch bedingt die besagte Grundstücksfläche nicht auf die der Stadt zugebilligten Gewerbeflächen angerechnet wird und sich hierdurch der Handlungsspielraum für die Stadt bei anderen Flächen erweitert. Andererseits ist die Hafenauffinität der Mieter zwingend nachzuweisen und wird auch überprüft.

Nach Einschätzung von Herrn Goemann ist es bislang unbefriedigend, wenn die Stadt den Grundstücksbereich für eine gewerbliche Bebauung durch den Bebauungsplan ermöglicht, andererseits aber keine Anhaltspunkte über die Konsequenzen (Nutzungen/Verkehrsaufkommen etc.) vorliegen.

Herr Kühn kann diese Argumentation nachvollziehen, verweist aber auf eine Kontrollmöglichkeit der Nutzungsentwicklung durch ein anschließendes Baugenehmigungsverfahren mit der erforderlichen Vorlage von Gutachten und aussagekräftigen Bauvorlagen. Das Unternehmen wird sich diesbezüglich mit der Stadt abstimmen und in Anbetracht der geplanten hochwertigen Bebauung mit entsprechendem Mietzins werden sicherlich adäquate Mieter erwartet, wie auch in den bisherigen Baumaßnahmen.

Herr Steenmanns spricht die Konsequenzen zum Gewerbesteueraufkommen an. Die Frage geht dahin, ob die Stadt Voerde von den Betriebsansiedlungen durch zusätzliche Gewerbesteuer profitieren kann oder ob die Gewerbesteuer dann anderen Kommunen mit den jeweiligen Betriebssitzen zukommt? Außerdem spricht er die trimodale Grundstückssituation (Straße / Schiene / Wasser) an. Wie stellt sich die Aufteilung der An- und Ablieferungen dar? Im Falle eines überproportionalen LKW-Verkehrs ist eine zusätzliche Belastung der Bundesstraße 8 im Bereich der Ortsdurchfahrt Friedrichsfeld zu befürchten. Wegen der aufgetretenen Fragen und der Bedeutung für die einheimische Bevölkerung spricht er sich zudem für eine Präsenzbürgerbeteiligung aus.

In der danach anschließenden Diskussion wird u. a.

- eine Verhinderung des LKW-Verkehrs durch den Stadtteil Spellen,
- der Lagerung und Nutzung von Gefahrgütern,
- der Nutzung eines möglichen Gleisanschlusses zur Reduzierung des LKW-Verkehrsaufkommens,
- der maximalen Anzahl von Containern und deren Lagerung auf dem Grundstück,
- des Gebotes, hochwertige und qualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen,
- einer ökologischen Bebauung und Nutzung des Grundstückes

angesprochen.

Herr Müser erwähnt den noch bestehenden rechtgültigen Bebauungsplan, der durchaus schon gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes, beispielhaft für Lagerzwecke ohne Gebäude zulässt.

Herr Goemann schlägt in Anbetracht der Vielzahl von noch offenen Fragen einer Beschlussempfehlung innerhalb der kommenden Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 22. März 2022 vor.

Nach Einschätzung von Herrn Benninghoff kann das vorgestellte Vorhaben positive Konsequenzen für die Stadt mit sich bringen, auch wenn noch weitere Details zu klären sind.

Vorsitzender Neßbach stellt den Vorschlag des Herrn Goemann zur Beschlussempfehlung innerhalb der anstehenden Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 22. März 2022 für die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses zur Abstimmung.

Der Stadtentwicklungsausschuss fasst folgenden

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt einer weiteren Beratung und Beschlussempfehlung über die 1. Ergänzung zur DS 17/294 in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 22. März 2022 zu.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

3. Mitteilung der Verwaltung

keine

4. Anfragen gemäß § 17 Abs. 2 und § 26 der Geschäftsordnung

keine

Vorsitzender Ulrich Philipp Neßbach schließt die öffentliche Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses um 17:30 Uhr.

Vorsitzender

Ulrich Philipp Neßbach

Schriftführer

Detlef Paradowski

greenfield Logistikpark Voerde am Rheinhafen - 75.000 m²

.....mit zusätzl. Infos



Präsentation im Rahmen des Ausschusses für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften am 08. März 2022

Investor
mit eigener Projektentwicklung:
greenfield development

.....mit Ergänzungen nach der Projektvorstellung in der Ausschusssitzung vom
08.03.2022

greenfield development GmbH - Düsseldorf



Wir sind ein mittelständischer Investor für Qualitätsimmobilien und halten unsere Neubauten langfristig im eigenen Bestand. Das Property-Management lassen wir durch ein familiär verbundenes Unternehmen ausführen.

Wir bauen und vermieten hochwertige Logistik- und Industrieparks in unseren Kernregionen Süddeutschland und Leipzig sowie im Raum NRW für Kunden mit hohen Qualitätsansprüchen.

Über die Hälfte unserer Neubauprojekte realisieren wir für Automobilhersteller, deren Lieferanten und Dienstleister. Hinzu kommen Projekte für die heimische Wirtschaft und verstärkt auch Neubauten für Unternehmen aus dem Bereich E-Commerce und Fulfillment.

Die Größenordnung der Produktions- und Logistikflächen beträgt in der Regel 20.000 - 70.000 m². Die Neubauprojekte werden mit unserem erfahrenen Team realisiert.

Als Familienunternehmen mit Christian Kühn als geschäftsführenden Gesellschafter blicken wir auf mehr als 150 Jahre Erfahrung in der Logistikbranche zurück. Die nächste Generation wird von Jan-Gerd Bach als Geschäftsführer vertreten.

Hochwertige Neubauten der letzten Jahre



greenfield Prototypenpark **Waiblingen**, 52.000 m², 240 Mitarbeiter
Daimler-Prototypenpark für Entwicklung von Powertrain, Van + Truck



greenfield Technologiepark **Esslingen**, 8.000 m², 180 Mitarbeiter, 2-geschossige
Produktionshalle, Prototypenbau, Brennstoffzellen-Antriebe für LKWs, Daimler Fuel Cell



greenfield Industriepark **Mühlacker**, 32.000 m², 250 Mitarbeiter
Hightech-Produktion Leichtbau-Karosserien für den neuen E-Porsche ‚Taycan‘

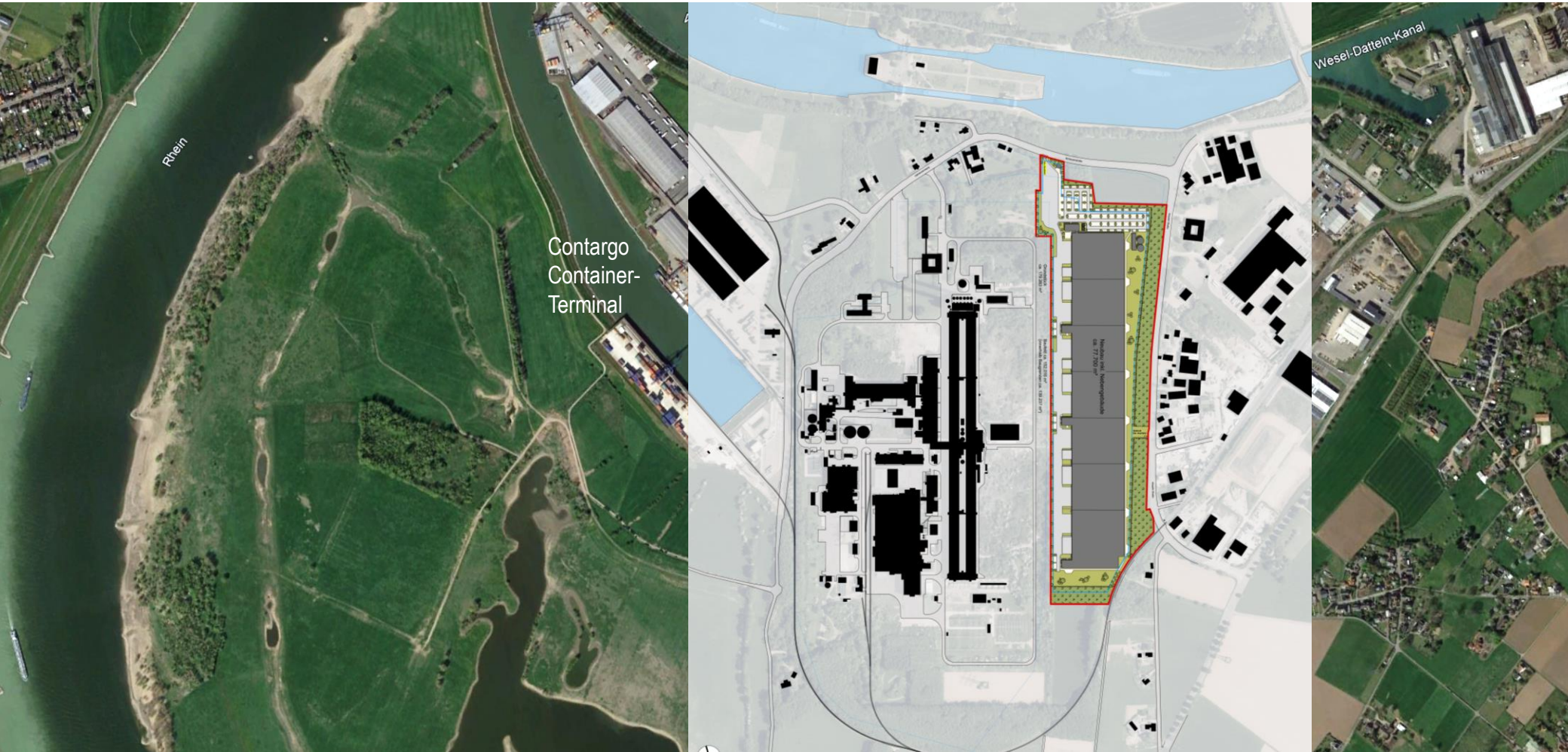


greenfield Technologiepark **Airport Leipzig/ Halle**, 45.000 m², 360-400 Mitarbeiter
Nähe DHL-Hub, Automotive, Luftfracht Import/ Export ‚worldwide next day‘

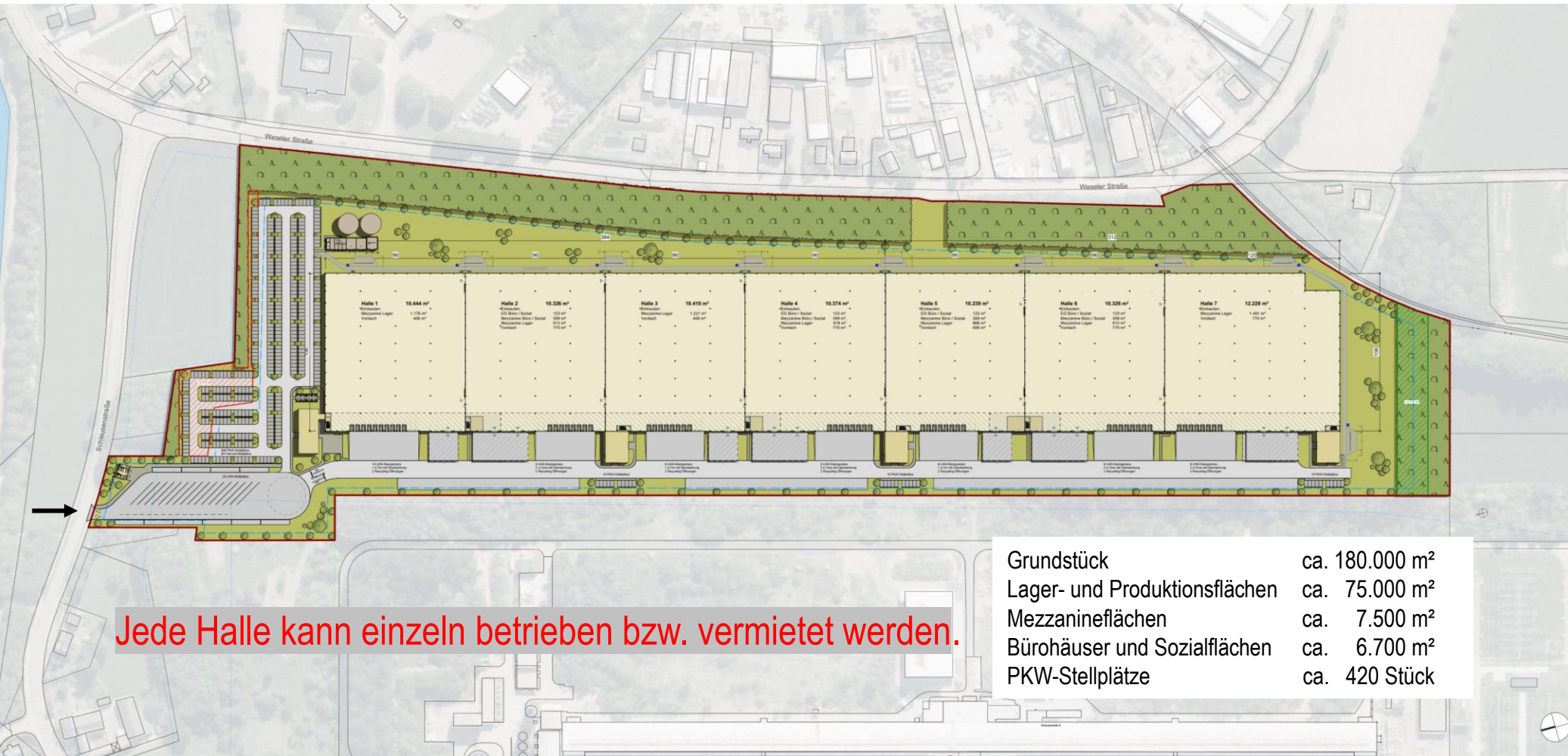
greenfield Logistikpark Voerde

eine hochwertige Immobilie, die ein angenehmes und gesundes Arbeitsumfeld in den Bereichen Produktion, Logistik, Verwaltung, IT und Entwicklung schafft.

greenfield Logistikpark Voerde



greenfield Logistikpark Voerde



Jede Halle kann einzeln betrieben bzw. vermietet werden.

Grundstück	ca. 180.000 m ²
Lager- und Produktionsflächen	ca. 75.000 m ²
Mezzanineflächen	ca. 7.500 m ²
Bürohäuser und Sozialflächen	ca. 6.700 m ²
PKW-Stellplätze	ca. 420 Stück

greenfield Logistikpark Voerde



greenfield Logistikpark Voerde



greenfield Logistikpark Voerde



greenfield Logistikpark Voerde



greenfield Logistikpark Voerde

Vorgesehene Nutzungen für hafenauffines Geschäft mit ca. 300 Mitarbeitern,

bei Produktions- und Montagetätigkeiten bis zu 500-600 Mitarbeiter:

- Import- oder Export-Zentrum für Automotive
- Exportverpackung + Komponenten-Montage
- Import-Zentrum Food + Consumer-Produkte
- Produktion + Vormontage in Hafennähe
- E-Commerce mit hohem Anteil an Container-Import

greenfield Logistikpark Voerde

Aktueller Status Gutachten für B-Plan

- Artenschutzgutachten I erfolgte im Frühjahr/ Herbst 2021
- Artenschutzgutachten II erfolgt im Frühjahr/ Herbst 2022
- Verkehrsuntersuchung/ -zählung erfolgte im Herbst 2021
- Planung Vorentwurf B-Plan bis Herbst 2021

Geplante Terminalschiene

- Aufstellungsbeschluss für den neuen B-Plan im April 2022
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange bis Herbst 2022
- Satzungsbeschluss B-Plan wenn möglich im 1. Quartal 2023

Darauf achten wir.


Unsere Prioritäten

- Hohe Qualität
- Kurze Bauzeiten
- Multifunktionale Nutzbarkeit für Logistik, **automatisierte Logistik** und Produktion
- Nachhaltige Bauweise durch KfW-Energie-Effizienz-Gebäude BEG 40
- PV-Anlage auf dem Dach zur Selbstnutzung des grünen Stroms
- Heizung über Luft-Wasser-Wärmepumpen, grünes Gas oder H₂-Deckenstrahler
- greenfield und unsere Nutzer übernehmen Verantwortung für die Natur



Nachhaltige Bauweise

Gebäudestandard

- Wir bauen ein Gebäude mit dem Standard  **KfW-40 Plus EffizienzGebäude** und verbrauchen **mindestens 60 % weniger Energie** als das GEG vorgibt, ist also noch energieeffizienter.
- Zusätzlich realisieren wir die „Effizienzgebäude EE“-Klasse, bei der erneuerbare Energien einen Anteil von mindestens 55 % des für die Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes erforderlichen Energiebedarfs erbringen.
- **Wir sehen einen Gleisanschlussvor, als überdachte Gleiszone oder als Gleishalle**

Nachhaltige Bauweise

Fassade

- Landschaftsgerechte Fassadengestaltung
- **Keine Veränderung des Landschaftsbildes**
- Sehr hohe Wärmedämmung in Dach + Fassade



Dach

- Tragfähigkeit für PV- und Lüftungsanlagen
- Große Lichtbänder im Dach sorgen für viel Tageslicht in den Hallen
- Lichtbänder + RWAs mit Hagelschutz nach Klasse 5 der Schweizer Norm
- Extensive Dachbegrünung der Bürogebäude



Nachhaltige Bauweise

Heizung

- Grundheizung über hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpen mit grünem Strom betrieben (kein Gasanschluss erforderlich)
- Heizung zur Abdeckung der Spitzenlast über Gasdunkelstrahler geeignet für Gas-Wasserstoff-Gemisch bis hin zu 100 % Wasserstoff
- Nutzung der Abwärme von Trimet wird vor Baubeginn mit Trimet besprochen
- Mehrere Energieträger bringen erhebliche Versorgungssicherheit:
 - Elektro / grüner Strom
 - Abwärme Trimet
 - Propangas oder Biogas
 - Wasserstoff-Dunkelstrahler



H₂
WASSERSTOFF

Nachhaltige Bauweise

Elektroausstattung

- PV-Anlage (7 MWp insgesamt auf allen Hallen) zur Stromerzeugung für den Eigenverbrauch,
- Stromspeicher bis 700 kWh auf Mieterwunsch zur Erhöhung des Eigenverbrauchs des PV-Stroms
- Vorrüstung für E-Mobilität LKW + PKW
- LED-Hallenbeleuchtung mit Tageslichtsteuerung
- LED-Beleuchtung der Büro- und Sozialflächen
- LED-Hofbeleuchtung
- Auf Mieterwunsch auch Elektrolyseur zur Produktion von Wasserstoff












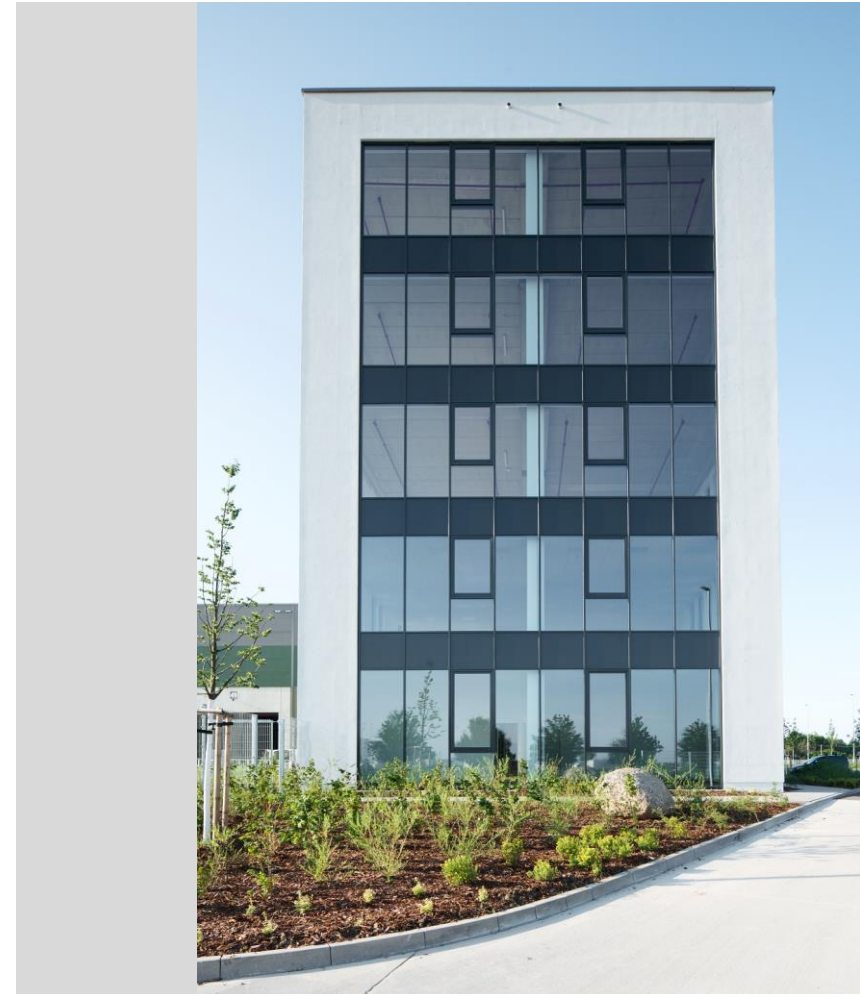
Verkehrerschließung

- Vorgaben über die maximale Güterumschlagsmöglichkeiten und den damit verbundenen Verkehr über Wasser, Schiene und die Straße können erst nach Auswertung der Verkehrsgutachten und Schallschutzgutachten im Zuge des B-Plan Verfahrens festgelegt werden
- Die Lenkung des Straßenverkehrs Richtung der B8 im Norden wird im B-Plan Verfahren geprüft
- Beförderungswege über die Schiene zum Zweck der Hafenaaffiner Nutzung sind möglich

Wir schaffen ein angenehmes und gesundes Arbeitsumfeld

Bürogebäude

-  Open-Space-Nutzung durch Raumhöhen von 3 m möglich
-  Moderne Fassadengestaltung und bodentiefe Fenster (50% öffnenbar) + außenliegender Sonnenschutz als Raffstores
-  2,26 m hohe Bürotürzargen mit seitlichen Glaselement
-  Hochwertige Bodenbeläge; Elektro-/ EDV-Verkabelung über Hohlraumboden mit Bodentanks
-  energiesparende LED-Beleuchtung
-  Aktivboden mit Heiz- und Kühlfunktion
-  Personenaufzüge
-  Barrierefreie Arbeitsplätze
-  Teeküchen



So erreichen Sie uns.

greenfield development

greenfield development GmbH
Johannstraße 37
40476 Düsseldorf

Tel. 0211 - 41 55 09 - 0
Fax. 0211 - 41 55 09 - 29

info@greenfield-development.de
www.greenfield-development.de

Christian Kühn
Geschäftsführer

Jan-Gerd Bach
Geschäftsführer

Andreas Kiele-Dunsche
Vertriebsleiter

Tim Lüttges
Projektleiter

Wir bauen gerne auch für Sie:

- Hohe Qualität
- Multifunktionell nutzbar
- Kurze Bauzeiten
- Ökologisch sehr nachhaltig

... so grün wie möglich !

