



WiN Emscher-Lippe GmbH

Umbau21: Konzept

Regionale Gewerbeflächenentwicklung

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1 Regionalbedeutsame Gewerbeflächen	4
1.1 Qualitätskriterien regionalbedeutsamer Gewerbeflächen	4
1.2 Flächen mit Förderbedarf	5
1.3 Regionale Kooperationsstandorte – Planerischer Aspekt	7
2 Regionale Ansätze zur Optimierung der Flächenentwicklung	10
2.1 Deckung des Industrieflächenbedarfs	10
2.2 Entwicklung kleinteiliger Gewerbeflächen	10
2.3 Gezielte Standortsicherung	11
2.4 Bevorzugter Zugang zu Fördermitteln	11
3 Ausblick	11

Vorwort

Der Wirtschaftsstandort Emscher-Lippe-Region befindet sich durch den laufenden Strukturwandel in großen Herausforderungen. Überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenquoten bei gleichzeitig niedrigen Beschäftigungsquoten, sinkende Bevölkerungszahlen, der bevorstehende Abbau weiterer Arbeitsplätze aufgrund des Kohlerückzugs bis 2018 und die sich verschärfende Überschuldung der kommunalen Haushalte werden die Region auch in der Zukunft weiter stark in Anspruch nehmen. Die weiter drohenden Verzögerungen der für die Region essentiell wichtigen Industriefläche „newPark“ schaden derzeit dem Image der Region als Industriestandort. Daher kommt der umfassenden und gemeinschaftlichen Entwicklung hochwertiger Gewerbe- und Industriestandorte für die Bewältigung des Strukturwandels eine besondere Bedeutung zu. Denn die Ansiedlung, Erweiterung und Verlagerung von Unternehmen ist eine der zentralen Grundlagen für Einnahmen der Kommunen, für sichere und hochwertige Arbeitsplätze und für die Lebensqualität der Einwohner. Aus den langjährigen Erfahrungen der Region lässt sich auf folgende einfache allgemeine Formel schließen:

Investitionen schaffen Wohlstand, Wohlstand erzeugt Wachstum, Wachstum ermöglicht Innovationen, Innovationen schaffen neue Investitionen, Investitionen brauchen Flächen!

Diese Aufwärtsspirale dreht sich jedoch nur, wenn sich Lebenswerte Räume und Regionen mit hohem Aufenthaltswert entwickeln. Dieser „Aufenthaltswert“ für Menschen und Unternehmen entsteht heutzutage nur, wenn Arbeit, Wohnen, Bildung, Kultur, Freizeit, Natur, Freiraum etc. ausgewogen angeboten werden. Diese Faktoren brauchen die geeigneten Flächen und den gemeinsamen Willen aller Akteure die Region zukunftsfähig zu gestalten.

Die WiN Emscher-Lippe GmbH hat in den letzten Jahren die regionale Flächenentwicklung aktiv voran getrieben und begleitet, u.a. mit der Fortschreibung des Regionalen Flächenkonzepts im Jahr 2013. Nun sollen im Rahmen des Umbau 21 die Gespräche mit der Landesregierung fortgeführt und weitere Flächen konkret in die Förderung gebracht werden. Hierzu wurde die bestehende Liste der regional bedeutsamen Gewerbe- und Industrieflächen innerhalb der Region abgestimmt und eine erneute und aktualisierte Priorisierung vorgenommen (Kapitel 1). Darüber hinaus wurden weitere Forderungen zur konkreten Optimierung der Flächenentwicklung in der Emscher-Lippe-Region formuliert (Kapitel 2). Das Präsidium der WiN Emscher Lippe GmbH hat dieses vorliegende Flächenkonzept in seiner Sitzung am 11. September 2015 einstimmig beschlossen. Es wurde am 11. November unter Ziffer 2 ergänzt.

1 Regionalbedeutsame Gewerbeflächen

1.1 Qualitätskriterien regionalbedeutsamer Gewerbeflächen

„Regional bedeutsame Gewerbeflächen“ im Sinne des Regionalen Gewerbeflächenkonzepts zeichnen sich durch eine hervorragende Standortqualität aus und besitzen eine sich auf größere Teilbereiche der Region erstreckende interkommunale Ausstrahlung. Diese Standorte bilden das Potenzial für die regionale und teilweise auch überregionale Standortwerbung der Emscher-Lippe-Region für die kommenden Jahre im Wettbewerb mit Standorten in anderen Regionen.

Die hier beschlossenen Flächen mit Entwicklungsbedarf müssen den folgenden Qualitätskriterien genügen:

- **Vermarktungsfähiges Flächenangebot:** Eine regional bedeutsame Gewerbefläche verfügt über ein für die nächsten zehn Jahre ausreichendes gewerbliches Flächenangebot (Richtwert: >10 ha brutto). Die Standorte sind möglichst kurzfristig vermarktungsfähig, d.h. sie bieten dem Investor ein hohes Maß an Flexibilität, wenig Restriktionen, sichere Rechtsgrundlagen für eine Ansiedlung und sind möglichst innerhalb der nächsten zwei bis fünf Jahre am Markt verfügbar.
- **Differenziertes Flächenangebot:** Regional bedeutsame Gewerbeflächen werden vorrangig für Unternehmen von regionaler und überregionaler Bedeutung vorgehalten. Im Hinblick auf einen individuellen, unverwechselbaren Marktauftritt ist es vorteilhaft, wenn der Standort über ein erkennbares qualitatives Standortprofil verfügt, das idealerweise auch einen branchenspezifischen Schwerpunkt aufweist. Vorteilhaft ist in diesem Zusammenhang die Schaffung eines qualitativen Standortprofils anhand einer oder mehrerer Wertschöpfungsketten und der damit verbundenen Realisierung von Synergieeffekten.
- **Sehr gute Infrastrukturanbindung:** Die überörtliche Verkehrsanbindung ist eines der zentralen Kriterien für die unternehmerische Standortwahl. Daher weist eine regional bedeutsame Gewerbefläche vor allem hinsichtlich der Entfernung zur Autobahn, aber auch zum Güterschienenverkehr, zu Güterverteilzentren und Häfen möglichst geringe Distanzen auf. Innerhalb des Gebiets bedarf es einer hochwertigen und flexiblen Versorgungsinfrastruktur (auch mit Breitbandanschluss).
- **Hohe Qualität des räumlichen Umfeldes:** Die Qualität der räumlichen Umgebung eines Gewerbegebietes ist von wachsender Bedeutung. Eine hohe Gestalt- und Aufenthaltsqualität ist ebenso maßgebend wie Aspekte nachhaltiger Entwicklung. Darüber hinaus dürfen keine gravierenden Beeinträchtigungen räumlicher Schutzzwecke auftreten. Die Standorte sollten sich sowohl siedlungsstrukturell als auch landschaftlich harmonisch einfügen.

1.2 Flächen mit Förderbedarf

Anhand der vorgenannten Qualitätskriterien konnten für die Emscher-Lippe-Region 10 „Regional bedeutsame Gewerbeflächen“ ermittelt werden, die in naher Zukunft entwickelt werden können und damit aktuell einen Förderbedarf aufweisen (Stand September 2015). Die Priorisierung der Standorte ergibt sich aus dem erwarteten Umsetzungshorizont und damit dem Zeitraum einer möglichen Förderung.

Abb.1: Flächen mit Förderbedarf

Nr.	Name	Stadt	ha	Ausweisung	Förderzeitraum
1	newPark	Datteln	155	GI/GE	ab 2016
2	ehem. Bergwerk Lippe, Schacht Westerholt	Gelsenkirchen/Herten	33*	GE	ab 2016
3	Bergwerk Auguste Victoria, Schacht 3/7	Marl	45	GI/GE	ab 2017
4	Ruhrzinkfläche	Datteln	10	GI/GE	ab 2018
5	Bergwerk Prosper Haniel	Bottrop	39*	GI/GE	ab 2018/19
6	Bergwerk Prosper II	Bottrop	16*	GE	ab 2018/19
7	Gewerbegebiet Haltern-Nord	Haltern am See	10*	GE	unklar
8	Welheimer Mark	Bottrop	13,9	GE	unklar
9	Last Mile Logistik Park Herten-Süd	Herten	27*	GI	unklar
10	ehem. Bergwerk Lippe - Schacht Wulfen I/II	Dorsten	20,6*	GI	unklar

* *Bruttofläche*

newPark

Die Fläche ist als landesbedeutsame Fläche (155 ha netto) für industrielle Großvorhaben im Landesentwicklungsplan gekennzeichnet. Geplanter Nutzungsschwerpunkt sind industrielle Großvorhaben, die CleanTech anwenden oder herstellen. Derzeit wird ein Bebauungsplan erarbeitet. Eine Förderung der Infrastrukturentwicklung und Erschließung wird ab 2016 angestrebt.

Ehem. Bergwerk Lippe, Schacht Westerholt (Gelsenkirchen/Herten)

Für die Fläche des ehemaligen Bergwerks mit einer Größe von 33 ha (brutto) liegt bereits eine Machbarkeitsstudie vor. Inhalte sind: konkrete Nutzungsperspektiven; Boden, Altlasten, Gebäude; Erschließung, Ver- und Entsorgung. Erste Kostenschätzungen als Grundlage für ggfls. zu stellende Förderanträge werden noch erarbeitet. Eine Förderung zur Aufbereitung der Fläche wird ab 2016 angestrebt.

Bergwerk Auguste Victoria, Schacht 3/7 (Marl)

Das derzeit noch aktive Bergwerk stellt Ende 2015 seinen Betrieb ein. Für die Konzeption der Nachnutzung der dann brachfallenden Fläche (45 ha netto) wird momentan eine Machbar-

keitsstudie erarbeitet (Gesamtsumme ca. 2 Mio. €), wobei die erste Phase im September 2015 abgeschlossen wird. Für die zweite Phase (Umfang ca. 1,4 Mio. €) soll voraussichtlich bis November / Dezember 2015 ein Bewilligungsbescheid erstellt werden. Eine Förderung der Infrastrukturentwicklung und Erschließung wird nach Abschluss der Studien ab 2017 angestrebt. Momentan wird ein Förderbedarf in Höhe von ca. 60 Mio € geschätzt, der genaue Betrag wird aktuell im Rahmen der Machbarkeitsstudie ermittelt. Für 2017 wird zudem der Beginn des Bauleitverfahrens angestrebt.

Ruhrzinkfläche (Datteln)

Das ehemalige Ruhrzink-Gelände mit einer Größe von 10 ha (netto) ist über die B 235 gut an das Autobahnnetz angebunden. Für die Nachnutzung ist lediglich der Ausbau der inneren Erschließung notwendig, da das Gebiet äußerlich bereits voll erschlossen ist. Hierfür wird eine Förderung ab 2018 angestrebt. Die Aufbereitung der Flächen ist finanziell gesichert, da sich die Fläche im städtischen Besitz befindet. Die Fläche könnte kurzfristig innerhalb von zwei Jahren am Markt platziert werden.

Bergwerk Prosper Haniel (Bottrop)

Das derzeit noch aktive Bergwerk stellt Ende 2018 seinen Betrieb ein. Die dann brachfallende Fläche (39 ha brutto) soll anschließend einer gewerblich-industriellen Nachnutzung zugeführt werden. Seitens der Stadt Bottrop wurden bereits Vorgespräche mit den Eigentümern geführt. Die Fläche ist Bestandteil der Rahmenvereinbarung mit dem Land NRW. Eine Förderung zur Aufbereitung der Fläche wäre frühestens ab 2018/19 möglich.

Bergwerk Prosper II (Bottrop)

Das derzeit noch aktive Bergwerk stellt Ende 2018 seinen Betrieb ein. Die dann brachfallende Fläche (16 ha brutto) soll anschließend einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt werden. Seitens der Stadt Bottrop wurden bereits Vorgespräche mit den Eigentümern geführt. Die Fläche ist Bestandteil Projekts IKEP_Mitte und der Rahmenvereinbarung mit dem Land NRW. Eine Förderung zur Aufbereitung der Fläche wäre frühestens ab 2018/19 möglich.

Gewerbegebiet Haltern-Nord (Haltern am See)

Die Fläche mit einer Größe von 10 ha (brutto) liegt im Freiraum angrenzend zu weiteren Gewerbegebieten. Es besteht eine heterogene Eigentümerstruktur. Zur Schaffung der planerischen Voraussetzungen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit anschließender Umsetzung im Bebauungsplan vorgesehen. Förderbedarf und –zeitraum sind derzeit noch nicht absehbar.

Welheimer Mark (Bottrop)

Für die Fläche (13,9 ha netto) in unmittelbarer Nähe zur A 42 liegt bereits eine Machbarkeitsstudie vor. Sie ist Bestandteil des Projektes IKEP_Mitte. Teile der Fläche (ca. 5 ha) sind für unbestimmte Zeit seitens der RAG für Wasserhaltung vorgesehen. Zudem besteht ein sehr hoher Erschließungsaufwand. Förderbedarf und –zeitraum sind derzeit noch nicht absehbar.

Last Mile Logistik Park Herten-Süd (Herten)

Die Fläche liegt verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe zu mehreren Autobahnen und soll aufgrund ihrer hervorragenden Lage für Logistikbetriebe entwickelt werden. Sie wurde im Hafen- und Logistikkonzept NRW in die Kategorie größerer eigenständiger Logistikstandorte > 15 ha aufgenommen. Eine Entwicklung ist derzeit allerdings nicht abzusehen, da sie dem Eigentümer Amprion als Vorratsfläche dient. Die Moderation des Prozesses wurde im Rahmen des Flächenpools NRW eingeleitet. Förderbedarf und –zeitraum sind dementsprechend noch nicht absehbar.

Ehem. Bergwerk Lippe, Schacht Wulfen I/II (Dorsten)

Der Standort des ehemaligen Bergwerks (20,6 ha brutto) an der B58 eignet sich aufgrund seiner Lage abseits von Wohngebieten insbesondere für die Ansiedlung großflächiger Industriebetriebe (24/7). Zur Nutzung der Fläche strebt die Stadt Dorsten den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit der RAG Montan Immobilien GmbH an, der auch die Herstellung der Erschließung regelt. Eine Entwicklung – und damit auch Aussagen zum Förderbedarf und –zeitraum – ist zurzeit jedoch nicht absehbar.

1.3 Regionale Kooperationsstandorte – Planerischer Aspekt

Im Zuge des aktuell laufenden Prozesses zur Aufstellung des Regionalplans Ruhrgebiet durch den Regionalverband Ruhr (RVR), hat der Kreis Recklinghausen für das Kreisgebiet darüber hinaus Standorte ermittelt, die im Sinne eines regionalen Bedarfs (im planerischen Sinne, nicht im Sinne des Zugangs zu Zuwendungen) langfristig als Kooperationsstandorte entwickelt werden könnten (siehe auch „Interkommunales Wirtschaftsflächenkonzept für den Kreis Recklinghausen“). Diese Flächen müssen jedoch noch in Abstimmung mit dem RVR regionalplanerisch gesichert werden. Eine Entwicklung ist derzeit nicht absehbar. Sie wurden deshalb ausschließlich nachrichtlich in die Flächenliste mit aufgenommen.

Südlich Schwatten Jans (Marl/Dorsten)

Die Fläche (11 ha) in unmittelbarer zum Nähe Industriepark Dorsten/Marl zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung aus (A 52, B 225). Aufgrund der Lage im Freiraum wäre bei einer Nutzung keine Aufbereitung notwendig. Zudem bestehen günstige Voraussetzungen für die Entwicklung (nur ein Eigentümer, keine Nutzungskonflikte). *[Regionaler Kooperationsstandort: Kategorie I]*

Dillenburg (Oer-Erkenschwick/Datteln)

Die Fläche an der Stadtgrenze von Oer-Erkenschwick und Datteln mit einer Gesamtgröße von 40 ha könnte als interkommunales Gewerbegebiet genutzt werden. Aufgrund der Lage im Freiraum wäre keine Aufbereitung nötig, jedoch bestehen mehrere Eigentümer. *[Regionaler Kooperationsstandort: Kategorie I]*

Abb.2: Regionale Kooperationsstandorte

Nr.	Name	Stadt	ha	Ausweisung	Kategorie
1	Südlich Schwatten Jans	Marl/Dorsten	11	GI	I
2	Dillenburg	Oer- Erkenswick/Datteln	40	GI	I
3	Im Dicken Dören	Waltrop	15*	GI	I
4	Kraftwerk Knepper	Castrop- Rauxel/Dortmund	62, davon 6 in C.-R.	unklar	I
5	Bergwerk Auguste Victoria, Schacht 8	Haltern am See	15	unklar	I
6	Flugplatz Loemühle	Marl	25	GE	I
7	Löringhof	Datteln	35	GI	II
8	Interkommunales Gewerbegebiet A31	Dorsten/Schermbek	40	unklar	II
9	Emmelkamp	Dorsten	35	GE	II
10	Kohlenlagerfläche	Recklinghausen	15	unklar	II
11	ehem. Kraftwerksgelände	Datteln	10	GE	III
12	Hardtberg	Dorsten	15	GE	III
13	Kanalfläche	Marl	14	unklar	III

* *Bruttofläche*

Im Dicken Dören (Waltrop)

Die Fläche mit einer Größe von 15 ha (brutto) unweit der Stadtgrenze zu Dortmund wäre für eine gewerblich-industrielle Nutzung aufgrund ihrer Lage unmittelbar nördlich der A2 an der L609 sehr gut geeignet. Allerdings bestehen zurzeit planungsrechtliche Bedenken wegen ihrer Lage im regionalen Grünzug. Sie würde sich als Optionsfläche im Falle eines Flächentauschs anbieten, sollten andere Potenzialflächen in der Region nicht entwickelt werden können. *[Regionaler Kooperationsstandort: Kategorie I]*

Kraftwerk Knepper (Castrop-Rauxel/Dortmund)

Der Standort des ehemaligen Kraftwerks Knepper liegt auf der Stadtgrenze von Castrop-Rauxel und Dortmund und wird über Dortmunder Stadtgebiet erschlossen. Die Entwicklung der Brachfläche (62 ha, davon 6 in Castrop-Rauxel) wäre nur im Zusammenhang sinnvoll, würde jedoch den Abriss des Kraftwerks und das Einleiten von Bauleitplanverfahren erfordern. *[Regionaler Kooperationsstandort: Kategorie I]*

Bergwerk Auguste Victoria, Schacht 8 (Haltern am See)

Das derzeit noch aktive Bergwerk stellt Ende 2015 seinen Betrieb ein. Für die Fläche mit einer Größe von 15 ha (netto) besteht Aufbereitungsbedarf wegen Altlasten. Eine Abstimmung mit dem Eigentümer RAG wäre erforderlich. *[Regionaler Kooperationsstandort: Kategorie I]*

Flugplatz Loemühle (Marl)

Die Fläche (25 ha) liegt im Freiraum in unmittelbarer Nähe zur A 43. Bei einer Entwicklung bestünden etwaige Nutzungskonflikte mit angrenzender Wohnbebauung. *[Regionaler Kooperationsstandort: Kategorie I]*

Löringhof (Datteln)

Die Fläche (35 ha) liegt im Freiraum. Es bestehen keine Nutzungskonflikte mit angrenzender Wohnbebauung. *[Regionaler Kooperationsstandort: Kategorie II]*

Interkommunales Gewerbegebiet A 31 (Dorsten/Schermbeck)

Der Standort mit einer Größe von 40 ha zeichnet sich durch seinen unmittelbaren Anschluss an die A 31 und die B 58 aus. Einschränkende Faktoren für die Entwicklung wären die Lage im Freiraum, zu erwartende Nutzungskonflikte mit einer Windenergieanlage und einem Gehöft in der Nähe, Eigentumsrestriktionen sowie die hohen Kosten für die Entwässerung. *[Regionaler Kooperationsstandort: Kategorie II]*

Emmelkamp (Dorsten)

Die Fläche (35 ha) liegt im Freiraum in der Nähe zur A 31. Die kleinteilige Eigentumsstruktur könnte eine Entwicklung erschweren. *[Regionaler Kooperationsstandort: Kategorie II]*

Kohlenlagerfläche (Recklinghausen)

Die Fläche (15 ha) wird bislang noch bergbaulich genutzt und steht unter Bergaufsicht. Sie liegt verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe zu A 43 und A 42. Die Nachnutzung würde eine Abstimmung mit dem Eigentümer RAG MI erfordern. *[Regionaler Kooperationsstandort: Kategorie II]*

Ehem. Kraftwerksgelände (Datteln)

Die Entwicklung des Kraftwerksgeländes in Datteln hängt von der Inbetriebnahme des neuen Kraftwerks Datteln 4 ab. Erst danach ist der Rückbau des Altkraftwerks vorgesehen (Ende 2018 bis Ende 2021). Anschließend könnte die Fläche (10 ha) neu genutzt werden. Da das Gelände äußerlich erschlossen ist, wäre nur der Ausbau der inneren Erschließung notwendig. Allerdings bestünde auch ein hoher Aufbereitungsbedarf. *[Regionaler Kooperationsstandort: Kategorie III]*

Hardtberg (Dorsten)

Die Fläche (15 ha) liegt im Freiraum in der Nähe zur A 31. Die kleinteilige Eigentumsstruktur könnte eine Entwicklung erschweren. *[Regionaler Kooperationsstandort: Kategorie III]*

Kanalfläche (Marl)

Die Fläche (14 ha) liegt in unmittelbarer Nähe zur A 43, jedoch bestehen durch ihre Lage im Freiraum erhebliche naturräumliche Einschränkungen. *[Regionaler Kooperationsstandort: Kategorie III]*

2 Regionale Ansätze zur Optimierung der Flächenentwicklung

2.1 Deckung des Industrieflächenbedarfs

Die Analyse des aktuell vorliegenden Marktberichtes der WMR zum gewerblichen Flächenmanagement kommt zu besorgniserregenden Ergebnissen. Zitat: „Der Region Ruhrgebiet gehen die Industrie- und Gewerbeflächen aus“. Der Flächenvorrat kann damit den Bedarf bereits in gut 12 Jahren nicht mehr decken. Große ansiedlungsfähige Industrieflächen fehlen bereits jetzt. Dabei ist die Reindustrialisierung für eine Wachstumsregion Emscher-Lippe ein wesentlicher Baustein. Gerade vor dem Hintergrund des bereits jetzt akuten Flächenmangels in der dicht besiedelten Kernzone des Ruhrgebiets bieten sich in Emscher-Lippe noch Potenziale für zielgerichtete und zeitnahe Umsetzung neuer Industriestandorte.

Mit der bereits durchgeführten Abstimmung der regional bedeutsamen Gewerbe- und Industrieflächen (Flächenliste Emscher-Lippe, s. Kapitel 1) wurde bereits eine wichtige Hausaufgabe gemacht. Es ist regionaler Konsens, dass neben der Entwicklung des newParks das Hauptaugenmerk zukünftiger Entwicklung in der Emscher-Lippe-Region der konkreten Nachnutzung derzeitiger Industrie- und Bergwerksbranchen wie z.B. Schacht Westerholt und Ruhrzink gelten sollte. Zudem sollte die Nachnutzung der derzeit noch aktiven, jedoch bis spätestens 2018 stillgelegten Bergwerke in Marl und Bottrop möglichst frühzeitig vorbereitet und konzeptioniert werden, um den auftretenden Arbeitsplatzverlust und die negativen Effekte für die Region abzufangen.

Darüberhinaus steht die regionalplanerische Sicherung der regionalen Kooperationsstandorte im Fokus, die alternative Entwicklungsmöglichkeiten bereithalten und eine große Chance für die Emscher-Lippe-Region bieten könnten. Hier ist eine enge Abstimmung mit dem Regionalverband Ruhr (RVR) notwendig. Die Definition der Voraussetzungen für die Erfassung im regionalen Bedarf und die nutzungsrechtlichen Anforderungen müssen sich dabei an den künftig zu erwartenden betrieblichen Bedarfen orientieren.

2.2 Entwicklung kleinteiliger Gewerbeflächen

Neben den großen Industriestandorten ist in der Region auch eine vermehrte Nachfrage nach kleineren Gewerbeflächen festzustellen. Die Entwicklung solcher Flächen in bebauten Ortslagen kann einen Beitrag leisten, um die gravierende Flächenknappheit zu beseitigen. Erfahrungen des Handwerks belegen, dass für viele Nutzungsarten auch Grundstücke mit weniger als 1.000 m² Fläche geeignet sind. So wurde in mehreren Studien belegt, dass auch gemeinhin als störend eingestufte Betriebsarten wie Tischlereien, Kfz-Werkstätten oder Metallbauwerkstätten unter bestimmten Voraussetzungen in Mischgebieten – also durchaus in Wohnortnähe – immissionsschutzrechtlich akzeptabel sein können.

Dringend erforderlich ist daher ein Programm zur Aktivierung von Kleinflächen mit dem Ziel, in den Kommunen der Emscher-Lippe-Region zunächst in Pilotprojekten und bei Erfolg auch breiter gestreut gewerbliche Bauflächen dadurch zu aktivieren, das baurechtliche Grundlagen geprüft, die Verkaufs- und Verpachtungsbereitschaft der Eigentümer abgeklärt und Interessenten auf diese Grundstücksflächen aufmerksam gemacht werden. Daneben müssen

diese An- und ggf- Umsiedlungen beim Zugang zu Mitteln für optimalen technischen Emissions-/Nachbarschutz unterstützt werden.

2.3 Gezielte Standortsicherung

Nach der Reaktivierung von industriell vorgeutzten Flächen findet aufgrund von rechtlichen Rahmenbedingungen in der Regel eine weniger intensive gewerbliche oder industrielle Nachnutzung statt. So sind u.a. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Fläche umzusetzen oder aufgrund der zu erwartenden Immissionen Abstände zu bestehenden Wohngebieten zu vergrößern. Dabei ist im Ruhrgebiet das Nebeneinander verschiedener Nutzungen wie Wohnen, Freizeit und Gewerbe seit langer Zeit erprobt und in der Bevölkerung akzeptiert.

Ziel ist es daher über „Gewerbeschutzgebiete“ bestehende und reaktivierte Standorte zu sichern und Einschränkungen der Nachnutzung zu verringern, um damit eine intensivere Nutzung zu ermöglichen. So ist bei Nachnutzung die Forderung nach Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (ökologische Kompensation) nicht gerechtfertigt, maximal sollten diese in deutlich geringerem Umfang angewendet werden. Zudem sollten Vorbelastungen anerkannt werden und im Rahmen neuer Bauleitplanverfahren (insbesondere bei der Anwendung der Abstandregeln) berücksichtigt werden. Zudem sollte die Grunderwerbssteuer für Grundstücke, die industriell vorgeutzt und revitalisiert in den Wirtschaftskreislauf eingebracht werden, entfallen.

Dies würde den Vorteil mit sich bringen, dass der Flächenbedarf zu einem großen Teil auf den bestehenden Potenzialstandorten innerhalb bebauter Ortslagen befriedigt und gleichzeitig der Flächenverbrauch auf der grünen Wiese verringert werden könnte.

2.4 Bevorzugter Zugang zu Fördermitteln

Vor dem Hintergrund der akuten Herausforderungen des Strukturwandels wird die Einrichtung einer besonderen Entwicklungszone des Emscher-Lippe-Raumes angestrebt, die bevorzugten Zugang zu Fördermitteln bekommt. Insbesondere ist die frühzeitige Planung und Prüfung technischer Machbarkeit von Entwicklungsmaßnahmen erforderlich. Die Schaffung von Infrastruktur zur Anbindung der Standorte ist Gemeinaufgabe und darf nicht zulasten der Entwicklungsprojekte gehen. Hierfür benötigen die Kommunen eine entsprechende Unterstützung durch zielgerichtete Fördermaßnahmen.

3 Ausblick

Die WiN Emscher-Lippe GmbH wird die regionale Flächenentwicklung im Rahmen des Umbau 21 auch in Zukunft initiieren und aktiv begleiten und das weitere Vorgehen in Gesprächen mit der Landesregierung abstimmen, um für weitere An-/Umsiedlungsvorhaben notwendige Flächen möglichst zeitnah durch Zugang zu Förderung zu realisieren. Um Entwicklungshemmnisse und Restriktionen abzubauen, sollte der enge Kontakt zu wichtigen Akteuren wie der wirtschaftsförderung metropoluhr (wmr) und dem Flächenpool.NRW gesucht werden.

Konzept: Regionale Gewerbeflächenentwicklung



WIN Emscher-Lippe GmbH
Herner Straße 10
45699 Herten
Telefon: 02366 / 1098-0
Telefax: 02366 / 1098-24
info@emscher-lippe.de
www.emscher-lippe.de

Stand: November 2015