

AUS DER PRAXIS FÜR DIE PRAXIS
GEWERBLICHES FLÄCHEN-
MANAGEMENT RUHR PHASE V
Ergebnisse 2019-2022

INHALT

VORWORTE	4
DAS GEWERBLICHE FLÄCHENMANAGEMENT RUHR UND SEINE WIRKUNGEN	6
Die wesentlichen Ergebnisse des Gewerblichen Flächenmanagements Ruhr. Phase V	8
Die aktuelle Flächenkulisse und ihre Mobilisierungspotenziale	10
Nachverdichtungsstrategien zur Gewerbeflächenmobilisierung in Bestandsgebieten	12
Mobilisierung regionalplanerisch gesicherter Flächen für eine kurzfristige Vermarktung (Regionalplanreserven)	18
Regionale Kooperationsstandorte – Neue Potenziale für großflächige Ansiedlungen	20
Flächeninanspruchnahme und Beschäftigung	23
EXKURS: AKTIVE KOMMUNALE BODENPOLITIK	24
Interview mit Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter	
AUSBLICK	28
Ansätze zur Weiterführung der Projektergebnisse	
ANHANG	30
Nachverdichtungsstrategien – Der Instrumentenkasten	
IMPRESSUM	46



Liebe Leserin, lieber Leser,

in Zeiten steten Wandels ist die Bereitstellung ehemals industriell oder gewerblich genutzter Flächen für die Ansiedlung von neuen Unternehmen eine Daueraufgabe der Transformation. Die Revitalisierung von Brachflächen bietet neue Entwicklungsperspektiven und ist ein essentieller Baustein des Prinzips der Flächensparsamkeit, das wir unserem Regierungshandeln zugrunde legen.

Angesichts der hohen Inanspruchnahme des Gewerbeflächenpotenzials bei vielen Kommunen im Ruhrgebiet bietet sich die Chance, Wirtschaftsflächen an attraktiven Standorten mit guter infrastruktureller Anbindung für Unternehmen bereitzustellen. Die Nutzung von Brachflächen zu forcieren, ist eine ökonomische und ökologische Notwendigkeit.

Als Wirtschaftsministerium haben wir das Gewerbliche Flächenmanagement der Business Metropole Ruhr seit Projektbeginn in allen Phasen eng begleitet. Das Projekt „Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr.Phase V“ ist mit Fördermitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung gefördert worden.

Die erarbeitete Datenbasis der ersten Projektphasen stellt für die Verantwortlichen auf allen Ebenen eine wertvolle Grundlage für eine zielorientierte, marktgerechte und zukunftsgerichtete Entwicklung von Wirt-

schaftsflächen im Ruhrgebiet dar. Die Ergebnisse zeigen auf, dass eine erhöhte Flächeninanspruchnahme nur begrenzt zulasten des Freiraums gehen muss und dass große Chancen in der Nachverdichtung von Flächen liegen. 2021 sind 70 Prozent der Entwicklungen von Wirtschaftsflächen im Ruhrgebiet auf vormaligen Brachflächen erfolgt.

Die Mobilisierung von Brachflächen im Bestand lag im Fokus der „Projektphase V“. Gemeinsam mit den Kommunen und Kreisen der Region wurden zusätzliche Nachverdichtungspotenziale für Gewerbe und Industrie für die Vermarktung mobilisiert. In den zehn Pilotgebieten konnte ein Nachverdichtungspotenzial von etwa 80 Hektar identifiziert werden. Aufbauend auf den Ergebnissen hat die Business Metropole Ruhr GmbH gemeinsam mit den Pilotkommunen einen Instrumentenkasten entwickelt, der für alle Kommunen Hilfestellung für Nachverdichtungsansätze bereithält.

Die in ihrer Dynamik erfreuliche Tatsache einer konstant hohen Nachfrage nach Wirtschaftsflächen im Ruhrgebiet stellt angesichts der Flächenknappheit eine dauerhafte Herausforderung für viele Kommunen dar. Eine besondere Chance ist es daher, die Entwicklung von Wirtschaftsflächen regional zu denken. Als Wirtschaftsministerium unterstützen wir die Kommunen deshalb bei der Entwicklung von

regionalbedeutsamen Wirtschaftsflächen mit einer hohen Standortqualität und insbesondere bei der Revitalisierung von Brach- und Konversionsflächen. Hier zeigt das Gewerbliche Flächenmanagement Entwicklungsperspektiven für die Regionalen Kooperationsstandorte auf und verbindet dies mit standortbezogenen Nutzungs-, Vermarktungs- und Entwicklungskonzepten.

Mit den guten Perspektiven des vorliegenden Abschlussberichts geht ein Dank einher, den ich an alle Beteiligten bei den Pilotkommunen, der Business Metropole Ruhr GmbH und dem Regionalverband Ruhr für ihren Beitrag im Rahmen des Projekts „Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr“ richten möchte. Ihr Einsatz macht es möglich, die Revitalisierung von Brachflächen im Ruhrgebiet voranzutreiben, einen Transfer in andere Regionen des Landes zu gewährleisten und damit an konkreten Beispielen aufzuzeigen, wie der sparsame Umgang mit der Ressource Fläche in Nordrhein-Westfalen gelingen kann.

Mona Neubaur

Ministerin für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen



Liebe Leserin, lieber Leser,

seit dem Jahr 2012 ist die Gesamtgröße der in den Flächennutzungsplänen (FNP) gesicherten, bereits genutzten oder künftigen Gewerbe- und Industrieflächen mit rund 27.500 Hektar (ha) nahezu unverändert geblieben. Dank massiver Reaktivierung von Brachen ist es dennoch gelungen, schrittweise neue Flächen in erheblicher Größenordnung an den Markt zu bringen. Über die Ansiedlung oder Erweiterung von Unternehmen auf den Gewerbe- und Industrieflächen sind allein zwischen 2012 und 2018 rund 100.000 neue sozialversicherte Arbeitsplätze entstanden. Dies entspricht einem Zuwachs von 13,3 %. Außerhalb dieser Gebiete lag der entsprechende Zuwachs nur bei 8,3 %. Gewerbe- und Industriegebiete sind daher Jobmotoren für die gesamte Metropole Ruhr.

Die erfolgreiche, ganz wesentlich durch die Neunutzung von Brachen stimulierte Entwicklung hat allerdings dazu geführt, dass künftig nur noch rund 1.600 ha an FNP-gesicherten Flächenpotenzialen für Unternehmen zur Verfügung stehen: Das sind rund 40 % weniger als 2012. Parallel dazu hat sich der Anteil restriktionsbelasteter Flächen – also der Areale, die nur mit erheblichem Aufwand marktfähig entwickelt werden können – von 43 % auf 70 % erhöht. Restriktionsfrei sind derzeit nur rund 480 ha. Bei einer jährlichen Inanspruchnahme von rund 200 ha liegt die

zeitliche „Reichweite“ der restriktionsfreien Potenziale bei unter drei Jahren.

Mit der Ausweisung von rund 1.260 ha an großflächigen sogenannten „Regionalen Kooperationsstandorten“ und rund 700 ha an kleinteiligen Regionalplanreserven im künftigen Regionalplan Ruhr wird es zum ersten Mal seit 2012 möglich, die Gesamtgröße der planerisch gesicherten Gewerbe- und Industrieflächen deutlich auszuweiten. Allerdings sind in der dichtbesiedelten Metropole Ruhr auch diese Flächen in hohem Maße mit Nutzungsrestriktionen belastet oder auch lokalpolitisch umstritten.

Die Bemühungen, gewerbliche Bauflächen bereitzustellen, unterstützt und stärkt die BMR seit 2013 im Rahmen des „Gewerblichen Flächenmanagements Metropole Ruhr (GFM)“. Grundlage sind die Daten des digitalen Gewerbeflächenatlas ruhrAGIS.

Im Rahmen der nun abgeschlossenen GFM-Phase V wurden wieder aktuelle Analysen als Arbeitshilfe für die Akteure des gewerblichen Flächenmarktes erstellt. Zugleich sind inhaltliche Schwerpunkte gesetzt worden: Dazu gehört zunächst die Abschätzung der Marktverfügbarkeit von Regionalplanreserven, die im Regionalplan Ruhr vorgesehen sind, sowie die Regionalen Kooperationsstandorte. Das Ergebnis zeigt: Bei den Regionalplanreserven kommen rund 72 ha der untersuchten rund 191 ha

für eine kurzfristige Vermarktung in Betracht. Von den rund 1.260 ha an Regionalen Kooperationsstandorten können absehbar rund 568 ha entwickelt werden. Zusätzliche Potenziale lindern so zwar die Flächenknappheit, beseitigen können sie diese jedoch nicht. Von besonderer Bedeutung ist daher der zweite Schwerpunkt des GFM V: die modellhafte Untersuchung zur Nachverdichtung in bestehenden Gewerbegebieten. In zehn Pilotgebieten mit zusammen rund 506 ha identifizierten die Projektbeteiligten rund 78 ha an Nachverdichtungspotenzialen. Für deren schrittweise Inanspruchnahme entwickelten sie zusätzlich einen entsprechenden Instrumentenkasten.

Eine zentrale Herausforderung bleibt die Bereitstellung von quantitativ wie qualitativ ausreichenden gewerblich-industriellen Bauflächen. In der nächsten Arbeitsphase wird es insbesondere vor dem Hintergrund der veränderten gesamtwirtschaftlichen Lage wichtig sein, die Zusammenhänge von Beschäftigung und Flächennutzung weiter zu analysieren und die Nachverdichtungspotenziale auch für den Gesamttraum zu bestimmen. Hinzu kommt die Aufgabe, die Energieversorgung in den Gewerbegebieten exakt zu analysieren und in einem zweiten Schritt Optimierungspotenziale zur Energieeinsparung und zum Einsatz erneuerbarer Energien herauszuarbeiten.



Wir danken unseren Partnern, dem Regionalverband Ruhr (RVR), den Pilotkommunen Bottrop, Duisburg, dem Ennepe-Ruhr-Kreis, Ennepetal, Hagen, Mülheim a.d. R., Schwelm, Witten und dem Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes NRW (MWIKE) für die gute Zusammenarbeit im Rahmen des Projekts GFM V.

Prof. Dr. Julia Frohne

Vorsitzende der Geschäftsführung
Business Metropole Ruhr GmbH

\ DAS GEWERBLICHE FLÄCHENMANAGEMENT RUHR UND SEINE WIRKUNGEN



Die Business Metropole Ruhr GmbH (BMR) verfügt mit dem gewerblichen Flächenmonitoring ruhrAGIS seit 1998 über eine Datenbank, die umfassende Informationen zu allen gewerblichen Bauflächen enthält und in Zusammenarbeit mit den Städten und Kreisen jährlich aktualisiert wird.

Damit setzt die Region nach wie vor einen bundesweiten Standard für den Aufbau und kontinuierlichen Betrieb eines derartigen Monitoringsystems. Eine Reihe von Städten und Regionen orientieren sich ebenso wie Landes- oder Regionalplanungen an der technischen und inhaltlichen Systematik des gewerblichen Flächenmonitorings in der Metropole Ruhr.

ruhrAGIS ist auch die Basis für das seit 2010 mit Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen laufende „Gewerbliche Flächenmanagement (GFM)“. In Zusammenarbeit mit dem Regionalverband Ruhr (RVR), den Städten und Kreisen sowie dem IT.NRW standen in den GFM-Phasen I bis IV neben regelmäßigen Analysen des Flächenmarktgeschehens die gebiets-scharfe Untersuchung der Zusammenhänge von Beschäftigungsentwicklung und Flächeninanspruchnahme, die aktive Unterstützung bei der Ansprache von Groß-eigentümern und die Mitwirkung bei der Aktivierung neuer Flächen im Mittelpunkt. Zusätzliche Schwerpunkte in der von 2019 bis 2022 laufenden GFM-Phase V waren die vorausschauende Bewertung von künftig planerisch zu sichernden Potenzialflächen und die stichprobenartige Untersuchung von Möglichkeiten zur Nachverdichtung.

Die Ergebnisse aller Phasen des GFM sind in regelmäßig erscheinenden Marktberichten dokumentiert. Die Marktberichte werden auch von außerhalb der Metropole Ruhr gelegenen Gebietskörperschaften oder Wirtschaftskammern intensiv nachgefragt.

In der Metropole Ruhr hat das GFM in den letzten Jahren eine zentrale Rolle für die strategische Gewerbeflächenentwicklung übernommen. Eine Reihe von Kommunen hat auf dieser Basis eigene Gewerbeflächenentwicklungskonzepte oder Wirtschaftsförderungskonzepte realisiert oder beabsichtigt dies.

Hilfreich ist dabei die systematische und regelmäßig wiederkehrende Zusammenführung von Daten der Beschäftigungsentwicklung, der Verteilung von Beschäftigten auf Wirtschaftszweige und der Flächennutzung. In diesem Bereich verfügt die Metropole Ruhr derzeit noch über eine bundesweite Alleinstellung. Erste Regionen bereiten aktuell vergleichbare Analysen nach dem Vorbild des GFM vor.



Die angespannte Situation auf dem Flächenmarkt ist eine Herausforderung für unsere Unternehmen, die wachsen wollen. Deshalb ist uns Ruhr-IHKs die fundierte Analyse der Gewerbeflächenentwicklung durch die GFM-Projekte wichtig. Der aktuelle Bericht liefert nun konkret und praxisorientiert Lösungsansätze zur Mobilisierung von zusätzlichen Flächenpotenzialen in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten. Der daraus entstandene Handlungsleitfaden hat eine neue Qualität.

Stefan Schreiber
Hauptgeschäftsführer der IHK
zu Dortmund und
Beiratsvorsitzender der BMR



DIE WESENTLICHEN ERGEBNISSE DES GEWERBLICHEN FLÄCHENMANAGEMENTS RUHR – PHASE V



Nachverdichtung im Gewerbe- flächenbestand:

Von den knapp 21.000 ha genutzten Flächen in Bestandsgebieten wurden rund 506 ha in zehn Pilotgebieten untersucht. Dabei identifizierten die Projektbeteiligten ein Nachverdichtungspotenzial von rund 78 ha. In einem dialogorientierten Prozess entwickelten sie gemeinsam mit den sechs Pilotkommunen und dem Ennepe-Ruhr-Kreis einen Instrumentenkasten, der hilft, Nachverdichtungsansätze zu finden. Dessen Maßnahmen reichen von organisatorischen bis zu gestalterischen Themenfeldern.

Marktverfügbarkeit der Regionalen Kooperationsstandorte:

Die 24 Regionalen Kooperationsstandorte umfassen rund 1.260 ha. Für zwölf Standorte mit zusammen rund 568 ha ist die Entwicklung bereits angelaufen oder kurzfristig beabsichtigt. Bei weiteren fünf Standorten mit rund 236 ha ist mittelfristig die Einleitung von Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen. Keine Entwicklungsperspektive gibt es derzeit für sieben Standorte.

Marktverfügbarkeit von Regionalplanreserven:

Von den rund 700 ha an Regionalplanreserven wurden rund 191 ha untersucht, die sich auf 45 Einzelflächen verteilen. Auf rund 39 ha haben die Kommunen bereits die Flächenentwicklung eingeleitet, bei weiteren rund 33 ha steht dies absehbar an. Das sind rund 72 ha oder 38 % des untersuchten Potenzials. Für rund 64 ha oder 33 % des untersuchten Potenzials gibt es derzeit keine Entwicklungsperspektive.

Beschäftigungswirkung von Gewerbegebieten:

Die Anzahl der in Gewerbe-, Industrie- und Sonderbaugebieten tätigen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (SvB) ist von 2012 bis 2018 um 99.323 auf insgesamt 747.299 gestiegen. Das bedeutet einen Zuwachs von 13,3 %. Außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten hat sich die Zahl der SvB im gleichen Zeitraum um rund 77.500 auf 933.383 erhöht. Mit 8,3 % fiel der Anstieg hier deutlich niedriger aus als der innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten.

Flächeninanspruchnahme:

Die hohe Rate bei der Flächenvermarktung hat sich trotz der wirtschaftlichen Auswirkungen der Coronapandemie fortgesetzt. Im Zeitraum 2020 bis Juni 2021 gab es in der Metropole Ruhr 333 Ansiedlungen auf Gewerbe- und Industrieflächen. Die durchschnittliche Flächeninanspruchnahme lag bei 207 ha pro Jahr, von 2016 bis 2019 waren es 204 ha pro Jahr.

Inanspruchnahme Brachen und Freiraum:

Neue Gewerbeflächen beanspruchten in den Jahren 2020 und 2021 noch weniger Freiraum als in Vorjahren. Nahezu 70 % der Inanspruchnahmen – mehr als 144 ha – erfolgten auf Brachflächen. Zum Vergleich: Im Zeitraum 2005 bis 2015 betrug der Brachflächenanteil hier nur 58 %, zwischen 2016 und 2019 lag er bei 66 %.



DIE AKTUELLE FLÄCHENKULISSE UND IHRE MOBILISIERUNGSPOTENZIALE



Der Regionalplan – Ein Plan für alle Flächen in der Metropole Ruhr

Die Verbandsversammlung des RVR hat am 6. Juli 2018 beschlossen, einen neuen Regionalplan für die Metropole Ruhr aufzustellen.

Der künftige Regionalplan Ruhr wird das Leben der Menschen in der Metropole Ruhr für die kommenden Jahre entscheidend prägen. Platz für neue Arbeitsplätze, zusätzlichen Wohnraum und weitere Freizeitmöglichkeiten wird geschaffen. Gleichzeitig geht der Plan schonend mit der Inanspruchnahme von Freiraum um.

Für die Bereitstellung von Wirtschaftsflächen bedeutet das: Mit dem kurz vor der Rechtskraft stehenden Regionalplan hat der RVR ein Planwerk erstellt, auf dessen Grundlage Kommunen und Kreise Jahren die Gesamtgröße der in den FNP gesicherten, gewerblich-industriellen Bauflächen erheblich erweitern können. Im GFM V untersuchten und bewerteten die Projektbeteiligten diese neuen „Flächenkulissen“ – Regionale Kooperationsstandorte und Regionalplanreserven – hinsichtlich ihres tatsächlichen Entwicklungspotenzials und ihrer Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Metropole Ruhr. Zum ersten Mal konnte die Gesamtgröße der gewerblichen Reservflächen für die nächsten 15 bis 20 Jahre ermittelt und bewertet werden. Berücksichtigt wurden die bereits in den FNP gesicherten Flächen (Reserven in gewerblichen Bauflächen, Industriegebiete und Sonderbauflächen), solche, die für das Land bedeutsam sind, Sonderstandorte sowie Baulücken (< 2.000 Quadratmetern), die im Gewerbeflächenatlas ruhrAGIS der BMR gelistet sind.

Für alle 24 Regionalen Kooperationsstandorte mit einer Gesamtfläche von 1.260 ha untersuchten die Projektbeteiligten im Rahmen des GFM V, ob, wann und unter welchen Bedingungen diese an den Markt gebracht werden können.

Gleiches gilt für die 191 ha von künftig rund 700 ha der Regionalplanreserven für lokale Ansiedlungen. Dabei handelt es sich um derzeit bereits regionalplanerisch gesicherte Flächenpotenziale.

Mit Inkrafttreten des Regionalplans könnten weitere über 500 ha als Potenzialflächen für lokale Ansiedlungen hinzukommen. Die Analyse und Bewertung dieser zusätzlichen Flächenkulisse stehen noch aus.



Als Regionalplanungsbehörde unterstützen wir die BMR als Kooperationspartner gerne bei der Analyse und Beurteilung der neuen Flächenkulissen im Regionalplan hinsichtlich ihrer Entwicklungs- und Vermarktungsperspektiven. Durch die enge Verzahnung von Planung und Wirtschaftsförderung erfolgt – als Besonderheit in unserer Planungsregion – ein nahtloser Übergang in das operative Flächenmanagement. Die Zusammenarbeit kann so zu einer beschleunigten Bereitstellung wertvoller Entwicklungspotenziale im Regionalplan Ruhr und damit zu einer Stärkung des Wirtschaftsstandorts Metropole Ruhr beitragen.

Karola Geiß-Netthöfel
RVR-Regionaldirektorin

Nachverdichtungsstrategien zur Gewerbeflächenmobilisierung in Bestandsgebieten



Die erforderlichen Flächenbedarfe in der Metropole Ruhr können nicht allein durch Neuausweisung von Flächen bedient werden. Überdies stehen auch nicht ausreichend finanzielle Mittel zur Revitalisierung von Brachflächen zur Verfügung, um den Mangel grundlegend zu beseitigen. Gleichzeitig weisen jedoch zahlreiche (ältere) Bestandsgebiete einen erheblichen Anteil un-, unter- und fehlgenutzter Flächen auf. Diese Flächenkulisse könnte daher perspektivisch das Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen erhöhen und zu einer nachhaltigeren Flächenentwicklung beitragen, vor allem durch die Nachverdichtung im Bestand. Letzteres würde auch die Inanspruchnahmen neuer Flächen reduzieren.

Auf stadtentwicklungspolitischer Ebene finden vor allem ältere Bestandsgebiete für Gewerbe und Industrie bislang wenig Beachtung. Bestandsgebiete weisen oft erhebliche Investitionsbedarfe auf, um den heutigen Standortanforderungen von Unternehmen gerecht zu werden. Defizite gibt es etwa bei der digitalen Infrastruktur, auch entspricht das Erscheinungsbild nicht mehr den aktuellen Standards. Deswegen sind solche Standorte aktuell auch wenig attraktiv. Eine solche geringe Standortattraktivität geht oft einher mit einer geringen Flächenauslastung. Die Qualifizierung eines Standortes schafft demnach die Basis für einen erhöhten Nutzungsgrad.



Abb. 1 Die Pilotkommunen, BMR 2022

In vier sogenannten Piloträumen – Bottrop, Duisburg, Ennepe-Ruhr-Kreis (Ennepetal, Schwelm und Witten) und Hagen – betrachteten die Projektbeteiligten detailliert zehn Standorte hinsichtlich ihrer Nachverdichtungspotenziale und Revitalisierungsbedarfe nach einem einheitlichen Schema (Abb. 1). Neben intensiven Vor-Ort-Begehungen wurde für jedes Pilotgebiet ein Standort-Workshop mit Vertretern der Stadt- oder Kreisverwaltung, der jeweiligen Wirtschaftsförderung sowie gegebenenfalls der Industrie- und Handelskammer veranstaltet.

In den Workshops identifizierten die Vertreter standortbezogene Handlungsbedarfe sowie Nachverdichtungspotenziale und formulierten damit verbundene Ziele für jedes Pilotgebiet.

Die detailliertere Betrachtung der Pilotgebiete und der dortigen Rahmenbedingungen zeigt, dass es einerseits wiederkehrende Thematiken und Herausforderungen gibt, andererseits die Ausgangssituationen sehr individuell sind. Im Hinblick auf den zu erarbeitenden Instrumentenkasten heißt das: Lösungsansätze können nur zu einem gewissen Grad allgemeingültig sein; notwendig sind passgenaue Lösungsansätze beziehungsweise Strategien auf Standort- und Grundstücksebene. Zudem ist der Informationsstand zu den einzelnen Standorten, aber auch zu den jeweiligen Grundstücken vor Ort sehr unterschiedlich.



Die Verfügbarkeit von gewerblich-industriellen Flächen droht im Ennepe-Ruhr-Kreis zukünftig weiter abzunehmen. Die regionalplanerisch gesicherten Regionalen Kooperationsstandorte werden bis auf weiteres nicht in eine kommunale Bauleitplanung überführt werden. Auch ein Großteil der in einem Brachflächenkataster erfassten restriktionsbehafteten Flächen scheinen aufgrund ihrer komplexen Herausforderungen aus Sicht der Kommunen derzeit nicht entwickelbar. Eine kommunalpolitisch auf höchster Ebene initiierte gewerbliche Baulandoffensive, die den Fokus auf bestehende Gewerbe- und Industriegebiete im Sinne einer nachhaltigen Flächenentwicklung richtet, könnte Abhilfe schaffen. Mit dem vorgelegten Handlungsrahmen zur Nachverdichtung ist ein Anfang gemacht.

Jürgen Köder
Geschäftsführer Wirtschaftsförderungsagentur
Ennepe-Ruhr GmbH

Wesentliche Grundlage einer Handlungsempfehlung zur Nachverdichtung ist die Einbettung in die Stadtentwicklung

Generell fehlt es den Kommunen an Handlungsspielraum in den Gebieten, um die stadtentwicklungspolitischen Ziele vor Ort umzusetzen. Dies betrifft sowohl die Knappheit an finanziellen Ressourcen (etwa, um ein Grundstück aufzukaufen), die personellen Ressourcen (etwa, um Maßnahmen vor Ort zu planen und zu begleiten) als auch teilweise fehlende (planungs-) rechtliche Grundlagen und Regularien, auf die sich die Kommune berufen kann. Hinzu kommen individuelle und oft gegensätzliche Interessen der Akteure am Standort.

Diese Erkenntnisse berücksichtigten die Beteiligten bei der weiteren Bearbeitung des Projektes und der Entwicklung einer grundlegenden und damit transferorientierten Handlungsempfehlung zur Nachverdichtung. So können alle Kommunen der Metropole Ruhr und andere Regionen die Erkenntnisse nachvollziehen und gegebenenfalls anwenden.

Die wesentliche Grundlage für eine Handlungsempfehlung ist es, dass sie in die Stadtentwicklung eingebettet wird. Dieser Prozess lässt sich grob in vier Phasen unterteilen. Zu Beginn steht die Initiierung: Sie umfasst die Erarbeitung von übergeordneten Strategien und Konzepten im Bereich der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung. Diese Strategien sollten entsprechende Ziele zur Revitalisierung und Nachverdichtung von Bestandsgebieten im Sinne einer nachhaltigen Flächenentwicklung formulieren und zudem politisch legitimiert sein.

In einem nächsten Schritt folgt die analytische Phase, in der ein spezifisches Bestandsgebiet hinsichtlich der vorherrschenden Handlungsbedarfe untersucht wird. Die dritte, konzeptionelle Phase bezieht sich auf die Erarbeitung eines standortbezogenen Konzeptes: Ziele und konkrete Maßnahmen werden erarbeitet. Dieses Konzept bildet dann die Grundlage für die vierte, operative Phase, in der die formulierten Maßnahmen umgesetzt werden (Abb. 2).

Wesentlicher Bestandteil der gebietsbezogenen Nachverdichtungsstrategien, aber auch der übergreifenden Handlungsempfehlungen ist der Instrumentenkasten. Dieser setzt sich aus den recherchierten und im Rahmen des Projektes erprobten Instrumenten zusammen. Er gibt einen Überblick über mögliche Maßnahmen der Stadtentwicklung, die im Handlungsfeld

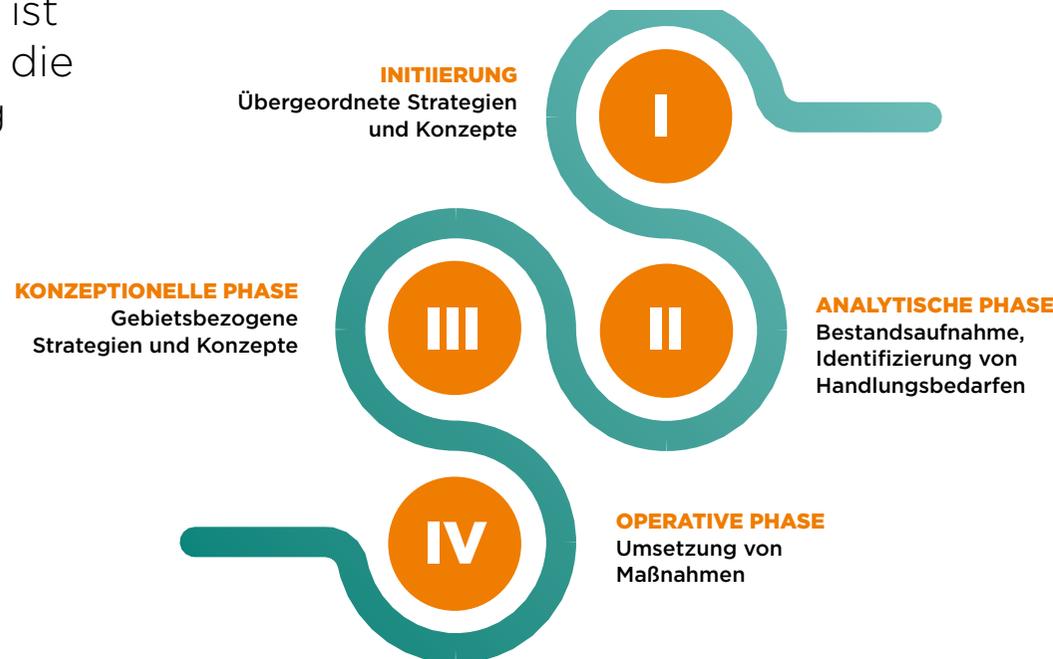


Abb. 2 Die Phasenschlange, BMR 2022

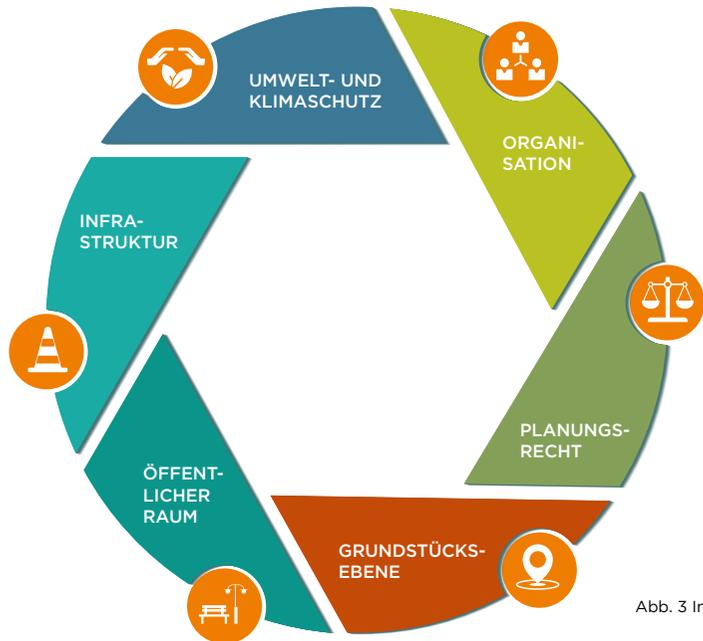


Abb. 3 Instrumentenkasten – die Themenfelder, BMR 2022

Die herausgearbeiteten Instrumente wurden sechs Themenfeldern zugeordnet

der Revitalisierung von Bestandsgebieten relevant sind und Lösungsansätze bieten. Die herausgearbeiteten Instrumente wurden folgenden sechs Themenfeldern zugeordnet: Organisation, Planungsrecht, Grundstücksebene, öffentlicher Raum, Infrastruktur sowie Umwelt- und Klimaschutz (Abb. 3). Ausführlich erläutert werden die Themenfelder und ihre Instrumente im „Handlungsleitfaden zur Nachverdichtung – Der Instrumentenkasten“ im Anhang.

Damit eine Nachverdichtung nachhaltig erfolgreich sein kann, sollten Verantwortliche mittel- bis langfristige Strategien für die jeweiligen Gewerbegebiete entwickeln sowie ausreichend personelle und finanzielle Ressourcen zur Verfügung stellen. Die Strategien und die daraus resultierenden Ziele müssen (stadtentwicklungs-) politisch implementiert sein und in standortbezogenen Konzepten formuliert werden. Für eine erfolgreiche Qualifizierung von

Bestandsgebieten sollte ein Standort- oder Gebietsmanagement mit ins Boot geholt werden. Denn es braucht einen Kümmerer vor Ort. Diese Feststellung trifft auf fast alle untersuchten Pilotgebiete zu.

In der Stadt Bottrop zeigen die beiden Pilotgebiete beispielhaft, welche Entwicklungen sich verfestigen können, wenn der Handlungsspielraum der Kommune sehr eingeschränkt ist. Perspektivisch könnten

Ausreichende personelle und finanzielle Ressourcen in den Kommunen sind Voraussetzung, um Nachverdichtungspotenziale zu identifizieren und eine nachhaltige Verdichtung in bestehenden Bestandsgebieten umzusetzen. Diese Möglichkeiten sind den Kommunen aber oftmals nicht gegeben. Hier setzt das Unterstützungsangebot von Bau.Land.Partner an, um Brachflächen oder untergenutzte Flächen wieder zu „Bauflächen“ zu machen. Im Fokus stehen hierbei Bereiche, die sich in privatem Eigentum befinden und zu denen bislang keine Einigung hinsichtlich einer neuen Entwicklungsperspektive erzielt werden konnte. Unsere Aufgabe ist es, die Mitwirkung der Eigentümerinnen und Eigentümer herbeizuführen, die ökonomische und planerische Machbarkeit einer Entwicklung zu untersuchen und möglichst im Konsens mit der jeweiligen Kommune eine Verbindlichkeit für die Umsetzung herzustellen.

Henk Brockmeyer
Geschäftsführer von NRW.URBAN



↘ Hagen Berliner Straße, ehemaliges Schlachthofgelände soll zum Kreativquartier werden



Die Reaktivierung von vormals industriell genutzten Brachflächen ist ein wichtiger Beitrag, um die Flächeninanspruchnahme auf der grünen Wiese zu begrenzen. Dabei hilft der AAV, wenn sich die Flächen im kommunalen Eigentum befinden. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, ist die Aufbereitung dieser Flächen für eine Folgenutzung, also ein Flächenrecycling mit Gebäuderückbau, Entsiegelung und Entsorgung, nur in Kombination mit einer systematischen Altlastenbearbeitung möglich.

Der AAV unterstützt hier die Kommunen in NRW: Er beseitigt überall dort Altlasten in Boden und Grundwasser, wo ein Verursacher zum Beispiel nicht haftbar gemacht werden kann. Der Verband ist in der Regel Maßnahmenträger und bringt neben seinem in über 30 Jahren erworbenem Know-how bis zu 80 % der Finanzierung auf.

Dr. Roland Arnz, Geschäftsführer des AAV - Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung

die beiden Pilotgebiete in ihrer Rolle als Arbeitsstandorte gestärkt werden, wenn man sie als Sanierungsgebiete ausweist und ein intensives Gebietsmanagement installiert. Die Sicherstellung einer solch langfristigen Strategie ist ohnehin in allen Pilotgebieten sehr wichtig, um die Revitalisierung eines Standortes nachhaltig voranzubringen und konkrete Maßnahmen umsetzen zu können. Hierfür braucht es entsprechende politische Beschlüsse auf kommunaler Ebene sowie Fördermodelle und -mittel auf Landesebene, etwa Gelder für die Einrichtung eines Gebietsmanagements.

Die Neuaufstellung der Duisburger Wirtschaftsentwicklung während der Projektlaufzeit zeigt, welche strategischen und organisatorischen Schritte zielführend sind. So steht jetzt zusätzliches Personal zur Verfügung, das sich mit den Bestandsgebieten und einzelnen Grundstücken auseinandersetzen kann und die Entwicklungen vorantreibt. Erste Schritte sind bereits mit dem Projektabschluss vor Ort in die Wege geleitet worden. Es zeigt sich in Duisburg aber auch, dass der Fachkräftemangel im Bereich der Wirtschaftsentwicklung angekommen ist und zusätzliche Stellen nicht

direkt mit qualifiziertem Personal besetzt werden konnten. Insofern ist es wichtig, bereits in der Ausbildung und Qualifizierung von Fachkräften stärker das Thema Bestandspflege einzubinden.

Die Betrachtung der drei Pilotgebiete im Ennepe-Ruhr-Kreis verdeutlicht, wie unterschiedlich standortbezogene Handlungsbedarfe sein können. In Ennepetal erarbeiteten die Verantwortlichen eine Projektskizze für ein mögliches Sanierungsgebiet. Davon würde der Standort selbst und die umliegenden Siedlungsbereiche profitieren. Hier gilt es nun, die politischen Akteure für das Thema zu sensibilisieren. Bei einer Brachfläche in Ennepetal und einer in Witten geht die Flächenmobilisierung wiederum teilweise mit erheblichen Restriktionen einher. In der Stadt Schwelm muss nun eine neu besetzte Stabsstelle der Wirtschaftsförderung die bereits formulierten Ansätze für das Pilotgebiet aufgreifen und umsetzen.

Wie in Duisburg wurde auch die Wirtschaftsförderung in Hagen neu aufgestellt und der Fokus stärker auf das Thema Bestandspflege gelegt. Auch hier ist hervorzuheben, dass durch eine personelle Aufstockung stadtentwicklungspolitische Ziele besser vorangebracht werden können.

Es braucht also politische Entscheidungen auf kommunaler und Landesebene, damit Flächen in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten nachhaltig und erfolgreich entwickelt werden können.

Mit dem GFM V konnte die BMR – dank der transferorientierten Ausarbeitung zu einer übergreifenden Nachverdichtungsstrategie – ein innovatives und anwendungsorientiertes Instrument für eine regionale Flächenpolitik vorlegen. In einem nächsten Schritt sollte es um die konkrete Umsetzung von Maßnahmen gehen. Bislang gibt es dafür nur wenige Praxisbeispiele in Deutschland. Die Metropole Ruhr könnte in diesem Bereich eine Vorreiterrolle einnehmen.

Die Umstrukturierung der Verwaltung und die Möglichkeit zum Flächenerwerb durch die HIG eröffnet Hagen neue Handlungsmöglichkeiten. Mit dem Instrument Vorkaufsrecht war es möglich, im Pilotgebiet „Schlachthofgelände“ ein Schlüsselgrundstück zu erwerben, um das Kreativquartier voranzubringen. Die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes und sein politischer Beschluss sind die nächsten Schritte. Der im Projekt zusammengestellte Instrumentenkasten ist ein wichtiger Bestandteil einer Nachverdichtungsstrategie für das Schlachthofgelände.

Erik Schulz
Oberbürgermeister der Stadt Hagen



Mobilisierung regionalplanerisch gesicherter Flächen für eine kurzfristige Vermarktung (Regionalplanreserven)

Die hier zugrunde liegende Flächenkulisse bezieht sich auf Regionalplanreserven mit einer Mindestgröße von einem Hektar. Diese Flächen sind bereits in den rechtskräftigen Regionalplänen für eine gewerbliche Nutzung festgelegt - in der Regel für Gewerbe- und Industriebetriebe, jedoch bisher nicht als gewerbliche Baufläche im jeweiligen Flächennutzungsplan (FNP) der Kommune dargestellt. Außerdem sind sie für eine lokale Nutzung vorgesehen und somit keine landesbedeutsamen Flächen oder Regionalen Kooperationsstandorte. Insgesamt umfasst die betrachtete Kulisse 45 Flächen mit einer Gesamtgröße von knapp 191 ha.



Im Dialog mit den für die Flächen zuständigen Kommunen (Belegenheitskommunen) wurde die Vermarktungsfähigkeit validiert und Beschränkungen, die einer Verwertung entgegenstehen, diskutiert und ergänzt.

Durch die intensive Auseinandersetzung mit den Regionalplanreserven konnten wichtige Erkenntnisse zur tatsächlichen Verfügbarkeit dieser Potenzialflächen generiert werden. Zuallererst unterstreichen die Ergebnisse die notwendige Differenzierung zwischen der theoretischen und tatsächlichen Verfügbarkeit. Flächen, die regionalplanerisch gesichert sind, werden nicht zwangsläufig einer gewerblichen oder industriellen Nutzung zugeführt, da ihre Entwicklung durch verschiedenste Restriktionen behindert werden kann. Diese Differenzierung sollte in der öffentlichen und politischen Diskussion zukünftig stärker berücksichtigt werden, um ein zusätzliches Gewerbe- und Industrieflächenangebot auf kommunaler und regionaler Ebene zu schaffen.

Die Analyseergebnisse zeigen (Abb. 4), dass von der ursprünglichen Flächenkulisse insgesamt fast 33 ha für eine absehbare Mobilisierung zur Verfügung stehen. Rechnet man die von den Kommunen bereits mobilisierten Flächen (rund 39 ha) hinzu, kommt man auf ein Gesamtvolumen von fast 72 ha. Dies entspricht bei einer Gesamtsumme von nahezu 191 ha einem Anteil von etwa 38 %, die restriktionsfrei oder nur mit geringfügigen Restriktionen belastet sind. Sie können also voraussichtlich innerhalb der kommenden Jahre an den Markt gebracht werden, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf kommunaler Ebene geschaffen sind.

Gleichzeitig besteht damit aber auch für mehr als 60 % des Flächenpotenzials keine (rund 64 ha) oder nur eine schwierig umzusetzende Entwicklungsperspektive (55 ha). Das heißt, dass einige dieser identifizierten Flächen aufgrund langwieriger Planungsprozesse und Gespräche mit den Flächeneigentümern derzeit nicht mobilisiert und vermarktet werden können. Eine Entwicklungsperspektive ist also, wenn überhaupt, erst mittel- bis langfristig gegeben. Zudem erhöht sich in dieser Flächenkulisse die Größenordnung mit schwerwiegenden Nutzungsrestriktionen auf knapp 36 ha.

Es gilt also gerade hier, neue Instrumente zum Restriktionsabbau mit staatlicher Unterstützung zu entwickeln, bestehende Programme zu optimieren und besser miteinander zu verzahnen.

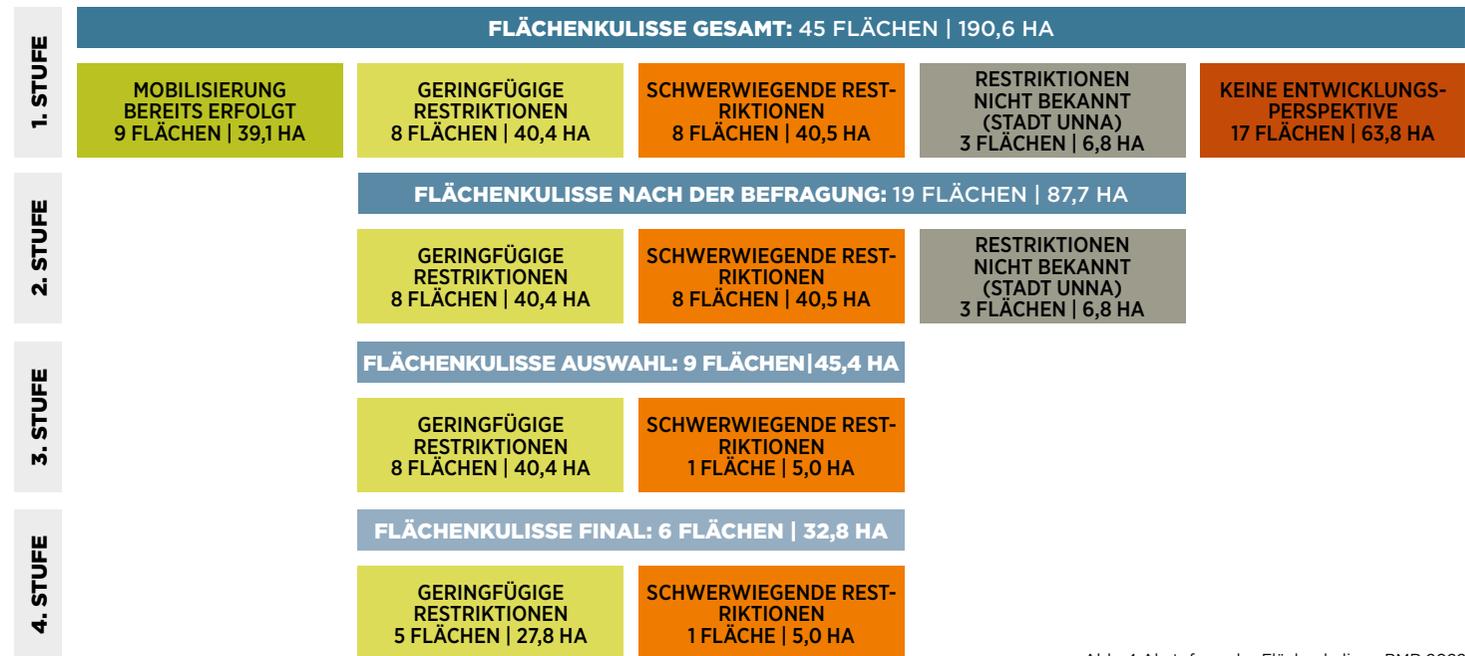


Abb. 4 Abstufung der Flächenkulisse, BMR 2022

Regionale Kooperationsstandorte – Neue Potenziale für großflächige Ansiedlungen



Die Kategorisierung der 24 Regionalen Kooperationsstandorte ermöglicht eine Flächenbilanz im Hinblick auf die voraussichtlich zu erwartenden verfügbaren Flächengrößen. Der Ausgangswert für die gesamte Flächenkulisse beträgt rund 1.260 ha Bruttofläche.

Im Zuge der Auseinandersetzung mit den Standorten im Rahmen des Projektes GFM V verringerte sich für drei Standorte die Flächengröße, so dass die Bruttofläche derzeit rund 1.161 ha (Stand März 2022, siehe Abbildung 5) beträgt.

Demnach werden nach aktuellem Stand zwölf Standorte mit insgesamt rund 568 ha Bruttofläche (Kat. I) in absehbarer Zeit entwickelt. Die zeitliche Verfügbarkeit variiert allerdings je nach Standort. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass größere Standorte in mehreren Abschnitten entwickelt werden. Es stehen daher nicht alle Flächen gleichzeitig zur Verfügung. Für fünf weitere Standorte ist eine perspektivische Flächenentwicklung vorgesehen: Voraussichtlich steht dadurch ein weiteres Flächenpotenzial von etwa 236 ha (Kat. II) zur Verfügung. Für insgesamt sieben Standorte mit rund 357 ha besteht derzeit keine Entwicklungsperspektive (Kat. III).

Betrachtet man die Nettovermarktungsfläche – also die Bruttofläche abzüglich der Erschließungsstraßen sowie Abstands- und Grünflächen – ergibt sich folgende Flächenbilanz (s. Abb. 5):

Die Nettogröße beträgt für alle Regionalen Kooperationsstandorte insgesamt rund 957 ha. Abzüglich der Standorte ohne derzeitige Entwicklungsperspektive von rund 295 ha umfassen die nach aktuellem Stand künftig oder perspektivisch verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen etwa 662 ha, davon 467 ha in absehbarer Zeit. Dies entspricht lediglich 37 % der gesamten Ausgangsgröße von rund 1.260 ha (brutto). Diese 467 ha können voraussichtlich innerhalb der nächsten fünf Jahre auf den Markt gebracht werden, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf kommunaler Ebene geschaffen sind.

Die intensive qualitative Auseinandersetzung mit den Regionalen Kooperationsstandorten hat gezeigt, dass Planungen und Entwicklungen der einzelnen Potenzialflächen sehr unterschiedlich weit fortgeschritten sind. Auf der einen Seite sind bei einigen Standorten bereits Erschließungsmaßnahmen erfolgt, für manche wurden bereits planungsrechtliche Schritte eingeleitet. Auf der anderen Seite besteht bei der Hälfte der Standorte lediglich eine perspektivische, langfristige oder derzeit gar keine Entwicklungsabsicht. In den Gesprächen mit den zuständigen Kommunen wurde deutlich, dass in vielen Fällen nur wenig Akzeptanz in der Politik und Öffentlichkeit für die Entwicklung dieser Standorte besteht, obwohl diese Flächen im Rahmen der Standortfindung von den Kommunen und Kreisen vorgeschlagen wurden. Sieben Standorte werden in den

betroffenen Kommunen politisch und auch teilweise in der Stadtverwaltung derzeit abgelehnt. In einem Fall wurde die Standortentwicklung durch einen Bürgerentscheid erst einmal ausgesetzt. Aus Projektsicht bedarf es daher einer intensiveren Auseinandersetzung mit der Frage, wie die Akzeptanz für großflächige Flächenentwicklungen erhöht werden kann. Die Stadt Dortmund plant in diesem Zusammenhang die Initiierung einer „Wirtschaftsflächenkonferenz“. Sie will damit das Thema Nutzungskonflikte bei der Flächenentwicklung in der Stadtgesellschaft positionieren und die Bedeutung der Wirtschaftsflächen für den kommunalen Haushalt hervorheben.

Unabhängig davon, ob sich die Flächenbilanz zukünftig ändert, können die Regionalen Kooperationsstandorte im Kontext einer intelligenten Spezialisierung eine bedeutende Funktion bei der Ansiedlung größerer Unternehmen übernehmen. Mit den Ergebnissen aus dem GFM V liegt eine gute Einschätzung zu einer Profilierung der Standorte vor, die auf künftige Nutzergruppen abstellt. Sie ist mit den Belegheitskommunen abgestimmt. Es wird aus Projektsicht empfohlen, die Systematik zu den Spezialisierungsthemen im weiteren Prozess zu berücksichtigen und bestenfalls in einem regionalen Entwicklungskonzept zu implementieren.



Als Stadt Recklinghausen freuen wir uns, dass der Regionale Kooperationsstandort Kohlenlagerfläche regionalplanerisch gesichert wurde. In interkommunaler Kooperation der beiden direkt betroffenen Kommunen Recklinghausen und Herten aber auch der Nachbarstadt Herne wurden mit den Eigentümern bereits erste Nutzungskonzepte erstellt. Nun gilt es unter den Beteiligten die Detailfragen abzustimmen, um im nächsten Schritt die kommunale Bauleitplanung vorbereiten zu können. Die interkommunale Kooperation grundsätzlich aber auch zur Realisierung des bestmöglichen Standortes ist uns sehr wichtig.

**Axel Tschersich
Fachbereichsleiter – Leitender städtischer
Verwaltungsdirektor der Stadt Recklinghausen**

Die Standorte sollten als GE und GI Standorte entwickelt werden. Die Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigen und eine hohe Standortqualität für Unternehmen und ihre Mitarbeiter bieten. Dadurch kann ein wichtiger Beitrag geleistet werden, die Akzeptanz für großflächige städtebauliche Projekte zu erhöhen. Insbesondere gilt dies auch für bereits bestehende Standorte, die nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Handelt es sich um flächenintensive Nutzungen, sollte der Fokus auf größeren Konversionsflächen liegen. Eine Ausweisung geeigneter unbebauter Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungsraums sollte aber in begründeten Einzelfällen nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Größere Firmen nehmen in der Regel eine

wichtige Funktion für den Wohlstand einer Stadt oder Region ein – sei es als Arbeitsgeber, Steuerzahler oder als Teil der (kritischen) Infrastruktur.

Mit Abschluss der Analyse und Kategorisierung der 24 Regionalen Kooperationsstandorte – zum Beispiel nach Vermarktungsreife, Restriktionen oder möglichen Kooperationsmodellen – wurden im Rahmen des Projektes konzeptionelle Ansätze für deren Entwicklung und Vermarktung auf Standortebene erarbeitet.

Überdies wurden Handlungsempfehlungen zu möglichen Nutzerbeziehungsweisen Zielgruppen im Sinne einer intelligenten Spezialisierung definiert sowie Anforderungen für die Standorte und das Standortmarketing formuliert, die eine zukunftsorientierte und nachhaltige Flächenentwicklung ermöglichen soll. In einem nächsten Schritt wurden den 24 Standorten dann die aus gutachterlicher Sicht relevanten Nutzergruppen zugeordnet. Die Einschätzungen wurden später mit ausgewählten Belegheitskommunen diskutiert und abgestimmt.

Sofern von den Belegheitskommunen gewünscht, wurden grobe, standortbezogene Entwicklungskonzepte erarbeitet. Für sieben Standorte nahmen die Kommunen das Angebot in Anspruch.

Die im Rahmen von GFM V vorgelegten Ansätze können als Handlungsempfehlungen im weiteren Prozess helfen, ein regionales Entwicklungs- und Vermarktungskonzept für die Kooperationsstandorte zu etablieren.

Abb. 5 Flächenbilanz Regionale Kooperationsstandorte, BMR 2022

KATEGORIE I	KATEGORIE II	KATEGORIE III	GESAMT
12 Standorte	5 Standorte	7 Standorte	24 Standorte
568 Hektar (brutto)	236 Hektar (brutto)	357 Hektar (brutto)	1.161 Hektar (brutto)*
BERECHNUNG DER NETTOFLÄCHE: STANDORTE <50 HA -15 % STANDORTE >50 HA -20 %			
467 Hektar (netto)	195 Hektar (netto)	295 Hektar (netto)	957 Hektar (netto)

Stand: März 2022. * Flächenkulisse laut RVR rund 1.260 ha. Abzüge für Rossenray, Gewerbegebiet Unna/Kamen und Rangierbahnhof.

FLÄCHENINANSPRUCHNAHME UND BESCHÄFTIGUNG

Gewerbe- und Industrieflächen als Jobmotor

Die Entwicklung und Vermarktung von Gewerbe- und Industrieflächen liefern einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Sicherung von Jobs und Wachstum für die Metropole Ruhr. Das Projekt GFM V unterstreicht die erhebliche Bedeutung für die Beschäftigung im Ruhrgebiet anhand von aktuellen Analysen im Zwischenbericht 2020.

Die Anzahl der in Gewerbe-, Industrie- und Sonderbaugebieten tätigen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (SvB) ist von 2012 bis 2018 um 99.323 auf insgesamt 747.299 gewachsen. Das entspricht einer Steigerung von 13,3 %. Außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten hat sich die Zahl der SvB im gleichen Zeitraum um rund 77.500 auf insgesamt 933.383 erhöht. Mit 8,3 % fiel der Zuwachs deutlich niedriger aus als derjenige innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten.

Der Großteil aller neuen Jobs im Ruhrgebiet entstand damit in Gewerbe- und Industriegebieten. Unter dem Strich gilt also: Gewerbe- und Industrieflächen sind Jobmotoren.

Voraussetzung dafür ist die Sicherstellung ausreichender Gewerbeflächen, was aber zunehmend nur noch auf restriktionsbehafteten Flächen möglich ist. Bei der Brachflächenreaktivierung ist die Metropole Ruhr zwar weiterhin sehr erfolgreich, aber da die Beseitigung von Restriktionsbelastungen immer schwieriger wird, sind weitere Anstrengungen auf allen politischen Ebenen notwendig. Dabei gilt: Eine erfolgreiche Brachflächenreaktivierung muss ökologische und ökonomische Ziele vereinbaren.

Auswirkungen der Coronapandemie auf die Flächensituation

Mit einem weiteren Marktbericht, der Ende 2021 veröffentlicht wurde, konnte der positive Nachweis erbracht werden, dass trotz der andauernden Coronapandemie die Nachfrage an Gewerbeflächen ungebrochen bleibt.

Die hohe Rate bei der Flächenvermarktung hat sich trotz der wirtschaftlichen Auswirkungen der Coronapandemie fortgesetzt. Im Zeitraum 2020 bis Juni 2021 gab es in der Metropole Ruhr 333 Ansiedlungen auf Gewerbe- und Industrieflächen. Die durchschnittliche Flächeninanspruchnahme lag bei rund 207 ha p/a, von 2016 bis 2019 waren es rund 204 ha p/a. Dabei sind weniger Freiflächen in Anspruch genommen worden als in den Jahren zuvor. Nahezu 70 % der Inanspruchnahmen erfolgten auf Brachflächen und betrafen mehr als 144 ha. Zum Vergleich: Im Zeitraum 2005 bis 2015 betrug der Brachflächenanteil bei den Inanspruchnahmen 58 %, zwischen 2016 und 2019 lag er bei 66 %.

Zunehmende gravierende Mobilisierungshemmnisse bei den verbleibenden Potenzialflächen lassen jedoch zukünftig erhebliche Probleme bei der Flächenverfügbarkeit erwarten.

Vor diesem Hintergrund wird es noch dringlicher als bisher, den Abbau von Nutzungsrestriktionen voranzutreiben – mithilfe von Fördermitteln oder durch gezielten Flächentausch. Darüber hinaus ist es von Bedeutung, auch gewerblich-industrielle Bauflächen über Flächennutzungs- und Bebauungspläne stärker planungsrechtlich sicherzustellen. Einer gezielten Nachverdichtung in bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen wird dabei eine immer wichtigere Rolle zuteil. Das zeigen auch die Ergebnisse des GFM V im vorliegenden Bericht.



EXKURS: AKTIVE KOMMUNALE BODENPOLITIK MODERNE INSTRUMENTE FÜR MEHR UND BESSERE GEWERBEFLÄCHEN



In der Metropole Ruhr besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen. Frische Flächen sind vielerorts Mangelware, doch den Kommunen und der ganzen Region stehen zunehmend moderne Instrumente zur Verfügung, um mehr Flächen im Bestand zu entwickeln und letztlich zu vermarkten. „Transformation ist die städtebauliche Zukunftsaufgabe“, sagt Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter vom Institut für Geodäsie und Geoinformation der Universität Bonn.

Herr Prof. Kötter, die Kommunen stoßen aktuell bei der Entwicklung neuer Gewerbeflächen an immer engere Grenzen, und das in weiten Teilen der Bundesrepublik. Wie beurteilen Sie die Lage aus wissenschaftlicher Sicht?

Meine These: Der Bedarf an Gewerbeflächen wird in den nächsten Jahren stark zunehmen, da die Politik versuchen wird, die Unabhängigkeit unserer Wirtschaft zu stärken und die Vulnerabilität gegenüber internationalen Lieferketten zu mindern. Auch der Fachkräftemangel und der Klimaschutz werden sich auf die Bedarfslage auswirken. Auf der anderen Seite gibt es in der Bevölkerung zunehmend Skepsis gegenüber neuen Gewerbeflächen. Hinzu kommen Themen wie die Digitalisierung, mobiles Arbeiten, Homeoffice, Industrie 4.0, Urbane Produktion. In der Folge werden sich die Sektoren Arbeiten und Wohnen mehr vermischen, das ist ein großer Vorteil, denken Sie allein an die wegfallenden Pendlerfahrten. Im Sinne einer funktionsgemischten Stadt und einer urbanen Produktion steigen die qualitativen und quantitativen Herausforderungen, aber natürlich auch die Chancen.

Welche Möglichkeiten sehen Sie für Kommunen, zusätzliche Gewerbeflächen bereitzustellen?

Lassen Sie mich das am Beispiel der Metropolregion Ruhrgebiet ausführen. Die Metropole Ruhr ist ein außergewöhnlicher Agglomerationsraum mit Wettbewerb zwischen den Städten und erheblichen Flächenpotenzialen. Anzahl und Umfang dieser Flächen könnten allerdings viel größer aus-

fallen, wenn die Städte stärker kooperieren und sich eine kontinuierliche interkommunale Zusammenarbeit etablieren würde, gewissermaßen stadtgrenzenübergreifend. Entwickeln und betreiben die Kommunen Gewerbeflächen gemeinsam, teilen sie sich zwar die Steuereinnahmen, aber auch die Risiken und die Kosten. Durch solche interkommunalen Ansätze lassen sich größere Flächen initiieren und damit eine größere internationale Sichtbarkeit erreichen. Die zahlreichen leicht zu entwickelnden Gebiete in der Region sind mittlerweile schon überwiegend entwickelt. Deshalb müssen zunehmend die Bestandsflächen sowie auch interkommunale Gewerbeflächen aus meiner Sicht in den Fokus rücken.

Es gibt bereits viele interkommunale Ansätze, die sicher noch ausbaufähig sind. Was können diejenigen Kommunen tun, die ein weiteres Eisen im Feuer haben wollen?

Da gibt es natürlich noch diese Möglichkeit: Standorte, die aufgrund der Eigentumsverhältnisse sehr kleinteilig und durch Interessenskonflikte eingeschränkt erscheinen. Hier kann eine Stadt durch aktives Flächenmanagement, Flächenankauf und durch Flächentausch neue Gewerbeflächenpotenziale heben und an den Markt bringen.

„Entwickeln und betreiben die Kommunen Gewerbeflächen gemeinsam, (...) lassen sich größere Flächen initiieren und damit eine größere internationale Sichtbarkeit erreichen.“

Wie ist das genau gemeint, Flächentausch?

Manche potenziellen Flächen sind oft nicht mobilisierbar, da sie zersplittert oder durch unterschiedliche Interessenlagen der Eigentümer und sonstige Konflikte geprägt sind. In solchen Fällen kann es sich für Kommunen lohnen, das gesamte Instrumentarium des Städtebaurechts zu nutzen. Es wäre hilfreich, positive Beispiele für die Anwendung solcher Instrumente und Verfahren bekannter machen.

Wie funktioniert das?

Kommunen können Flächen kaufen und natürlich auch hoheitlich tauschen, z.B. im Rahmen einer Baulandumlegung nach § 45 ff. BauGB. Es handelt sich um ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren zur Schaffung von Bauland, das den Vorteil bietet, dass auch bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft Einzelner eine optimale Flächen-nutzung realisiert werden kann. Daher braucht eine Kom-mune dafür nicht in jedem Fall das Einverständnis aller Ei-gentümer. Die Wirtschaftlichkeit, vor allem die Privatnützigkeit, muss natürlich in beide Richtungen ge-wahrt bleiben, und das Eigentum bleibt auch grundsätzlich erhalten. Grundsätzlich hat jeder Eigentümer in dem Tauschverfahren Anspruch auf ein mindestens wertglei-ches Grundstück.

**„Eine Arrondierung, Zusammen-
legung und Neuordnung zahl-
reicher kleinerer, teilweise nicht
mehr genutzter Grundstücke
kann das Angebot an marktge-
rechten größeren Grundstücken
erhöhen. Solche großen Flächen
sind oft marktgängiger.“**

Inwiefern kann das helfen, zersplitterte Be- standsgebiete zu entwickeln?

Eine Arrondierung, Zusammenlegung und Neuordnung zahlreicher kleinerer, teilweise nicht mehr genutzter Grund-
stücke kann das Angebot an marktgerechten größeren Grundstücken erhöhen. Solche großen Flächen sind oft marktgängiger. Die Stadtentwicklung sollte daher eine der-artige Transformation von Bestandsgebieten durch Flä-
chenmanagement als wichtige Zukunftsaufgabe forcieren.

Welche Instrumente kommen noch infrage?

Es gilt, bestehende Gewerbegebiete zu erneuern, im Hin-
blick auf die aktuellen und zukünftigen Herausforderun-
gen. Etwa Flächen mit leerstehenden Industriegebäuden,
mit alten Schienen, die heute kaum genutzt werden. Auch
manche kleinteiligen Branchen, manches kleinteiliges Eigen-
tum. Diese Flächen sind aktuell aufgrund ihrer Restriktio-
nen noch oft wirtschaftlich unattraktiv, denn da fehlt es an
Infrastruktur, die müssen zudem
an den Klimawandel angepasst
werden, weiterentwickelt und op-
timiert werden. Vielleicht ist ein
gemeinsames Dienstleistungszen-
trum, also ein installiertes Gewer-
beflächenmanagement, auf das

Betriebe zurückgreifen können, in vielen Fällen ein proba-
tes Mittel. Brachliegende Immobilienpotenziale zu heben
kann ein weiterer Baustein sein.

Das sind viele Ideen. Welche Instrumente sollten die Kommunen aktuell ergreifen?

Kommunen sollten sich in erster Linie auf den Bestand
konzentrieren und nicht nur versuchen, neue Gebiete zu
entwickeln. Für diese komplexen Aufgaben stehen vielfälti-
ge Instrumente des Städtebaurechts zur Verfügung. Die
Herausforderungen der Erneuerung, des Umbaus und der
Transformation lassen sich je nach Einzelfall sowohl mit
den Instrumenten der Planung, Bodenordnung und Er-
schließung in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen
des allgemeinen Städtebaurechts als auch mit städtebau-
lichen Gesamtmaßnahmen nach dem besonderen Städte-
baurecht bewältigen. Das Leitbild der nachhaltigen Stadt-
entwicklung zwingt die Akteure, mit den Flächen
haushälterisch umzugehen. Die Metropole Ruhr umfasst
ein großes Gebiet, da wird man im Bestand sicherlich wei-
ter fündig werden, um geeignete Standorte aufzuwerten.
Im Hinblick auf eine funktionsgemischte Struktur ist es un-
verzichtbar, dabei die Themen Wohnen, Umwelt und Frei-
raum mitzudenken, damit die Region weiter attraktiv bleibt
für Arbeitskräfte und Unternehmen.

In welchem Instrument sehen Sie die erste Priorität?

Der Blick muss zunächst auf den Bestand fallen. Konversionsflächen und bestehenden Gebiete aus den vergangenen Jahrzehnten sollten modernisiert werden, erneuert und aktuell gestaltet werden, im Hinblick auf Themen wie Klimawandel, energetische Sanierung, Funktionalität. Ein Beispiel: Phoenix West und Ost in Dortmund, das bei aller berechtigter Kritik doch in Summe gut gelungen ist. Das ist ein Gewinn für die ganze Stadt. Heute würde man vielleicht anders vorgehen, aber um solche Erkenntnisse zu gewinnen, muss man natürlich auch irgendwann mal etwas Neues wagen. Ohne den Mut der Stadt hätte es nie so ein Ergebnis gegeben. Es ist nun mal eine öffentliche Aufgabe, den Strukturwandel und die Gewerbeflächenentwicklung voranzutreiben und das Gemeinwohlinteresse dabei zu berücksichtigen. Stadt und Region müssen eine aktive Rolle übernehmen, die ganze Region muss handlungsfähig werden. Das sind alles keine brandneuen Erkenntnisse, und ein koordiniertes Handeln wird immer wichtiger, weil die Handlungsspielräume enger werden.

Viele Wohngebiete werden aktuell nachverdichtet, welche Rolle kann das für Gewerbegebiete spielen?

Das ist für mich das Thema, Gebiete im Bestand zu optimieren. Betrifft etwa Gewerbegebiete, die in den 50er- und 60er-Jahren entwickelt wurden. Wenn man diese mal systematisch unter die Lupe nimmt, wird man viele Potenziale entdecken. Man könnte etwa daran denken, Gebäude mit Nutzungsmöglichkeiten für Büros, Präsentationsflächen und Gemeinschaftsräume für viele Betriebe gesammelt anzubieten. Diese könnten Fixkosten senken, indem sie auf

viele Schultern verteilt werden. Hier wäre es auch möglich, diese Nutzungsmöglichkeiten flexibel auszuweiten – attraktiv für Unternehmen, die stark wachsen. Aber das ist natürlich aufwändig und kein Selbstläufer, weil die Betriebe werden das nicht von sich aus machen. Man könnte auch aktiv nach Flächen suchen, die zwar im Besitz von Betrieben sind, aber nicht mehr gebraucht werden. Städte sollten sich anbieten, diese Flächen zu erwerben.

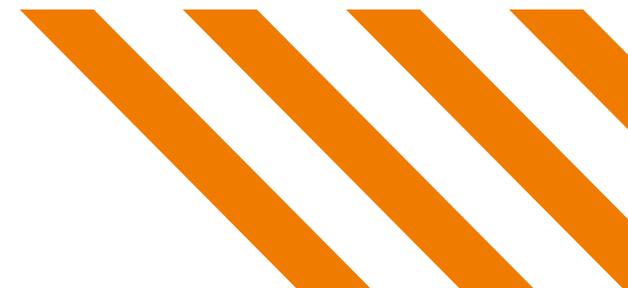
Welche Rolle spielt dabei die angespannte Haushaltslage der Kommunen?

Was kostet das und wer bezahlt das? Das sind wichtige Fragen. Es ist aber nicht primär Aufgabe der Politik, Geld zu verdienen. Es ist Aufgabe der Politik, an der Zukunft der wirtschaftlichen Basis der Stadt und der Region zu arbeiten. Es geht um zukunftsfähige Arbeitsplätze und qualitatives Wachstum. Die Konversion, Transformation oder die Erneuerung bestehender Gewerbegebiete ist häufig mit unrentierlichen Kosten der Grundstücksaufbereitung verbunden. Eine Flächenentwicklung ist daher meistens ohne öffentliche Förderung nicht möglich. Insgesamt geht es nicht um finanzielle Rendite, sondern um Stadtrendite. Die Entwicklung moderner Gewerbegebiete gehört zur Daseinsvorsorge und ist eine Investition in die langfristige Zukunft der Region! Die Rendite aus der reinen Flächenentwicklung sollte deshalb nicht im Vordergrund stehen.

„(...) ein koordiniertes Handeln wird immer wichtiger, weil die Handlungsspielräume enger werden.“

Was verstehen Sie unter der „Bodenvorratspolitik“?

Die Handlungsfähigkeit im Gewerbe ist den Städten und Regionen nur dann gegeben, wenn diese Zugriff auf die Flächen haben. Aber wenn ein Eigentümer im Fall der Fälle nicht verkaufen will, dann ist kaum erfolgreiche Wirtschaftsförderung möglich. Wo Kommunen Flächen entwickeln, ist es unverzichtbar, dass diese auch die Eigentümer sind. Aber wie kommen sie nun an die Flächen? Mit der Zeit: Es gibt immer mal wieder Eigentümer, die verkaufen wollen. Das sollten Städte nutzen. Und sich mit Bodenvorrat versorgen. Ganz unabhängig davon, ob es schon Planungsvorhaben gibt. Die Flächen kann man ja zunächst auch mal zwischennutzen, und etwa verpachten, um Erträge zu erzielen. Auch kann es sinnvoll sein, für Tauschflächen oder für ökologische Ausgleichsflächen Gebiete vorzuhalten.



AUSBLICK

\ ANSÄTZE ZUR WEITERFÜHRUNG DER PROJEKTERGEBNISSE



Da mit Inkrafttreten des Regionalplans Ruhr auf absehbare Zeit die zusätzliche Ausweisung von Flächen im Freiraum unwahrscheinlich ist, können weitere Potenziale nur auf zwei Wegen gewonnen werden: Durch Verdichtung des Bestandes mittels Umstrukturierungen auf untergenutzten Flächen oder durch die gezielte Mobilisierung von ausgewiesenen Reserven im Regionalplan. In diesen Punkten sollte gezielt auf die Vorarbeiten aus dem GFM V zurückgegriffen werden. Im Einzelnen bedeutet dies, die Datengrundlage zu verbreitern, die Erkenntnisse zu vertiefen und diese insbesondere dort anzuwenden, wo im Verhältnis Beschäftigung zu Fläche konkrete Handlungsmöglichkeiten sichtbar werden. Ziel sollte es sein, über die Anwendung des Instrumentenkastens aus dem GFM V die Nachverdichtung in Gewerbegebieten zu intensivieren und die Nutzung von Reservflächen im Regionalplan zu beschleunigen.

Eine umfassende Ermittlung des Gesamtpotenzials für Nachverdichtung und Regionalplanreserven könnte auf der Grundlage der Daten des Flächeninformationssystems ruhrAGIS und der Darstellungen im Entwurf des Regionalplans parallel und in enger Zusammenarbeit mit den Kommunen und Kreisen durchgeführt werden.

Denn mit Blick auf die Regionalplanreserven ist im GFM V nur ein kleiner Teil von rund 191 ha betrachtet worden. Weitere rund 500 ha könnten mit erfolgter Rechtswirksamkeit des Regionalplanentwurfes in gleicher Weise auf ihre Nutzbarkeitsperspektive untersucht werden.

Im Rahmen von GFM V wurden zehn Gewerbegebiete mit einer Gesamtgröße von 506 ha im Hinblick auf mögliche Nachverdichtungen untersucht. Zur Ermittlung des Gesamtpotenzials für eine Nachverdichtung sollte dagegen der Gesamtbestand von knapp 21.000 ha genutzter Fläche an Gewerbe- und Industriegebieten (GE/GI-Gebiete) unter diesem Gesichtspunkt erfasst werden.

Als ergänzende Information zur Auswahl von Gebieten, in denen vertiefte Maßnahmen zur Nachverdichtung eingeleitet werden könnten, empfiehlt es sich, die Zeitreihe zur Beschäftigungsentwicklung bis mindestens 2020 fortzuführen. So kann ein umfassendes Bild zur Beschäftigungsdichte in allen GE-/GI-Gebieten entstehen.

Aufbauend auf den Ergebnissen des GFM V (Instrumentenkasten und ausgewählte Nachverdichtungen, Teile der Reservflächen) sowie der weiterzuführenden, umfassenden Bestandsaufnahme können alle bestehenden GE-/GI-Gebiete im Hinblick auf untergenutzte Flächenanteile und signifikante Leerstände untersucht werden.

Daraus entstünde ein vollständiges Bild zu den räumlichen Schwerpunkten einer Nachverdichtungsstrategie. Im Dialog mit den Belegenheitskommunen könnte sodann eine gezielte Ansprache aller Stakeholder in den ausgewählten Gebieten erfolgen, um in der Kombination von untergenutzten Flächen, Leerständen und Betriebserweiterungsflächen zusätzliche Potenziale zu aktivieren.

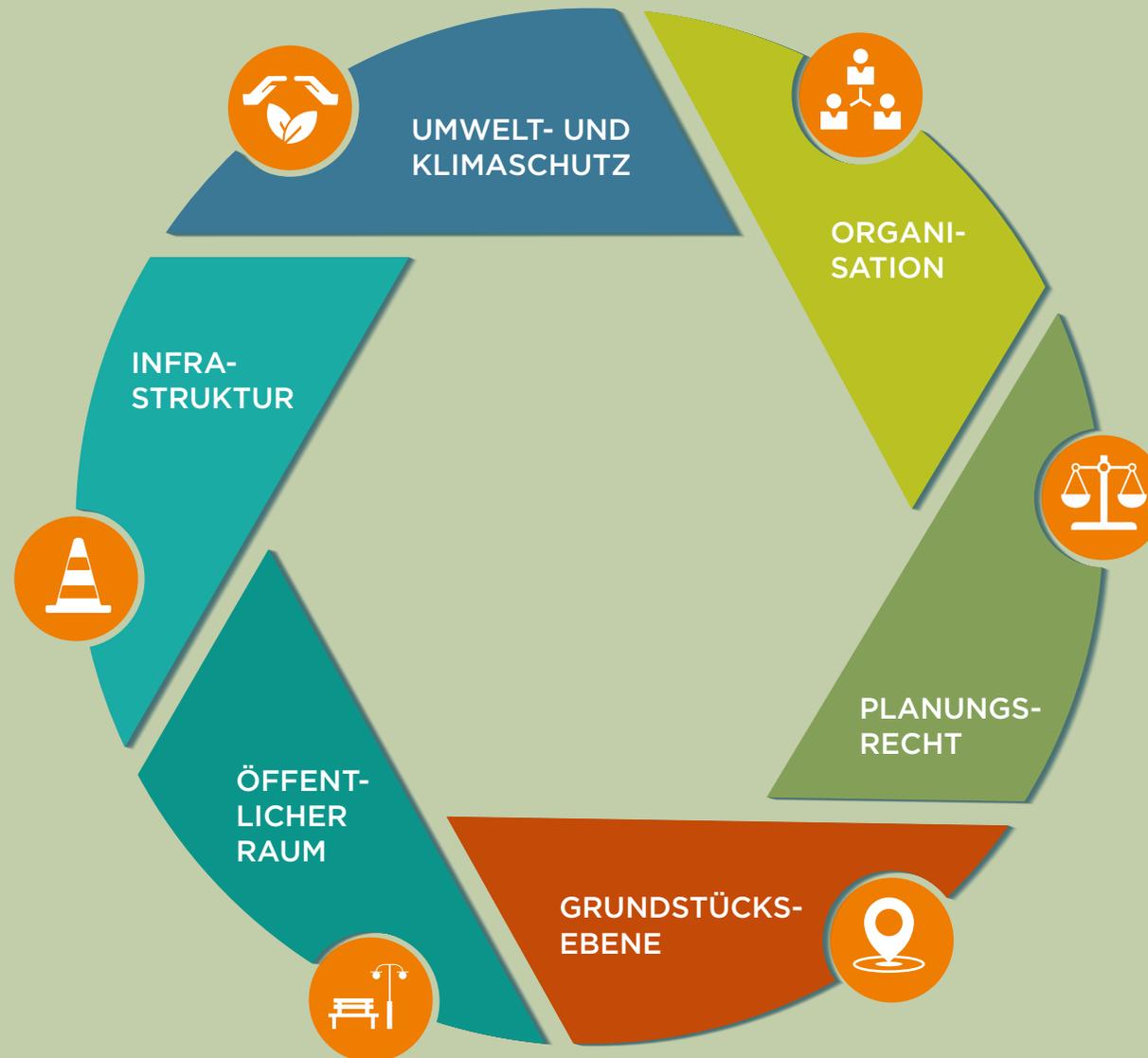
Für die Gesamtgröße der Regionalplanreserven würde somit ein umfassendes Bild entstehen, in welchem Umfang und in welchen Zeiträumen diese Flächen zur Entlastung des Gesamt-Flächenmarktes beitragen können.



Das Ruhrgebiet hat sich zu einem Innovationsstandort entwickelt. An vielen Stellen zeigt die Entwicklungskurve nach oben und diese Wahrnehmung ist auch in den Köpfen außerhalb des Ruhrgebietes angekommen. Die Region ist im Aufschwung. Doch ungeachtet aller bisherigen Ansiedlungserfolge bleibt die Gewerbeflächenmobilisierung eine wichtige Aufgabe, um den Wirtschaftsstandort Metropole Ruhr weiterzuentwickeln. Das Förderprojekt „GFM V“ hat gezeigt, dass der Flächenbedarf für eine wirtschaftliche Nutzung weiter ansteigt und auf der anderen Seite die verfügbaren Flächenpotenziale weiter abnehmen. Deshalb ist es richtig, den Fokus stärker auf die Bestandsgebiete zu legen, denn wir wollen Gewerbegebiete nachhaltig entwickeln und für die Anforderungen innovativer Unternehmen optimieren. Das Projekt „GFM V“ hat dazu erste wertvolle Ansätze aufgezeigt.

Thomas Eiskirch
Oberbürgermeister der Stadt Bochum
und Vorsitzender des Kommunalrats im
Regionalverband Ruhr (RVR)

HANDLUNGSLEITFADEN ZUR NACHVERDICHTUNG DER INSTRUMENTENKASTEN



Allgemeine Herausforderungen

Auf stadtentwicklungspolitischer Ebene finden (ältere) Bestandsgebiete für Gewerbe und Industrie bislang wenig Beachtung. Dies führt dazu, dass es auf kommunaler oder regionaler Ebene meist keine politischen Strategien und Konzepte für bestehende Gewerbe- und Industriegebiete gibt. Konzepte oder Pläne konzentrieren sich in der Regel auf die Entwicklung und Erschließung neuer Standorte auf der grünen Wiese oder ggf. auf geräumten Brachflächen. Flächenrevitalisierung im Bereich Gewerbe und Industrie konzentrierte sich in den vergangenen Jahren vor allem auf (große) Industrie-, Bahn- und Militärbrachen.

Hinzu kommt, dass auch in den (wissenschaftlichen) Disziplinen Städtebau, Architektur und Freiraumplanung selten eine Auseinandersetzung mit Gewerbe- und Industriegebieten stattfindet. Entwürfe beschäftigen sich oftmals mit der Konversion von alten Gewerbe- und Industriearealen, z. B. hin zu urbanen, mischgenutzten Quartieren. (Förder-) Projekte und damit verbundene Maßnahmen im Bereich Stadterneuerung und Stadtumbau beziehen sich ebenfalls selten auf klassische Gewerbe- und Industriegebiete. Der Fokus liegt hier in der Regel auf der Revitalisierung von Innenstädten und Wohnquartieren. Dies gilt auch im Bereich der Nachverdichtung, die in der bisherigen Praxis vor allem mit den Nutzungen Wohnen und Büro verbunden ist – auch weil die damit zu erlösenden Preise im Vergleich höher ausfallen.

In älteren Bestandsgebieten – das zeigen auch die zehn betrachteten Pilotgebiete – findet man häufig eine Kumulation von (städtebaulichen) Defiziten und Risiken vor. Die Standorte befinden sich meist in einer integrierten Lage, was wiederum zu Umfeldrestriktionen bzw. Nutzungskonflikten führt. Die Kommunen haben nur bedingt Handlungsmöglichkeiten – u. a. durch begrenzte personelle und finanzielle Ressourcen sowie fehlende Flächen im kommunalen Eigentum. Hinzu kommen die individuellen und oft gegensätzlichen Interessen der betroffenen Akteure am Standort.

Instrumentenkasten Themenfelder

Mit dem GFM V konnte die BMR – dank der transferorientierten Ausarbeitung zu einer übergreifenden Nachverdichtungsstrategie – ein innovatives und anwendungsorientiertes Instrument für eine regionale Flächenpolitik vorlegen. Die gesammelten Erfahrungswerte in den Piloträumen bzw. Pilotgebieten wurden neben der Fachliteratur-Recherche bei der weiteren Bearbeitung des Projektes berücksichtigt und bilden die Basis für die Entwicklung einer grundlegenden und damit transferorientierten Handlungsempfehlung zur Nachverdichtung. So wurde ein möglichst praxisorientierter Ansatz gewährleistet. Durch die transferorientierte Erarbeitung können auch Kommunen in anderen Regionen die Erkenntnisse nachvollziehen und ggf. anwenden.

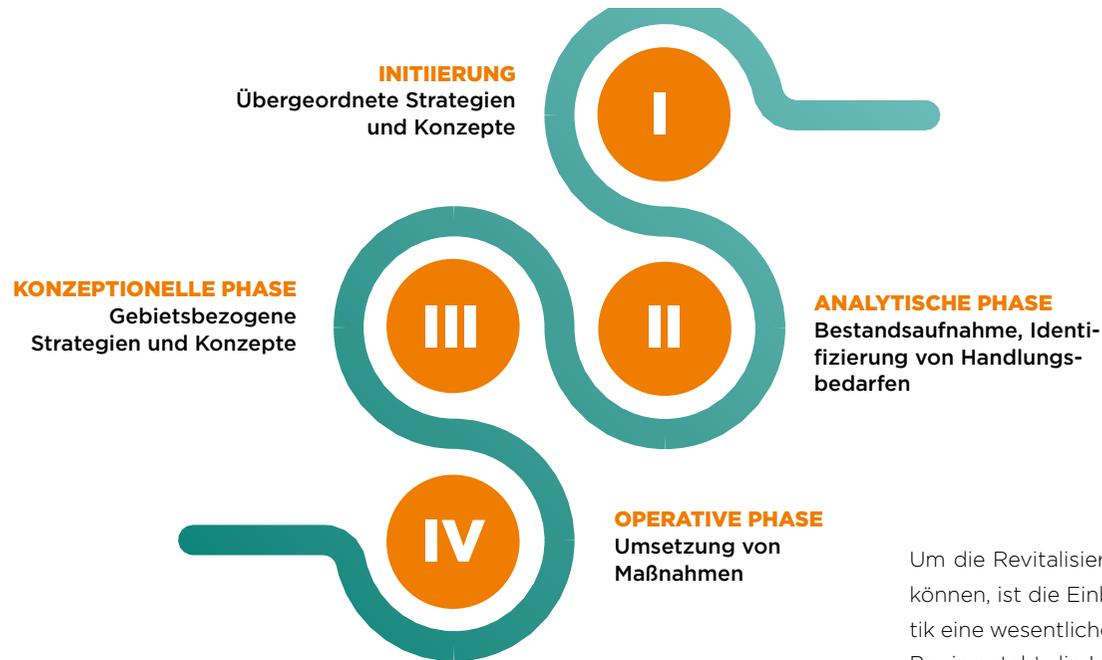
Wesentlicher Bestandteil der gebietsbezogenen Nachverdichtungsstrategien, aber auch der übergreifenden Handlungsempfehlung ist der Instrumentenkasten. Er gibt einen Überblick über mögliche Maßnahmen der Stadtentwicklung, die, im Handlungsfeld der Revitalisierung von Bestandsgebieten, relevant sind und Lösungsansätze bieten. Die herausgearbeiteten Instrumente wurden in sechs Themenfelder unterteilt und werden im Folgenden inhaltlich erläutert.

Damit eine Nachverdichtung nachhaltig erfolgreich sein kann, sollten Verantwortliche mittel- bis langfristige Strategien für die jeweiligen Gewerbegebiete entwickeln sowie ausreichend personelle und finanzielle Ressourcen zur Verfügung stellen. Die Strategien und die daraus resultierenden Ziele müssen (stadtentwicklungs-) politisch implementiert sein und in standortbezogenen Konzepten formuliert werden. Für eine erfolgreiche Qualifizierung von Bestandsgebieten sollte ein Standort- oder Gebietsmanagement mit ins Boot geholt werden. Denn es braucht einen Kümmerer vor Ort. Diese Feststellung trifft auf fast alle untersuchten Pilotgebiete zu.

Akteurskonstellation



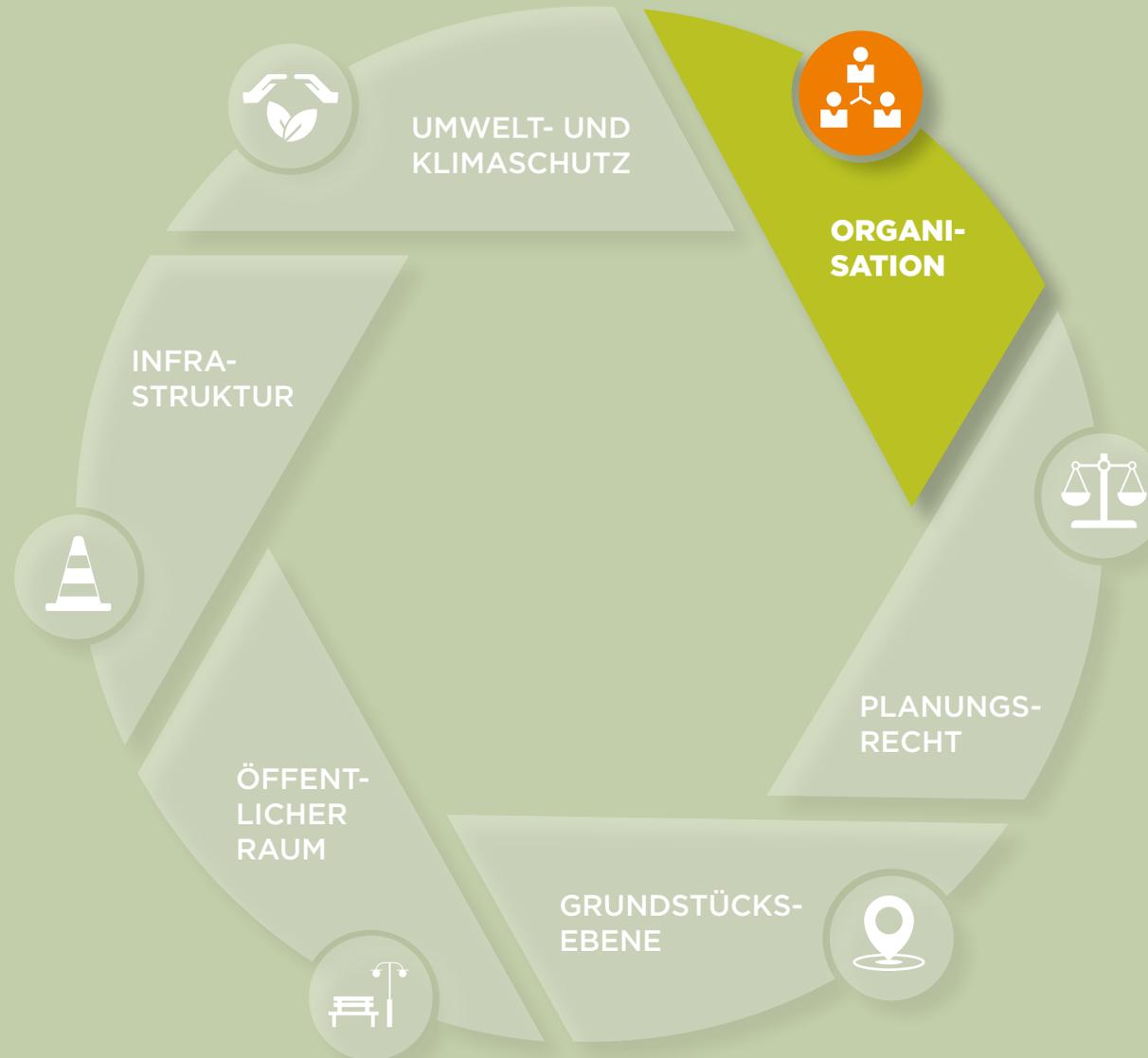
Einbettung in die Stadtentwicklung



Um die Revitalisierung eines Bestandsgebietes zielgerichtet und erfolgreich umsetzen zu können, ist die Einbettung des Vorhabens in die Stadtentwicklung und die Kommunalpolitik eine wesentliche Grundlage. Dieser Prozess lässt sich grob in vier Phasen unterteilen. Zu Beginn steht die Initiierung, die die Erarbeitung von übergeordneten kommunalen Strategien und Konzepten im Bereich der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung umfasst. Sie sollten entsprechende Ziele zur Revitalisierung und Nachverdichtung von Bestandsgebieten im Sinne einer nachhaltigen Flächenentwicklung formulieren und zudem politisch legitimiert sein.

In einem nächsten Schritt folgt die analytische Phase, in der ein spezifisches Bestandsgebiet hinsichtlich der vorherrschenden Handlungsbedarfe analysiert wird. Die dritte, konzeptionelle Phase bezieht sich auf die Erarbeitung eines standortbezogenen Konzeptes, in dem die Ziele und konkreten Maßnahmen erarbeitet werden. Dieses Konzept bildet dann die Grundlage für die vierte, operative Phase, in der die formulierten Maßnahmen umgesetzt werden.

Themenfeld Organisation



Eine zentrale Grundlage für die erfolgreiche Implementierung von Optimierungsprozessen in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten sind die organisatorischen Instrumente. Dazu zählen das Gebietsmanagement, die Netzwerkarbeit sowie die Standortprofilierung. Durch diese Instrumente wird gewährleistet, dass die Prozesse betreut und strukturiert umgesetzt werden. Dies betrifft fast alle Instrumente der anderen fünf Themenfelder.

Gebietsmanagement:

Das Gebietsmanagement stellt den Kümmerer vor Ort dar, ist die Schnittstelle zwischen Unternehmen, Eigentümern sowie der Kommune und gilt als Ansprechpartner für diese drei Akteursgruppen. Insbesondere für Unternehmen ist diese Funktion relevant. In der Organisationsform kann das Gebietsmanagement verwaltungsintern angedockt, halböffentlich aufgestellt sein oder durch private Akteure (z. B. ein Dienstleister) durchgeführt werden. Die Finanzierung erfolgt durch die Kommune und/oder die Unternehmen vor Ort.

Das Aufgabenfeld eines Gebietsmanagements kann sehr unterschiedlich sein und ist von den standortbezogenen Zielstellungen, die optimalerweise in einem Standortkonzept erarbeitet werden, abhängig. Mögliche Aufgaben bestehen in der Organisation von Shared Services (Sicherheitsdienst, Energie- und Abfallentsorgung, Gebäudereinigung), der (Fördermittel-)Beratung, der Initiierung und Betreuung von Projekten, der Konzepterstellung (z. B. auch das Konzept für die Optimierung des Standortes), eines Flächen- und Leerstandsmanagements oder von Veranstaltungen. Unternehmen können so Pflichtaufgaben outsourcen und Kosten sparen.

Eine Vorreiterrolle in diesem Bereich nehmen die Niederlande sowie die Region Flandern in Belgien ein, wo das Thema der Gewerbegebietserneuerung bereits seit den 1980er Jahren in der Politik diskutiert wurde. In der Vergangenheit wurden auf nationaler bzw. regionaler sowie provinzieller Ebene verschiedene raumordnerische Strategien und Förderprogramme aufgesetzt, um die Fortentwicklung der Bestandsgebiete zu forcieren. So wurden etwa Restrukturierungsgesellschaften in den Niederlanden gegründet, die sich um die Umstrukturierung von Bestandsgebieten in einer bestimmten Region kümmern.

In diesem Zuge hat sich das Gebietsmanagement – sowohl in Bestandsgebieten als auch an neuen Standorten – als zentrales Instrument der Stadtentwicklung erfolgreich etabliert und wird auch von privaten Dienstleistern angeboten. Im Jahr 2013 gab es über 100 Anbieter, die landesweit ca. 800 Standorte betreut haben. Das Gebietsmanagement hat nach Erkenntnissen aus den Niederlanden auch ökologische Vorteile, da durch die Kooperation etwa der Energieverbrauch, der Schadstoffausstoß sowie das Verkehrsaufkommen im Gebiet gesenkt werden kann.

Netzwerkarbeit:

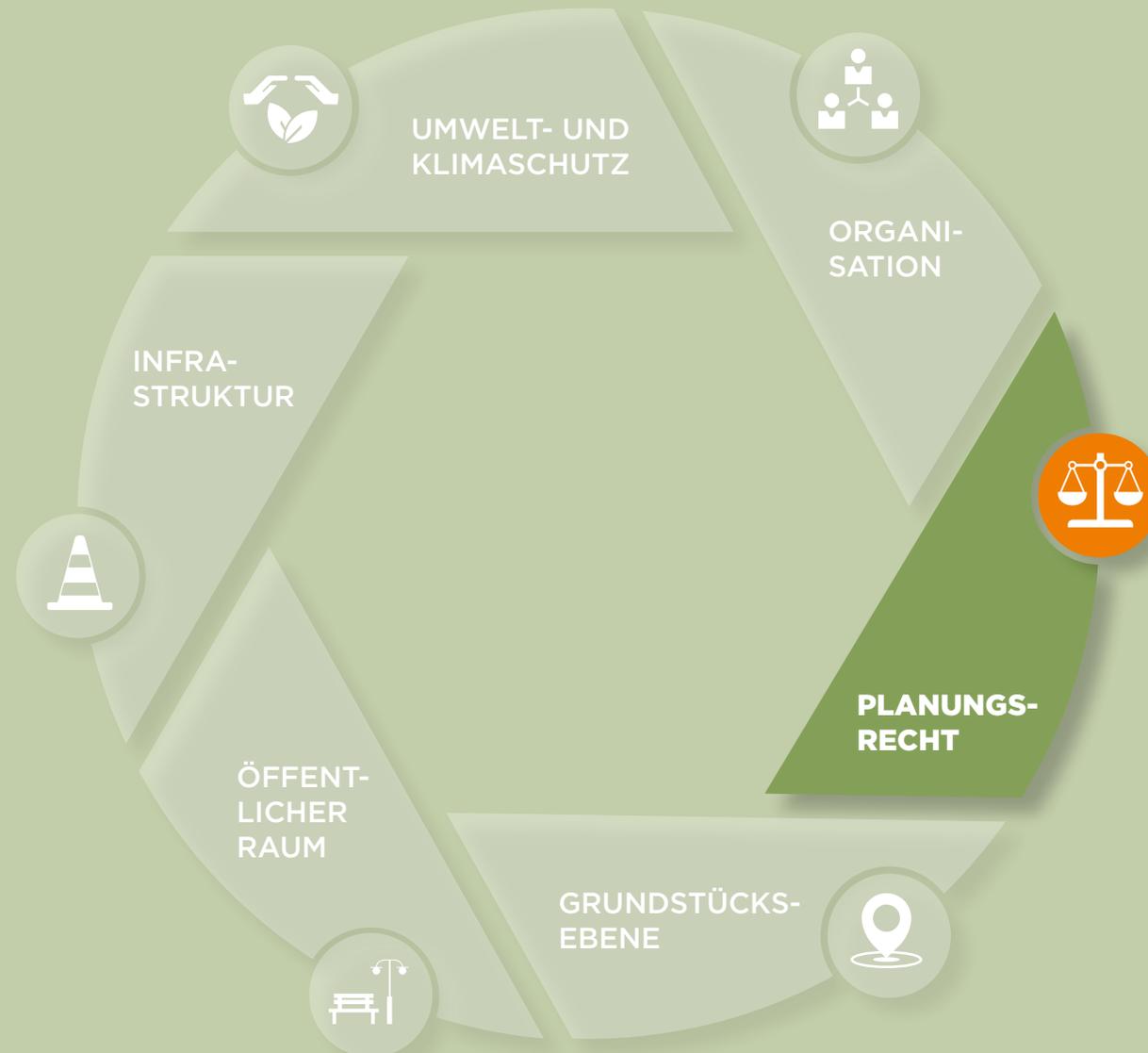
Die Netzwerkarbeit ist bestenfalls bei einem professionellen Gebietsmanagement angesiedelt, kann aber (später) auch selbsttragend organisiert werden. Dazu braucht es einen oder mehrere Kümmerer sowie bestenfalls weitere Schlüsselakteure, die sich engagieren. Dazu gehören Vertreter der Unternehmen vor Ort, der Politik und Kommunalverwaltung sowie Eigentümern am Standort. Wichtig ist es Formate zu schaffen, wo sich die Akteure austauschen können und Zusammengehörigkeit entstehen kann. Das können (Informations-) Veranstaltungen, Workshops, Arbeitsgruppen oder (Unternehmens-) Stammtische sein. Die Organisationsform kann variieren zwischen der Implementierung eines Business Improvement Districts (BID) bzw. Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) (siehe auch Kapitel 6.2.2 Planungsrecht) oder der Gründung eines Vereins oder eines losen Verbundes.

Standortprofilierung:

Das Thema Standortprofilierung sollte ebenfalls optimalerweise bei einem professionellen Gebietsmanagement angeordnet sein. Kern dieses Instrumentes ist die Profilierung der Außenwirkung des Standortes zur Imagebildung. Dies kann die Entwicklung eines neuen Namens, eines Logos bzw. Brandings sowie die Erstellung einer modernen Website beinhalten. Ein weiterer Baustein ist der Aufbau eines Standortmarketings, wozu wiederum Werbemaßnahmen, Messeauftritte und Öffentlichkeitsarbeit gehören. Wichtig ist, genaue Zielstellungen und einen zeitlichen wie organisatorischen Fahrplan zur Standortprofilierung vorab zu erarbeiten.

Darüber hinaus kann die Entwicklung einer Ansiedlungsstrategie zu einer Profilierung des Standortes beitragen, in der die genauen Ziel- bzw. Nutzergruppen des Standortes festgelegt werden. Sofern der Unternehmensbesatz vor Ort es erlaubt können von einem Gebietsmanagement auch standortbezogene Innovations-/Anpassungsprozesse initiiert und begleitet werden.

Themenfeld Planungsrecht



Das zweite Themenfeld des Instrumentenkastens bezieht sich auf die planungsrechtlichen Instrumente, die von einer Kommune angewendet werden können und im Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt sind. Das BauGB unterscheidet dabei zwischen dem allgemeinen Städtebaurecht (u. a. Bauleitplanung) und dem besonderen Städtebaurecht (u. a. städtebauliche Sanierungsmaßnahmen).

Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan ist das zentrale Instrument einer Kommune, um die Entwicklung eines Gebietes zu steuern. In Bezug auf ältere Gewerbe- und Industriegebiete ist festzustellen, dass teilweise keine Bebauungspläne oder diese nur für Teilbereiche rechtskräftig sind. Ältere Bebauungspläne werden in ihren Festlegungen häufig nicht den heutigen Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung gerecht. Durch die Aufstellung eines neuen oder die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes kann eine rechtliche Grundlage für die Optimierung und Nachverdichtung eines Bestandsgebietes gelegt werden.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136–164b BauGB):

Anlass für die Aufnahme von Stadterneuerungsmaßnahmen sind in der Regel städtebauliche Missstände. Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets hat die Gemeinde zunächst vorbereitende Untersuchungen zur Notwendigkeit der Sanierung zu tätigen. Darauf aufbauend werden die Ziele und Zwecke der Sanierung bestimmt und ein Sanierungsgebiet durch eine gemeindliche Satzung festgesetzt. Die Festlegungen werden in der Regel in einem Standortentwicklungskonzept dargestellt.

Städtebaulicher Rahmenplan:

Der städtebauliche Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument und wird in der Regel für die Vorbereitung der Bauleitplanung sowie von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen angewendet und bildet damit die konzeptionelle Grundlage für die räumliche, funktionale und strategische Entwicklung eines Sanierungsgebietes.

Mit dem städtebaulichen Rahmenplan sollen vor dem Beginn der rechtsverbindlichen Planungen mögliche Konflikte im Rahmen kooperativer Prozesse beseitigt oder ausgeglichen werden. Er entsteht meist in einem Dialogprozess mit den Beteiligten und Betroffenen, in dem Entwicklungsziele konkretisiert und Maßnahmen festgelegt werden.

Stadtumbau (§§ 171a–179 BauGB):

Mit den Regelungen zum Stadtumbau soll der Bedeutung von Stadtumbaumaßnahmen in Reaktion auf Strukturveränderungen vor allem hinsichtlich Demografie und Wirtschaft und den damit einhergehenden Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung Rechnung getragen werden. Städtebauliche Funktionsverluste, die Anlass für Maßnahmen des Stadtumbaus sein können, können auch vorliegen, wenn die Erfordernisse einer klimagerechten Stadtentwicklung nicht erfüllt werden.

Städtebauliche Gebote (§§ 175–179 BauGB):

Die städtebaulichen Gebote sind ein Instrument zur Verwirklichung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung in einem definierten Bereich. Sie dienen als Grundlage für Kommune, Eigentümer, Nutzer und Investoren, wenn die für ein Gebiet übergeordneten öffentlichen (städtebaulichen) Interessen ein besonders hohes Maße an Kooperation notwendig machen.

Im Gegensatz zum klassischen Bebauungsplan, der als „Angebotsplan“ den Eigentümern eine bestimmte Nutzung lediglich ermöglicht, können diese mithilfe von städtebaulichen Geboten dazu gezwungen werden, z. B. zu bauen. Städtebauliche Gebote finden ihre Anwendung u. a. im Zuge städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen.

Business Improvement District | Immobilien- und Standortgemeinschaft:

Bei einem Business Improvement District (BID) oder in NRW Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) handelt es sich um eine private Initiative zur Stadtentwicklung (§ 171f BauGB). Im Kern wird damit ein Rahmen geschaffen, um Maßnahmen und Investitionen zur Steigerung der Standortqualität durch private Akteure in einem definierten Bereich durchzuführen.

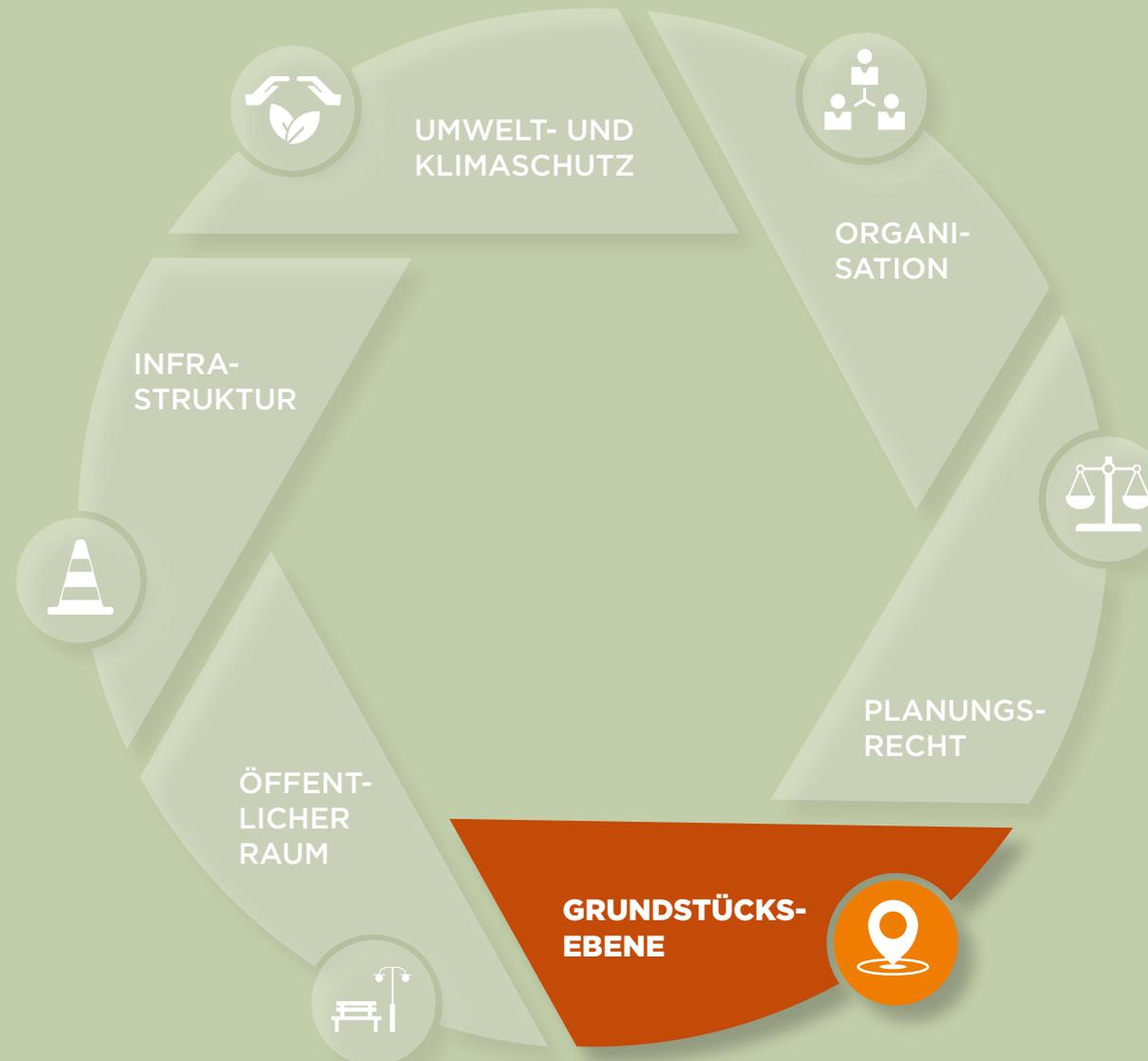
Die Einrichtung eines BIDs ist zeitlich begrenzt (meist fünf Jahre) und geht in der Regel von der Stadtverwaltung in Kooperation mit ausgewählten Eigentümern aus. Stimmt ein gewisser Anteil der Eigentümer der Einrichtung und Finanzierung zu, können die restlichen Eigentümer zur Zahlung der vereinbarten Beiträge gezwungen werden.

Mögliche Handlungsfelder sind in der Regel Baumaßnahmen im öffentlichen Raum (z. B. Straßenmobiliar), Marketingmaßnahmen sowie Servicedienstleistungen (z. B. gemeinsame Ver- und Entsorgung). Ferner können im Rahmen des BIDs Analysen durchgeführt werden. BIDs verfügen in der Regel über ein Gebietsmanagement oder Netzwerk.

Städtebauliche Verträge:

Städtebauliche Verträge werden zwischen der Kommune und bauwilligen Grundstückseigentümern geschlossen und dienen in der Regel dazu, die Kommune von sonst notwendigen Ausgaben zu entlasten und ihre städtebaulichen Ziele zu unterstützen. Dabei kann die Kommune entweder die gesamte Durchführung der Maßnahme inklusive der Kosten übertragen oder vertraglich festlegen, dass die von der Kommune geleisteten Kosten und Aufwendungen erstattet werden. Städtebauliche Verträge können auch im Rahmen der genannten Instrumente Anwendung finden.

Themenfeld Grundstücksebene



Im Folgenden werden Instrumente aufgezeigt, die sich auf die Grundstücksebene beziehen. Sie umfassen u. a. den Flächenerwerb und das damit verbundene Vorkaufsrecht sowie die Nachverdichtung an sich.

Flächenkataster:

Für die Optimierung von Bestandsgebieten ist eine bestenfalls GIS-basierte grundstücksscharfe Erhebung der Flächensituation vor Ort zielführend. Eine grundstücksscharfe Betrachtung der Flächenkulisse kann wichtige Erkenntnisse im Rahmen der Definition von Zielen zur Fortentwicklung eines Standortes liefern. Dafür sollte eine zielführende Systematik zu erfassender, relevanter Aspekte zu Prozessbeginn erarbeitet werden – z. B. unter-, un- und fehlgenutzte Grundstücke erfasst werden. Für Flächenpotenziale können dann Informationen zur Verfügbarkeit ergänzt werden. Damit wird ein strukturierter Überblick über die Flächensituation vor Ort gewährleistet.

Sollte ein Gebietsmanagement eingerichtet werden, kann das damit beauftragte Team das Flächenkataster im Arbeitsalltag benutzen und als Monitoring-Tool für die Projektarbeit nutzen. Mit dem ruhrAGIS verfügt die Metropole Ruhr bereits über eine umfangreiche Informationsplattform. Kommunen in der Region können die vorhandenen Informationen für Optimierungsmaßnahmen nutzen und je nach Zielstellung ggf. eigenständig erweitern.

Flächenerwerb – kommunales Vorkaufsrecht:

Der Anteil der Flächen in kommunalem Eigentum ist in (älteren) Bestandsgebieten in der Regel gering. Mit dem Kauf von Grundstücken bzw. Flächen kann der Handlungsspielraum einer Kommune in einem Bestandsgebiet erhöht werden. Dabei ist zwischen einem kurzfristigen Ansatz – also dem Zwischenerwerb und ggf. einer Aufbereitung der Fläche mit anschließendem Verkauf an einen neuen Nutzer – sowie einem langfristigen Ansatz – dem Flächenerwerb und einer anschließenden Vermietung oder Verpachtung an einen gewerblichen Nutzer – zu unterscheiden. Häufig sind Kommunen jedoch finanziell nicht in der Lage dazu Flächen zu erwerben.

Verfolgt die Kommune das Ziel eine oder mehrere Flächen in einem Gebiet zu erwerben, so kann sie vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen. In Bezug auf Gewerbe- und Industriegebiete kann es in Sanierungsgebieten sowie städtebaulichen Entwicklungsbereichen nachträglich angewendet werden.

Kommunale Gewerbeimmobilien:

Im Zuge der Optimierung und Nachverdichtung eines Bestandsgebietes kann die Kommune auch langfristig als Betreiber von Gewerbeimmobilien agieren. Bei den Gewerbeimmobilien kann es sich um bestehende oder neu errichtete Immobilien handeln, die verschiedene gewerbliche Funktionen bzw. Nutzungen erfüllen. In der Praxis handelt es sich häufig um Mietflächen für Handwerker (z. B. Handwerkerhöfe). Für diese Nutzergruppe sind in der

Regel nur eine vergleichsweise geringe Mietpreisbelastung darstellbar. Insbesondere in Ballungsräumen oder Städten mit einem geringen Flächenangebot haben sie in Konkurrenz zu anderen gewerblichen Nutzergruppen das Nachsehen. Mit der Errichtung von kommunalen Gewerbeimmobilien mit günstigen Mietflächen werden also auch strategische, stadtentwicklungspolitische Ziele verfolgt. Der Bau und Betrieb von städtischen Gewerbeimmobilien wird in der Regel von städtischen Entwicklungsgesellschaften, Wirtschaftsförderungen oder Stadtwerken betreut.

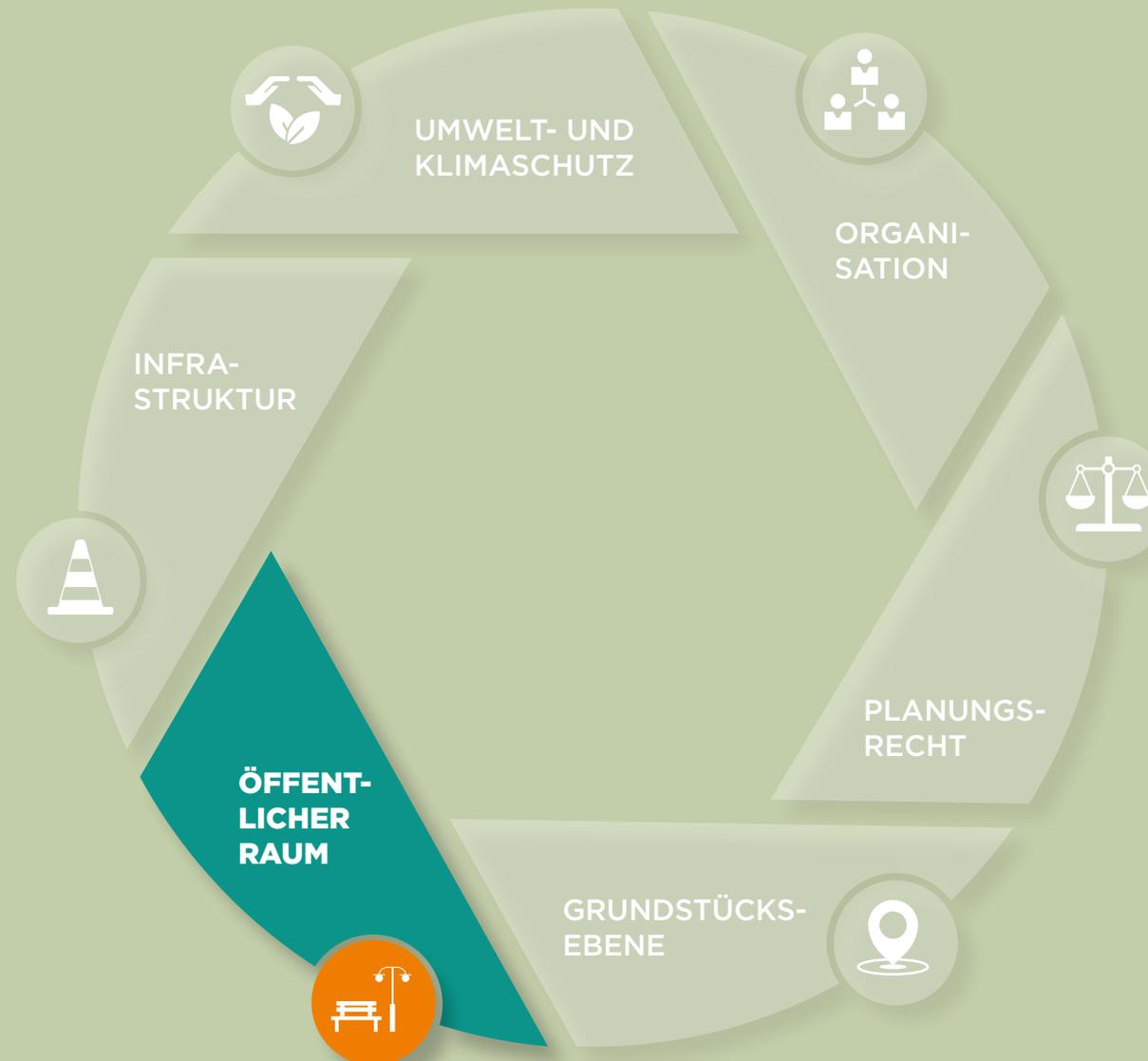
Bauliche Nachverdichtung:

In Bezug auf gewerbliche Nutzungen ergeben sich aus einer Nachverdichtung mehrere Vorteile. Durch eine höhere Bebauungsdichte können Unternehmen am Standort expandieren und gehalten werden. Davon profitiert die Kommune durch Steuereinnahmen. Gewisse gewerbliche Nutzungen sollten zudem vor Ort ansässig sein, um die Infrastruktur einer Stadt aufrecht zu erhalten. Das können Handwerksbetriebe, Wäschereien, Speditionen und Lagerhallen sein. Wie bereits erwähnt, ergeben sich durch eine Nachverdichtung auch ökologische Vorteile durch einen ressourcenschonenden Umgang mit dem Boden. Darüber hinaus bietet sich der Vorteil eine bereits vorhandene Infrastruktur nutzen zu können. Dadurch kann eine Kommune Investitionen in neue Infrastruktur einsparen und so die bestehende Infrastruktur modernisieren. Gleichzeitig erfordert eine Nachverdichtung oftmals höhere Anforderungen an die Architektur und Statik von Gewerbe- und Industrieimmobilien, womit die damit verbundenen Investitionen tendenziell höher ausfallen.

Im Städtebau bezieht sich die Nachverdichtung auf die bauliche Dimension – also das Verhältnis zwischen bebauter zu unbebauter Fläche. Generell kann man zwischen sechs Varianten unterscheiden: Erstens das Aufstocken von (niedrigen) Gebäuden, wobei die statischen Voraussetzungen gegeben sein müssen. Zweitens können bestehende Gebäude durch Anbauten ergänzt werden. Drittens kann ein Lückenschluss zwischen zwei Bestandsimmobilien erfolgen.

Viertens kann auf tieferen Grundstücken die Errichtung zusätzlicher Gebäude in zweiter Reihe, also im hinteren Bereich des Grundstücks (Hinterland- und Blockinnenbebauung), eine Möglichkeit der Nachverdichtung darstellen. Fünftens stellt der Neubau auf ungenutzten Brachflächen oder untergenutzten Flächen (Abstellflächen, Lagerplätze etc.) eine Option der Nachverdichtung dar. Zuletzt können nicht erhaltenswerte Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden und in diesem Zuge der Nutzungsgrad auf dem Grundstück erhöht werden.

Themenfeld Öffentlicher Raum



Die Gestaltung des öffentlichen Raums ist zentral für die Wahrnehmung bzw. das Erscheinungsbild von Gewerbe- und Industriegebieten und wird mittlerweile viel stärker als früher gezielt geplant. Eine ausreichende Zahl an öffentlichen Parkraum- und Abstellflächen, genauso Themen wie Aufenthaltsqualität und Standortimage gewinnen für die Unternehmen und ihre Mitarbeiter an Bedeutung. Neben dem eigenen Betriebsgelände stellt das Gewerbe- und Industriegebiet mehr denn je die Visitenkarte der ansässigen Unternehmen dar.

Gerade ältere Bestandsgebiete weisen häufig bereits auf den ersten Blick (erhebliche) Investitionsbedarfe auf. Mit dem Fokus auf eine ökologischere Stadtentwicklung gibt es immense Potenziale durch Anpassungsmaßnahmen im Bestand einen Beitrag zu leisten. Insgesamt bestehen deutliche Überschneidungen mit den Themenfeldern Infrastruktur sowie Umwelt- und Klimaschutz.

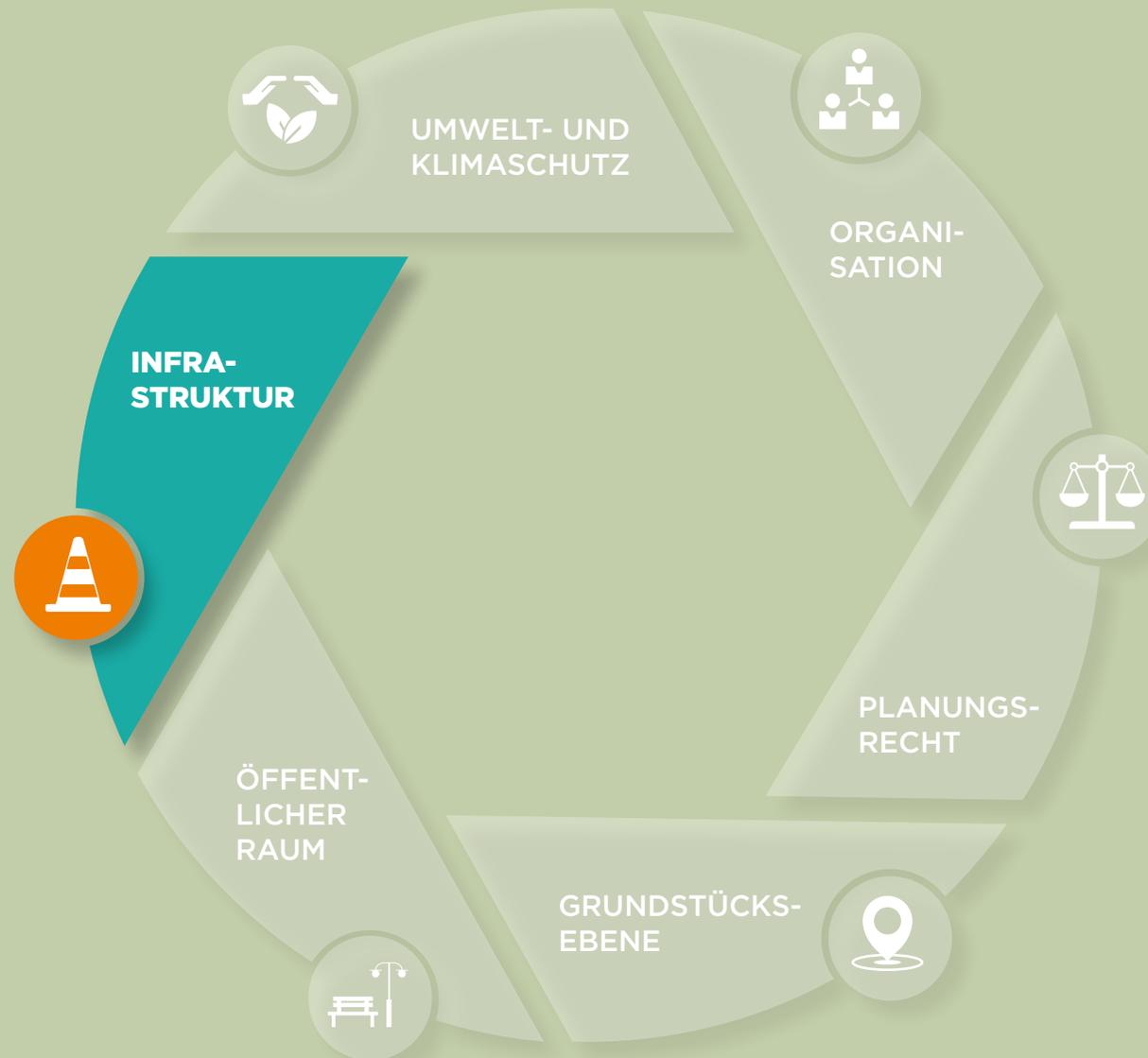
Gestaltung des Straßenraums:

Ältere Bestandsgebiete weisen häufig einen hohen Versiegelungsgrad im öffentlichen Raum auf. Durch die Optimierung des Straßenraums können das Erscheinungsbild des Standortes erheblich verbessert und gleichzeitig klimaschutzwirksame Maßnahmen ergriffen werden. Bedeutende Gestaltungselemente im Straßenraum sind in diesem Zusammenhang Grünräume (u. a. Straßenbegleitgrün, Baumbepflanzung). Sie eignen sich als raumbildende Elemente und bieten sich dabei als natürliche Abgrenzung zwischen den einzelnen Betriebsstandorten an. Vorhandene Mindestabstände zwischen Gebäuden können ökologisch aufgewertet werden. Mithilfe von Grünflächen und Bewuchs können die verschiedenen Verkehrswege voneinander abgegrenzt werden. Kleine Parks („grüne Inseln“) und Wasserflächen tragen maßgeblich zur Aufenthaltsqualität und Imagebildung eines Standortes bei und wirken sich positiv auf das Mikroklima und die Versickerung von Regenwasser aus. Insgesamt kann festgestellt werden, dass moderne Gewerbe- und Industriegebiete naturnah gestaltet werden sollten – was auch für Bestandsgebiete gilt. Die naturnahe Gestaltung ermöglicht ferner einen „fließenden Übergang“ zu umliegenden anderen Nutzungen.

Ruhender Verkehr:

Die Erschließung und Strukturierung von älteren Bestandsgebieten entspricht häufig nicht mehr den heutigen Anforderungen der ansässigen Unternehmen an den ruhenden Verkehr. Durch eine Strukturierung von Parkplätzen im Gebiet und spezifische Maßnahmen, wie etwa die Einrichtung von LKW-Stellplätzen sowie den Bau von Gebiets-Parkhäusern kann die Parkraumsituation und damit das Erscheinungsbild eines Standortes erheblich verbessert werden. Für den ruhenden und fließenden Verkehr ist ein effizienter und leistungsstarker Straßenzuschnitt vorzuhalten, der ausreichend Stellplätze für PKW und LKW und einen störungsfreien Ablauf der Verkehre gewährleistet. Bei größeren Standorten mit herausragender Anbindung (z. B. unmittelbare Nähe zu einem Autobahnanschluss) kann die Errichtung von LKW-Servicestationen (Wartung und Werkstatt, Waschanlage, Aufenthaltsräume und sanitäre Anlagen für die LKW-Fahrer etc.) sinnvoll sein.

Themenfeld Infrastruktur



Generell unterscheidet man zwischen der sozialen und der technischen Infrastruktur. Für Gewerbe- und Industriegebiete überwiegt die Relevanz der technischen Infrastruktur, wobei an größeren Standorten die soziale Infrastruktur als Standortfaktor an Bedeutung gewinnt (z. B. Kindertagesstätten). In Bezug auf die Revitalisierung gewachsener Gewerbe- und Industriestandorte ist vor allem die Modernisierung und Ertüchtigung der technischen Infrastruktur relevant. Sollten Investitionen in die Infrastruktur vorgesehen sein, ist es sinnvoll die Ziele in einem Standortkonzept festzulegen. Die Modernisierung der Infrastruktur kann wesentlich zur Aufwertung eines Standortes beitragen und ihn somit für neue Unternehmen attraktiv machen.

Verkehrsinfrastruktur:

Wichtigster Verkehrsträger für Gewerbe- und Industriegebiete ist in der Regel die Straße. Im Zuge von Investitionsmaßnahmen kann eine Verbesserung der äußeren verkehrlichen Anbindung zu einer Steigerung der Standortattraktivität beitragen. Sie ist sinnvoll, wenn die bisherige Anbindung nicht leistungsstark genug ist und damit den Anforderungen der Unternehmen nicht entspricht. Dies ist z. B. der Fall, wenn eine Anbindung an eine Bundesstraße oder Autobahn nicht optimal ist. Eine Optimierung der Verkehrsanbindung sollte alle Nutzergruppen berücksichtigen. Dazu gehören der LKW- und PKW-Verkehr durch An-/Ablieferung, Kunden und Mitarbeiter, der Fahrrad- und Fußgängerverkehr sowie der ÖPNV mit Bussen. Im ÖPNV sollte sich die Taktung an den Arbeitszeiten der Unternehmen im Gebiet orientieren.

Neben der äußeren Anbindung können auch Investitionen in die verkehrliche Erschließung innerhalb des Gebietes die Standortattraktivität erhöhen. Bei größeren Standorten kann es zudem sinnvoll sein ein Leitsystem mit einer entsprechenden Beschilderung zu den Unternehmen und anderen wichtigen Anhaltspunkten am Standort (z. B. Tankstelle, Gastronomie, E-Ladesäule) innerhalb des Standortes zu errichten.

Gewerbe- und Industriegebiete verfügen teilweise auch über einen Anschluss an das Schienennetz. In der Vergangenheit wurden jedoch viele Gleisanlagen für den Güterverkehr stillgelegt oder sind brachgefallen aufgrund fehlender Nutzer. Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt den Güterverkehr im Sinne einer nachhaltigen Verkehrspolitik zukünftig wieder stärker zu fördern. Für einzelne Standorte und Betriebsgrundstücke sollte jedoch kritisch geprüft werden, inwiefern eine Aktivierung realistisch ist und ob es geeignete Nutzer gibt, die einen Gleisanschluss auch nutzen.

Eine besondere Infrastrukturausstattung weisen Gewerbe- und Industriegebiete mit Anbindung an den Schiffs- und Luftverkehr auf. Auch hier kann sich durch Investitionen die Standortattraktivität erhöhen. Auch für den Schiffsverkehr verfolgt die Bundesregierung das Ziel diesen langfristig weiter auszubauen.

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur:

Die Energieversorgung in (älteren) Bestandsgebieten ist oftmals veraltet und bedarf entsprechenden Investitionen. Im Zuge einer Standortrevitalisierung besteht die Möglichkeit

die Energieversorgung zu modernisieren und gleichzeitig nachhaltiger und lokal mit Fokus auf die erneuerbaren Energieträger Windenergie, Wasserkraft, Sonnenenergie, Erdwärme und Biomasse zu organisieren. So ist beispielsweise der Betrieb einer Windenergieanlage innerhalb oder in unmittelbarer Nähe eines Gewerbegebietes mit überschaubaren Einschränkungen möglich und bietet eine hohe Energiemenge. Die Stromproduktion mit Photovoltaikanlagen ist nahezu auf jedem (Hallen-) Dach möglich, sofern die statischen Verhältnisse der Dachkonstruktion ausreichend bemessen sind.

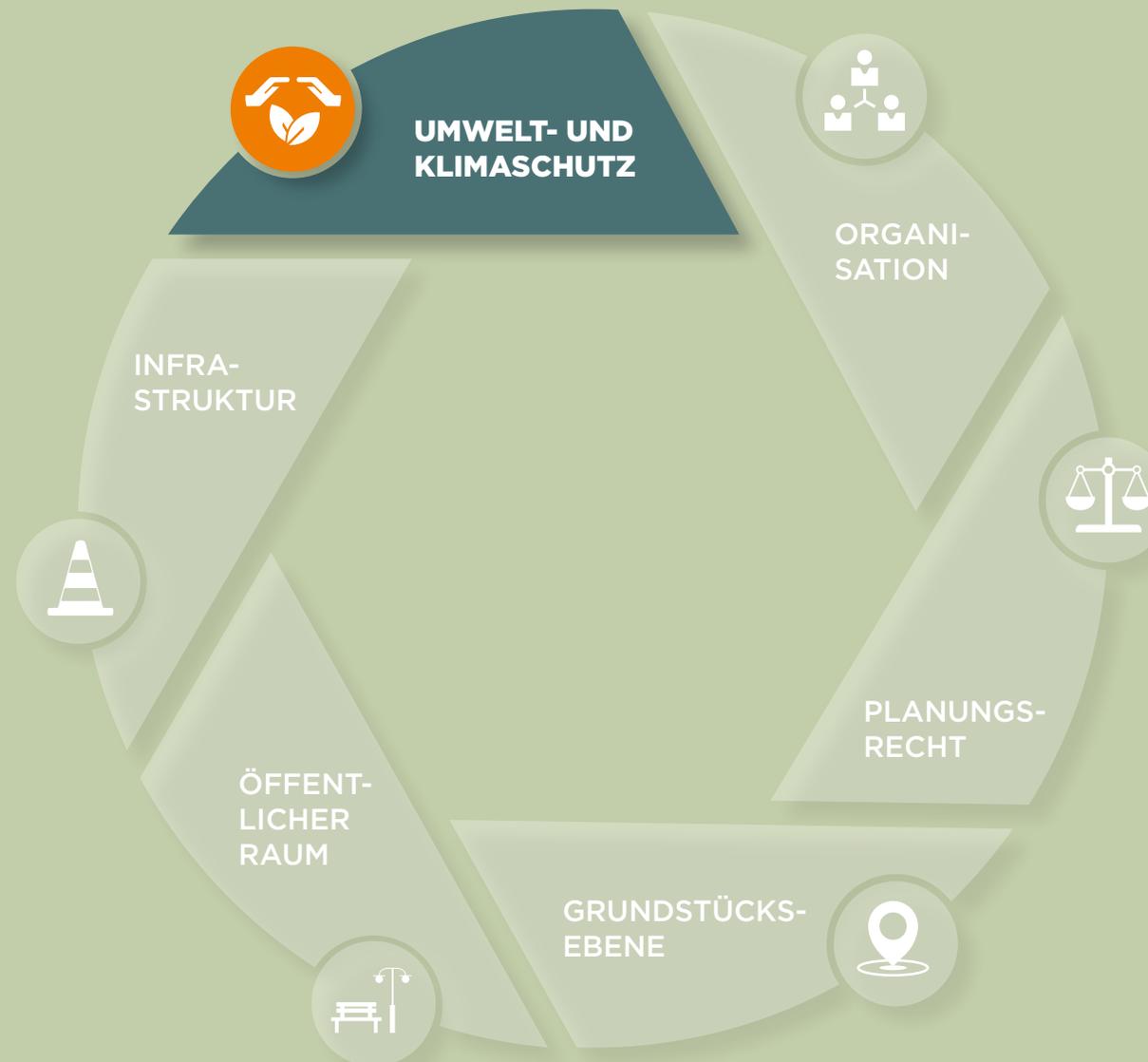
Informations- und Kommunikationsinfrastruktur:

Die zunehmende Digitalisierung führt zu neuen Produktions- und Logistikkonzepten. Diese sind meist effizienter und umweltfreundlicher. Material und Energie können eingespart und Verkehre passgenauer aufeinander abgestimmt werden. Die digitale Vernetzung ermöglicht ferner die Verbindung von Produktionsmaschinen an unterschiedlichen Standorten in Echtzeit. Eine Infrastruktur, die schnelles Internet ermöglicht, hat einen immer größeren Einfluss auf die Standortwahl von Unternehmen und damit auf den Wettbewerb der Kommunen um die Ansiedlung von Unternehmen. Damit Unternehmen die Chancen der Digitalisierung nutzen können, müssen Gewerbegebiete über eine leistungsfähige I&K-Infrastruktur verfügen. Diese sollte nicht nur den aktuellen Erfordernissen entsprechen, sondern auch den zukünftigen.

Mobilitätskonzepte:

Die digitale Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsträger schreitet fortlaufend – vor allem in Großstädten und deren Peripherie – voran. Die Automobilkonzerne sowie etablierte und neue Dienstleister bieten Carsharing-Angebote oder Leihservices für E-Bikes an. In der Bevölkerung zeigt sich eine wachsende Akzeptanz für diese Angebote. Moderne Gewerbe- und Industriegebiete sollten daher über eine entsprechende Infrastruktur verfügen. Diese können etwa in einem Mobilitäts-Hub vor Ort gebündelt sein, wie etwa E-Ladesäulen oder Parkplätze für Car- und Bikesharing. Mit der fortschreitenden Digitalisierung steigen auch die Möglichkeiten der digitalen Vernetzung. Hierdurch können logistische Verkehre in größeren Gewerbe- und Industriegebieten effizient und verkehrsmindernd gesteuert werden. Grundlage hierfür ist eine intensive Netzwerkarbeit mit den Unternehmen sowie die Kenntnisse ihrer logistischen Bedarfe.

Themenfeld Umwelt- und Klimaschutz



Der Umwelt- und Klimaschutz ist in Bezug auf die Revitalisierung von gewachsenen Gewerbe- und Industriegebieten als übergeordnetes (Querschnitts-)Thema zu verstehen. Insbesondere in den Bereichen öffentlicher Raum, Infrastruktur und auf Grundstücksebene gibt es erhebliche Bedarfe Anpassungsmaßnahmen durchzuführen. Im Folgenden sollen nun noch einmal speziellere Instrumente für das Thema Umwelt- und Klimaschutz aufgezeigt werden.

Gebietsbezogene Umwelt- und Klimaschutzkonzepte:

Im Zuge der Revitalisierung eines Bestandsgebietes ist es sinnvoll eine konzeptionelle Grundlage für den Prozess zu erarbeiten, wie etwa ein Standortkonzept bzw. städtebaulicher Rahmenplan. Ferner können spezielle Umwelt- und Klimaschutzkonzepte für Gewerbe- und Industriegebiete erstellt werden. Mögliche Handlungsfelder sind Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen, Ressourceneffizienz, Risikovorsorge und Resilienz, Naturschutz sowie Biodiversität im öffentlichen Raum. Ähnlich wie bei einem allgemeinen Standortkonzept werden für einzelne Themenfelder die Ausgangssituation analysiert, bewertet und im Anschluss Handlungsbedarfe sowie Lösungsansätze und konkrete Maßnahmen definiert. Umwelt- und Klimaschutzkonzepte können auch Teil eines allgemeinen Standortkonzeptes sein, das auch andere Themen abdeckt.

Umweltberatung:

Investitionsvorhaben von Kommunen im Bereich Umwelt- und Klimaschutz beziehen sich in der Regel auf den öffentlichen Raum. Gleichzeitig ergeben sich aber auch auf den Betriebsgrundstücken erhebliche Potenziale für Klimaanpassungsmaßnahmen. Ein Instrument kann in diesem Zusammenhang sein entsprechende Beratungsangebote für Energie- und Gebäudeeffizienz, die Grundstücksgestaltung sowie weitere mögliche Maßnahmen auf den betrieblichen Flächen für die Unternehmen vor Ort zu schaffen. Die Beratung kann direkt beim Gebietsmanagement angesiedelt sein oder von einem externen Dienstleister angeboten werden, der vom Gebietsmanagement an die Unternehmen vermittelt wird. Um die Akteure vor Ort für das Thema zu sensibilisieren, kann z. B. ein Vortrag oder Workshop zu diesem Thema im Rahmen einer Veranstaltung organisiert werden.

Im Fokus einer Neugestaltung von Betriebsgrundstücken sollte eine naturnahe Gestaltung mit standortgerechten Pflanzen stehen. Die Oberflächenversiegelung sollte bestenfalls soweit wie möglich minimiert werden. Zudem sollte das Thema Artenvielfalt beachtet, Verwilderung zugelassen und nährstoffarme Standorte erhalten werden. So erhöht sich auch die Aufenthaltsqualität auf dem Betriebsgrundstück für die Mitarbeiter und Kunden. Fassaden- und Dachbegrünungen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Vor dem Hintergrund kommender klimatischer Bedingungen können Fassaden- und Dachbegrünungen auch dazu beitragen, das Klima innerhalb eines Gebäudes besser zu regulieren.

Altlastenbeseitigung:

Die Rechtsgrundlage zum Thema Altlasten ist in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung festgelegt. Die Verordnung unterscheidet dabei zwischen

- ✎ „Altablagerungen: Stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind;
- ✎ Altstandorte: Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf;
- ✎ Altlasten: Altablagerungen und Altstandorte, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.“

In diesem Zusammenhang sind neuere umweltgefährdende Verunreinigungen abzugrenzen. Sie umfassen „Verunreinigungen der Böden und des Untergrundes durch in Betrieb befindliche Anlagen aus dem Bereich der gewerblichen Wirtschaft oder der öffentlichen Einrichtungen einschließlich Umschlag- und Lagerplätze sowie Versickerungen von umweltgefährdenden Stoffen aus undichten, noch in Betrieb befindlichen Rohrleitungen und Abwasserkanälen.“*

Für die Beseitigung von Altlasten gibt es spezielle Förderprogramme und Institutionen, wie den AAV – Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung, die sich u. a. auf das Thema Altlastenbeseitigung spezialisiert haben. Sofern es in einem Bestandsgebiet eine belastete Fläche gibt, können solche Institutionen zur Beratung hinzugezogen werden. Sie können der Kommune Lösungsansätze und Best Practice Beispiele aufzeigen, wie eine Flächenaufbereitung möglich wäre. Es ist darauf hinzuweisen, dass für die Beseitigung von als Abfälle identifizierten Stoffen keine rechtliche Grundlage für eine Förderung besteht.

* Quelle: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung, 2018, S. 80

IMPRESSUM

Herausgeber:



Business Metropole Ruhr GmbH
Am Thyssenhaus 1-3
45128 Essen

Prof. Dr. Julia Frohne,
Vorsitzende der Geschäftsführung

Projekt:

Stephan Beckers, Flächen- & Investorenservice
Antje Felchner, Unternehmenskommunikation
Benjamin Legrand, Pressesprecher (V.i.S.d.P)

Gestaltung:

schmitz'design
Wiedstraße 23
47799 Krefeld
schmitznetz.com

Auftragnehmer:

Georg Consulting, Lerchenstraße 28a,
22767 Hamburg

Datenbasis für den vorliegenden
Bericht ist das Flächeninformationssystem
ruhrAGIS

Abbildungsverzeichnis:

- Seite 13 Abb. 1 Die Pilotkommunen,
BMR 2022
- Seite 14 Abb. 2 Die Phasenschlange,
BMR 2022
- Seite 15 Abb. 3 Instrumentenkasten –
die Themenfelder, BMR 2022
- Seite 19 Abb. 4 Abstufung der
Flächenkulisse, BMR 2022
- Seite 22 Abb. 5 Flächenbilanz
Regionale Kooperations-
standorte, BMR 2022

Bildnachweis:

- Seite 4 Mona Neubaur © MWIKE NRW/Ralph Sondermann
- Seite 5 Prof. Dr. Julia Frohne © BMR
- Seite 7 Stefan Schreiber © IHK zu Dortmund
- Seite 8 Luftbildaufnahme Gewerbegebiete Eisenwerk/Nordstraße, Schwelm © BMR/Buck
- Seite 10 Luftbildaufnahme gate.ruhr, Marl © BMR/Buck
- Seite 11 Karola Geiß-Netthöfel © RVR/Volker Wiciok
- Seite 12 Luftbildaufnahme Gewerbepark Rheinpreußen, Duisburg © BMR/Wiciok
- Seite 13 Jürgen Köder © Wirtschaftsförderungsagentur Ennepe-Ruhr GmbH
- Seite 15 Henk Brockmeyer © NRW.URBAN
- Seite 16 Dr. Roland Arnz © AAV – Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung
- Seite 16 Luftbildaufnahme Schlachthofgelände Berliner Str., Hagen © BMR/Buck
- Seite 17 Erik O. Schulz © Michael Kaub/Stadt Hagen
- Seite 18 Luftbildaufnahme Gewerbegebiet Neumühl, Duisburg © BMR/ Wiciok
- Seite 20 Luftbildaufnahme Interkommunales Gewerbegebiet, Unna-Kamen © BMR/Buck
- Seite 21 Axel Tschersich © Stadt Recklinghausen
- Seite 24 Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter © Uni Bonn
- Seite 28 Luftbildaufnahme © BMR/Buck
- Seite 29 Thomas Eiskirch © Stadt Bochum

In Kooperation mit



bottrop.



Dieses Vorhaben wird aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) sowie aus NRW-Landesmitteln gefördert.



METROPOLE
RUHR
BUSINESS

