

VERWALTUNGSVORLAGE
öffentlich
(3 Tage nach Versand)

07.10.2014
Nr. 0116/V 16

Beratungsfolge	(voraussicht.) Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz	13.11.2014
Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft, Standortmarketing und Feuerschutz	13.11.2014
Haupt- und Finanzausschuss	17.11.2014
Rat	24.11.2014

Kurzbezeichnung

Gewerbeflächenentwicklung in Witten

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft, Standortmarketing und Feuerschutz sowie der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz empfehlen dem Rat nachfolgenden Beschluss.

Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Der Rat beauftragt die Verwaltung, zur kurzfristigen Sicherung des örtlichen Gewerbeflächenbedarfs, die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen und Standorte in Abhängigkeit zur Verfügbarkeit der Grundstücke zu entwickeln (siehe Punkt 4 der Vorlage).
2. Der Rat beschließt, dass sich die Stadt Witten weiterhin aktiv um eine interkommunale Beteiligung an den verfügbaren Flächen des Opel-Standorts in Bochum bemüht. Ziel ist es, im Rahmen eines interkommunal bzw. regional abgestimmten Konzepts geeignete Gewerbeflächen des ehemaligen Opel-Standorts in Bochum für Wittener Unternehmen zu angemessenen Bedingungen unmittelbar zur Verfügung zu stellen, sofern dies für die Stadt Witten insgesamt wirtschaftlich vertretbar ist.

Der Rat präferiert zur Schonung des Freiraums grundsätzlich eine Beteiligung an der

Wiedernutzbarmachung der Opel-Flächen in Bochum, sofern dies zu angemessenen (wirtschaftlichen) Bedingungen möglich ist.

Eine abschließende Entscheidung über die weitere planerische Konkretisierung der Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets oder eine konkrete Beteiligung an der Reaktivierung der Opel-Flächen in Bochum trifft der Rat in einem separaten Beschluss, sobald alle abwägungsrelevanten und handlungsleitenden Informationen vorliegen. Dies betrifft insbesondere den Erschließungs- und Umsetzungsaufwand bzw. die Beteiligungskosten sowie die umweltrelevanten Auswirkungen.

3. Zur mittel- bis langfristigen Sicherung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Witten beschließt der Rat, auf der konzeptionellen Grundlage der Machbarkeitsstudie zur interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung, Baasner Stadtplaner GmbH, 06.11.2013, die beiden potenziellen Standorte für ein interkommunales Gewerbegebiet im Ennepe-Ruhr Kreis an der Kleinherbeder Straße sowie an der Pferdebachstraße dem Regionalverband Ruhr zur Übernahme in den derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalplan Ruhr vorzulegen.

Die Verwaltung wird beauftragt, konzeptionelle Vorüberlegungen über eine interkommunale Zusammenarbeit mit einem oder mehreren kommunalen Partnern zu entwickeln.

Finanzielle Auswirkungen:

Der vorliegende Beschluss hat keine direkten finanziellen Auswirkungen. Kosten entstehen, wenn für einzelne Flächen Planungsrecht geschaffen wird und Flächen für die Nutzung erschlossen werden müssen. Dazu werden entsprechende gesonderte Vorlagen zum Beschluss vorgelegt. Darin werden die dann unmittelbaren finanziellen Auswirkungen für Planungs- und Entwicklungskosten aufgeführt.

Sach- und Rechtslage:

1. Ausgangssituation

Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in den Jahren 2007 bis 2009 ist die Schwierigkeit erkannt worden, ausreichend Flächen für die Erweiterung und Neuansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben auszuweisen und zur Verfügung stellen zu können. Im Masterplan Wirtschaftsflächen Witten wurde 2007 auf Grundlage des vorherigen Flächennutzungsplans ein Defizit errechnet. Der aktuelle Flächennutzungsplan 2009 stellt zwar ausreichend Flächen für gewerbliche Nutzungen dar, jedoch nicht alle dargestellten Flächen stehen ohne Hemmnisse für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung (siehe Kap. 3.2.1).

Ebenso hat der Ennepe-Ruhr-Kreis für das Kreisgebiet ein Defizit an Gewerbe- und Industrieflächen festgestellt. Aufgrund der bewegten Topographie im Kreisgebiet und der vorhandenen Naturschutzräume bestehen in vielen Bereichen Restriktionen (siehe Kapitel 3.2.2).

Leitbild der Stadt Witten

Die Stadt Witten hat sich im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes „Unser Witten 2020“ ein Leitbild mit dazugehörigen Leitlinien für die kommenden Jahre gegeben. Anhand des

Leitbildes und der Leitlinien soll die Verwaltung ihre Stadtentwicklung ausrichten. Für die Bearbeitung der Gewerbeflächenentwicklung sind folgende Teile des Leitbildes und der Leitlinien relevant (Beschluss vom Rat am 25.08.2008, Nr. 0872/V 14):

Leitbild:

Witten ist ein traditionsreicher Industriestandort mit hohem Innovationspotenzial. Die Universität Witten/ Herdecke ist ein Wirtschaftsfaktor mit hohem Zukunftspotenzial und bereits heute ein wichtiger Imageträger der Stadt.

Leitlinie:

Der traditionsreiche Industriestandort mit hohem Innovationspotenzial

- *Der Standort Witten soll auch zukünftig die Voraussetzungen für industrielle Produktionen bieten. Das bedeutet, die weitere Entwicklung der Unternehmen an ihren heutigen Standorten zu unterstützen oder bei Bedarf geeignete Ersatzflächen anzubieten.*
- *Handwerksbetriebe stellten in den letzten Jahren die größte Gruppe der Flächennachfrager in Witten dar. Auch in Zukunft sollen diesen Betrieben geeignete Grundstücke im Stadtgebiet angeboten und die Firmen durch weitere praxisnahe Angebote der Wirtschaftsförderung unterstützt werden.*
- *Zusammen mit dem Forschungs- und Entwicklungszentrum Witten (FEZ) und dem Zahnmedizinischen-Biowissenschaftlichen Forschungs- und Entwicklungszentrum (ZBZ) sind die Eckpfeiler für die Entwicklung eines konzeptionell hochwertigen Forschungs- und Dienstleistungsstandorts geschaffen. Dazu sollen die umliegenden Flächenpotenziale mobilisiert und der Campus der Universität städtebaulich aufgewertet und in das landschaftliche Umfeld eingeordnet werden.*
- *Flächenangebote für Unternehmen überzeugen heute immer weniger durch ihre reine Grundstücksgröße. Konkurrenzfähig sind immer mehr nur solche Flächen, die als Standorte insgesamt den Anforderungen eines Unternehmens entsprechen. Neben einer kurzfristigen Verfügbarkeit und einem gesicherten Planungsrecht bestimmen zunehmend qualitative Kriterien die Investorenentscheidungen. Um vorhandene Unternehmen in der Stadt zu halten und Chancen im Wettbewerb um Neuansiedlungen zu haben, muss die Stadt über ein Flächenangebot verfügen, das den Anforderungen der verfolgten Hauptzielgruppe entspricht.*

Das Leitbild mit seinen Leitlinien ist nach wie vor Grundlage für die Stadtentwicklung und somit für Entscheidungen bei der Gewerbeflächenentwicklung.

Fragestellung

Die Stadt Witten hat sich dazu bekannt, sich als Industriestandort weiterzuentwickeln. Dazu ist die Bereitstellung von geeigneten Flächen erforderlich. Es ist zu klären, wo und mit welchen Instrumenten Gewerbe- und Industrieflächen für Unternehmen zur Verfügung gestellt werden können.

2 Gewerbeflächensituation

2.1 Gewerbeflächenbestand in Witten

Die derzeitigen Flächenbestände sind der Tabelle 1 zu entnehmen. In Anlage 1 sind die genutzten und ungenutzten Flächen im Stadtgebiet verortet.

Tabelle 1: Planungsrechtliche Sicherung von Gewerbeflächen

	Flächennutzungsplan		
	genutzt	ungenutzt	gesamt

Industriegebiete (GI)	356,0 ha	66,8 ha	422,8 ha
Gewerbegebiete (GE)			
Sondergebiete (SO)	61,6 ha	5,8 ha	67,4 ha
Gesamt	417,6 ha	72,6 ha (inkl. Betriebs- gebundene Reserven: 11,5 ha)	490,2 ha

Quelle: Stadt Witten, eigene Darstellung
Stand: 01.01.2014

In Anlage 2 sind die Reservestandorte mit ihrer Größe, Nutzungseignung und Planungsrecht aufgeführt. Ebenso ist aufgeführt, für welche Flächen derzeit Planungsrecht geschaffen wird.

2.2 Gewerbeflächenbedarf

2.2.1 Gewerbeflächenbedarf für Witten

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans ist im Masterplan Wirtschaftsflächen Witten der Bedarf an Gewerbeflächen ermittelt worden. Die Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Witten basiert auf dem Prognosemodell GIFPRO. Das Modell beinhaltet sowohl den angebots- als auch den nachfrageorientierten Flächenbedarf. Der angebotsorientierte Ansatz geht davon aus, dass Flächen für die Beschäftigung aller Erwerbspersonen bereitgestellt werden müssen. Der nachfrageorientierte Ansatz hingegen bestimmt den Bedarf, der aufgrund der bisherigen Entwicklung durch Ansiedlungen, Erweiterungen, Verlagerungen und Neugründungen zu erwarten ist.

Dieses erste GIFPRO-Modell wurde vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung Nordrhein-Westfalen (ILS) weiterentwickelt. Bei der Weiterentwicklung wurden Änderungen bei den nachfrageorientierten Komponenten vorgenommen.

Die folgenden Komponenten sind in die Ermittlung des Flächenbedarfs eingegangen:

- Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte
- Gewerbeflächenbeanspruchende Arbeitslose
- Ansiedlungs-/ Verlagerungsquote
- Beschäftigtenbezogene Flächenkennziffer
- Freigesetzte und wieder verwendbare Gewerbeflächen

Mit dem Prognosemodell wurde für den Zeitraum von 2007 bis einschließlich 2021 (15 Jahre) ein Gewerbeflächenbedarf von 51,5 ha ermittelt.

Tabelle 2: Flächenbedarfsermittlung

	Masterplan Wirtschaftsflächen
für 15 Jahre (2007 bis 2021)	51,5 ha ¹

Quelle: CIMA (2007): Masterplan Wirtschaftsflächen Witten, Seite 67

Stellt man die vorhandenen Reserveflächen aus dem FNP der Bedarfsermittlung gegenüber, so stellt der Flächennutzungsplan ca. 20 % mehr Gewerbeflächen dar, als in 15 Jahren benötigt werden. Dies gibt einen Spielraum, der für eine flexible städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Im Masterplan Wirtschaftsflächen Witten (2007) ist dargestellt worden, dass

¹ Derzeit wird vom RVR in Zusammenarbeit mit den Kreisen und Kommunen im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans der Flächenbedarf für die einzelnen Kommunen berechnet, um festzulegen, wie viel Siedlungs- und Gewerbeflächen im Regionalplan aufzunehmen sind. Bislang liegen nur vorläufige Ergebnisse vor. Im Vergleich zum Masterplan Wirtschaftsflächen kommt der RVR mit seiner Berechnungsmethode auf ein vergleichbares Ergebnis.

nicht die gesamten ungenutzten Reserveflächen tatsächlich zur Verfügung stehen. Nach Auffassung des Gutachters sind zum einen die betriebsgebundenen Reserveflächen abzuziehen. Zudem wurden die Wickmann-Flächen (Annen) sowie die Thyssendeponie (Rüdinghausen) nur zur Hälfte in die Summe der Reserveflächen einbezogen, da sie nicht vollständig gewerblich genutzt werden könnten. Der Masterplan Wirtschaftsflächen kam zum Ergebnis, dass von den im Jahr 2007 bestehenden 70 ha Reserveflächen nur 24,5 ha tatsächlich zur Verfügung stünden. Bezogen auf den errechneten Bedarf von 2007 bis 2021 (15 Jahre) ergäbe sich ein Defizit von 32,3 ha. Dieses Defizit ist in den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht ablesbar.

Tabelle 3: Bilanzierung Gewerbeflächenangebot und -bedarf

	2007 – 2008	2008 – 2016	2016 – 2021	Summe
Abschließender Flächenbedarf	6,8 ha	27,5 ha	17,2 ha	51,5 ha
Ausgewiesene und auch verfügbare Reserven	3,4 ha	14,6 ha	1,2 ha	19,2 ha (plus 5,2 ha, die nach 2021 zur Verfügung stünden)
Flächendefizit	- 3,4 ha	- 12,9 ha	- 16,0 ha	- 32,3 ha

Quelle: Stadt Witten (2009): Flächennutzungsplan Unser Witten 2020. Band I: Begründung, Seite 90

2.2.2 Gewerbeflächenbedarf im Ennepe-Ruhr-Kreis

Laut Aussage des Kreises besteht im gesamten Ennepe-Ruhr-Kreis ein Defizit an Gewerbeflächen. Die bewegte Topographie und schützenswerten Siedlungs- und Naturbereiche erschweren die Suche nach geeigneten Standorten. Die Tabelle 4 führt die tatsächlich verfügbaren Flächen im Ennepe-Ruhr-Kreis und den drei kreisfreien Nachbarstädten auf.

Tabelle 4: Verfügbare GE-Flächen im EN-Kreis und Umfeld lt. Marktbericht 2012

Kommune	Größe [ha]	ohne Restriktion [ha]	kurzfristig [ha]	mittelfristig [ha]	langfristig [ha]	keine Angabe [ha]
Witten	29,76	15,94	12,66	2,55	2,91	11,64
Breckerfeld	---	---	---	---	---	---
Ennepetal	14,58	13,06	13,06	1,52	---	---
Gevelsberg	15,50	---	4,5	---	4,00	7,00
Hattingen	17,88	12,94	17,22	---	0,66	---
Herdecke	1,33	---	0,16	---	0,97	0,20
Schwelm	19,15	0,95	4,15	---	---	15,00
Sprockhövel	18,26	1,05	3,57	---	0,52	14,17
Wetter	16,50	12,74	12,62	0,44	3,44	---
EN-Kreis	132,96	56,68	67,94	4,51	12,5	48,01
Bochum	116,27	88,50	69,54	18,86	7,68	20,19
Dortmund	239,82	123,29	132,33	22,85	82,74	1,90
Hagen	55,26	28,89	26,45	5,02	23,80	---

Quelle: Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr (2012): Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr. Marktbericht 2012, Seite 21, 33, 35, 37, 39

Aufgrund der angespannten Situation bei Gewerbeflächen innerhalb des Kreises sollen neue Gewerbegebiete entwickelt werden. Der Regionalverband Ruhr (RVR) unterstützt das

gemeinsame Ziel der Kommunen und des Kreises, drei bis vier Standorte planerisch abzusichern und zu entwickeln. Voraussetzung hierzu ist,

- dass die Standorte interkommunal entwickelt und betrieben werden,
- dass die Standorte jeweils mindestens eine Flächengröße von 10 ha aufweisen,
- dass Standorte mit hoher ökologischer und städtebaulicher Qualität entwickelt werden und
- dass an anderer Stelle regionalplanerisch gesicherte Siedlungsflächen aus der Flächenkulisse entfallen, so dass sich per Saldo ein Gewinn für den Freiraum ergibt (Kompensation 1:2).

Neben der auf Kreisebene diskutierten interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung wird zurzeit im Zuge der Regionalplanaufstellung die Idee der regionalen Kooperationsstandorte diskutiert. Diese sollen die Region in die Lage versetzen, eine strategische Planung zur Schaffung von Angeboten für flächenintensive Ansiedlungen zu ermöglichen. Die regionalen Kooperationsstandorte sollen dabei mindestens in regionaler Abstimmung vorrangig jedoch in regionaler Kooperation entwickelt werden. Den Bedarf hat der RVR 2014 nach vorläufiger Berechnung mit 699,1 ha für das gesamte RVR-Gebiet ermittelt. Wie diese Flächen im RVR-Gebiet verteilt werden sollen, ist noch abzustimmen. Eine Bedarfsermittlung für den Ennepe-Ruhr-Kreis liegt der Stadt Witten konkret nicht vor.

2.3 Gewerbeflächennachfrage

Unabhängig von dem ermittelten Bedarf soll hier die Nachfragesituation der letzten Jahre bei der Stadt Witten dargestellt werden. Die Wirtschaftsförderung der Stadt Witten führt ein Verzeichnis der eingegangenen Anfragen von Unternehmen nach Gewerbeflächen. Die Dimension der nachgefragten Flächen im Einzelfall schwankte in den letzten Jahren zwischen 500 m² und 12 ha. In den vergangenen 3 Jahren wurden jährlich rund 20 (ernstzunehmende) Nachfragen erfasst, die zumindest über einen telefonischen Kontakt hinausgingen. Die Art der angesprochenen Nutzungsabsichten reicht dabei von der klassischen Gewerbenutzung im Produktions- bzw. Handwerksbereich, im (Groß-)Handels- oder Dienstleistungssektor bis zur Nutzung als Logistikstandort, für das Freizeit-Gewerbe („Fußballgolf-Anlage“) oder für individuelle Nutzungen, z.B. „Fläche für eine Hundeschule“. In Tabelle 5 ist abzulesen, aus welchen Sektoren die Anfragen eingingen.

Tabelle 5: Flächennachfragen in Witten nach Sektor

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Produzierendes Gewerbe	2	19	1	8	6	9	9
Handel	-	6	-	5	12	6	5
Verkehr + Logistik	2	8	1	3	-	3	2
Dienstleistungsgewerbe	2	10	4	5	2	5	3
insgesamt	6	43	6	21	20	23	19

Quelle: Stadt Witten, eigene Darstellung

In der Vergangenheit konnte zwei Firmen keine geeigneten Flächen im Stadtgebiet angeboten werden. Die Firmen suchten Flächen, die entweder größer als das vorhandene Angebot waren (ca. 20.000 bis 50.000 m²) oder bei denen die verkehrliche Anbindung und sonstige Infrastruktur nicht den Vorstellungen entsprach. Aufgrund der fehlenden Flächengröße in Witten ist ein namhaftes Unternehmen 2012 nach Bochum umgezogen.

3. Handlungsstrategie

Seit Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2007/2009 sind verschiedene Untersuchungen zum Thema Gewerbeflächenentwicklung erarbeitet worden. Diese dienen als Grundlage für

die weitere Behandlung des Themas. Eine kurze Übersicht der Untersuchungen und die Lagen im Stadtgebiet sind in Anlage 3 und 4 zu finden.

3.1 Entwicklung kommunaler Gewerbeflächen

Für die kommunale Gewerbeflächenentwicklung ist ein strategisches Handlungs- und Entwicklungskonzept aufzustellen. In diesem Konzept ist darzustellen

- wie die aktuelle und zukünftige sektorale Nachfrage in Witten und im Ennepe-Ruhr-Kreis zu bewerten ist,
- welche Anforderungen seitens der Unternehmen an Gewerbe- und Industrieflächen gestellt werden,
- welche der im FNP dargestellten Flächen den Anforderungen genügen,
- ob ggf. Flächen, die sich als ungeeignet erwiesen haben, gegen neu auszuweisende Flächen getauscht werden sollten,
- in welcher Priorität die Flächen zu entwickeln sind.

Die Entwicklung der bereits angelaufenen Projekte „Bebbelsdorf“, „Drei Könige“, „Güterbahnhof Ost“ und „Rüdinghauser Feld“ (Fahrsicherheitszentrum) werden weiter vorangetrieben, um kurzfristig planungsrechtlich gesicherte Flächen zur Verfügung zu stellen.

3.2 Interkommunale Gewerbegebiete

Neben der kommunalen Flächenentwicklung ist das Thema der interkommunalen Flächenentwicklung zu bearbeiten. Zur Sicherung größerer Gewerbeflächen sollen zwei Wege parallel begangen werden.

3.2.1 Interkommunale Gewerbegebiete im Ennepe-Ruhr-Kreis

Zum einen soll auf Basis der vorliegenden Untersuchungen („Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung im EN-Kreis“ und „Machbarkeitsstudie zur interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung“) zumindest eine Fläche im Stadtgebiet Witten als interkommunale Gewerbefläche im Regionalplan aufgenommen werden. Die Machbarkeitsstudie zur interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung von 2014 hat die Flächen an der Kleinherbeder Straße sowie an der Pferdebachstraße als „gut geeignet“ eingestuft. Es sind jedoch noch weitere Untersuchungen insbesondere hinsichtlich der Umweltbelange (Artenschutz, klimatische Auswirkungen etc.) erforderlich, um eine abschließende Eignung festzustellen.

Die planungsrechtliche Sicherung auf regionaler Ebene ist erforderlich, um als Kommune die Option zu haben, eine zu konkretisierende gewerbliche Entwicklung auf Ebene der Bauleitplanung (FNP und Bebauungsplan) zu ermöglichen. Es handelt sich bei den Standorten in Witten um Bereiche, die bislang im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ und im Regionalplan als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ sowie „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ und „Regionale Grünzüge“ dargestellt sind.

Der Regionalverband Ruhr (RVR) erarbeitet derzeit die Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr. Planungen auf kommunaler Ebene müssen aus dem Regionalplan abgeleitet sein. Hinsichtlich der Gewerbegebietsentwicklung in Witten bedeutet dies, dass Gewerbegebietsausweisungen nur dort stattfinden können, wo sie im Regionalplan festgelegt sind. Daher ist es wichtig im Prozess der Neuaufstellung des Regionalplans daran mitzuwirken, dass die kommunalen Zielvorstellungen mit einfließen.

Die Machbarkeitsstudie zur interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung ist in Abstimmung zwischen RVR, Kreis und den kreisangehörigen Kommunen erarbeitet worden. Die Ergebnisse wurden dem EN-Kreis im Ausschuss für Kreisentwicklung, Wirtschaft, Verkehr und Demografie am 06.11.2013 in einer Präsentation vorgestellt. Der RVR hat am 10.03.2014 seinem Planungsausschuss die Ergebnisse der Studie vorgelegt (Drucksache

Nr. 12/1076). In der Vorlage ist formuliert, dass der Dialog mit dem RVR weitergeführt werden soll, wenn sich die kreisangehörigen Städte prinzipiell auf die Realisierung einzelner Standorte in interkommunaler Trägerschaft verständigt haben. Dies ist die Voraussetzung für die Umsetzung der weiteren vereinbarten Arbeitsschritte wie die Identifizierung von Tauschflächen sowie die Abstimmung von Qualitätskriterien.

3.2.2 Interkommunale Gewerbegebiete auf den „Opel-Flächen“ in Bochum

Zum anderen soll die Verwaltung weiterhin daran arbeiten, dass Teile der in Bochum frei werdenden Opel-Flächen im Rahmen einer interkommunalen Nutzung auch von Witten genutzt werden können. Allerdings kann zurzeit auf die Entwicklung nur bedingt Einfluss genommen werden. Für die Entwicklung der Werksflächen wurde eigens die Bochum Perspektive 2022 GmbH gegründet mit der Adam Opel AG und Stadt Bochum als Gesellschafter, die gerade die Arbeit aufnimmt. Zielsetzung ist es, zunächst Teilflächen des Werkes 1 aufzubereiten. Hierfür ist ein zweistelliger Millionenbetrag erforderlich. Darüber hinaus gibt es das Ansiedlungsinteresse eines großen Logistiklers, der auch Ersatzarbeitsplätze für die Opelbeschäftigten bietet soll. Die Umsetzung dieser Ansiedlung hat aus Sicht der Stadt Bochum Vorrang. Deswegen ist es zum jetzigen Zeitpunkt noch völlig unklar, welche Flächen (Größe, Qualität, Eignung) für eine interkommunale Entwicklung zur Verfügung stehen und vor allem, wie eine Beteiligung organisatorisch und finanziell aussehen könnte. Aus diesem Grund sind alternativ zu den Bochumer Flächen weitere interkommunale Gewerbeflächen im Ennepe-Ruhr-Kreis planerisch zu sichern.

4. Empfehlung

4.1 Kommunale Entwicklung FNP-Reserveflächen weiterentwickeln

Die planungsrechtlich im Flächennutzungsplan gesicherten Gewerbeflächen sollen weiterentwickelt werden. Die Flächen sind in drei Kategorien zu behandeln.

1. Gewerbeflächenreserven, die bereits über einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert sind:
Die Verwaltung soll die Marktfähigkeit prüfen und mit den Eigentümern eine Vermarktungsstrategie entwickeln und umsetzen.
2. Gewerbeflächenreserven, für die ein Bebauungsplanverfahren derzeit durchgeführt wird:
Die Verfahren sind von der Verwaltung möglichst zeitnah durchzuführen. Parallel dazu wird die Verwaltung Vermarktungsstrategien mit den Eigentümern erarbeiten.
3. Gewerbeflächenreserven, für die noch kein Bebauungsplanverfahren angedacht ist:
Die Flächen sind von der Verwaltung ggf. über Beauftragung eines externen Büros auf ihre Eignung zu prüfen und Hemmnisse herauszustellen. Gleichzeitig soll aufgezeigt werden, für welche Flächen ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden soll und bei welchen Flächen die Hemmnisse für eine Entwicklung zu hoch sind. Diese Flächen sind ggf. für einen Flächentausch vorzusehen.

4.2 Doppelstrategie interkommunale Gewerbeflächen

Für die Nutzung interkommunaler Gewerbeflächen soll eine Doppelstrategie genutzt werden. Die Verwaltung wird darauf hinwirken, dass sowohl die Standorte Kleinherbeder Straße als auch Pferdebachstraße in den Regionalplan als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung aufgenommen werden. Gleichzeitig sollen Verhandlungen über eine Beteiligung an den „Opel-Flächen“ in Bochum geführt werden.

Die Flächen im Regionalplan sollen nur als Reserve gelten, falls eine Zusammenarbeit mit Bochum und somit ein Zugriff auf die „Opel-Flächen“ nicht gelingt. In diesem Fall müsste mindestens ein regionaler Partner aus dem Ennepe-Ruhr-Kreis gefunden werden, mit dem das interkommunale Gewerbegebiet realisiert werden kann. Mit dem Regionalverband Ruhr wäre abzustimmen, welche städtebaulichen Anforderungen erfüllt werden müssen und welche Kompensationsflächen angerechnet werden (Flächentausch auf FNP-Ebene).

In Vertretung

gez.
Dr. Bradtke

Anlagen:

Anlage 1a: Übersichtskarte Gewerbeflächen Nord in Witten

Anlage 1b: Übersichtskarte Gewerbeflächen Süd in Witten

Anlage 2: Tabelle Gewerbeflächenreserven

Anlage 3: Übersicht zu bisher vorliegenden Untersuchungen

Anlage 4: Übersichtskarte Untersuchungsflächen

Folgende Unterlagen werden den Fraktionen auf CD-Rom zur Verfügung gestellt:

- Baulandanalyse (2007) vom Büro scheuven + wachten
- Masterplan Wirtschaftsflächen (2007) vom Büro CIMA
- Diplomarbeit Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung im Ennepe-Ruhr-Kreis (2009)
- Marktbericht der Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr (2012)
- Machbarkeitsstudie zur interkommunalen Gewerbeentwicklung (2014) vom Büro Baasner