



Wirtschaftsflächen aktivieren

Potenziale für die Wirtschaft in die Umsetzung bringen

Vorwort



Gewerbe- und Industriegebiete bilden das Rückgrat der regionalen Wirtschaft. Bestehende und neue Wirtschaftsflächen planerisch zu sichern ist daher eine wichtige Entwicklungsgrundlage für die regionale Wirtschaft. Diese Flächenpotenziale zu mobilisieren und einer gewerblichen Nutzung zuzuführen ist notwendig, damit bereits ansässige Unternehmen erweitern und sich neue Unternehmen ansiedeln können.

Öffentliche Planungsträger und Unternehmen stehen bei der Aktivierung von Flächenreserven jedoch vor großen Herausforderungen, die komplizierte und lange Mobilisierungsprozesse zur Folge haben. Veränderte Rahmenbedingungen der letzten Jahre haben die Herausforderungen bei der Flächenmobilisierung zusätzlich erhöht. So treffen Flächenbedarfe der Wirtschaft auf die steigende Flächennachfrage für erneuerbare Energien und andere Nutzungen, bspw. Wohnen. Gleichzeitig sinkt insgesamt die Verkaufsbereitschaft von Eigentümern. Parallel werden planungs- und umweltrechtliche Anforderungen zunehmend komplexer.

Der Mobilisierung planungsrechtlich gesicherter Flächenreserven kommt daher eine zunehmende Bedeutung zu. Verschiedene Handlungsansätze werden bereits von Wirtschaftsförderungen sowie von Stadt- und Regionalplanungsbehörden in der Region Nord Westfalen erfolgreich umgesetzt. Diese Publikation zeigt anhand von Beispielen aus der Praxis auf, wie Kommunen und Unternehmen, unterstützt durch weitere öffentliche Akteure, erfolgreich gemeinsam Flächen aktivieren können.

Die nachfolgenden Inhalte basieren auf verschiedenen Grundsatzpositionen, insbesondere auf den 2020 durch die Vollversammlung der IHK Nord Westfalen beschlossenen Eckpunkten zur nachhaltigen Regionalentwicklung.

Münster im August 2023

Dr. Benedikt Hüffer
Präsident
IHK Nord Westfalen

Dr. Fritz Jaeckel
Hauptgeschäftsführer
IHK Nord Westfalen

Zentrale Botschaften:

Alle verfügbaren Flächenpotenziale nutzen

Die Planung, Sicherung und Aktivierung von Wirtschaftsflächen muss nachfragegerecht erfolgen. Regionale und kommunale Strategien für die Planung und Entwicklung von Wirtschaftsflächen sollten daher alle wesentlichen drei Handlungsansätze umfassen:

- » **Aktivierung neu ausgewiesener Flächen** Seite 4-5
- » **Reaktivierung von Konversions- und Brachflächen** Seite 6-7
- » **Mobilisierung von Potenzialen in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten** Seite 8-9

Flächenreserven in schnellen Verfahren aktivieren

Von der Planung bis zur Nutzung einer Fläche vergehen oft Jahre. Für eine schnellstmögliche Aktivierung von Flächen sollten Kommunen gemeinsam mit entsprechenden Akteuren, etwa Flächeneigentümern, zusammenarbeiten. Die Inanspruchnahme von fachlicher oder finanzieller Unterstützung kann zu einer Verfahrensbeschleunigung beitragen.

Fördermittel bereitstellen und nutzen

Die Aufbereitung und Erschließung von Flächen, insb. von altindustriellen Standorten, ist häufig nicht alleine aus kommunalen oder betrieblichen Mitteln zu leisten. Entsprechende Förderfonds auf Landes- oder Bundesebene zur finanziellen Unterstützung der Kommunen und Unternehmen sind daher notwendig. Gleichzeitig müssen verfügbare Fördermittel von Kommunen als Handlungsstrategie für die Standortentwicklung erkannt und genutzt werden.

Wirtschaftsflächen sichern

Wirtschaftsflächen sind insbesondere in städtischen Räumen Verdrängungstendenzen ausgesetzt. Dies äußert sich beispielsweise in der ersatzlosen Rücknahme von im Regionalplan oder Flächennutzungsplan dargestellten Wirtschaftsflächen oder in der Umnutzung von Gewerbe- und Industriegebieten durch nicht-gewerbliche Nutzungen. Beispielsweise gab die Wirtschaft in den Städten Bottrop, Gelsenkirchen und Münster zwischen 2016 und 2021 in Summe 134 ha an andere Nutzungen ab. Planungsträger und Gesetzgeber sollen daher bestehende planerische Möglichkeiten zur Sicherung von Wirtschaftsflächen ausschöpfen und, wo notwendig, neue Steuerungsinstrumente entwickeln.

Planerische Voraussetzungen für aktivierbare Flächen schaffen

Eine bedarfsgerechte Ausweisung neuer Wirtschaftsflächen ist für die regionale Wirtschaftsentwicklung eine wichtige Grundlage. Damit für Unternehmen Ansiedlungen, Erweiterungen oder Betriebsverlagerungen möglich werden, müssen daraus vermarktungsreife Flächen entwickelt werden. Grundlage dafür ist beispielsweise die Anwendung regionaler und kommunaler Planinstrumente, etwa zur flexiblen Ausweisung von Wirtschaftsflächen oder zur Steuerung konkurrierender Nutzungen.



1. Aktivierung neu ausgewiesener Flächen

Im Regionalplan oder Flächennutzungsplan dargestellte Wirtschaftsflächen stellen eine wichtige Grundlage für die Planungs- und Investitionssicherheit von Unternehmen dar. Diese Flächen zu entwickeln, ist von besonderer Bedeutung für die Wirtschaft.

Handlungsansätze:

Übersicht über vorhandene Flächen schaffen

Die detaillierte Übersicht über Flächenreserven ist ein wichtiger Baustein für eine quantitativ ausreichende und qualitativ differenzierte Bereitstellung von Wirtschaftsflächen. Hierfür kommt etwa eine Aufschlüsselung der Flächen nach eigentumsrechtlicher Verfügbarkeit, potenziellen Nutzungsmöglichkeiten, Restriktionen oder zeitlichem Aktivierungsrahmen in Betracht. Auf Grundlage dieses Monitorings können beispielsweise auch langfristig nicht nutzbare Flächen zurückgenommen und die Wirtschaftsflächenentwicklung auf geeignete Standorte gelenkt werden.

Flächentauschverfahren durchführen

Ein Flächentauschverfahren bietet sich an, um Flächen ohne Entwicklungsoptionen gegen realisierbare Flächen zu tauschen: Können Brach- oder neu ausgewiesene Flächen nicht entwickelt werden, werden diese dem Freiraum zugeführt, um im Gegenzug raumverträglich Freiraumflächen für eine Wirtschaftsnutzung zu aktivieren.

Flexible Handlungsoptionen schaffen

Eine flexible Ausweisung von Wirtschaftsflächen schafft alternative Flächenoptionen und erleichtert so deren Entwicklung: Im Regionalplan können Kommunen flexibel festlegen, wo im Gemeindegebiet Wohn- oder Gewerbegebiete entstehen können und so einen größeren „Suchraum“ als Potenzialflächen für ihre Siedlungsentwicklung nutzen. Es kann letztlich nur der Anteil in Anspruch genommen werden, der dem errechneten Bedarf entspricht. So wird mehr Flexibilität bei der Ausweisung von Siedlungsflächen erreicht und die Planung und Entwicklung durch größere kommunale Handlungsspielräume vereinfacht und beschleunigt.

Effiziente Flächennutzung gewährleisten und Flächenkonkurrenzen steuern

Auf gesamtstädtischer Planungsebene können Kommunen mittels räumlicher Entwicklungskonzepte oder Steuerungskriterien Erweiterungsflächen für die Wirtschaft vor konkurrierenden Nutzungen, bspw. erneuerbaren Energien, sichern. Der hohe Flächendruck aufgrund steigender Nutzungskonkurrenzen macht solche, die formelle Planung ergänzenden Steuerungsansätze zunehmend erforderlich. Um auf Ebene der Bauleitplanung eine effiziente Nutzung von Gewerbe- und Industriegebieten zu gewährleisten, bietet sich der Ausschluss von Nutzungen, die planungsrechtlich nicht auf diese Flächen angewiesen sind, an.

Probleme bei der Flächenaktivierung !

- Lange und komplizierte Planungsverfahren
- Unterschiedliche Entwicklungs- und Preisvorstellungen von Kommunen, Flächeneigentümern und potenziellen Nutzern
- Eingeschränkte gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten durch schutzwürdige Nutzungen im Umfeld
- Widerstand gegen die Ausweisung und Aktivierung von Wirtschaftsflächen durch Anwohnende und Interessensvertretungen
- Verringerung der nutzbaren Fläche durch Kompensationsmaßnahmen



Umsetzungsbeispiele

Business Metropole Ruhr: Digitaler Gewerbeflächenatlas als Vermarktungs- und Planungsgrundlage

Häufig ist unklar, ob Flächenpotenziale tatsächlich nutzbar sind oder ob Hemmnisse die Mobilisierung erschweren. Das RuhrAGIS der Business Metropole Ruhr schlüsselt Wirtschaftsflächen im gesamten Ruhrgebiet nach Nutzbarkeit und zeitlicher Verfügbarkeit auf. Durch den detaillierten Überblick über Flächenreserven schafft es die Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wirtschaftsflächen. Unternehmen nutzen die Flächendaten für die Standortakquise. Die Flächenpotenziale und sich daraus ergebende Handlungserfordernisse werden als regelmäßiges Monitoring der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

„Ein detaillierter Überblick über Flächen und ihre Eigenschaften ist ein wertvolles Instrument – für Unternehmen, um nutzbare und passende Standortorte zu finden – und für Kommunen, als Grundlage für die Gewerbeflächenplanung.“

Jörg Kemna, Leiter Strukturpolitik & Fördermittel, Wachstumsmärkte, Prokurist Business Metropole Ruhr GmbH

„Wasserstoff, Digitalisierung, Rückverlagerung von Prozessketten – Die Wirtschaft verändert sich. Um das Potenzial unserer Region zu nutzen, müssen die benötigten Flächen bereitgestellt werden. Voraussetzung dafür ist ein regionaler Überblick, welche vermarktungsreifen Flächen vorhanden sind und wo neue Flächen entwickelt werden müssen.“

Lars Baumgürtel, Geschäftsführer der ZINQ GmbH & Co. KG, Vizepräsident der IHK Nord Westfalen

Stadt Ochtrup: Sicherung von Wirtschaftsflächen durch kommunale Planung

Die noch vorhandenen Flächenpotenziale in Mischgebieten, Gewerbe- und Industriegebieten stehen einer hohen Nachfrage gegenüber – sowohl von Unternehmen mit Flächenbedarfen für Erweiterungen oder Neuansiedlungen als auch beispielsweise von Projektentwicklern aus dem Bereich der Erneuerbaren Energien. Um den Nutzungskonkurrenzen angemessen zu begegnen, hat die Stadt Ochtrup im Rahmen der Bauleitplanung Steuerungsansätze für Wirtschaftsflächen entwickelt. So wird das vorhandene Flächenangebot in Gewerbe- und Industriegebieten vorrangig dem produzierenden Gewerbe vorbehalten. Gleichzeitig soll den Erneuerbaren Energien – insbesondere Photovoltaikanlagen – konstruktiv Raum geschaffen werden.

„Um dem stets größer werdenden Flächendruck zu begegnen, steuert die Stadt Ochtrup aktiv im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Ein wichtiges Thema ist dabei die Freihaltung von gewerblichen Flächen für produzierendes Gewerbe. Beispielsweise schließt die Stadt Ochtrup in Rücksprache mit der Wirtschaftsförderung in Gewerbegebieten PV-Anlagen auf Freiflächen aus.“

Karin Korten, Fachbereichsleiterin Planen, Bauen, Umwelt, Stadt Ochtrup

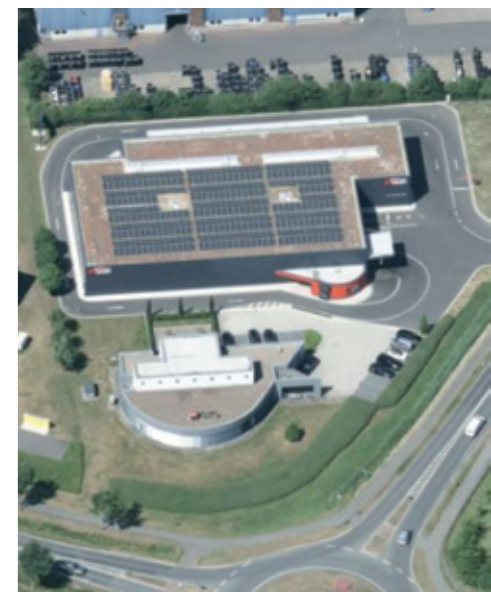
„Zunehmende Nutzungskonkurrenzen dürfen nicht zu einem Hemmnis der regionalen Wirtschaftsentwicklung werden. Es ist daher wichtig, dass auf regionaler und kommunaler Ebene Rahmenbedingungen und Instrumente geschaffen werden, die die unterschiedlichen Flächenansprüche berücksichtigen und steuern.“

Gustav Deiters, Geschäftsführer Crespel & Deiters GmbH & Co. KG, Vizepräsident der IHK Nord Westfalen



Das ehemalige Zechengelände Schalker Verein in Gelsenkirchen ist eine der Flächen, deren (Re)-Aktivierung mit Herausforderungen verknüpft ist. Heutzutage stehen dort Flächen für die Wirtschaft zur Verfügung.

Photovoltaik-Anlage auf dem Dach einer Gewerbeimmobilie im Gewerbegebiet Teupenhook in Ochtrup.



2. Reaktivierung von Konversions- und Brachflächen

Probleme bei der Flächenreaktivierung !

- Gewerbliche Wiedernutzung durch Emissionsbegrenzungen, häufig durch herangerückte Wohnbebauung, eingeschränkt
- Kosten- und zeitaufwendige Aufbereitung aufgrund von Altlasten
- Komplexe Planungs- und Entwicklungsprozesse, die umfangreiche Personal- und Finanzressourcen erfordern
- Unterschiedliche Preis- und Entwicklungsvorstellungen von Kommune, Eigentümern und potenziellen Nutzern
- Unpassende Flächenschnitte und unzureichende Verkehrserschließung
- Planerische Umwidmung statt Aufbereitung für gewerbliche Nutzung

Ein sparsamer Umgang mit der begrenzten Ressource Fläche und das politische Ziel einer reduzierten Flächeninanspruchnahme rücken die Reaktivierung alter Wirtschaftsflächen in den Fokus der Flächenentwicklung. Besonders in der Emscher-Lippe-Region ist ein Großteil der noch vorhandenen Flächenreserven in alten Industriestandorten gebunden. Gleichzeitig sind Brach- und Konversionsflächen in besonderem Maße mit Nutzungsrestriktionen und Mobilisierungshemmnissen behaftet, welche Investitionen in Brachflächen hemmen, die Aktivierung erschweren und daher flächenspezifische Handlungsansätze erforderlich machen.

Handlungsansätze:

Fördergelder bereitstellen und nutzen

Für die Aufbereitung von Brach- und Konversionsstandorten zu marktfähigen Gewerbeflächen sind erhebliche Investitionen nötig, die von Unternehmen und von Kommunen häufig nicht allein bewältigt werden können. Entsprechende Flächenentwicklungsfonds auf Landes- oder Bundesebene zur finanziellen Unterstützung sind daher notwendig. Ein Förderfonds zum kommunalen Flächenerwerb, für Planungs- und Aufbereitungsleistungen oder zur Altlastenbeseitigung kann gerade finanzschwächeren Kommunen Spielräume bei der Flächenaufbereitung oder bei Uneinigkeit mit Flächeneigentümern eröffnen. Gleichzeitig müssen Kommunen verfügbare Fördermittel als Strategie für die Standort- und Flächenentwicklung erkennen und nutzen.

Externe Fachexpertise einholen

Die Aufbereitung von Brachflächen erfordert regelmäßig einen hohen Personalaufwand und Spezialkenntnisse insbesondere in den Bereichen Planungs-, Umwelt- und Fördermittelrecht. Gerade kleinen Kommunen fehlen dafür häufig die Personalkapazitäten und die fachliche Spezialisierung. Öffentliche Projektentwicklungsgesellschaften und Berater können die Kommunen mit externem Personal, speziellem Know-How und ihren Erfahrungen aus vorherigen Projekten bei der Flächenentwicklung unterstützen.

Akteure zusammenführen

Das Zusammenführen der beteiligten Akteure in einer Projektentwicklungsgesellschaft bietet die Chance, die Steuerung des Aktivierungsprozesses an einer verantwortlichen Koordinierungsstelle zu bündeln und einen rechtlich handlungsfähigen Rahmen zu schaffen. Auch die parallele Entwicklung verschiedener – profitabler ebenso wie schwer zu entwickelnder – Flächen unter dem Dach einer Entwicklungsgesellschaft ist denkbar, um die Aktivierung schwer entwickelbarer Flächen zu fördern.

Sicherung der wirtschaftlichen Nutzung

Temporär ungenutzte Wirtschaftsflächen sollten vor planerischer Umwidmung in nicht-gewerbliche Nutzungen und heranrückender Wohnbebauung geschützt werden, um eine wirtschaftliche Nutzung langfristig und vollumfänglich zu erhalten. Hierzu sollten Kommunen planerisch steuernd tätig werden und konsequent das Instrumentarium der Bauleitplanung zugunsten von gewerblichen Nutzungen einsetzen, bspw. durch Ausweisung von Pufferzonen oder Festsetzung passiver Immissionschutzmaßnahmen oder Abstandsflächen außerhalb der Wirtschaftsflächen.



Umsetzungsbeispiele

Stadt Recklinghausen: Reaktivierung ehemaliger Montanflächen

Nach dem Rückzug des Bergbaus von den Flächen der Schachanlage Blumenthal 1/2/6 sollten diese einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die absehbar endlichen Flächenreserven im Stadtgebiet erforderten die Reaktivierung der Fläche durch aufwendige und kostenintensive Maßnahmen. Mit der Abwicklung der baulichen Maßnahmen wurde die Tochtergesellschaft der Stadt, die Stadtentwicklungsgesellschaft Recklinghausen mbH, beauftragt. Die technische Koordination der baulichen Arbeiten wurde NRW.URBAN übertragen, die unter anderem die Sanierungsarbeiten, die Kampfmitteluntersuchungen, aber auch die notwendigen Abrissarbeiten überwachte. Die Fördermittel aus dem Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramm ermöglichten die Beauftragung externer Fachunternehmen zur Aufbereitung der Fläche. Etwa 11 ha Brachfläche – es wurden zwei angrenzende Flächen einbezogen – konnten somit erfolgreich aktiviert und der Wirtschaft zur Verfügung gestellt werden.

„Die planerische Sicherung und die qualitativ hochwertige Aktivierung brachgefallener Standorte ist gerade in altindustriellen Regionen eine wichtige Stütze bei der Bereitstellung von Wirtschaftsflächen. Die Nachfrage aus der Wirtschaft rechtfertigt die aufwendigen Aktivierungsprozesse.“
Ekkehard Grunwald, Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer Recklinghausen

„Aus vielen Projekten in NRW bringen wir Kenntnisse und Erfahrungen in die Flächenaktivierung ein. Dadurch konnten wir den Aktivierungsprozess der Fläche Blumenthal 1/2/6 beschleunigen und die Aufbereitung auf die potenziellen Nutzer abstimmen.“ Helge Mankowski, NRW.URBAN

„Unser Unternehmen plant und realisiert Produktions-, Förder- und Lagersysteme vorrangig für Kunden aus der Lebensmittelindustrie. Seit 2013 sind wir in Recklinghausen ansässig und waren lange auf der Suche nach einer dringend benötigten Erweiterungsoption. Es freut uns, dass wir nun auf Blumenthal eine solche gefunden haben und in Recklinghausen bleiben können.“
Andreas Güth, Geschäftsführer FactoryXperts Deutschland GmbH



Zukünftige Nutzung der Fläche Blumenthal. Im denkmalgeschützten Lokschiuppen (rechts) konnte das Unternehmen FactoryXperts angesiedelt werden.

Stadt Hörstel: Umnutzung ehemaliger Militärfelder

Die Stilllegung des NATO-Flugplatzes in Dreierwalde bot der Stadt Hörstel die Möglichkeit, die ehemaligen Militärfelder für die Wirtschaft wiedernutzbar zu machen. Von dem 100 ha großen Areal werden rund 25 ha zu Gewerbebaufläche entwickelt. Hier finden Betriebe Platz, die auf die spezifischen Eigenschaften des ehemaligen Flugplatzes angewiesen sind. Zugleich wird ortsansässigen Unternehmen eine Entwicklungsperspektive geboten. Die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Forschung, Entwicklung und Fertigung „energiespezifischer“ Produkte stehen auf dem 35 ha umfassenden Energie-Innovationspark im Fokus. Zur Aktivierung der Fläche suchte die Stadt Hörstel frühzeitig den Austausch mit Akteuren aus Politik und Gesellschaft. Zudem unterstützt mit der Firma BEN-tec ein externer Projektwickler die Stadt bei der notwendigen Fördermittelbeantragung.

„Der Flugplatz Dreierwalde bietet für uns die einmalige Gelegenheit, eine große Gewerbefläche zu entwickeln. Gerade mit Blick auf die begrenzte Ressource Fläche wird es in Zukunft nur schwer möglich sein, Gewerbeflächen auszuweisen. Mit dieser Fläche haben wir für die nächsten Jahre gut vorgesorgt.“ David Ostholthoff, Bürgermeister Stadt Hörstel

„Die Lage und bestehende Infrastruktur des Flugplatzes garantiert beste Bedingungen, um den Standort zu einem Knotenpunkt der Wasserstoffwirtschaft zu entwickeln. Dafür sind allerdings Fördermittel notwendig. Hierbei unterstützen wir die Stadt mit unserer Expertise.“ Sebastian Niehoff, Firma BEN-tec, Projektwickler auf der Fläche des ehemaligen Flugplatzes

Luftaufnahme des Flugplatzes Dreierwalde. Die vorhandene Erschließung und Bebauung wird zum Teil durch die neuen Betriebe weitergenutzt.



3. Mobilisierung von Potenzialen in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten

Probleme bei der Flächenmobilisierung !

- Ein Großteil der Reserveflächen ist betriebsgebunden und steht dem freien Markt nicht zur Verfügung
- Unpassende Flächenzuschnitte und Verkehrserschließungen
- Kleinteiligkeit der Grundstücke und Eigentümerstrukturen
- Flächeneigentümer schwer identifizier- oder erreichbar
- Fehlende oder nicht zentral zusammengeführte Informationen über brachliegende Flächen erschweren die Beurteilung zur Nutzbarkeit

In bereits genutzten Gewerbegebieten bestehen zahlreiche (Teil-)Flächen, die durch Aktivierung, Umlegung oder Nachverdichtung Potenziale für eine effizientere Nutzung der bestehenden Fläche bieten. Entwicklungen im Wirtschaftsflächenbestand leisten einen Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Fläche und erfordern gleichzeitig in besonderem Maße den Ausgleich nachbarschaftlicher Interessen der ansässigen Unternehmen.

Flächenpotenziale in Bestandsgebieten stellen für viele Kommunen einen wesentlichen Baustein der Gewerbeflächenreserven dar. Gleichzeitig reduzieren diese Reserven – unabhängig von ihrer tatsächlichen Verfügbarkeit – auf Ebene der Regionalplanung die neu entwickelbaren Gewerbeflächen und können dadurch den kommunalen Handlungsspielraum einschränken.

Handlungsansätze:

Flächenreserven in Bestandsgebieten identifizieren und Informationen bündeln

Eine strategische Bestandsbetrachtung und ein regelmäßiges Monitoring der Wirtschaftsflächen auf dem Gebiet einer Kommune kann bei der Identifizierung brachgefallener und untergenutzter Flächen im Stadtgebiet helfen und darüber hinaus Entwicklungslinien für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung aufzeigen. Die Bündelung standortspezifischer Informationen und der fachgebietsübergreifende Austausch innerhalb der Kommunalverwaltung kann die Identifizierung und Aktivierung von Flächenreserven beschleunigen. Diese Bestandsbetrachtung kann Grundlage eines kommunalen Gewerbeflächenkonzeptes sein und später in Form eines Reserveflächenkatasters fortgeschrieben werden.

Angebot und Nachfrage systematisch managen

Eine regelmäßige Kommunikation zwischen Verwaltung, Politik und Betrieben fördert den Informationsaustausch zu perspektivisch verfügbaren Bestandsflächen und Erweiterungs- oder Verlagerungsbedarfen von Unternehmen vor Ort. Dieses kommunale Grundstücksmanagement bringt Flächenangebot und Nachfrage zusammen und hilft so Unternehmen geeignete Standorte vor Ort zu finden. Gleichzeitig werden auf diese Weise Leerstand und ungenutzte Flächen verhindert und Trading-Down-Effekten in Gewerbegebieten vorgebeugt.

Anpassung von Bauleitplänen

Die bedarfsorientierte Anpassung von Bebauungsplänen schafft die Voraussetzung für eine effiziente Grundstücksnutzung oder Unternehmenserweiterungen in bestehenden Gewerbe- oder Industriegebieten. So können beispielsweise die überbaubaren Flächen vergrößert werden, indem nicht genutzte Verkehrsflächen der zu bebauenden Fläche zugeschlagen werden. Ein regelmäßiger Austausch zwischen Betrieben und Verwaltung ist die Grundlage, um betriebliche Belange in Bebauungsplanverfahren einzubringen.

Umsetzungsbeispiele

Stadt Dorsten: Unternehmenserweiterung durch Verlegung der Erschließung

Die Firma Baumeister plante die Errichtung einer weiteren Werkshalle. Die Nachbargrundstücke eigneten sich aus verschiedenen Gründen (Baurecht und bereits bebaut) nicht für eine Erweiterung. Auch das eigene Betriebsgrundstück bot im damaligen Zustand keine Flächen für neue Gebäude. Erweiterungspotenzial bestand lediglich auf der Fläche der verpflichtend vorgeschriebenen Feuerwehrezufahrt, die über das Grundstück der Fa. Baumeister verlief. Um dieses Potenzial nutzbar zu machen, verlegte man die Feuerwehrezufahrt auf ein – im Eigentum der Wirtschaftsförderung – befindliches Nachbargrundstück und schuf somit Raum für die Erweiterung der Firma, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Auch die vorgeschriebenen Abstandsflächen wurden dort verortet. Das Nachbargrundstück bleibt im Eigentum der Wirtschaftsförderung, die Erschließung und Abstandsflächen werden über eine Grunddienstbarkeit gesichert. Bereits in der Vergangenheit konnten die Stadt und die Fa. Baumeister, durch Flächenmanagement, gemeinsam Flächen zur Betriebserweiterung mobilisieren.

„Unternehmensentwicklung durch kreative Maßnahmen auch dort zu ermöglichen, wo keine Flächen zur Verfügung stehen, ist für uns angewandte Wirtschaftsförderung.“

Markus Funk, Geschäftsführer Wirtschaftsförderung in Dorsten (WINDOR) GmbH

„Engagement und Einfallsreichtum der Wirtschaftsförderung sowie ein enger und etablierter Austausch zwischen der Stadt und unserem Unternehmen ermöglichten die Erweiterung am bestehenden Standort und sichern unsere unternehmerische Zukunft in Dorsten.“

Jörg Baumeister, Geschäftsführer BAUMEISTER – Unternehmen für Inneneinrichtungen GmbH & Co. KG



Luftbild des Baumeister-Geländes (rot umrandet): Die verlegte Feuerwehrezufahrt (weiß) nördlich des Betriebsgeländes ermöglicht die Errichtung neuer Betriebsgebäude.

Stadt Vreden: Effizientere Flächennutzung durch aktive Bestandsentwicklung

Durch ein enges Netzwerk zwischen Stadtverwaltung und Unternehmen legt die Stadt Vreden die Grundlage für die effizientere Nutzung ihrer Industrie- und Gewerbegebiete. Entscheidend ist dabei auch der schnelle Informationsaustausch durch eine enge verwaltungsinterne Kooperation zwischen Stadtplanung, Liegenschaftsverwaltung und Wirtschaftsförderung. Durch Informationsaustausch und Bündelung zu minder- oder ungenutzten Flächen, konnte etwa die Nutzung bestehender Gewerbegebiete intensiviert werden, ohne neue Flächen auszuweisen, zudem wurden Unternehmenserweiterungen mittels Flächentausch oder Umsiedlung anderer Unternehmen organisiert. Durch die Rückhaltung von Reserveflächen im Bestand sichert die Stadt zudem Potenziale für zukünftige Erweiterungen. Auch konnten Betrieben erfolgreich Möglichkeiten zur effizienteren Grundstücknutzung aufgezeigt werden. Dadurch wurden, etwa durch mehrgeschossige Büro- oder Lagergebäude, Unternehmensexpansionen im Bestand ermöglicht.

„Neben der stetigen Erweiterung unserer Gewerbe- und Industriegebiete ist das aktive Bestandsmanagement für uns der wichtigste Baustein um Unternehmen Flächen anbieten zu können. Durch Absprachen, liegenschaftliche Regelungen oder Anpassungen des Planungsrechts schaffen wir Raum für mehr gewerbliche Nutzung auf gleicher Fläche.“

Joachim Hartmann, Fachbereichsleiter Stadtentwicklung Stadt Vreden

„Kurze Wege in die Stadtverwaltung, eine vorrausschauende Sicherung von Bauland und direkter Kontakt zur Wirtschaftsförderung, waren für die Entwicklung unseres Standortes ein entscheidender Faktor.“

Stefan Tenwinkel, Inhaber und Geschäftsführer Tenwinkel GmbH & Co KG

Der Vergleich der Luftbilder zeigt, dass im Industriegebiet Gaxel, dem größten und wichtigsten Industrie Standort in Vreden, zwischen 2012 (oben) und 2022 (unten) zahlreiche Flächen im Bestand aktiviert werden konnten. Erkennbar ist dies am Standort der Firma Tenwinkel (markiert).

