



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
61	StR Ludger Wilde	29.07.2022
WF	Heike Marzen	

verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Kerstin Furkert	22612	-
Michael Lenkeit	25606	

Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Beirat bei der unteren Naturschutzbehörde	24.08.2022	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Innenstadt-West	24.08.2022	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Hombruch	30.08.2022	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Eving	31.08.2022	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Innenstadt-Nord	31.08.2022	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Brackel	01.09.2022	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Hörde	06.09.2022	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Innenstadt-Ost	06.09.2022	Kenntnisnahme
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	07.09.2022	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Huckarde	07.09.2022	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Mengede	07.09.2022	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Aplerbeck	13.09.2022	Kenntnisnahme
Ausschuss für Wirtschafts-, Beschäftigungsförderung, Europa, Wissenschaft und Forschung	14.09.2022	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Lütgendortmund	20.09.2022	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Scharnhorst	20.09.2022	Kenntnisnahme
Hauptausschuss und Ältestenrat	22.09.2022	Kenntnisnahme
Rat der Stadt	22.09.2022	Kenntnisnahme

Tagesordnungspunkt

Wirtschaftsflächenentwicklung in Dortmund - hier: Ergebnisse der Eignungsuntersuchung zur Identifizierung neuer Wirtschaftsflächen im Freiraum

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Dortmund nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Wirtschaftsflächenentwicklung und – damit verbunden – die Eignungsuntersuchung zur Identifizierung neuer Wirtschaftsflächen im Freiraum begleitend zur derzeit laufenden Wirtschaftsflächenkonferenz der Wirtschaftsförderung Dortmund zur Kenntnis.

Personelle Auswirkungen

Keine

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Klimarelevanz

Diese Vorlage hat zunächst keine Relevanz für Ansätze zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung. Die Auswirkungen der zukünftigen Wirtschaftsflächenentwicklung auf das Klima werden im weiteren Verfahren beachtet.

Thomas Westphal
Oberbürgermeister

Heike Marzen
Geschäftsführerin

Ludger Wilde
Stadtrat

Begründung

1. Ausgangslage

Im Rahmen des Strukturwandels ist es der Stadt Dortmund in den letzten Jahrzehnten mit großem Erfolg gelungen, viele vorgenutzte Flächen in die Entwicklung zu bringen und mit wirtschaftlichen Nutzungen zu belegen. Inzwischen zeichnet sich jedoch eine Verknappung der Flächenreserven ab, sodass es zunehmend schwieriger wird, interessierten ansiedlungs- oder erweiterungswilligen Unternehmen geeignete Wirtschaftsflächen anbieten zu können. Gleichzeitig erfordern die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die ökologischen Herausforderungen des Klimawandels und die Endlichkeit natürlicher Ressourcen, Flächen nachhaltig zu entwickeln und verstärkt ökologische und soziale Kriterien zu berücksichtigen. Zudem haben sich die Anforderungen der Wirtschaft an Standorte und Flächenbedarfe verändert: Angesichts des ökonomischen und technologischen Wandels reicht die Bereitstellung von klassischen Industrie- oder Gewerbeflächen nicht mehr aus. Immer stärker bestimmen die Nähe von Arbeiten und Wohnen, die Attraktivität des Unternehmensstandorts oder das Infrastruktur- und Freizeitangebot die Ansiedlung von Unternehmen.

Die Ende des Jahres 2017 vom Rat der Stadt beschlossene Strategie „Zukünftige Wirtschaftsflächenentwicklung in Dortmund“ (DS-Nr.: 08015-17) greift diese Entwicklungen auf. Das Strategiepapier stellt den aktuellen Handlungsrahmen der Wirtschaftsflächenentwicklung in Dortmund dar und führt aus, dass für eine mittelfristige Sicherung der Verfügbarkeit von Wirtschaftsflächen die Entwicklung von Potenzialflächen und der Abbau von Restriktionen weiter forciert werden muss. Vor dem Hintergrund der Endlichkeit der Ressource Fläche und einer zunehmenden (Wieder-)Inanspruchnahme von Altflächen wird konstatiert, dass eine veränderte strategische Herangehensweise bei der Wirtschaftsflächenentwicklung anzustreben ist und sich eine zukunftsorientierte Wirtschaftsflächenentwicklung primär durch eine eher an Kleinteiligkeit orientierte Ansiedlungsausrichtung sowie eine qualitätsorientierte Entwicklung von Standorten auszeichnen wird.

Das o.g. Strategiepapier aus 2017 zeigt ferner verschiedene Bausteine der zukünftigen Wirtschaftsflächenentwicklung auf und formuliert Arbeits- bzw. Prüfaufträge. So wurde die Verwaltung beauftragt, frühzeitig zu prüfen, ob und wenn ja wo in Dortmund perspektivisch ein neues (mittleres bis großes) Wirtschaftsflächenangebot im Freiraum geschaffen werden könnte, um für die Zukunft ein Angebot bereitstellen zu können. Das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt hat in diesem Zuge das Gutachterbüro Stadt- und Regionalplanung Dr.

Jansen GmbH mit der Erarbeitung einer Eignungsuntersuchung zur Identifizierung neuer Wirtschaftsflächen im Freiraum beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Folgenden sowie in Anlage 1 dieser Vorlage genauer erläutert.

2. Eignungsuntersuchung zur Identifizierung neuer Wirtschaftsflächen im Freiraum

Im Rahmen der Eignungsuntersuchung wurde eine Vielzahl von Geodaten in einer so genannten ‚Weißflächenanalyse‘ und einer darauf aufbauenden städtebaulichen Analyse und Bewertung miteinander verschnitten. Bereits vorhandene Wirtschafts- und Siedlungsflächen des Flächennutzungsplans wurden ausgeklammert; ausgewählte Reserveflächen jedoch betrachtet (Asseln-Süd, Kokerei Hansa Nord, Sorbenweg, Brennaborstraße/Im Weißen Feld, Groppenbruch, Buddenacker, Kraftwerk Knepper, Werner Hellweg). Bei der Geodatenanalyse wurden stadtweit die gleichen Kriterien verwendet. Anschließend erfolgte eine fachliche Prüfung einzelner Flächen durch das beauftragte Büro und das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund.

Das mehrstufig aufgebaute Untersuchungsdesign ist komplex, hat sich aber im Hinblick auf Transparenz und Vergleichbarkeit als belastbar erwiesen. Details zum Hintergrund, zur Methodik und zu den Untersuchungsergebnissen können der ausführlichen Erläuterung der Eignungsuntersuchung zur Identifizierung neuer Wirtschaftsflächen im Freiraum (Anlage 1) oder dem Abschlussbericht der Untersuchung selbst (Anlage 2) entnommen werden.

Nach Durchführung aller Untersuchungsschritte und detaillierter fachlicher Prüfung hat sich gezeigt, dass es in Dortmund keine Flächen im Freiraum mehr gibt, die sich zur Ansiedlung größerer Gewerbe- und Industriebetriebe (≥ 1 ha) eignen und zeitgleich keinen oder allenfalls möglichst geringen und in Abwägungsprozessen überwindbaren umweltrechtlichen Bindungen unterliegen. Die Eignungsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Entwicklungsoptionen aller betrachteten Flächen kritisch zu beurteilen sind. Flächen im Freiraum sind nur unter Aufgabe wichtiger Freiraumfunktionen und nach harten Abwägungsprozessen entwickelbar (Abschlussbericht Eignungsuntersuchung, S. 61).

Positiv hervorzuheben ist jedoch, dass die planungsrechtlich gesicherten Reserveflächen (vorbereitende Bauleitplanung) im Rahmen der städtebaulichen Analyse eine vergleichsweise hohe Eignung attestiert bekommen haben, da sich dadurch die planerische Perspektive der Stadt Dortmund zur Entwicklung dieser Flächen untermauern lässt. So bilden z.B. die Flächen Sorbenweg, Brennaborstraße/Im Weißen Feld und Werner Hellweg die Top 3 im Ranking der untersuchten Flächen ab (Abschlussbericht Eignungsuntersuchung, S. 52).

3. Restriktionsanalyse der bestehenden Wirtschaftsflächenreserven

Dortmund verfügt mit rund 238 ha netto (ruhrFIS 2020, Stand 01.01.2020) rein quantitativ betrachtet über ein komfortables Potenzial an Wirtschaftsflächenreserven. Mittel- bis langfristig zeichnet sich jedoch eine Verknappung der lokalen Flächenreserven ab, da nicht alle planerisch gesicherten Flächen sukzessive entwickelt und vermarktet werden können. Gründe hierfür sind z.B. unklare Entwicklungsperspektiven aufgrund anderweitiger Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer oder hohe Entwicklungskosten, welche die gegenwärtig zu erzielenden Marktpreise teilweise übersteigen.

Derzeit ist nur ein geringer Anteil der Reserven für wirtschaftliche Nutzungen als tatsächlich verfügbar einzustufen. Im Zuge der Eignungsuntersuchung wurde eine Restriktionsanalyse der stadtweiten Wirtschaftsflächenreserven ≥ 1 ha im Sinne der ruhrFIS 2020

Nettoreserveflächen-Berechnung durchgeführt. Betrachtet wurden rund 185 ha Nettofläche und damit ein Großteil der gesamten Nettoreserveflächen von 238 ha netto für Gewerbe in Dortmund. Lediglich 21 % (rd. 38,9 ha) der untersuchten Flächen wurden als verfügbar eingestuft. Es wird deutlich, dass es sehr schwierig ist, ansiedlungswilligen Unternehmen geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. Die Restriktionsanalyse ist Bestandteil der Eignungsuntersuchung (Abschlussbericht Eignungsuntersuchung, S. 9ff).

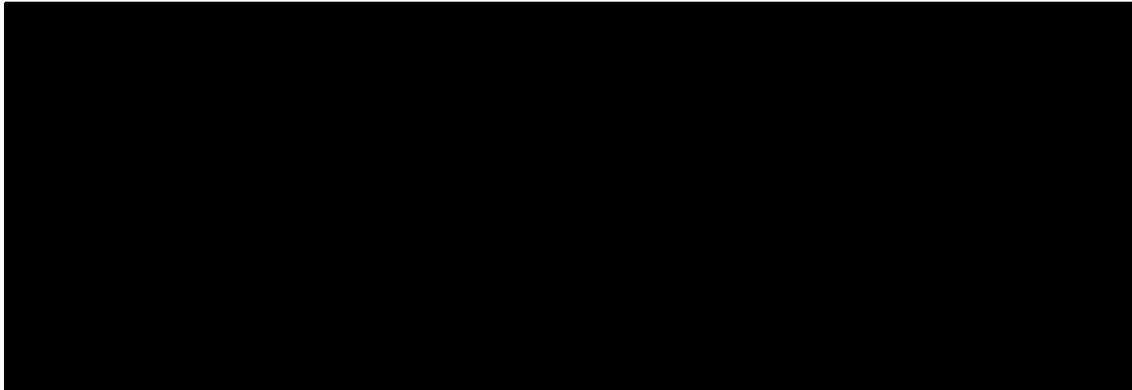


Abbildung 1: Verfügbarkeit der im Rahmen der Restriktionsanalyse untersuchten Nettoreserveflächen ≥ 1 ha (Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage ruhrFIS 2020)

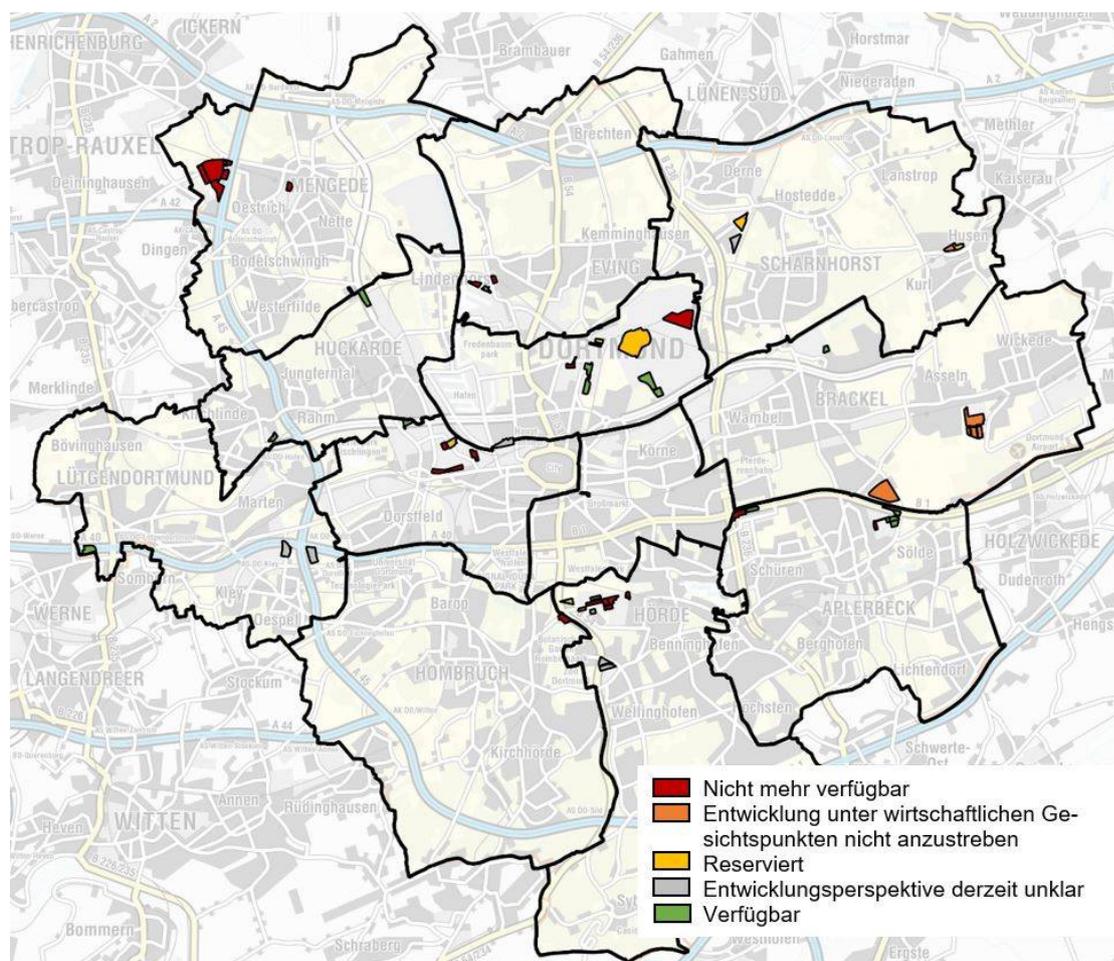


Abbildung 2: Verortung der im Rahmen der Restriktionsanalyse untersuchten lokalen Nettoreserveflächen ≥ 1 ha und deren Verfügbarkeit (Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage ruhrFIS 2020)

Dem geringen Anteil verfügbarer Reserveflächen steht nachfrageseitig ein ungebrochen hoher Bedarf an frei bzw. kurzfristig verfügbaren Wirtschaftsflächen gegenüber (ruhrFIS Siedlungsflächenbedarfsberechnung – Ermittlung der gewerblich-industriellen Flächenkontingente, Sachstand 2016, S. 16).

4. Optionen der zukünftigen Wirtschaftsflächenentwicklung

Im Rahmen der Eignungsuntersuchung konnten keine konfliktarmen und für die Ansiedlung größerer Gewerbe- und Industriebetriebe geeigneten Flächen im Freiraum identifiziert werden. Die untersuchten Flächen könnten allenfalls als Ultima Ratio nach harten Abwägungsprozessen und unter Aufgabe wichtiger Freiraumfunktionen entwickelt werden. Es ist jetzt der Zeitpunkt erreicht, ab dem eine weitere Flächeninanspruchnahme im Freiraum unweigerlich mit dem Verlust wesentlicher ökologischer und klimatischer Funktionen einhergeht. Auch die bestehenden Wirtschaftsflächenreserven sind mit z.T. umfangreichen Restriktionen belegt, so dass nur ein geringer Anteil der Flächen für wirtschaftliche Nutzungen als tatsächlich verfügbar einzustufen ist.

Die Untersuchung verdeutlicht, dass es neben ausreichenden Flächenpotenzialen einer strategischen Programmatik bedarf, welche konzeptionelle Lösungen für die räumlichen Auswirkungen aktueller Trends und sich ändernder Standortanforderungen aufzeigt sowie Wirtschaftsflächen (auch im Bestand) differenziert betrachtet und eine Entwicklung entsprechend ihrer jeweiligen Standortanforderungen forciert. Neben den ökologischen und klimatischen Faktoren sind bei der zukünftigen Wirtschaftsflächenentwicklung auch und insbesondere ökonomische Faktoren (u.a. Gewerbesteuererinnahmen / Gewerbesteuerentwicklung) mit einzubeziehen.

Mit dem Auftakt der Wirtschaftsflächenkonferenz am 09.06.2022, die sich als gesellschaftlicher Diskurs aus politischen Vertretern, Akteuren der Wirtschaft, den Verbänden aus den Bereichen Umwelt und Klimaschutz und der mit Fragestellungen der räumlichen Planung befassten Akteuren versteht, ist hierzu bereits ein erster wichtiger Schritt erfolgt. Im Rahmen der ersten Veranstaltung wurden die Ergebnisse der Eignungsuntersuchung vorgestellt und die unterschiedlichen Ansprüche an die begrenzte Ressource Raum dargestellt und diskutiert. Im weiteren Prozess soll die (politische/ fachliche) Meinungsbildung zwischen Politik, Gesellschaft, Verwaltung und Wirtschaft erfolgen. Hierfür sind derzeit zwei weitere Termine am Freitag, den 25.11.2022 sowie am Mittwoch, den 08.02.2023, vorgesehen. Inhaltliche Schwerpunkte der kommenden Veranstaltungen werden, neben der Formulierung der zukünftigen wirtschaftlichen Ausrichtung der Stadt Dortmund (u.a. Nachfragesituation, Konkretisierung der Bedarfe und Profilbildung), voraussichtlich die Themen Aktivierung und Effizienz im Bestand (u.a. Aktivierung von Betriebsreserven, Qualifizierung bestehender Reserveflächen, mögl. Baureifmachung bestehender Potenziale im Flächennutzungsplan), die Formulierung von Anforderungen an die zukünftige Wirtschaftsflächenentwicklung sowie die Diskussion eines konkreten Handlungsprogramms sein. Ziel ist es, die Konferenzreihe in einem Rat-Grundsatzbeschluss („Wirtschaftsflächenstrategie“) zur zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung münden zu lassen.

Ohne die weiteren Ergebnisse der Wirtschaftsflächenkonferenz bereits vorwegnehmen zu wollen, lassen sich aus Sicht der Verwaltung bereits erste Handlungsansätze der zukünftigen Wirtschaftsflächenstrategie formulieren:

Seitens des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes wird derzeit die Entwicklung eines Wirtschaftsflächenatlas als Grundstein für ein Monitoring-System vorbereitet, um Wirtschaftsflächenbestand- und -potenziale im Stadtgebiet Dortmund systematisch zu erfassen. Ziel ist es, einen Überblick über die Verteilung, die Charakteristik und den Entwicklungsstand der Wirtschaftsstandorte zu schaffen sowie Standorttypen zu definieren, durch die eine gezielte Steuerung von Unternehmensansiedlungen ermöglicht wird. Ein solcher Wirtschaftsflächenatlas kann darüber hinaus die Grundlage zur Erarbeitung eines weiterführenden Wirtschaftsflächen-Konzepts bilden.

Daneben kann die Entwicklung der bereits durch vorbereitende Bauleitplanung gesicherten Reserveflächen (z.B. Sorbenweg, Im Weißen Feld, Werner Hellweg) einen moderaten Baustein dazu darstellen, um Flächen für die Dortmunder Wirtschaft vorhalten zu können. Den planungsrechtlich gesicherten Reserveflächen wurde im Rahmen der Eignungsuntersuchung eine vergleichsweise hohe Eignung attestiert. Zwar weisen auch diese Flächen vielfach Entwicklungshemmnisse auf, sie sind jedoch nicht mit unüberwindbaren Schutzregimes belegt. Ihre Entwicklung ist teilweise an den aktiven Abbau von Restriktionen sowie politische Beschlüsse gebunden.

Die (Re-)Aktivierung vor- und untergenutzter Grundstücke könnte darüber hinaus fortgesetzt und über den Abbau von Restriktionen und Altlastensanierungen vorangetrieben werden. Dabei könnten auch die Möglichkeiten kooperativer Baulandentwicklung oder von Förderprogrammen einbezogen sowie Maßnahmen zur gezielten Eigentümeraktivierung und eine aktive Liegenschaftspolitik im Sinne einer bedarfsgerechten Wirtschaftsflächenentwicklung angestoßen werden. Im Rahmen der Qualifizierung und Entwicklung des Wirtschaftsflächenbestands könnten etwa Fragen der städtebaulichen Gestaltung sowie der Ausstattung der Gebiete mit Infrastrukturangeboten (Leitungen, Verkehrserschließung, soziale und grüne Infrastrukturen, etc.) betrachtet werden. Zur Generierung neuer Flächenpotenziale könnten ferner z.B. Möglichkeiten der Innenraumverdichtung und der „Nutzungsstapelung“ (auch in Bezug auf die Geschossigkeit) geprüft werden. Darüber hinaus ist über die Nutzung der Möglichkeiten von Gewerbegebietsmanagements und die Einbeziehung des regionalen Kontexts in die kommunale Planung, z.B. über Entwicklung eines Interkommunalen Gewerbegebiets (auch abseits der Stadtgrenzen möglich), nachzudenken.

Hinweis zur Zahl der Druckstücke

Der Abschlussbericht der Eignungsuntersuchung zur Identifizierung neuer Wirtschaftsflächen im Freiraum (Anlage 2) umfasst samt Anhang über 500 Seiten. Aufgrund der Abbildungen und Karten, die Sachverhalte im Bericht verdeutlichen, ist ein Farbausdruck notwendig, der mit hohen Kosten verbunden ist.

Aus diesem Grund werden den Mitgliedern der befassten politischen Gremien Druckstücke des Abschlussberichts nicht in der üblichen Anzahl zur Verfügung gestellt. Stattdessen ist er digital der Vorlage beigelegt und steht während der Gremiumssitzungen zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Darüber hinaus wird den Ratsfraktionen eine reduzierte Zahl an Druckstücken des Endberichts zur Verfügung gestellt. Auf Wunsch kann die Eignungsuntersuchung auch per E-Mail oder als Ausdruck zur Verfügung gestellt werden.

Hinweis zur abweichenden Beratungsfolge

Abweichend von der üblichen Beratungsfolge wird die Vorlage einigen Bezirksvertretungen erst im Nachgang der zuständigen Fachausschüsse zur Kenntnisnahme zugeleitet. Die Abweichung von der Beratungsfolge ist notwendig, um den Rat der Stadt Dortmund am 22.09.2022 zu erreichen.

Anlagen

- Anlage 1: Erläuterung der Eignungsuntersuchung zur Identifizierung neuer Wirtschaftsflächen im Freiraum

- Anlage 2: Abschlussbericht des Gutachterbüros zur Eignungsuntersuchung zur Identifizierung neuer Wirtschaftsflächen im Freiraum