



Strategische Gewerbe- flächenentwicklung Stadt Schwelm

Gesamtdokumentation Workshops 1+2
März 2023



Impressum

im Auftrag von

Stadt Schwelm
Hauptstraße 14
58332 Schwelm



Ansprechperson: **Mirko Horvat**

Tel. 02336 801-333
horvat@schwelm.de
www.schwelm.de

bearbeitet von

NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH
Fritz-Vomfelde-Str. 10
40547 Düsseldorf



Ansprechperson: **Stefan Rönz**

Tel. 0231 4341-390
stefan.roenz@nrw-urban.de
www.nrw-urban.de

Düsseldorf, 04.05.2023

Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird in diesem Dokument auf die Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Alle Geschlechteridentitäten werden ausdrücklich mitgemeint, soweit die Aussagen dies erfordern.

Inhalt

1.	Einleitung und Anlass	4
2.	Programm	5
2.1.	Ablauf des ersten Workshops.....	5
2.2.	Ablauf des zweiten Workshops.....	6
3.	Teilnehmende	7
3.1.	Teilnehmende des ersten Workshops	7
3.2.	Teilnehmende des zweiten Workshops	8
4.	Blitzlicht (1. Workshop)	9
5.	Ziele für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in Schwelm	11
5.1	Übergeordnete Ziele.....	13
5.2	Entwässerung, Freiraum und Ökologie.....	14
5.3	Gebäude, Architektur und Städtebau.....	15
5.4	Energieversorgung, Mobilität und Verkehr	16
5.5	Verbrauch und Versiegelung von Flächen	18
5.6.	Diskussion der Ziele im 1. Workshop.....	19
5.7.	Diskussion der Ziele im 2. Workshop.....	20
6.	Strategien für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Schwelm	21
6.1.	Diskussion der Handlungsfelder und Maßnahmen im 1. Workshop	25
6.2.	Diskussion der Handlungsfelder und Maßnahmen im 2. Workshop	26
7.	Arbeitspakete	27
7.1.	Bestandsanalyse & Bedarfsermittlung	27
7.2.	Potenzialflächenanalyse	28
8.	Prüfung von Unterstützungsangeboten des Landes NRW	29
8.1.	Bestandsanalyse:	29
8.2.	Potenzialflächenanalyse im Bestand:	29
9.	Anlagen	31

1. Einleitung und Anlass

Diese Dokumentation fasst die bisherigen Ergebnisse des Prozesses der strategischen Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Schwelm zusammen. In zwei Workshops am 06. und 28. März 2023 erarbeiteten die Stadtverwaltung und die politischen Vertreter aus den Fraktionen in Zusammenarbeit mit NRW.URBAN Ziele und Strategien für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung im Stadtgebiet Schwelm.

Ursprünglich wurde die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH im Zuge der Suche nach geeigneten Gewerbeflächenstandorten für die bestehenden und zukünftigen Bedarfe der Stadt Schwelm mit einer Potenzialflächenanalyse zur Identifizierung alternativer Standorte für die Neuausweisung von Gewerbeflächen beauftragt. Vor dem Hintergrund der generellen Restriktionen für die Flächenentwicklung im flächenkleinsten sowie dicht besiedelten und topographisch bewegtem Schwelm und der Qualifizierungsbedarfe in den Bestandsgewerbegebieten wurde seitens der Stadt Schwelm und NRW.URBAN die Notwendigkeit für einen vorgeschalteten und übergeordneten Strategieprozess erkannt. Der erste verwaltungsinterne Workshop am 06. März 2023 bildete dabei den Auftakt des Prozesses, welcher im zweiten Workshop am 28. März unter Beteiligung der Politik weitergeführt wurde. Als nächster Schritt erfolgt nun der vorläufige Abschluss durch eine formalisierte Beteiligung der politischen Gremien.

Ziel des vorgeschalteten Strategieprozesses war die Entwicklung einer grundsätzlichen Haltung der Stadt Schwelm hinsichtlich der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung. Im ersten Workshop wurde daher festgelegt, welche Anforderungen die Stadt in Zukunft an die Gewerbegebiete bzw. deren Entwicklung stellen will und wie diese konkret praktisch umgesetzt werden sollen. Auf Grundlage dessen wurden Arbeitspakete für die weitere Potenzialflächenuntersuchung abgeleitet. Die Ergebnisse des ersten Workshops wurden im zweiten Workshop mit den Vertretern der Politik offen besprochen und kritisch hinterfragt. Die Ergebnisse des ersten Workshops wurden durch die Ergebnisse des zweiten Workshops ergänzt.

Derzeit wird geprüft, inwiefern die erarbeiteten Arbeitspakete eine Förderung durch Unterstützungsangebote des Landes erhalten können.

2. Programm

2.1. Ablauf des ersten Workshops

Montag, 06.03.2023 – Stadtverwaltung Schwelm

12:45 – 13:00	Einlass und Warmup
13:00 – 13:15	Begrüßung und Einführung ins Thema
13:15 – 13:25	Inputvortrag 1: Inventur (Stadt Schwelm)
13:25 – 13:35	Inputvortrag 2: Aktuelle Herausforderungen und Trends der Gewerbeflächenentwicklung (NRW.URBAN)
13:35 – 13:50	Blitzlicht
13:50 – 13:55	Einführung in die Arbeitsphase
13:55 – 14:00	Pause
14:00 – 14:40	Arbeitsphase 1: Ziele/ Leitbild für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in Schwelm
14:55 – 15:00	Pause
15:00 – 15:50	Arbeitsphase 2: Strategien für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Schwelm
15:50 – 16:20	Ergebnisdiskussion
16:20 – 16:30	Abschluss und Verabschiedung

2.2. Ablauf des zweiten Workshops

Dienstag, 28.03.2023 – Stadtverwaltung Schwelm

Anlass, Ziele und Ablauf des Workshops:

17:00 – 17:20 Begrüßung, Vorstellung und Einführung

Strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenentwicklung:

17:20 – 18:15 Diskussion und Priorisierung von Zielen und Anforderungen

18:15 – 18:25 Pause

18:25 – 18:40 Diskussion der Handlungsfelder und Maßnahmen

Arbeitspakete und weiteres Vorgehen:

18:40 – 18:55 Mögliche Potenzialflächen

18:55 – 19:15 Diskussion: Arbeitspakete und weitere Vorgehensweise

19:15 – 19:20 Verabschiedung

3. Teilnehmende

3.1. Teilnehmende des ersten Workshops

Verwaltung Stadt Schwelm:

Stephan Langhard, Bürgermeister

Ralf Schweinsberg, 1. Beigeordneter

Tanja Hühner, Fachbereichsleiterin 310 Planen, Bauen und Umwelt

Mirko Horvat, Sachgebietsleiter 311 Stadtentwicklung

Torsten Euler, Verkehrsplanung

Volker Hausmann, Landschafts- und Umweltplanung

Astrid Schmidt, Stadtplanung

Ralph Solle, Stadtplanung

SIHK:

Frank Bendig

EN- Agentur Wirtschaftsförderung Ennepe-Ruhr-Kreis:

Brigitte Drees

NRW.URBAN:

Tom Bergmann

Barbara Eickelkamp

Kathrin Höller

Jens Kohnen

Philipp Kuhlenkötter

Stefan Rönz

3.2. Teilnehmende des zweiten Workshops

Politik Stadt Schwelm:

Jürgen Feldmann, Fraktionsvorsitzender Die Linke.

Dr. Klaus Koch, FDP

Jürgen Kranz, Fraktionsvorsitzender SWG.BfS

Sarah Mentz, Bündnis 90/Die Grünen

Michael Müller, stellv. Fraktionsvorsitzender CDU

Alex Scheffner, BIZ

Verwaltung Stadt Schwelm:

Peter Schier, SPD, stellv. Bürgermeister

Ralf Schweinsberg, 1. Beigeordneter

Oliver Kochs, Wirtschaftsförderer

Mirko Horvat, Sachgebietsleiter 311 Stadtentwicklung

Tanja Hühner, Fachbereichsleiterin 310 Planen, Bauen und Umwelt

NRW.URBAN:

Tom Bergmann

Jens Kohnen

Stefan Rönz

Lara Schremmer

4. Blitzlicht (1. Workshop)

Im ersten Workshop wurde zu Beginn der Veranstaltung mithilfe der sogenannten Kopfstand-Methode ein „Blitzlicht“ durchgeführt, bei welchem die Teilnehmenden auf Metaplankarten ihre Gedanken zum „Worst-case“-Szenario zur Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Schwelm aufschrieben (*Was muss die Stadt Schwelm machen, um die Gewerbeflächenentwicklung komplett zum Erliegen zu bringen?*). Die Ergebnisse dessen sind nach Themenbereichen geclustert untenstehend aufgeführt.



<p>„Verschwenderische“ Gewerbeflächenutzung:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Große Flächenverbraucher suchen • Knappe Gewerbeflächen „jedem“ anbieten
<p>Neue Entwicklungen und Ideen ablehnen:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Keine neuen Wege gehen • Niemals „out of the box“ denken • Aufhören „offen“ zu sein

<p>Gewerbeflächenentwicklung ruhen lassen:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • So lassen wie es ist • Stillstand • Nichts machen • Nichts tun • Entwicklung ignorieren – nichts tun • Entwicklung von GE / GE-Flächen nur Dritten überlassen
<p>Zusammenarbeit und Kommunikation mit den Betrieben verschlechtern:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wirtschaftsförderung abschaffen • An Bedarfen der Betriebe vorbeiplanen • Gewerbesteuer erhöhen • Keine Gespräche mehr mit Bestandsunternehmen führen / keine Unternehmens-Netzwerke unterstützen • Keine Kommunikation mit ortsansässigen Unternehmen • Keine Kommunikation
<p>„Grüne Wiese“ bei der Gewerbeflächenentwicklung missachten:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Keine „Grüne Wiese“ Planung • Keine Ausweisung neuer GE-Flächen • Keine neuen Flächen ausweisen
<p>Priorisierung anderer Nutzungsformen:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nur noch Wohnen & Einzelhandel genehmigen • Andere Nutzungen priorisieren • Bestehende Flächen für andere Entwicklungen vorhalten • Vorhandene Reserveflächen umwidmen
<p>Bestandsgebiete vernachlässigen:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Weiterentwicklung bestehender Flächen • Die bestehenden Gewerbebetriebe als „fertig“ betrachten • Bestehende Flächen für andere Entwicklungen vorhalten • Kommunale Steuerungsmöglichkeiten nicht wahrnehmen, Gewerbegebiete im Bestand sich selbst überlassen • Brachflächen ignorieren
<p>Weitere Ideen:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Private Flächenbevorratung unterstützen / ermöglichen • Zentrale Lage des Gewerbebands nur als Risiko begreifen, nicht als Chance • Kleine Flächenpotentiale nicht „sehen“ • FNP ändern • Unterstützung der Grunderwerbsgegner • Mischgebiete für Wohnen / GE • Standards der ökologischen Gewerbeentwicklung ins Unwirtschaftliche erhöhen

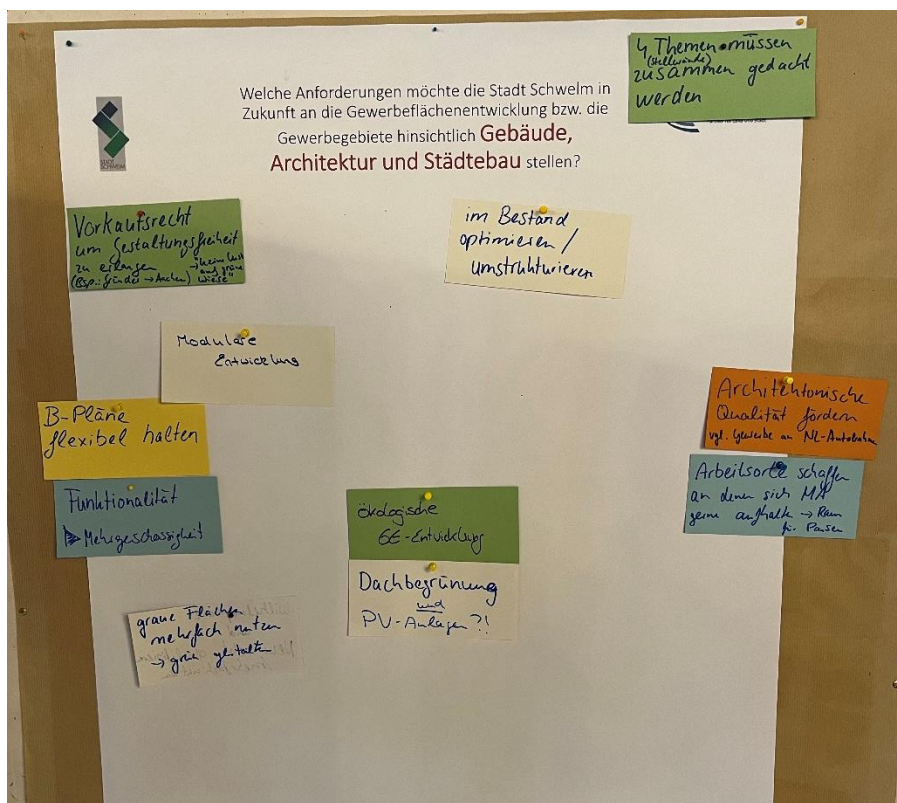
5.

Ziele für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in Schwelm

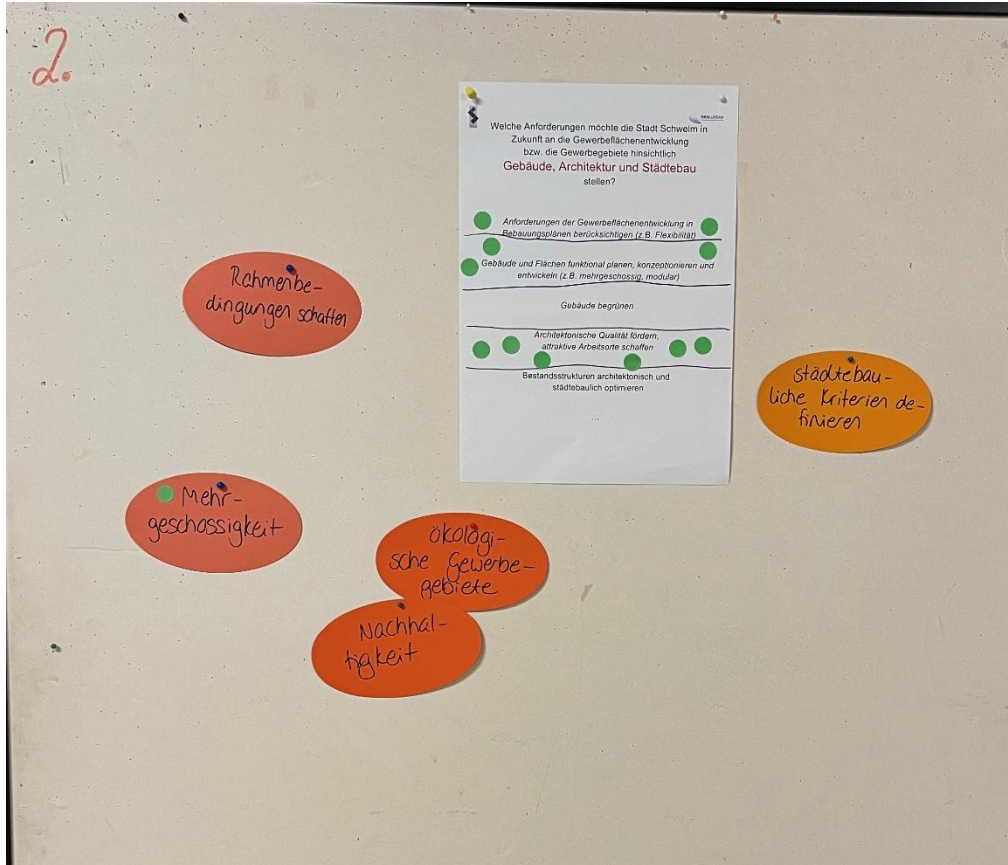
In den Workshops wurden „Brainwalks“ mit vier bzw. fünf Stationen durchgeführt, bei dem die Teilnehmenden sich an allen Stationen mit der Fragestellung

„Welche Anforderungen/Qualitäten möchte die Stadt Schwelm in Zukunft an die Gewerbeflächenentwicklung bzw. Gewerbegebiete stellen?“

in verschiedenen Bereichen auseinandergesetzt haben. Die Ergebnisse dieser Arbeitsphasen werden im folgenden Kapitel nach Oberthemen sortiert vorgestellt. Da im ersten Workshop die Notwendigkeit einer Diskussion zu übergeordneten Ziele deutlich wurde, wurde eine entsprechende Station für den zweiten Workshop ergänzt.



Beispielbild einer Station aus dem ersten Workshop



Beispielbild einer Station aus dem zweiten Workshop



Übergeordnete Ziele



Arbeitsergebnisse Workshops	Abgeleitete Ziele
<ul style="list-style-type: none"> • Ausschlusskriterien definieren • Klarheit bezüglich der Strategie schaffen • Proaktiv handeln • Evaluation der bisherigen Entwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzliches Schwelmer Bekenntnis zur zukunftsfähigen Gewerbeflächenentwicklung
<ul style="list-style-type: none"> • Bestehendes Gewerbe stärken 	<ul style="list-style-type: none"> • Schwelmer Bestandsunternehmen fördern
<ul style="list-style-type: none"> • Kooperativ denken • Austausch mit den Eigentümern • Abstimmung auf höherer politischer Ebene (Kreis, Land und Bund) 	<ul style="list-style-type: none"> • Dialog und Zusammenarbeit auf allen Ebenen fördern und Akzeptanz in der Bürgerschaft schaffen
<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Wertschöpfungskette der Bestandsunternehmen 	<ul style="list-style-type: none"> • Wertschöpfungskette und Gewerbesteuerung als zentrales Element begreifen
	<ul style="list-style-type: none"> • Vorkaufsrecht ausüben, um Gestaltungsfreiheit zu erlangen
<ul style="list-style-type: none"> • Synergien schaffen und nutzen (z.B. mit Universitäten) • Abstimmung Gewerbeflächen und Einzelhandel 	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelne Themenfelder zusammendenken
<ul style="list-style-type: none"> • Brachliegende Flächen priorisieren • Flächen effizient nutzen • Flächen darstellen und Perspektiven aufzeigen • Attraktivität der Flächen steigern 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenattraktivität und -effizienz steigern
<ul style="list-style-type: none"> • Ansiedlung von Betrieben mit hoher Gewerbesteuerdichte • Hohe Arbeitsplatzdichte und -qualifikation • Technologiepark • Ansiedlung intelligenter Betriebe sowie Dienstleistungsbetriebe 	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung der Wirtschaft in Schwelm durch Ansiedlung ausgewählter Betriebe
<ul style="list-style-type: none"> • Nachhaltigkeit berücksichtigen 	
<ul style="list-style-type: none"> • Effiziente Vermarktung 	



Entwässerung, Freiraum und Ökologie

Arbeitsergebnisse Workshops	Abgeleitete Ziele
<p><u>Grünflächen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Biodiversität• Hochwertige Begrünung• Aufwertung von Grünflächen• Grünzüge & Frischluftschneisen erhalten• Grünraumvernetzungsplan• Kriterien für die Gestaltung der Grünflächen aufstellen	<ul style="list-style-type: none">• Hochwertige Grünflächen mit Aufenthaltsqualität und Biodiversität schaffen: „Grün statt Grau“ (z.B. bestehende Grünflächen aufwerten, Gewerbegebiete durch Grünräume prägen)• Grünräume vernetzen (z.B. Grünzüge und Frischluftschneisen erhalten, Freiraumverbindungen auch als Fuß- und Radverkehrsverbindungen nutzen)• Kriterienkatalog für die Gestaltung der Grünflächen definieren
<p><u>Nutzung der Dachflächen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Dachbegrünung• Photovoltaik	<ul style="list-style-type: none">• Dachflächen ökologisch nutzen
<p><u>Entsiegelung:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Entsiegelungsmaßnahmen, z.B. auf Parkplätzen (durch) Rasengittersteine• Versiegelung begrenzen	<ul style="list-style-type: none">• Neuversiegelung begrenzen und Flächen aktiv entsiegeln (z.B. Rasengittersteine auf Stellplätzen einbauen)
<p><u>Umgang mit Wasserflächen und Abfluss:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Regenrückhalteflächen• Offene Wasserflächen• Eine Bewässerungsstrategie erstellen	<ul style="list-style-type: none">• Niederschlagswasser oberflächennah behandeln (z.B. Regenrückhalteflächen und offene Wasserflächen schaffen)• Bewässerungs- und Entwässerungsstrategien aufstellen
<p><u>Weitere Themenfelder:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Anbindung an Freiraum (& Wegeverbindungen)• Gemeinsames Bild/ Branding der Gewerbegebiete durch einheitliche Gestaltung der Grünräume• „Grün statt Grau“ – Aufenthaltsqualität• Klimagutachten berücksichtigen	<ul style="list-style-type: none">• Ergebnisse der Klimaanalyse für die Stadt Schwelm berücksichtigen

Gebäude, Architektur und Städtebau

Arbeitsergebnisse Workshops	Abgeleitete Ziele
<p><u>Planung, Konzeption und Entwicklung von Gebäuden und Flächen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • B-Pläne flexibel halten • Funktionalität -> Mehrgeschossigkeit • Vorkaufsrecht, um Gestaltungsfreiheit zu erlangen (Bsp. Gründer -> Aachen) -> „keine Lust auf grüne Wiese“ • Modulare Entwicklung • ökologische GE-Entwicklung • Nachhaltigkeit fördern • Rahmenbedingungen schaffen 	<ul style="list-style-type: none"> • Anforderungen der Gewerbeflächenentwicklung in Bebauungsplänen berücksichtigen (z.B. Flexibilität) • Gebäude und Flächen nachhaltig und funktional planen, konzeptionieren und entwickeln (z.B. mehrgeschossig, modular) • Städtebauliche und stadtplanerische Rahmenbedingungen für Umstrukturierung des Bestands sowie Nachhaltigkeit in der Neuplanung schaffen (z.B. städtebaulichen Kriterienkatalog definieren)
<p><u>Begrünung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachbegrünung und PV-Anlagen • graue Flächen mehrfach nutzen -> grün gestalten 	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäude gestalterisch begrünen
<p><u>Verschönerung von Gebäuden und Flächen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Architektonische Qualität fördern (vgl. Gewerbe an NL-Autobahn) • Arbeitsorte schaffen, an denen sich Mitarbeiter gerne aufhalten -> Raum für Pausen 	<ul style="list-style-type: none"> • Architektonische Qualität fördern, attraktive Arbeitsorte schaffen
<p><u>Weitere Themenfelder:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Bestand optimieren / umstrukturieren • 4 Themen müssen zusammen gedacht werden 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsstrukturen architektonisch und städtebaulich optimieren



Energieversorgung, Mobilität und Verkehr

Arbeitsergebnisse Workshops	Abgeleitete Ziele
<p><u>Personenverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsanbindung für alle Verkehrsmodi stärken • Bahnhöfe instandsetzen • Haltepunkt Schwelm-West -> Potenzial nutzen • Netzplanung ÖPNV auf die Bedürfnisse der Arbeitnehmer ausrichten • Mobilitätshubs an Bahnhöfen & zentralen Lagen in Gewerbegebieten • Mobilitätshub 	<ul style="list-style-type: none"> • Personenverkehrsanbindung für alle Verkehrsmodi stärken (z.B. Netzplanung ÖPNV im Hinblick auf Gewerbegebiete optimieren, Potenzial der SPNV-Haltepunkte nutzen, Mobilitätshubs errichten, Angebote für E-Mobilität schaffen)
<p><u>Warenverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Warenverkehr auf die bestehende Schienenanbindung verlagern • Kooperation mit Nachbarstädten (z.B. Verladebahnhof Wuppertal) • Angebote für Warenverkehr auf die Bedarfe der Schwelmer Unternehmen ausrichten (bzw. berücksichtigen) • Schaffung von Warenverteilzentren • Güterbahnhof auf Schwelmer Stadtgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Warenverkehr auf die Schiene verlagern (z.B. in Kooperation mit Nachbarkommunen)
<p><u>Stellplätze:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Stellplatzsatzung gemeinsam mit Unternehmen abstimmen • Stellplätze vertikal anordnen & multicodieren 	
<p><u>Nachhaltige Energienutzung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Energetische Sanierung der Bestandsgebäude • Prozesswärme nutzen, Wärmeversorgung optimieren • Einspeisepunkte & Ertüchtigung der Netzversorgung 	<ul style="list-style-type: none"> • Energie nachhaltig erzeugen und nutzen (z.B. Bestandsgebäude energetisch sanieren, Prozesswärme nutzen, Netzversorgung ertüchtigen, Photovoltaik installieren)



<p><u>Photovoltaik:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• PV auf Dachflächen (hauptsächlich Neubau)• PV auf Stellplatzanlagen	
<p><u>Weitere Themenfelder:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Konflikte mit nötigen Klimaanpassungsmaßnahmen beachten• Angebote für E-Mobilität schaffen• Flächeneffizienz auch im Verkehrsraum	



Verbrauch und Versiegelung von Flächen

Arbeitsergebnisse Workshops	Abgeleitete Ziele
<p><u>Optimale Flächennutzung im Gewerbe:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Hohe Dichte -> möglichst intensive Ausnutzung von Flächen• Synergieeffekte nutzen / Mehrfachnutzung• Doppelnutzung durch z.B. zwei Unternehmen• Arbeitsplatzdichte	<ul style="list-style-type: none">• Flächen im Gewerbe optimal ausnutzen (z.B. intensiv bzw. dichte und multicodierte Nutzung, „Flächensharing“)
<p><u>Stellplätze:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Rasengitter / MA-Stellplätze• Stellplätze stapeln• Flächenverbrauch durch ruhenden Verkehr reduzieren	<ul style="list-style-type: none">• Stellplätze reduzieren bzw. multicodieren
<p><u>Wasserabfluss:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Schwammstadt• Wasserrückhaltung auf der Fläche	
<p><u>Weitere Themenbereiche:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Schaffung von Arbeitsplätzen• Gewerbesteureinnahmen• Nachverdichtung von innen nach außen• Grüne Fläche nur, wenn ökologisch nachhaltige Qualitäten entstehen	<ul style="list-style-type: none">• Nachverdichtung von innen nach außen• Hohe Arbeitsplatzdichte und Gewerbesteureinnahmen pro Fläche realisieren

5.6. Diskussion der Ziele im 1. Workshop

Übergeordnete Ziele:

- Bekenntnis zur zukunftsfähigen Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Schwelm
- Akzeptanz in der Bürgerschaft schaffen (öffentliche Nutzungen!) (Bürgerbeteiligung & -information)
- Wertschöpfungskette über alles legen

Weitere Themenbereiche:

- Klarstellung: Bahnhof Schwelm wird durch Privatinvestor entwickelt mit Vision als Mobilitätshub (u.a. Bürokapazitäten, Ladestationen etc.)
- Flexible Gestaltung der Bebauungspläne erwünscht (z.B. Versiegelung/Nicht-Versiegelung offenhalten), auch um Angebotsbebauungspläne für Unternehmer interessant zu gestalten
- Wünschenswert wäre die Förderung von lokalen Unternehmen
- „Keine Gewerbeflächenentwicklung ohne Gewerbesteuerereinnahmen“: Gewerbesteuerereinnahmen essenziell bei Entwicklung der Gewerbeflächen
- Bürgerreaktion als wichtiger Punkt; Bürger sehen Gewerbeflächen als „verbrauchte“ Flächen
- Anbindung der Gebiete an den Freiraum sowie direkte Anbindung an das Radwegnetz erwünscht
- Es besteht der Wunsch nach einem politischen Bekenntnis zur Gewerbeflächenentwicklung im Generellen und zu produzierendem Gewerbe im Speziellen

5.7.

Diskussion der Ziele im 2. Workshop

Übergeordnete Ziele:

- Logistikbetriebe nicht gewünscht, da diese „Flächenfresser“ sind und keine Gewerbesteuer und qualifizierten Arbeitskräfte bringen, dafür aber viel Verkehr
- Aufgrund der geringen verfügbaren Flächen ist eine effiziente Nutzung z.B. in Form von Mehrgeschossigkeit nötig

Weitere Themenbereiche:

- Konsens, dass die Politik künftig agieren statt reagieren soll und dafür die Erarbeitung von Konzepten notwendig ist
- Es gibt bereits eine erste Strategie bezüglich ökologischer Gewerbegebiete
- Diskussion bezüglich Nutzung des Güterbahnhofs als Warenverteilzentrum von z.B. kleinen Paketen; würde allerdings Logistik nach Schwelm bringen
- Nutzung des Güterbahnhofs dennoch ein Thema, da Unternehmen wieder vermehrt auf die Schiene wollen (Beispiel Thyssen-Krupp)
- Klimatische Aspekte müssen bei Gewerbeflächenentwicklung mitgedacht werden; Potenzialflächen aus Klimaanalyse sollten berücksichtigt werden

6.

Strategien für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Schwelm

In einer weiteren Arbeitsphase wurde die Fragestellung

„Was sind mögliche Handlungsfelder und Maßnahmen, um die Gewerbeflächenentwicklung erfolgreich umzusetzen?“

sowohl im Hinblick auf die Weiterentwicklung von Bestandsgebieten bzw. der „Innenentwicklung“ als auch im Hinblick auf die „Grüne Wiese“ und die interkommunale Zusammenarbeit bearbeitet. Die Ergebnisse der Arbeitsphase aus beiden Workshops sind im folgenden Kapitel zusammengefasst dargestellt.



„Grüne Wiese“
- in Eigenregie oder interkommunal -

Was sind mögliche Handlungsfelder und Maßnahmen, um die Gewerbeflächenentwicklung zukünftig erfolgreich umzusetzen?

politische Willensbildung

BETROFFENHEIT BEVÖLKERUNG BEACHTEN

Frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit

Bekannte & bekannte Restriktionen nicht als Ausschlusskriterium ~~zu~~ begreifen (z.B. auch Potenziale berücksichtigen)

LINDERHAUSEN 2 STANDORTE AN BAB 1

WEISSENFELD GE-ERWEITERUNG

VÖRKEN GE-ERWEITERUNG NÖRDIG

Flächen schaffen für bereits ansässige ~~Kommunale~~ Unternehmen, die sich erweitern bzw. modernisieren wollen

Kontinuierliches Monitoring der Bedarfe des Schwelmer-Unternehmens

INTERKOMMUNALE KOOPERATION GE-BAND

KATALOG KRITERIEN „GRÜNE WIESE“ STANDORTE

Bestandsgebiete	„Grüne Wiese“
<u>Zusammenarbeit zwischen den Unternehmen:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Netzwerk schaffen, Workshop/ Treffen der Gewerbetreibenden • Gemeinsame Zufahrten • Was macht eigentlich mein Nachbar? 	<u>Kommunikation mit Bevölkerung:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Betroffenheit Bevölkerung beachten • Frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit
<u>Kontaktaufnahme & Informationsbeschaffung mit und über Unternehmen bzw. Flächeneigentümer(n):</u> <ul style="list-style-type: none"> • Befragung der Firmen/ Nutzer • Befragung der Bestandsunternehmen: Flächenbedarf, ggf. Rückgabe betrieblicher Reservefläche, Veränderung/ Nachfolge in Sicht etc. • Eigentümer, Pächter, Mieter ansprechen, abfragen (Bedarfe, Wünsche, Angebote, ...) • Bedarfe? Zielgruppen? • Gewerbebegleitgespräche, um Informationen auszutauschen, Kommunikation anzuregen, ggf. zu speziellen Themenschwerpunkten • Offene Gesprächs- und Austauschatmosphäre (Plattform) zwischen Gewerbe & Bestand • Bestandspflege -> „Benefit“ für Bestandsunternehmenschaft herausarbeiten • Vorteile einer Bestandsqualifizierung gegenüber den Unternehmen kommunizieren • Eigentümer zur Kooperation bewegen • Eigentümer sensibilisieren – Nachverdichtung 	<u>Flächenbedarfe der Schwelmer Unternehmen decken:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen schaffen für bereits ansässige Unternehmen, die sich erweitern bzw. modernisieren wollen • Kontinuierliches Monitoring der Bedarfe der Schwelmer Unternehmen
<u>Bestandsaufnahme / Übersicht über Bestandsgebiete erhalten:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Bestandsaufnahme • Bestandsaufnahme -> Potenzialentwicklung -> Möglichkeiten (Sanierung, Verdichtung) • Bestandsaufnahme (Steckbriefe) • Auslastung, Restriktionen, Planungsrecht, ... • Leerflächen / ungenutzte Flächen • Alle erfassten Brachflächen auf die Entwicklungsfähigkeit checken • Ortsbegehung • Aufklärung / Gutachten -> Altlasten, Verkehr, Entwässerung 	<u>Potenzielle Standorte für „Grüne Wiese“:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Weißenfeld: GE-Erweiterung • Vörfken: GE-Erweiterung südlich entlang B483

<p><u>Mindernutzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mindernutzungen erfassen und verringern – Umsiedlung / Tausch • Umnutzung mindergenutzter Flächen 	<p><u>Weitere Themenbereiche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Politische Willensbildung • Interkommunale Kooperation Gewerbeband • Katalog Kriterien „Grüne Wiese“ Standorte • Bestehende & bekannte Restriktionen nicht als Ausschlusskriterium begreifen (& auch Potenziale begutachten)
<p><u>Gemengelage Gewerbe, Wohnen und Einzelhandel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemengelagen Wohnen/Gewerbe aufnehmen, analysieren & gestalten (urbane Produktion) • Keine neuen Gemengelagen schaffen durch Wohnen • Konsequenz gegen heranrückende Wohnbebauung • EZH-Entwicklung begrenzen (Gewerbeband) 	
<p><u>Vision in der Bestandsentwicklung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliche Vision/Bild für Gewerbeband entwickeln • Besonderes Profil/ Wiedererkennung/ Identität -> Funktion auch als qualitativvoller öffentlicher Raum • Auch für Bestand verbindliche Vorgaben formulieren („zu ihrem Glück zwingen“) • Ins Eigentum gehen, um Steuerungsmöglichkeiten zu erhalten (Grünflächen, Mobilität) • Flächen, die „freigezogen“ werden, für Modellprojekte nutzen • Projekt B7 > 17 Konzeptidee aufnehmen (Ennepetal, Gevelsberg, Schwelm, Hagen) 	
<p><u>Weitere Themenbereiche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbesserungen schaffen (z.B. Verkehr) • Geordnete Strukturen / Vermeidung Fremdparken • Ökologische Aufwertung • Harte & weiche Standortfaktoren am Standort -> Verbesserung? • Überplanung MI-Reserveflächen mitdenken • Abriss -> Neubau? – attraktive Vertragsänderungen 	

6.1.

Diskussion der Handlungsfelder und Maßnahmen im 1. Workshop

Bestandsgebiete und Innenentwicklung:

- Bestandspflege als Oberbegriff: Alle Bestandsunternehmen strukturiert ansprechen, abholen und ihnen einen „Benefit“ bieten
- Nach der Bestandspflege können weitere Maßnahmen (z.B. Flächentausch) angestoßen werden
- Potenzial der Bestandsflächen ausarbeiten
- Eigene Idee für das Gewerbeband entwickeln

„Grüne Wiese“:

- Potenzielle Flächen befinden sich im Stadtteil West (entlang B483 sowie an der Stadtgrenze zu Ennepetal (Weißefeld))
- Entwicklung einer landwirtschaftlichen Fläche an BAB 1 im Nordwesten der Stadt unwahrscheinlich, da landwirtschaftlicher Forschungs- und Ausbildungsbetrieb sowie naturschutzrechtliche Restriktionen
- Entwicklung einer Waldfläche am Wuppertaler Nordkreuz bisher politisch nicht gewünscht
- Entwicklung interkommunaler Kooperationsstandorte nicht angestrebt, daher keine Lösung für Herausforderungen
- Lokale Unternehmen benötigen bereits akut und nicht erst perspektivisch Expansionsflächen, sonst besteht Abwanderungsgefahr
 - o Spedition möchte erweitern, dies ist am aktuellen Standort nicht möglich, hat bereits eine Halle in der Nachbarstadt gemietet
 - o Ein Unternehmen ist bereits ins Ausland expandiert, da es in Schwelm keine Erweiterungsmöglichkeiten gab
- Rolle der lokalen Unternehmen dabei im gesamtstädtischen Kontext berücksichtigen, sie haben sowohl wirtschaftliche als auch gesellschaftliche und soziale Bedeutung (engagieren sich z.T. auch sozial)

6.2.

Diskussion der Handlungsfelder und Maßnahmen im 2. Workshop

- Im Brachflächenkataster sind kaum Freiflächen vorhanden und bei den wenigen vorhandenen bietet sich Wohnbebauung mehr an als Gewerbeflächen
- Ausweisungen von Gebieten als Mischgebiete möglich, allerdings ist eine ausgewogene Nutzung wichtig (Gustav-Heinemann-Straße als Beispiel)
- Diskussion über Erhöhung/Senkung der Gewerbesteuer mit Monheim als Beispiel einer Kommune, welche die Gewerbesteuer gesenkt hat; Konsens war dennoch, dass eine Gewerbesteuersenkung nicht zielführend und der falsche Ansatz sei
- Förderung der Zusammenarbeit zwischen den Unternehmen sowie die Kontaktaufnahme mit und Informationsbeschaffung über Unternehmen bzw. Flächeneigentümer ist Aufgabe der Wirtschaftsförderung
- Eine Beteiligung der Bevölkerung soll frühzeitig angegangen werden
- Zur Fläche im Stadtteil Linderhausen gibt es einen einstimmigen Beschluss, dass dort keine Gewerbeentwicklung seitens der Stadt Schwelm angestrebt wird
- Einwände zu Flächen im Westen und Süden des Stadtgebietes: Sollten diese für die Lebensmittelversorgung zurückgehalten werden?
- Fehlende angrenzende Wohnbebauung beim Gebiet im Westen wurde hervorgehoben
- Einwände bezüglich der Fläche am Krähenberg und der Flächen im Norden: Flächen sind wichtig für die Landwirtschaft
- Bei Flächen müsse geprüft werden, ob eine Bebauung Frischluftschneisen gefährdet
- Ergebnis einer Potenzialflächenanalyse durch NRW.URBAN kann auch sein, dass keine Entwicklung auf einer Fläche möglich ist

7.

Arbeitspakete

Auf Grundlage der in den beiden Workshops erarbeiteten Ziele und Strategien für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Schwelm wurden folgende Arbeitspakete für die weiterführende Potenzialflächenanalyse identifiziert. Im Hinblick auf die Entwicklungshemmnisse im Außenbereich sowie die Arbeitsergebnisse des Workshops erscheint es sinnvoll, den Fokus dabei zunächst auf eine Bestandsanalyse zu richten, um die in der Bestandsentwicklung liegenden Potenziale mit und ggf. priorisiert berücksichtigen zu können.

7.1. Bestandsanalyse & Bedarfsermittlung

Arbeitspakete:

- Räumliche Bestandsanalyse
- Ansprache der Bestandsunternehmen
- Ansprache der Eigentümer der Bestands- und Brachflächen

Ziele:

- Ermittlung der Potenzialflächen im Bestand, auch von bisher „übersehenen“ oder unbekanntem Flächen
 - Identifizierung der Entwicklungs- und/oder Verkaufsbereitschaft von Eigentümern
 - Ermittlung der derzeitigen Nutzung der Bestandsgebiete und Sammlung von Informationen über Flächennutzung und -verbrauch
 - Identifizierung der aktuellen und zukünftigen Flächenbedarfe der Bestandsunternehmen
- Phase 0 der Potenzialflächenanalyse

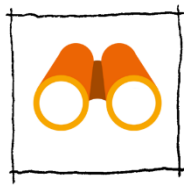


7.2.

Potenzialflächenanalyse

Arbeitspakete:

- Phase 1: Zieldefinitionen, Kriterien und Gewichtung (Erstellung Analyseraster)
- Phase 2: Potenzialflächenanalyse (Erstellung Standortsteckbriefe & Standortranking)
- Phase 3: Umsetzungsstrategie (Ausarbeitung Entwicklungsperspektiven)



PHASE 1



PHASE 2



PHASE 3

Ziele:

- „Klassische“ Potenzialflächenanalyse i. S. d. ursprünglichen Auftrags
- Abschätzung der Entwicklungspotenziale der in den Workshops (sowie der Bestandsanalyse) identifizierten Bestandsflächen
- Abschätzung der Entwicklungspotenziale der in den Workshops identifizierten Flächen im Außenbereich
- Ermittlung von Synergien zwischen Bestandsentwicklung und Neuentwicklung im Außenbereich
- ➔ Beurteilungsgrundlage für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen

8.

Prüfung von Unterstützungsangeboten des Landes NRW



8.1.

Bestandsanalyse:

Eine Bestandsuntersuchung und -analyse sämtlicher Gewerbeflächen inkl. Eigentümeransprache innerhalb eines Stadtgebietes mit der Zielvorgabe, mögliche weitere Potentialflächen zu lokalisieren, wurde bis dato nicht durch das MHKBD gefördert. Eine derartige Unterstützung wird angefragt, sie erscheint jedoch unwahrscheinlich.

8.2.

Potenzialflächenanalyse im Bestand:

Die Leistung der Potenzialflächenanalysen wird seit Kurzem in einer Pilotphase im Rahmen des Landesprogramms Bau.Land.Partner (<https://www.baulandleben.nrw/baulandpartner>) angeboten. Mit Bau.Land.Partner unterstützt das MHKBD die Kommunen dabei, Nachfolgenutzungen für Brachflächen bzw. untergenutzte Flächen zu prüfen. Ziel ist es, die Flächeninanspruchnahme durch die Reaktivierung von Flächen im Innenbereich zu reduzieren. Kernbestandteil ist die „Aufklärung“ dieser Flächen durch die Ansprache der Flächeneigentümer über die Untersuchung der Entwicklungsfähigkeit (z.B. über Bodengutachten) bis hin zum Entwurf erster Strukturkonzepte einer möglichen Nachnutzung.

War das Programm bislang auf einzelne Flächen ausgelegt, laufen aktuell zwei Pilotprojekte für Potenzialflächenanalysen (für Gewerbeflächen wird dieses Projekt in Krefeld und für Wohnnutzungen in Lüdenscheid durchgeführt). Es können bis zu 20 Standorte von der Kommune eingebracht werden. Von einer notwendigen entsprechenden Problemstellung kann in Schwelm aufgrund des akuten Mangels an entwicklungsfähigen Gewerbeflächen ausgegangen werden. Voraussetzung ist ferner, dass die eingebrachten Flächen miteinander vergleichbar sind und auf ihr Potenzial für eine vergleichbare Nutzung (in diesem Fall Gewerbe) geprüft werden.

Mit einer Bewerbung der Stadt Schwelm für eine Potenzialflächenanalyse über Bau.Land.Partner könnte die Bearbeitung der bereits identifizierten 8 Flächen im Falle einer Aufnahme in das Programm zeitnah beginnen. Sollten im weiteren Verlauf der Bearbeitung weitere Potenzialflächen identifiziert werden, könnten diese während der Durchführung der vorläufigen Priorisierung bei Bedarf mit aufgenommen werden.

Da Bau.Land.Partner maßgeblich vom Land NRW gefördert wird, ist von der Kommune ein Refinanzierungsanteil von 1.000€/Standort zu entrichten, der nach Abschluss des Verfahrens zu bezahlen ist. Die Entscheidung über die Aufnahme von Standorten in das Programm fällt das MHKBD auf Grundlage der Empfehlung eines Fachbeirats. NRW.URBAN empfiehlt vor dem Hintergrund des Strategieprozesses und der Herausforderungen in Schwelm eine kurzfristige Bewerbung.

9.

Anlagen

- Anlage 1: Input-Präsentation Stadt Schwelm (1. Workshop)
- Anlage 2: Input-Präsentation NRW.URBAN (1. Workshop)
- Anlage 3: Input-Präsentation NRW.URBAN (2.Workshop)
- Anlage 4: Bildergalerie