

Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Kreis Wesel

1. Fortschreibung



Seite 1	Inhaltsübersicht
Seite 2	Vorbemerkung
Seite 3	Landesentwicklungsplanung
Seite 5	Regionalentwicklungsplanung
Seite 7	Wirtschaftliche Entwicklung im Kreis Wesel
Seite 12	Vermarktung von Gewerbeflächen
Seite 13	Kooperationsstandorte
Seite 18	Freie Gewerbeflächen
Seite 24	Impressum
Anhang	Steckbriefe der freien Gewerbegrundstücke



LogPort IV, Kamp-Lintfort

Anfang 2014 haben sich die Bürgermeisterin und die Bürgermeister der Kommunen im Kreis Wesel darauf verständigt, den Landrat um die Erstellung eines gemeinsamen Industrie- und Gewerbeflächenkonzeptes zu bitten. Anlass hierzu waren der Beschluss der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, den Landesentwicklungsplan (LEP) an die aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen und die hieraus abzuleitenden planungsrechtlichen Herausforderungen anzupassen, und zum anderen die zeitlich parallel hierzu beschlossene Erarbeitung des Regionalplanes Ruhr (REP).

Insbesondere aus den Einzelgesprächen der Regionalplanungsbehörde mit den Kommunen und den Diskussionen im begleitenden Arbeitskreis „Regionaler Diskurs“ ergab sich die Notwendigkeit, interkommunal abgestimmte Konzepte und Planungen zur Grundlage der Beteiligungsverfahren zu machen, um somit den Vorgaben der Raumordnung zu einer interkommunalen Zusammenarbeit gerecht zu werden.

Als Fazit wurden u.a. folgende Forderungen formuliert:

1. Die wirtschaftsgeographische Lage des Kreises Wesel prädestiniert den Kreis als Standort für regional bedeutsame Kooperationsstandorte bzw. überregionale, insbesondere auch großflächige Neuansiedlungen.
2. Die dem Kreis Wesel im Entwurf des Regionalplanes zugewiesenen „Netto-Wirtschaftsflächen“ für lokale Bedarfe entsprechen nicht der belegbaren Marktnachfrage.
3. Im Kreis Wesel können und müssen weitere Potentialflächen planerisch gesichert und entwickelt werden.
4. Bezogen auf das gesamte Verbandsgebiet widersprechen die genannten Forderungen nicht dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Flächenressourcen.

Seit der Erarbeitung des Industrie- und Gewerbeflächenkonzeptes im Kreis Wesel haben sich einige markante Entwicklungen ergeben. Diese sollen mit der vorliegenden ersten umfänglichen Fortschreibung des Konzeptes näher beschrieben werden. Gleichzeitig soll die Fortschreibung als Grundlage für die weiteren Diskussionen im Verfahren zur Aufstellung des Regionalplanes Ruhr dienen. Wie schon beim ursprünglichen Konzept ist die Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg – Wesel - Kleve Kooperationspartner. Sie hat mit Schreiben vom 12. August 2020 ausdrücklich auf die Stellungnahme der Wirtschaftskammern zum Regionalplan Ruhr hingewiesen, in der sowohl die Berechnung des gewerblichen Flächenbedarfs als auch die Verortung der gewerblichen Bauflächen bemängelt wurden. Die Kammer begrüßt daher die Absicht, direkt nach Inkrafttreten des Regionalplanes ein Planänderungsverfahren zu beantragen, in dem die Bedarfsberechnungen angepasst sowie die Flächenausweisungen aktualisiert werden.

Die Ministerkonferenz für Raumordnung hat am 09.03.2016 nach langjähriger Diskussion neue Leitbilder für die Raumentwicklung in Deutschland beschlossen. Sie dienen der Anpassung der seit 2006 geltenden Leitbilder an veränderte Rahmenbedingungen, wie insbesondere den demografischen Wandel, die Energiewende und den Klimawandel sowie an veränderte Voraussetzungen bei der Gewährleistung der Daseinsvorsorge. Die Leitbilder „Wettbewerbsfähigkeit stärken“, „Daseinsvorsorge sichern“ und „Raumnutzung steuern“ werden nun durch ein weiteres neues Leitbild „Klimawandel und Energiewende gestalten“ ergänzt.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat diese Leitbilder aufgegriffen und im LEP als planungsrechtliches Instrument durch planerische Vorgaben (Ziele und Grundsätze) umgesetzt. Der Landtag Nordrhein-Westfalen hat der Änderung des LEP am 12. Juli 2019 zugestimmt. Seit dem 06. August 2019 ist er rechtskräftig.

Mit der Änderung des LEP hat die Landesregierung u. a. das Ziel verfolgt, der Regional- und Bauleitplanung ausreichende Spielräume zu verschaffen, die Planungssicherheit zu erhöhen und gleichzeitig der Wirtschaft ihrem Bedarf entsprechend ausreichende Entwicklungsspielräume zu belassen.

Mit dem LEP haben zudem ländliche Regionen und Ballungsräume gleichwertige Entwicklungschancen erhalten. Dazu haben die Kommunen Flexibilität und Entscheidungskompetenzen bei der Flächenausweisung zurückerhalten. So können sie bedarfsgerechter auch in Ortschaften mit weniger als 2 000 Einwohnern neue Wohnbau-, Gewerbe- und Industrieflächen darstellen.

Gleichzeitig wurde der Forderung Rechnung getragen, den Verbrauch der endlichen Ressource „Fläche“ zu begrenzen. Die Landesregierung hat sich im Zusammenhang mit der Änderung des Landesentwicklungsplans darauf verständigt, dass ein ressortübergreifendes Maßnahmenpaket entwickelt wird, dass u. a. folgende Aspekte prüft und - sofern sinnvoll - umsetzt bzw. ausbaut:

- Moderne Instrumente, wie zum Beispiel Flächenzertifikate und Flächenpools über kommunale Grenzen hinweg
- Flächensparendes Bauen
- Förderung der Aufbereitung von industriell vorbelasteten Brachflächen durch Flächenrecycling
- Förderung von Flächenreaktivierung als Beitrag zur Kompensation von Flächeninanspruchnahmen

- Einführung eines Punktesystems, um gesetzlich erforderliche Kompensationsmaßnahmen durch ein zielgerichtetes und transparentes Bewertungssystem zur ökologischen Aufwertung bestehender Natur- und Brachflächen umzusetzen.

Stellungnahme des Kreises Wesel

Der Kreistag Wesel hat in seiner Sitzung am 05. Juli 2018 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Änderung des LEP gefordert, dass abweichend von Ziel 2-3 eine bestehende BAB mit Anschlussstelle in Bezug auf die Ausweisung von Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) nicht als räumliche Zäsur zur Siedlungsabgrenzung, sondern als verbindendes, und somit überwindbares Element zu bewerten ist.

Ferner wurde gefordert, dass bereits stark anthropogen überformte Flächen, insbesondere ehemalige Abgrabungen und Verfüllungen, ebenfalls gewerblich entwickelt werden können, sofern eine kurzwegige Anbindung an das Autobahnnetz (siehe Ziel 6.3-5) besteht und Naturschutzbelange nicht entgegenstehen.

Der LEP hat die erstgenannte Forderung umgesetzt. Das Ziel 6.3-3 (Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen) formuliert nun, dass neue gewerbliche Bereiche bedarfsgerecht und flächensparend zu entwickeln sind. Sie sind unmittelbar an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen anzuschließen. Dabei stehen Bandinfrastrukturen und andere linienhafte Regionalplanfestlegungen (wie z. B. Gewässer) dem "unmittelbaren Anschluss" im Sinne dieser Festlegung in der Regel nicht entgegen.

Mit dieser Klarstellung wurde die Grundlage für die Erweiterung des Gewerbegebietes Hamminkeln-Nord nördlich der BAB 3 geschaffen. Ebenso ist nun eine gewerbliche Entwicklung der Fläche „Kohlenhuck“ in Moers möglich. Hierzu bedurfte es allerdings auch einer Verschiebung des sog. Kooperationsstandortes Hornenheidchen/Rossenray in Kamp-Lintfort nach Osten bis an die BAB 57. Diese Verschiebung hatte vor allem die Stadt Kamp-Lintfort gefordert.

Dem Regionalverband Ruhr (RVR) ist am 21.10.2009 per Gesetz die Regionalplanung als staatliche Aufgabe für sein Verbandsgebiet übertragen worden. Mit der Aufstellung des Regionalplans Ruhr für die gesamte Metropole Ruhr werden die für das Verbandsgebiet geltenden Regionalpläne der Bezirksregierungen in Arnsberg, Düsseldorf und Münster und der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städtegemeinschaft Ruhr abgelöst. Der letzte gemeinsame Regionalplan für das Ruhrgebiet trat 1966 in Kraft.

Die Regionalplanung hat u.a. die Aufgabe, Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung der Region aufzuzeigen und hierfür die fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu liefern. Hierzu erstellt sie den Regionalplan als zusammenfassenden, überörtlichen und fachübergreifenden Plan auf. Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr hat in ihrer Sitzung am 06. Juli 2018 den Beschluss zur Erarbeitung des Regionalplanes Ruhr gefasst. Damit wurde auch ein erster – formeller -Entwurf des Regionalplanes vorgelegt. Grundlage hierfür war ein vorgeschalteter informeller Beteiligungsprozess (Regionaler Diskurs), der auf Wunsch der Verbandspolitik durchgeführt wurde, um den REP in einem diskursiven und transparenten Verfahren zu erstellen.

Der Regionale Diskurs und die Kommunalgespräche können jedoch nicht das formelle Beteiligungsverfahren vorwegnehmen. Somit können die im Regionalen Diskurs und insbesondere in den Kommunalgesprächen vorgetragenen bzw. diskutierten Inhalte nicht als mit den Kommunen abgestimmt vorausgesetzt werden.

Stellungnahme des Kreises Wesel

Der Kreisausschuss des Kreistages hat sich in seiner Sitzung am 27. Februar 2019 umfassend mit den Überlegungen und ersten Ideen zum Regionalplan befasst. In seiner Stellungnahme wurde gefordert, dass rechtzeitig Vorbereitungen begonnen werden, um direkt nach Inkrafttreten des Regionalplanes Ruhr im Rahmen der 1. Änderung des Regionalplanes die Siedlungsflächenbedarfsberechnung fortzuschreiben und die Flächenausweisungen zu aktualisieren. Dabei sind die Kommunen und Kreise von Anfang an zu beteiligen. Ziel ist es, die kreisangehörigen Kommunen grundsätzlich in ihrem Wunsch nach auskömmlichen Darstellungen im GIB-Bereich zu unterstützen.

Eine zeitnahe Fortschreibung des Regionalplanes vor dem Hintergrund der veralteten und überholten Siedlungsflächenbedarfsberechnung wird für dringend erforderlich gehalten. Es sollte daher damit frühestmöglich begonnen werden.

Vor diesem Hintergrund wurde ferner gefordert, dass der Regionalverband Lösungsvorschläge für die im Entwurf des Regionalplanes nicht verorteten Gewerbeflächenbedarfe macht, die spätestens im Rahmen der 1. Änderung des Regionalplanes nach dessen Inkrafttreten zu implementieren sind. Die Erarbeitung dieser Lösungsvorschläge hat unter Beteiligung der Städte, Kreise und der Gemeinden sowie der wirtschaftsnahen Akteure, Verbände und Institutionen zu erfolgen. Mögliche Lösungen können zunächst auch als Modell- und Pilotprojekte auf ihre Tauglichkeit und Wirksamkeit hin überprüft werden. Erkenntnisse aus Regionen, die vergleichbaren Problemen mit innovativen Lösungsansätzen begegnet sind, sind zu berücksichtigen.

Sachlicher Teilplan Regionale Kooperationsstandorte zum Regionalplan Ruhr

In seiner Sitzung am 15. Juni 2020 hat die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr den Erarbeitungsbeschluss zum Sachlichen Teilplan Regionale Kooperationsstandorte gefasst.

Aufgrund unterschiedlicher Erfordernisse und Rahmenbedingungen (z.B. Änderungen der landesplanerischen Vorgaben während des Erarbeitungsprozesses, sehr hohe Zahl der eingegangenen Stellungnahmen) dauert das Verfahren zur Aufstellung des gesamten Regionalplans Ruhr weiter an. Um dennoch zeitnah wichtige Investitionen in der Planungsregion zu ermöglichen, hat die Verbandsversammlung des RVR die Regionalplanungsbehörde mit Beschluss vom 13. Dezember 2019 beauftragt, den Erarbeitungsbeschluss für einen Sachlichen Teilplan Regionale Kooperationsstandorte vorzubereiten. Der Sachliche Teilplan soll dem Gesamtplan des Regionalplanes Ruhr mithin vorgezogen werden. Mit ihm sollen frühzeitig für die wirtschaftliche Entwicklung der Region wichtige, große, zusammenhängende Gewerbeflächen planerisch gesichert werden, die sich für die Ansiedlung von flächenintensiven Betrieben und vor allem auch für überregional bedeutsame Ansiedlungen eignen.

Mit dem Wissen um die Knappheit entsprechend geeigneter Standorte soll damit für flächenintensive Ansiedlungsvorhaben mit einem Grundstücksbedarf ab 5 ha entsprechende Flächenvorsorge für die Gesamtregion getroffen werden. Daher werden 24 in der gesamten Metropole Ruhr verteilte Regionale Kooperationsstandorte in einer Größenordnung von insgesamt 1.290 ha (brutto) planerisch festgelegt. Im Kreis Wesel sind sieben Standorte verortet. Mit der Festlegung der Mindestansiedlungsgröße von 5 ha wurde eine wesentliche Forderung des Kreises Wesel erfüllt, da ursprünglich die Mindestgröße auf 8 ha fixiert war. Dieses wurde seitens des Kreises als nicht marktgerechte Festlegung kritisiert.

Wirtschaftliche Entwicklung im Kreis Wesel

Die Wirtschaft im Kreis Wesel ist stark mittelständisch geprägt. Derzeit sind hier 105 Wirtschaftsunternehmen tätig, die über mehr als 100 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer verfügen. Insgesamt sind in diesen Unternehmen rund 30.000 Erwerbstätige beschäftigt. Dies entspricht einem Anteil von rund 15 % aller abhängig beschäftigte Erwerbstätigen im Kreis Wesel.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht und hält Schritt mit der Entwicklung im Land Nordrhein-Westfalen. Insgesamt hat sich die Zahl der SVB im angegebenen Zeitraum (2015 – 2019) um rund 8 % erhöht.

Jahr	NRW	Kreis Wesel
2015	6.407.112	127.934
2016	6.549.350	129.986
2017	6.698.306	133.070
2018	6.852.557	136.027
2019	6.976.079	138.260

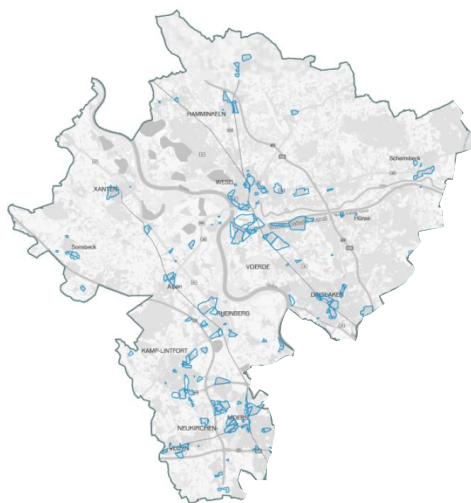
Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort jeweils zum 30.06. des angegebenen Jahres
Quelle: IT.NRW

Im Vergleich zum Jahr 2013 hat der Anteil der SVB am Produzierenden Gewerbe weiter abgenommen. Die Entwicklung zu einer Dienstleistungsgesellschaft ist auch im Kreis Wesel deutlich zu sehen, wenn auch das Produzierende Gewerbe im Kreis Wesel immer noch eine starke Stellung hat.

Wirtschaftsbereich	NRW	Kreis Wesel
Land-/Forstwirtschaft	0,5	0,8
	0,5	0,8
Prod. Gewerbe	26,6	26,8
	29,3	29,1
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	22,5	26,2
	22,6	25,0

Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an ausgesuchten Wirtschaftsbereichen in Prozent
grüne Zeile: 30.06.2019, weiße Zeile: 30.06.2013
Quelle: IT.NRW

Wirtschaftliche Entwicklung im Kreis Wesel



Übersicht über die Gewerbegebiete im Kreis Wesel, Quelle: ruhrAGIS

Nach einer Auswertung im Geoportal ruhrAGIS hat sich die Zahl der SVB vorrangig in den Gewerbegebieten erhöht. Die Gewerbegebiete sind mithin die Orte, in denen die wirtschaftliche Entwicklung im Kreis Wesel stattfindet. Im bei ruhrAGIS aktuell abrufbaren Stützzeitraum (2014 – 2017) hat sich die Zahl der Betriebe in den Gewerbegebieten um rd. 7 % erhöht. Die Zahl der SVB ist in dem genannten Zeitraum allerdings um rd. 16 % gestiegen. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind hierbei Gewerbegebiete herausgerechnet worden, in denen nur wenige Betriebe tätig sind und soweit die Statistikzahlen rückverfolgt und einzelnen Betrieben zugeordnet werden konnten. Die durchschnittliche Steigerungsrate bei den SVB im gesamten Kreisgebiet lag in diesem Zeitraum bei 5,51 %.

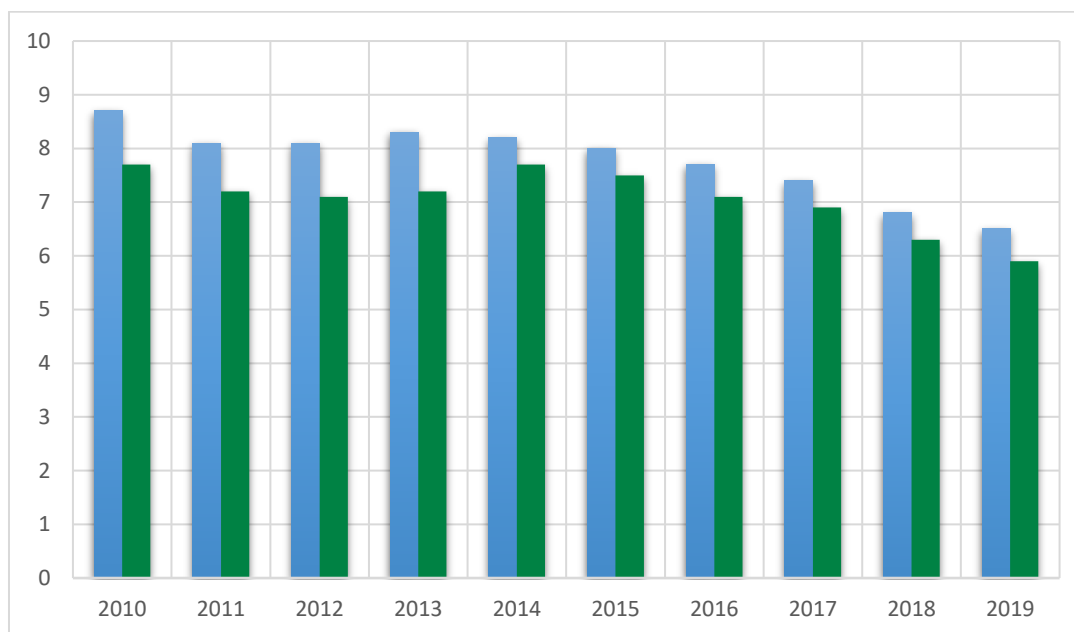
Die Bedeutung der Vorhaltung von Gewerbegebieten für die Beschäftigungsentwicklung ist in einem Ballungsrandkreis, wie dem Kreis Wesel, daher größer als in den städtischen Verdichtungsräumen mit einer dynamischen Beschäftigungsentwicklung außerhalb ausgewiesener Gewerbegebiete.

Name des Gewerbegebietes	neue Betriebe	Zuwachs an SVB
Gewerbegebiet Dinslaken-Süd	30	668
Gewerbegebiet Brünen	5	54
Grafschafter Gewerbepark Genend	14	354
Technologiepark Eurotec	4	106
Gewerbegebiet Niederberg	9	58
Gewerbegebiet Rheinberger Heide	15	139
Industrie- und Gewerbepark Xantener Straße	8	313
Gewerbegebiet Im Heetwinkel	14	298
Gewerbepark Oberemmelsum	11	74
Gewerbegebiet Birten	5	52
Gewerbegebiet Grenzstraße	11	270

Beispielhafte Entwicklungen in Gewerbegebieten im Kreis Wesel in den Jahren 2014 bis 2017, Quelle: ruhrAGIS

Wirtschaftliche Entwicklung im Kreis Wesel

Die Stärkung des Arbeitsmarktes lässt sich auch an der jährlichen Arbeitslosenquote ablesen, die sich in den letzten Jahren deutlich verringert hat.



Jährliche Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen in Prozent
blaue Balken: NRW, grüne Balken: Kreis Wesel
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Nach wie vor ist die Wirtschaft im Kreis Wesel in hohem Maße exportorientiert. Die zunehmende Globalisierung festigt zunächst die Stellung der heimischen Unternehmen. Eine Studie des HWWI und der Berenberg Bank aus dem Jahr 2018 rechnet in der näheren Zukunft (bis ca. 2030) allerdings mit einem Rückgang des Trends zur Entwicklung globaler Wertschöpfungsketten und der weltweiten Transporte von Fertigprodukten. Gerade durch die Digitalisierung wird es möglich, wieder autonom und dezentral zu produzieren, unter anderem auch durch den Einsatz von 3-D-Druckern.

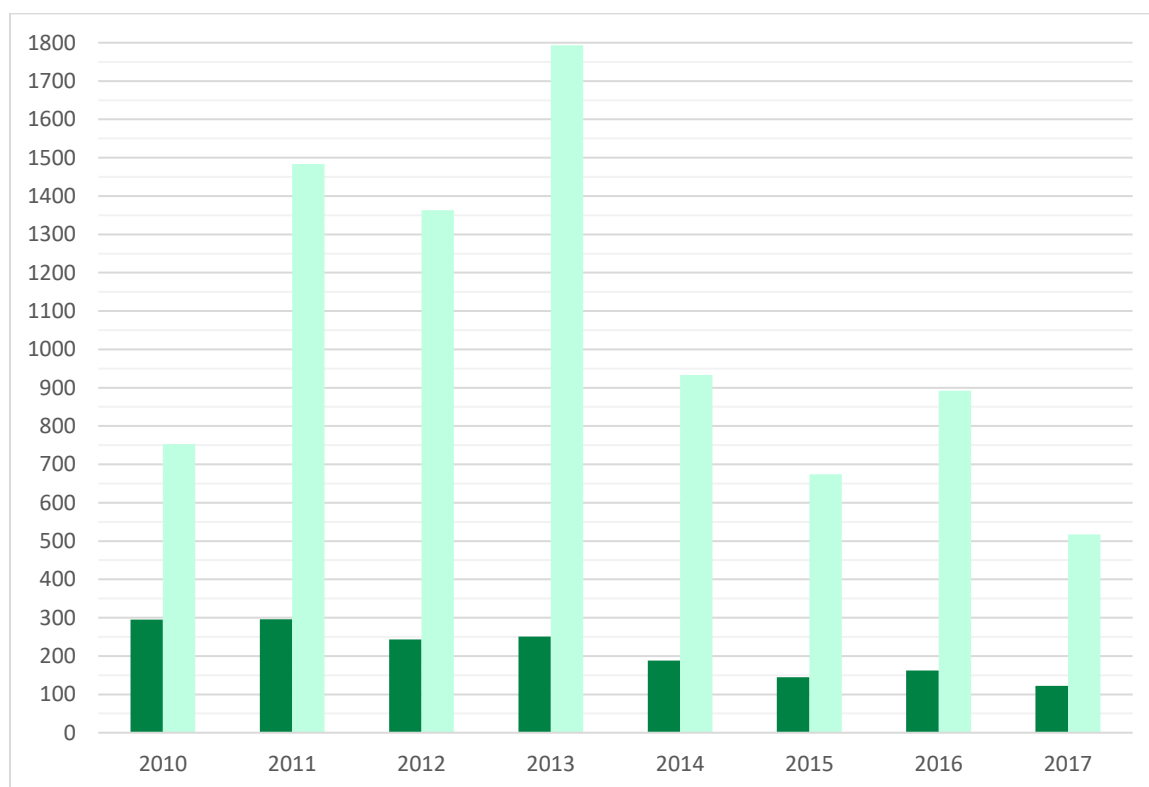
Jahr	NRW	Kreis Wesel
2015	43,6	49,6
2016	44,1	49,6
2017	44,4	50,8
2018	44,3	50,9

Exportquote jeweils in Prozent
Quelle: IHK Niederrhein

Wirtschaftliche Entwicklung im Kreis Wesel

Ein Beleg für die Dynamik der Wirtschaft im Kreis Wesel ist die Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes (BIP). Im Zeitraum von 2009 bis 2017 ist das BIP in jeweiligen Preisen und je Einwohner von 22.613 € auf 28.358 € gestiegen (Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“). Dieses entspricht einer Steigerung von 25,4 %. In Nordrhein-Westfalen lag die Steigerung im Stützzeitraum bei 22,6 %. (Das BIP ist ein Maß für die wirtschaftliche Leistung einer Volkswirtschaft in einem bestimmten Zeitraum. Es misst den Wert der im Inland hergestellten Waren und Dienstleistungen (Wertschöpfung), soweit diese nicht als Vorleistungen für die Produktion anderer Waren und Dienstleistungen verwendet werden. Das BIP wird in jeweiligen Preisen und entsprechend preisbereinigt errechnet.)

Ebenso positiv verlief die Zahl der Insolvenzen. Die Zahl der beantragten Insolvenzverfahren im Jahr ist im Kreis Wesel deutlich rückläufig und hat sich im Zeitraum von 2010 bis 2017 mehr als halbiert.



Zahl der beantragten Insolvenzverfahren (dunkelgrün) mit Zahl der betroffenen Arbeitnehmer/innen (hellgrün)
Quelle: IT.NRW

Auswirkungen der COVID-19-Pandemie

Mit Rechtsverordnung vom 22. März 2020 hat die Landesregierung NRW ein umfangliches Kontaktverbot erlassen, um die COVID-19-Pandemie einzudämmen. Damit verbunden war insbesondere auch die Schließung von Freizeit-, Gastronomie- und Kulturbetrieben. Es zeigt sich jedoch deutlich, dass nicht nur die durch die Schließung direkt betroffenen Betriebe Einbußen zu verzeichnen haben, sondern zunehmend auch Produktions- und Handwerksbetriebe in wirtschaftliche Schieflage geraten.

Insbesondere die Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt im Kreis Wesel sind als gravierend zu bezeichnen. Die Arbeitslosenquote ist von März bis Mai 2020 um knapp einen Prozentpunkt gestiegen. Seit März wurden 2.968 geprüfte Anzeigen von Kurzarbeit von der Agentur für Arbeit gemeldet. Danach sollen rund 31.000 Arbeitnehmer/innen im Kreis Wesel in Kurzarbeit (Stand Juni 2020) entlassen werden.

Ob eine nachhaltige Störung der wirtschaftlichen Entwicklung eintreten wird durch den Lockdown, lässt sich noch nicht prognostizieren. Insbesondere die Frage, wie viele Unternehmen einen Insolvenzantrag stellen müssen, lässt sich derzeit nicht abschließend beurteilen. Dies ist letztlich auch vom Konsumklima und der weltweiten Entwicklungen abhängig.

Das Konsumklima in Deutschland hat sich nach dem Schock der Corona-Pandemie im Monat Mai wieder leicht erholt. Den Konsumklimaindex legte das Nürnberger Konsumforschungsinstitut GfK für Juni bei minus 18,9 Punkten fest – 4,2 Punkte mehr als noch in der Prognose für den Mai. Dies ist aber noch immer der zweitniedrigste Wert, der jemals für das Konsumklima in Deutschland gemessen wurde. Eine Aussage über die weitere Entwicklung lässt sich hieraus nicht ableiten.

Das RWI-Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung erwartet in diesem Jahr aufgrund der Corona-Krise einen Einbruch des Wirtschaftswachstums um 5,8 %. Allerdings rechnen die Fachleute für 2021 mit einem Wachstum von 6,4 % und mit einem Rückgang der Arbeitslosenquote um 0,6 %. Die Fachleute sind sich zudem einig, dass besonders im kommenden Jahr vermehrt Investitionen aufgrund des Konjunkturpakets des Bundes erfolgen werden.

Vermarktung von Gewerbeflächen

Die EntwicklungsAgentur Wirtschaft des Kreises Wesel nimmt regelmäßig an Immobilien- und Fachmessen sowie Kongressen teil. Hierdurch konnte über Jahre ein umfangreiches Netz von namhaften und internationalen Projektentwicklern, Investoren und Maklern aufgebaut werden, das stetig aktualisiert und ausgebaut wird.

Der Erfolg lässt sich an den Gesprächen mit den Investoren ablesen. Alleine in den letzten fünf Jahren wurden 99 intensive Beratungsgespräche geführt und konkrete Grundstücksangebote erarbeitet. 80 % der Anfragen kamen nicht aus dem Kreis Wesel und den angrenzenden Gebietskörperschaften.

Ferner wurden hier in diesem Zeitraum 134 Standortanfragen bearbeitet, die überwiegend von der Business Metropole Ruhr GmbH, aber auch von der Standort Niederrhein GmbH und von NRW.Invest vorgelegt wurden.

Insgesamt zeigt der gewerbliche Immobilienmarkt im Kreis Wesel eine deutliche Dynamik. In den letzten fünf Jahren wurden insgesamt 272 unbebaute Gewerbegrundstücke mit einer Gesamtfläche von 160,94 ha vermarktet. Bemerkenswert ist, dass die Vermarktung von Bestandsimmobilien immer mehr an Bedeutung gewinnt. Alleine in Dinslaken, Moers und Wesel wurden im vergangenen Jahr 37 gewerbliche Bestandsimmobilien mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 25,46 ha vermarktet.

Als Motor erweist sich einmal mehr die Logistikwirtschaft. Mit LogPort IV in Kamp-Lintfort wurde 2017 ein Logistikpark geschaffen, der europaweit agiert. Rund 400 Beschäftigte arbeiten bereits in den beiden dort ansässigen Logistikzentren, die sukzessive ausgebaut werden. Aber auch aktuell konnten weitere Logistikzentren im Kreis Wesel geschaffen bzw. in die konkrete Umsetzung genommen werden.

Objektname	Stadt	Fläche in qm	Entwicklungsstatus
Neubau Lütfrink Technische Federn	Hamminkeln	2.700	fertiggestellt
Neubau Autohaus Schmeink / Rhein & Lippe	Wesel	3.815	fertiggestellt
Prologis Park Hünxe - DC 2	Hünxe	22.000	im Bau
Garbe Logistikzentrum Rheinberg	Rheinberg	21.800	Planung konkret
Logistikzentrum Pattberg	Moers	37.260	Planung konkret
Neubau Armaturen Anlagen Service GmbH (AAS)	Wesel	1.200	fertiggestellt
Wilhelm Taubert - Neubau	Wesel	6.000	Planung konkret
Edeka E-Center / Nahversorgungszentrum Ufort (Gebäude 1a-c / Nord)	Moers	860	im Bau
Nordfrost Kühlzentrum	Wesel	23.000	Planung konkret
Heim und Haus Neubau - (1. + 2. BA)	Voerde	3.500	im Bau
greenfield Logistikpark (ehem. Voerdal Erweiterungsfläche)	Voerde	60.000	Planung konkret
Prologis Park Hünxe - DC 1 B2	Hünxe	10.000	Planung konkret
MTW Endoskopie Manufaktur	Wesel	8.000	im Bau

Quelle: Bulwiengesa AG

Dabei wird der gewerbliche Immobilienmarkt aber nicht nur von der Logistikwirtschaft gestützt, wie insbesondere das Projekt Edeka in Moers zeigt, wo neben dem Logistikzentrum umfangreiche Büroflächen sowie ein Nahversorgungszentrum entstehen.

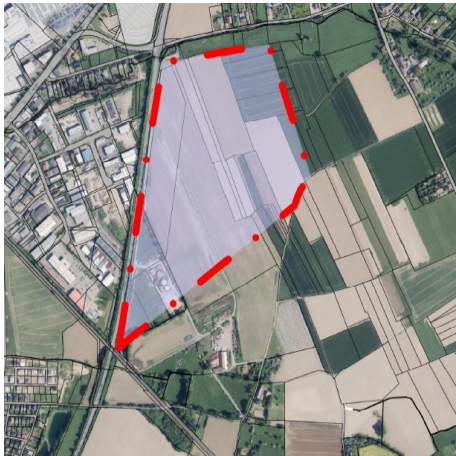
Wie zuvor beschrieben, soll mit den Kooperationsstandorten ein neues planungsrechtliches Instrument geschaffen werden, um großflächigen Ansprüchen gerecht werden zu können. Die Auswahl der Standorte gründet auf einem Potenzialflächenansatz, der nicht auf funktionale oder räumliche Zusammenhänge der Regionalen Kooperationsstandorte untereinander, sondern vielmehr auf die Standortgunst i.V.m. der Flächengröße, der siedlungsräumlichen Einbindung und/oder der Erschließungsgüte jedes einzelnen Standortes abzielt. Demnach ist eine gleichmäßige räumliche Verteilung der Standorte im Planungsraum Ruhrgebiet zwar wünschenswert und im Ergebnis annähernd vorhanden, jedoch hinsichtlich der instrumentellen Konzeption nicht obligat. So liegen etwa im Kreis Wesel auch Standorte in unmittelbarer Nähe voneinander.

Über das Siedlungsflächenmonitoring Ruhr wird die Entwicklung in den Regionalen Kooperationsstandorten künftig kontinuierlich erfasst. Sollte im Rahmen des dauerhaften Monitorings festgestellt werden, dass ein Regionaler Kooperationsstandort aus bislang noch nicht erkennbaren Gründen über einen längeren Zeitraum bauleitplanerisch nicht entwickelt worden ist bzw. nicht mehr zeitnah entwickelt werden kann, besteht die Möglichkeit, zur gegebenen Zeit über eine Regionalplanänderung flexibel nachzusteuern.

Insgesamt sollen im Kreis Wesel sieben Kooperationsstandorte mit einer Gesamtfläche von 442 ha brutto verwirklicht werden. Die Netto-Nutzfläche, die entwickelt werden kann, dürfte bei deutlich unter 350 ha liegen, da in der Bruttofläche auch bereits bebaute Flächen (z. B. in Kamp-Lintfort) oder Verkehrsinfrastruktur (z. B. in Hamminkeln und in Dinslaken) enthalten sind.

Seitens der Regionalplanungsbehörde fand eine Vorprüfung aller Standorte statt; die letztgültige Bewertung der Natur- und Landschaftsschutzrechte sowie die wasserrechtliche Beurteilung erfolgt jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Eine Veränderung der Flächenzuschnitte und auch ggf. eine Einkürzung der gewerblich nutzbaren Flächen könnte daraus resultieren.

In den nachstehenden Skizzen wird der derzeitige Planungsstand zum Sachlichen Teilplan Regionale Kooperationsstandorte dargestellt.



Alpen

B58/ Ohlfeldweg/ Drüpter Straße

30 ha brutto

A 57 (3,3 km)

landwirtschaftliche Nutzfläche, gebietsbezogene Wasserrechte

FNP: Fläche für die Landwirtschaft



Dinslaken

Brinkstraße/ Holtener Straße

31 ha

A 3 (3 km), A 59 (1,7 km)

landwirtschaftliche Nutzfläche, in Teilflächen Vornutzung durch Deponie

FNP: Fläche für die Landwirtschaft



Hamminkeln

Isselburger Straße

38 ha

A 3 (Direktanbindung)

landwirtschaftliche Nutzfläche, Verkehrsfläche, Wasserschutzzone IIIb

FNP: Fläche für die Landwirtschaft



Hünxe

Weseler Straße/ In der Beckuhl

26 ha

A 3 (2,1 km)

landwirtschaftliche Nutzfläche, Wasser-
schutzzone IIIa

FNP: Fläche für die Landwirtschaft,
in kleinen Teilbereichen Wald



Kamp-Lintfort

Rheinberger Straße/ Hornenheidchenstraße

116 ha

A 57 (1,6 km)

landwirtschaftliche Nutzfläche, Naturschutz-
gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Hochspan-
nungsleitung

FNP: Sondergebiet für Logistikbetriebe, Flä-
che für die Energieversorgung, Nutzungsbe-
schränkung Bergbau, Landschaftsschutzge-
biet, Fläche für die Landwirtschaft, Waldflä-
che



Kamp-Lintfort/ Moers

Asdonkstraße/ Kohlenhucker Weg

144 ha

A 57 (Direktanschluss)

landwirtschaftliche Nutzfläche, Landschafts-
schutzgebiet, Alluvialrinne, Verkehrsfläche,
Hochspannungsleitung, Ausgleichsflächen

FNP: Flächen für Aufschüttungen und Abbau
von oberflächennahen Bodenschätzen, Flä-
che für die Landwirtschaft, Waldfläche



Voerde

Frankfurter Straße

57 ha

A 59 (6 km), A 3 (10,9 km)

Vornutzung durch Kohlekraftwerk, Hochspannungsleitung, Erdgaspipeline

FNP: Sonderfläche für die Energieerzeugung

Der Kooperationsstandort Voerde befindet sich noch in der Diskussion, da die Stadt Voerde zur Beurteilung der möglichen Nachfolgenutzungen für das ehemalige Kraftwerkgelände eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben hat. In dem Masterkonzept des Büros für Stadt- und Regionalentwicklung Schulten wurden drei Ideen diskutiert:

RheinCampus Möllen: Gewerbe- und Wissenschaftspark mit Schwerpunkt beim Thema Gesundheit.

SmartEnergyHub: Innovationsstandort Energieproduktion, -speicherung und -verbrauch.

SilkPort Möllen: emissionsarmer Logistikhub als Knotenpunkt der neuen Seidenstraße

Alle drei Ideen sollen auf ihre Realisierungschancen hin geprüft werden. Eine wesentliche Frage hierbei ist auch, bei welchem Nutzungskonzept eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der Entwicklung dieser Brachfläche möglich ist und ob letztendlich ein Hybridkonzept, das zudem auch Wohn- und Freizeitnutzungen einbezieht, greifen kann. Eine alleinige Fokussierung auf Großansiedlungen – wie es das Konzept der Kooperationsstandorte vorsieht – wird aber ausgeschlossen. Die Darstellung „Regionaler Kooperationsstandort“ im Regionalplanentwurf steht dem gewünschten Mischnutzungskonzept allerdings entgegen.

Nicht im Regionalplanentwurf enthalten ist der Kooperationsstandort Rüster Feld in Schermbeck. Stattdessen favorisiert die Regionalplanung den Kooperationsstandort Emmelkamp in Dorsten. Beide Städte haben sich jedoch gegen diese Standortauswahl ausgesprochen und erklärt, gemeinsam den Kooperationsstandort Rüster Feld entwickeln zu wollen. Mit Schreiben vom 07. April 2020 der Gemeinde Schermbeck an den Regionalverband wird gefordert, „dass im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Sachlichen Teilplanes Regionale Kooperationsstandorte eine Abwägung hinsichtlich der Einbeziehung von Alternativstandorten mit geringerer ökologischer Belastung vorzunehmen und dem „Rüster Feld“ insoweit der Vorrang einzuräumen ist. Eine Bevorzugung von „Emmelkamp“ verbietet sich auch deshalb, weil die verkehrliche Erschließung wesentlich schlechter ist und weil durch den notwendigen Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und den dadurch bedingten Schutzabstand im „Emmelkamp“ eine deutlich geringere nutzbare gewerbliche Fläche zur Verfügung steht.“



Schermbeck

Freudenbergstraße

56 ha

A 31 (700 m)

landwirtschaftliche Nutzfläche, Wasserschutzzone IIIa

FNP: Fläche für die Landwirtschaft

Regionalplanentwurf: Allgem. Freiraum- und Agrarbereiche, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

keine Siedlungsanbindung gem. Ziel 6.3-3 LEP (Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen) möglich

Der gewerbliche Immobilienmarkt im Kreis Wesel hat sich – wie bereits dargelegt - in den letzten Jahren durch eine hohe Dynamik ausgezeichnet. Dementsprechend ist das Angebot an freien Gewerbeflächen deutlich zurückgegangen. Standen im Jahr 2014 noch 194 ha netto im lokalen Flächenkontingent für den gewerblichen Bereich zur Verfügung, sind es aktuell (Stichtag 31.03.2020) nur noch 134 ha netto. Dies entspricht einem Rückgang von rund 30 %. In einigen Kommunen gibt es derzeit nur noch Restflächen. Dies betrifft insbesondere Alpen, Dinslaken und Rheinberg. Selbst vergleichsweise kleine Flächennachfragen von Investoren (ab rd. 2 ha) mussten daher in den letzten zwei Jahren abgewiesen werden, da keine zusammenhängenden, gewerblichen Flächen in dieser Größenordnung mehr vorhanden sind.

Anzumerken ist, dass auch Flächen zwischenzeitlich entwickelt und vermarktet werden konnten, die im ursprünglichen Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Kreis Wesel noch als Potentialflächen geführt wurden. Dies betrifft zum Beispiel die Erweiterung des Gewerbegebietes Xanten-Birten, die Entwicklung des Gewerbegebietes Dinslaken – B 8 oder die Nutzung der ehemaligen Kohlenhalde in Kamp-Lintfort. Ein großer Teil der seinerzeit genannten Potentialflächen werden im aktuellen Sachlichen Teilplan des Regionalplanes Ruhr als Kooperationsstandorte dargestellt.

Teilweise sind neue Gebietsentwicklungen entstanden, wie zum Beispiel in Schermbeck, wo das Gelände der ehemaligen Ziegelei Idunahall für eine gewerbliche Vermarktung zur Verfügung steht.

Erfreulich ist, dass in den letzten Jahren auch Grundstücke mit schweren Restriktionen in Wert gesetzt und die Restriktionen beseitigt werden konnten. Insgesamt standen mit Stichtag 31.03.2020 rund 185.000 qm weniger gewerbliche Freiflächen mit schweren Restriktionen zur Verfügung. Dieses ist auch Ergebnis der Bemühungen der Business Metropole Ruhr GmbH, Möglichkeiten zur Beseitigung von Restriktionen von Gewerbeflächen aufzuzeigen. Der Kreis Wesel ist in diesen Prozess des Gewerbeflächenmanagements aktiv eingebunden.

Deutlich zugenommen hat der Flächenumfang der Grundstücke ohne Entwicklungsperspektive. Im Wesentlichen ist dieses mit dem aus Sicht der Regionalplanungsbehörde vorhandenen Flächenüberhang in Voerde zu erklären. Im Regionalplan Ruhr wird ein Großteil der perspektivisch möglichen Gewerbeflächen in Voerde nicht entsprechend dargestellt, da nach der Bedarfsberechnung der Regionalplanungsbehörde ein Überhang an derzeit im Flächennutzungsplan der Stadt Voerde dargestellten, aber zu einem erheblichen Teil kaum realisierbaren Gewerbeflächen besteht. Rein rechnerisch ergibt sich daher dort ein deutlicher „Flächenüberhang“. In Voerde entfällt damit ein Gewerbeflächenpotential in einer Größenordnung von 297.500 qm.

In den nachstehenden Tabellen sind alle am Stichtag 31.03.2020 zur Verfügung stehenden Gewerbegrundstücke einzeln gelistet. Die Grundstücke, die in den landesbedeutsamen Hafengebieten (Voerde und Wesel) oder in Regionalen Sonderstandorten (Neukirchen-Vluyn und Moers) liegen, sind farbig markiert. Diese Flächen werden bei der Ermittlung des lokalen gewerblichen Flächenbedarfs nicht mitgerechnet.

Grundstücke mit einer Größe von unter 2.000 qm werden systementsprechend nicht einbezogen. Grundstücke, die zwar schon vermarktet sind, für die aber noch keine konkrete Bebauungs- bzw. Nutzungsabsicht besteht, gelten als verfügbar und sind dementsprechend gelistet. Vermarktungen bzw. Grundstücksentwicklungen nach dem Stichtag 31.03.2020 sind nicht berücksichtigt. Im Anhang sind die Kurzsteckbriefe der einzelnen freien Gewerbegrundstücke mit den wesentlichen Grundstücksmerkmalen beigefügt.

Erklärungen zu den Steckbriefen:

ID:	die angegebene Nummer bezieht sich auf die Bezeichnung im digitalen Gewerbeflächenatlas (ruhrAGIS); zur besseren Vergleichbarkeit wurde die Nummerierung aus dem Jahr 2014 beibehalten, auch wenn sich durch Grundstücksteilungen oder Teilverkäufe die Nummerierung inzwischen geändert hat
verfügbare Größe:	Flurstücksgröße abzüglich nicht nutzbarer Grundstücksteile (z.B. Straßen- oder Grünstreifen)
Kategorie:	die Einordnungen in die entsprechenden Kategorien erfolgte nach dem aktuellen Entwurf des Regionalplanes Ruhr
Verfügbarkeiten:	sofort: ohne Weiteres nutzbar kurzfristig: innerhalb der nächsten zwei Jahre nutzbar mittelfristig: innerhalb der nächsten fünf Jahre nutzbar langfristig: frühestens in fünf Jahren nutzbar
ASB:	Allgemeiner Siedlungsbereich
GIB:	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen
FNP:	Flächennutzungsplan
BPlan:	Bebauungsplan
GE(e):	Gewerbegebiet (eingeschränkt)

Freie Gewerbeflächen

In den als Anhang beigefügten Steckbriefen sind die freien Flächen gelb markiert. Die Markierung in pink zeigt Gebäude, die aktuell in Planung bzw. im Bau sind. Angegebene Restriktionen können sich auch nur auf Teilflächen beziehen. Die freien Grundstücke sind nachfolgend tabellarisch zusammengefasst:

Kommune Grundst.-ID	ohne Restriktionen			geringe Restriktionen			schwere Restriktionen			ohne Persp. keine Verf.
	sofort	kurzfr.	langfr.	sofort	kurzfr.	langfr.	sofort	kurzfr.	langfr.	
Alpen	22844	3.497								
	27848	10.001								
Dinslaken	13771	2.495								
	39474	3.852								
	41159	3.271								
	28819		8.585							
42007		7.000								
Hamminkeln	32701	6.010								
	38485						9.882			
	38622						2.635			
	38626						3.962			
	38708		3.770							
	27922					12.063				
	28883									
	38627							3.221		
	38706							3.844		
	38709							3.634		
38624							13.716		11.669	
Hünxe	20287	15.215								
	22824		50.000							
	37976									13.340
Kamp-Linfort	19165	14.069								
	19166	3.300								
	19169	7.286								
	19192	2.175								
	25615	2.700								
39045									11.071	

Freie Gewerbeflächen

Kommune Grundst.-ID	ohne Restriktionen		geringe Restriktionen		schwere Restriktionen		ohne Persp. keine Verf.
	sofort	mittelfr. langfr.	sofort	mittelfr. langfr.	sofort	mittelfr. langfr.	
Moers							
21120	7.778						
21125	7.774						
28723	12.578						
28737	6.835						
31108	6.580						
31157	5.519						
31159	5.300						
31160	6.077						
38228	6.070						
39149	3.978						
39152	2.489						
41708	2.856		17.333				
39157	2.807		24.842				
11524			25.151				
21256							
21257							
11624				111.260			
28720					3.310		
Neukirchen-Vluyn							
11684	27236						
21129	5.260						
21133	12.548						
29652	5.609						
21108	15.770						
38.245						7.466	
Rheinberg							
19048		10.572					
Schembeck							
37868	9.030						
38871	3.934						
3710/41291			45.000				
38401							
28743		30.000					
					4.834		

Freie Gewerbeflächen

Kommune Grundst.-ID	ohne Restriktionen		geringe Restriktionen		schwere Restriktionen		ohne Persp. keine Verf.
	sofort	langfr.	sofort	langfr.	sofort	langfr.	
Sonsbeck							
17994	4.782						
27764	12.952						
42080	2.339	3.038					
17994							
17976							
27765							5.242 28.611 22.438
42073							
Voerde							
2012	9.132						
24458	39.196						
28862	17.982						
39202		11.900					
38042		9.900					
39173		36.100					
39190		35.500					
41296		27.700					
28852		5.200					
39164							
22815a			21.141				
39658							
28866							
42272							
22815b							
24460							
38074							
39174							
39175							
24524							
39188							
39194							
39198							
39199							
							54.300 38.300 110.100 63.600 31.200

Freie Gewerbeflächen

Kommune Grundst.-ID	ohne Restriktionen		geringe Restriktionen		schwere Restriktionen		ohne Persp. keine Verf.
	sofort	kurzfr.	sofort	kurzfr.	sofort	kurzfr.	
Wesel							
28872	23.979						
22923		4.450					
28879		36.700					
39489		5.000					
39493		120.080					
39494		92.622					
39500		2.635					
22925			37.000				
28870			216.670				
28874			3.500				
38012			12.378				
39492			6.522				
39495			18.500				
39512			4.998				
13713							
28878							
39485					20.405	42.366	9.000
Xanten							
27814					5.000		
28889					9.280		
38875					7.800		
38876					3.118		
42648					2.622		
43881					14.089		
44714					3.053		
28817					4.300		
gesamt lokales Flächenkontingent netto							
1.343.063	218.181	88.327	110.100	91.136	98.547	79.389	4.300
Jahr 2014	608.846	215.092	249.968	245.486	103.396	21.564	48.295
1.937.110					45.028	66.781	6.002
					103.396	21.564	48.295
					138.686	157.257	126.512
					297.500		92.600



September 2020

Kreis Wesel – Der Landrat
EntwicklungsAgentur Wirtschaft
Reeser Landstraße 31
46483 Wesel
www.eaw-kreis-wesel.de

Bildnachweis

Titelblatt:

Union Investment

Johannes Panczyk

Kreis Wesel

Wir4

Seite 1:

Union Investment

Luftbilder: GeoMedia Smart Client 2018