

AG Gewerbeflächen

18. Juli 2024

1. Gewerbeflächen-Dialog mit MWIKE am 03.07.2024

1. Vorstellung der sechs vorgeschlagenen Themen
2. Erste Bewertung der Themen (Veränderbarkeit, möglicher Effekt, Zuständigkeit)
3. Auswahl der Themen, die weiter bearbeitet werden
4. Weiteres Vorgehen je Thema festlegen (einzubeziehende Stellen, notwendige Vorarbeiten)
5. Nächster Termin -> Ende Oktober

Agenda heute:

1. Vorstellung der sechs Themen und der jeweils nächsten Schritte
2. Zuordnung eines Verantwortlichen pro Thema
3. Weiteres Vorgehen

Dialog zur Gewerbeflächenmobilisierung



Thema: **Kampfmittelräumung**

Problem: Untersuchung der Flächen und Räumung der Kampfmittel obliegt dem Kampfmittelräumdienst (KMRD). Das Abschieben des Mutterbodens ist jedoch Aufgabe der Kommune, was **hohe Abstimmungs- und Vergabeaufwände** erzeugt.

Beispiel: Dormagen Gewerbegebiet Alte Heerstraße 2023

Durch unklare Rahmenbedingungen, Abstimmungsaufwand und notwendige Vergabeverfahren hat sich die Erschließung des GG **um mind. 4 Monate verzögert**.

Lösungsansatz:

- Um Zeitverlust zu vermeiden sollte der KMRD auch das Abschieben direkt selbst beauftragen und übernehmen, Verordnung anpassen

Zuständigkeit: Innenministerium



Dialog zur Gewerbeflächenmobilisierung

Thema: **Kampfmittelräumung**

1.	Kampfmittelräumung	
	Vereinbarung: Zuerst den Prozess verstehen und erfragen warum die Regelung zur Räumung geändert wurde. Rechtliche Gründe?	
	<i>Prozess des KMBD bei Innenministerium erfragen</i>	MWIKÉ
	<i>MWIKÉ-intern weitere Anknüpfungspunkte z.B. Glasfaser abfragen</i>	MWIKÉ
	<i>Zeitpunkt der Änderung versuchen herauszufinden</i>	VWE (MB)
	<i>Verordnung und Leitfaden an MWIKÉ schicken</i>	VWE (MB)

Federführung bei VWE: Michael Bison (SWD Dormagen)
Archäologie mit aufnehmen

Thema: **Abstandsflächenenerlass und Abstandsliste**

Problem: Grundlage ist von 1998, letzte Aktualisierung der Abstandsliste 2007 brachte keine nennenswerten Änderungen. Die Definition der Nutzungen (Anlagen- und Betriebsarten) und der notwendigen Abstände ist z.T. nicht mehr zeitgemäß und passt nicht auf die modernen Geschäftsmodelle der Firmen. Die tatsächlich relevanten Nutzungen und Ansiedlungen, mit denen die Wirtschaftsförderungen täglich zu tun haben, sind in der Abstandsliste nicht oder viel zu undifferenziert aufgeführt. Dies **schränkt die Nutzbarkeit der Flächen stark ein** und erschwert die Ansiedlung neuer Unternehmen.

Beispiele:

- 1) „Biotechnologieunternehmen, die mit biologischen Verfahren Wirkstoffe für Arzneimittel herstellen“ befinden sich in der gleichen Abstandsklasse, wie „Steinbrüche in denen Sprengstoffe verwendet werden“.
- 2) Die mangelnde Differenzierung bei den aktuell relevanten Anlagen- und Betriebsarten, wie z.B. den „Speditionen“ führt dazu, dass eine aufwendige Argumentation in Richtung Atypik des jeweiligen Betriebes, die immer mit kostspieligen und zeitraubenden Gutachten begründet werden muss, nicht die Ausnahme, sondern die Regel darstellt. Dies verteuert und verzögert die jeweiligen Projekte unnötig oder verhindert sie im schlimmsten Fall sogar.



Lösungsansatz: Abstandsliste nachhaltige überarbeiten und an die aktuellen Gegebenheiten anpassen

- Kategorien der Nutzungen (Anlagen- und Betriebsarten) aktualisieren und wo nötig differenzieren
- Notwendige Abstände überprüfen ggf. verkleinern

Zuständigkeit: MUNV

2.	Abstandserlass NRW	
	Das MUNV hat keinen Anlass zur Änderung des Abstandserlasses, daher müsste dieser politisch von mehreren Verbänden gefordert werden. <i>Partner für „Positionspapier Änderung Abstandserlass“ finden.</i> Um Bedarf/Anlass zur Änderung zu untermauern bedarf es möglichst vieler konkreter Änderungsbedarfe z.B. fehlender Anlagentypen wie Rechenzentren oder geänderter Lärmemissionen wegen technischem Fortschritt z.B. Schreinereien. <i>Sammlung Änderungsbedarfe Abstandsliste</i>	VWE VWE

03.07.2024

Dialog zur Gewerbeflächenmobilisierung



Thema: **Bodenschutz vs. Baumschutz auf Brachflächen**

Problem: Bei der Sanierung von belasteten Brachflächen bremsen die hohen Anforderungen an Waldersatz die Umsetzung aus.

Beispiel: Bochum: Das Problem hierbei ist, folgt man der unteren Naturschutzbehörde ist der Baumbestand (Wald) zu erhalten, trotz kontaminierten Bodens.
Folgt man hingegen der unteren Bodenschutzbehörde, ist eine Sanierung durchzuführen und der Baumbestand ersatzlos zu entnehmen.

Lösungsansatz:

- Gelockerte Baumersatzpflicht bei Altlastenflächen (nicht alles pauschal als Wald bezeichnen)
- Klare Vereinbarung zwischen Boden- und Baumschutz

Zuständigkeit: Wald und Holz als waldbewertende Landesbehörde



Dialog zur Gewerbeflächenmobilisierung

Thema: **Bodenschutz vs. Baumschutz auf Brachflächen**

3.	Bodenschutz vs. Baumschutz auf Brachflächen	
	Lösungsansatz liegt weniger in konkreten Rechtsverordnungen, sondern in der Abstimmung unter den Behörden. Als Vermittlungsinstanzen werden der AAV und die zuständige Bezirksregierung als Bündelungsbehörde diskutiert. <i>Genaue Beschreibung des Falls in Bochum erstellen und an MWIKE schicken.</i> <i>Soweit von der Stadt Bochum gewünscht ggf. Termin bei Bez.Reg. Arnsberg zur Vermittlung machen.</i> Ob sich aus dem Fall in Bochum ein allgemeingültiger Verbesserungsvorschlag für ganz NRW ableiten lässt, wird im Prozess geprüft.	VWE MWIKE

Federführung bei VWE: Bochum?

Dialog zur Gewerbeflächenmobilisierung



Thema: **Moderne Erschließung**

Problem: Bei der Planung der Erschließung von Gewerbegebieten sind kommunal viele Akteure eingebunden. Die **Unsicherheit ist groß**, was moderne zeitgemäße Erschließungsinfrastruktur für GG umfassen soll. Vor allem bei Energieversorgung (Gasnetz? Nahwärmenetz?).

Beispiel: Grevenbroich, Gewerbegebiet ohne Gasanschluss geplant, dann Ansiedlung mit Gasbedarf

Lösungsansatz:

- Best-Practice Beispiele durch Land aufbereiten und zur Verfügung stellen
z.B. Brainergy-Park Jülich

Zuständigkeit: MWIKE



Dialog zur Gewerbeflächenmobilisierung

Thema: **Moderne Erschließung**

4.	Moderne Erschließung	
	Das MWIKE hat bereits aus mehreren Modellvorhaben Best-Practice Ansätze zur Erschließung vorliegen. Im VWE wird in einer Arbeitsgruppe das Thema Quartiersgaragen in Gewerbegebieten aktuell bearbeitet. <i>Zusammenfassung der vorliegenden Best-Practice Ansätze.</i> <i>Ergebnisse zu Quartiersgaragen an MWIKE schicken, sobald Ergebnisse belastbar sind.</i> <i>Best-Practice Sammlung in VWE Webinar und/oder in NRWGB Seminar bekannt machen.</i>	MWIKE VWE VWE/NRWGB

Federführung bei VWE: ? Kristiane von dem Buschen (GFWS Grevenbroich) ?

Dialog zur Gewerbeflächenmobilisierung



Thema: **Behördenabstimmung bei komplexen Projekten**

Problem: Bei der Ausweisung von Gewerbegebieten oder Erschließungsmaßnahmen sind oft eine Vielzahl Behörden über viele Ebenen beteiligt, deren **Abstimmung oft schleppend** läuft. Es besteht oft kein Anspruch der Kommune auf zeitnahe Abstimmung oder Rückmeldung.

Beispiel: Dormagen Autobahnanschluss Delrath

Lösungsansatz:

- Behördenabstimmung verbindlich einforderbar machen
- Verbindliche Fristen für Rückmeldungen festlegen
- Besondere Landespriorität festlegen können

Zuständigkeit: Ressortübergreifend



Dialog zur Gewerbeflächenmobilisierung

Thema: **Behördenabstimmung bei komplexen Projekten**

5.	Behördenabstimmung bei komplexen Projekten	
	Im Rheinischen Revier wurde zur Koordinierung und Beschleunigung der Genehmigungsprozesse die „Task Force RR“ unter Leitung der beiden Regierungspräsidenten eingeführt. <i>Prüfen, ob das Modell der „Task Force RR“ auf die weiteren Regionen bzw. Regierungsbezirke übertragbar wäre.</i>	MWIKE

Federführung bei VWE: ???

Dialog zur Gewerbeflächenmobilisierung



Thema: **Wirtschaftsakzeptanz**

Problem: Die Realisierung von Infrastrukturmaßnahmen wie Ausweisung neuer Gewerbegebiete, Bau von Infrastruktur-Trassen oder Erschließungsstraßen wird durch mangelnde Akzeptanz bei Bürgern, Politikern und Interessensgruppen oft massiv verzögert oder verhindert (Gutachten, Klagen).

Beispiel: Positivbeispiel: Chempark Dormagen. Bei der Realisierung der neuen TDI-Anlage der Firma Bayer Material Science 2015 gab es keinen öffentlichen Gegenwind.
Negativbeispiele: Autobahnanschluss Delrath, CO Pipeline, Amprion Coverter. Was wird bei den geplanten H2-Pipelines geschehen?

Lösungsansatz:

- Langfristige Kampagne für Wirtschaftsakzeptanz, die die Mehrwerte von Infrastrukturausbau und Industrie vor Ort sichtbar macht.
- Muster: Chempark Dormagen „Was hast du davon?“

Zuständigkeit: MWIKE



Dialog zur Gewerbeflächenmobilisierung

Thema: **Wirtschaftsakzeptanz**

6.	Wirtschaftsakzeptanz	
	Im damaligen MWIDE wurde das Thema Wirtschaftsakzeptanz bereits einmal diskutiert, später aber nicht weiterverfolgt. Aktuell bedarf es vermutlich vereinten Drucks von außen, um dieses Thema anzuschieben.	
	<i>Beispiele für Maßnahmen/Projekte für Wirtschaftsakzeptanz sammeln und ans MWIKE schicken.</i>	VWE
	<i>Möglichen Aufbau und Struktur einer Dachkampagne mit Werbefachleuten ausloten.</i>	MWIKE
	<i>Mögliche Werbeagenturen für Dachkampagne benennen.</i>	NRWGB
	<i>Partner für Positionspapier „Wirtschaftsakzeptanz“ finden.</i>	VWE

Federführung bei VWE: Michael Bison (SWD Dormagen)

Danke für eure Mitarbeit!

Handlungsempfehlungen aus dem VWE-Positionspapier

Im Dialog zwischen dem Land NRW und den Wirtschaftsförderungen soll die ungleiche Verteilung kurzfristig verfügbarer Flächen sowie die Vielzahl von Restriktionen verringert werden, mit dem Ziel einer schnelleren Aktivierung und Ausweisung von GE-Flächen (Gewerbeflächenaktivierungspaket).

1. Schaffung eines rechtlichen Rahmens zur vereinfachten Ausweisung und schnelleren Aktivierung von Gewerbeflächen durch
2. Flächenausgleich zur Kompensation wegfallender Industrie- und Gewerbeflächen
3. Schaffung eines Gewerbepunktesystems zur Sicherung des Gewerbe und Industrieflächenpotentials
4. Wiederbelebung bzw. modifizierter Neustart des Grundstücksfonds NRW zur Altlastensanierung und Erschließung von stark restriktionsbehafteten GI und GE-Flächen mit Landesförderung. Denkbar ist ein Test-Fonds des Landes.
5. Aufbereitung von Best Practice-Beispielen
6. Öffentlichkeits-Kampagne für Gewerbe- und Industrieansiedlung zur Verbesserung der Akzeptanz bei Bürger/innen

Handlungsempfehlungen aus dem VWE-Positionspapier

7. Aktivierung und Restrukturierung von Gewerbeflächen im Bestand, die Revitalisierung von leerstehenden Immobilien sowie die Nachverdichtung bestehender Gewerbegebiete.
8. Einführung von Gewerbegebietsmanagement wie in den Niederlanden zur Entwicklung, Bewirtschaftung, Pflege und Vernetzung von Gewerbegebieten. Zunächst ge-fördert als Modellprojekte gem. den Modellen aus dem Nachbarland (mögliche Themen: Nachhaltigkeit, Veranstaltungen, Leitsysteme, Sicherheit (Zufahrtskontrollen), Gewerbeflächen-Manager, Grünpflege, co-working space)
9. Zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfes wird auch eine Weiterentwicklung gewerblich geprägter Mischgebiete (MI) und Urbaner Gebiete (MU) benötigt. Durch die Unterbringung von nicht oder nur wenig störendem Gewerbe in solchen Gebieten können die klassischen GE- und GI-Gebiete für die Unterbringung von störendem Gewerbe freigehalten werden.
10. Die Rahmenbedingungen für interkommunale Gewerbegebiete sollten verbessert werden.

Auf Herbsttagung 2023 Zusage von Ministerin Neubaur, den Dialog zur Konkretisierung aufzunehmen!

Drei Ebenen, auf denen der VWE aktiv wird:

	MWIKÉ	Landespolitik	Kommunale Akteure
Ziel:	Regelungen/Verordnungen konkret ändern/verbessern	Landesgesetzgebung ändern	Akzeptanz erhöhen Bedeutung verdeutlichen
Horizont:	Kurzfristig	langfristig	kontinuierlich
Instrumente:	• Positionspapier • Dialog-Runde mit MWIKÉ • Ganz konkrete Vorschläge B-Plan-Verfahren verschlanken Ungenutzte Flächen aktivieren	• Positionspapier • Konzeptvorschläge • MDLs einbinden Kommunen zum Flächenerwerb befähigen GG-Management (Beispiel Niederlande)	• Mitglieder befähigen • Kosten-Nutzen-Analyse • Best-Practice Beispiele