

**Lünen**



**GEWERBEENTWICKLUNGSKONZEPT**

**DER STADT LÜNEN**

**[www.luenen.de](http://www.luenen.de)**

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Ausgangslage .....	1
1.1 Der Wirtschaftsstandort Lünen .....	3
1.2 Landes- und regionalplanerische Vorgaben .....	3
1.3 Allgemeine wirtschaftliche Trends und übergeordnete Arbeitsthesen .....	4
2. Lünen – Bestandsaufnahme .....	5
2.1 Rahmenbedingungen der Gewerbeentwicklung in Lünen .....	5
2.1.1 Bevölkerungsentwicklung und -prognose .....	5
2.1.2 Sozioökonomische Rahmenbedingungen .....	9
2.1.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	16
2.2 Gewerbeflächenbestand .....	21
2.2.1 Steckbriefe Gewerbegebiete .....	27
2.2.2 Flächenpotenziale aus absehbaren Nutzungsaufgaben .....	30
2.3 Gewerbeflächennachfrage und –bedarf .....	32
2.3.1 Gewerbeflächennachfrage .....	32
2.3.2 Vermarktungserfolge und (unbediente) Anfragen .....	33
2.3.3 Quantitativer Gewerbeflächenbedarf .....	44
3. Entwicklungsstrategie .....	52
3.1 Zwischenfazit: Wo steht Lünen? .....	52
3.2 (Übergeordnete) Ziele der Gewerbeentwicklung .....	54
3.3 Strategieansatz .....	54
4. Handlungsfelder der Gewerbeentwicklung in Lünen .....	59
4.1 übergeordnete Qualifizierungsmaßnahmen .....	59
4.2 Bestandsentwicklung / Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete .....	61
4.3 Neuflächen / Entwicklung neuer Gewerbeflächen .....	64
4.3.1 Handlungsprogramm Flächen .....	70
4.3.2 Entwicklungssteckbriefe .....	75
5. Resümee und Ausblick .....	87
ANHANG .....	90

## **1. Ausgangslage**

Im Vorfeld der angekündigten Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr wurde 2012 gemeinsam vom Dezernat IV und der WZL GmbH ein Gewerbeentwicklungskonzept initiiert. Ziel war, aufbauend auf einer wirtschaftspolitischen Zielsetzung, Instrumente zur Umsetzung zu identifizieren und in ein handlungsorientiertes Konzept zu überführen, das dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt werden sollte.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 9.7.2013 als ersten Zwischenschritt den Beschluss über die Ziele der Gewerbeentwicklung gefasst. Die weitere Bearbeitung durch den Lehrstuhl „Immobilienentwicklung“ an der TU Dortmund (Prof. Nadler) brachte weder inhaltlich noch formal das gewünschte Ergebnis. Der Entwurf des Endberichts vom August 2015 wurde nicht in die politische Diskussion eingebracht.

Die Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr verzögerte sich zwar zeitlich, brachte aber, anders als vorangegangene Planverfahren, im Rahmen der Bedarfsberechnung für den Planungszeitraum bis 2030 einen rechnerischen Handlungsbedarf für Lünen in Bezug auf GIB-Flächen. Nach den aktuellen Berechnungen des RVR liegt die Größenordnung bei 6,7 ha brutto. Die Verortung im Arbeitsentwurf des Regionalplans ist noch nicht abschließend erfolgt. Die Einleitung des förmlichen Verfahrens für den neuen Regionalplan Ruhr wurde durch die Verbandsversammlung des RVR am 06.07.2018 beschlossen. Dies beinhaltet die Erarbeitung des Regionalplans und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen. Die Beteiligung findet vom 27.08.2018 bis zum 27.02.2019 statt. Daher sollte sich die Stadt Lünen bis spätestens Ende des Jahres zu den Aussagen des Regionalplans positioniert haben. Dazu soll das vorliegende Konzept einen Beitrag leisten indem unter anderem Potenzialflächen ermittelt werden, die den berechneten Bedarf in Bezug auf GIB-Flächen abzeichnen sollen.

Im Rahmen der Entwicklung einer regional abgestimmten Methode zur Bedarfsberechnung wurde zudem beim Regionalplan eine neue Flächenkategorie eingeführt, die sogenannten „regionalen Kooperationsstandorte“, die gezielt ein regionales Angebot an großflächigen Ansiedlungsgrundstücken darstellen. Dazu werden entsprechende Vermarktungsregeln definiert (Mindestgröße bei Initialansiedlung). Im Gegenzug werden diese Flächen nicht auf das lokale Flächenangebot angerechnet.

Zudem hat die STEAG, mit Pressemitteilung vom 02.03.2018 bekannt gegeben, dass diese das Kraftwerk am Standort Lünen zur endgültigen Stilllegung zum 02.03.2019 angemeldet hat. Die Systemrelevanz des Kraftwerks wurde inzwischen mit dem Ergebnis überprüft, dass die Stilllegung bereits zum Ende des Jahres 2018 erfolgen kann. Damit wird das 42 ha große Betriebsgelände der STEAG ab 2019 zur Disposition stehen. Die Entwicklungsabsichten für die Flächen seitens des Eigentümers sind bislang unklar. Darüber hinaus wird eine Sanierung des Betriebsgeländes Zeit beanspruchen, die eine kurzfristige Nutzung der Brachflächen für die Gewerbeentwicklung in Lünen nicht absehbar macht.

Neben dem errechneten Bedarf an Gewerbeflächen seitens der Regionalplanung bildet auch der kommunal zu beobachtende Bedarf Anlass zur Erarbeitung eines Gewerbeentwicklungskonzeptes sowie zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Stadtgebiet. Die letzte neue Gewerbeflächenentwicklung in Lünen datiert aus 2008 (Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 158 „In den Telgen“, 1. Änderung) war das Resultat eines umfangreichen Suchprozesses, nachdem die aus dem Gebietsentwicklungsplan von 2004 stammende Option einer interkommunalen Gewerbefläche „Groppenbruch“ an der Stadtgrenze Lünen-Dortmund aus kommunalpolitischen Gründen seitens der Stadt Dortmund verworfen worden war. Derzeit sind noch rund zehn Hektar

gewerbliche Flächen verfügbar, weitere 20 Hektar sind zwar grundsätzlich noch verfügbar, allerdings bereits reserviert und werden voraussichtlich kurzfristig verkauft. Die Wirtschaftsförderung der Stadt Lünen vermarktet pro Jahr drei bis fünf Hektar Gewerbefläche. Folglich wird die Stadt spätestens in drei Jahren über keine gewerblichen Flächen mehr verfügen. Ansässigen Betrieben könnten keine Entwicklungsperspektiven mehr geboten werden und Neuansiedlungen wären ausgeschlossen.

Die Tendenz zur Digitalisierung, Dienstleistung und Bildung führt zu veränderten Standortanforderungen an gewerbliche Flächen. Zusätzlich zum Bedarf an neuen „klassischen“ Gewerbe- und Industriestandorten sind für den Dienstleistungssektor Standorte im Stadtgebiet zu verorten, für die keine Ausweisung von GIB-Flächen erforderlich ist, sondern die Ausweisung von ASB-Flächen ausreichend ist. Urbane Standorte in integrierter Lage sind zusätzlich zu ermitteln.

### **Methodisches Vorgehen**

Das vorliegende Konzept überprüft auf Grundlage der „Nadler-Studie“ die vorhandene Bestandsanalyse und aktualisiert diese an den erforderlichen Stellen. Zudem wird das Instrumentarium der kommunalen Wirtschaftsförderung zur Erreichung der beschlossenen Ziele dargestellt und das vorhandene Angebot an Gewerbeflächen beschrieben und bewertet sowie zum Stichtag 31.12.2017 aktualisiert.

Die Informationen werden durch WZL und ergänzend durch die Planungsverwaltung in standardisierten Steckbriefen (siehe Anhang) der einzelnen Gewerbegebiete zusammengetragen und anschließend aus planerischer Sicht bewertet und anhand von Karten analysiert und dargestellt.

Das Ergebnis ist ein Konzeptpapier, welches u.a. Bezug zu dem integrierten Thema der nachhaltigen Stadtentwicklung nimmt. Das Konzeptpapier beachtet neben den Zielen der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Lünen auch die Ziele zu den Themen Ökologie und Nachhaltigkeit, Gesundheit sowie Klimaschutz. Es zeigt Wege auf, wie diese Ziele erreicht werden sollen und listet konkrete Maßnahmen auf, die gemeinsam in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen.

Konkret beinhaltet das Konzept drei Handlungsfelder der Gewerbeentwicklung in Lünen:

- übergeordnete Qualifizierungsmaßnahmen (Flächenmanagement, Mobilisierung, Kommunikation, Information, Förderung)
- Qualifizierung bestehender Flächenangebote (Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit; Bestandsentwicklung)
- Entwicklung neuer Flächenangebote (klassische Angebotsflächen, städtebaulich integrierte Entwicklungsflächen)

Der Suche nach geeigneten Flächen möchte man sich von zwei Seiten nähern. So erfolgt die Identifizierung neuer Flächenpotenziale zunächst anhand von Indikatoren und wird mittels eines Geoinformationssystems (GIS) im Zuge eines Ausschlussverfahrens durchgeführt. Anschließend werden die ermittelten Flächen hinsichtlich Aspekten wie z.B. übergeordnete Planungen, Erschließungssituation oder Schutzansprüche im Umfeld überprüft. Die Beurteilung der ermittelten Flächen erfolgt in einem internen Workshop an dem der Verwaltungsvorstand, die Planungsabteilung sowie die Wirtschaftsförderung teilgenommen haben.

## 1.1 Der Wirtschaftsstandort Lünen

Mit gut 86.000 Einwohnern ist Lünen die größte Stadt im Kreis Unna. Die Anbindung an die Metropole Ruhr auf der einen und an das Münsterland mit seiner ländlichen Idylle auf der anderen Seite, machen Lünen zu einem reizvollen Standort zum Arbeiten und Leben.

Die Metropole Ruhr ist Heimat von über 5 Millionen Einwohnern und nahezu 160.000 Unternehmen haben hier ihren Betriebssitz. Unternehmen finden einen fast unerschöpflichen Absatzmarkt und ein großes Arbeitskräftepotenzial in unmittelbarer Umgebung. Mit 22 Hochschulen und vielen außeruniversitären Forschungseinrichtungen hat sich die Metropole Ruhr zu einer der größten Wissenschaftsregionen Europas entwickelt.

Die günstige Lage Lünens ermöglicht kurze Wege zu Lande, zu Wasser und in der Luft. Über die Autobahnen A1, A2 und A45 sind wichtige Verkehrsknoten sowie die Flughäfen Dortmund, Münster, Düsseldorf und Köln schnell zu erreichen.

Die Stärken der Lünener Wirtschaft liegen in der Diversifizierung. Lünen hat einen gesunden Mix aus wenigen Großunternehmen und sehr vielen, sehr erfolgreichen familiengeführten Mittelstandsunternehmen und Handwerksbetrieben. Lünen ist ein bedeutender Standort in den Bereichen Kreislaufwirtschaft und Rohstoffgewinnung. Die Unternehmen Aurubis und Remondis gehören zu den größten Arbeitgebern der Stadt. Daneben haben sich die Branchen Gesundheitswirtschaft und IT in den letzten Jahren zum Jobmotor entwickelt. Diese Branchen bilden den Schwerpunkt der Unternehmen im Technologiezentrum LÜNTEC.

Die Entwicklung am Arbeitsmarkt in Lünen ist in den zurückliegenden Jahren sehr positiv verlaufen, denn die deutlich höhere Beschäftigung konnte erreicht werden, obwohl beispielsweise bei Caterpillar viele hundert Arbeitsplätze verloren gegangen sind. Jedoch haben Arbeitsplatzverluste im Bereich der Sparkasse oder bei Siempelkamp sowie die Abhängigkeit zu Opel die insgesamt sehr positive Entwicklung gedämpft. In Folge dessen wandern viele gut ausgebildete Arbeitskräfte unterschiedlicher Branchen ab und finden in umliegenden Städten bessere Arbeitsmöglichkeiten. Ein großes Problem in Lünen ist der Anteil der Langzeitarbeitslosen (Stand: April 2018). Während in Selm der Anteil der Langzeitarbeitslosen an allen Arbeitslosen 33%, in Schwerte 34 % und in Holzwickede und Unna 35 % beträgt, liegt dieser Anteil in Lünen bei 45 %. Hier gilt es, diesen Anteil für Lünen durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren.

## 1.2 Landes- und regionalplanerische Vorgaben

### ***Landesplanerische Vorgaben***

Der neue Landesentwicklungsplan NRW (LEP) ist am 08.02.2017 in Kraft getreten. Er dient dazu, das Landesgebiet Nordrhein-Westfalens als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. An den begrenzten Raum im dicht besiedelten Bundesland NRW werden vielfältige Nutzungsansprüche gestellt die bestmöglich aufeinander abgestimmt werden müssen (vgl. <https://www.wirtschaft.nrw/landesplanung>). Der LEP NRW enthält die übergeordneten Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung in NRW für die nächsten 15 bis 20 Jahre. Neben Themen wie Siedlungsentwicklung, Klimaschutz und erneuerbare Energien werden u.a. auch für Gewerbe- und Industriestandorte Ziele und Grundsätze formuliert. (Vgl. [https://www.ihk-arnsberg.de/Neuer\\_Landesentwicklungsplan\\_NRW\\_seit\\_08\\_02\\_2017\\_in\\_Kraft.HTM](https://www.ihk-arnsberg.de/Neuer_Landesentwicklungsplan_NRW_seit_08_02_2017_in_Kraft.HTM)). Am 19.12.2017 hat das Landeskabinett beschlossen, ein Änderungsverfahren einzuleiten. Aktuell werden die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen ausgewertet und in die endgültige Version des LEP NRW eingearbeitet.

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze werden im Regionalplan konkretisiert.

### **Regionalplanerische Vorgaben**

Derzeit befindet sich der Regionalplan in einer Neuaufstellung. Erstmals seit 1966 wird es wieder einen durch den Regionalverband Ruhr (RVR) einheitlich aufgestellten Regionalplan für die gesamte Metropole Ruhr geben. Diese Vorgehensweise löst die planerische Dreiteilung des Ruhrgebietes durch die Bezirksregierungen ab. Damit bildet der Regionalplan zum einen die Grundlage für die kommunalen Flächennutzungspläne und berechnet für diese u.a. auch den regionalplanerischen Bedarf an zusätzlichen Flächen für Gewerbe und Industrie. Zum anderen können durch die einheitliche Bearbeitung durch den RVR auch s.g. „Regionale Kooperationsstandorte“ für flächenintensive Großansiedlungen ab 8 ha zur Verfügung gestellt werden. Diese werden nicht auf die kommunalen Bedarfsrechnungen angerechnet. (vgl. <http://www.metropoleruhr.de/presse/presse-mitteilungen-detail/article/ein-plan-von-der-region-fuer-die-region-rvr-erarbeitet-ersten-einheitlichen-regionalplan-fuer-die-metropole-ruhr.html>)

Die Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr verzögerte sich zwar zeitlich, brachte aber, anders als vorangegangene Planverfahren, im Rahmen der Bedarfsberechnung für den Planungszeitraum bis 2030 einen rechnerischen Handlungsbedarf für Lünen in Bezug auf GIB-Flächen. Nach den aktuellen Berechnungen des RVR liegt die Größenordnung an zusätzlichem Bruttobaulandbedarf im FNP bei 6,7 ha brutto. Die Verortung im Arbeitsentwurf des Regionalplans ist noch nicht abschließend erfolgt. Die Stadt Lünen wird im Rahmen der Neuaufstellung um Beteiligung gebeten und muss sich in diesem Zusammenhang bis März 2019 zu den Aussagen des Regionalplans positionieren. Dabei sollen die Erkenntnisse und die Zielrichtung aus dem Gewerbeentwicklungskonzept in die Position der Stadt Lünen zum Regionalplan einfließen. Hier ist vor allem das Handlungsfeld „Entwicklung neuer Flächenangebote“ ein wichtiger Baustein, der basierend auf einer Flächenanalyse, Grundlage für die Ausweisung einer bzw. mehrerer neuer, bedarfsgerechter Flächen sein kann.

## **1.3 Allgemeine wirtschaftliche Trends und übergeordnete Arbeitsthemen**

Der wirtschaftliche Strukturwandel, einhergehend mit der Veränderung demografischer Rahmenbedingungen, stellt viele Kommunen in Westdeutschland vor Herausforderungen bei der wirtschaftlichen Entwicklung. 1980 waren noch 70 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe tätig – heute sind es in Lünen noch 29 %. Das ist vollzogener Strukturwandel in Lünen. Sich ändernde Standortanforderungen der verschiedenen Branchen und Wirtschaftszweige erfordern eine Anpassung der Gewerbeentwicklungsstrategie. Zudem verändert der demografische Wandel das Arbeitskräfteangebot nachhaltig: die Zahl älterer Arbeitnehmer wird zunehmen, während es in vielen Regionen schon heute an Nachwuchskräften fehlt. Hinzu kommt die in vielen Kommunen typische Situation knapper Haushaltskassen.

Da Arbeit zukünftig dramatisch flexibler und örtlich ungebunden von Unternehmen eingekauft werden wird, kommt dem Aufbau des Wissenschaftsstandortes Lünen eine besondere Bedeutung zu. Nur durch eine breite Palette an Bildungsangeboten in Lünen, digital sowie akademisch, ebenso wie zur frühzeitigen Entdeckung von MINT Talenten (Mathematik, Information, Naturwissenschaften, Technik) und Nachwuchs für das Handwerk, werden auf Sicht die Lünen Bürgerinnen und Bürger so qualifiziert, dass sie von sich bietenden neuen Chancen auch echten Nutzen haben werden.

## 2. Lünen – Bestandsaufnahme

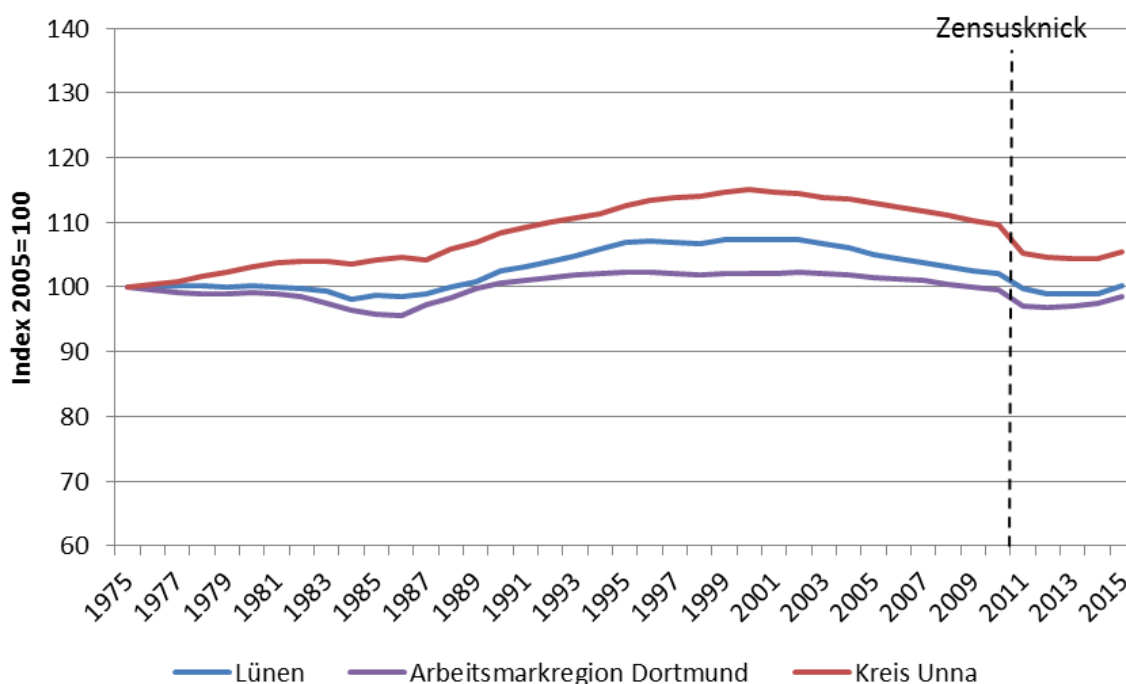
### 2.1 Rahmenbedingungen der Gewerbeentwicklung in Lünen

In diesem Kapitel werden die entscheidenden Determinanten bzw. Rahmenbedingungen der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Lünen hinsichtlich ihrer Entwicklung und möglicher Prognosen genauer untersucht. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die weitere Betrachtung der konzeptionellen Gewerbeentwicklung.

#### 2.1.1 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Die Bevölkerungsentwicklung in Lünen unterlag in den vergangenen 30 Jahren verschiedenen zyklischen Schwankungen (siehe Abbildung 1). Einer von Mitte der 1970er- bis Mitte der 1980er-Jahre stagnierenden Bevölkerungszahl folgte ein Bevölkerungswachstum, das bis Mitte der 1990er-Jahre anhielt. Gefolgt von einer Phase der Stagnation sind seit 2002 rückläufige Tendenzen in der Bevölkerungsentwicklung mit einer zunehmenden Dynamik zu erkennen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass durch den 2011 erfolgten Zensus aktuelle, bereinigte Bevölkerungsdaten zur Verfügung stehen, die in verschiedenen Auswertungen (Zeitreihen) sichtbar werden („Zensusknick“).

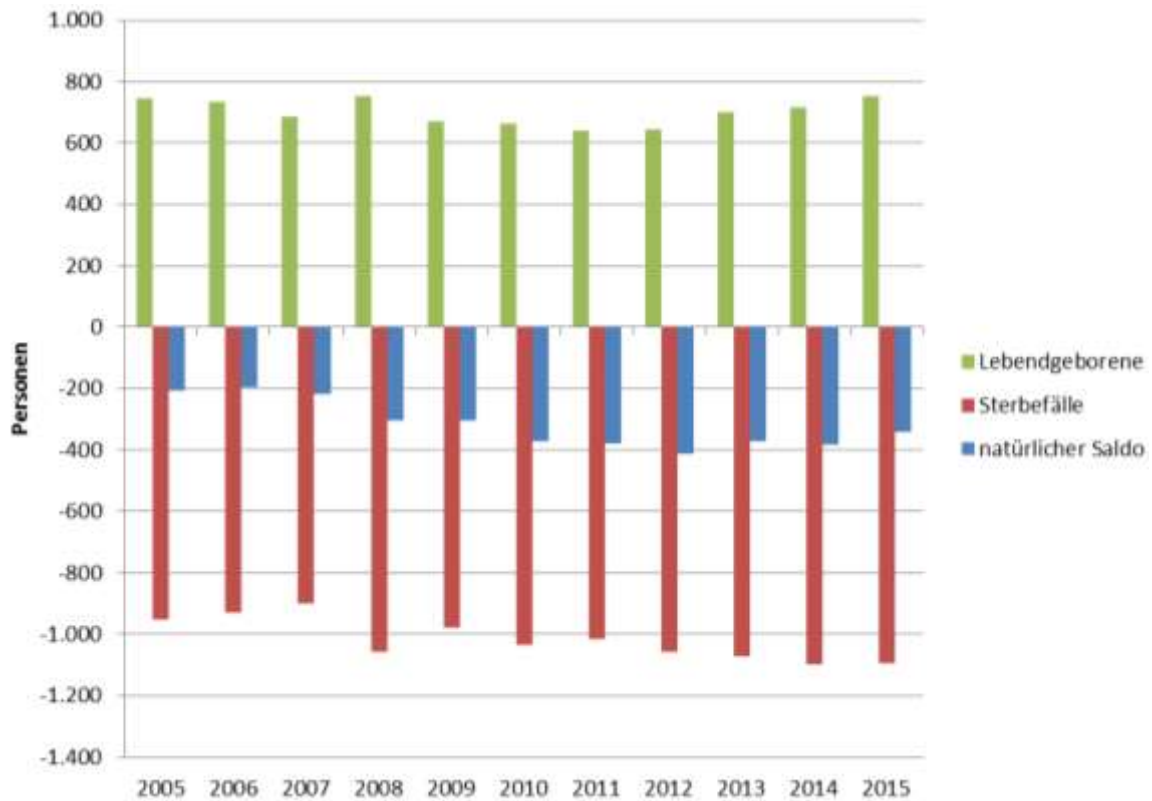
Der große Zuzug von Flüchtlingen nach Deutschland spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lünen wieder. So kann seit 2014 ein positives Bevölkerungswachstum beobachtet werden. Zum Stichtag 31.12.2015<sup>1</sup> lebten 85.867 Einwohner in Lünen. Im Vergleich hat sich in Lünen der Bevölkerungsstand positiver als in der Arbeitsmarktregion Dortmund (Kreis Unna, Dortmund, Hamm) und gleichzeitig negativer als im Kreis Unna entwickelt.



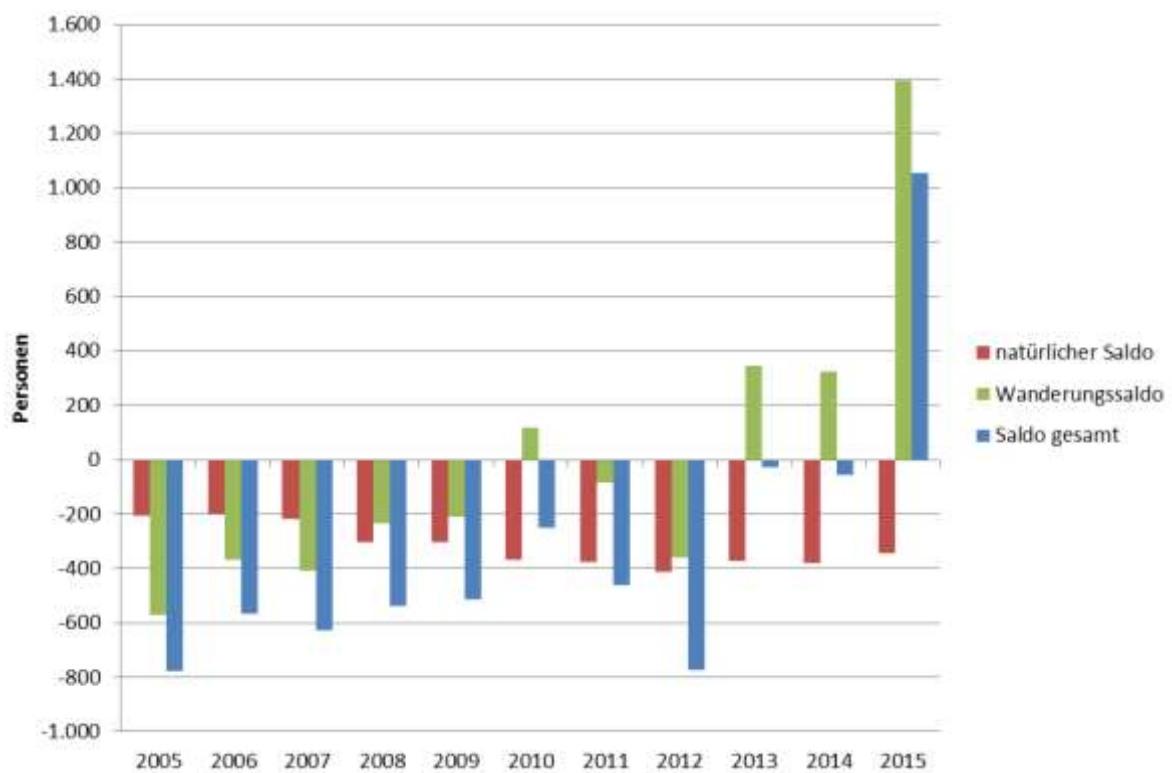
**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Lünen und in den Vergleichsstädten 1975-2015**  
 Quelle: IT.NRW 2017, eigene Darstellung

<sup>1</sup> Stand 31.12.2016: 86.274, IT.NRW weist darauf hin, dass die Ergebnisse des Berichtsjahres 2016 aufgrund methodischer Änderungen und technischer Weiterentwicklungen nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar sind. Daher werden diese im Gewerbeentwicklungskonzept außer Acht gelassen.

# Lünen



**Abbildung 2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Lünen 2005-2015**  
 Quelle: IT.NRW 2017, eigene Darstellung



**Abbildung 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Lünen 2005-2015**  
 Quelle: IT.NRW 2017, eigene Darstellung



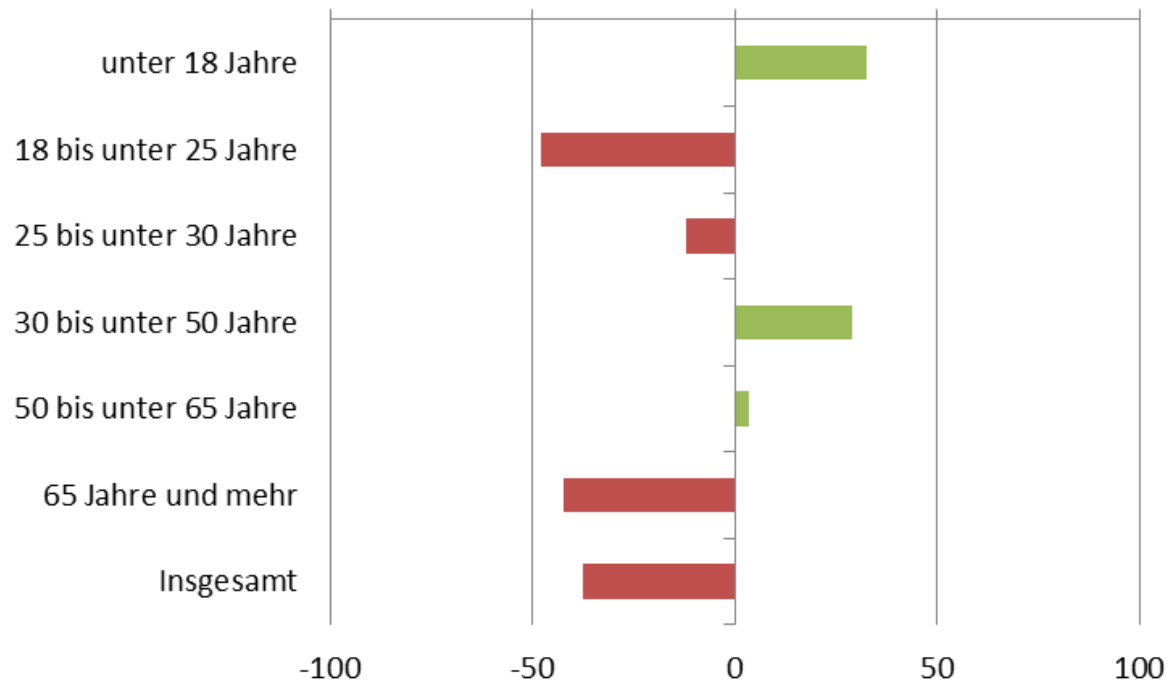
## Lünen

Der derzeit zu beobachtende positive Bevölkerungssaldo ist jedoch nicht maßgeblich für die Stadt Lünen, denn die Bevölkerungsentwicklung wird in den vergangenen zehn Jahren vor allem durch die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo aus Geburten und Sterbefällen) bestimmt (siehe Abbildung 2). Im Betrachtungszeitraum der vergangenen 10 Jahre sind mehr Menschen pro Jahr gestorben, als geboren wurden. Besonders ausgeprägt ist dies im Jahr 2012. Bis dahin ist der Bevölkerungsverlust kontinuierlich angestiegen, aber schwächt sich seitdem wieder ab. Es werden zunehmend mehr Menschen in Lünen geboren. Dennoch reicht das nicht aus um positive Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung erkennen zu können.

Die Bevölkerungsentwicklung wird darüber hinaus von Wanderungsbewegungen (Zu- und Fortzüge) bestimmt. Auch hier weist Lünen im Laufe der Zeit überwiegend negative Salden auf (siehe Abbildung 3). Ausnahmen zeigen sich in den Jahren 2010 sowie seit 2013, mit mehr Zu- als Fortzügen. Mit + 1.395 Personen war das Wanderungssaldo in 2015 besonders positiv, was jedoch vor allem auf die große Flüchtlingszuwanderung zurückzuführen ist.

Abbildung 3 verdeutlicht, dass die positive Entwicklung der Einwohnerzahlen in Lünen bzw. schwächere Bevölkerungsverluste, durch Zuwanderungen erzielt werden konnten, nicht aber durch positive natürliche Entwicklungen.

Wirft man einen Blick auf die Jahre 2009-2013 ist vor allem eine Abwanderung junger Leute in den Altersklassen der 18- bis unter 30-Jährigen, zu beobachten. Diese kann als „Bildungsabwanderung“ bezeichnet werden und ist nicht untypisch für Städte ohne Hochschulstandorte. Anhand der positiven Wanderungssaldi in den Klassen der Familienwanderer (unter 18- Jährige sowie 30- bis unter 50-Jährige) lässt sich auf eine Attraktivität Lünens bei Familien schließen (siehe Abbildung 4).

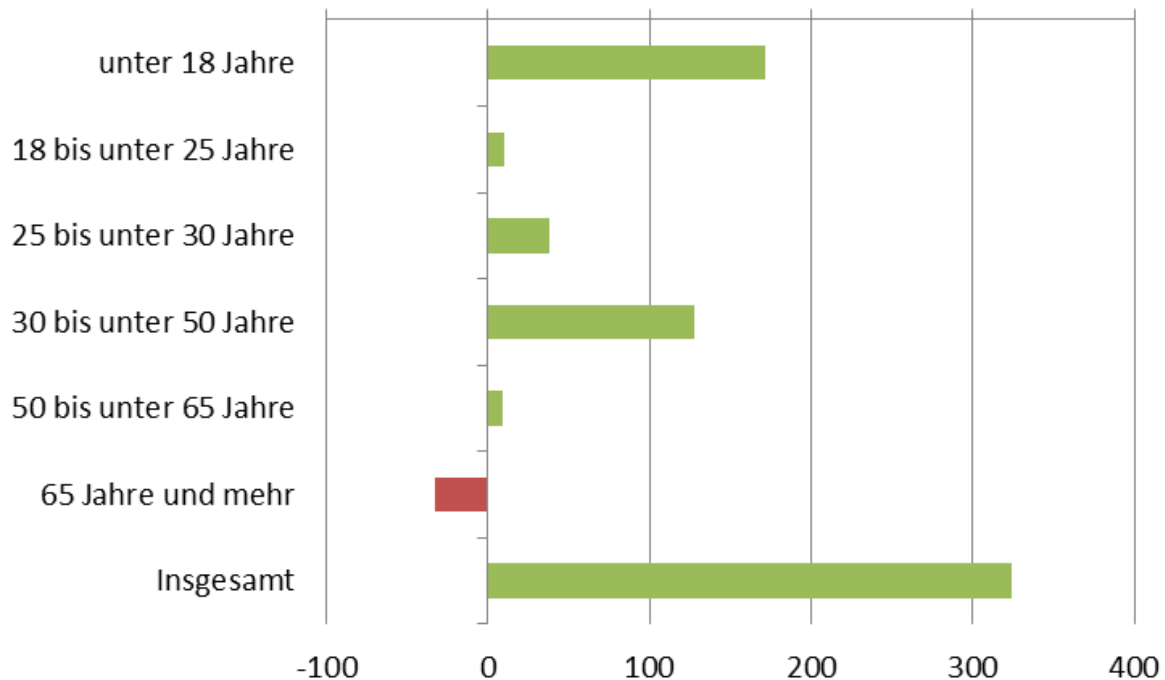


**Abbildung 4: Durchschnittliches jährliches Wanderungssaldo nach Altersklassen Lünen 2009-2013**

**Quelle: IT.NRW 2017, eigene Darstellung**

Vergleicht man diese Werte mit dem durchschnittlichen jährlichen Wanderungssaldo der Jahre 2011-2015 (siehe Abbildung 5) zeigt sich ein deutlich positiveres Bild. Insgesamt ist der Wanderungssaldo positiv, Abwanderungen sind nur noch in der Altersklasse der über-65-

Jährigen zu beobachten. Hier fließen jedoch ebenfalls die zuwanderungsstarken Jahre durch Flüchtlinge in die Ergebnisse ein.

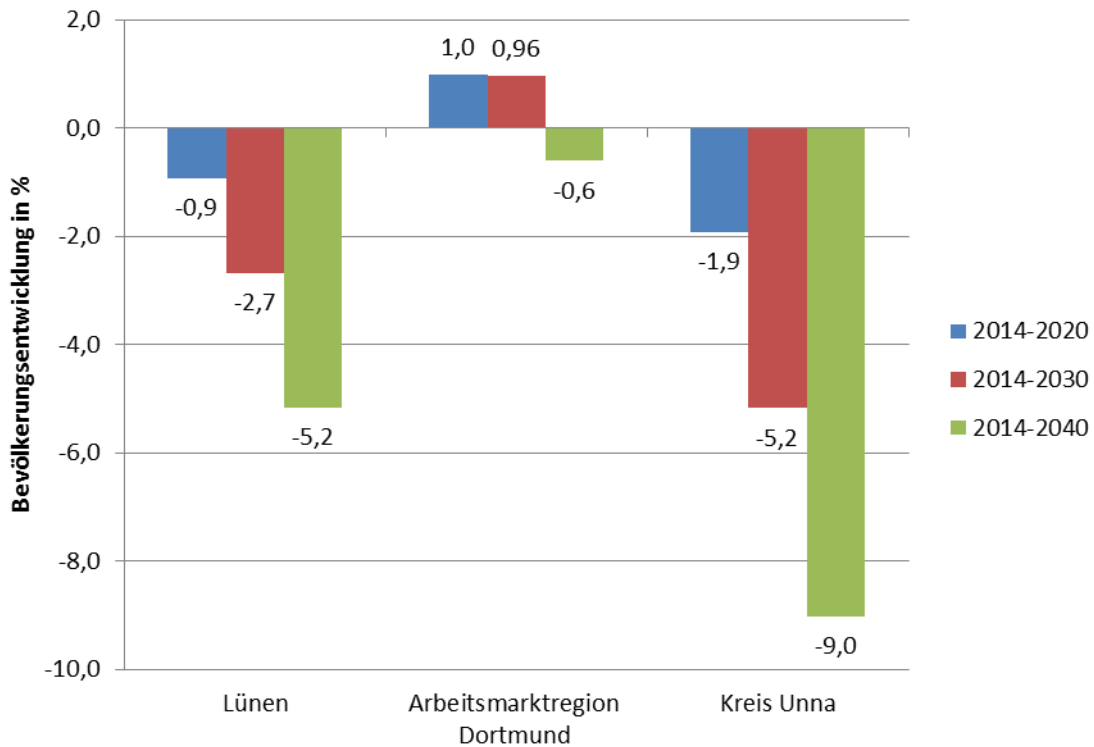


**Abbildung 5: Durchschnittliches jährliches Wanderungssaldo nach Altersklassen, Lünen 2011-2015**

**Quelle: IT.NRW 2017, eigene Darstellung**

Die Zuwanderungen der vergangenen Jahre spiegeln sich auch in den Prognosen der Bevölkerungsentwicklung für die kommenden Jahre wider. Dennoch ist davon auszugehen, dass sich die negative Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren fortsetzen wird. Gemäß der Gemeindemodellrechnung des Statistischen Landesamtes in Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) auf dem Basisjahr 2014<sup>2</sup> wird Lünen bis zum Jahr 2020 rund 0,9 %, bis zum Jahr 2030 rund 2,7 % und bis 2040 voraussichtlich 5,2 % seiner Einwohner verlieren (siehe Abbildung 6). Dies entspricht einem Bevölkerungsverlust von rund 800 Einwohnern bis 2020, rund 2.000 Einwohnern bis 2030 und rund 4.000 Einwohnern bis 2040. Im Kreis Unna werden für die gleichen Zeiträume ebenfalls Bevölkerungsverluste prognostiziert, die höher prognostiziert werden als für Lünen. Die Prognose für die Arbeitsmarktregion Dortmund, zu der der Kreis Lünen sowie die kreisfreien Städte Hamm und Dortmund gezählt werden, berechnet Bevölkerungszuwächse bis 2020 bzw. 2030. Abschließend sei hier darauf hingewiesen, dass diese Zahlen prognostiziert sind und auf Grundlage der Daten vor 2013 hochgerechnet wurden.

<sup>2</sup> aktuellste verfügbare Daten; Basisvariante, unter Berücksichtigung der Wanderungsgewinne



**Abbildung 6: Bevölkerungsprognose in den Vergleichsstädten 2014 bis 2020, 2030 und 2040**  
 Quelle: IT.NRW 2017, eigene Darstellung

## 2.1.2 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

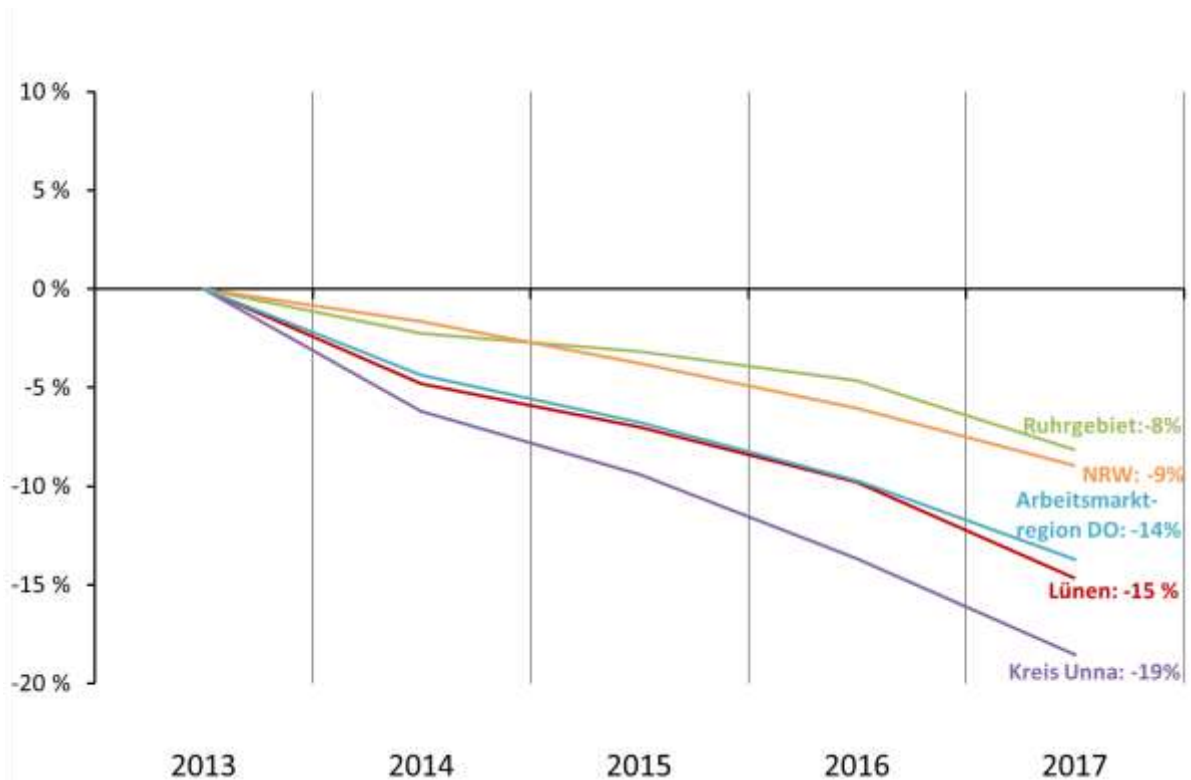
Nach dem Blick auf die demographische Entwicklung der Stadt Lünen in der Vergangenheit und in der Zukunft wird im Folgenden ein Blick auf die sozioökonomische Situation der Lünener Bevölkerung geworfen. Neben Arbeitslosenzahlen werden weitere Indikatoren wie z.B. das Haushaltseinkommen betrachtet und bewertet.

### **Arbeitsmarkt / soziale Lage in Lünen**

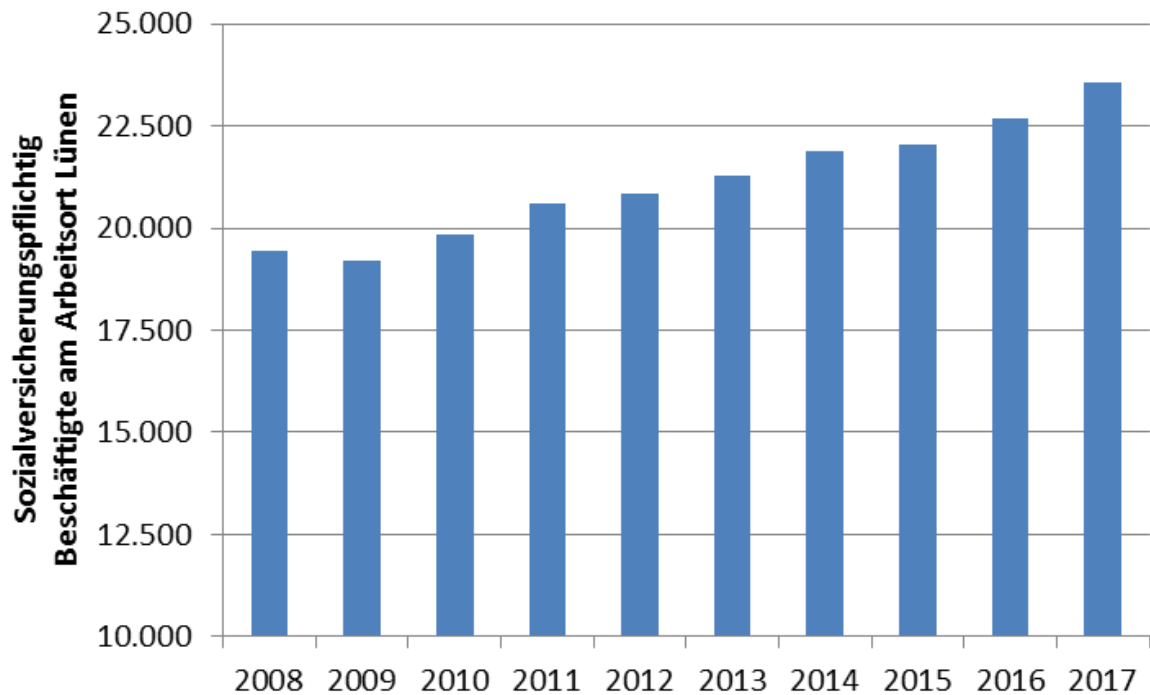
Die Arbeitslosenquote in Lünen ist seit 2013 um rund 15 % zurückgegangen. Zum Stichtag 31.12.2017 lag die Arbeitslosenquote bei 10,1 %. Die Zahl der Arbeitslosenzahlen ist in allen Vergleichsstädten rückläufig, im Vergleich mit der Region weist Lünen einen guten Rückgang der Arbeitslosenzahlen auf. Allerdings ist die Quote im gesamten Kreis Unna noch stärker zurückgegangen als in Lünen (siehe Abbildung 7). Ergänzend steigt auch die Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Lünen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte die an ihrem Wohnort arbeiten zzgl. Einpendler) stetig an. Im Juni 2017 sind insgesamt 23.577 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Lünen beschäftigt (siehe Abbildung 8).

Die Arbeitslosigkeit wird dabei vor allem durch Personen mit geringer Qualifikation dominiert (siehe Abbildung 9). Der Anteil an Arbeitslosen ohne Berufsausbildung liegt in Lünen über dem des Kreises Unna, jedoch unter dem der Stadt Dortmund und dem Ruhrgebiet. Das spiegelt auch Abbildung 10 wieder: in Lünen suchen überdurchschnittlich viele Helfer und Fachkräfte einen Job, wobei die Anteile der Arbeitslosen mit einem geringen Anforderungsniveau auch in den Vergleichsregionen hoch ist.

# Lünen



**Abbildung 7: Rückgang der Arbeitslosenzahlen**  
 Quelle: RVR-Datenbank-Statistik, Arbeitsagentur Hamm (Stichtag September), eigene Darstellung WZL



**Abbildung 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Lünen 2008-2017**  
 Quelle: IT.NRW Dezember 2017 (2008-2015) und Bundesagentur für Arbeit Januar 2018 (2016, 2017), eigene Darstellung

# Lünen

## Arbeitslose nach Art der Berufsausbildung

■ ohne Berufsausbildung ■ mit betrieblicher / schulischer Berufsausbildung ■ mit akademischer Berufsausbildung ■ ohne Angabe

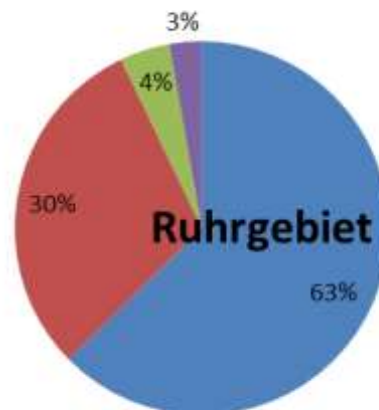
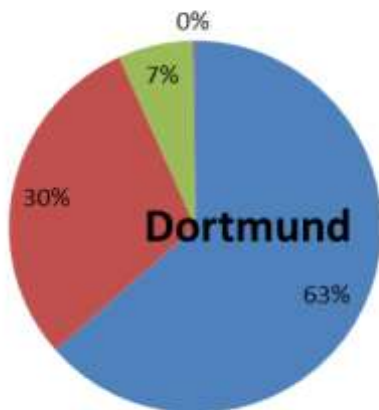
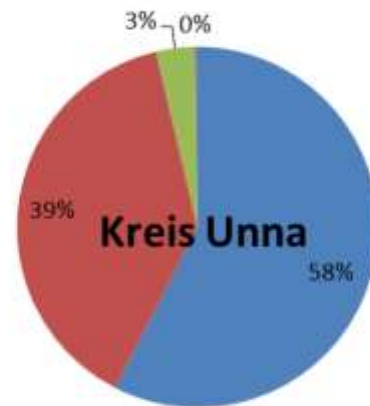
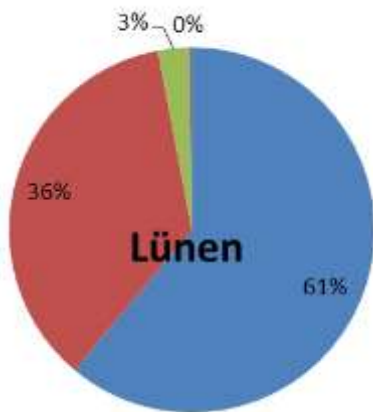
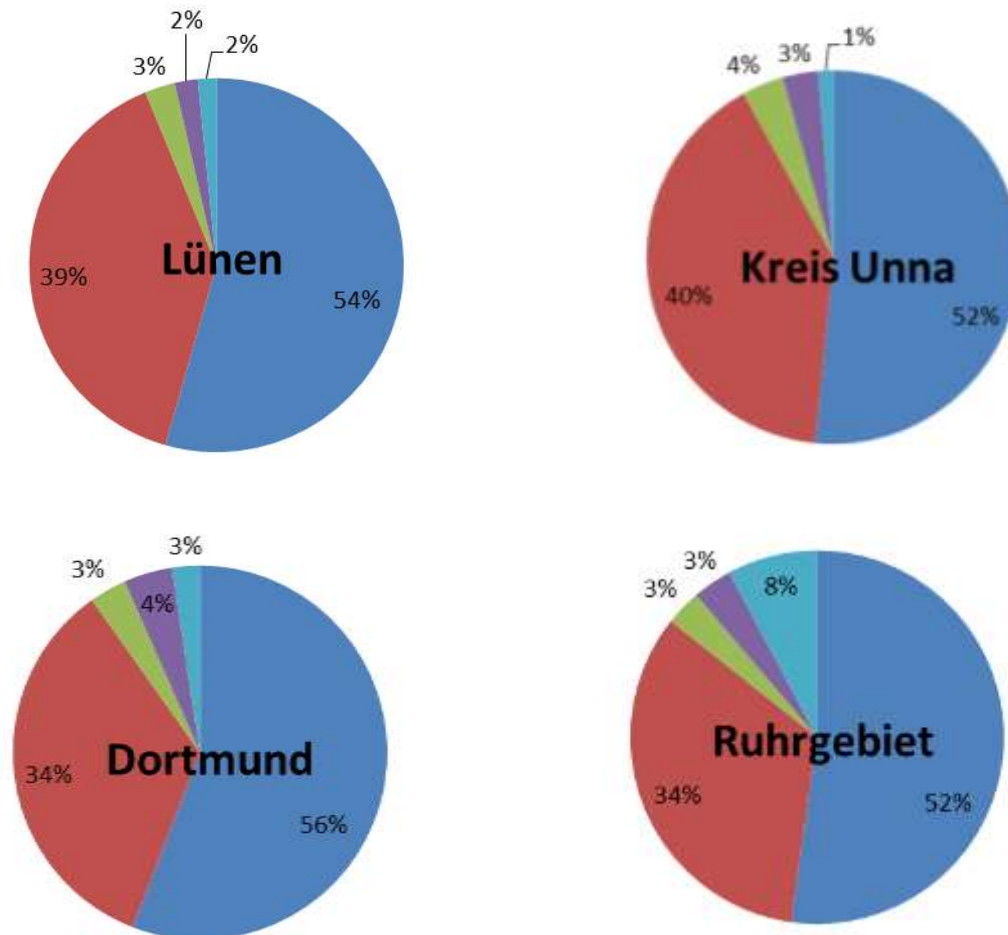


Abbildung 9: Arbeitslose nach Art der Berufsausbildung, Stand Dez. 2017  
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

## Arbeitslose nach Anforderungsniveau

■ Helfer ■ Fachkraft ■ Spezialist ■ Experte ■ Ohne Angabe



**Abbildung 10: Arbeitslose nach Anforderungsprofil, Stand Dez. 2017**  
**Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung**

Obwohl Verbesserungen auf dem Lünen Arbeitsmarkt zu beobachten sind, ist die soziale Lage der Lünen Bevölkerung angespannt. In Lünen ist der Anteil der Haushalte mit niedrigem Einkommen (Haushaltsnettoeinkommen gesamt < 25.000 €/Jahr) höher und der Anteil der Haushalte mit hohem Einkommen (Haushaltsnettoeinkommen > 50.000 €/Jahr) geringer als im regionalen Vergleich (siehe Abbildung 11). Schlechter stellt sich die Situation nur in den Großstädten Hamm und Dortmund sowie der kreiszugehörigen Gemeinde Bönen dar. Dies bestätigt auch ein Blick auf die Jugendarmutsquote im Jahr 2015 (siehe Abbildung 12), denn diese zeigt für Lünen einen überdurchschnittlich hohen Wert im regionalen Vergleich. Zudem ist mit einem Anteil von 16,3 % ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Einwohnern in Lünen auf Unterstützung nach SGB II angewiesen. Nur in Dortmund sind die Quoten diesbezüglich innerhalb der Arbeitsmarktreion Dortmund höher (siehe Abbildung 13). Weiterhin gibt auch die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer, die aufweist, welcher Betrag den privaten Haushalten für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht, Auskunft über die ökonomischen Verhältnisse der Einwohner einer Gemeinde. Lünen liegt mit einer durchschnittlichen Kaufkraftkennziffer von 90,0 im Jahr 2017 unter dem Bundesdurchschnitt von 100 (siehe Abbildung 14) sowie unter dem Durchschnitt der Region. Innerhalb der Arbeitsmarktreion Dortmund ist die Kaufkraftkennziffer nur in Bergkamen niedriger als in Lünen.

# Lünen

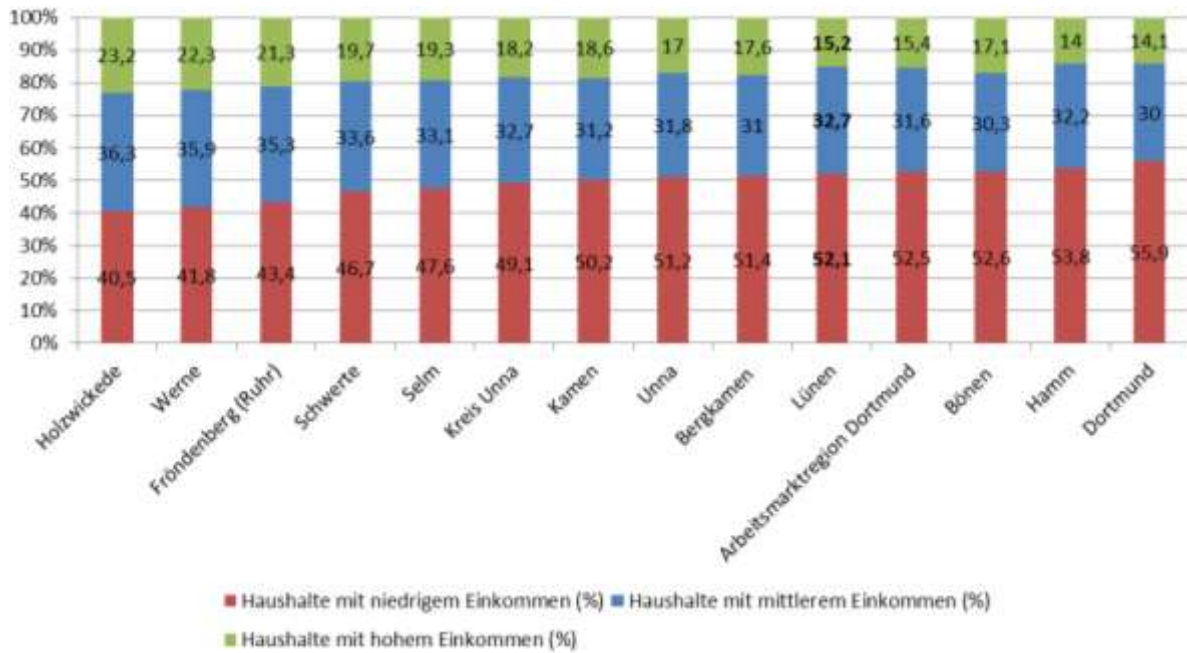


Abbildung 11: Haushalt Nettoeinkommen in der Arbeitsmarktregion Dortmund 2015

Quelle: Bertelsmann Stiftung (Dezember 2017), eigene Darstellung

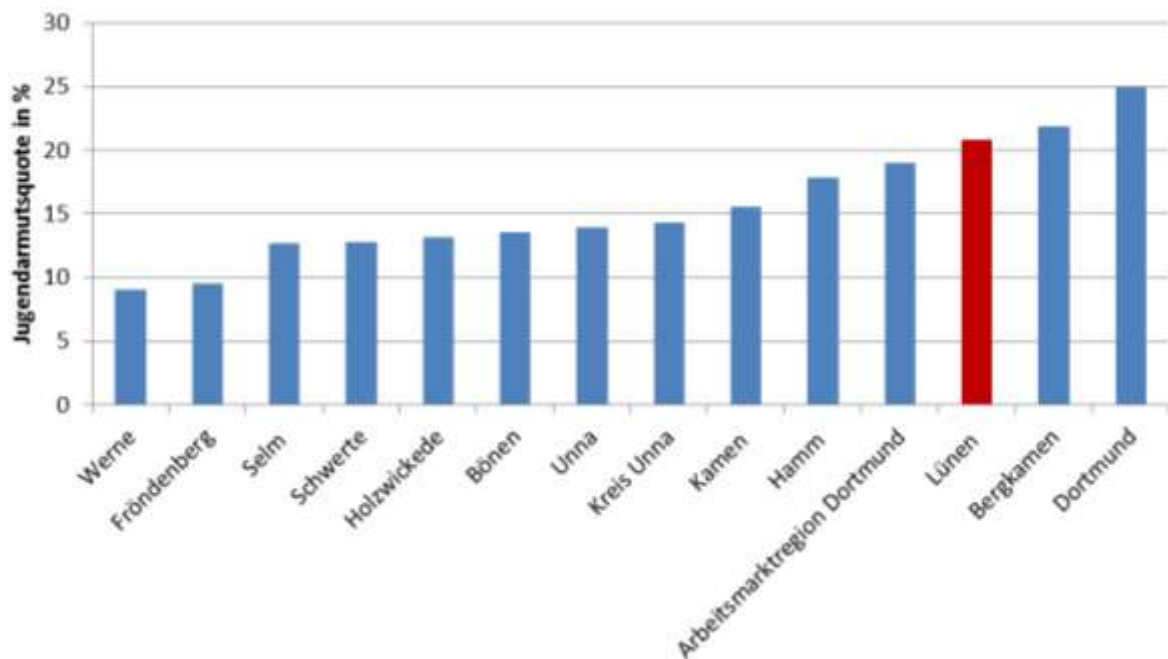
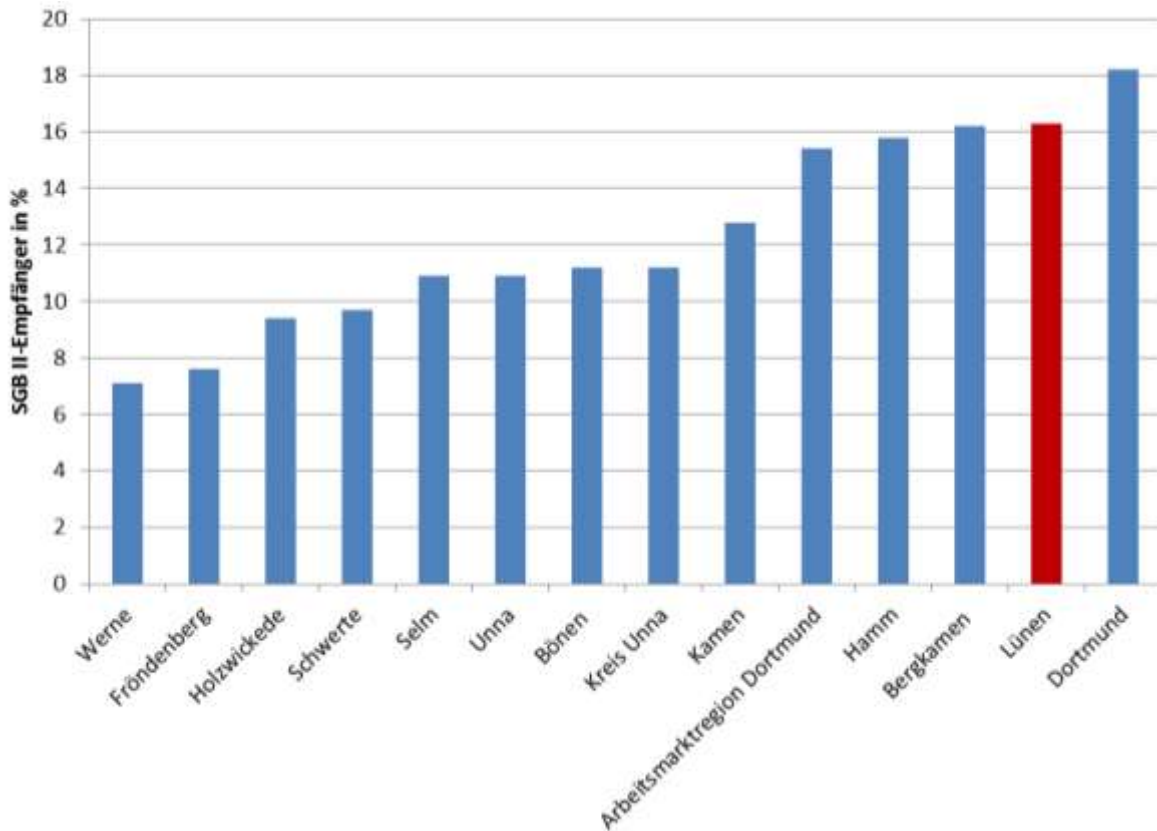


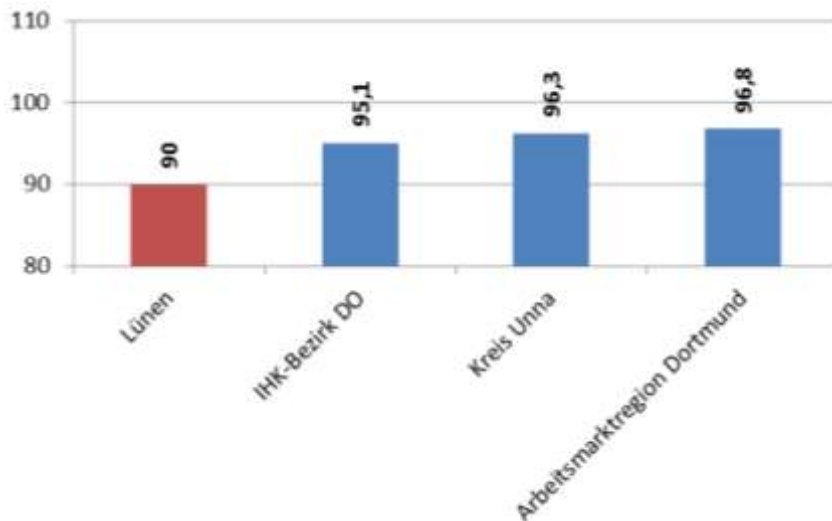
Abbildung 12: Jugendarmutsquote in der Arbeitsmarktregion Dortmund 2015 in %

Quelle: Bertelsmann Stiftung (Dezember 2017), eigene Darstellung

# Lünen



**Abbildung 13: Anteil der SGB II-Empfänger in der Arbeitsmarktregion Dortmund 2015**  
Quelle: Bertelsmann Stiftung (Dezember 2017), eigene Darstellung



**Abbildung 14: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in der Arbeitsmarktregion Dortmund 2017**  
Quelle: IHK zu Dortmund (Wirtschaftsdaten 2017, Stand: August 2017), eigene Darstellung



### **Zusammenfassung Sozialdaten**

- In den Jahren 2009-2013 ist eine Bildungsabwanderung (Alter von 18-25 Jahre) deutlich zu erkennen sowie eine Abwanderung der Berufseinsteiger (Alter von 25-30 Jahre). Hingegen hat Lünen einen Zuzug an „Familien“ aufzuweisen (unter 18-Jährige in Verbindung mit der Altersgruppe der 30-50-Jährigen)
- In den Jahren 2011-2015 ist die Familienzuzug nach Lünen noch stärker ausgeprägt. Zusätzlich ist auch ein Zuzug an jungen Menschen (Alter von 18-30 Jahre) zu beobachten.
- Der kurzfristige Bevölkerungszuwachs ist allein auf die Zuwanderung (v.a. durch junge Flüchtlinge) zurückzuführen.
- Langfristig ist mit Bevölkerungsverlusten in Lünen zu rechnen
- Zwar steigt die Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und die Arbeitslosenquote sinkt, aber dennoch weist Lünen im Vergleich einen hohen Anteil von SGB II-Empfängern auf.
- Im Vergleich mit dem Ruhrgebiet, NRW und der Arbeitsmarktregion Dortmund sind die Arbeitslosenzahlen in Lünen stärker zurückgegangen. Jedoch liegt diese Entwicklung unter dem im gesamten Kreis zu beobachtenden Rückgang der Arbeitslosenzahlen
- In Lünen sind überdurchschnittlich viele Haushalte mit geringem Einkommen. Die niedrige einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer sowie die vergleichsweise hohe Jugendarmutsquote unterstreichen dies zusätzlich.

### **Handlungsempfehlungen**

Um die soziale Situation der Lünen Bürgerinnen und Bürger nachhaltig zu verbessern ist der positive Trend auf dem Arbeitsmarkt der letzten Jahre aufzugreifen und weiterzuführen. Dazu sind zum einen Perspektiven für junge Berufseinsteiger auf dem Arbeitsmarkt zu schaffen, damit diese nicht in die umliegenden Städte und Gemeinden abwandern. Dazu sind Arbeitsplätze für Schulabgänger unterschiedlicher Qualifikationen zu schaffen bzw. Unternehmen anzusiedeln, die diese Möglichkeiten bieten können. Zum anderen ist zu beachten, dass vor allem geringqualifizierte Arbeitslose in Lünen arbeitsuchend sind. Diese können als Helfer oder Fachkräfte Tätigkeiten im produzierenden Gewerbe übernehmen, welches in Lünen das starke Standbein der Wirtschaft bildet. Zudem sind die Potenziale, die die Flüchtlingszuwanderung der vergangenen Jahre zum einen für den Arbeitsmarkt sowie zum anderen für die Bevölkerungsentwicklung bietet, zu erkennen und zu nutzen. Ziel sollte es sein, Flüchtlinge über Ausbildung und Qualifizierung langfristig in die Arbeitswelt zu integrieren um dadurch auch positive Effekte für die Bevölkerungs- und Einwohnerentwicklung der Stadt Lünen erzielen zu können. So können Themen wie der Fachkräftemangel und der Bevölkerungsverlust angegangen und verbessert werden. Dabei darf der Nachholbedarf an Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich nicht außer Acht gelassen werden, der ebenfalls eine entsprechende Qualifizierung von Schulabgängern, Langzeitarbeitslosen und Flüchtlingen voraussetzt. Hier sind größte Anstrengungen zu unternehmen zunächst neue Arbeitsplätze zu schaffen und diese dann entsprechend mit qualifizierten Arbeitnehmern aus Lünen zu besetzen.

### **2.1.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Neben den demographischen und sozioökonomischen Entwicklungen sollen im Folgenden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen näher betrachtet werden. Dazu wird der Bestand an Gewerbebetrieben in Lünen hinsichtlich seiner Zusammensetzung (Betriebs- und Branchenstruktur) im Vergleich mit Betrieben in den umliegenden Kommunen betrachtet. Darüber hinaus wird ein Blick auf das Pendlerverhalten der Lünener Arbeitsbevölkerung geworfen.

#### ***Betriebsstruktur***

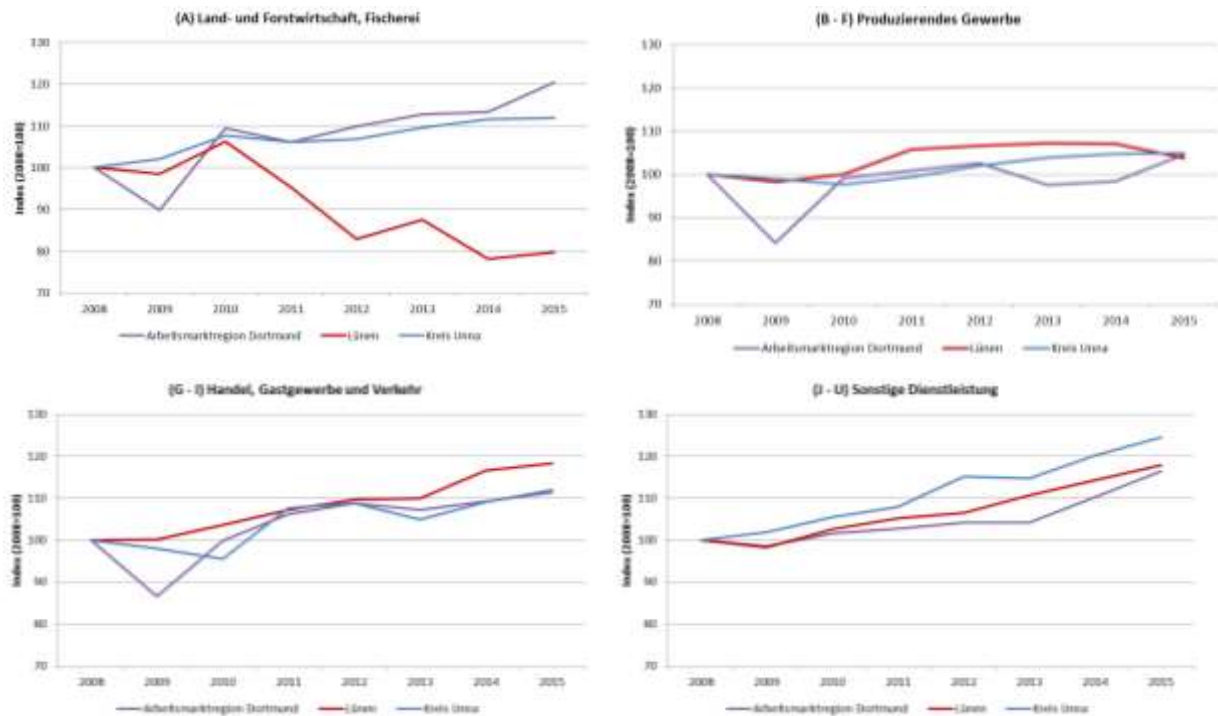
Eine genauere Betrachtung der Betriebsstruktur erlaubt eine Auswertung der IHK-Unternehmen in Lünen. Es zeigt sich, dass der größte Teil der insgesamt 3.507 registrierten Unternehmen im Jahr 2018 dem Typ Kleingewerbetreibender angehört. Der tertiäre Sektor ist mit rund 89 Prozent aller Betriebe am stärksten vertreten, das Produzierende Gewerbe nimmt einen Anteil von rund 11 Prozent ein. Die Zahl der Betriebe im Produzierenden Gewerbe hat sich jedoch in den Jahren 2007 bis 2018 mehr als verdoppelt. Der tertiäre Sektor ist maßgeblich durch Betriebe zur Instandhaltung und Reparatur von Kfz sowie des Handels allgemein bestimmt. Mit rund 27 Prozent sind zudem Betriebe des Grundstücks- und Wohnungswesens, zur Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen sowie zur Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen am Standort Lünen stark vertreten.

#### ***Branchenstruktur***

Die Besonderheiten der Beschäftigtenentwicklung in Lünen werden bei Betrachtung der einzelnen Wirtschaftszweige deutlich (siehe Abbildung 15). Um wirtschaftliche Daten statistisch auswerten zu können, werden Betriebe und Unternehmen in eine Klassifikation von Wirtschaftszweigen (Wirtschaftszweige WZ 2008) eingeordnet. Die WZ 2008 baut rechtsverbindlich auf der statistischen Systematik der Wirtschaftszweige in der europäischen Gemeinschaft auf. Demnach werden vier Wirtschaftszweige geführt, denen einzelne Branchen untergeordnet werden:

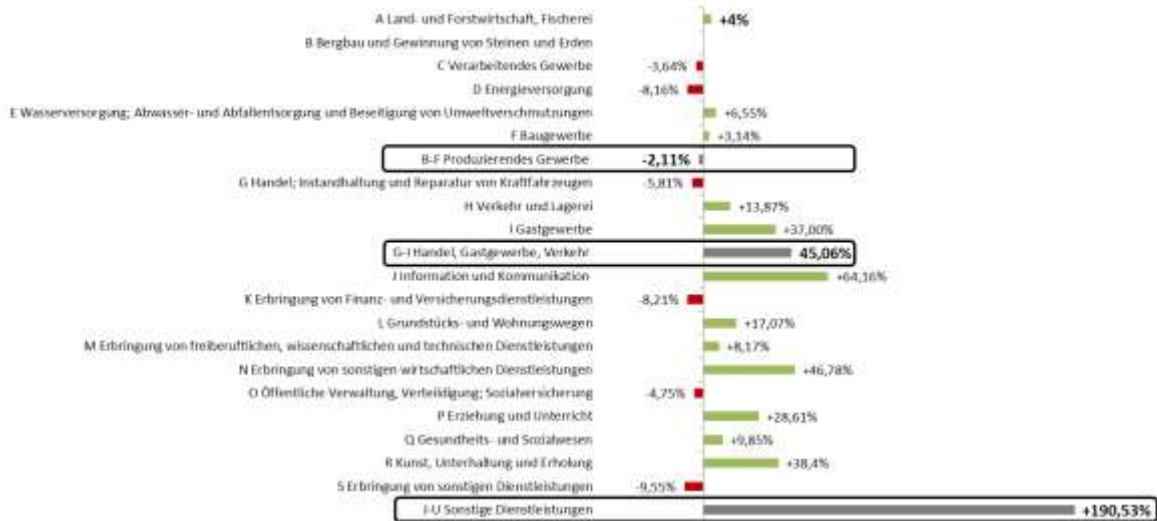
- (A) Land- und Forstwirtschaft, Fischerei
- (B-F) Produzierendes Gewerbe
- (G-I) Handel, Gastgewerbe und Verkehr
- (J-U) Sonstige Dienstleistungen

Die Beschäftigtenzahlen in der Land- und Forstwirtschaft, Fischerei sind in Lünen, entgegen der regionalen Entwicklungen, stark zurückgegangen. Das Produzierende Gewerbe zählt zu den Wirtschaftszweigen, die von starken Beschäftigteneinbußen betroffen sind und gleichzeitig starken Schwankungen unterliegen. In Lünen ist die Zahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe hingegen 2010 gestiegen und hat sich bis 2014 konstant gehalten und ist seit dem Zeitpunkt rückläufig. Im Sektor Handel, Gastgewerbe und Verkehr ist die Zahl der Beschäftigten in Lünen stärker angestiegen als in der Arbeitsmarktregion Dortmund sowie im Kreis Unna. Die größte Beschäftigtendynamik ist im Wirtschaftszweig der Sonstigen Dienstleistungen zu erkennen. Hier steigen die Beschäftigtenzahlen sowohl in Lünen als auch in der Region kontinuierlich an, wobei sich der Kreis Unna hier im Betrachtungszeitraum im Vergleich am stärksten entwickelt hat.



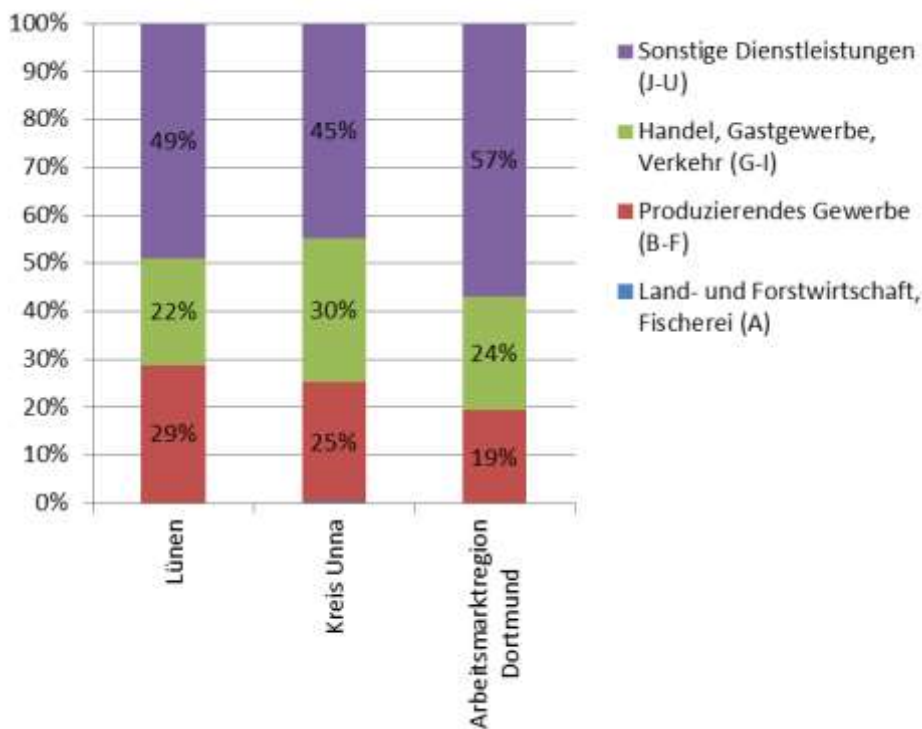
**Abbildung 15: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen (WZ 2008) am Arbeitsort (2008-2015) im Vergleich**  
 Quelle: IT.NRW (Dez. 2017), eigene Darstellung

Mit Blick auf die Stadt Lünen zeigt Abbildung 16 „die Gewinner und Verlierer“ nach den einzelnen Branchen. Auch hier ist die größte Dynamik im Wirtschaftszweig der Sonstigen Dienstleistungen wiederzuerkennen: Der stärkste relative Zuwachs ist in der Branche „Information und Kommunikation“ zu beobachten. Insgesamt betrachtet sind die Sonstigen Dienstleistungen auch der Wirtschaftszweig mit dem höchsten relativen Zuwachs der Beschäftigtenzahlen zwischen 2014 und 2017, gefolgt vom Wirtschaftszweig „Handel, Gastgewerbe, Verkehr“. Die Branchen im Produzierenden Gewerbe haben teilweise Einbußen (Verarbeitendes Gewerbe und Energieversorgung) in den Beschäftigtenzahlen zu verzeichnen, teilweise aber auch leichte Gewinne (Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung sowie Baugewerbe). Insgesamt ist im produzierenden Gewerbe ein relativer Beschäftigtenverlust von 2,1 % im Betrachtungszeitraum zu beobachten.



**Abbildung 16: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen (WZ 2008) am Arbeitsort Lünen, relative Veränderungen 06/2014 - 06/2017**  
 Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Stand Jan. 2018), eigene Darstellung

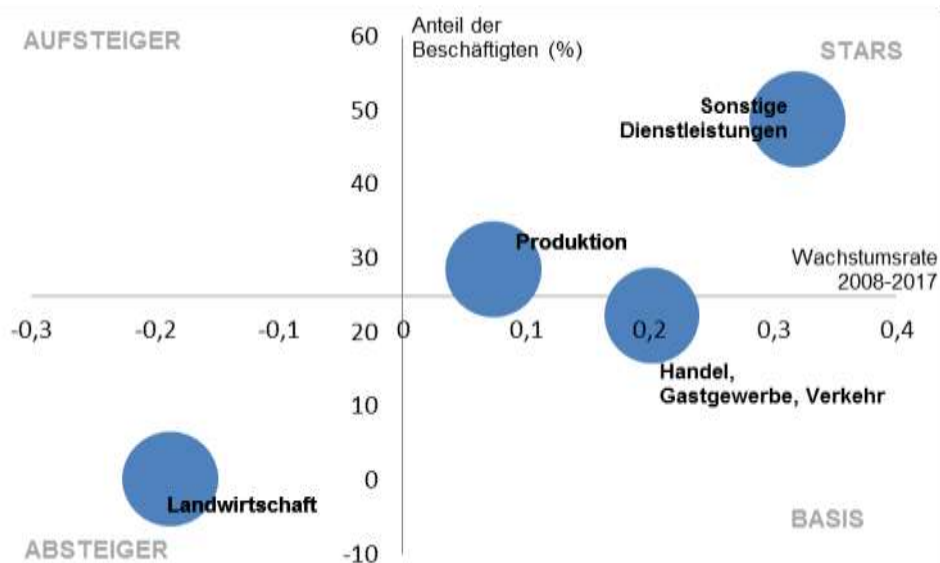
Die Beschäftigtendynamik spiegelt sich auch in der Beschäftigtenstruktur, dem aktuellen Status-Quo des Anteils der jeweiligen Wirtschaftszweige an allen Beschäftigtenzahlen, wieder (siehe Abbildung 17). Lünen verfügt im Vergleich über den höchsten Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter im Produzierenden Gewerbe. Demnach bildet das Produzierende Gewerbe, welches eine hohe Wertschöpfung aufweist, ein starkes Standbein für die Lünen Wirtschaft. Hingegen ist der Anteil der Beschäftigten im Handel, Gastgewerbe und Verkehr sowie im Bereich der Sonstigen Dienstleistungen in Lünen unterdurchschnittlich. Damit ist hier, trotz der bislang erfolgten positiven Veränderungen, ein weiterer Nachholbedarf zu erkennen.



**Abbildung 17: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen (WZ 2008) am Arbeitsort 2017**  
 Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

## Lünen

Zusammenfassend wird dies noch mal in Abbildung 18 verdeutlicht. Die Portfolioanalyse der Wirtschaftszweige fasst die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Lünen zusammen und ordnet die Entwicklung den Branchen zu, d.h. die Bedeutung der Branche (Anteil der Beschäftigten, gemessen an der Gesamtwirtschaft) im Verhältnis zur Wachstumsrate der Branche (relative Veränderung der Beschäftigtenzahlen 2008/2017). Demnach zählt die Landwirtschaft zu den Absteigern in Lünen. Die Basis (überdurchschnittliche Bedeutung, unterdurchschnittliches Wachstum) bilden das Produzierende Gewerbe sowie der Wirtschaftszweig Handel, Gastgewerbe und Verkehr. Deutlicher „Star“ (überdurchschnittliche Bedeutung, überdurchschnittliches Wachstum) der Wirtschaft ist jedoch der Wirtschaftszweig der Sonstigen Dienstleistungen mit einem hohen Stellenwert der Branche sowie einer hohen Wachstumsrate.

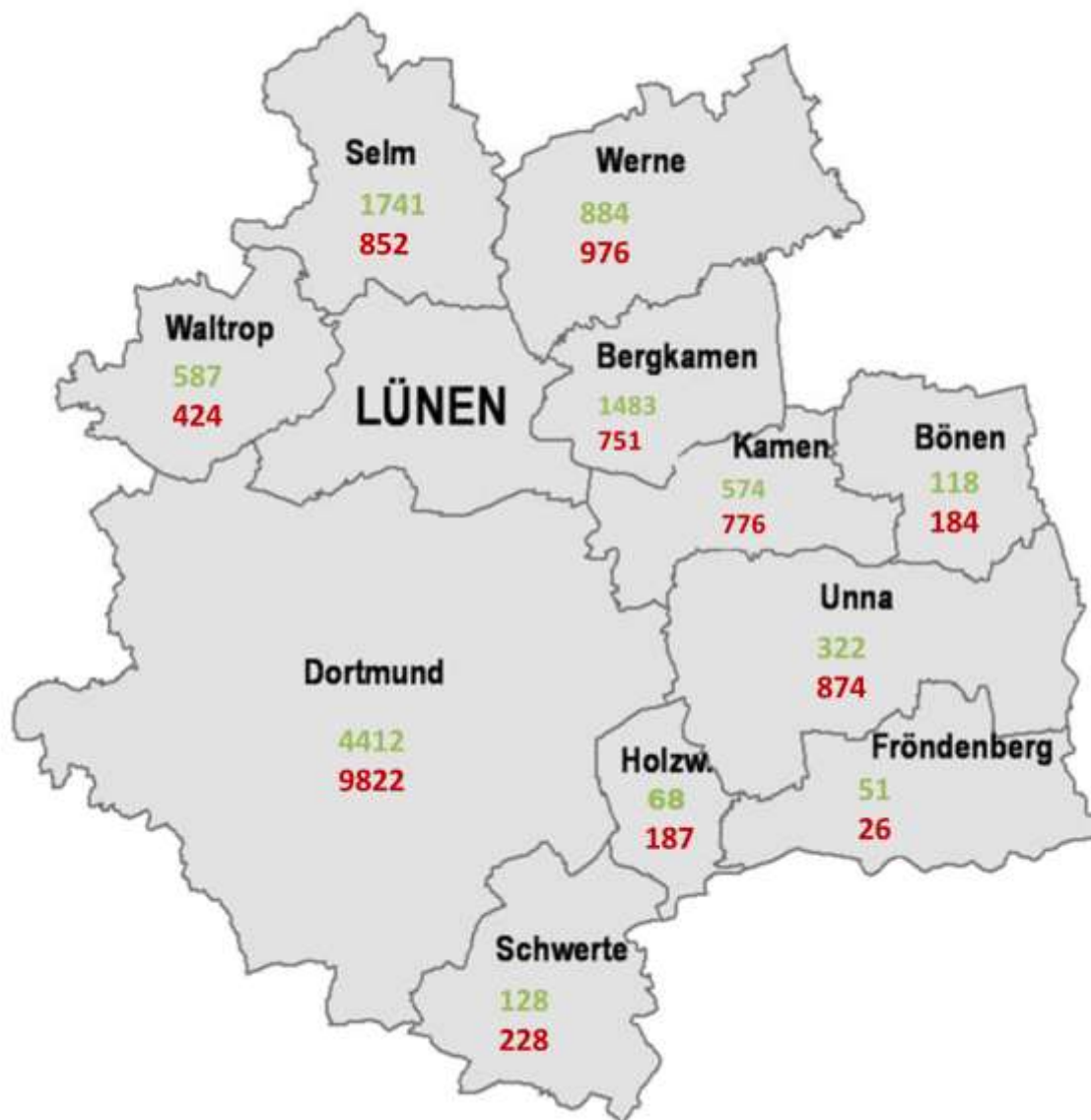


**Abbildung 18: Portfolioanalyse der Wirtschaftszweige**  
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

### ***Pendlerverhalten***

Die Stadt Lünen, geographisch gelegen am Rande des Münsterlandes und angrenzend an die Großstadt Dortmund, weist starke Verflechtungen mit dem Umland auf. Dies gilt nicht nur für die Wanderungsbewegungen, sondern im speziellen auch für die Berufspendlerbeziehungen. Bei einer insgesamt hohen Anzahl von Ein- und Auspendlern weist Lünen im Jahr 2016 (Stichtag 30.06.2016) insgesamt ein deutlich negatives Pendlersaldo auf (- 7.600). Die stärksten Pendlerverflechtungen bestehen zu den Nachbargemeinden, vor allem zu Dortmund (siehe Abbildung 19). Daneben kommen Einpendler vor allem aus Selm, Bergkamen und Waltrop. Arbeitnehmer aus Lünen pendeln vor allem nach Dortmund und Unna aus.

Maßnahmen zur Reduzierung der Einpendlerquote sind vor allem im Bereich der weichen Standortfaktoren zu ergreifen, bspw. durch Maßnahmen der Wohnraumschaffung, wobei hierbei auch individuelle Lebenssituationen zu berücksichtigen sind, die nicht bei jedem einen Umzug nach sich ziehen würde.



**Abbildung 19: Pendlerverflechtungen mit den Nachbarstädten und dem Kreis Unna zum Stichtag 30.06.2016**

Quelle: IT.NRW 2017, eigene Darstellung

### Zusammenfassung Wirtschaftsdaten

- In den vergangenen 10 Jahren sind ein Rückgang im produzierenden Gewerbe und ein Anstieg in den sonstigen Dienstleistungen zu erkennen. Dennoch ist das produzierende Gewerbe in Lünen – im regionalen Vergleich – das starke Standbein der Wirtschaft.
- Die Wirtschaftszweige Produktion; Handel, Gastgewerbe und Verkehr sowie sonstige Dienstleistungen weisen in den letzten Jahren eine positive Wachstumsrate auf. Besonders hervorzuheben ist die Wachstumsrate im Dienstleistungssektor
- Im tertiären Sektor hat Lünen einen Nachholbedarf, darf jedoch gleichzeitig seine Basis im produzierenden Gewerbe nicht aus den Augen verlieren.
- Durch die Lage in der Region weist Lünen ein hohes negatives Pendlersaldo auf, welches vor allem durch die Nähe zu Dortmund entsteht.

## Handlungsempfehlungen

Betrachtet man das Pendlerverhalten differenziert, stellt man fest, dass der höchste Pendlerverlust durch die Nähe zu Dortmund begründet ist. Zwischen Dortmund und Lünen beträgt der Pendlersaldo -5410. Schließt man die Großstadt aus der Betrachtung aus so weist Lünen ein positives Pendlersaldo von +684 auf. Eine Möglichkeit um das Pendlerverhalten positiv zu beeinflussen wäre die Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort. Dafür werden neben „klassischen“ Gewerbeflächen zunehmend Flächen für den tertiären Sektor (Dienstleistung) benötigt. Neben der Entwicklung solcher neuen Flächen zur Unternehmensansiedlung ist die Stärkung des Bestandes im produzierenden Gewerbe nicht außer Acht zu lassen. Die Bestandspflege ist eine wichtige Aufgabe der Wirtschaftsförderung um das starke Standbein der Stadt Lünen zu erhalten.

## 2.2 Gewerbeflächenbestand

Der Betrachtung des Bestandes an Gewerbeflächen (gemeint sind Gewerbe- und Industrieflächen) im Lünener Stadtgebiet liegt die Betrachtungsweise der Regionalplanung zu Grunde, d.h. die für die Regionalplanung und deren Bedarfsberechnungen relevanten Flächenpotenziale, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche oder industrielle Baufläche dargestellt werden. Demnach gelten Flächen, die bislang lediglich für ein Unternehmen reserviert werden, weiterhin als verfügbare Fläche, bis diese entweder veräußert oder bebaut wird. Erst dann wird die Fläche nicht mehr als gewerbliche Flächenreserve aufgeführt.

2015 umfasst Lünen eine Fläche von insgesamt 5.939 ha. Insgesamt sind in Lünen 48 % des Stadtgebietes Siedlungs- und Verkehrsfläche (2.901 ha) (Quelle: Kommunalprofil IT.NRW). Zum Ende des Jahres 2017 standen 30,4 ha Gewerbefläche auf 59 Teilflächen zur Verfügung. Rechnerisch sind das im Durchschnitt rund 5.150 m<sup>2</sup> pro Teilfläche. Die Angaben zum Gewerbeflächenbestand basieren auf dem Datenbestand des RuhrFIS (Stand 31.12.2016) und wurden durch aktuelle Daten und Ausführungen der WZL aktualisiert (31.12.2017)<sup>3</sup>. Der überwiegende Teil dieser Flächen ist im Ortsteil Brambauer im südwestlichen Stadtgebiet in den Gewerbegebieten Achenbach I/II, Herrenthey, Im Berge Ost und Wethmarheide vorzufinden (siehe Abbildung 20). Rund ein Drittel der Flächen ist im Besitz der Stadt Lünen und etwa 57 % der verfügbaren Fläche ist als gewerbliche, 43 % als Fläche für industrielle Nutzung ausgewiesen. Bis auf die Potenzialfläche an der Derner Straße sind alle Flächen im Stadtgebiet bereits erschlossen. Dabei handelt es sich jedoch auch um eine potenzielle Gewerbefläche, die bislang nur über den Flächennutzungsplan, jedoch nicht über einen Bebauungsplan planungsrechtlich verfügbar ist. Hier sind es vor allem die vielfältigen Eigentumsverhältnisse, die eine Entwicklung der Fläche als Gewerbestandort erschweren. Rund ein Drittel der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen ist als gewerbliche oder industrielle Brachfläche zu bezeichnen.

---

<sup>3</sup> Nach dem 31.12.2017 erfolgte Verkäufe (z.B. in der Wethmarheide) sind rechnerisch nicht berücksichtigt.

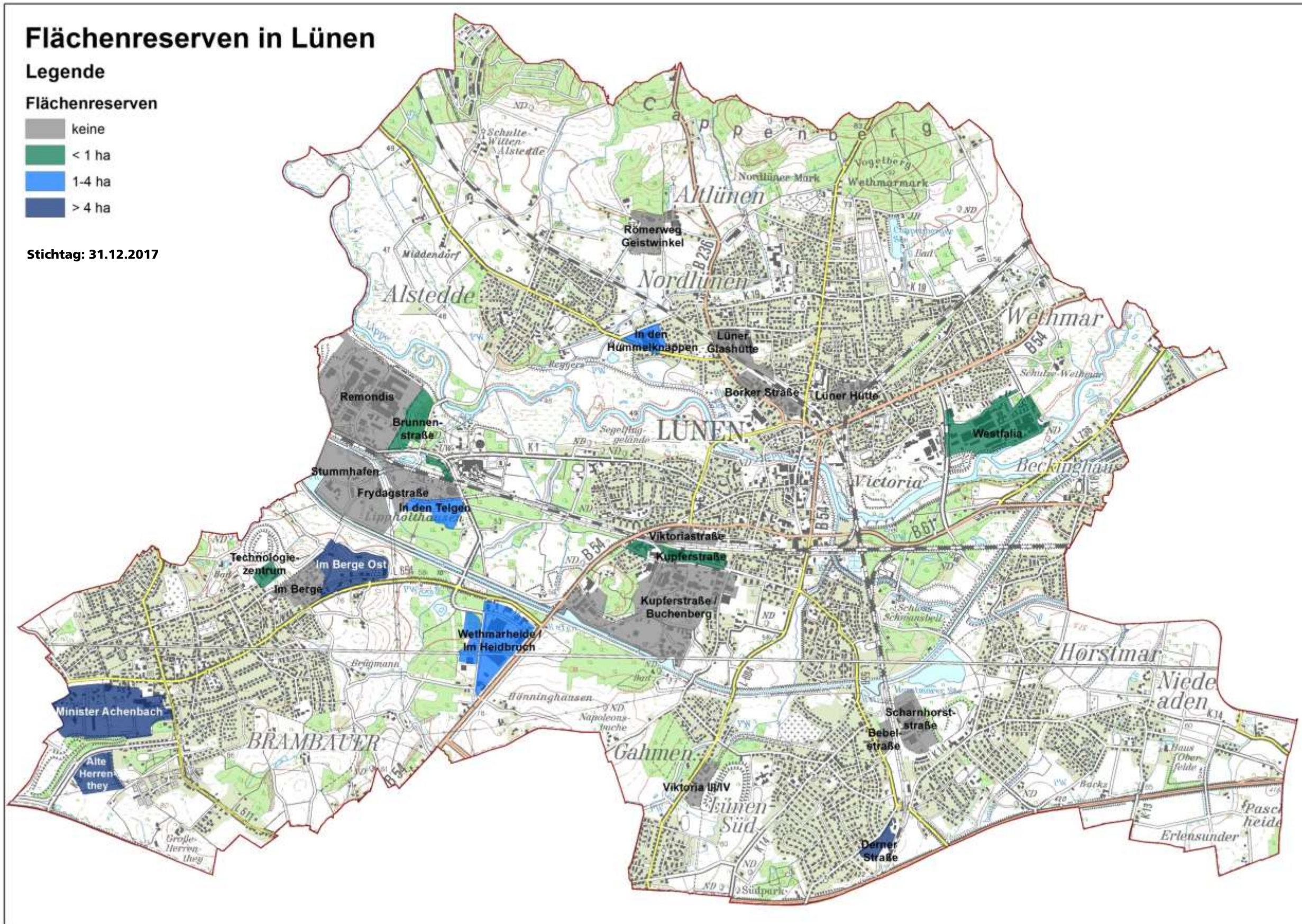


Abbildung 20: Flächenreserven in Lünen  
 Quelle: WZL, eigene Darstellung Stadt Lünen (Stand Dez. 2017)



## **Standorttypen**

Es gibt mehrere Standorttypen im unternehmerischen Bereich, die einerseits wichtig für die Bestandsaufnahme sind und die andererseits im Stadtgebiet nicht vorkommen, aber in Zukunft durch die veränderten Anforderungen vielleicht interessant für die Gewerbeentwicklung werden könnten. Im Folgenden werden die vorhandenen Gewerbegebiete einer Klassifizierung von Standorttypen zugeordnet (siehe Abbildung 21). Dabei werden nur Flächen, die als Gewerbe- oder Industriegebiet im Flächennutzungsplan dargestellt werden, berücksichtigt, d.h. Sonderstandorte bspw. für großflächigen Einzelhandel werden hier nicht betrachtet.

Zusätzlich wird die STEAG Fläche dargestellt, die zwar im Flächennutzungsplan derzeit als Versorgungsfläche dargestellt wird, jedoch aufgrund der jüngsten Ereignisse eine wichtige Rolle für die langfristige gewerbliche Stadtentwicklung Lünens einnehmen kann.

Über reine Bürostandorte verfügt die Stadt Lünen bislang nicht. Flexible Nutzungen mit einem hohen Anteil an Büroflächen befinden sich im Gewerbepark Im Berge Ost. Der Gewerbeflächenbestand in Lünen kann den folgenden unterschiedlichen Standorttypen zugeordnet werden, wobei es auch Mischformen gibt:

- Industriestandorte: klassische Industriegebiete mit störenden Betrieben
- Gewerbestandorte: Gewerbegebiete mit gemischter gewerblicher Nutzung, teilweise auch nicht störenden Betrieben und vereinzelt Industriebetriebe
- Gewerbe- und Einzelhandelsstandorte: Gewerbestandorte mit gewerblichen sowie vereinzelt Einzelhandelsnutzungen
- Gewerbepark: flexible Kombination von Lager,- Service und Büroflächen (hoher Anteil), Imagestandort, mit hohem Grünflächenanteil
- Technologiezentrum: Bündelung von innovativen Gewerbebetrieben mit Büroflächen in einem Gründer- und Technologiezentrum (LünTec)
- Solitärstandorte: Gewerbeflächen, die von einem Betrieb genutzt werden

Darüber hinaus werden urbane Standorte dargestellt, die zukünftig als Perspektivflächen für Gewerbegebiete mit urbanen Qualitäten für Nutzungsmischungen aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe und Freizeitaktivitäten betrachtet werden sollten (ASB). Teilweise liegen die Flächen bereits brach, für einen weiteren Teil sind Nutzungsaufgaben hingegen absehbar bzw. bereits bekannt.

# Standorttypen

## Legende

### Standorttyp

- Gewerbe- und Einzelhandelsstandort
- Gewerbepark
- Gewerbebestandort
- Industriestandort
- Solitärstandort
- Technologiezentrum
- Versorgungsfläche
- urbaner Standort

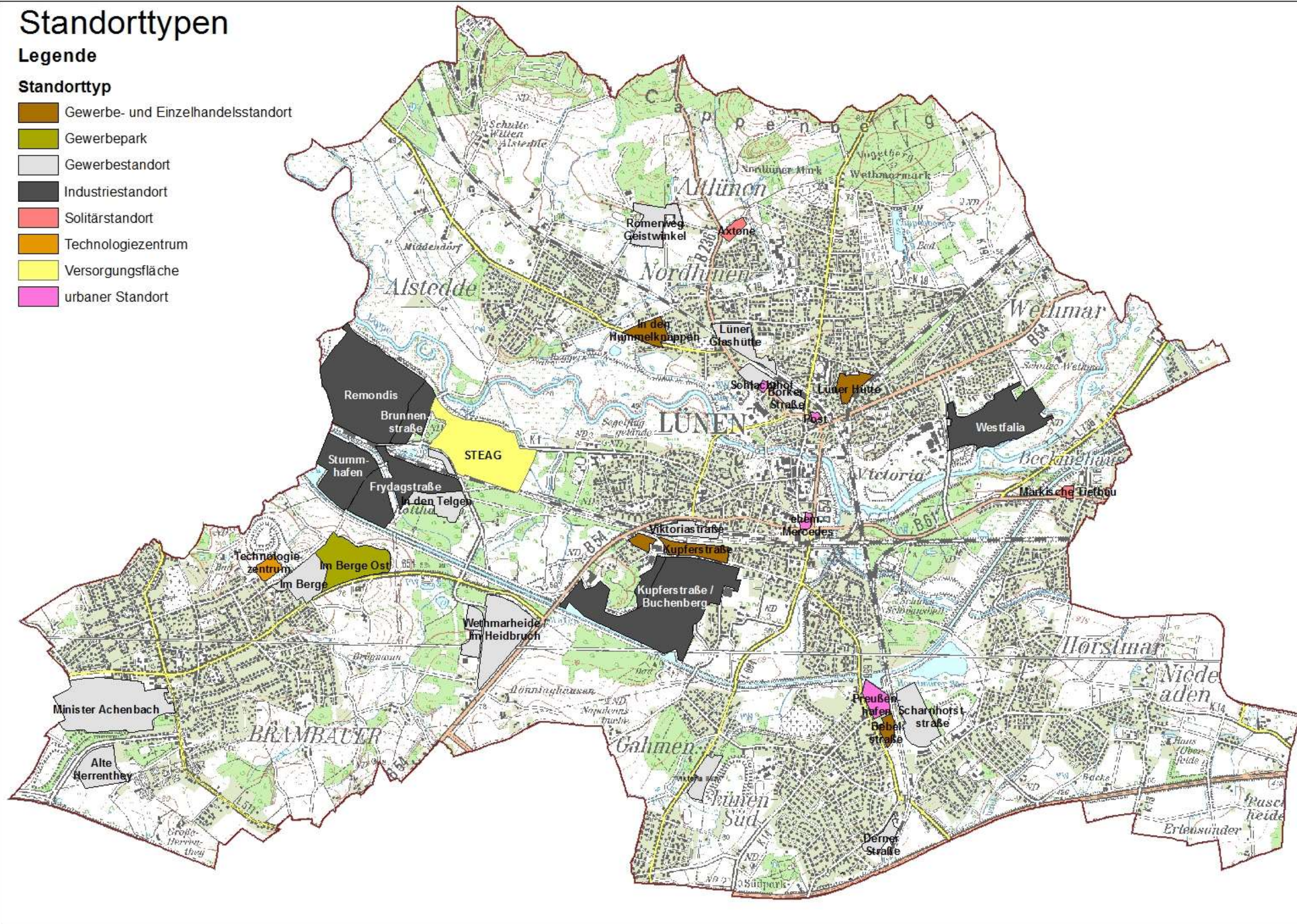


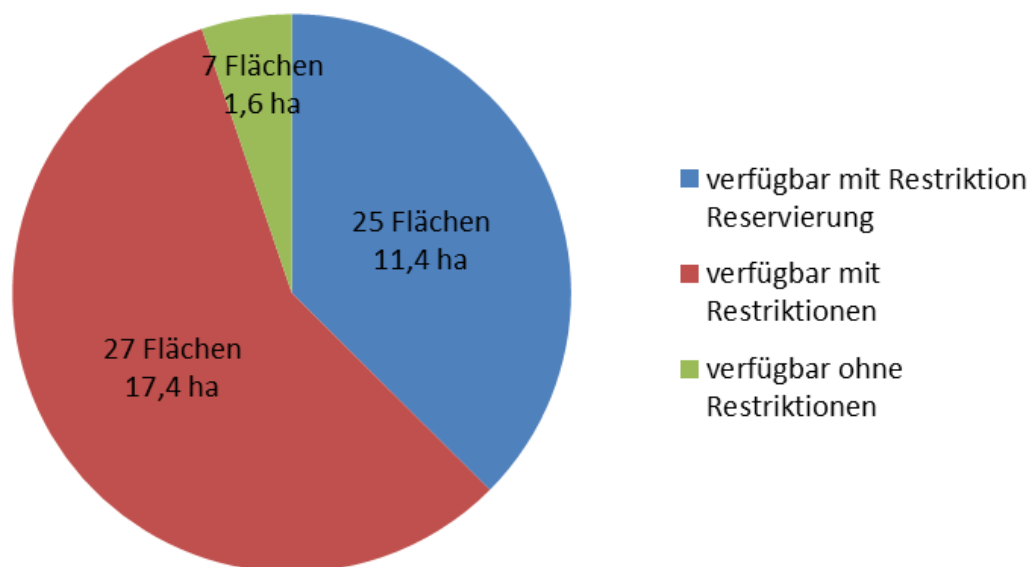
Abbildung 21: Standorttypen  
Quelle: Stadt Lünen, eigene Darstellung

Die Vermarktung der in Abbildung 20 dargestellten Reserven wird aus Sicht der Wirtschaftsförderung durch bestehende Restriktionen erschwert (siehe Abbildung 22). Von den rund 30 ha unterliegen lediglich 1,6 ha keinen Restriktionen und sind sofort verfügbar. Diese befinden sich in den Gewerbegebieten Achenbach und Im Berge Ost (siehe Abbildung 23). Der Großteil der Flächen – 27 der insgesamt 59 Flächen (17,4 ha bzw. 57 % der verfügbaren gewerblichen Gesamtfläche in ha) - unterliegt allerdings unterschiedlichen Restriktionen, weitere 11,4 ha sind seitens der Wirtschaftsförderung bereits reserviert. Reservierungen dienen vor allem der Betriebserweiterung oder -verlagerung bestehender, bereits in Lünen ansässiger Unternehmen, und sind ein wichtiges Instrument um bestehenden Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten und diese letztendlich in Lünen halten zu können. Im Rahmen des vorliegenden Konzeptes werden Reservierungen jedoch lediglich als Einschränkungen der Vermarktbarkeit eingestuft, da sie seitens der Regionalplanung als Flächenreserven berücksichtigt werden.

Eine Sonderstellung nimmt die Potenzialfläche an der Derner Straße mit einem Umfang von ca. 4,7 ha ein. Diese ist bislang im Flächennutzungsplan zwar als Fläche für Gewerbe dargestellt, jedoch unterliegt deren Entwicklung unterschiedlichen Restriktionen und daher ist sie kurzfristig nicht nutzbar. Zuvor müssen Restriktionen wie z.B. der Erwerb der Fläche von diversen Grundstückseigentümern und schwierige Baugrundverhältnisse überwunden werden, sowie verbindliches Planungsrecht geschaffen werden.

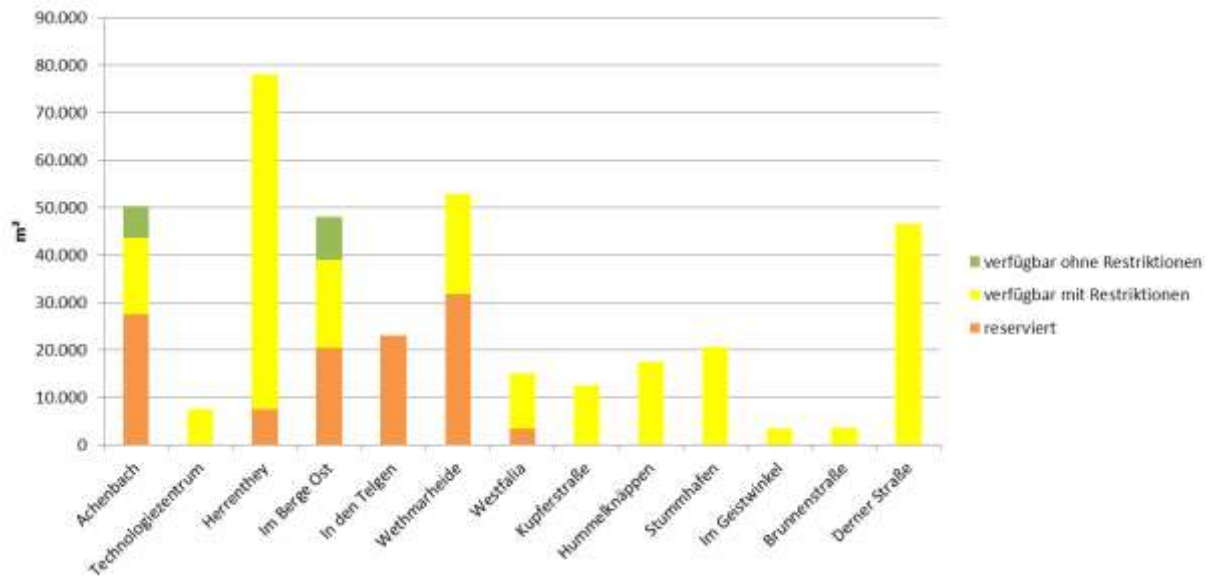
Details der Restriktionen sind den Steckbriefen in Kapitel 2.2.1 zu entnehmen.

Hinzu kommen noch die Flächen des Gewerbegebiets Im Berge Ost, die zum Teil aufgrund des Zuschnitts und aufgrund topografischer Einschränkungen unter objektiven Kriterien als nur eingeschränkt marktfähig angesehen werden müssen. Diese werden in der Statistik des RuhrAGIS allerdings als restriktionsfrei betrachtet. Der Großteil der hier potenziell verfügbaren Flächen umfasst kleine Grundstückszuschnitte von unter 5.000 m<sup>2</sup> (siehe Abbildung 24).

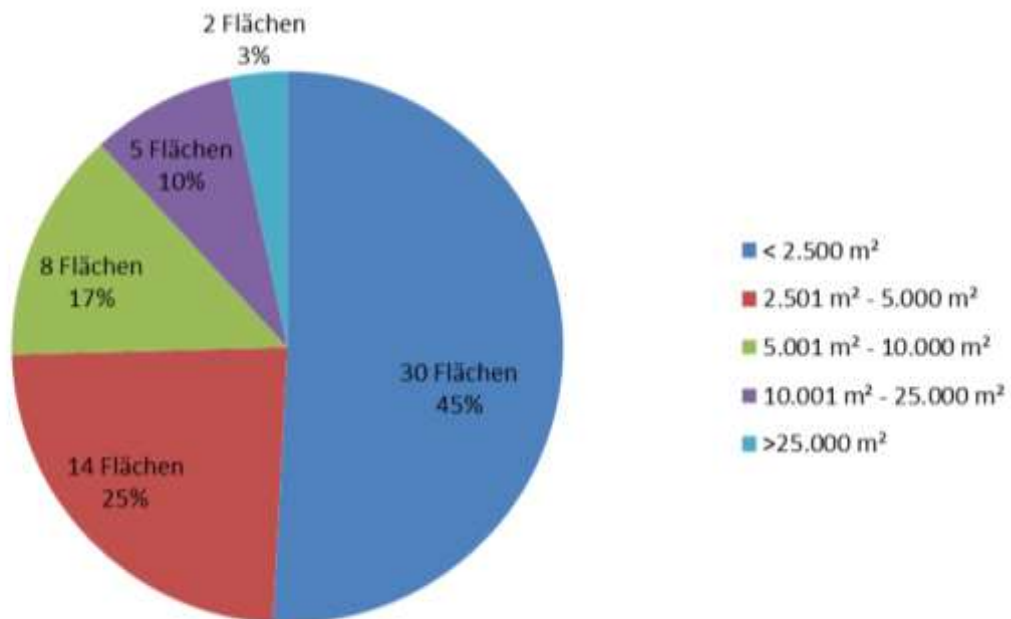


**Abbildung 22: Verfügbarkeit der Potenzialflächen**  
Quelle: WZL, eigene Darstellung Stadt Lünen (Stand Jan. 2018)

# Lünen



**Abbildung 23: Verteilung Potenzialflächen im Stadtgebiet**  
 Quelle: WZL, eigene Darstellung Stadt Lünen (Stand Jan. 2018)



**Abbildung 24: Größenklassen Potenzialflächen**  
 Quelle: WZL, eigene Darstellung Stadt Lünen (Stand Jan. 2018)

## Leerstände

Ein weiterer Indikator, der auf Seiten des Gewerbeflächenangebots von Bedeutung sein kann, ist der Leerstand bebauter Gewerbegrundstücke. Der WZL bekannte oder gemeldete leerstehende Gewerbeimmobilien werden in eine Datenbank aufgenommen. Auf Wunsch der Eigentümer werden die Objekte online auf der Ruhrsite-Immobilienbörse veröffentlicht. Eine stichtagsbezogene Leerstandsquote liegt für Lünen nicht vor. Eine Primärerhebung innerhalb der Gewerbegebiete konnte eine nur geringe Anzahl leerstehender Gewerbeimmobilien identifizieren. Diese verteilen sich ungleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet, eine räumliche Konzentration von Leerständen ist nicht festzustellen, jedoch zeigen sich im Bereich des Gewerbegebiets Wethmarheide stadtbildprägende Leerstände. Laut Aussage der WZL ist die Stadt Lünen insgesamt von keiner Leerstandsproblematik betroffen.

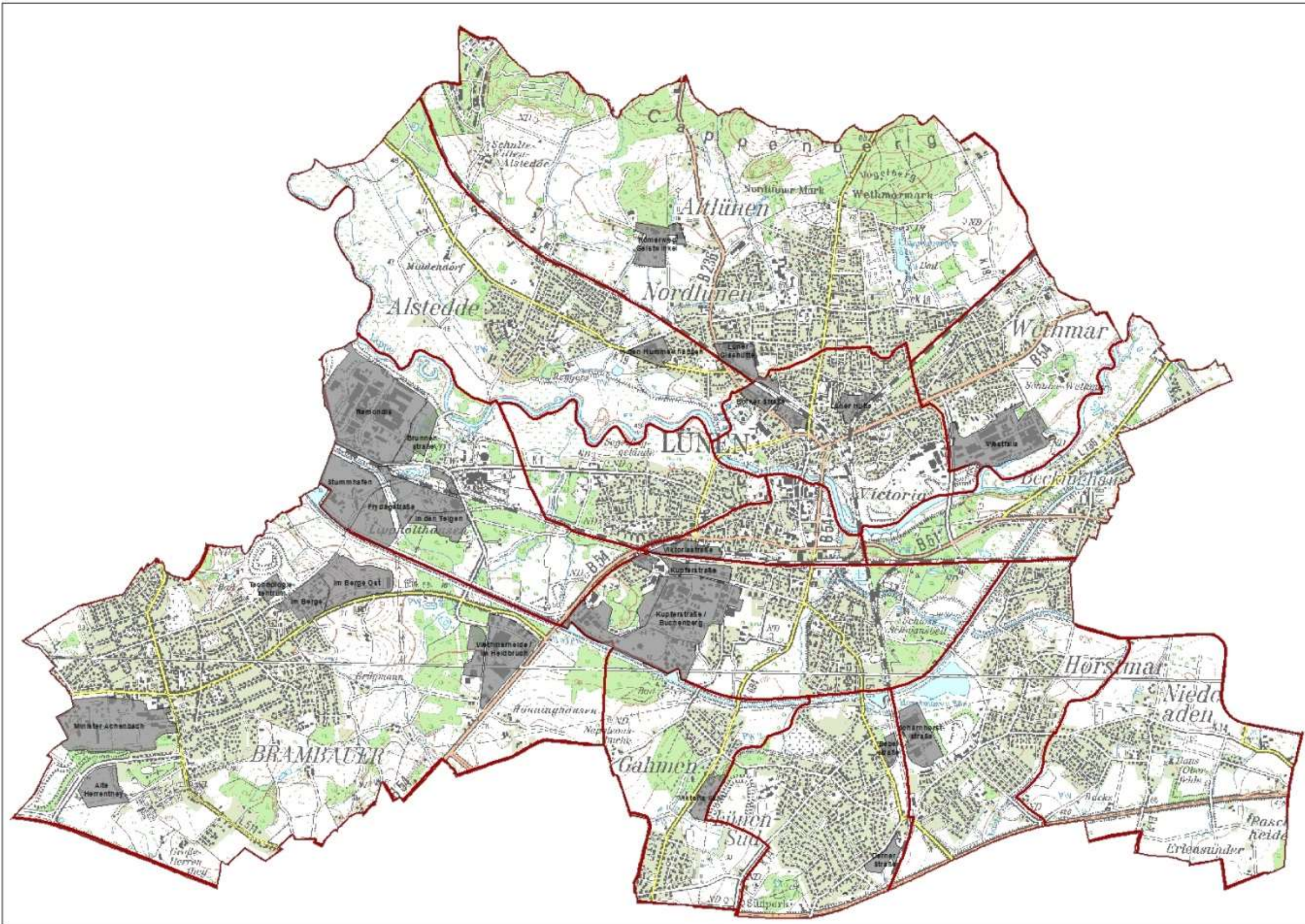


Abbildung 25: Übersicht Gewerbegebiete im Stadtgebiet  
Quelle: Stadt Lünen, eigene Darstellung

Im Folgenden werden die Gewerbegebiete im Stadtgebiet Lünen nach Stadtteilen aufgeführt und anhand von Steckbriefen betrachtet und bewertet (Steckbriefe siehe Anhang). Kriterien wie Erreichbarkeit, infrastrukturelle Ausstattung und Erschließung sowie Restriktionen werden hier erfasst. Zudem werden verfügbare Grundstücke mit einer Größe von über 0,2 ha aufgezeigt.

Solitärstandorte, urbane Standorte sowie die STEAG Fläche bleiben bei dieser Betrachtung außen vor, da diese Sonderstandorte darstellen und hier der Blick auf „klassische“ Gewerbe- und Industrieflächen gerichtet werden soll. Die Solitärstandorte im Stadtteil Altlünen sowie im Stadtteil Beckinghausen umfassen insgesamt eine Fläche von 2,4 ha bzw. 1,4 ha. Zu den gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten in Beckinghausen siehe Kapitel 4.3.1.

Die in Abbildung 25 abgebildeten Gewerbegebiete verteilen sich folgendermaßen auf die Stadtteile:

In **Brambauer** befinden sich folgende Gewerbegebiete:

- Minister Achenbach
- Alte Herrenthey
- Technologiezentrum
- Im Berge
- Im Berge Ost
- Wethmarheide / Im Heidbruch

In **Horstmar** befindet sich folgendes Gewerbegebiet:

- Scharnhorststraße

In **Lippolthausen** befindet sich ein wichtiger Wirtschaftsstandort, der schon heute das größte zusammenhängende Gewerbegebiet der Stadt Lünen bildet. Dieses setzt sich aus folgenden Gewerbegebieten zusammen:

- Brunnenstraße
- Remondis
- Frydagstraße / Stummhafen
- In den Telgen

Darüber hinaus befinden sich hier auch die potenziell zu entwickelnde Fläche des STEAG-Kraftwerkes sowie die Fläche des Stummhafens, dessen Entwicklung die Stadt Waltrop auf ihrem Stadtgebiet anstrebt. Zur langfristigen Sicherung des Standortes Lippolthausen in seiner Gesamtheit, soll entsprechend eines Beschlusses gemeinsam durch die Verwaltung der Stadt Lünen und die WZL GmbH, unter Einbeziehung von IHK, Handwerkskammer und WFG des Kreises Unna ein Vorschlag dazu erarbeitet werden und in die politische Diskussion eingestellt werden.

In **Osterfeld** befinden sich folgende Gewerbegebiete:

- Buchenberg
- Kupferstraße

Im Stadtteil **Stadtmitte** befindet sich folgendes Gewerbegebiet:

- Viktoriastraße

In **Altlünen** befinden sich folgende Gewerbegebiete:

- Römerweg / Geistwinkel
- Lüner Glashütte

In **Lünen-Nord** befinden sich folgende Gewerbegebiete:

- Borker Straße
- Lüner Hütte

In **Alstedde** befindet sich folgendes Gewerbegebiet:

- In den Hummelknäppen

In **Gahmen** befindet sich folgendes Gewerbegebiet:

- Viktoria III / IV

In **Wethmar** befindet sich folgendes Gewerbegebiet:

- Westfalia

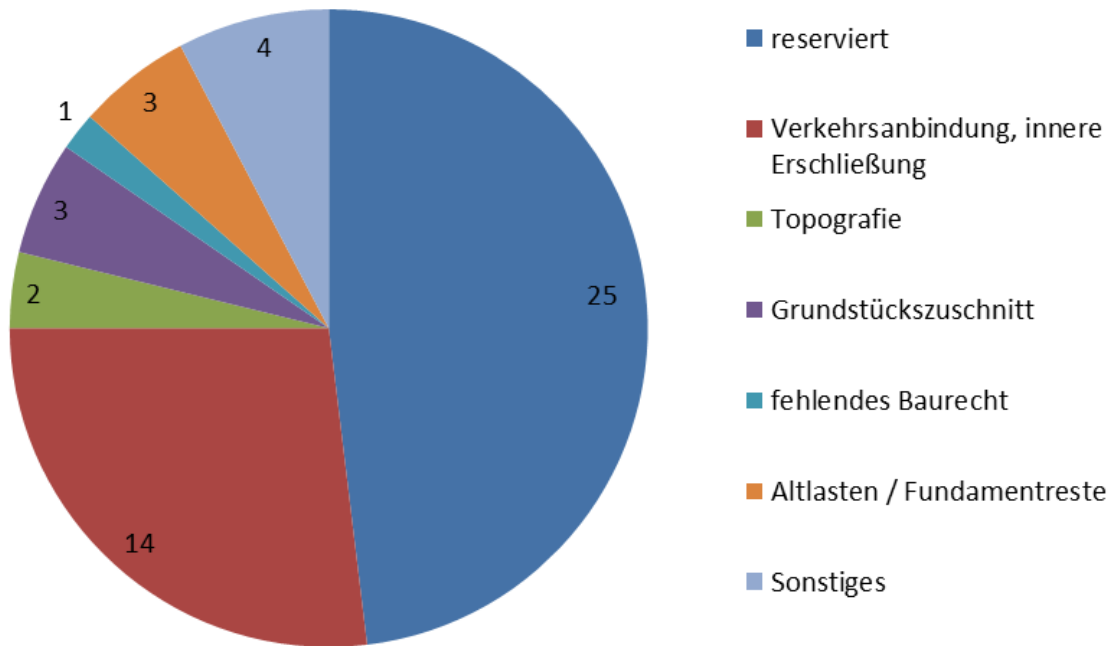
Die ausführliche Bewertung der Gewerbegebiete erfolgte in Form von Steckbriefen, die dem Anhang zu entnehmen sind. Im Folgenden wird die Auswertung dieser Steckbriefe zusammengefasst.

### ***Bewertung des Gewerbeflächenbestandes / Auswertung der Steckbriefe***

Schwerwiegende Restriktionen – darunter werden laut Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr Einschränkungen aufgrund der derzeitigen Nutzungen und der ungünstigen Anbindung an den überörtlichen Verkehr sowie eine fehlende Möglichkeit zur kleinteiligen Vermarktung wegen fehlender innerer Erschließung verstanden – bestehen vor allem im Gewerbegebiet Alte Herrenthey.

Für 33 % der verfügbaren Gesamtfläche gelten Restriktionen, die sich aus ungünstigen Flächenzuschnitten in den Gewerbegebieten Im Berge Ost und Minister Achenbach, einer fehlenden inneren Erschließung oder Drainage- und Dichtsystemen ergeben, die die Vermarktbarkeit einschränken. Die Vielschichtigkeit der Restriktionen einzelner Flächen sind der Abbildung 26 zu entnehmen.

In der Statistik zum Gewerbeentwicklungskonzept werden reservierte Flächen weiterhin als verfügbare Flächen mit der Restriktion Reservierung aufgelistet. Restriktionen werden als Einschränkung in der Vermarktbarkeit verstanden. Wenn hier von der Restriktion „Reservierung“ gesprochen wird, ist darauf hinzuweisen, dass ein Großteil der reservierten Flächen zum Stichtag (31.12.2017) Bestandteil von Verkaufsgesprächen waren, sodass diese voraussichtlich kurzfristig nicht mehr verfügbar sein werden oder bereits nicht mehr verfügbar sind. Ebenso gilt es, die Reservierung von Gewerbeflächen, gerade auch vor dem Hintergrund von Betriebserweiterungen ansässiger Unternehmen, zu ermöglichen und als ein wichtiges Instrument der Gewerbeentwicklung herauszustellen (siehe Kapitel 4.2). Dennoch werden reservierte Flächen von der Regionalplanung als potenziell verfügbare Flächen geführt, wodurch eine Divergenz entsteht.



**Abbildung 26: Restriktionen Flächenpotenziale Bestand (Stand: Dez. 2017)**  
 Quelle: WZL, Stadt Lünen

### 2.2.2 Flächenpotenziale aus absehbaren Nutzungsaufgaben

Der wirtschaftliche Strukturwandel wird auch in den nächsten Jahren dazu führen, dass immer wieder auch große Gewerbeflächen zur Disposition stehen werden. Diese sind perspektivisch, nach Nutzungsaufgabe und Revitalisierung, als mögliche Ansiedlungsflächen für Unternehmen zu betrachten. Das ist mit der Wiedernutzbarmachung von Bergbauflächen in Lünen auch schon lange geübte und erfolgreiche Praxis und entspricht auch dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Das Entstehen und die Verfügbarkeit solcher Flächenpotenziale sind jedoch fast ausschließlich von externen Einflüssen abhängig. Ihre Bedeutung für das Gewerbeflächenangebot ist kommunal nur sehr bedingt beeinflussbar. Ein aktuelles Beispiel ist die Fläche des STEAG-Kraftwerks im Stadtteil Lippolthausen.

Das STEAG Kraftwerk wurde 1938 zunächst mit einem Block in Betrieb genommen. Versorgt wurde die Anlage mit Kohle der Zeche Minister Achenbach, die in den 1970er Jahren einen eigenen Schacht direkt am Kraftwerk unterhielt. Inzwischen verfügt das Kraftwerk über zwei Blöcke mit einer Gesamtleistung von 750 Megawatt. Ein Teil des dort aus Steinkohle erzeugten Stromes wird an die Deutsche Bahn AG geliefert. Seit Ende 2003 wurde in dem Kraftwerk auch Fernwärme erzeugt.

Die Energiewende führt dazu, dass fossile Brennstoffe weniger nachgefragt werden. In den vergangenen Jahren gingen nach und nach Kohle-, aber auch Gaskraftwerke vom Netz, weil der Markt zunehmend mit erneuerbaren Energien gespeist wird. Diese erhalten durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz eine feste Einspeisevergütung, was sich auf die Preise im Stromgroßhandel aus konventioneller Energieerzeugung negativ auswirkt.

Das hat sich auch am Standort Lünen bereits in den letzten Jahren bemerkbar gemacht. Das Kraftwerk war nicht mehr ganzjährig am Netz, sondern lief vor allem in den Wintermonaten, wenn der Solarstrom knapp und gleichzeitig die Nachfrage hoch war. Zum Ende des Jahres laufen zudem die Verträge mit der Deutschen Bahn aus. So wurde mit Pressemitteilung vom 02.03.2018 bekannt gegeben, dass das Kraftwerk am Standort Lünen zur endgültigen Stilllegung



zum 02.03.2019 angemeldet wurde. Inzwischen ist bekannt, dass das Kraftwerk keine Systemrelevanz aufweist und bereits zum Ende des Jahres 2018 die Stilllegung erfolgen soll.

Mit der Genehmigung zur Stilllegung wird das 42 ha große Betriebsgelände der STEAG ab 2019 zur Disposition stehen. Die Entwicklungsabsichten für die Flächen seitens des Eigentümers sind bislang allerdings unklar. Darüber hinaus wird eine Reaktivierung des Betriebsgeländes Zeit beanspruchen (ca. 7-9 Jahre), die Sanierung und Baureifmachung stellt auch finanziell eine hohe Belastung dar, die vom Eigentümer alle Voraussicht nach nicht alleine getragen werden könnte. Erforderliche öffentliche Fördermittel für eine Wiedernutzbarmachung der Flächen setzen als Bedingung voraus, dass die Fläche Teil eines regionalen Gewerbeentwicklungskonzepts wird. Ein solches Konzept soll federführend von der BMR (Business Metropole Ruhr) für die Metropole Ruhr erstellt werden. In einem ersten planerischen Schritt ist die Fläche im neuen Regionalplan Ruhr als regionaler Kooperationsstandort vorgesehen.

Im weiteren Verlauf müssen nun kurzfristig Gespräche aufgenommen werden, um mögliche Entwicklungsszenarien für die Fläche und erforderliche Sanierungskonzepte zu entwickeln. Ein kurzfristiger Beitrag der STEAG-Fläche für die Gewerbeentwicklung in Lünen ist allerdings nicht absehbar.

### **Zusammenfassung Gewerbeflächenbestand**

- Insgesamt stehen in Lünen noch rund 30 Hektar Gewerbeflächen auf 59 Teilflächen, mit überwiegend kleinen Zuschnitten, zur Verfügung.
- Ein Großteil der Potenzialflächen verfügt über eingeschränkte Vermarktungsmöglichkeiten durch vielseitige Restriktionen. Die größte Restriktion ist die Reservierung von Gewerbeflächen. Reservierte Flächen gelten für die Regionalplanung jedoch als verfügbare Reserveflächen. Diese Diskrepanz ist zu berücksichtigen.
- Nicht das komplette Angebotspektrum ist abzudecken
- Perspektivisch steht auf der STEAG-Fläche eine große Entwicklungsfläche zur Verfügung

### **Handlungsempfehlungen**

Durch den Abbau der ermittelten Restriktionen können die Vermarktungsmöglichkeiten einzelner Flächen möglicherweise erhöht werden. Diese erfordern unterschiedliche Herangehensweisen und Maßnahmen seitens der Stadt- und Verkehrsplanung aber auch seitens der Wirtschaftsförderung. So sind vor allem die reservierten Gewerbeflächen kurzfristig zu mobilisieren und gegebenenfalls anderen Interessenten zur Verfügung zu stellen bevor neue Flächen entwickelt und beansprucht werden. Die Implementierung eines Gewerbeflächenmonitorings ist ein hilfreiches Instrument um frei werdende Potenziale frühzeitig zu erkennen und so kurzfristig Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung von potenziellen Flächenreserven einleiten zu können.

## 2.3 Gewerbeflächennachfrage und -bedarf

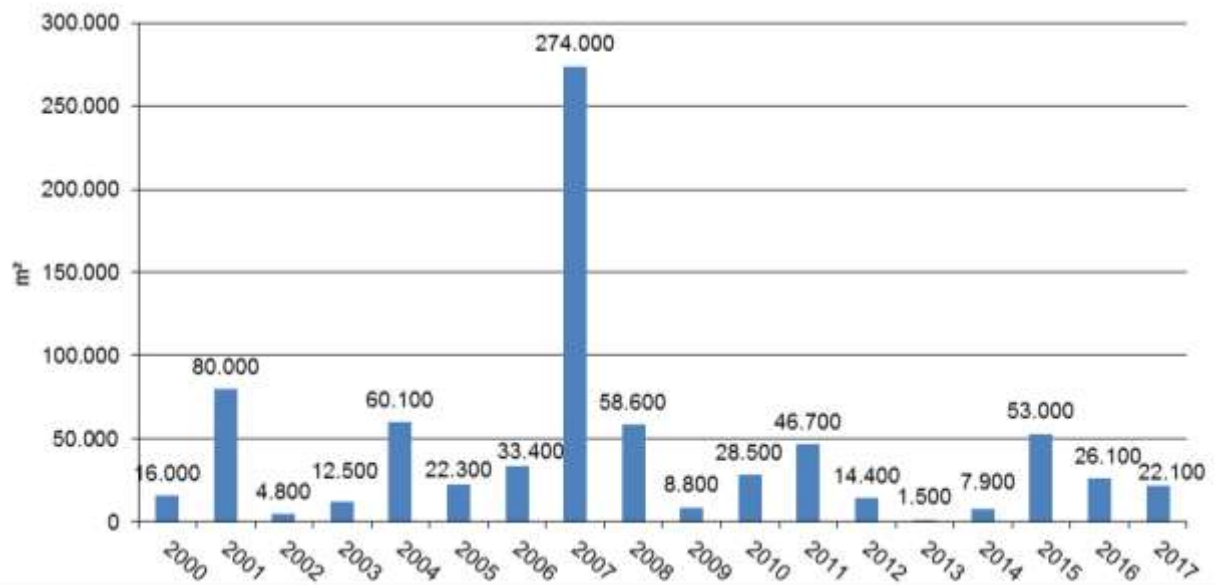
Der Markt wird bestimmt von Angebot und Nachfrage. Dies gilt auch für Gewerbeflächen. Hinzu kommen verschiedene Ansätze für Bedarfsberechnungen. Im Folgenden Kapitel wird zunächst die Nachfrage analysiert. Welche Flächen werden häufig vermarktet bzw. welche Anfragen können nicht bedient werden. Anschließend werden zum einen aus diesen Erkenntnissen sowie aus den unterschiedlichen Berechnungsansätzen der Flächenbedarf sowie zum anderen die Anforderungen an die Flächen abgeleitet.

### 2.3.1 Gewerbeflächennachfrage

Die Gewerbeflächennachfrage einer Kommune lässt sich anhand verschiedener Indikatoren beschreiben:

- Flächenumsatz
- Kauffälle
- Geldumsatz

Ein entscheidender Faktor ist der Flächenumsatz. Abbildung 27 zeigt die jährlich am Gewerbeflächenmarkt in Lünen umgesetzte Fläche seit 2000. Mit nur wenigen Ausnahmen lag der Umsatz unter 5 ha pro Jahr. Auffällig sind die Vermarktungen in 2007. Hierbei handelt es sich um das Trianel Kohlekraftwerk. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass keine Trends bezüglich des Flächenumsatzes erkennbar sind. Auf Jahre mit guten Umsätzen folgen Jahre mit eher geringen Umsätzen - und umgekehrt.



**Abbildung 27: Flächenumsätze in m² (2000-2017)**

Quelle: WZL (Stand Dez. 2017)

Ein weiterer Indikator für die Bewertung der Dynamik am Gewerbeflächenmarkt ist die Anzahl der Kauffälle. Hierbei erlaubt der Grundstücksmarktbericht der Stadt Lünen die Unterscheidung zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken. Es ist jedoch anzumerken, dass die reine Anzahl an Kauffällen zunächst keinen Hinweis auf quantitative Vermarktungserfolge geben kann. Eine hohe Anzahl an Kauffällen kann theoretisch einem geringen Flächenumsatz entsprechen. Ebenso kann ein hoher Flächenumsatz aus einer insgesamt nur geringen Anzahl an Kauffällen resultieren. Die Zahl der Kauffälle schwankt in den Jahren 2013 und 2017 zwischen sechs und 14 Kauffällen bei Gewerbe- und Industrieflächen (siehe Tabelle 1).

Der dritte Indikator der Gewerbeflächennachfrage ist der Geldumsatz, wobei bebaute Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt in Lünen ausmachen. Der Geldumsatz im gewerblichen Segment (bebaut und unbebaut, ohne tertiäre Nutzungen) macht im Jahr 2017 mit 5,2 % nur einen geringen Anteil der Gesamtumsätze aus. Auch hier zeigen sich große Schwankungen im Zeitverlauf (siehe Tabelle 1). Die jährlichen Umsätze bei unbebauten Grundstücken reichten von 0,5 Mio. € im Jahr 2013 bis zu 9,0 Mio. € im Jahr 2015 und bei bebauten Grundstücken zwischen 5,7 Mio. € in 2015 und 28,5 Mio. € in 2016.

Jahr	Anzahl der Verkaufsfälle		Flächenumsatz T m <sup>2</sup>		Preisumsatz Mio. €	
	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut
2013	6	13	9,7	54,8	0,5	8,4
2014	11	14	36,2	41,5	1,8	7,9
2015	13	8	69,9	55,3	9	5,7
2016	9	14	22,9	76,3	1	28,5
2017	8	10	22,0	35,7	1,3	13,8

**Tabelle 1: Verkaufsfälle gewerbliche Bauflächen (ohne tertiäre Nutzungen)**

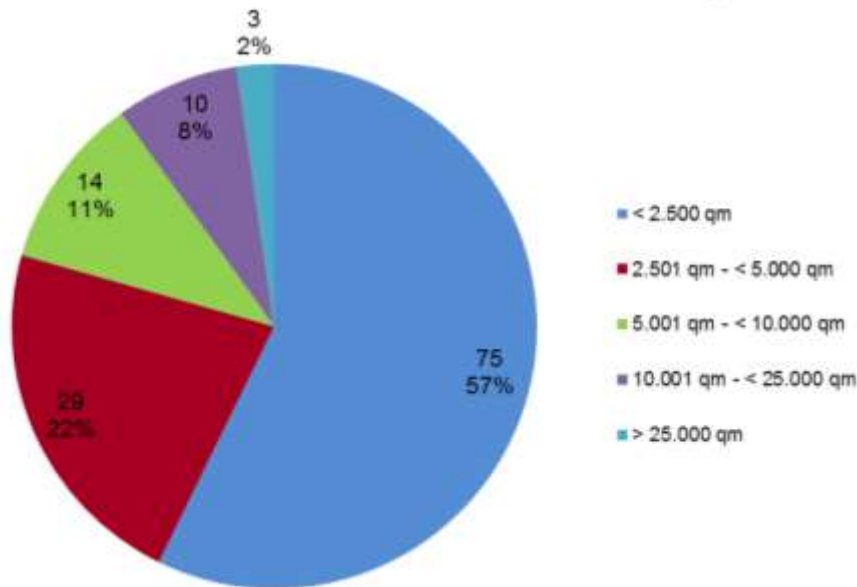
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Lünen 2017

### 2.3.2 Vermarktungserfolge und (unbediente) Anfragen

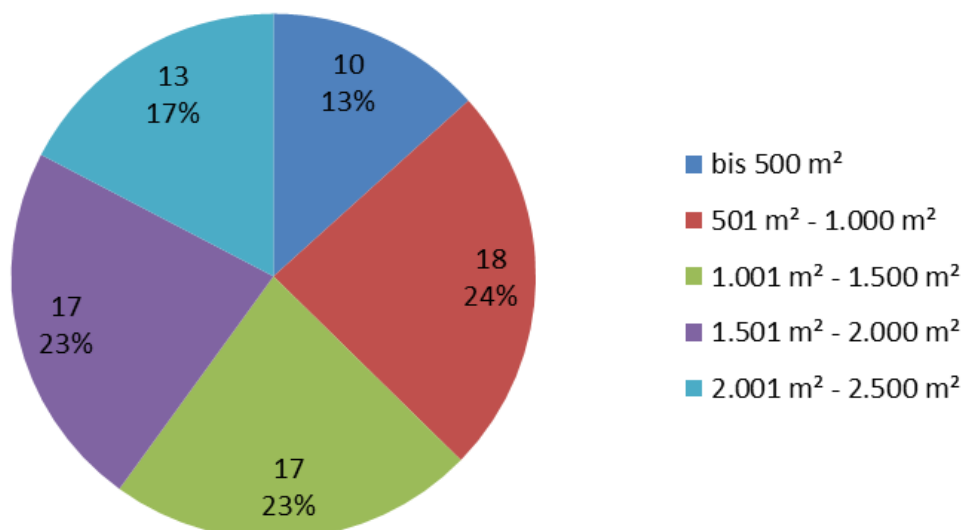
Um einen genaueren Einblick in die Gewerbeflächennachfrage zu erhalten, dienen Auswertungen der Statistiken des Wirtschaftsförderungszentrums Lünen GmbH (WZL). Die Vermarktungen der WZL in den Jahren 2013-2017 repräsentieren rund zwei Drittel des Marktgeschehens bezogen auf die Anzahl der gesamten Kauffälle (unbebaute Gewerbegrundstücke) und erlauben somit einen validen Überblick über das Lüneer Marktgeschehen in diesem Zeitraum.

#### **Vermarktungserfolge**

Insgesamt hat das Wirtschaftsförderungszentrum der Stadt Lünen (WZL) im Zeitraum 2000-2017 131 Verkaufsfälle dokumentiert, von denen sich rund 80 % auf Flächen mit kleinen Grundstückszuschnitten (< 5.000 m<sup>2</sup>) beziehen (siehe Abbildung 28). Lediglich 27 der vermarkteten Flächen waren größer als 5.000 m<sup>2</sup>. Betrachtet man die Flächen kleiner als 2.500 m<sup>2</sup> genauer, stellt man fest, dass sich diese weitestgehend gleichmäßig auf die Größenkategorien verteilen (siehe Abbildung 29). Die sehr kleinen Flächen (bis 500 m<sup>2</sup>) wurden für einen Handwerkerhof im Gewerbegebiet Achenbach vermarktet.



**Abbildung 28: Anzahl der Verkaufsfälle unbebauter Flächen nach Flächengröße (2000-2017)**  
 Quelle: WZL, eigene Darstellung Stadt Lünen (Stand Dez. 2017)



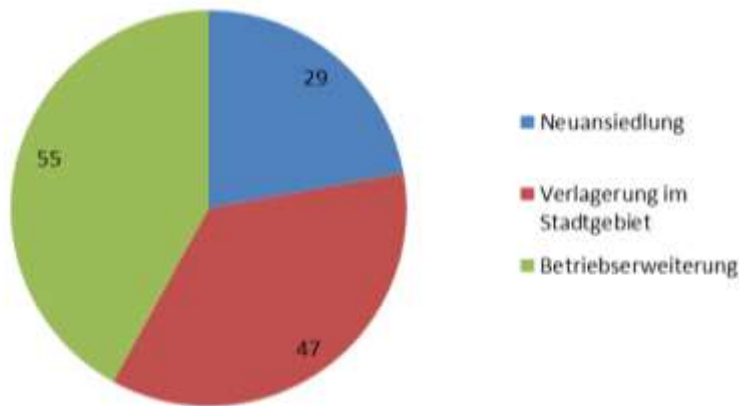
**Abbildung 29: Anteile der Verkaufsfälle unter 2.500 m² (2000-2017)**  
 Quelle: WZL, eigene Darstellung Stadt Lünen (Stand Dez. 2017)

Im Betrachtungszeitraum wurden vor allem Flächen zur Betriebserweiterung von ansässigen Unternehmen am Standort sowie zur Verlagerung innerhalb des Stadtgebietes verkauft (siehe Abbildung 30). Dies sind zudem auch die Gründe, die Reservierungen zu Grunde liegen. Lediglich ein Fünftel (22 %) aller Vermarktungen zwischen 2000 und 2017 können Neuansiedlungen von Firmen, die zuvor außerhalb des Lünener Stadtgebietes ihren Firmensitz hatten, zugeschrieben werden.

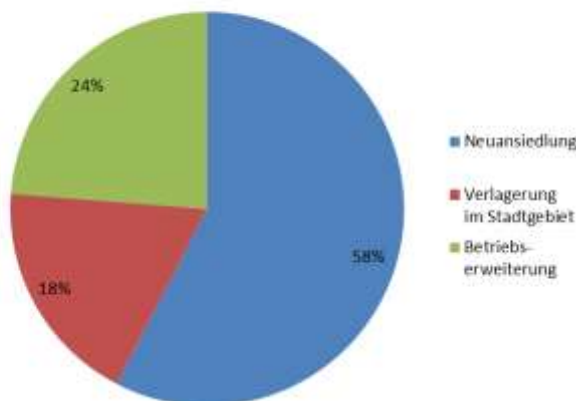
Flächenmäßig betrachtet, beanspruchten jedoch vor allem Neuansiedlungen den Großteil der verfügbaren Gewerbeflächen im Stadtgebiet. 58 % aller verkauften Flächen zwischen 2000 und 2017 wurden durch Neuansiedlungen von Unternehmen beansprucht (siehe Abbildung 31). Diese benötigten jeweils überwiegend Flächen in einem Umfang bis zu einem Hektar. Aber auch große Flächen über 2,5 Hektar wurden an Neuansiedlungen vermarktet. Betriebsverlagerungen und -erweiterungen beanspruchen überwiegend kleinere Flächen (kleiner 2.500 m²) (siehe Abbildung 32), Betriebserweiterungen teilweise auch größere Flächen zwischen einem und 2,5 Hektar.

# Lünen

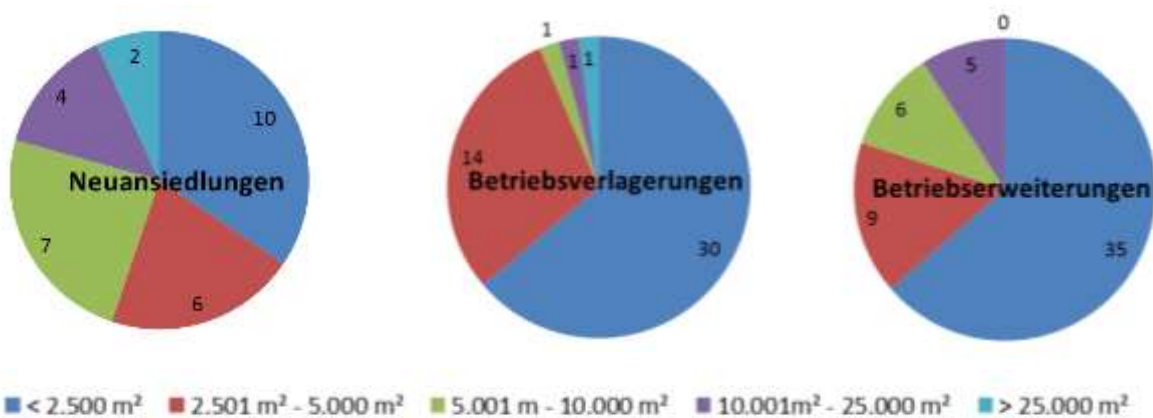
Der Bergbaustandort Lünen bietet viele Möglichkeiten zur Umnutzung von ehemaligen Standorten, die auch genutzt werden. Über die Hälfte (58 %) der im Zeitraum 2000-2017 vermarkteten Flächen waren Brachflächen, 42 % galten vor der Vermarktung als Freifläche.



**Abbildung 30: Anzahl der verkauften unbebauten Flächen nach Kaufmotivation 2000-2017**  
Quelle: WZL, eigene Darstellung Stadt Lünen (Stand Dez. 2017)



**Abbildung 31: Anteil der vermarkteten Gesamtfläche nach Kaufmotivation 2000-2017**  
Quelle: WZL, eigene Darstellung Stadt Lünen (Stand Dez. 2017)



**Abbildung 32: Anzahl der Neuansiedlungen / Betriebsverlagerungen / Betriebserweiterungen nach Flächengröße (2000-2017)**  
Quelle: WZL, eigene Darstellung Stadt Lünen (Stand Dez. 2017)

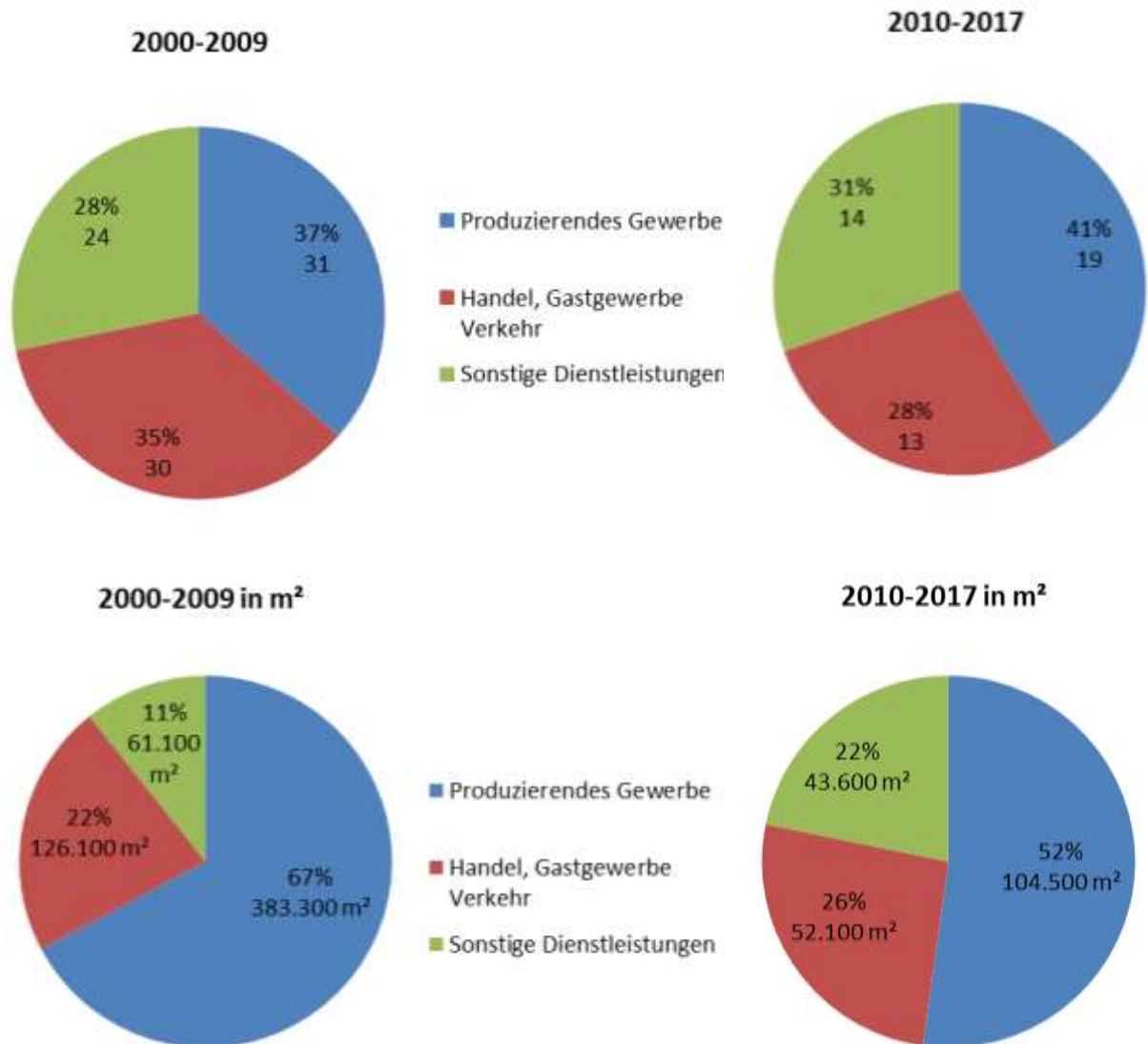
Betrachtet man die Wirtschaftszweige, denen die Vermarktungen im gesamten Betrachtungszeitraum (2000-2017) zugeordnet werden können, wurden Grundstücke überwiegend an Betriebe des produzierenden Gewerbes vermarktet. Durch das produzierende Gewerbe wurden auch die meisten Flächen (48 ha) verbraucht. (siehe Abbildung 33).



**Abbildung 33: Verkaufsfälle nach Wirtschaftszweigen (links) sowie Flächenverbrauch nach Wirtschaftszweigen (rechts) (2000-2017)**

Quelle: WZL, eigene Darstellung Stadt Lünen (Stand Dez. 2017)

Im Hinblick auf die letzten Jahre sind hinsichtlich der Anzahl der Verkaufsfälle im Vergleich mit den anderen Wirtschaftszweigen nur geringfügige Veränderungen zu beobachten. Auffällig ist jedoch, dass der Verbrauch der Flächen zurückgegangen ist. So werden im Zeitraum 2010-2017 immer noch die meisten Verkaufsfälle an das Produzierende Gewerbe getätigt, jedoch verbraucht dieses im Vergleich weniger Fläche als noch im Zeitraum 2000-2009 (siehe Abbildung 34).



**Abbildung 34: Anteil der Verkaufsfälle nach Wirtschaftszweigen 2000-2009 und 2010-2017 (oben) sowie Verkaufsfälle nach Flächen in m<sup>2</sup> 2000-2009 und 2010-2017 (unten)**  
 Quelle: WZL, eigene Darstellung Stadt Lünen (Stand Dez. 2017)

## Grundstücksanfragen

In den Jahren 2014 bis 2017 gab es insgesamt 114 Gewerbeflächenanfragen bei der WZL. Als Anfragen werden alle dokumentierten Anfragen statistisch erfasst. Hierzu zählen schriftliche Anfragen sowie Anfragen die in einem persönlichen Gespräch aufgenommen wurden. Nur telefonisch/allgemein vorgebrachte Anfragen werden nicht in die Statistik aufgenommen.

Für rund 85% (96 Anfragen) konnte, den Anforderungen entsprechend, ein Flächenangebot gemacht werden. Aus der Begleitung der Ansiedlungsanfragen konnten im Zeitraum 2014-2017 insgesamt 25 gewerbliche Grundstückskaufverträge abgeschlossen werden; d.h. jede vierte Anfrage wurde erfolgreich abgeschlossen.

Für 18 Anfragen im vorgenannten Zeitraum konnte oder wollte das WZL kein passendes Angebot machen („unbediente Anfragen“). Wenn durch das WZL kein passendes Angebot gemacht werden wollte, lagen hierfür vielschichtige Gründe vor, z.B. wären in diesen Fällen Ansiedlungen mit Emissionen verbunden gewesen, die Anfragen waren nicht in Einklang mit

dem Einzelhandelskonzept der Stadt zu bringen oder in weiteren Fällen erschien die Anfrage nach Überprüfung durch WZL wirtschaftlich nicht tragfähig.

In den anderen Fällen ohne Kaufabschluss sind die Ursachen, soweit diese WZL bekannt wurden, ebenfalls sehr unterschiedlich begründet:

- die Ansiedlung kam überhaupt (standortunabhängig) nicht zum tragen
- Erweiterungspotenzial für die Zukunft am neuen Standort war nicht ausreichend vorhanden
- andere Standorte waren im Paket attraktiver
- persönliche Präferenzen der Eigentümer (besonders bei kleineren Unternehmungen)

Grundsätzlich muss beachtet werden, dass Lünen – im Gegensatz zu den meisten anderen Kommunen – aktiv nicht um Ansiedlungen geworben hat! Aufgrund des mangelnden Angebotes erfolgte eine Konzentration darauf, örtlichen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Teilnahme an Gewerbeflächenmessen, Darstellung von Flächenangeboten in überregionalen Datenbanken etc. durch die Stadt Lünen oder WZL erfolgten nicht bzw. nur extrem eingeschränkt. Auch wirtschaftliches Standortmarketing wurde nur sehr eingeschränkt betrieben und eine überregionale Bekanntheit des Wirtschaftsstandortes Lünen ist daher bisher nicht gegeben.

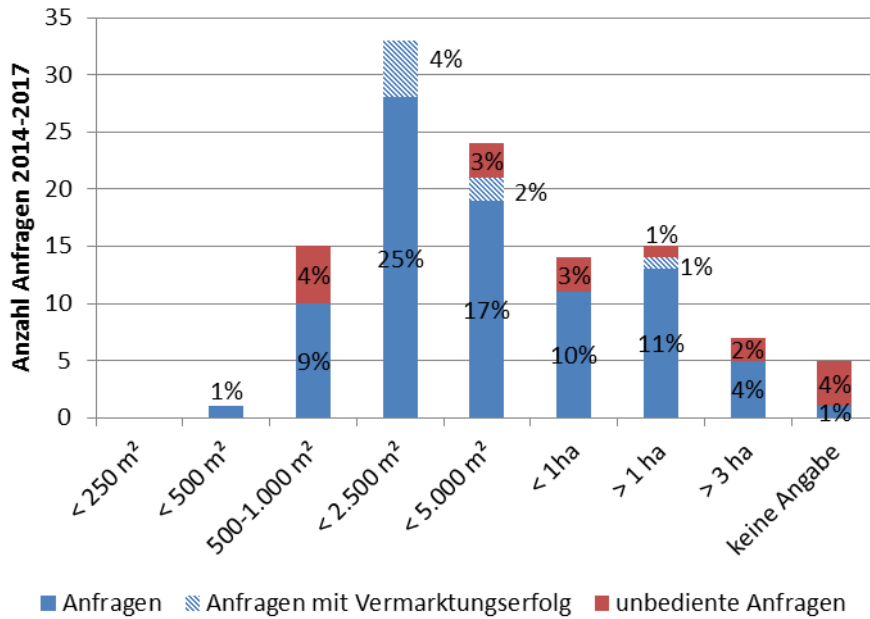
Jedoch zeigt sich, dass 76 % aller Firmen, die Flächen in Lünen angefragt haben, Flächen kleiner als ein Hektar gesucht haben (siehe Abbildung 35), 43 % fragten sogar kleine Flächen unter 2.500 m<sup>2</sup> an. Diese Anfragen führten im Betrachtungszeitraum 2014-2017 am häufigsten zum Vermarktungserfolg. Nur rund 20 % der anfragenden Unternehmen suchten Flächen größer als ein Hektar.

Diese Verteilung ergibt sich jedoch auch aus dem nicht vorhandenen Angebot an größeren Flächen: während in den Datenbanken im Internet und auf Messen andere Standorte aggressiv um auch größere Ansiedlungen werben, findet Lünen dort so gut wie nicht statt. „Was im Internet nicht zu finden ist, gibt es auch nicht“ trifft auch auf Flächenangebote zu und führt so zwangsläufig zumindest zu einer klaren Tendenz mit Blick auf die Größenverteilung bei den Flächenanfragen!

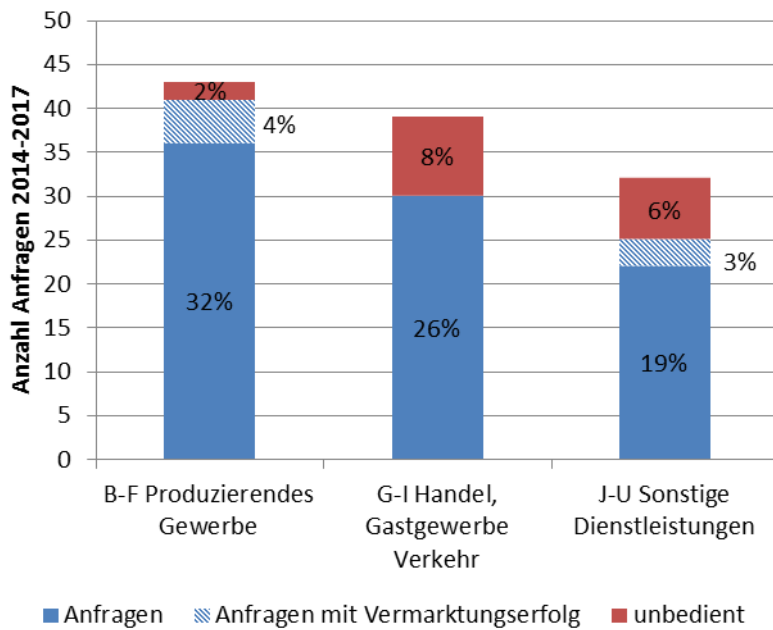
37 % der Anfragen kommen aus dem Produzierenden Gewerbe, hier wurden auch die meisten Vermarktungserfolge erzielt. Danach folgen Anfragen aus dem Wirtschaftszweig Handel, Gastgewerbe und Verkehr (34 %) und abschließend aus den Branchen der Sonstigen Dienstleistungen (28 %) (siehe Abbildung 36). Für Anfragen aus den Bereichen Handel, Gastgewerbe und Verkehr sowie den Sonstigen Dienstleistungen konnten am häufigsten keine passenden Flächen angeboten werden (unbediente Anfragen). Abbildung 37 führt die Branchen auf, aus denen die Anfragen kommen: vorwiegend aus dem Verarbeitenden Gewerbe sowie dem Baugewerbe als auch aus dem Bereich des Kfz-Handels und der Reparatur und aus dem Verkehr und Lagerei-Bereich.

Die folgenden Darstellungen bestätigen die zuvor getroffenen Aussagen.

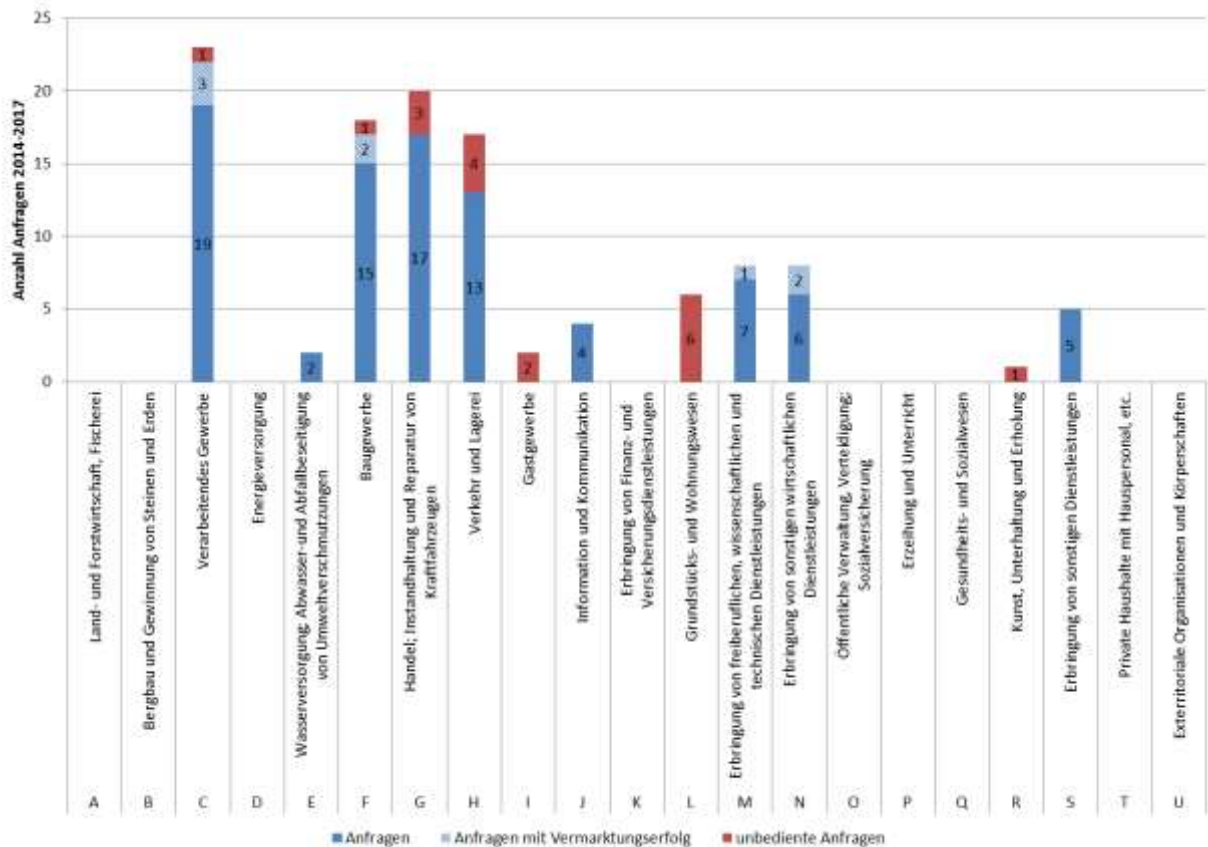




**Abbildung 35: Anfragen nach Flächengröße (2014-2017)**  
 Quelle: WZL, eigene Darstellung Stadt Lünen (Stand Dez. 2017)



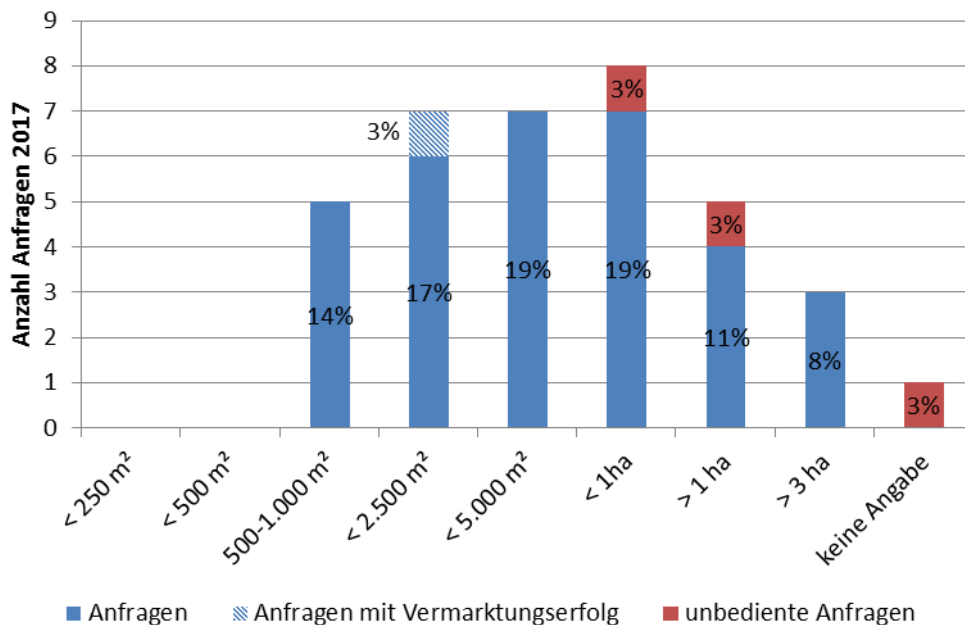
**Abbildung 36: Anfragen nach Wirtschaftszweigen (WZ 2008) (2014-2017)**  
 Quelle: WZL, eigene Darstellung Stadt Lünen (Stand Dez. 2017)



**Abbildung 37: Anfragen nach Branchen (2014-2017)**  
 Quelle: WZL, eigene Darstellung Stadt Lünen (Stand Dez. 2017)

### Aktuelle Grundstücksanfragen (2017)

Aktuelle Grundstücksanfragen, die an WZL im Jahr 2017 gerichtet wurden umfassen insbesondere Flächen unter einem Hektar Flächengröße. Teilweise (22 %) wurden aber auch Anfragen nach großen Flächen gestellt (siehe Abbildung 38).

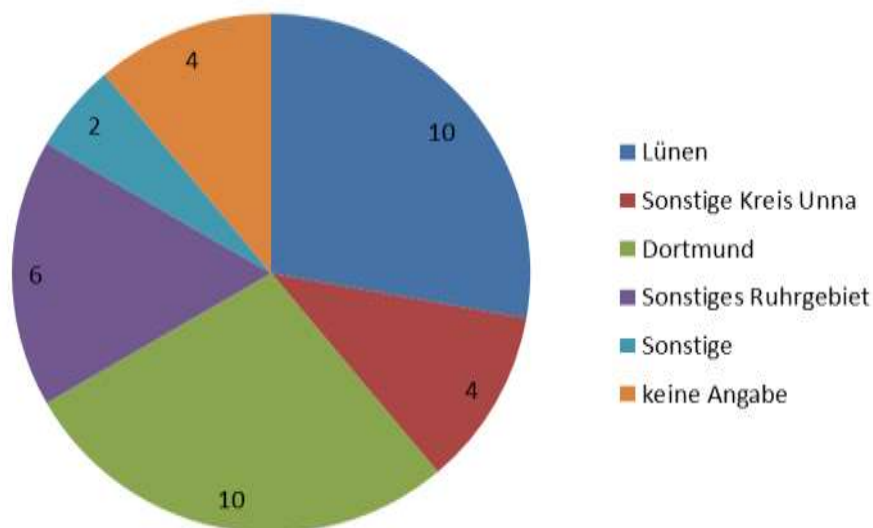


**Abbildung 38: Anzahl der Grundstücksanfragen nach Flächengröße 2017**  
 Quelle: WZL, eigene Darstellung Stadt Lünen (Stand Dez. 2017)

## Lünen

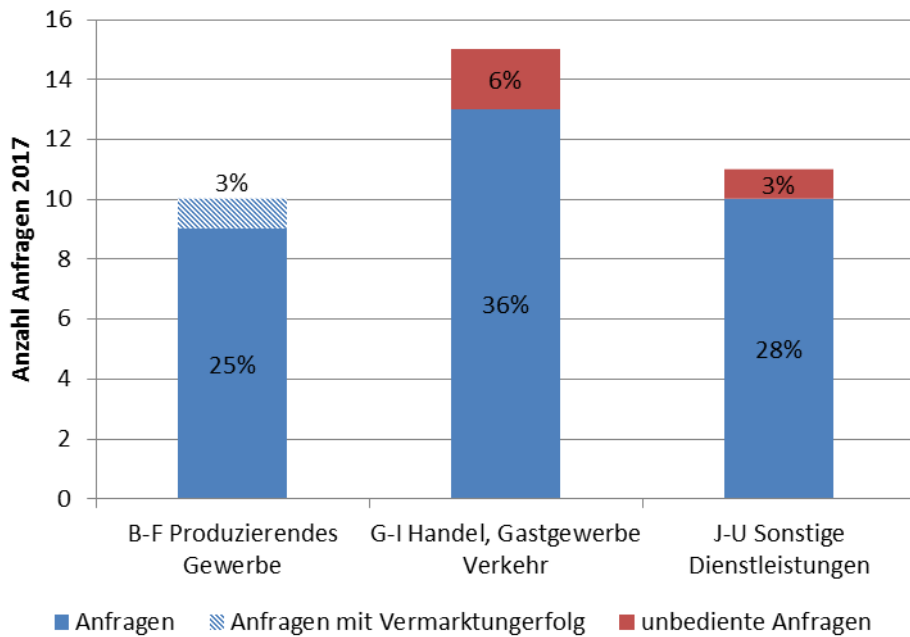
Die Herkunft der Anfragenden ließe darauf schließen, dass es sich – bezogen auf passive Flächennachfrage - bei dem Gewerbeflächenmarkt in Lünen um keinen überregionalen Markt zu handeln scheint. Die Anfragen kommen aktuell überwiegend aus Lünen selbst und der angrenzenden Nachbarstadt Dortmund sowie aus dem übrigen Ruhrgebiet und dem Kreis Unna (siehe Abbildung 39). Ein Grund mangelnder überregionaler Anfragen könnte in den fehlenden externen Effekten der Region - bspw. durch eine großflächige Entwicklung wie sie mit dem newPark angedacht ist – liegen.

Es lässt sich jedoch kein sachlicher Grund dafür finden, weshalb überregional oder international operierende Unternehmen in anderen Städten des Kreises Unna oder der Region Hamm bzw. Dortmund investieren und weshalb Lünen keine Alternative darstellen soll. Es liegt somit vielmehr die Vermutung nahe, dass Lünen aufgrund seiner passiven „Gewerbeflächenmarktteilnahme“ und dem Mangel an Flächen – welcher bei Projektentwicklern bekannt ist – oftmals als Alternative gar nicht auf dem Radar investitionswilliger „auswertiger“ Unternehmen auftaucht.

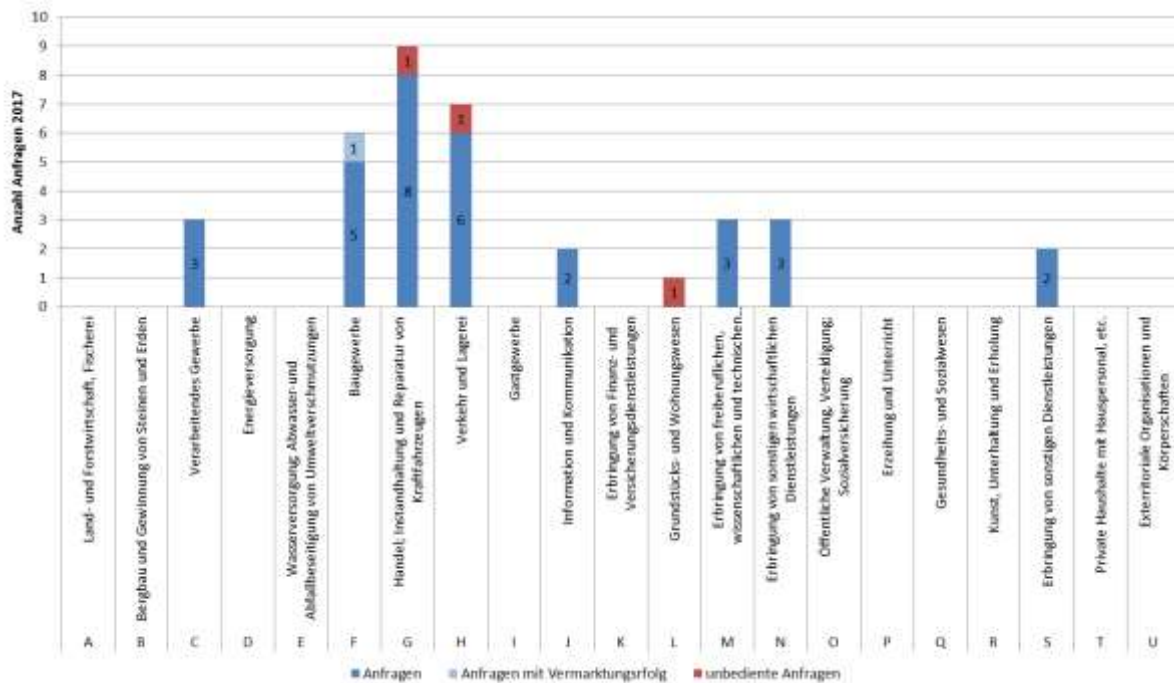


**Abbildung 39: Grundstücksanfragen 2017 nach Herkunft der Unternehmen**  
Quelle: WZL, eigene Darstellung Stadt Lünen (Stand Dez. 2017)

Die Gewerbeflächenanfragen im Jahr 2017, kamen vor allem aus dem Wirtschaftszweig Handel, Gastgewerbe und Verkehr (siehe Abbildung 40). Darunter fallen z.B. Anfragen aus den Branchen Logistik, Kfz-Service und Handel sowie Handelsunternehmen für Lebensmittel oder Maschinen. Anfragen aus dem Wirtschaftsbereich des Produzierenden Gewerbes umfassen vor allem Unternehmen aus dem Baugewerbe sowie dem Produzierenden Gewerbe (siehe Abbildung 41).



**Abbildung 40: Anzahl aktuelle Grundstücksanfragen nach WZ 2008 (2017)**  
 Quelle: WZL, eigene Darstellung Stadt Lünen (Stand Dez. 2017)



**Abbildung 41: Anzahl der Grundstücksanfragen nach Branchen 2017**  
 Quelle: WZL, eigene Darstellung Stadt Lünen (Stand Dez. 2017)

## **Zusammenfassung Gewerbeflächenvermarktung**

- Es werden insbesondere kleine Gewerbeflächen (< 5.000 m<sup>2</sup>) vermarktet
- Viele Verkaufsfälle beziehen sich auf Betriebserweiterungen und Verlagerungen innerhalb des Stadtgebietes, also für bereits in Lünen ansässige Unternehmen
- Neuansiedlungen fragen insbesondere Flächen < 10.000 m<sup>2</sup> nach, vereinzelt aber auch Flächen > 1 ha
- Betriebsverlagerungen fragen fast ausschließlich Flächen < 5.000 m<sup>2</sup> nach.
- Betriebserweiterungen benötigen überwiegend Flächen < 5.000 m<sup>2</sup>, aber auch Flächen bis 25.000 m<sup>2</sup> werden beansprucht.
- Ein großer Anteil der Flächenverkäufe zwischen 2000 und 2017 geht an das produzierende Gewerbe. In den letzten Jahren wurden allerdings weniger Flächen an Unternehmen des produzierenden Gewerbes verkauft.
- Aktuelle Anfragen beziehen sich vor allem auf Grundstücke < 1 ha und kommen insbesondere aus dem Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr.
- Ein Großteil dieser Anfragen kommt aus der Region.

## **Handlungsempfehlungen**

Zu beobachten ist eine hohe Nachfrage nach kleinen Flächen, sodass kleine vermeintliche „Restflächen“ für die Vermarktung brauchbar werden. Diese sind zu qualifizieren und aktiv zu vermarkten. Für Neuansiedlungen sind jedoch gleichzeitig auch größere Flächen bereitzustellen. Gleichzeitig muss die Bestandspflege von in Lünen bereits ansässigen Unternehmen im Auge behalten werden. Aus den Gewerbeflächenanfragen der vergangenen Jahre, denen keine passenden Flächen angeboten werden konnten, lässt sich ableiten für welches Gewerbeprofil Flächen fehlen und welche Anforderungen gewerbliche Flächen erfüllen müssen. Dabei dürfen die Anforderungen der Stadt Lünen an Gewerbebetriebe und Branchen nicht außer Acht gelassen werden. So werden Betriebe mit einer hohen Arbeitsplatzkennziffer präferiert, d.h. dass die Ansiedlung von bspw. reinen Lagerunternehmen unerwünscht ist. Diese beanspruchen nämlich viel wertvolle Gewerbefläche und schaffen gleichzeitig nur wenige Arbeitsplätze vor Ort. Dennoch dürfen aber Unternehmen, die niedriger qualifizierten Menschen einen Arbeitsplatz bieten können, nicht außer Acht gelassen werden. Gleichzeitig ist der Fokus auf Zukunftsbranchen bspw. aus den Bereichen Elektromobilität und Grüne Technologien, bei Ansiedlungen zu legen.

Darüber hinaus stellt sich die Frage welche Strategie bei der Vermarktung zu wählen ist: sollten Synergien genutzt werden und damit vorzugsweise Betriebe angesiedelt werden, dem Lünen Gewerbebestand ähneln? Oder sollte der Markt offen für neue Branchen sein um zukunftsfähig zu bleiben? Diese Fragen sind Standortbezogen zu beantworten und beide Strategien sollten verfolgt werden: zum einen Betriebe ansiedeln, die dem Bestand ähneln und diesem als Zulieferer dienen können und zum anderen sind neue Branchen anzusiedeln, die die Wertschöpfungsketten vervollständigen. So ergeben sich auch daraus unterschiedliche Flächenanforderungen.

### **2.3.3 Quantitativer Gewerbeflächenbedarf**

Während die Gewerbeflächennachfrage, also tatsächlich bei der Kommune eingehende Ansiedlungsinteressen, für die strategische Ausrichtung kommunaler Flächenentwicklungsentscheidungen vor allem in qualitativer Hinsicht wichtig ist, stellt für den planerischen Handlungsspielraum der quantitative Gewerbeflächenbedarf die entscheidende Komponente dar. Durch Gegenüberstellung mit dem tatsächlichen Gewerbeflächenangebot entsteht ein Größensaldo, das Voraussetzung für neue planerische Flächenansätze ist.

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplans NRW flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten. Die Regionalplanung legt bedarfsgerecht Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen fest. An diesen Zielen hat sich die kommunale Bauleitplanung zu orientieren.

Der quantitative Bedarf einer Kommune lässt sich, ungeachtet der qualitativen Erfordernisse, anhand verschiedener Modelle berechnen. Während in der Vergangenheit die sogenannte GIF-PRO-Methode, die von der vorhandenen Ausstattung mit Arbeitsplätzen ausgeht, in unterschiedlichen Abwandlungen verwendet wurde, hat die Landesplanung in Nordrhein-Westfalen im Kontext der letzten Novellierung des Landesentwicklungsplans ein neues Verfahren erarbeiten lassen („Vallee-Gutachten“). Der RVR, als Träger der Regionalplanung, hat in Abstimmung mit den Städten und Kreisen des Verbandsgebietes diesen Ansatz methodisch weiterentwickelt. Das Monitoring basierte Verfahren ist seitens der Landesplanung inzwischen als gleichwertig anerkannt und findet bei der Erarbeitung des neuen Regionalplans Ruhr demgemäß Anwendung.

Zur argumentativen Stützung der konkreten kommunalen Problemlage, die sich mit derartigen standardisierten Verfahren nicht immer hinreichend abbilden lässt, werden seitens der kommunalen Wirtschaftsförderung der Stadt Lünen auch noch andere „Bedarfe“ in die Diskussion eingeführt. Je nach Methodik und verwendeten Indikatoren kann es so zu erheblich unterschiedlichen Ergebnissen kommen. Im Folgenden werden die unterschiedlichen Berechnungsansätze betrachtet.

#### ***Berechnungsansatz Land***

„Nach den landesplanerischen Zielen hat die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht zu erfolgen. Bedarfsgerecht bedeutet dabei einerseits, ausreichende Flächen für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung zu stellen, andererseits aber die Neudarstellung von Flächen auf das erforderliche Maß zu beschränken. Dabei kommt der sachgerechten Ermittlung der quantitativen Flächenbedarfe für die Siedlungsentwicklung eine zentrale Rolle zu. Aufgrund der demographischen Entwicklung, des wirtschaftlichen Strukturwandels, der Anforderungen an eine nachhaltige und flächensparende Raumentwicklung und der Notwendigkeit, die derzeit methodisch unterschiedlichen Vorgehensweisen in den Planungsregionen zu vereinheitlichen, wurde eine Überarbeitung der Methoden für den regionalplanerischen Flächenbedarf erforderlich. Dazu wurde beim Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen im März 2011 ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten hat die vorhandenen methodischen Ansätze analysiert und im Ergebnis im Bereich der Wirtschaftsflächen empfohlen, mittelfristig auf eine Trendfortschreibung der Daten des Siedlungsflächen-Monitorings abzustellen.“

Der Bedarf an neuen Wirtschaftsflächen ergibt sich aus den Ergebnissen des Siedlungsflächen-Monitorings nach § 4 Abs. 4 LPlG. Dazu wird für jeweils eine Region (mindestens einen Kreis) die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme der letzten (mindestens zwei) Monitoring-Perioden

– ggf. differenziert nach lokal und überörtlich bedeutsamen Flächen - mit der Zahl der Jahre des Planungszeitraums multipliziert. Über die quantitative Verteilung des Bedarfs auf die Gemeinden entscheidet die Regionalplanung. Dabei sollen raumordnerische Kriterien, insbesondere die Zahl der Beschäftigten, die zentralörtliche Bedeutung und die Wirtschaftsstruktur in den einzelnen Gemeinden, berücksichtigt werden.

Die im Hinblick auf den bauleitplanerisch erforderlichen Umfang von Siedlungsflächen ermittelten Bedarfe können für die regionalplanerische Festlegung von Siedlungsraum um einen Planungs- bzw. Flexibilitätszuschlag von bis zu 20% erhöht werden. Im Rahmen der Anpassungsverfahren nach § 34 LPlG und der Genehmigungsverfahren nach § 6 BauGB ist über das Siedlungsflächen-Monitoring sicherzustellen, dass auf der Ebene der Bauleitplanung nur Flächen im Gesamtumfang des ermittelten Bedarfs umgesetzt werden.“ (Erläuterungen zu Ziel 6.1-1 LEP)

Eine Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Lünen ist auf dieser Grundlage nicht erfolgt, da der entscheidende Schritt bei der Ergebnisfindung, die Verteilung auf die Kommunen im jeweiligen Planungsraum, nicht normativ vorgegeben ist, sondern im Zuge der Regionalplanung anwendungsspezifisch erfolgt.

### **Berechnungsansatz RVR**

Der Regionalverband Ruhr (RVR) übernimmt seit 2009 die Aufgabe der Regionalplanung für das Ruhrgebiet. Der erste einheitliche Regionalplan für die Metropole Ruhr befindet sich derzeit in der Aufstellung. Neben der Regionalplanung obliegt es dem RVR auch die räumliche Entwicklung der Region zu beobachten und zu dokumentieren sowie ein regelmäßiges Siedlungsflächen-Monitoring aufzubauen. Unter dem Titel „ruhrFIS-Flächeninformationssystem“ fasst der RVR Informationen und Analysen zur aktuellen Flächennutzung, zu planerischen Flächenreserven und deren Inanspruchnahmen, zu Siedlungsflächenbedarfen aber auch zu Infrastrukturen im Bereich der Daseinsvorsorge zusammen. Die Datenaufbereitung erfolgt in Abstimmung mit den Städten und Gemeinden im Verbandsgebiet. Damit steht für das Ruhrgebiet eine außerordentlich gute Datenbasis für eine Trendfortschreibung zur Verfügung.

„Im Rahmen des Regionalen Diskurses hat der Regionalverband Ruhr bei der Erarbeitung des Regionalplans Ruhr eine Methode zur Ermittlung der Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfe gemeinsam mit den Kommunen entwickelt. Die Kommunen wurden über den im Rahmen des Regionalen Diskurses gegründeten Arbeitskreis intensiv in die Modellentwicklung der ruhrFIS Siedlungsflächenbedarfsermittlung einbezogen. Das ruhrFIS-Modell erfüllt die Vorgaben des LEP.

Das Modell zur Ermittlung der Gewerbeflächenbedarfe basiert auf einem Monitoring gestützten Ansatz. Dabei stellen – von den Ausnahmen in landesbedeutsamen Häfen, auf dem Standort für landesbedeutsame flächenintensive Großvorhaben und betriebsgebundenen Reserven abgesehen – die Flächeninanspruchnahmen der Vergangenheit das quantitative Gerüst für die zukünftigen Flächenausweisungen dar. Für die methodische Umsetzung wurde empirisch gestützt ein Schwellenwert von 8 ha betrieblicher Netto-Grundstücksfläche ermittelt, um zwischen Ansiedlungen mit lokaler und regionaler Relevanz zu unterscheiden.

Für die Ermittlung der gewerblich-industriellen Flächenbedarfe gibt es zur Berücksichtigung der Staffelung in lokal-, regional- und landesbedeutsame Flächen je nach Flächenkategorie unterschiedliche Modelle der Bedarfsermittlung. Es handelt sich um:

# Lünen

- Lokale Gewerbeflächen (→ Bedarfsermittlung über die ruhrFIS-Siedlungsflächenbedarfsermittlung)
- Regionale Kooperationsstandorte (→ Bedarfsermittlung über die ruhrFIS-Siedlungsflächenbedarfsermittlung)
- Landesbedeutsame Häfen (→ Bedarfsermittlung durch das Land im Rahmen des Wasserstraßen-, Hafen- und Logistikkonzepts des Landes Nordrhein-Westfalen in jeweils aktueller Fassung)
- Standorte für landesbedeutsame flächenintensive Großvorhaben (→ Bedarfsermittlung durch das Land gem. LEP-Ziel 6.4-1)

Betriebsgebundene Erweiterungen (bzw. betriebsgebundene Reserven) und Flächen unterhalb von 0,2 ha können generell außerhalb der Bedarfsbetrachtung entwickelt werden, es ist demzufolge kein Bedarf nachzuweisen.

## Lokale und regionale Gewerbeflächenbedarfe

Der Regionalplan Ruhr verfolgt einen dynamischen Planungsansatz, um auf sich abzeichnende Veränderungen der Flächenbedarfe während der gesamten Planlaufzeit reagieren zu können. Sowohl der lokale und regionale Flächenbedarf, als auch die noch verfügbaren planerisch gesicherten Flächenreserven, werden mit Inkrafttreten des Regionalplans Ruhr alle drei Jahre fortgeschrieben.

Dabei bezieht sich der ermittelte lokale Gewerbeflächenbedarf jeweils auf das Gemeindegebiet einer Kommune. Eine Ausnahme bildet der gemeinsame Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr (GFNP), der als gemeinsamer Bedarfsraum zusammengefasst wird. Der ermittelte regionale Flächenbedarf für die regionalen Kooperationsstandorte bezieht sich immer auf den gesamten Planungsraum. Einzelne in der Siedlungsflächenbedarfsermittlung verwendete Eingangsvariablen und Annahmen sollen im Zuge der Fortschreibung überprüft und können durch die Regionalplanungsbehörde -in Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde- ggf. angepasst werden.

Zur Ermittlung des lokalen Gewerbeflächenbedarfes werden Flächeninanspruchnahmen kleiner als 8 ha netto betrieblicher Grundstücksfläche in drei Teilräumen der Metropole Ruhr (West, Mitte, Ost) addiert und auf einen Planungshorizont von 20 Jahren hochgerechnet. Die Teilraumlösung stellt sicher, dass singuläre Ansiedlungsereignisse (z.B. eine außergewöhnlich große Flächeninanspruchnahme eines Unternehmens in einer kleineren Kommune) nicht automatisch in die Zukunft fortgeschrieben werden. Auch wird darauf reagiert, dass Erhebungszeiträume in Phasen unterdurchschnittlicher Ansiedlungsdynamik fallen können. Um von den Gesamtwerten für die Teilregion zu kommunalen Flächenkontingenten zu gelangen, wird ein Verteilungsmodell gewählt, das auf vier Teilkomponenten bzw. Teilkontingenten beruht:

- Anteil der Kommune an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Teilraum
- Anteil der Kommune an den gewerbeflächenrelevanten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Teilraum
- Anteil der Kommune an den Arbeitslosen im Teilraum
- Anteil der Kommune am Beschäftigtenwachstum im Teilraum

Zur Ermittlung des regionalen Nettoflächenkontingents für die regionalen Kooperationsstandorte werden die Flächeninanspruchnahmen größer als 8 ha netto betrieblicher Grundstücksfläche in der Metropole Ruhr addiert und auf einen Planungshorizont von 20 Jahren hochgerechnet. Bei diesen größeren Ansiedlungen wird davon ausgegangen, dass für die Wahl des Standortes die Verfügbarkeit einer geeigneten und ausreichend



dimensionierten Fläche entscheidender ist als die lokale Bindung an eine bestimmte Stadt oder Gemeinde. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass Flächeninanspruchnahmen mit einer regionalen Relevanz, d. h. die größer als 8 ha netto betriebliche Grundstücksfläche sind, aus der Berechnung der lokalen Bedarfe herausgenommen und ausschließlich dem regionalen Bedarf gutgeschrieben werden.

Sowohl bei der lokalen als auch bei der regionalen Siedlungsflächenbedarfsermittlung für Gewerbe wird zunächst ein Netto-Gewerbeflächenbedarf für einen Planungshorizont von 20 Jahren ermittelt. Dabei handelt es sich um den Bedarf an Flächen für gewerbliche Entwicklungen (Gebäude und zugehörige Grundstücksflächen) ohne Flächen für die innere Erschließung oder öffentlichen ruhenden Verkehr. Dem Netto-Gewerbeflächenbedarf werden die in dem Flächennutzungsplan gesicherten anzurechnenden Flächenreserven gegenübergestellt. Diese werden § 4 Abs. 4 LPlG folgend in Zusammenarbeit mit den Kommunen im ruhrFIS-Siedlungsflächen-Monitoring erhoben. Für Berechnungen der Gewerbeflächenbedarfe gilt die zuletzt veröffentlichte Fassung der ruhrFIS Siedlungsflächenbedarfsermittlung (Bedarfsberechnung Gewerbe). Zudem wird, insbesondere zur Definition von anzurechnenden Flächenreserven, auf die jeweils aktuellen Veröffentlichungen zum ruhrFIS-Siedlungsflächen-Monitoring verwiesen. Fehlende eigentumsrechtlich bedingte Flächenverfügbarkeiten (Eigentumsrestriktionen) sind nach landesweiten Kriterien bei der Anrechnung von Reserven unerheblich.

Der Saldo von Netto-Gewerbeflächenbedarf und anzurechnenden Gewerbereserven zeigt den verbleibenden Nettobedarf an, der auf einen Neudarstellungsbedarf oder ein Rücknahmeerfordernis verweist.

„Verbleibender Nettobedarf“ = „  
Netto-Gewerbeflächenbedarf“ abzüglich „anzurechnende Gewerbereserven“

Ein positiver Saldo bzw. ein positiver verbleibender Nettobedarf bedeutet, dass ein zusätzlicher Bedarf für die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan vorliegt. Über den städtebaulichen Zuschlag in Höhe von 20 % auf den Saldo ergibt sich der Brutto-Neudarstellungsbedarf (Bedarf an im FNP zusätzlich zu sichernden Bauflächen für Gewerbe einschließlich der Flächen für die innere Erschließung oder öffentlichem ruhenden Verkehr).

Ein negativer Saldo weist auf einen Flächenüberhang (mehr als ausreichend Flächenreserven vorhanden) im Flächennutzungsplan hin, womit u. U. ein Rücknahmeerfordernis verbunden ist. Unter einer Rücknahme ist die Änderung eines Flächennutzungsplanes mit dem Ziel zu verstehen, eine vorhandene Bauflächen- oder Baugebietsreserve nicht weiter darzustellen und somit einer anderen, nicht baulich geprägten Art der Nutzung (z. B. Fläche für die Landwirtschaft) zuzuführen. Auch Neuaufstellungsverfahren von Flächennutzungsplänen können zur Rücknahme von Bedarfsüberhängen eine sinnvolle Alternative sein. So sorgen sie von vornherein für eine bedarfsgerechte Darstellung von Siedlungsflächen.“

(Quelle: Textteil Regionalplan Ruhr -Entwurf-)



Das Berechnungsergebnis für Lünen kommt zu einem regionalplanerischen Handlungsbedarf von 8 ha. Davon werden im derzeit vorliegenden Entwurf des Regionalplans im Saldo allerdings nur 5,2 ha als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (*GIB*) neu dargestellt. Aktuell werden zu diesem Planungsstand die kommunalen Stellungnahmen eingeholt. Bilanziell sind dabei zwei geänderte Darstellungen gegenüber dem gültigen Regionalplan von Bedeutung. Eine *GIB*-Fläche im Bereich Viktoria I/II in der Größe von ca. 11 ha soll zurückgenommen werden, dafür soll die bisherige *ASB*-Fläche Klötersfeld (ca. 5 ha) zusammen mit der bisherigen *ASB*-Fläche Derner Straße (ca. 7 ha) zukünftig als *GIB* dargestellt werden. Beide Flächendarstellungen entsprechen nicht den kommunalen Zielen und werden Gegenstand der Stellungnahme der Stadt Lünen zum neuen Regionalplan sein.

	<b>RVR (Arbeitsentwurf)</b>
<b>1 Lokales Nettowirtschaftsflächenkontingent</b>	<b>42,7 ha</b>
2 Abzug Anrechenbare Nettoreserven FNP/RFNP	-37,4 ha
3 Anteil aus Interkommunalen Flächen <sup>1</sup>	0 ha
<b>4 Verbleibender Nettoflächenbedarf</b>	<b>5,3 ha</b>
5 Städtebaulicher Zuschlag (20%; rechn. Faktor x 1,25 wenn 4 positiv)	1,3 ha
<b>6 Zusätzlicher Bruttobaulandbedarf im FNP</b>	<b>6,7 ha</b>
7 Regionalplanerischer Zuschlag (20%; rechn. Faktor x 1,2 wenn 6 positiv)	1,3 ha
<b>7.1 Handlungsbedarf gesamt</b>	<b>8,0 ha</b>
8 Abzug Regionalplanreserven in GIB <sup>2</sup>	-5,2 ha
9 zu berücksichtigender Abzug FNP-Reserven <sup>3</sup>	0 ha
<b>10 Handlungsbedarf Gewerbe / GIB (Neudarstellung erforderlich!)</b>	<b>2,8 ha</b>

**Tabelle 2: Bedarfe Gewerbe FNP und Regionalplan**  
**Quelle: RVR, eigene Darstellung**

<sup>1</sup>ohne Groppenbruch

<sup>2</sup>Viktoria, Klöttersfeld (Vorschlag RVR)

<sup>3</sup>Wenn FNP Rechtskraft vor 2000 und FNP/RFNP-Reserven (2.2) den Bedarf (2.1) um den Faktor 1,64 übersteigen, dann Rücknahme von Reserven oberhalb Faktor 1,64  
 Rechtskraft FNP: 2006

### **Berechnungsansatz Kreis Unna**

Im Jahr 2010 hat die WfG Unna im Rahmen einer Gewerbeflächenuntersuchung für den Nordkreis Unna (Selm, Lünen, Werne, Bergkamen) eine eigene Bedarfsberechnung angestellt. Diese basierte auf der GIFPRO-Methode, die die Bezirksregierung Arnsberg modifiziert angewandt hat, solange sie noch Regionalplanungsbehörde für das östliche Ruhrgebiet war. Diese Ergebnisse wurden verglichen mit den damals aktuellen Berechnungen der neuen Regionalplanung beim RVR, einer eigenen Berechnung auf GIFPRO-Basis und einer Trendextrapolation (von 2001 bis 2009 durchschnittliche Inanspruchnahme von rund 7,0 ha/Jahr gewerbliche Bauflächen) für einen Planungszeitraum von 15 Jahren.

<b>Bez.-Reg.</b>	<b>RVR</b>	<b>eigene Berechnung</b>	<b>Trend</b>	<b>Mittel</b>
46,4 ha	35,0 ha	52,2 ha	105 ha	59,7 ha

**Tabelle 3: Berechnungsansatz Kreis Unna**  
**Quelle: Kreis Unna, eigene Darstellung**

Dem errechneten Bedarf wurde ein, nach Kriterien der Wirtschaftsförderung definiertes Angebot an verfügbaren Flächen von 35 ha gegenüber gestellt. Damit ergaben sich Neudarstellungsgrößen zwischen Null und 70 ha.

## **Berechnungsansatz WZL**

Die kommunale Wirtschaftsförderung hat als Zielprojektion eine Berechnung angestellt, die auf der Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze basiert. Danach ist ein Verhältnis zwischen den sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen und den Einwohnern gebildet worden. In Lünen beträgt dieser Anteil 27,3 % und im Kreis Unna 31,9 %. Damit Lünen den Wert des Kreises Unna als Benchmark erreicht, müssten nahezu 4.000 neue Arbeitsplätze entstehen. Unter der Annahme, dass jeder Arbeitsplatz eine Fläche von 200 m<sup>2</sup> verbraucht, bedeutet dies einen Flächenbedarf von fast 80 ha. Unter Berücksichtigung der vorhandenen (mit Restriktionen behafteten) Gewerbeflächen würde basierend auf dieser rechnerischen Herangehensweise der Wirtschaftsförderung ein Flächenbedarf von rund 50 ha entstehen.

Unter Einbeziehung aktueller Werte ergäbe sich, um einen Arbeitsplatzbesatz vergleichbar mit dem Mittelwert für den Kreis Unna zu erreichen, das folgende Bild:

	<b>Lünen</b>	<b>Kreis Unna</b>
Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze (30.06.2017)	23.577	125.604
Einwohner (31.12.2016)	86.274	393.869
Anteil Arbeitsplätze/Einwohner	27,3%	31,9%
Durchschnitt Kreis Unna für Lünen	27.513	
Erforderliche Arbeitsplätze um den Durchschnitt zu erreichen	3.936	
Flächenbedarf bei einem Flächenverbrauch von 200 m <sup>2</sup> /Ap	78,7 ha	
vorhandene Gewerbeflächen (auch mit Restriktionen)	30 ha	
Flächenbedarf	48,7 ha	

**Tabelle 4: Berechnungsansatz WZL**

**Quelle: WZL, eigene Darstellung**

Dieser Ansatz, das zeigen auch die vollerschlossenen, aber nicht besiedelten Gewerbegebiete in den neuen Bundesländern, ist sicher nur bedingt geeignet, den tatsächlichen „Bedarf“ an Gewerbeflächen abzubilden. Das Vorhandensein eines adäquaten Flächenangebots ist eine notwendige, aber keine hinreichende Bedingung für wirtschaftliches Wachstum. Für das Ballungszentrum Ruhrgebiet liegt aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen und der grundsätzlichen Knappheit von Gewerbeflächen jedoch der Schluss nahe, dass auch dem so ist. Ein hohes Defizit an Arbeitsplätzen bzw. ein unterdurchschnittliches Arbeitsplatzangebot ist somit ein wichtiger Indikator für die konkrete wirtschaftliche Problemlage einer Kommune und sollte in die planerische Abwägung bei Standortentscheidungen mit einfließen.

## **Zwischenfazit - Flächenbedarf für den neuen Regionalplan**

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass eine Prognose des Gewerbeflächenbedarfs erforderlich, aber methodisch durchaus schwierig ist. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sollen Flächen nur "nach den voraussehbaren Bedürfnissen" (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB) in Anspruch genommen werden. Damit ist die Gemeinde verpflichtet, den Bedarf der Neuinanspruchnahme einer Fläche nachzuweisen. Für den kommunalen Planungsprozess verbindlich sind dabei zunächst allein die Berechnungen des RVR im Rahmen der Regionalplanung. Die Ergebnisse im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr weisen auf der Grundlage der definierten Eingangswerte (Datengrundlage, Planungszeitraum, Kriterien der Flächenverfügbarkeit) einen Flächenbedarf von 8 ha für die Stadt Lünen aus.

Bei der Herleitung des regionalplanerischen Handlungsbedarfs ist die Datenbasis von entscheidender Bedeutung. Mit dem ruhrFIS steht im Verbandsgebiet ein hervorragendes und mit den Kommunen abgestimmtes Instrument zur Verfügung. Auf Grund des langen

Planungsprozesses des Regionalplans und dessen informellen Vorlaufs stellt sich allerdings die Stichtagsfrage.

Bedingt durch den Zeitpunkt des Einstiegs in die Flächenplanung beruht die Bedarfsberechnung gemäß der abgestimmten Methodik auf der Bedarfsseite auf den Zahlen der Flächeninanspruchnahme zwischen 2005 bis 2010. Eine Überprüfung während des Entwurfsprozesses mit den aktuelleren Zahlen einschließlich 2013 kam zu geringeren Bedarfen und wurde daher verworfen. Allerdings wurde zumindest für das verfügbare gegenzurechnende Flächenpotenzial der aktuellere Stichtag 31.12.2013 gewählt.

Im Zusammenhang mit der Flüchtlingsproblematik im Jahr 2016 wurde, zunächst für den Wohnbauflächenbedarf, dann aber aus methodischen Gründen auch für den GIB-Bedarf, der Planungszeitraum verlängert, so dass sich auf diese Weise eine Erhöhung des Bedarfs ergeben hat. Der verlängerte Planungszeitraum von 20 Jahren liegt damit an der unteren Grenze des Korridors, den der aktuelle Erlass zum LEP für Fortschreibungen von Regionalplänen vorsieht. Würde man den Planungszeitraum der Neuaufstellung des Regionalplans bis zum Erlass-Maximum von 25 Jahren erweitern, ergäbe sich eine weitere Erhöhung des rechnerischen Wirtschaftsflächenkontingents. Nach Aussage des RVR würde das allerdings in einer Reihe von Kommunen (einschließlich Lünen) zunächst dazu führen, dass die jetzt schon festzustellende Unterdeckung (mangels geeigneter Flächen können nicht alle Bedarfe regionalplanerisch dargestellt werden) weiter verschärft würde. Insofern wird eine Ausweitung des Planungszeitraums seitens der Regionalplanung nicht angestrebt.

Vor kurzem ist die nächste turnusmäßige Aktualisierung der RuhrFIS-Daten (Stichtag 31.12.2016) abgeschlossen worden. Ein ganz aktueller Stand, insbesondere der noch verfügbaren Flächen zu diesem Stichtag, könnte damit faktisch herangezogen werden.

Im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 LPIG im Juli 2018 hat die Regionalplanungsbehörde der Stadt Lünen gegenüber die aktuelle Bedarfslage bezogen auf den Stichtag 31.12.2016 mitgeteilt.

Unter Zugrundelegung der Zahlen dieses aktuellen Stichtages geht das regionalplanerisch anrechenbare verfügbare Potential in Lünen von 37,4 ha auf 23,8 ha zurück. Im Rahmen der § 34-Anfrage wird allerdings der derzeit noch gültige Regionalplan zugrunde gelegt. Daher wird beim verfügbaren Potential noch ein Flächenanteil des interkommunalen GIB Groppenbruch mit hinzugerechnet. Unter der Maßgabe, dass diese Fläche im Entwurf des neuen Regionalplans aber als regionaler Kooperationsstandort dargestellt ist, dem kommunalen Potential also nicht mehr zugerechnet wird, ergibt sich ein deutlich höherer Flächenbedarf. Dieser liegt netto bei 18,9 ha, unter Anrechnung der Zuschläge ergibt sich ein GIB-Bedarf von 27,2 ha brutto.

Für den neuen Regionalplan ist es aber nach Aussagen der Regionalplanungsbehörde aus grundsätzlichen methodischen Gründen nicht möglich, dass bei der Saldierung im Rahmen der Planerstellung die neuen Zahlen verwendet werden. Allerdings sieht die Regionalplanung durchaus, dass es aufgrund der tatsächlichen Entwicklung innerhalb des Zeitraums der Planaufstellung schon sehr frühzeitig nach Inkrafttreten des Regionalplans zu Änderungsverfahren kommen kann. Der Nachweis von Bedarfen lässt sich dann auf der Basis des eingeführten Monitoring-Systems nachvollziehbar führen.

Im Zusammenhang mit der planerischen Verortung des unstrittigen Flächenbedarfs muss daher zwingend auf den Umstand der faktischen angespannten Angebotssituation eingegangen werden.

Wie hoch letztendlich der Bedarf an neuen Gewerbe- und Industrieflächen sein wird, der von der Regionalplanungsbehörde anerkannt und dann im neuen Regionalplan dargestellt werden wird, ist von verschiedenen Determinanten abhängig und wird sich im weiteren Aufstellungsverfahren zeigen. Allerdings ist nicht der rein quantitative Bedarf entscheidend. Denn auch wenn das Angebot den Bedarf rechnerisch deckt, kann dies trotzdem aufgrund von qualitativen Defiziten im Angebot zu einer nicht ausreichenden Versorgung der nachfragenden Betriebe führen. Daher ist die Frage, welche Gewerbe- und Industrieflächen entwickelt werden sollen, von mindestens genauso großer Bedeutung.

### **3. Entwicklungsstrategie**

#### **3.1 Zwischenfazit: Wo steht Lünen?**

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse lassen sich in einer SWOT-Analyse zusammenfassen (siehe Tabelle 5).

Bevor den strategischen Zielen konkrete Maßnahmen zugeordnet werden können, müssen zunächst Strategien entwickelt werden. Eine geeignete Methode zur Definition von Strategien ist die sogenannte SWOT-Analyse. Die SWOT-Analyse (SWOT: Strengths = Stärken, Weaknesses = Schwächen, Opportunities = Chancen und Threats = Risiken) ist ein Instrument der strategischen Planung.

Sie dient hier der Positionsbestimmung des Gewerbestandorts Lünen einerseits und erlaubt andererseits die Ableitung von Handlungsstrategien für das zu entwickelnde nachhaltige Gewerbeflächenmanagement. Die nachfolgende SWOT-Matrix zeigt die wesentlichen internen und externen Faktoren die sich zum einen aus der Bestandsanalyse ableiten lassen und zum anderen in einem gemeinsamen Workshop der Verwaltungsspitze, der Planungsabteilung und der Wirtschaftsförderung erarbeitet wurden.

<b>SWOT Analyse</b>	
<p><b>Stärken (S) Intern</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Insgesamt positive wirtschaftliche (Beschäftigen-) Entwicklung</li> <li>• Stabile Nachfrage nach (kleinen) Gewerbeflächen – insbesondere durch lokale Unternehmen</li> <li>• Überdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung im Produzierenden Gewerbe (starkes Standbein der Wirtschaft; robuster Wirtschaftszweig in Krisenzeiten)</li> <li>• Imagefaktor Kreislaufwirtschaft, IT</li> <li>• Hohes (theoretisches) Entwicklungspotential auf ehemaligen Industriebrachen</li> <li>• Klein- und Mittelstandsorientierte Strukturen</li> <li>• Niedrige Kauf- und Mietpreise</li> <li>• Lünen ist ein attraktiver Wohnstandort – Zuzug von Familien und Familiengründern – den es gilt weiter zu qualifizieren</li> <li>• Überdurchschnittlich hoher Rückgang der Arbeitslosenquote</li> </ul>	<p><b>Schwächen (W) Intern</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sozioökonomische Rahmenbedingungen (Kaufkraft, Einkommen, SGB-II-Empfängerquote etc.)</li> <li>• Unterdurchschnittliche Entwicklungen im Dienstleistungssektor (Wirtschaftszweig mit hoher Wertschöpfung)</li> <li>• Qualitative und quantitative Defizite im Gewerbeflächenangebot</li> <li>• Vermarktungshemmnisse durch Restriktionen, v.a. durch Reservierungen</li> <li>• Eingeschränkte Vermarktung der Brachflächen aufgrund verschiedener Restriktionen</li> <li>• Fehlende Flächen für ansprechenden Wohnraum für Mitarbeiter anzusiedelnder Unternehmen</li> <li>• Eingeschränkte kommunale Handlungsmöglichkeiten bei der Gewerbeflächenentwicklung</li> <li>• Fehlende Flächen für großflächige (Industrie-)Entwicklungsmaßnahmen</li> <li>• Fehlender kommunalpolitischer Konsens bzgl. einer Gewerbeflächenstrategie</li> <li>• Hohe Anzahl und Belastung durch Berufspendler</li> </ul>
<p><b>Chancen (O) Extern</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompetenzbranche Kreislaufwirtschaft</li> <li>• Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit</li> <li>• Regionalplanungsprozess als Chance zur nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung</li> <li>• Synergieeffekte durch (mögliche) Entwicklung des newParks</li> <li>• Möglichkeit der Ausweisung zusätzlicher 8 ha GIB-Flächen im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplan</li> <li>• Flüchtlingszuwanderung als Chance nutzen („Fachkräftemangel“ / produzierendes Gewerbe)</li> <li>• 30 ha verfügbare Gewerbeflächen (Stand 31.12.2017, Tendenz fallend)</li> <li>• Positive Wachstumsraten vor allem im Dienstleistungssektor</li> <li>• Unbediente Anfragen kommen insbesondere aus dem Wirtschaftszweig Handel, Gastgewerbe und Verkehr und benötigen Flächen &lt; 1ha</li> <li>• Dortmund weist geringeren Anteil an produzierendem Gewerbe auf und definiert sich selbst eher als Wissensstandort</li> <li>• Trend zur Akademisierung (75 % der Schulabgänger studieren)</li> </ul>	<p><b>Risiken (T) Extern</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkurrenzsituation innerhalb der Region</li> <li>• Bevölkerungs- und Erwerbstätigenrückgang</li> <li>• Bevölkerungs- und Sozialstruktur, Zuzug minderqualifizierter Arbeiter</li> <li>• Limitierte Finanzspielräume der öffentlichen Hand</li> <li>• Zunehmende Transportkosten</li> <li>• Keine (ökonomische) selbst-tragende wirtschaftliche Entwicklung im nord-östlichen Ruhrgebiet unter Kosten-Nutzen-Aspekten</li> <li>• Flächenverkäufe an Unternehmen des produzierenden Gewerbes rückläufig</li> <li>• Weder qualitativ noch quantitativ ausreichende Flächen für Erweiterungen der Bestandsunternehmen</li> </ul>

**Tabelle 5: SWOT-Analyse**

### **3.2 (Übergeordnete) Ziele der Gewerbeentwicklung**

Die Ziele, die eine Strategie der wirtschaftlichen Entwicklung am Standort Lünen verfolgen sollte, basieren auf dem bereits im Jahr 2013 beschlossenen Zielkonzept, aus dem sich die vier übergeordneten Ziele ableiten lassen:

- Lünen als Wirtschaftsstandort stabilisieren / für die Zukunft qualifizieren
- sozioökonomische Situation verbessern
- Gewerbeflächenmarktaktiv gestalten
- Weiche Standortfaktoren stärken

Das Ziel „weiche Standortfaktoren stärken“ ist als ganzheitliches Ziel zu verstehen, welches zur Entwicklung einer lebenswerten Stadt zu verfolgen ist, um bspw. neue Bewohner und Bewohnerinnen sowie potenzielle Arbeitskräfte nach Lünen zu holen und zu halten.

Die anderen drei übergeordneten Ziele können konkreten Kernaufgaben der Wirtschaftsförderung zugeordnet werden, die mit Hilfe der Formulierung von Handlungsfeldern und konkreten Maßnahmen erreicht werden sollen (siehe Abbildung 42).

### **3.3 Strategieansatz**

Basis der in Abbildung 42 dargestellten Strategie bilden die im Juli 2013 vom Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Lünen beschlossenen Ziele. Diese wurden in der Darstellung zum Teil als Oberziele erkannt (z.B. Verbesserung der sozioökonomischen Situation) zum Teil weiterhin als Ziele aufgelistet. Diese münden in den Trends der wirtschaftlichen Entwicklung: Digitalisierung, Internationalisierung und Qualifizierung. Diese übergeordneten Querschnittsthemen sind bei den Kernaufgaben der Wirtschaftsförderung „Bestandspflege stärken“, „Wissensstandort entwickeln“ und „Wirtschaftsflächenwandel mitgestalten“ zu berücksichtigen. Aus diesen Kernaufgaben lässt sich die Strategie zur Gewerbeentwicklung in Lünen ableiten, die grundsätzlich aus zwei Teilen bestehen sollte: zum einen ist das produzierende Gewerbe als wirtschaftliche Basis zu erhalten und der Bestand zu pflegen sowie für die Zukunft weiter zu qualifizieren. Zum anderen sollte Lünen als Vorreiter der Digitalisierung agieren und dieses Thema integriert, d.h. in allen Bereichen wie bspw. in der Flächenvermarktung, in der Akquise von Unternehmen sowie im gewerblichen Bestand, als zweites neues Standbein der wirtschaftlichen Entwicklung aufbauen und qualifizieren.

Dieser Strategieansatz erfordert es zum einen die wirtschaftliche Basis (produzierendes Gewerbe) zu stärken und für die Zukunft zu qualifizieren. Dazu sind neben Qualifizierungsmaßnahmen, die direkt bei den Unternehmen ansetzen (siehe Kapitel 4.1), auch Qualifizierungsmaßnahmen der vorhandenen Gewerbeflächen (siehe Kapitel 4.2) zu initiieren, um u.a. die vorhandenen Restriktionen abzubauen. So sind die bereits ansässigen Betriebe bspw. hinsichtlich der anstehenden Digitalisierung zu qualifizieren. Daneben sind die Bestandsflächen, die bislang nicht vermarktet werden konnten, entsprechend zu qualifizieren und zu vermarkten. Gleiches gilt für den geringen Bestand an Gewerbeleerständen.

Der Strategieansatz beinhaltet aber zum anderen auch, dass unterschiedliche Flächen, die unterschiedlichen Anforderungen gerecht werden, erforderlich sind, um die Vorreiterposition im Bereich der Digitalisierung perspektivisch einnehmen zu können (siehe Kapitel 4.3). Denn, anders als vielleicht angenommen, werden durch den Übergang zur Digitalisierung ebenfalls Flächen erforderlich. Zur Stärkung und Qualifizierung des Bestandes werden bspw.



**Erweiterungsflächen** in einem Umfang von ca. 3 bis 5 ha pro Jahr im Lünen Stadtgebiet benötigt.

Für Neuansiedlungen, vorzugsweise aus dem Bereich der Digitalisierung, der Umweltwirtschaft oder des Gesundheitswesens sind neue **Ansiedlungsflächen** zu ermitteln und zu entwickeln. Diese erfordern unterschiedliche Standortqualitäten, da die Zielgruppe nicht nur Dienstleistungsunternehmen sind, sondern auch produzierende Gewerbebetriebe von bspw. neuen Technologien oder von Umwelt- und Klimaschutzgütern (Güter aus dem Bereich der Umweltwirtschaft z.B. Luft- oder Abwasserfilter oder Rotorblätter für Windkraftanlagen).

Neben neuen Flächen für produzierendes Gewerbe sind zwingend Flächen für gemischte Nutzungen (**Wohnen & Arbeiten**) erforderlich. Als Potenzialfläche kommt hier insbesondere die Entwicklungsfläche Preußenhafen in Betracht.

Im Rahmen der Digitalisierung ist ein Bewusstsein für das Thema zu schaffen. Dies benötigt eine Wissensgrundlage, die im Rahmen der Entwicklung eines Hochschulstandortes, vermittelt werden könnte. Dazu wird eine **Campus-Fläche** in integrierter Lage benötigt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass nicht nur eine Fläche benötigt wird, sondern mehrere Flächen unterschiedlicher Qualität und mit unterschiedlichen Anforderungen an verschiedenen Standorten benötigt werden.

## **Maßnahmen:**

- Bestandspflege produzierendes Gewerbe (Ableitung aus Stärke hoher Anteil an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe)
  - Vorhandene Kreislaufwirtschaft-, Metall- und Elektro-Industrie erhalten und vor dem Hintergrund zunehmender Digitalisierung und Vernetzung (z.B. Elektromobilität) weiter qualifizieren und Möglichkeiten zur Ansiedlung von Zuliefererbetrieben schaffen
- Aktivitäten zur Unternehmensgründung in vorhandenen Strukturen (Technologiezentrum LünTec) konsequent fördern und ausbauen, dabei Fokussierung auf IT und produktionsnahen Dienstleistungen sowie aller unter dem Begriff „Smart City“ zu subsumierenden gewerblichen Aktivitäten.
- Qualifizierung mit Blick auf die Internationalisierung in Kooperation mit der IHK für Bestandsunternehmen zur Absicherung der vorhandenen und bisher sehr vom Binnenmarkt abhängigen Unternehmen.
- Lünen zu Hochschulstandort entwickeln (Ableitung aus Chance Akademisierung) – Ein Wirtschaftsstandort ohne akademische Ausbildung und ohne wissenschaftliche Lehre, Forschung und Transfer wird im Wettbewerb nicht mehr wahrgenommen. Lünen braucht daher dringend einen „Wissenscampus“, der das vorhandene Know-how und die Stärken vor-Ort repräsentiert. Das sind die Gesundheitswirtschaft – schon heute der größte Arbeitgeber in Lünen - die Kreislaufwirtschaft und Logistik sowie die breit aufgestellte digitalisierte bzw. zu digitalisierende industrielle Produktion. Gemeinsam mit Lünen Unternehmen wird bereits intensiv daran gearbeitet, dass Lünen eine autarke Hochschule mit eigenständigen Strukturen und Inhalten bekommt. Der zukünftige Hochschulstandort Lünen soll durch die Gründung eines Forschungsinstitutes abgerundet werden, das die Ideen aus Forschung und Lehre aufgreift um daraus innovative Produkte, Verfahren und Dienstleistungen zu entwickeln (Transfergedanke).
  - Konkrete Projektideen:
    - Digitaler Bildungspakt Lünen: von breitem Konsens der relevanten Akteure (z.B. Stadt Lünen, Pro Lünen, Lippe-Berufskolleg, Hochschule

Hamm/Lippstadt, IHK zu Dortmund und Handwerkskammer) getragen, bildet der Digitale Bildungspakt Lünen die Klammer, um Schüler und Lehrer für die Herausforderungen der Digitalisierung zu sensibilisieren und gleichzeitig entsprechend zu qualifizieren.

- Einrichtung einer Wissenswerkstatt: die Einrichtung einer Wissenswerkstatt soll im Rahmen des Schullehrplans bereits Kinder im Grundschulalter spielerisch auf MINT-Fächer (Mathematik, Informatik, Naturwissenschaften, Technik) und handwerkliche Tätigkeiten vorbereiten und gleichzeitig Unternehmen aus Lünen die Möglichkeit bieten, junge Talente zu entdecken und zu fördern.
- Aufbau eines BitLab: das BitLab bietet Unternehmen, Verwaltung, Bürgern und Schulen Qualifizierung und Motivation, die digitale Transformation kennenzulernen und zu nutzen. Das BitLab soll die notwendige Nähe schaffen, um die Dynamik der Digitalisierung positiv aufgreifen zu können. Dazu ist ein prominenter Standort in möglichst integrierter Lage erforderlich.
- Breitbandausbau: durch den öffentlich geförderten Ausbau der Lüner Breitbandnetze erhalten Unternehmen, Bürger und Schulen eine leistungsfähige Infrastruktur in Giga-Bit-Qualität.
- Aufbau einer Hybriden Hochschulstruktur in Lünen, die sich extrem an den Bedarfen der lokalen Unternehmen orientiert und flexibel auf wechselnde Anforderungen der Unternehmen reagieren kann. Als Basis dient hierzu das Studienangebot einer öffentlichen Hochschule („Außenstelle“) über deren Organisationsstruktur dann unter Nutzung synergetischer Effekte akkreditierte Studiengänge aus ganz Deutschland, später auch international, nach Bedarf mit angeboten werden können.
- Gründung eines Johannes Rau Instituts (über RIF, zunächst 4 Doktoranden) die in den benannten Zukunftsbereichen forschen und den Transfer in die Wirtschaft sicherstellen.
- Errichtung eines Deutsch-Chinesischen Startup Inkubators – des ersten seiner Art in Deutschland – welcher Unternehmen aus der Volksrepublik China die Möglichkeit bietet, von Lünen aus den westlichen Markt zu erschließen und Partner-Startups aus Deutschland zu finden, die im Gegenzug wesentliche Informationen erhalten, um sich für den Markt in „Greater China“ aufzustellen bzw. Dienstleistungen und Produkte anzupassen.

Die Etablierung der „Digitalen Allianz Lünen“ soll branchenübergreifend auf die Herausforderungen der Zukunft vorbereiten und insbesondere – auch strategisch – dem noch weiter wachsenden Mangel an Fach- und Führungskräften entgegenwirken. Unter diesem gemeinsamen Dach sollen sich die zuvor genannten Ideen, Projekte und Maßnahmen wiederfinden. Smarte Lösungen als das Gebot der Stunde um im zunehmenden Wettbewerb die Standorte als echte Alternative sichtbar werden zu lassen. Mit fortschreitender Digitalisierung erhält Lünen einen modernen Instrumentenkasten, der vieles ermöglicht, was vor kurzem noch scheinbar undenkbar war und welcher die Stadt in die Lage versetzen kann, bei digitalen Entwicklungen vorweg zu gehen.

Lünen befindet sich bereits – zumindest im Kreis Unna – in der Pole-Position. Die Maßnahmen werden von einer breiten Interessengemeinschaft getragen und im Standortwettbewerb kann Lünen hier bereits punkten. Gleichwohl haben viele Kommunen die Chancen, die Digitalisierung bietet, erkannt und wollen ebenfalls Rückstände aus der Vergangenheit aufholen. Es gilt daher

## Lünen

sich diesen Aufgaben konsequent zu stellen und auch – quantitativ wie qualitativ – Personal bereit zu stellen.

Eine zusätzliche Chance liegt im Ausbau der Internationalisierung: Weniger als 8% der produzierenden Unternehmen Lünens sind bisher international aufgestellt, wodurch wesentliche Märkte bisher nicht erreicht wurden.

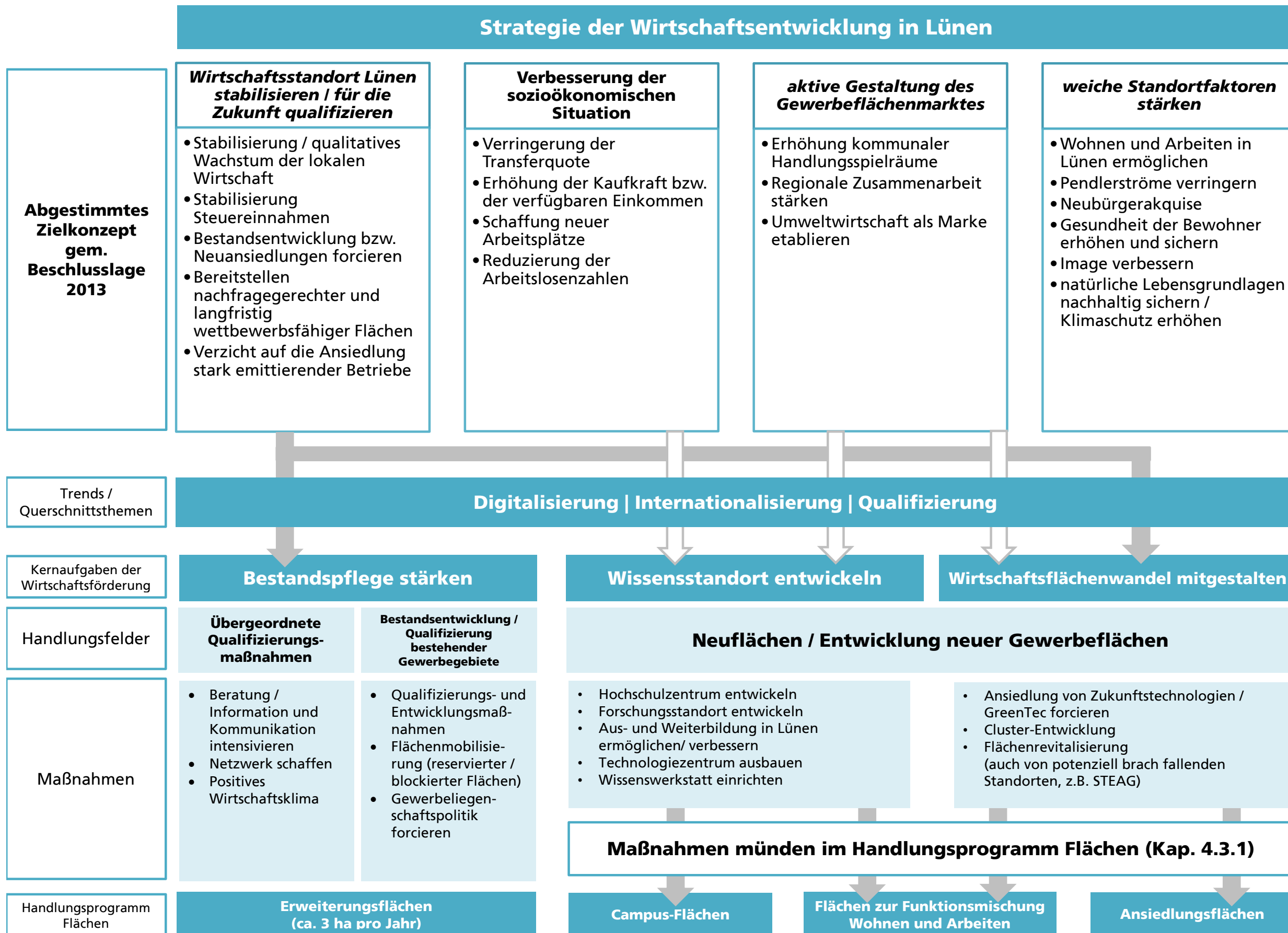


Abbildung 42: Strategie der Wirtschaftsentwicklung in Lünen  
Quelle: WZL, Stadt Lünen

## **4. Handlungsfelder der Gewerbeentwicklung in Lünen**

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse der Sozial- und Wirtschaftsdaten sowie der Auswertung des Gewerbeflächenbestandes, der Vermarktung in den vergangenen Jahren und der Nachfrage an Gewerbeflächen sollte die Gewerbeentwicklung in Lünen anhand von drei Handlungsfeldern strategisch betrachtet und behandelt werden:

Zum einen sind im Rahmen von übergeordneten Qualifizierungsmaßnahmen (Kapitel 4.1) die Handlungsspielräume der Stadt Lünen im Hinblick auf die Verfügbarkeit und Vermarktung von Flächen zu stärken, um so neue Betriebe und Branchen in Lünen anzusiedeln.

Zum anderen sind die verfügbaren Flächenpotenziale in den bestehenden Gewerbegebieten für die Vermarktung zu qualifizieren. Diese müssen vor allem für bestehende, bereits in Lünen ansässige Unternehmen für Betriebserweiterungen oder –verlagerungen qualifiziert werden. Denn die aktuell zu beobachtende Nachfrage nach überwiegend kleinen Gewerbeflächen entspricht grundsätzlich dem vorhandenen Angebot. Jedoch müssen die vorhandenen Vermarktungshemmnisse zunächst reduziert werden. Aufbauend auf der Auswertung der Gewerbeflächensteckbriefe werden die Restriktionen, die eine Vermarktung der rund 30 Hektar Gewerbeflächenpotenziale erschweren, ermittelt und Maßnahmen zum Abbau der Restriktionen definiert (Kapitel 4.2).

Das dritte Handlungsfeld umfasst die Suche neuer Gewerbeflächen im Lünen Stadtgebiet, um einerseits den zugestandenen Bedarf der Regionalplanung zu verorten und andererseits ein Angebot für großflächige Neuansiedlungen zu schaffen (Kapitel 4.3).

### **4.1 übergeordnete Qualifizierungsmaßnahmen**

Die Wirtschaftsförderung ist eine freiwillige Aufgabe der Kommune; sie soll einen Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität leisten. Ziel ist es, die kommunalen Rahmenbedingungen für wirtschaftliches Handeln mitzugestalten, sodass die Arbeits- und Lebensbedingungen für Menschen positiv beeinflusst werden. Es müssen optimale Rahmenbedingungen für die Unternehmen geschaffen und erhalten werden. Somit ist die Wirtschaftsförderung zentrale Anlaufstelle und Dienstleister für die Anliegen der Unternehmen und verfolgt folgende Ziele:

- Sicherung bestehender Arbeitsplätze und Schaffung der Rahmenbedingungen für neue Arbeitsplätze;
- Schaffung und Erhalt eines guten Wirtschaftsklimas;
- Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Standortes;
- Sicherung und Stärkung der Finanzkraft der Kommune, Positiver Beitrag zur Stadttrendite

Um diese Ziele zu erreichen, ist die Wirtschaftsförderung Projektentwickler, Makler, Moderator, Mediator, Krisenmanager, Initiator, Netzwerker und Innovations-Manager. Ihre Aktivitäten können in den folgenden Maßnahmen gebündelt werden:

#### **Beratung/ Information und Kommunikation intensivieren**

Effizientes Management bestehender Flächen durch die Unternehmen selbst kann ggf. vorhandene stille Reserven heben. Ein Ansatz hierzu ist es, die Beratung, Information und Kommunikation zu intensivieren. Die digitale Transformation von Prozessen wird zur Veränderung von Arbeitsprozessen im Einzelnen und zu einer Veränderung der Arbeitswelt insgesamt führen. Damit einher geht ein hoher Beratungsbedarf der Unternehmen – welcher

auch die Optimierung von genutzten Flächen beinhaltet – und ein hoher Qualifikationsaufwand der Mitarbeiter wie auch der Unternehmensführung.

Die Wirtschaftsförderung kann hier durch Workshops und Informationsveranstaltungen auf neue Entwicklungen, z.B. in Bezug auf Telearbeitsplätze, Chancen und Risiken aufmerksam machen und dabei unterstützen, vorhandenes Flächenpotenzial optimal zu nutzen. Die Expertise hierzu wird dazu auch extern einzukaufen sein, Kooperationsveranstaltungen, z.B. mit Kammern oder der Wirtschaftsförderung des Kreises sind in diesem Zusammenhang sinnvoll.

Diese unterstützende Begleitung beim „Übergang zur Digitalisierung bestehender Betriebe“ hilft dabei, das „produzierende Gewerbe zu stärken und ganzheitlich für die Zukunft zu qualifizieren“.

Das seit nunmehr einigen Jahren anhaltende positive Wirtschaftsklima bietet dabei Chancen und Risiken zugleich: Zum einen verfügen die Unternehmen über „gefüllte Kriegskassen“, um neue Projekte aufzusetzen und die Digitalisierung voranzutreiben. Zum anderen verleiten jedoch die gefüllten Auftragsbücher zum Irrglauben, dass sich die Konjunktur stets weiter derart positiv entwickeln wird und somit Veränderungen – denen die große Mehrheit gerade unter den Klein- und Mittelstandsunternehmen (KMU) in Deutschland eher skeptisch gegenüber steht – nicht nötig seien. Die Optimierung von Prozessen, insbesondere Produktionsprozessen, bietet jedoch oftmals erhebliche Potenziale zur Flächeneinsparung.

Analog hierzu kann die Situation rund um das Thema Internationalisierung betrachtet werden: Auch hier bestehen die zuvor genannten Chancen und Risiken.

## **Netzwerk schaffen**

Weitere in deutschen Unternehmen bisher oftmals stiefmütterlich behandelte Potenziale lassen sich in der Netzwerkarbeit heben. Insbesondere im Vergleich mit den anderen führenden Nationen in den Weltmärkten sind deutsche (KMU) Unternehmen zu sehr auf sich fokussiert, statt mit geeigneten Partnern (aus Deutschland) sich in einem Netzwerk um große Aufträge zu bewerben oder Teilfertigungen zu verlagern und nur noch die Hauptwertschöpfung am Standort Lünen zu generieren und somit Fläche einzusparen und für zukunftsweisende Projekte zu nutzen.

Gezielt auf die Auftragsvergabe in Großprojekten ausgerichtete Netzwerke sind in Deutschland bisher selten, stehen nicht „in deutscher Tradition“. Gerade in diesem Bereich werden Netzwerke in der Zukunft jedoch unerlässlich sein, wenn denn der Zuschlag zu bedeutenden Projekten für deutsche und damit auch für Lünen Unternehmen erfolgen soll. Dabei werden dann Teile des Produktionsprozesses an den Ort des Großprojektes verlagert, während die wissensbasierte Wertschöpfung in Lünen bleibt.

Die Wirtschaftsförderung Lünen kann hier im Verbund mit den bereits zuvor genannten Partnern Hilfestellung geben und insbesondere auch bei der Knüpfung internationaler Kontakte behilflich sein. Das betrifft sowohl die Kontakte in den politischen Raum auf Landes-, teilweise auf Bundesebene wie auch den Zugang zu ausländischen Institutionen und Organisationen.

## **Positives Wirtschaftsklima**

Ohnehin liegt der Schlüssel für die zukünftige Nutzbarmachung von bisher ungenutzten Flächen für Gewerbe- und Industrie in der engen Kooperation mit allen relevanten politischen Ebenen. Während die Beziehungen zum Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW (MWIDE) in Düsseldorf inzwischen als sehr gut eingestuft werden

können und auch die Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Arnsberg sehr zielorientiert von statten geht, wird für die Zukunft eine noch engere Kooperation mit dem Kreis Unna sowie dem Regionalverband Ruhrgebiet (RVR) angestrebt. Zudem sind die Beziehungen zu den Nachbarkommunen nicht unproblematisch. Vor allem die Zusammenarbeit mit der Stadt Dortmund gestaltete sich in der Vergangenheit oftmals schwierig, die Zusammenarbeit im Nordkreis dagegen scheint auf einem guten Weg.

Insgesamt bedarf es hier weiterer, kontinuierlicher Anstrengungen von Politik und Verwaltung, in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung der Stadt, immer und immer wieder auf die Lage der Stadt hinzuweisen und allen sich bietenden Möglichkeiten nachzugehen, um insbesondere bei zukunftsweisenden Pilotprojekten berücksichtigt zu werden.

## **4.2 Bestandsentwicklung / Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete**

Da ein Großteil der vorhandenen, potenziell verfügbaren und unbebauten Gewerbeflächen in Lünen, vielseitigen Restriktionen unterliegen, ist neben übergeordneten Qualifizierungsmaßnahmen organisatorischer Art, auch der Gewerbeflächen und -immobilienbestand und dessen konkrete Qualifizierung im Hinblick auf die Vermarktung der verfügbaren dreißig Hektar Flächen<sup>4</sup> zu betrachten.

Darüber hinaus können sich durch die Nutzungsaufgabe größerer Unternehmen, mittel- bis langfristig Flächenpotentiale ergeben, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung (Brachflächenrevitalisierung) umgenutzt werden können. Als aktuelles Beispiel ist hier die Schließung des STEAG Kohlekraftwerkes am Standort Lünen zu nennen (siehe Kapitel 2.2.2). Voraussichtlich erforderliche aufwändige Sanierungsmaßnahmen des Standortes führen dazu, dass die STEAG-Fläche den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Gewerbeflächen nicht decken kann.

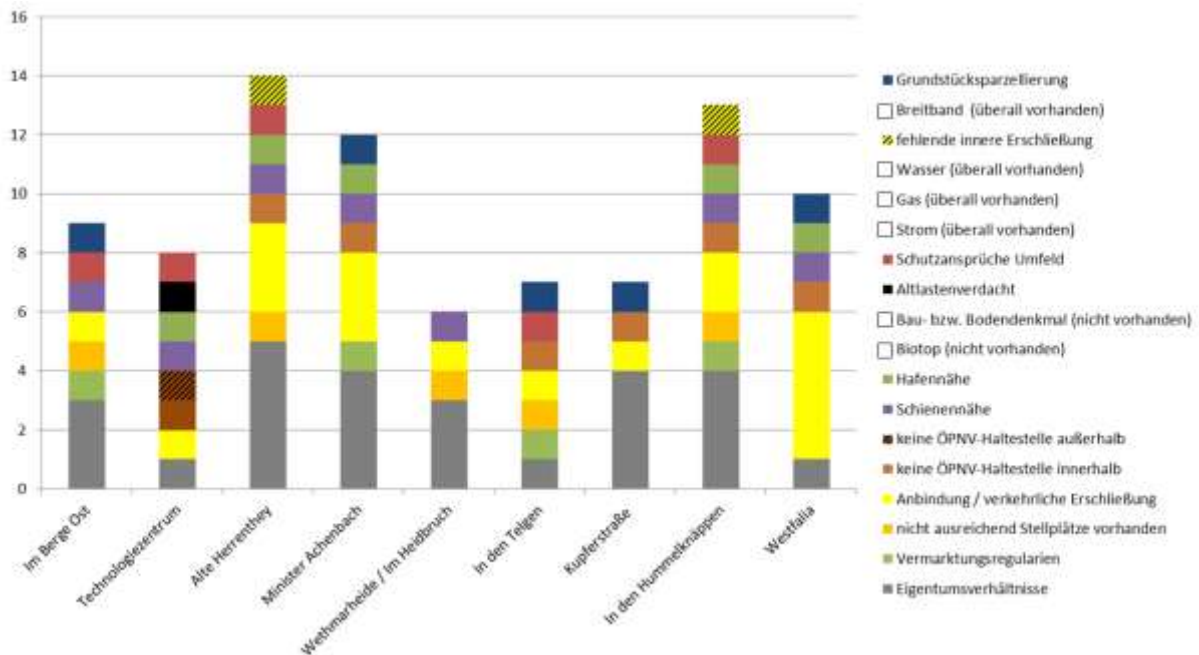
Methodischer Ansatz für die Bewertung der Einzelflächen hinsichtlich der Standortqualität und des Zielbeitrags sind die Steckbriefe (siehe Kapitel 2.2.1, Anhang). Neben Grunddaten, die für jedes Gewerbegebiet aufgenommen wurden, wurden die Standortqualitäten der Gewerbegebiete (z.B. Hafen- oder Schienennähe) mit unbebauten Flächenpotenzialen bewertet und Entwicklungsrestriktionen (z.B. fehlende ÖPNV-Anbindung oder Eigentumsverhältnisse) aufgeführt, aus denen abschließend Qualifizierungsbedarfe identifiziert werden können. Die Auswertung der Restriktionen der Gewerbegebiete, basierend auf den Angaben der Steckbriefe zum Gewerbeflächenbestand, erfolgt in Abbildung 43.

So lässt sich strategisch bestimmen, welche Flächen tatsächlich einer Entwicklung zugeführt werden sollten und welche Flächen nicht bzw. eingeschränkt marktfähig sind. Es wird somit eine Unterscheidung zwischen dem quantitativen und dem qualitativen Gewerbeflächenangebot vorgenommen.

Darüber hinaus ist zu überprüfen, welchen Beitrag die Entwicklung einzelner Flächen zu den strategischen Zielen (Kapitel 3.2) leisten kann.

---

<sup>4</sup> Stand: 31.12.2017, Tendenz fallend



\*ohne Derner Straße und Brunnenstraße

**Abbildung 43: Restriktionen in den bestehenden Gewerbegebieten**  
**Quelle: Stadt Lünen, WZL**

## Qualifizierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Die Auswertung der Steckbriefe (siehe Abbildung 43) verdeutlicht, dass die Flächen im Gewerbegebiet „Alte Herrenthey“ den meisten Restriktionen unterliegen. Mit Blick auf den gesamten Gewerbeflächenbestand sind vor allem die Eigentumsverhältnisse ein häufiges Entwicklungshemmnis in der Vermarktung der Flächen. Der Erwerb planungsrechtlich gesicherter Gewerbeflächen durch die Stadt würde zur Lösung des Problems beitragen.

Zudem ist die Grundstücksparzellierung in den Gewerbegebieten Im Berge Ost, Minister Achenbach, In den Telgen und Kupferstraße kleinteilig zu betrachten und ggf. anzupassen. Ebenso wird die Parkplatzsituation den heutigen Anforderungen nicht gerecht.

Restriktionen, die sich durch die Lage des Standortes im Stadtgebiet ergeben, können hingegen nicht verändert werden. So genießen einige Gewerbegebiete Standortvorteile wie die Nähe zum Hafen oder zur Schiene, oder verfügen über eine bessere verkehrliche Anbindung als andere. Hingegen sollten in den Gewerbegebieten (z.B. Im Berge Ost), die über eine ungenügende Anzahl an Stellplätzen verfügen, vorhandene Flächenpotentiale ggf. als Parkplatz umgenutzt werden, um die Flächen für Unternehmen attraktiver zu gestalten. Allerdings geht dadurch Fläche verloren, auf welcher sich eigentlich Unternehmen ansiedeln sollten.

Zur Qualifizierung des Gewerbegebietes Alte Herrenthey ist die innere Erschließung des Gewerbegebietes herzustellen, um eine kleinteilige Vermarktung der Flächen zu ermöglichen (siehe unten „Gewerbeliegenschaftspolitik forcieren“). Hinzu kommt die Notwendigkeit einer Linksabbiegerspur in das Gewerbegebiet.

Zur Qualifizierung der verfügbaren Flächen im Gewerbegebiet In den Telgen wurden die Nutzungseinschränkungen, hervorgerufen durch ein angrenzendes Wohngebäude, beispielsweise über den Erwerb des Gebäudes bereits abgebaut. Einer gewerblichen Nutzung stehen nun keine Einschränkungen mehr entgegen.



## **Flächenmobilisierung**

Flächen in Fremdeigentum, deren Eigentümer nicht an einer gewerblichen Entwicklung interessiert sind, blockieren die Gewerbeentwicklung in Lünen, da diese Flächen zwar als Gewerbeflächen durch die übergeordnete Regionalplanung angerechnet werden, jedoch nicht nutzbar sind und damit die Bilanz negativ beeinflussen. Als konkretes Beispiel ist hier die ARA-Fläche zu benennen.

Im Rahmen einer Flächenmobilisierung sind Eigentümer über mögliche Alternativen bzw. Konsequenzen zu informieren (z.B. Änderung des Planungsrechts, Flächentausch) und ggf. für eine gewerbliche Entwicklung zu überzeugen. Andererseits sollte von Maßnahmen wie Flächentausch – Rücknahme von Gebietsausweisungen zugunsten von Flächen an anderer Stelle – Gebrauch gemacht werden oder ein Flächenankauf forciert werden.

Daneben sind die reservierten Flächen näher zu betrachten. Für die Bestandspflege sind Flächenreservierungen von angestammten Betrieben, die Erweiterungsabsichten verfolgen, ein wichtiger Ansatz um diese auch langfristig an Lünen zu binden. Dabei handelt es sich, mit Ausnahme einer Fläche, nicht um Langzeitreservierungen sondern um Flächen die kurzfristig an die Unternehmen veräußert werden sollen. Dennoch werden reservierte Flächen seitens der Regionalplanung als Potenzialflächen geführt, wodurch die Berechnung des Neufächenbedarfs zu Gunsten einer gewerblichen Entwicklung in Lünen beeinträchtigt wird.

Im weiteren Verfahren ist der Umgang mit langzeitreservierten Flächen im Hinblick auf die Einschränkung der eigenen Handlungsfähigkeit zu bewerten und der weitere Umgang mit den Flächen transparent darzustellen.

## **Gewerbeliegenschaftspolitik forcieren**

Das Boden- und Liegenschaftsmanagement der Stadt Lünen liegt beim Wirtschaftsförderungszentrum der Stadt. Für aktive Liegenschaftspolitik steht im Haushaltsjahr jeweils eine Mio. EUR zur Verfügung, wobei dieser Betrag bei höheren als den jeweils geplanten Erlösen aus Grundstücksgeschäften, erhöht werden kann.

In der Vergangenheit wurde nur sehr begrenzt aktive Liegenschaftspolitik betrieben, Mittel wurden kaum z.B. für die Flächenbevorratung eingesetzt. Da keine Gewerbeflächen erworben wurden, beschränkte sich die Aktivität der WZL in diesem Bereich im Wesentlichen auf den Ankauf von Ausgleichsflächen oder Flächen, die für Wohnbau oder Verkehrsprojekte von Bedeutung waren oder mit hoher Wahrscheinlichkeit werden könnten.

WZL beabsichtigt dieses in der Zukunft zu ändern und auch aktiv den Erwerb von Potenzialflächen zu forcieren. Ziel ist es dabei, sich bietende Gelegenheiten zu ergreifen um selbst Flächen zur Ansiedlung oder Erweiterung von Unternehmen im Portfolio zu haben, so Bedarfe zu decken und Verkaufserlöse im „Konzern Stadt“ zu halten.

Da die Flächenverfügbarkeit in Lünen jedoch generell sehr begrenzt ist, sind auch die Möglichkeiten hier eher gering und bis auf wenige Ausnahmen auf Arrondierungen beschränkt. Zu nennen wären hier beispielsweise Flächen wie Klöters Feld oder Derner Straße. Die Eigentumsverhältnisse erschweren jedoch oftmals die Gespräche, dazu kommen unrealistische Vorstellungen in Bezug auf Kaufpreise, wenn die Stadt Lünen als Interessent auftritt. In Einzelfällen könnten hier Wertsteigerungsklauseln eine Möglichkeit darstellen um Flächen zu erwerben.

Ausnahmen von strategischer Bedeutung könnten sich ergeben, wenn langfristig Flächen des STEAG Kraftwerks oder anderer Industriebetriebe verfügbar würden oder sich die Möglichkeit

der Erschließung gänzlich neuer GI/GE Gebiete ergäbe. Hierfür zwingend erforderlich sind exzellente Beziehungen zu allen Akteuren, was eine intensive Lobbyarbeit bedingt.

## 4.3 Neuflächen / Entwicklung neuer Gewerbeflächen

Im Hinblick auf die Vermarktungstätigkeiten des Wirtschaftsförderungszentrums Lünen (WZL) in den vergangenen Jahren, wird die Stadt Lünen spätestens in drei Jahren über keine gewerblichen Flächen mehr verfügen. Schon jetzt sind Ansiedlungen oder Erweiterungen >1ha kaum mehr möglich. Ansässigen Betrieben können keine Entwicklungsperspektiven mehr geboten werden, folglich droht deren Abwanderung an Standorte außerhalb von Lünen. Neuansiedlungen wären zudem ausgeschlossen. Neben dem kommunal zu beobachtenden Bedarf wird der Stadt Lünen zudem seitens der Regionalplanung erstmals ein Bedarf an Gewerbeflächen zugestanden.

Betrachtet man deutschlandweit die Neuansiedlungen der letzten Jahre, so beanspruchen diese Flächen von 2-3 ha mit Erweiterungsflächen um weitere 2-3 ha und kommen aus der Branche des produzierenden Gewerbes („Mittelstand“, der klein anfängt und Wachstumsmöglichkeiten benötigt).

Daher sollte eine neue Gewerbefläche eine zusammenhängende Fläche von mindestens 6 ha umfassen. Aufgrund der Langfristigkeit von Flächenentwicklungen ist bereits heute damit zu beginnen, solche Flächen zu identifizieren und zu prüfen.

Eine oder mehrere bedarfsgerechte Flächen sind im Rahmen der Vermarktung großflächig anzubieten, Anfragen für kleinere Grundstücksflächen sind auf den Bestandsflächen – Voraussetzung ist die Qualifizierung des Bestandes - zu bedienen.

Die Suche nach einer oder ggf. zwei geeigneten Flächen erfolgt zunächst anhand von Indikatoren und wird mittels GIS im Zuge eines Ausschlussverfahrens durchgeführt. Dabei werden in einem ersten Schritt zunächst alle Flächen im Lünen Stadtgebiet, die

- gem. FNP als Bauflächen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Sondergebiete etc.),
- als Wasser-, Grün- (wie Parkanlagen, Friedhöfe) oder Waldflächen,
- als Naturschutzgebiete dargestellt werden,

ausgeschlossen.

Anschließend werden Splittersiedlungen, Versorgungsflächen sowie Ökokontoflächen ausgeschlossen und so Flächen identifiziert, die eine zusammenhängende Fläche von mindestens drei Hektar nicht unterschreiten.

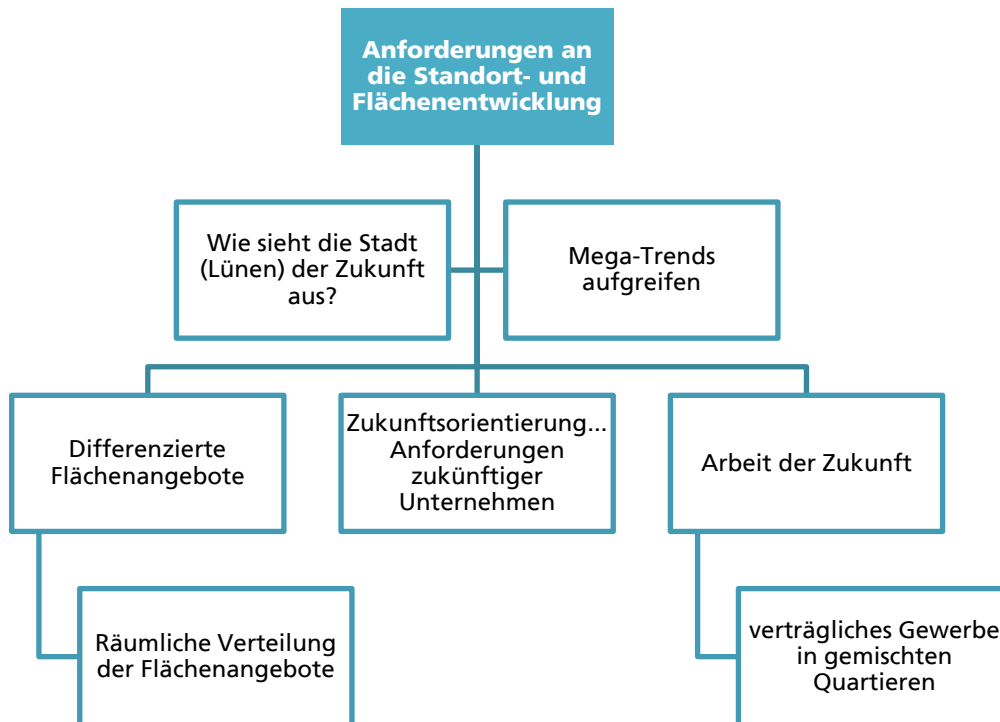
Übrig bleiben einzelne landwirtschaftliche Flächen im Siedlungsrandbereich, die teilweise bereits als Wohnbaupotentialflächen mit unterschiedlichen Entwicklungshorizonten im Rahmen des Masterplan Wohnen qualifiziert wurden und darüber hinaus teilweise Bestandteil des Regionalen Grünzugs sind. Daher werden die Informationen ergänzend dargestellt.

Hieraus ergibt sich bereits ein stark eingeschränktes Suchfeld bei der Identifizierung von größeren zusammenhängenden Flächen (blau dargestellt). Das Ergebnis ist Abbildung 44 zu entnehmen.

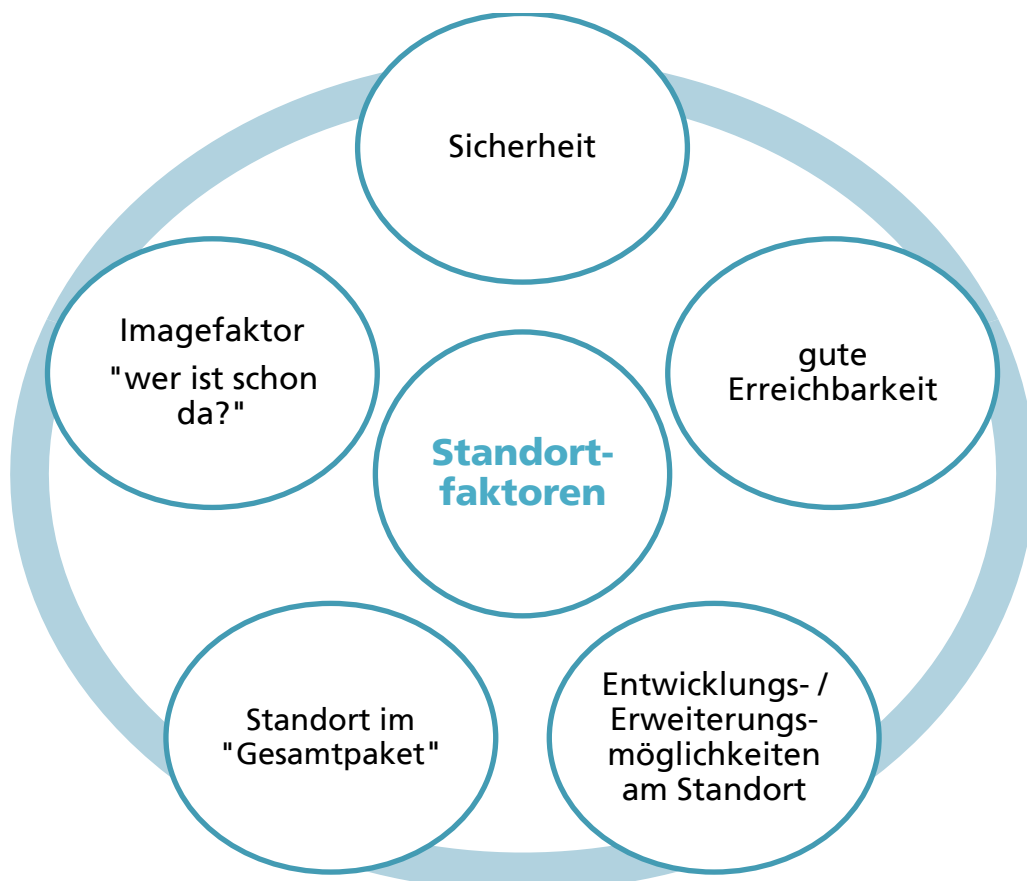


**Abbildung 44: Ergebnis der Flächenanalyse**  
Quelle: Stadt Lünen, eigene Darstellung

Als Anforderungen an die Standort- und Flächenentwicklung wurden im Rahmen eines internen Workshops am 13.04.2018, an dem der Verwaltungsvorstand, die Planungsabteilung sowie die Wirtschaftsförderung teilgenommen haben, die folgenden erarbeitet:



**Abbildung 45: Anforderungen an die Standort- und Flächenentwicklung**  
 Quelle: WZL, Stadt Lünen, eigene Darstellung



**Abbildung 46: Standortfaktoren**  
 Quelle: WZL, Stadt Lünen, eigene Darstellung

## Lünen

Darüber hinaus kann man sich in Lünen bzgl. der Anforderungen an Flächen lediglich über eine „Negativliste“ - Unternehmen oder Branchen, die man in keinem Fall haben möchte – einer Eingrenzung nähern, denn nur wenige Städte in Deutschland (Metropolen wie Hamburg und Berlin) können es sich leisten, Anfragen von Gewerbebetrieben abzulehnen, weil diese ggf. nicht in das Zielprofil der Stadt passen. Für Lünen trifft dieses Privileg leider nicht zu.

Dennoch sollen Unternehmen mit einer niedrigen Arbeitsplatzkennziffer (Beschäftigte pro m<sup>2</sup>) abgelehnt werden. Dazu zählen bspw. Unternehmen aus den Bereichen Transport, Lager, Transportlogistik und reiner KFZ-Handel. Um den ökologischen Zielen der gewerblichen Entwicklung zu entsprechen, sollen zudem durch Neuansiedlungen keine zusätzlichen Belastungen durch Immissionen auf Bestandsgebiete entstehen. Und auch die Erreichbarkeit der Gewerbeflächen ist in diesem Zusammenhang ein wichtiges Kriterium, wobei durch die Ausweisung einer neuen Fläche kein Zusatzverkehr durch die Innenstadt und Ortsteile produziert werden soll.

Bei Neuansiedlungen werden Unternehmen aus dem IT-Bereich oder aus dem Bereich „Grüne Energie“ bevorzugt. Auch die Analyse hat einen Nachholbedarf an Unternehmen aus dem tertiären Sektor ermittelt für die jedoch nicht zwingend GIB Flächen benötigt würden. Daher sind zusätzlich zum Bedarf an neuen Gewerbe- und Industriestandorten, Standorte für den Dienstleistungssektor im Stadtgebiet zu verorten, für die keine Ausweisung von GIB-Flächen erforderlich ist, sondern die Ausweisung von ASB-Flächen ausreichend ist. Urbane Standorte, in integrierter Lage, für nicht störendes Gewerbe sind zusätzlich zu identifizieren um das Portfolio der Standortentwicklungen zu erweitern. Hierzu zählen u.a. das Schlachthofgelände, die ehemalige Postfläche, der ehemalige Mercedes-Standort und der Preußenhafen.

Das Ergebnis in Abbildung 44 dient der weiteren Diskussionsgrundlage über die Ermittlung möglicher Potenzialflächen für die Gewerbeentwicklung in Lünen. Die Beurteilung der ermittelten Flächen erfolgte in dem internen Workshop. Abgeleitet aus den Ergebnissen des Workshops ist eine zweigleisige Strategie zu verfolgen, die sich auch auf die Anforderungen bzw. Eigenschaften an Flächen übertragen lässt. Zum einen ist der Bestand des produzierenden Gewerbes zu stärken und vor dem Hintergrund der Digitalisierung für die Zukunft zu qualifizieren. Dazu werden entsprechende Erweiterungsflächen benötigt. Zum anderen sollte die Stadt Lünen den Einstieg in das breite Themenfeld der Digitalisierung als Vorreiter nutzen und die Kernaufgaben Wissensstandort entwickeln und Wirtschaftsflächenwandel mitgestalten erfüllen. Dazu werden zum einen Flächen zur Ansiedlung von produzierenden Betrieben und Unternehmen, benötigt, sowie Flächen, die eine Funktionsmischung von Wohnen und Arbeiten ermöglichen und zum anderen Campusflächen, die einen Hochschulstandort in Lünen ermöglichen sollen.

Aufbauend auf diesem Ergebnis wurden in dem verwaltungsinternen Workshop am 13.04.2018 folgende Flächen aufgerufen und den unterschiedlichen Flächentypen zugeordnet.

Erweiterungsflächen	Campus-Flächen	Ansiedlungsflächen	Wohnen + Arbeiten	Bestandsentwicklung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• LASISE</li> <li>• Minister Achenbach (Umspannwerk)</li> <li>• Sportplatz Beckinghausen</li> <li>• Fläche ARA</li> <li>• Im Berge Ost (Erweiterung)</li> <li>• Im Geistwinkel</li> <li>• Stadthafen (Erweiterung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LünTec II</li> <li>• Bahnhof Preußen</li> <li>• Mercedes</li> <li>• Ehemaliger Schlachthof</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viktoria I/II</li> <li>• Klötersfeld</li> <li>• Gahmener Straße</li> <li>• Kamener Straße SLG</li> <li>• Krähenort</li> <li>• Welschenkamp</li> <li>• Derner Straße</li> <li>• STEAG</li> <li>• Herrenthey</li> <li>• Erlensundern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Preußenhafen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche KSB</li> </ul>

**Tabelle 6: Flächentypen und -zuweisung**

**Quelle: WZL, Stadt Lünen, eigene Darstellung**

Diese werden in Abbildung 47 verortet.



#### **4.3.1 Handlungsprogramm Flächen**

Neben der Bestandspflege als Kernaufgabe der Wirtschaftsförderung, worunter die Handlungsfelder übergeordnete Qualifizierungsmaßnahmen (Kap. 4.1) und die Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete (Kap. 4.2) zählen, wird die Entwicklung neuer Gewerbeflächen als ein weiteres Handlungsfeld definiert. Dieses ergibt sich aus den Kernaufgaben der Wirtschaftsförderung einen Wissensstandort zu entwickeln und den anstehenden Wirtschaftsflächenwandel zu integrierten Standorten für den Dienstleistungssektor mitzugestalten. Dieses Handlungsfeld und die damit verbundenen Maßnahmen erfordern jedoch vor allem Fläche, bzw. Flächen mit unterschiedlichen Anforderungen. Aus der Diskussion heraus wurde ein Handlungsprogramm für die in Tabelle 6 benannten Flächen erarbeitet, welches diese den folgenden Maßnahmen zuordnet:

- Flächenmobilisierung,
- Flächenentwicklung,
- Flächenvermarktung / Bestandsentwicklung sowie
- Neuentwicklung von Potenzialflächen

Die Bewertung einer möglichen Entwicklung der einzelnen Flächen zur Erweiterung bestehender Gewerbegebiete, als Campus-Standort, als Ansiedlungsfläche, als Fläche für Nutzungsmischungen aus Wohnen und Arbeiten oder zur Bestandsentwicklung erfolgt auf Grundlage des vorhandenen Planungsrechtes, ersichtlichen Restriktionen und Entwicklungshemmnissen und einer Einschätzung bzgl. des Entwicklungshorizontes im Folgenden:

##### ***Flächenmobilisierung***

- Fläche ARA (siehe Kapitel 4.2 „Flächenmobilisierung“)  
Die Eigentümer der Fläche blockieren eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich. Daher sind im weiteren Verfahren Gespräche mit den Eigentümer zu führen, deren Entwicklungsabsichten für die Fläche zu eruieren und etwaige Optionen zur Nutzung der Fläche aufzuzeigen. Sollte weiterhin keine Verkaufs- oder gewerbliche Entwicklungsbereitschaft bestehen, ist über Maßnahmen wie Flächentausch etc. zu informieren.

##### ***Flächenentwicklung***

Die im Folgenden aufgeführten Flächen sind strategisch gesehen nicht zur Deckung des berechneten Gewerbeflächenbedarfs im Umfang von acht Hektar vorzusehen, sondern als Flächen zu betrachten, die bereits als potenzielle Gewerbeflächen identifiziert wurden und einer Entwicklung als solche zugeführt werden sollen. Dabei unterliegen sie unterschiedlichen Restriktionen und Entwicklungshorizonten und bedienen unterschiedliche Standortanforderungen.

- Minister Achenbach (Umspannwerk)  
Die Fläche befindet sich im Gewerbegebiet Minister Achenbach und ist derzeit als Versorgungsfläche (Umspannwerk) vorgesehen, die jedoch nicht mehr benötigt wird. Die Bauleitpläne sind entsprechend zu ändern. So können bspw. rund 7.000 m<sup>2</sup> gewerbliche Erweiterungsflächen für vorhandene Betriebe geschaffen werden.
- Sportplatz Beckinghausen  
Angrenzend an den Solitärstandort eines dort ansässigen Gewerbebetriebes (Märkisch Tiefbau) befindet sich die ehemalige Sportplatzfläche, die für den ermittelten Bedarf an kleinteiligen Gewerbeflächen für z.B. kleine Handwerksbetriebe oder als Erweiterungsfläche des bestehenden Betriebes, entwickelt werden soll. Dazu müssen sowohl der Flächennutzungsplan geändert als auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Zudem ist



# Lünen

die Abstimmung mit der Regionalplanung erforderlich. Bei Entwicklung der Fläche könnten hier rund 15.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen für nicht störendes kleinteiliges Gewerbe entstehen.

- Ehem. Mercedes-Standort

Durch Umzug von Mercedes auf den Lindenplatz, ist der ehemalige Standort an prominenter Lage im Kreuzungsbereich Lange Straße / Viktoriastraße / Kurt-Schumacher Straße, in einem Umfang von ca. 12.000 m<sup>2</sup> zur Flächenentwicklung verfügbar geworden. Die Stadt Lünen gelangt im Rahmen eines Grundstückstausches Ende 2018 in den Besitz der sog. Mercedes-Fläche und beabsichtigt, sie einer neuen Entwicklung zuzuführen. Der hochwertige urbane Standort in integrierter Lage könnte, mit dem Ziel der Schaffung neuer Arbeitsplätze, u.a. als Standort für den Dienstleistungssektor fungieren, ein breites Spektrum hochwertiger Nutzungen ist denkbar. Je nach Nutzung wäre das Planungsrecht entsprechend anzupassen. Grundsätzlich bedarf es der Klärung der Entwicklungsoptionen und einer nachhaltigen, gemeinschaftlich getragenen Entwicklungsperspektive für das Grundstück. Um diesem Ziel näher zu kommen, wurde im Herbst 2018 eine eintägige moderierte Expertenwerkstatt durchgeführt, bei der lokale Akteure, Entscheider und externe Fachleute unterschiedlicher Fachdisziplinen zusammen kamen. Gemeinsam wurden, unter Berücksichtigung realistischer Rahmenbedingungen, Grundsatzentscheidungen, Entwicklungsoptionen und neue Ideen für den ehem. Mercedes-Standort generiert. Im Ergebnis entsteht neben einer bereits vorliegenden Dokumentation ein sogenannter Investorenbrief als „Exposé“ mit den definierten Rahmenbedingungen für die Neunutzung, die dann Grundlage sind für politische Entscheidungen und die weitere Strategie zur Vermarktung des Grundstücks.

- Ehemaliger Schlachthof

Der ehemalige Schlachthof wurde bereits, bis auf ein denkmalgeschütztes Gebäude, abgerissen. Der urbane Standort in integrierter Lage ist als möglicher Standort für die Entwicklung eines Hochschulstandortes oder für Dienstleistungsunternehmen in einem Umfang von rund 8.000 m<sup>2</sup> aufzuführen. Je nach Nutzung wäre das Planungsrecht entsprechend anzupassen.

- Derner Straße

Die Fläche an der Derner Straße ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lünen bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die Nähe zum geplanten Vollanschluss an die Autobahn A2 wäre die Fläche als Ansiedlungsfläche im Umfang von rund 47.000 m<sup>2</sup> grundsätzlich gut geeignet. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Vor allem die Eigentumsverhältnisse aber auch die topographischen Gegebenheiten und die schwierigen Baugrundverhältnisse erschweren eine kurzfristige Entwicklung der Fläche derzeit. Durch die Nähe zu vorhandener Wohnbebauung und dadurch geltender Schutzansprüche wäre der Standort voraussichtlich für nicht störendes Gewerbe geeignet.

- Preußenhafen

Auf rund 60.000 m<sup>2</sup> soll am Preußenhafen ein gemischtes Quartier entstehen, das neben Wohn- und Freizeitnutzungen auch Büroeinheiten sowie Dienstleistungsunternehmen miteinander vereinen kann. Erste Konzepte wurden bereits erarbeitet. Ein Aufstellungsbeschluss wurde bisher nicht gefasst. Bei der Planung müssen die Interessen angrenzender Unternehmer gewahrt werden. Hierzu haben bereits in 2018 Gespräche zwischen dem Dezernat IV, den Unternehmern und WZL stattgefunden.

## **Flächenvermarktung / Bestandsentwicklung**

- Fläche KSB

Die durch die bereits Ende 2013 eingestellte Produktion im KSB-Werk leerstehenden Immobilien wurden zum Teil bereits veräußert. Dennoch steht ein Teilbereich im Umfang von rund 3,6 ha noch zur Verfügung, der im Rahmen der Bestandsentwicklung / Qualifizierung von bestehenden Gewerbeflächen (siehe Kapitel 4.2) zu vermarkten ist.

## **Neuentwicklung von Potenzialflächen**

Folgende Flächen wurden zwar im Rahmen des Workshops als Optionen zur Neuentwicklung von Potenzialflächen genannt, sollten jedoch aus folgenden Gründen zunächst keiner gewerblichen Entwicklung zugeführt werden:

- Erweiterung Im Berge Ost  
In der Vergangenheit wurden bereits Bemühungen angestellt, das Gewerbegebiet Im Berge Ost auf die östlich angrenzenden Flächen um eine Bautiefe zu erweitern und so die vorhandene Erschließung zu nutzen. Das Planverfahren wurde aus verkehrstechnischen und damit verbundenen unverhältnismäßig hohen Kosten eingestellt. Die potenziellen, nördlich gelegenen Erweiterungsflächen, dienen als Ausgleichsflächen für das Gewerbegebiet Im Berge Ost und stehen damit für eine gewerbliche Erweiterung nicht zur Verfügung. Der Großteil der Flächen ist im Flächennutzungsplan als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Zudem sind die Flächen Bestandteil des Regionalen Grünzugs und werden darüber hinaus im aktuell gültigen Regionalplan als Flächen zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dargestellt.
- Gahmener Straße  
Die Freiflächen entlang der Gahmener Straße werden intensiv landwirtschaftlich durch die dort befindlichen Hofstellen genutzt. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen westlich der Gahmener Straße außerdem als Landschaftsschutzgebiet dar. Ein Teilbereich der im aktuell gültigen Regionalplan als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellten Gesamtfläche ist zudem Bestandteil des Regionalen Grünzugs. Kurz- bis mittelfristig ist von der Entwicklung dieser Grünfläche als potenzielle gewerbliche Ansiedlungsfläche abzusehen.
- Kamener Straße SLG  
Der aktuell gültige Regionalplan stellt die Fläche (ca. 11 ha) als Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung, Bestandteil des Regionalen Grünzugs und Waldbereich dar. Die Potenzialfläche ist Teil des Konzeptes zur Teilnahme an der IGA 2027. Zudem grenzt die Fläche direkt an das im Norden befindliche FFH-/ Natura2000-Gebiet und Naturschutzgebiet der Lippeaue „Im Mersche“ an. Schwierige Baugrundverhältnisse (sumpfige Böden) sowie Festsetzungen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes (FNP: Wald, Landschaftsschutzgebiet) würden eine gewerbliche Entwicklung als Ansiedlungsfläche in diesem Bereich zusätzlich erschweren, weshalb von einer solchen Entwicklung abzusehen ist.
- Krähenort  
Die Potenzialflächen werden im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt und auch als solche intensiv genutzt. Die verkehrliche Erreichbarkeit der Flächen ist über die vorhandene Erschließung für eine gewerbliche Ansiedlungsfläche ungeeignet. Von einer gewerblichen Entwicklung ist daher abzusehen.
- Erweiterung Stadthafen  
Die potenziellen Flächen zur Erweiterung des Stadthafens erstrecken sich auf rund 14 ha Waldflächen („Buchenberg“). Das Landschaftsschutzgebiet, welches unter anderem auch als regional bedeutsamer Orchideenstandort im Biotopkataster geführt wird, dient derzeit als Pufferzone zwischen den Flächen des Stadthafens und den nördlich angrenzenden Wohnstrukturen sowie als Bereich zur Erholung. Die Fläche ist im aktuell gültigen Regionalplan als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie als Waldbereich dargestellt. Aufgrund seiner Bedeutung für Natur und Landschaft ist von einer gewerblichen Entwicklung an diesem Standort kurz- bis mittelfristig abzusehen.

Die folgenden Potenzialflächen sollten nur unter den im Folgenden genannten Bedingungen für eine gewerbliche Entwicklung in Betracht gezogen werden:

- Bahnhof Preußen  
Die Flächen in einem Umfang von ca. 4,3 ha entlang der Bahnlinie werden im

# Lünen

Flächennutzungsplan als Waldflächen dargestellt. Der aktuell gültige Regionalplan stellt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Kurz- bis mittelfristig könnte der Bereich, vor allem aufgrund der direkten Lage am Preußenbahnhof, als Campus-Standort in Betracht gezogen werden.

- *Im Geistwinkel*  
Die Flächen in einem Gesamtumfang von ca. 30 ha könnten in untergeordnetem Umfang als Erweiterungsflächen der nördlich angrenzenden vorhandenen Gewerbestandorte Römerweg und Geistwinkel dienen. Umliegende Wohnnutzungen lösen Schutzansprüche aus und auch die verkehrliche Erschließung ist suboptimal, wodurch allenfalls Nutzungen durch kleinteilige, nicht störende Handwerksbetriebe denkbar wären. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Flächen für die Landwirtschaft und die südlichen Flächen zusätzlich als Landschaftsschutzgebiet dar. Der aktuell gültige Regionalplan sieht keine Schutzfunktionen für die Flächen vor (Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich).
- *Herrenthey Erweiterung*  
Im aktuell gültigen Regionalplan ist die Fläche Bestandteil des Regionalen Grünzugs. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als landwirtschaftliche Fläche dar. Die rund 15 ha umfassende Fläche könnte der Erweiterung des nördlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebietes Alte Herrenthey dienen. Jedoch ist eine externe Erschließung der Potenzialfläche nur in Verbindung der Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes Groppenbruch möglich.
- *LASISE*  
Am nördlichsten Rand des Lüner Stadtgebietes befindet sich das Sondergebiet „LASISE“ (Ladungssicherung Selm), welches angrenzend an die ehemalige Muna-Fläche (Luftwaffen-Hauptmunitionsanstalt) Erweiterungsflächen in einem Umfang von ca. 4 ha aufweist. Diese sind im Flächennutzungsplan jedoch als Kompensationsflächen dargestellt und verkehrlich schlecht erschlossen. Zudem weist der aktuell gültige Regionalplan für die Fläche entgegenstehende Freiraumfunktionen (Regionaler Grünzug, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung) aus. Die Entwicklung der Fläche ist damit mit planerischen Hürden behaftet, die jedoch nicht unüberwindbar sondern lediglich zeitintensiv sind.
- *Erlensundern*  
Die Fläche Erlensundern ist gesondert, als mittel- bis langfristige Entwicklungsfläche, zu betrachten da sie kurzfristig aufgrund unterschiedlicher Restriktionen (z. B. hoher Erschließungsaufwand, ungeklärte Kooperationsabsichten) nicht zu entwickeln ist und demnach den regionalplanerischen Bedarf kurzfristig nicht decken kann. Mittel- bis langfristig soll jedoch die Entwicklung dieser Flächen, möglicherweise als regionaler Kooperationsstandort für großflächige Ansiedlungsvorhaben, weiter betrieben werden.
- *STEAG*  
Die STEAG-Fläche ist als bedeutsame Entwicklungsfläche mit mittel- bis langfristiger Perspektive zu betrachten. Die Fläche bietet sich nach dem definitiven Stilllegungsbeschluss für den Kraftwerksbetrieb zum 31.12.2018 für eine gewerblich-industrielle Folgenutzung an. Folgerichtig ist sie im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans als regionaler Kooperationsstandort dargestellt. Die Fläche ist allerdings kurzfristig aufgrund unterschiedlicher Restriktionen (z.B. hoher Erschließungsaufwand, ungeklärte Entwicklungsabsichten, Standortsanierung etc.) nicht zu entwickeln und wird daher den aktuellen regionalplanerischen Bedarf nicht decken können. Dennoch wird die Entwicklung dieser Flächen, als regionaler Kooperationsstandort für großflächige Ansiedlungsvorhaben, schon jetzt intensiv vorangetrieben. Erste Schritte zur Einrichtung einer gemeinsamen Projektstruktur für die Standortentwicklung mit dem Eigentümer sind eingeleitet.

Auf Grundlage der Informationen von Entwicklungshorizonten und Flächengrößen wurden, durch Abstimmung der Teilnehmer des Workshops (Mehrfachnennungen waren möglich), folgende Flächen für die weitere Betrachtung als potenzielle Flächen zur kurzfristigen Neuentwicklung von Gewerbestandorten definiert:

- Viktoria I/II (Ansiedlungsfläche),
- Klötersfeld (Ansiedlungsfläche),
- Welschenkamp (Ansiedlungsfläche),
- LünTec II (Erweiterungsfläche Technologiezentrum / Campusfläche).

Über jede der drei potenziellen Ansiedlungsflächen (Viktoria I/II, Klötersfeld und Welschenkamp) könnte der kurzfristige regionalplanerische Bedarf von rund acht Hektar gedeckt werden. Darüber hinaus könnten durch die Entwicklung der Fläche am Technologiezentrum (LünTec II) zusätzliche Flächen für den Dienstleistungssektor bzw. innovative Unternehmen geschaffen werden, die nicht zwingend einer Ausweisung als GIB-Flächen bedürfen.

Um die Standortvor- und -nachteile sowie Entwicklungshemmnisse und Restriktionen zu ermitteln werden für die vier bevorzugten Flächen im Folgenden so genannte Entwicklungssteckbriefe erstellt.

### ENTWICKLUNGSSTECKBRIEF Viktoria I/II

#### LAGE UND BESTANDSSITUATION

Typ: Ansiedlungsfläche (Gewerbe / eingeschränktes Gewerbe / Gesundheitswirtschaft)



<b>Stadtteil</b>	Nord	<b>Haupterschließung</b>	Zwolle-Allee
<b>Gesamtgröße der potenziellen Entwicklungsfläche</b>	Ca. 42 ha	<b>Potenzielle Gewerbefläche</b>	Ca. 9 ha
<b>Eigentumsverhältnisse</b>	ein privater Eigentümer		
<b>Anbindung an bestehende gewerbliche Strukturen</b>	Ein Teilbereich im Süd-Osten des ehemaligen Zechenstandortes Viktoria I / II an der Zwolle-Allee gelegen, wird bereits gewerblich genutzt. Östlich der Zwolle-Allee befindet sich das Gewerbegebiet Westfalia.		
<b>Regionalplan</b>	Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzung (GIB)		
<b>FNP</b>	Gem. § 5 Abs. 1 S. 2 BauGB von der Darstellung ausgenommen. Mit Beschluss vom 10.04.2018 wurde die		

	<i>erforderliche 14. Änderung des FNP bereits angestoßen.</i>		
<b>Bebauungsplan</b>	<i>Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 229 „Viktoria Ost“ wurde am 03.05.2018 durch den Rat der Stadt Lünen gefasst.</i>		
<b>ERSCHLIESSUNG</b>			
	<b>Bewertungen</b>	<b>Anmerkung</b>	
<b>Entfernung zur nächsten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz (in Fahrminuten)</b>	4-13	<i>Ca. 1,0 km (2 Minuten, Auto) B54 ca. 2,2 km (4 Minuten, Auto) B61 ca. 8,3 km (13 Minuten, Auto) BAB A2 AS Kamen/Bergkamen</i>	
<b>ÖPNV-Haltestelle außerhalb (Erschließungsradius angrenzend)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein	Hauptbahnhof	
<b>Schienenähe</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Hafennähe</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>RESTRIKTIONEN / ENTWICKLUNGSHEMMNISSE</b>			
	<b>Vorhanden</b>	<b>Nicht vorhanden</b>	<b>Anmerkung</b>
<b>Schutzgebiet</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Biotop</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Bau- bzw. Bodendenkmal</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Altlastenverdacht</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Altstandort als Zeche und Kokerei  Altlastenauskunft beim Kreis Unna ist einzuholen</i>
<b>Schutzansprüche Umfeld</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Wohnbebauung im Norden angrenzend</i>
<b>Sonstige Restriktionen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Geplanter Forensik-Standort des Landes NRW hemmt die Entwicklung der Fläche seit Jahren.</i></li> <li><i>Im nördlichen Bereich sieht der Masterplan Wohnen eine mittelfristig entwickelbare Wohnbaufläche (Entwicklungshorizont bis 2030) vor</i></li> </ul>		
<b>Derzeitige Nutzung der Fläche</b>	<i>Brachfläche</i>		
<b>Entwicklungsaufwand / Entwicklungshorizont</b>	<i>Für eine gewerbliche Entwicklung eines Teilbereiches des ehemaligen Zechenstandortes ist die Darstellung des Flächennutzungsplanes zu</i>		

	<p>ändern. Dies wurde bereits mit Aufstellungsbeschluss (14. Änderung) vom 10.04.2018 angestoßen. Ein entsprechender Bebauungsplan ist für die Nutzung als Gewerbeflächen aufzustellen, der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2018 gefasst.</p> <p>Sollte eine Verlagerung des Forensik-Standortes auf dem Gelände erfolgen, wären die planungsrechtlichen Voraussetzungen kurzfristig (&lt;5 Jahren) zu erzielen und entsprechend eine gewerbliche Nutzung ebenfalls kurzfristig realisierbar.</p> <p>Der derzeit in Aufstellung befindliche Regionalplan hat die Darstellung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) zurückgenommen und stellt den für Gewerbe nutzbaren Bereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar (Regionalplanentwurf Stand April 2018). Hier wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Aufstellungsverfahren des Regionalplan Ruhr eine Stellungnahme der Stadt Lünen erfolgen, mit der Anregung der Anpassung der zeichnerischen Festlegung entsprechend den städtebaulichen Zielen für die Fläche Viktoria IIII.</p>
<b>Gesamtbewertung der Fläche</b>	<p>Aufgrund der im Norden angrenzenden Wohnstrukturen und der Nähe zur Innenstadt ist der Standort vorzugsweise als Gewerbefläche für Dienstleistungsunternehmen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe als eingeschränktes Gewerbegebiet zu entwickeln. Ein Teilbereich im Süd-Osten, nördlich angrenzend an den bestehenden Gewerbebetrieb, könnte als klassisches Gewerbegebiet entwickelt werden.</p> <p>Nach langen Diskussionen bzgl. eines Forensik-Standortes in Lünen und einer Kompromisslösung sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen kurzfristig geschaffen werden können.</p> <p>Die Erschließung an das überregionale Verkehrsnetz ist zwar nicht optimal, jedoch hat das die Entwicklung und Vermarktung der östlich angrenzenden Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Westfalia auch nicht negativ beeinträchtigt.</p> <p>Da die Flächen sich in der Hand eines Eigentümers befinden, sollten etwaige Verkaufsverhandlungen kurzfristig möglich sein.</p> <p>Mit der Fläche könnte der regionalplanerisch berechnete Bedarf an GIB-Flächen anteilig im Umfang von ca. 2 ha kurzfristig gedeckt werden. Die Ausweisung als nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet bedarf keiner GIB-Ausweisung, hier wäre die Ausweisung als ASB zielführend. Allerdings ist die Ausweisung eines klassischen Gewerbegebietes im Rahmen der Bauleitplanung hinsichtlich der Auswirkungen auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen im Bestand sowie in der Planung, zu überprüfen.</p> <p>Durch Umsetzung der Planung würde die Revitalisierung einer gewerblich-industriellen Brachfläche erzielt werden, was dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung trägt.</p>

## ENTWICKLUNGSSTECKBRIEF Klöttersfeld

### LAGE UND BESTANDSSITUATION

Typ: Ansiedlungsfläche (Gewerbe / eingeschränktes Gewerbe)



<b>Stadtteil</b>	Nord	<b>Haupterschließung</b>	Kurler Straße
<b>Gesamtgröße der potenziellen Entwicklungsfläche</b>	Ca. 10 ha	<b>Potenzielle Gewerbefläche</b>	Ca. 5 ha
<b>Eigentumsverhältnisse</b>	diverse Privateigentümer		
<b>Anbindung an bestehende gewerbliche Strukturen</b>	<p>Nördlich angrenzend an die Potenzialfläche befinden sich gewerbliche Strukturen.</p> <p>Die Potenzialfläche an der Derner Straße befindet sich in direkter Nähe westlich der Fläche.</p>		
<b>Regionalplan</b>	<p>Nördlicher Teilbereich: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)</p> <p>Südlicher Teilbereich: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich</p>		
<b>FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft		
<b>Bebauungsplan</b>	erforderlich		



ERSCHLIESSUNG			
	Bewertungen	Anmerkung	
<b>Entfernung zur nächsten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz (in Fahrminuten)</b>		<i>Der Bau des geplanten Autobahnvollanschluss (A2) in diesem Bereich soll Ende 2018 beginnen und würde die Fläche direkt erschließen.</i>	
<b>ÖPNV-Haltestelle außerhalb (Erschließungsradius angrenzend)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein	Bahnhof Preußen	
<b>Schienennähe</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Hafennähe</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
RESTRIKTIONEN / ENTWICKLUNGSHEMMNISSE			
	Vorhanden	Nicht vorhanden	Anmerkung
<b>Schutzgebiet</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Biotop</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Neben einem im Südwesten befindlichen Biotop handelt es sich hier auch um eine geschützte Bodenart</i>
<b>Bau- bzw. Bodendenkmal</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Altlastenverdacht</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Altlastenauskunft beim Kreis Unna ist einzuholen</i>
<b>Schutzansprüche Umfeld</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Wohnbebauung im Osten der Potenzialfläche (Außenbereich)</i>
<b>Sonstige Restriktionen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Potenzialfläche verfügt über einen ungünstigen Zuschnitt</li> </ul>		
<b>Derzeitige Nutzung der Fläche</b>	Fläche für die Landwirtschaft		
<b>Entwicklungsaufwand / Entwicklungshorizont</b>	<i>Der derzeit in Aufstellung befindliche Regionalplan sieht die Fläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) vor (Regionalplanentwurf April 2018). Dies entspricht jedoch nicht den Zielen der Stadt Lünen, die hier weiterhin die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereich vorsieht. Die von den Zielen der Regionalplanung abweichenden kommunalen Ziele werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Aufstellungsverfahren des Regionalplan Ruhr formuliert und sind im weiteren Verfahren der</i>		

	<p><i>Abwägung durch den RVR zu unterziehen. Neben der Änderung des Flächennutzungsplanes wäre auch ein Bebauungsplan zu erarbeiten. Dies könnte kurzfristig (&lt;5 Jahre) erfolgen. Dabei gilt es zu beachten, dass der ungünstige Zuschnitt der Fläche, die vorhandenen Wohnnutzungen, das Biotop sowie der geplante Autobahnvollanschluss zu bislang nicht vorhersehbaren Verzögerungen im Planverfahren führen könnten.</i></p>
<p><b>Gesamtbewertung der Fläche</b></p>	<p><i>Der ungünstige Zuschnitt, die vorhandenen Wohnnutzungen, das Biotop sowie der geplante Autobahnanschluss sind Restriktionen, die es im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu überwinden gäbe bzw. die die vollständige Nutzung der Fläche einschränken könnten. Die vorhandene Wohnbebauung könnte Schutzansprüche aufrufen, die die Nutzung der Fläche nur als eingeschränktes Gewerbegebiet nach sich ziehen könnte. Durch den Autobahnvollanschluss wäre jedoch eine optimale Erreichbarkeit der Fläche gewährleistet. Durch eine gemeinsame Entwicklung der Fläche Klötersfeld und der angrenzenden Fläche an der Derner Straße (46.500 m<sup>2</sup>) könnten Synergieeffekte genutzt werden.</i></p>

## ENTWICKLUNGSSTECKBRIEF Welschenkamp

### LAGE UND BESTANDSSITUATION

Typ: Ansiedlungsfläche (Gewerbe)



<b>Stadtteil</b>	Lippolthausen	<b>Haupterschließung</b>	Dortmunder Straße / B54
<b>Gesamtgröße der potenziellen Entwicklungsfläche</b>	14 ha	<b>Potenzielle Gewerbefläche</b>	10 ha
<b>Eigentumsverhältnisse</b>	Ein privater Eigentümer		
<b>Anbindung an bestehende gewerbliche Strukturen</b>	Östlich der Dortmunder Straße schließen sich die Gewerbegebiete Kupferstraße, Buchenberg sowie der Stadthafen an. Südlich des Kanals befindet sich das Gewerbegebiet Wethmarheide.		
<b>Regionalplan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich</li> <li>• Regionaler Grünzug</li> <li>• Schutz der Natur</li> </ul>		
<b>FNP</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche für die Landwirtschaft, Landschaftsschutzgebiet,</li> <li>• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,</li> </ul>		

	<i>Natur und Landschaft</i>		
<b>Bebauungsplan:</b>	<i>erforderlich</i>		
<b>ERSCHLIESSUNG</b>			
	<b>Bewertungen</b>	<b>Anmerkung</b>	
<b>Entfernung zur nächsten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz (in Fahrminuten)</b>	3	<i>ca. 2,0 km (3 Minuten, Auto) B236</i>	
<b>ÖPNV-Haltestelle außerhalb (Erschließungsradius angrenzend)</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein	<i>Nur ein kleiner Teilbereich im Norden ist über eine Bushaltestelle erschlossen.</i>	
<b>Schienennähe</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Hafennähe</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>RESTRIKTIONEN / ENTWICKLUNGSHEMMNISSE</b>			
	<b>Vorhanden</b>	<b>Nicht vorhanden</b>	<b>Anmerkung</b>
<b>Schutzgebiet</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Naturschutzgebiet Welschenkamp</i>
<b>Biotop</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Gesetzlich Geschütztes Biotop</i>
<b>Bau- bzw. Bodendenkmal</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Altlastenverdacht</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Altlastenauskunft beim Kreis Unna einholen</i>
<b>Schutzansprüche Umfeld</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Sonstige Restriktionen</b>	<i>Flächenverfügbarkeit</i>		
<b>Derzeitige Nutzung der Fläche</b>	<i>Fläche für die Landwirtschaft, Kleingartenanlage, Naherholung</i>		
<b>Entwicklungsaufwand / Entwicklungshorizont</b>	<i>Die Fläche könnte kurz- bis mittelfristig entwickelt werden. Dabei sind jedoch große Hürden zu überwinden. Neben der Änderung des Regionalplanes sind der Flächennutzungsplan zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen.</i>		
<b>Gesamtbewertung der Fläche</b>	<i>Das Naturschutzgebiet Welschenkamp bildet eine räumliche Zäsur zwischen den Industrie- und Gewerbeschwerpunkten Lippolthausen, Buchenberg und Wethmarheide und dient der landschaftsorientierten, siedlungsnahen Erholung der mit nutzbaren Grünflächen unterversorgten Wohnquartiere in diesem Bereich.</i>		

	<p><i>Eine Inanspruchnahme der dargestellten Fläche würde eine Einengung des regionalen Nord-Süd Grünzuges bedeuten und die Pufferzone zwischen der B54 und dem Kernbereich des Naturschutzgebietes zerstören. Zudem würden Ausgleichmaßnahmen in hohem Umfang erforderlich werden, die an anderer Stelle vorgenommen oder in Form von hohen Ersatzgeldzahlungen erbracht werden müssten.</i></p> <p><i>Darüber hinaus würde eine Ausweisung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle den übergeordneten Zielen widersprechen. Der Regionalplan hat im Rahmen der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans NRW konkretisierende zeichnerische und textliche Festlegungen zum Freiraum zu treffen. Sowohl im geltenden als auch in dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Ruhr ist der Bereich „Welschenkamp“ als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, Bereich zum Schutz der Natur, Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung und als Regionaler Grünzug zeichnerisch festgelegt. Die Inanspruchnahme der Fläche für gewerbliche oder industrielle Zwecke widerspricht damit insbesondere Ziel 7.1-5 (Erhalt und Entwicklung regionaler Grünzüge) sowie Ziel 7.2-2 (Erhalt und Entwicklung von Gebieten für den Schutz der Natur) und Ziel 7.2-3 (Vermeidung von Beeinträchtigungen in Gebieten für den Schutz der Natur) des Landesentwicklungsplans NRW. Eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung oder eine Änderung des Regionalplans erscheinen vor diesem Hintergrund aufwendig und kaum möglich.</i></p>
--	--

## ENTWICKLUNGSSTECKBRIEF LünTec Erweiterungsfläche

### LAGE UND BESTANDSSITUATION

Typ: Erweiterungsfläche Technologiezentrum / Campusstandort



<b>Stadtteil</b>	<i>Brambauer</i>	<b>Haupterschließung</b>	<i>Am Brambusch</i>
<b>Gesamtgröße der potenziellen Entwicklungsfläche</b>	<i>Ca. 1,6 ha</i>	<b>Potenzielle Gewerbefläche</b>	<i>1,5 ha</i>
<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<i>Ein öffentlicher Eigentümer</i>		
<b>Anbindung an bestehende gewerbliche Strukturen</b>	<i>Die Fläche könnte der Erweiterung des ansässigen Technologiezentrums dienen. Zudem befinden sich südlich der Fläche die Gewerbegebiete Im Berge und Im Berge Ost.</i>		
<b>Regionalplan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Waldbereiche</i></li> <li>• <i>Regionaler Grünzug</i></li> <li>• <i>Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung</i></li> </ul>		
<b>FNP</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Grünfläche</i></li> <li>• <i>Flächen für Wald</i></li> </ul>		
<b>Bebauungsplan</b>	<i>erforderlich</i>		

ERSCHLIESSUNG			
	Bewertungen	Anmerkung	
<b>Entfernung zur nächsten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz (in Fahrminuten)</b>	4	ca. 3 km (4 Minuten, Auto) B54	
<b>ÖPNV-Haltestelle außerhalb (Erschließungsradius angrenzend)</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Schienennähe</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Hafennähe</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
RESTRIKTIONEN / ENTWICKLUNGSHEMMNISSE			
	Vorhanden	Nicht vorhanden	Anmerkung
<b>Schutzgebiet</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Biotop</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Bau- bzw. Bodendenkmal</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Altlastenverdacht</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Ehemaliger Zechenstandort</i>  <i>Altlastenauskunft beim Kreis Unna einholen</i>
<b>Schutzansprüche Umfeld</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Sonstige Restriktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenverfügbarkeit einer Teilfläche</li> <li>• Verfügbarkeit öffentlicher Stellplätze im Gewerbegebiet / Straßenraum</li> </ul>		
<b>Derzeitige Nutzung der Fläche</b>	Wald		
<b>Entwicklungsaufwand / Entwicklungshorizont</b>	<p>Die Fläche könnte grundsätzlich kurzfristig als Erweiterungsfläche entwickelt werden. Eine regionalplanerische Anpassung ist aufgrund des geringen Flächenumfangs nicht erforderlich, dennoch ist eine Anfrage an die Regionalplanung zu stellen, dessen Entscheidung zugunsten einer gewerblichen Erweiterung im Ermessensspielraum der Regionalplanungshörde liegt.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind erforderlich und aufgrund der Darstellung im FNP als Wald als Entwicklungshemmnis zu betrachten.</p>		
<b>Gesamtbewertung der</b>	Die Entwicklungssteuerung der Erweiterungsflächen wird durch das		

<b>Fläche</b>	<p><i>Grundstückseigentum erheblich erleichtert: der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich im Eigentum der Stadt Lünen bzw. der LünTec GmbH als städtischer Tochtergesellschaft. Darüber hinaus ist die verkehrliche Erschließung der Flächen bereits gewährleistet. Lediglich die topografischen Gegebenheiten der Erweiterungsfläche „Im Berge Ost“ schränken eine restriktionsfreie Vermarktung ggf. ein. Insgesamt werden die Vermarktungschancen der beiden Erweiterungsflächen auch vor dem Hintergrund der etablierten Marken „Technologiezentrum“ und „Arbeiten im Park“ als positiv bewertet. Voraussetzung für die Erweiterungsfläche „Im Berge Ost“ ist allerdings eine überzeugende Lösung der Stellplatzprobleme im Gewerbepark.</i></p>
---------------	---



## 5. Resümee und Ausblick

Aktuelle Untersuchungen wie z.B. das Gewerbliche Flächenmanagement Ruhr bestätigen, dass sich gerade die Gewerbe- und Industrieflächen in der Metropolregion als Jobmotoren erweisen. Rund zwei Drittel des Beschäftigungszuwachses findet auf diesen Flächen statt. Damit das so bleibt, ist die große Herausforderung aller beteiligten Akteure, jederzeit quantitativ wie qualitativ ausreichende Flächenangebote bereitzustellen. Diese Aufgabe ist umso ehrgeiziger, da ein erheblicher Anteil der gewerblich-industriellen Flächenpotenziale mit Nutzungsrestriktionen unterschiedlichster Art belegt ist. Der beharrliche Abbau dieser Nutzungsrestriktionen wird zur Daueraufgabe für Städte, Kreise und alle anderen Akteure am Flächenmarkt unserer Region.

Unisono gelten diese Aussagen auch für den lokalen Gewerbeflächenmarkt in Lünen. Hier trifft eine positive gesamtwirtschaftliche Situation mit der damit verbundenen Investitionsbereitschaft der Unternehmen auf ein schwindendes, immer öfter mit Nutzungsrestriktionen belegtes, Gewerbe- und Industrieflächenangebot. Verstärkt wird diese Situation durch ein beständig abnehmendes Portfolio eigener Flächen der Stadt. Das Grundstückseigentum ist der entscheidende Faktor für eine Kommune, wenn im Rahmen der gewerblichen Bestandssicherung und -entwicklung agil und zielgerichtet gehandelt werden muss. Hier muss das klassische Instrumentarium der kommunalen Bodenvorratspolitik neu belebt werden, um zukünftig wieder als starker, angebotsorientierter Akteur auf dem Flächenmarkt auftreten zu können. Dabei sind selbstverständlich die sich immer rascher ändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (z.B. in der Energieerzeugung) oder die dynamischen Technologiesprünge, wie beispielsweise in der Digitalisierung, aufmerksam zu beobachten.

Neben der Mobilisierung planungsrechtlich gesicherter Gewerbe- und Industrieflächenpotenziale durch den systematischen Abbau von Nutzungs- und Eigentumsrestriktionen gehört die Entwicklung neuer Flächenpotenziale zur Pflichtaufgabe der Stadt Lünen. Das vorliegende Gewerbeflächenentwicklungskonzept, basierend auf einer fundierten Bestandsanalyse und -bewertung, soll dazu den methodischen Leitfaden und Werkzeugkasten für die Umsetzung bilden. Die Bereitstellung von Grund und Boden als Produktionsfaktor für den unternehmerischen Erfolg einerseits und ein funktionierendes Gesamtsystem Stadt andererseits bleibt auch zukünftig eine wichtige Maxime kommunalen Handelns!

Die vorliegende umfassende Untersuchung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Lünen, des vorhandenen Bestandes an Gewerbe- und Industrieflächen und der potenziell verfügbaren Flächen zur Umwandlung in Gewerbegebiete lässt folgende Grundfeststellungen zu:

1. Eine erstmals seit Jahrzehnten erreichte AL Quote von 9,6 % kann durchaus als positives Zwischenergebnis gesehen werden. Keinesfalls gibt es jedoch einen Automatismus, dass die Arbeitslosenquote weiter rückläufig sein wird. Dieses wird vor allem deutlich, wenn man in Betracht zieht, dass die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in den zurückliegenden fünf Jahren maßgeblich mit der Zurverfügungstellung von Gewerbeflächen verknüpft war – und dass die Stadt nun für die allermeisten Unternehmen nicht mehr über geeignete Flächen verfügt!
2. Mangels vorhandener Flächenangebote war die Stadt Lünen in der Vergangenheit auch eher reaktiv tätig – sprich Anfragen wurden entgegengenommen und – mit Erfolg – bearbeitet. Der Schluss, dass bei einer besseren Flächenverfügbarkeit eine Vielzahl an weiteren Unternehmen den Weg nach Lünen gefunden hätte, liegt zumindest nahe.
3. Auch für die Erweiterung von ansässigen Unternehmen sind kaum mehr Reserveflächen verfügbar. Es ist somit zu befürchten, dass erfolgreiche Unternehmen den Standort verlassen könnten und die Entwicklung des Arbeitsmarktes nicht nur verlangsamen sondern gar umkehren!

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken – sofern das noch möglich ist – können folgende Aussagen für das Gewerbeflächenentwicklungskonzept als zentral erachtet werden:

1. Um den Rückstand an Beschäftigten im ersten Arbeitsmarkt aufzuholen, bedarf es eines Angebotes an geeigneten Gewerbeflächen.
2. Es gibt nicht „die eine Fläche“, die den aktuellen und zukünftigen Bedarf an Gewerbeflächen decken kann.
3. Vielmehr benötigt die Stadt Flächen für die Qualifizierung („Campusflächen“), Flächen für kleineres Gewerbe und Dienstleistung in Kombination mit Wohnen und Flächen für die Erweiterung und Ansiedlung von neuen Industriebetrieben.
4. Strategisch könnte der Bedarf für Erweiterungen und Neuansiedlungen auf dem Gelände des STEAG Kraftwerkes gedeckt werden. Diese Fläche ist auch im neuen Regionalplan für eine solche Entwicklung vorgesehen und ihr wird überregionale Bedeutung zugemessen. Ob, wann und zu welchen Kosten diese Fläche für Gewerbe in Lünen zu Verfügung stehen wird, ist jedoch noch völlig unklar. Auch ist frühestens in fünf Jahren mit der (teilweisen) Verfügbarkeit zu rechnen, da Herunterfahren, Rückbau, Altlastensanierung und Erschließung Zeit in Anspruch nehmen werden. Dennoch muss die Stadt Lünen alles daran setzen diese Fläche, ggf. mit Partnern, zu entwickeln.
5. Deutlich aufwändiger und mit erheblichen Planungsrisiken verbunden wäre eine Erschließung des Gebietes Erlensundern, welches daher zunächst mit zweiter Priorität zu verfolgen ist.
6. Für Kleingewerbe bieten sich verschiedene, relativ kurzfristig verfügbare Flächen an. Als Beispiel sei hier das Gebiet Derner Straße, ggf. im Verbund mit Klötters Feld, zu nennen. Im Norden Lünens sollte nochmals versucht werden die ARA Fläche einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.
7. Campus Flächen sind am ehesten im Gewerbegebiet Im Berge bzw. Im Berge Ost, auf dem alten Schlachthofgelände oder im Rahmen der Entwicklung von Viktoria I/II vorzusehen. Der Ausbau des Lüntec für IT, Smart City/Digitalisierung, Kreislaufwirtschaft und Gesundheitswesen mit Ansiedlung einer Hochschule, sollte hierbei Priorität besitzen.
8. Die größte Herausforderung – insbesondere um weiter die aktuell positive Konjunktur ausnutzen zu können – stellt der akute Mangel an Erweiterungsflächen und Flächen für Neuansiedlungen der Größenordnung 2 bis 3 ha ggf. zuzüglich Reserve für weiteres Wachstum, dar. Hier kann die Stadt Lünen aktuell keine Flächen anbieten, muss interessierte Unternehmen abweisen. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob nicht auch Flächen in die Überlegungen miteinbezogen werden müssen, die in der Vergangenheit als weniger geeignet verworfen wurden. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung wäre hier an erster Stelle der einstreifige Ausbau des Welschenkamp, entlang der B54, zu prüfen. Als Standort für Moderne Fertigung (vergleichbar mit Unternehmen wie SIBA, Jung u.a.) könnten hier innerhalb von 4 bis 5 Jahren ca. 10 ha hochwertige Gewerbefläche gewonnen werden, welche den großen Vorteil hätte, den Verkehr aus der Stadt heraus zu halten. Darüber hinaus entstünde so ein attraktives „Tor in die Stadt“. Dem Wunsch der Wirtschaftsförderung stehen jedoch die übergeordneten Ziele der Regionalplanung sowie städtebauliche und naturschutzrechtliche Belange entgegen (siehe Kapitel 4.3.2). Neben einer sehr aufwendigen, wenn überhaupt umsetzbaren Änderung des Regionalplanes wären anschließend der Flächennutzungsplan zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen. Zudem bildet das Naturschutzgebiet Welschenkamp eine räumliche Zäsur zwischen den Industrie- und Gewerbeschwerpunkten Lippolthausen, Buchenberg und Wethmarheide und dient der landschaftsorientierten, siedlungsnahen Erholung der mit nutzbaren Grünflächen unterversorgten Wohnquartiere in diesem Bereich. Eine Inanspruchnahme der dargestellten Fläche würde eine Einengung des regionalen Nord-Süd Grünzuges bedeuten und die Pufferzone zwischen der B54 und dem Kernbereich des Naturschutzgebietes zerstören. Zudem würden Ausgleichmaßnahmen in hohem Umfang erforderlich werden, die an anderer Stelle vorgenommen oder in Form von hohen Ersatzgeldzahlungen erbracht werden müssten.

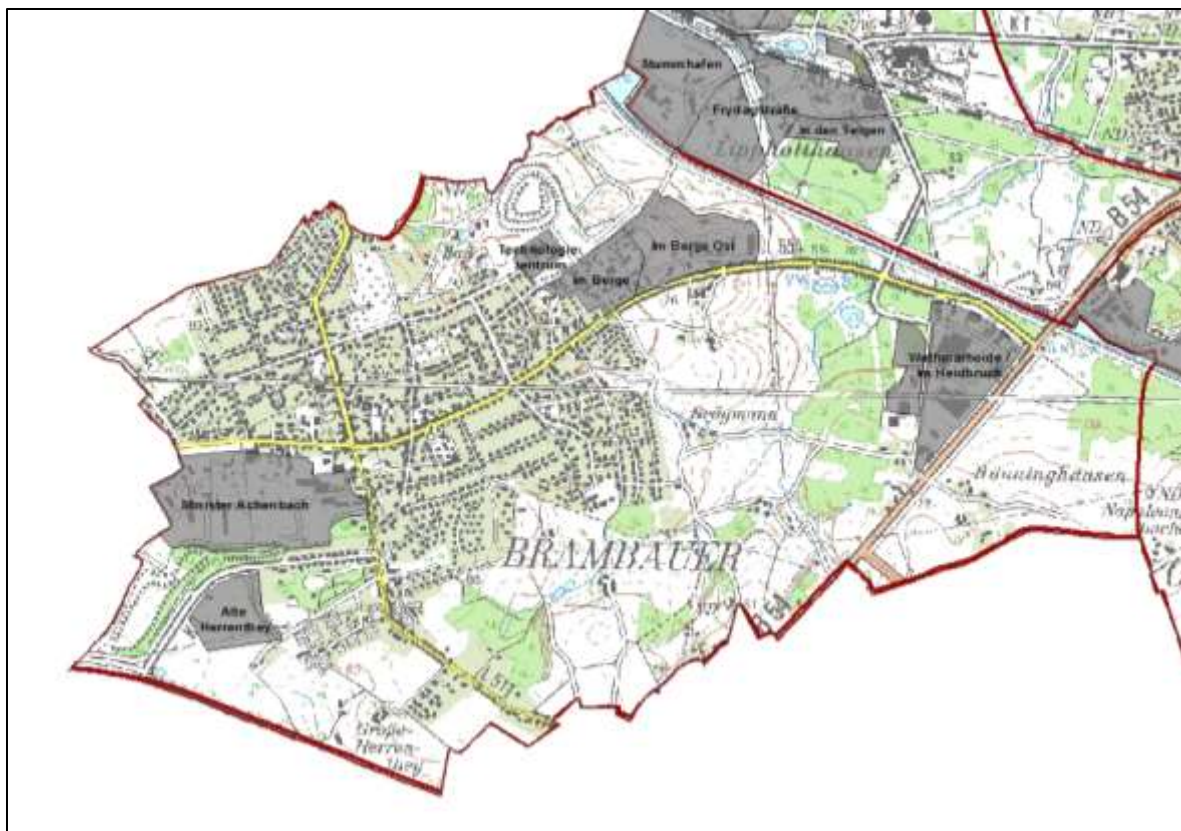
9. Die Entwicklung aller zuvor genannten Flächen sollte kurzfristig geprüft und angegangen werden, um nicht dem positiven Trend am Lüner Arbeitsmarkt entgegen zu arbeiten. Dies erfordert zwingend eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit von Politik und Verwaltung unter Einbeziehung der Bürgerschaft.
10. Die reine Erschließung von Gewerbeflächen, ohne gleichzeitige Bereitstellung von Wohnraum in entsprechender Qualität und ohne Verbesserung des Freizeit- und Kulturangebotes, insbesondere für Junge Menschen, würde nicht zu den bestmöglichen Ergebnissen für die Stadt führen.

**Steckbriefe Gewerbegebiete**

**Brambauer**

In Brambauer befinden sich folgende Gewerbegebiete:

- Minister Achenbach
- Alte Herrenthey
- Technologiezentrum
- Im Berge
- Im Berge Ost
- Wethmarheide / Im Heidbruch



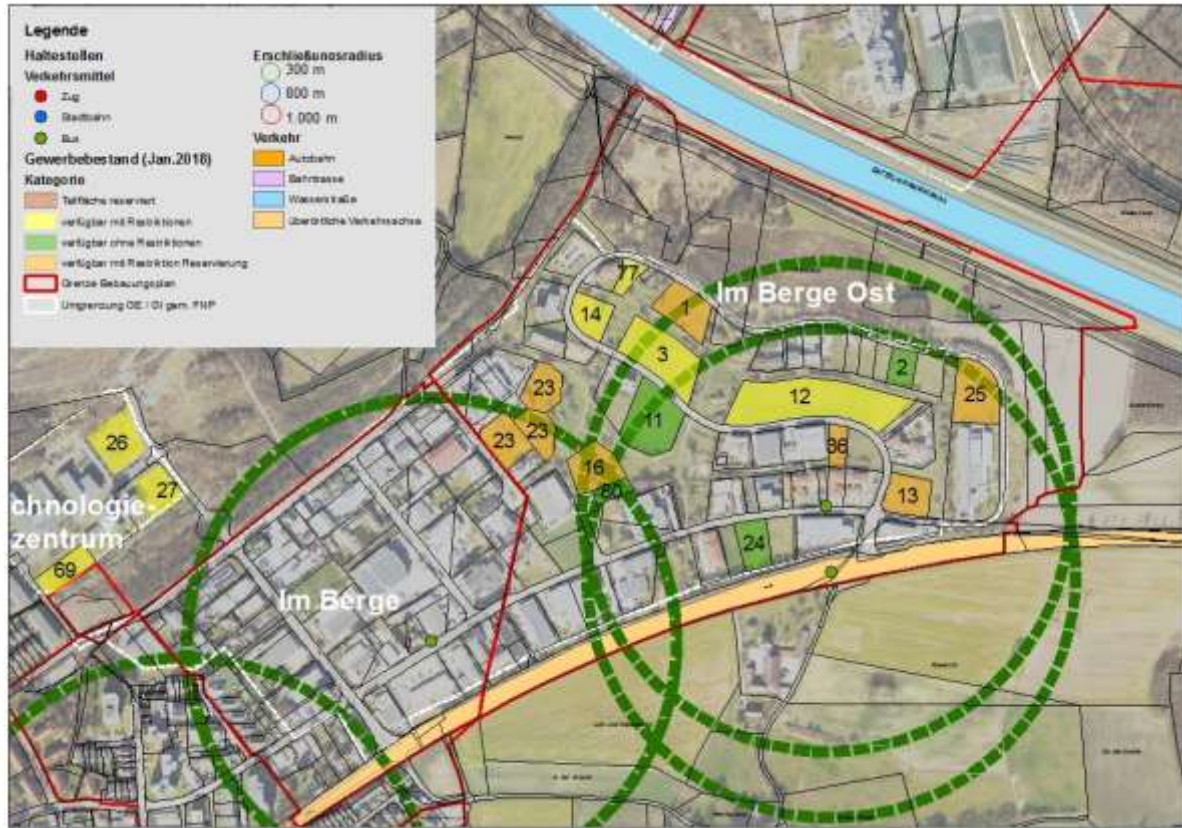
**Abbildung 48: Gewerbegebiete in Brambauer**  
Quelle: Stadt Lünen, eigene Darstellung

## Gewerbegebiet Im Berge Ost

### LAGE UND BESTANDSSITUATION

**Typ:** Gewerbepark

**Image:** Arbeiten im Park



<b>Stadtteil</b>	<i>Brambauer</i>	<b>Haupterschließung</b>	<i>Brambauerstraße</i>
<b>Gesamtgröße (der gewerblichen / industriellen Fläche)</b>	<i>21 ha</i>	<b>Verfügbare Fläche</b>	<i>48.000 m<sup>2</sup>, Grundstücke von 800 m<sup>2</sup> bis 10.000 m<sup>2</sup></i>
<b>Eigentumsverhältnisse verfügbare Fläche</b>	<i>Stadt Lünen</i>		
<b>Standortprägende Betriebe / Branchen</b>	<i>Handwerk, Dienstleistung, Großhandel</i>		
<b>Regionalplan</b>	<i>Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzung (GIB)</i>	<b>FNP</b>	<i>Gewerbliche Baufläche</i>
<b>Bebauungsplan</b>	<i>Nr. 157 „Im Berge Ost“</i>	<b>Vermarktungsregulierungen durch Festsetzungen</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Erläuterung restriktive Festsetzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Gestaltungsfestsetzungen</i></li> </ul>		

### ERSCHLIESSUNG

	<b>Bewertungen</b>	<b>Anmerkung</b>	
<b>Ausreichend Stellplätze vorhanden</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein	<i>Bedarf an öffentlichen Stellplatzflächen</i>	
<b>Entfernung zur nächsten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz (in Fahrminuten)</b>	2	<i>ca. 2 km (2 Minuten, Auto) bis zur B54</i>	
<b>ÖPNV innerhalb</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>ÖPNV-Haltestelle außerhalb (Erschließungsradius angrenzend)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein	Bus	
<b>Schienennähe</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Hafennähe</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>RESTRIKTIONEN / ENTWICKLUNGSHEMMNISSE</b>			
	<b>Vorhanden</b>	<b>Nicht vorhanden</b>	<b>Anmerkung</b>
<b>Biotop</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Bau- bzw. Bodendenkmal</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Altlastenverdacht</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Schutzansprüche Umfeld</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Eingeschränktes Gewerbegebiet</i>
<b>Strom</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Gas</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Wasser</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Innere Erschließung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Breitband</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Grundstücksparzellierung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Mit Ausnahme der Grundstücke 3 u. 12 keine Teilung möglich</i>
<b>Sonstiges</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schwierige Baugrundeignungen erschweren die Vermarktung</li> <li>• Topographische Probleme</li> </ul>		
<b>GESAMTBEWERTUNG DES GEWERBEGEBIETES (Aussagen zu Restriktionen, Aktivierbarkeit, Handlungsempfehlung, weiteres)</b>			

## Lünen

*Trotz der hohen Zugriffsmöglichkeit auf die Flächen wird die Vermarktung durch die topographischen Verhältnisse in Verbindung mit dem Grundstückszuschnitt teilweise erheblich erschwert und bildet somit die größte Nutzungseinschränkung. Hier bestehen höhere Anforderungen an die spätere Objektplanung der Kaufinteressenten.*

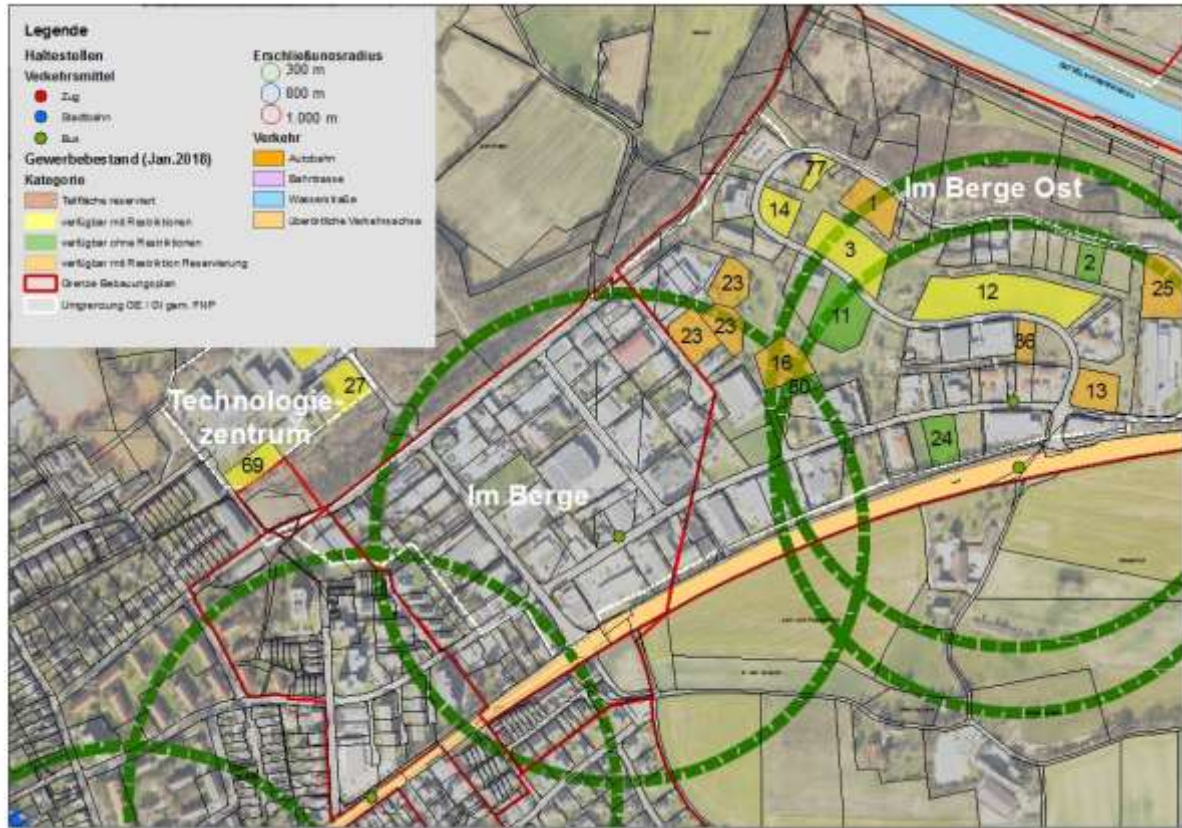
*Flächen sind aufgrund der Eigentumssituation grundsätzlich kurzfristig verfügbar. Zudem ist die Anzahl verfügbarer Stellplätze zu überprüfen und ggf. durch planerische Maßnahmen zu erhöhen.*

*Aufgrund der Umfeldnutzungen wird für die vakanten Liegenschaften eine Nutzungsmischung aus Handwerk, Dienstleistungen und Handel gesehen.*

## Gewerbegebiet Im Berge

### LAGE UND BESTANDSSITUATION

**Typ:** Gewerbebestandort



<b>Stadtteil</b>	<i>Brambauer</i>	<b>Haupterschließung</b>	<i>Brambauerstraße</i>
<b>Gesamtgröße (der gewerblichen / industriellen Fläche)</b>	<i>ca. 12 ha</i>	<b>Verfügbare Fläche</b>	<i>keine</i>
<b>Standortprägende Betriebe / Branchen</b>	<i>u.a. Dienstleistungen, Catering, Handwerk, Handel</i>		
<b>Regionalplan</b>	<i>Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzung (GIB)</i>	<b>FNP</b>	<i>Gewerbliche Baufläche</i>
<b>Bebauungsplan</b>	<i>Nr. 30 „Im Berge“</i>		



## Gewerbegebiet Technologiezentrum (LÜNTEC)

### LAGE UND BESTANDSSITUATION

**Typ:** Technologiezentrum

**Image:** Innovative Nutzungen



<b>Stadtteil</b>	Brambauer	<b>Haupterschließung</b>	Am Brambusch
<b>Gesamtgröße (der gewerblichen / industriellen Fläche)</b>	ca. 3,5 ha	<b>Verfügbare Fläche</b>	7.500 m <sup>2</sup> , Grundstücke ab 2.000 m <sup>2</sup> – 3.000 m <sup>2</sup>
<b>Eigentumsverhältnisse verfügbare Fläche</b>	LÜNTEC		
<b>Standortprägende Betriebe / Branchen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>IT, Start Up's, Forschung</li> </ul>		
<b>Regionalplan</b>	Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzung (GIB)	<b>FNP</b>	Gewerbliche Baufläche
<b>Bebauungsplan</b>	§ 34 BauGB	<b>Vermarktungsregularien durch Festsetzungen</b>	□
<b>Erläuterung restriktive Festsetzungen</b>			

### ERSCHLIESSUNG

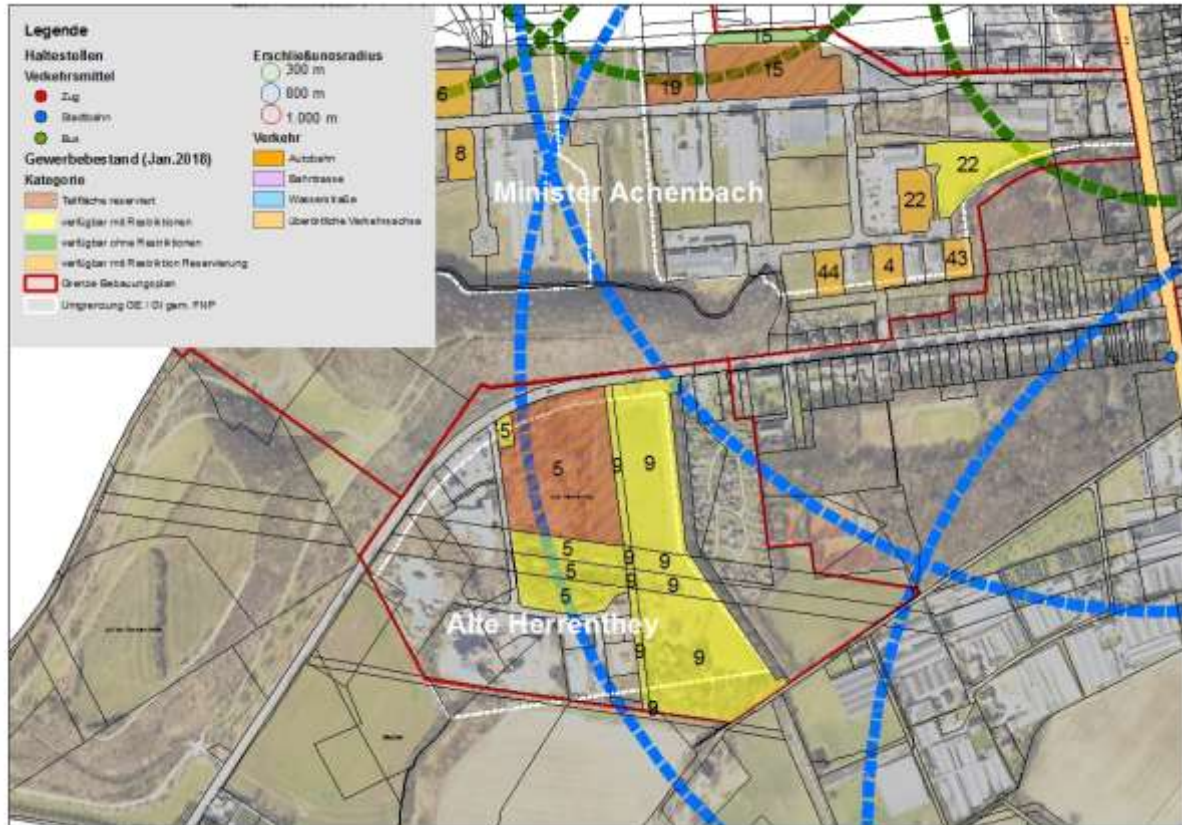
	<b>Bewertungen</b>	<b>Anmerkung</b>	
<b>Ausreichend Stellplätze vorhanden</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Entfernung zur nächsten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz (in Fahrminuten)</b>	4	ca. 3 km (4 Minuten, Auto) B54	
<b>ÖPNV innerhalb</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>ÖPNV-Haltestelle außerhalb (Erschließungsradius angrenzend)</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Schienenähe</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Hafenähe</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>RESTRIKTIONEN / ENTWICKLUNGSHEMMNISSE</b>			
	<b>Vorhanden</b>	<b>Nicht vorhanden</b>	<b>Anmerkung</b>
<b>Biotop</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Bau- bzw. Bodendenkmal</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Altlastenverdacht</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Auf Fläche Nr. 69
<b>Schutzansprüche Umfeld</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kindertagesstätte
<b>Strom</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Gas</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Wasser</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Innere Erschließung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Breitband</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Grundstücksparzellierung</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Sonstiges</b>			
<b>GESAMTBEWERTUNG DES GEWERBEGEBIETES (Aussagen zu Restriktionen, Aktivierbarkeit, Handlungsempfehlung, weiteres)</b>			
<p>Die Flächen sollten entweder einer Erweiterung des Technologiezentrums oder anderen arbeitsplatzintensiven Ansiedlungen der IT-Branche, Start Up's etc. vorbehalten bleiben. Um den Standort städtebaulich attraktiv zu gestalten, sollte Wert auf hochwertige Architektur gelegt werden.</p>			

## Gewerbegebiet Alte Herrenthey

### LAGE UND BESTANDSSITUATION

**Typ:** *Gewerbestandort*

**Image:** *Robuste Nutzungen*



<b>Stadtteil</b>	<i>Brambauer</i>	<b>Haupterschließung</b>	<i>Elsa-Brändström-Straße</i>
<b>Gesamtgröße (der gewerblichen / industriellen Fläche)</b>	<i>12 ha</i>	<b>Verfügbare Fläche</b>	<i>78.000 m<sup>2</sup>, Grundstücke ab 35.000 m<sup>2</sup></i>
<b>Eigentumsverhältnisse verfügbare Fläche</b>	<i>Privat (zwei Eigentümer)</i>		
<b>Standortprägende Betriebe / Branchen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baustoffrecycling, Tiefbau (Bodendeponie)</li> </ul>		
<b>Regionalplan</b>	<i>Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzung (GIB)</i>	<b>FNP</b>	<i>Gewerbliche Baufläche</i>
<b>Bebauungsplan</b>	<i>Nr. 78 „Alte Herrenthey“</i>	<b>Vermarktungsregularien durch Festsetzungen</b>	□
<b>Erläuterung restriktive Festsetzungen</b>			
<b>ERSCHLIESSUNG</b>			

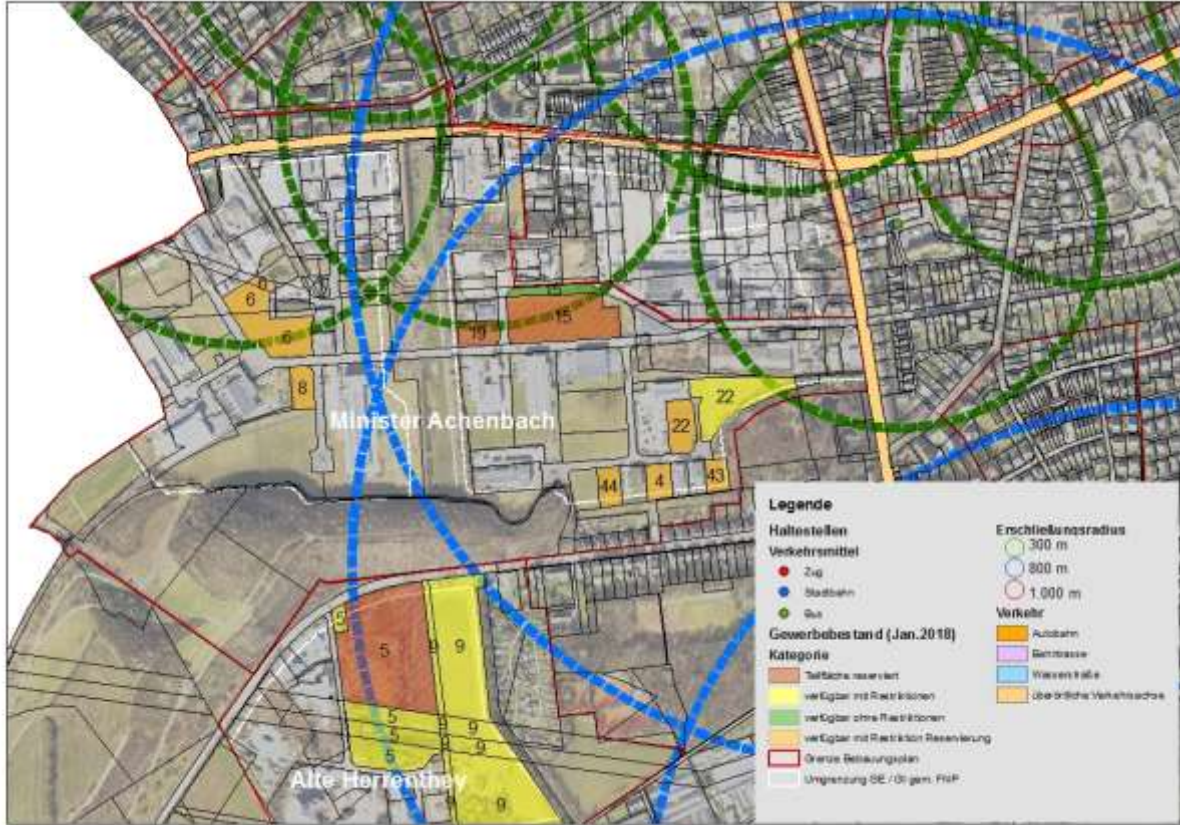
	<b>Bewertungen</b>	<b>Anmerkung</b>	
<b>Ausreichend Stellplätze vorhanden</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein	<i>Bisher kein öffentlicher Parkraum</i>	
<b>Entfernung zur nächsten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz (in Fahrminuten)</b>	4-6	<i>ca. 3 km (4 Minuten, Auto) Emscherallee über Schwieringhausen / ca. 4,5 km (6 Minuten, Auto) BAB A2 AS Mengede</i>	
<b>ÖPNV innerhalb</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>ÖPNV-Haltestelle außerhalb (Erschließungsradius angrenzend)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein	<i>Stadtbahn</i>	
<b>Schienennähe</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Hafennähe</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>RESTRIKTIONEN / ENTWICKLUNGSHEMMNISSE</b>			
	<b>Vorhanden</b>	<b>Nicht vorhanden</b>	<b>Anmerkung</b>
<b>Biotop</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Bau- bzw. Bodendenkmal</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Altlastenverdacht</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Schutzansprüche Umfeld</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Wohnnutzung, Kleingärten</i>
<b>Strom</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Gas</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Wasser</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Innere Erschließung</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Breitband</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Grundstücksparzellierung</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Kleinteilige Parzellierung grundsätzlich möglich</i>
<b>Sonstiges</b>			
<b>GESAMTBEWERTUNG DES GEWERBEGEBIETES (Aussagen zu Restriktionen, Aktivierbarkeit, Handlungsempfehlung, weiteres)</b>			
<i>Aufgrund der Eigentumssituation besteht kein direkter Einfluss auf die Vermarktung; Entwicklungsabsichten der RAG sind unklar. Die vorhandene <u>private</u> Erschließung erschwert eine</i>			

*nachfragegerechte, kleinteilige Vermarktung. Für großflächige Ansiedlungen mit Verkehrsaufkommen ist die überregionale Straßenanbindung nicht optimal. Ziel könnte hier eine kleinteilige Vermarktung der Gewerbeflächen sein, dazu ist die vorhandene Privaterschließung zu ertüchtigen und ggf. auszubauen. Von der Bauverwaltung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit anschließender öffentlicher Widmung der Verkehrsflächen zu prüfen.*

## Gewerbegebiet Minister Achenbach

### LAGE UND BESTANDSSITUATION

**Typ:** Gewerbebestandort



<b>Stadtteil</b>	Brambauer	<b>Haupterschließung</b>	Zechenstraße
<b>Gesamtgröße (der gewerblichen / industriellen Fläche)</b>	Ca. 39 ha	<b>Verfügbare Fläche</b>	42.000 m <sup>2</sup> , Grundstücke ab 500 m <sup>2</sup> – 11.000m <sup>2</sup>
<b>Eigentumsverhältnisse verfügbare Fläche</b>	NRW.URBAN		
<b>Standortprägende Betriebe / Branchen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Produktion (Tierfutter), Spedition / Logistik, Handwerk, Dienstleistungen</li> </ul>		
<b>Regionalplan</b>	Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzung (GIB)	<b>FNP</b>	Gewerbliche Baufläche / Industriegebiet
<b>Bebauungsplan</b>	Nr. 165 „Minister Achenbach IIII“	<b>Vermarktungsregularien durch Festsetzungen</b>	☒
<b>Erläuterung restriktive Festsetzungen</b>			

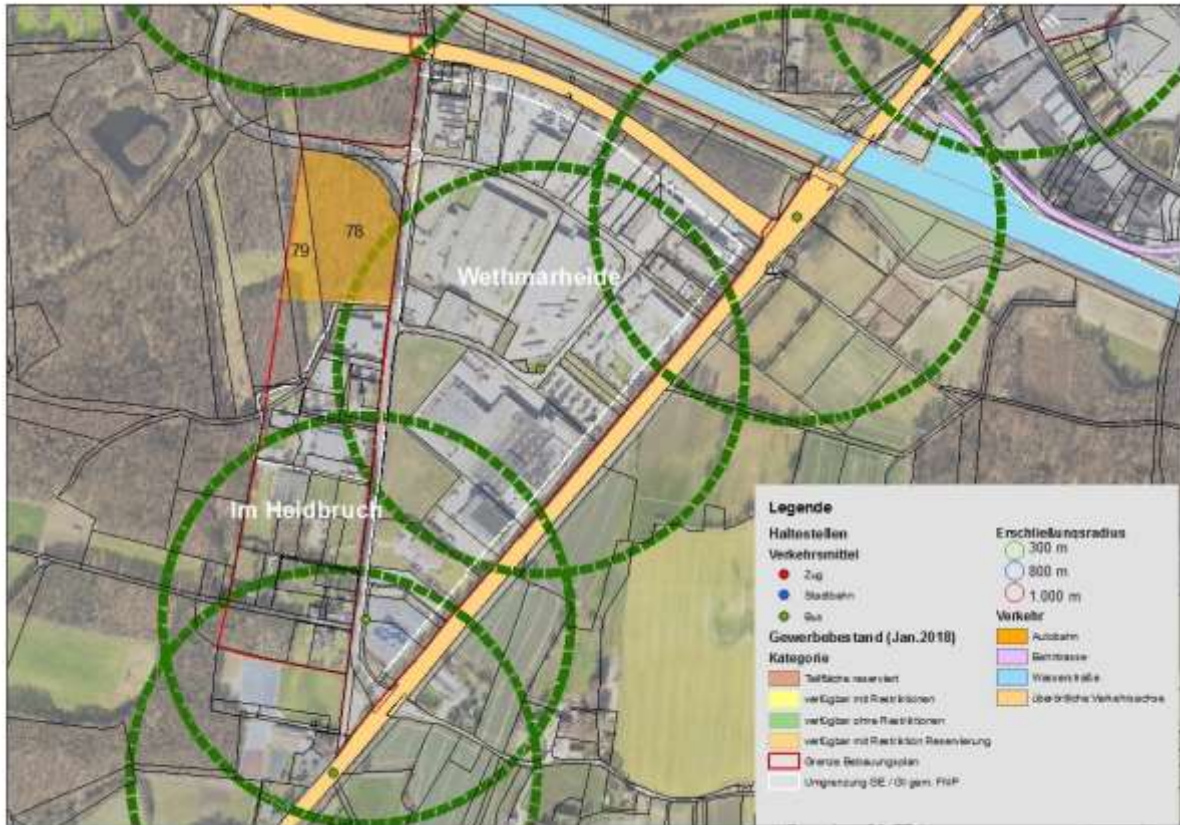
### ERSCHLIESSUNG

	<b>Bewertungen</b>	<b>Anmerkung</b>	
<b>Ausreichend Stellplätze vorhanden</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Entfernung zur nächsten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz (in Fahrminuten)</b>	5	<i>ca. 3 km (5 Minuten, Auto) BAB A2 AS Mengede</i>	
<b>ÖPNV innerhalb</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>ÖPNV-Haltestelle außerhalb (Erschließungsradius angrenzend)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein	<i>Stadtbahn, Bus</i>	
<b>Schienennähe</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Hafennähe</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>RESTRIKTIONEN / ENTWICKLUNGSHEMMNISSE</b>			
	<b>Vorhanden</b>	<b>Nicht vorhanden</b>	<b>Anmerkung</b>
<b>Biotop</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Bau- bzw. Bodendenkmal</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Altlastenverdacht</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Altstandort Bergbau, hergerichtet</i>
<b>Schutzansprüche Umfeld</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Strom</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Gas</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Wasser</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Innere Erschließung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Breitband</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Grundstücksparzellierung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Sonstiges</b>			
<b>GESAMTBEWERTUNG DES GEWERBEGEBIETES (Aussagen zu Restriktionen, Aktivierbarkeit, Handlungsempfehlung, weiteres)</b>			
<p><i>Aufgrund der positiven Grundstücksnachfrage nur noch Restflächen mit zum Teil ungünstigen Zuschnitt verfügbar. Mögliche Erweiterung durch Umnutzung der überschüssigen Fläche des Umspannwerkes (Bebauungsplan Lünen Nr. 165 „Minister Achenbach III“, 4. Änderung (Aufstellungsbeschluss vom 19.06.2018)).</i></p>			

## Gewerbegebiet Wethmarheide / Im Heidbruch

### LAGE UND BESTANDSSITUATION

**Typ:** *Gewerbestandort*



<b>Stadtteil</b>	<i>Brambauer</i>	<b>Haupterschließung:</b>	<i>An der Wethmarheide</i>
<b>Gesamtgröße (der gewerblichen / industriellen Fläche)</b>	<i>ca. 27 ha</i>	<b>Verfügbare Fläche</b>	<i>30.000 m<sup>2</sup></i>
<b>Eigentumsverhältnisse verfügbare Fläche</b>	<i>Stadt Lünen (ca. 85%) / SL Grundbesitz (ca. 15%)</i>		
<b>Standortprägende Betriebe / Branchen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Produktion (Nahrungsmittel), Logistik etc.</i></li> </ul>		
<b>Regionalplan</b>	<i>Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzung (GIB)</i>	<b>FNP</b>	<i>Gewerbliche Baufläche / Industriegebiet / Wald</i>
<b>Bebauungsplan</b>	<i>Nr. 38 „Gewerbegebiet Wethmarheide“</i>	<b>Vermarktungsregularien durch Festsetzungen</b>	□
<b>Erläuterung restriktive Festsetzungen</b>			
<b>ERSCHLIESSUNG</b>			

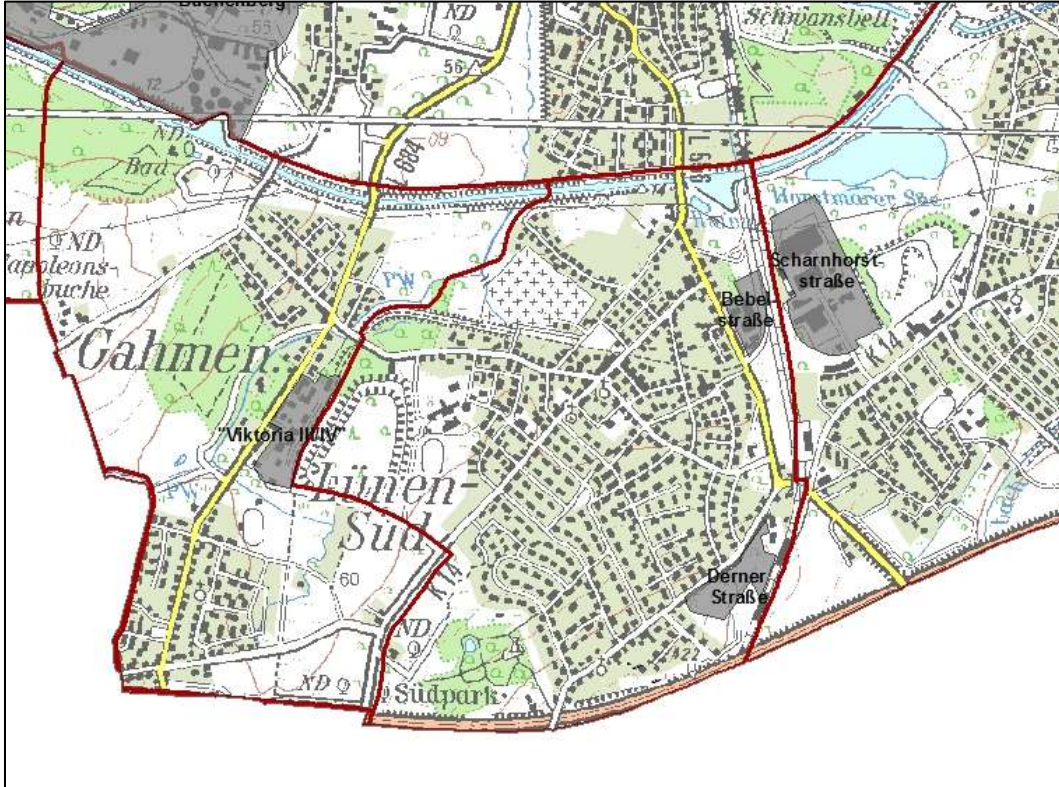


	<b>Bewertungen</b>	<b>Anmerkung</b>	
<b>Ausreichend Stellplätze vorhanden</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Entfernung zur nächsten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz (in Fahrminuten)</b>	1-2	ca. 700 m (1 Minute, Auto), B54 / ca. 1,2 km (2 Minuten, Auto) B236 / BAB A2	
<b>ÖPNV innerhalb</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>ÖPNV-Haltestelle außerhalb (Erschließungsradius angrenzend)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein	Bus	
<b>Schienennähe</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Hafennähe</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>RESTRIKTIONEN / ENTWICKLUNGSHEMMNISSE</b>			
	<b>Vorhanden</b>	<b>Nicht vorhanden</b>	<b>Anmerkung</b>
<b>Biotop</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Bau- bzw. Bodendenkmal</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Altlastenverdacht</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Schutzansprüche Umfeld</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Strom</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Gas</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Wasser</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Innere Erschließung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Breitband</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Grundstücksparzellierung</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Sonstiges</b>	Schwierige Baugrundverhältnisse		
<b>GESAMTBEWERTUNG DES GEWERBEGEBIETES (Aussagen zu Restriktionen, Aktivierbarkeit, Handlungsempfehlung, weiteres)</b>			
Die Realnutzung der Potenzialfläche ist Wald und die Baugrundverhältnisse sind bei niederschlagsintensiver Witterung schwierig, wodurch insgesamt eine Vermarktung erschwert wird.			

## Lünen-Süd

In Lünen-Süd befinden sich folgende Gewerbegebiete:

- Derner Straße (potenzielle Gewerbefläche)
- Bebelstraße

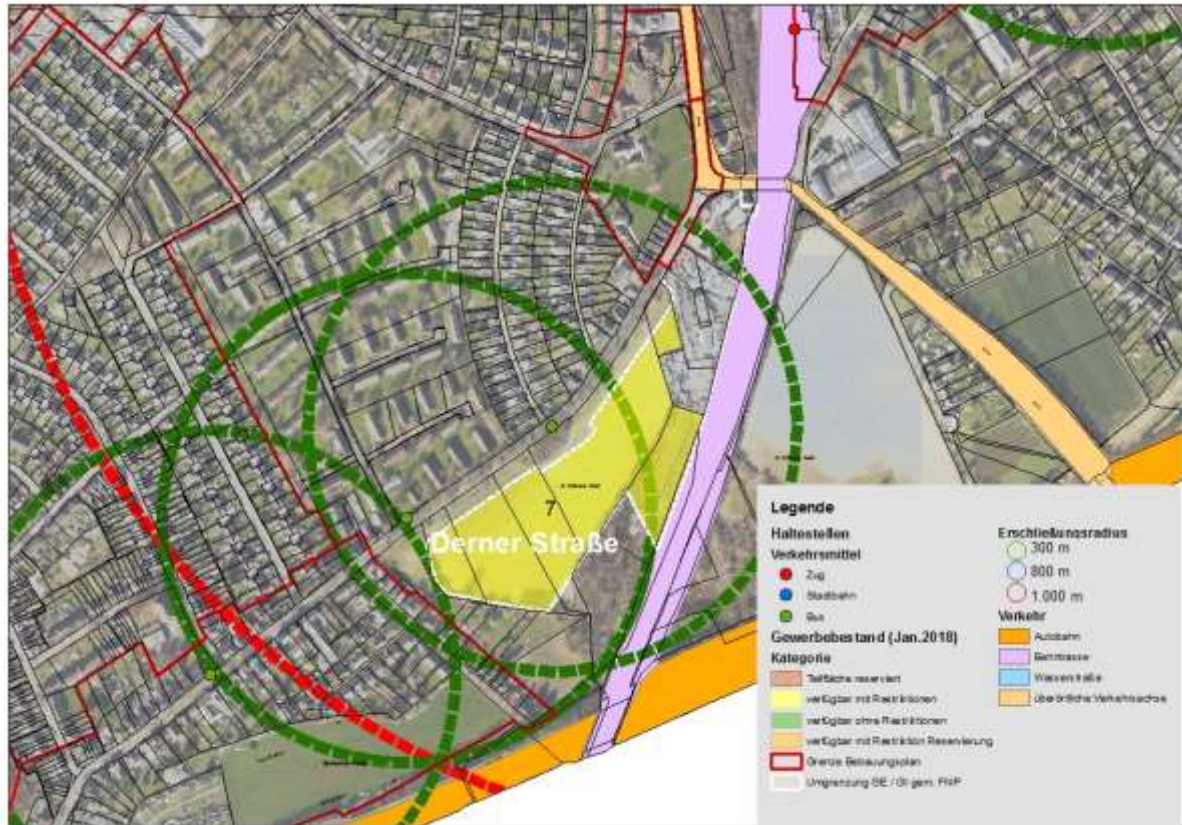


**Abbildung 49: Gewerbegebiete in Lünen Süd**  
Quelle: Stadt Lünen, eigene Darstellung

## Gewerbegebiet Derner Straße

### LAGE UND BESTANDSSITUATION

**Typ:** potenzieller Gewerbebestandort



<b>Stadtteil</b>	Lünen Süd	<b>Haupterschließung</b>	Derner Straße
<b>Gesamtgröße (der gewerblichen / industriellen Fläche)</b>	ca. 4,6 ha	<b>Verfügbare Fläche</b>	Potenzialfläche: ca. 4,6 ha <sup>2</sup>
<b>Eigentumsverhältnisse verfügbare Fläche</b>	Mehrere private Eigentümer		
<b>Standortprägende Betriebe / Branchen</b>	• Keine		
<b>Regionalplan</b>	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)	<b>FNP</b>	Gewerbliche Baufläche
<b>Bebauungsplan</b>	erforderlich	<b>Vermarktungsregularien durch Festsetzungen</b>	□
<b>Erläuterung restriktive Festsetzungen</b>			
<b>ERSCHLIESSUNG</b>			
	<b>Bewertungen</b>	<b>Anmerkung</b>	

<b>Ausreichend Stellplätze vorhanden</b>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein	bisher keine Detailplanung	
<b>Entfernung zur nächsten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz (in Fahrminuten)</b>		ca. 1.000 m (1 Minute, Auto), BAB 2, AS Lünen-Süd (Vollanschluss Baustart Ende 2018)	
<b>ÖPNV innerhalb</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>ÖPNV-Haltestelle außerhalb (Erschließungsradius angrenzend)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein	Bus	
<b>Schienennähe</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Hafennähe</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>RESTRIKTIONEN / ENTWICKLUNGHEMMNISSE</b>			
	<b>Vorhanden</b>	<b>Nicht vorhanden</b>	<b>Anmerkung</b>
<b>Biotop</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>In B-Planverfahren zu prüfen</i>
<b>Bau- bzw. Bodendenkmal</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>In B-Planverfahren zu prüfen</i>
<b>Altlastenverdacht</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>In B-Planverfahren zu prüfen</i>
<b>Schutzansprüche Umfeld</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Wohnbebauung</i>
<b>Strom</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Gas</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Wasser</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Innere Erschließung</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Erhöhte Aufwendungen durch Topografie und Baugrund</i>
<b>Breitband</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Grundstücksparzellierung</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Sonstiges</b>			
<b>GESAMTBEWERTUNG DES GEWERBEGEBIETES (Aussagen zu Restriktionen, Aktivierbarkeit, Handlungsempfehlung, weiteres)</b>			
<i>Es handelt sich hierbei um eine Potenzialfläche, die es im weiteren Verlauf im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu entwickeln gilt. Der derzeit gültige Regionalplan stellt die Fläche</i>			

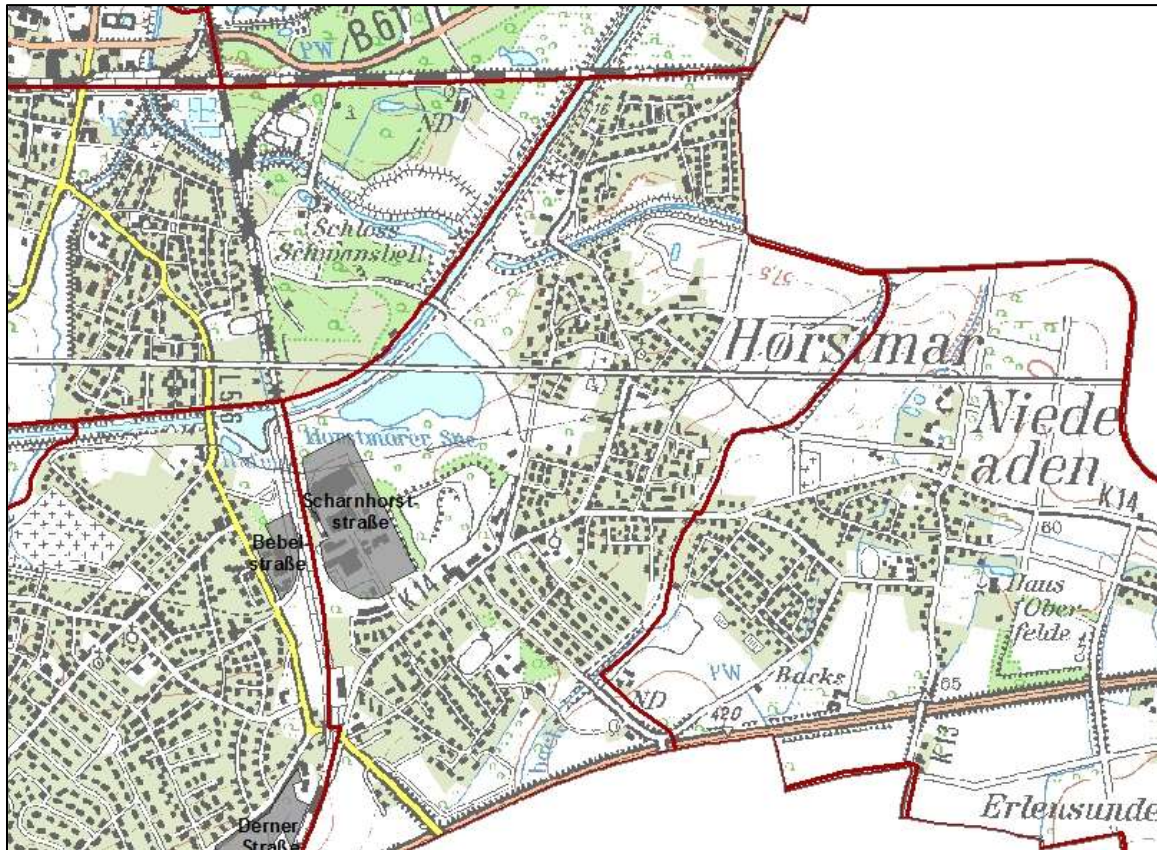
*aktuell als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar und auch der Masterplan Wohnen sieht auf dieser Grundlage eine potenzielle Wohnbaufläche (Priorität 3, langfristige Entwicklung / Reserve bis ca. 2035, nicht bei allen Flächen der Priorität 3 ist eine Entwicklung realistisch) vor. Allerdings stellt der derzeit in Aufstellung befindliche Regionalplan die Fläche als Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzung (GIB) dar (Arbeitsstand Entwurf April 2018). Dadurch wären die planerischen Voraussetzungen auf übergeordneter Ebene (Regionalplan, FNP) geschaffen. Allerdings erschwert die heterogene Grundstückseigentümersituation (mehrere private Eigentümer) die Mobilisierung der Fläche und auch die Zielsetzung des Masterplans Wohnen ist der gewerblichen Zielsetzung gegenüberzustellen.*



## Horstmar

In Horstmar befindet sich folgendes Gewerbegebiet:

- Scharnhorststraße

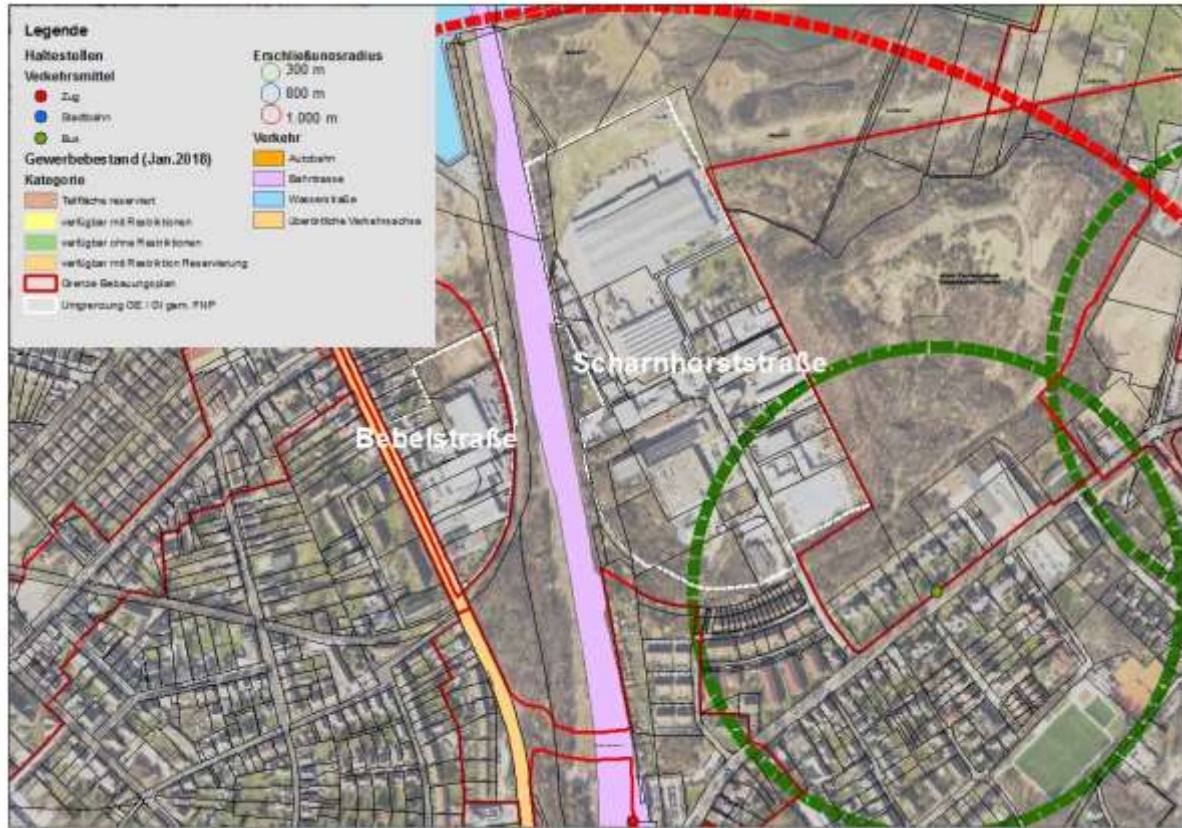


**Abbildung 50: Gewerbegebiete in Horstmar**  
Quelle: Stadt Lünen, eigene Darstellung

## Gewerbegebiet Scharnhorststraße

### LAGE UND BESTANDSSITUATION

Typ: Gewerbebestandort



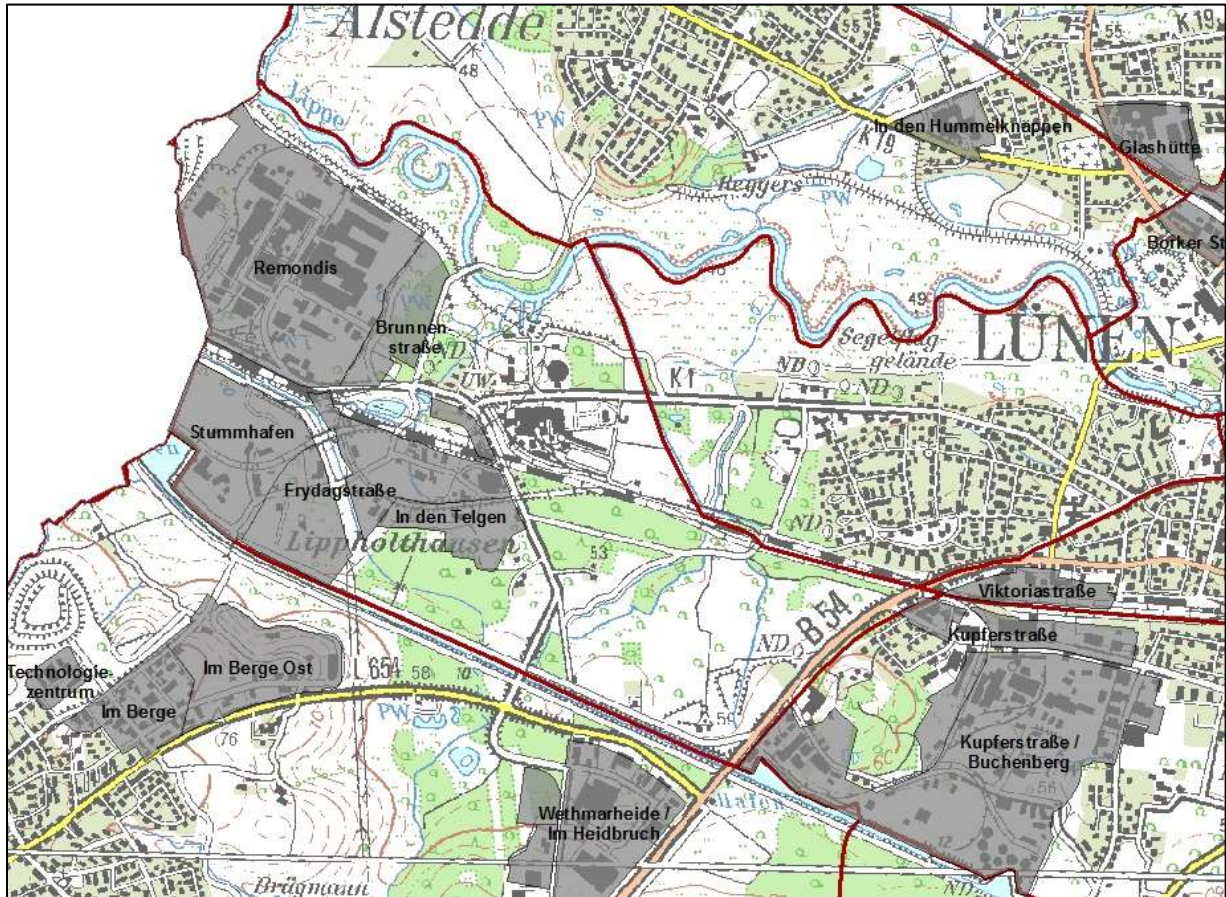
<b>Stadtteil</b>	<i>Horstmar</i>	<b>Haupterschließung</b>	<i>Preußenstraße</i>
<b>Gesamtgröße (der gewerblichen / industriellen Fläche)</b>	<i>ca. 14 ha</i>	<b>Verfügbare Fläche</b>	<i>keine</i>
<b>Standortprägende Betriebe / Branchen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Maschinenbau</i></li> </ul>		
<b>Regionalplan</b>	<i>Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzung (GIB)</i>	<b>FNP</b>	<i>Industriegebiet</i>
<b>Bebauungsplan</b>	<i>Nein, § 34 BauGB</i>		



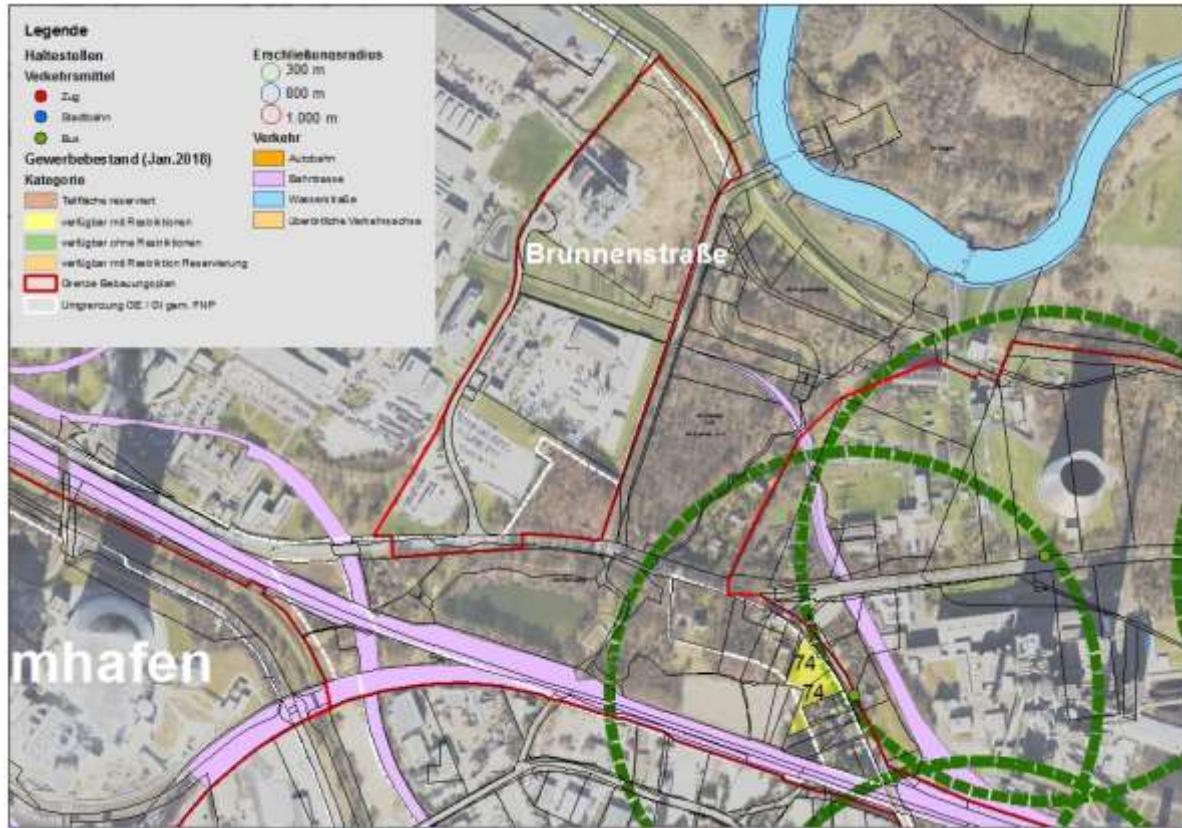
## Lippolthausen

In Lippolthausen befinden sich folgende Gewerbegebiete:

- Brunnenstraße
- Remondis
- Frydagstraße / Stummhafen
- In den Telgen



**Abbildung 51: Gewerbegebiete in Lippolthausen**  
Quelle: Stadt Lünen, eigene Darstellung

**Gewerbegebiet Brunnenstraße**
**LAGE UND BESTANDSSITUATION**
**Typ: Industrie- und Gewerbebestandort**


<b>Stadtteil</b>	Lippolthausen	<b>Haupterschließung</b>	Brunnenstraße
<b>Gesamtgröße (der gewerblichen / industriellen Fläche)</b>	ca. 12 ha	<b>Verfügbare Fläche</b>	ca. 3.500 m <sup>2</sup>
<b>Eigentumsverhältnisse verfügbare Fläche</b>	Stadtwerke Lünen, Privat		
<b>Standortprägende Betriebe / Branchen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine, landwirtschaftliche Nutzung</li> </ul>		
<b>Regionalplan</b>	Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzung (GIB)	<b>FNP</b>	Industriegebiet
<b>Bebauungsplan</b>	Nr. 159 „Brunnenstraße“	<b>Vermarktungsregularien durch Festsetzungen</b>	□
<b>Erläuterung restriktive Festsetzungen</b>			

**ERSCHLIESSUNG**

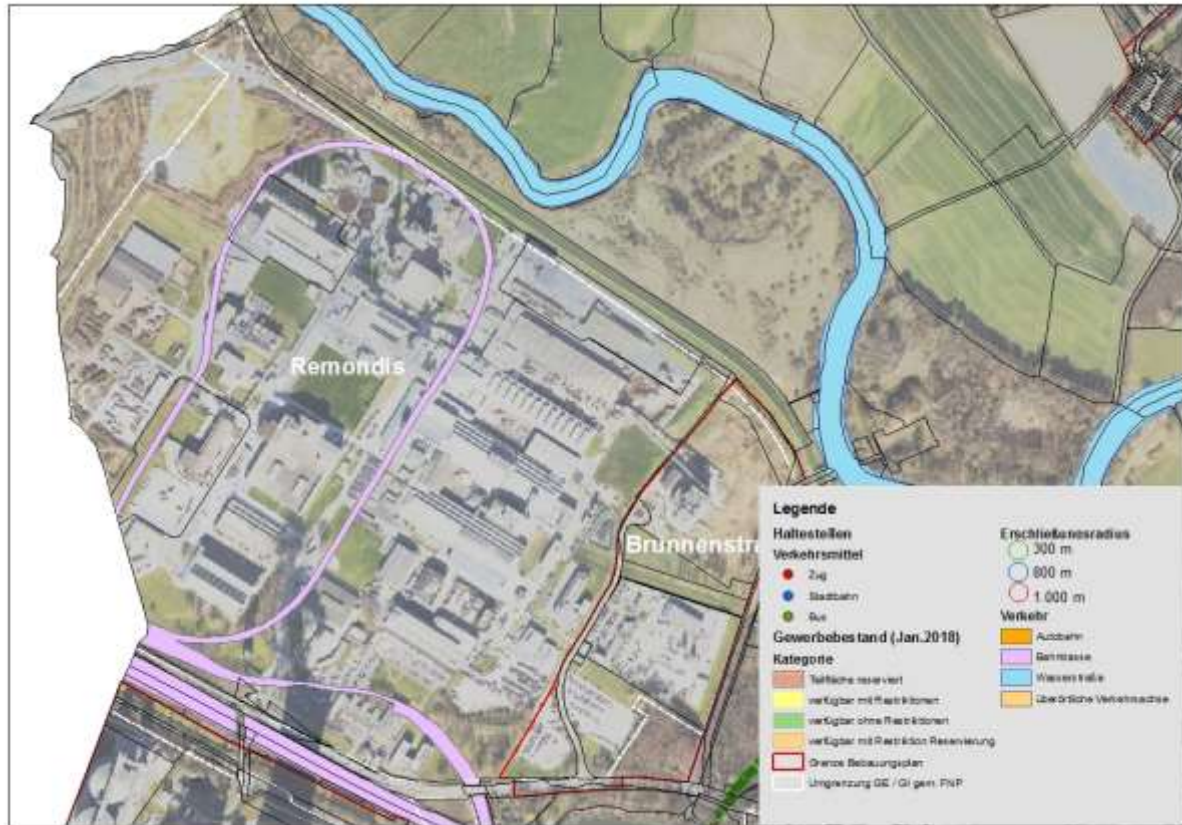
	<b>Bewertungen</b>	<b>Anmerkung</b>	
<b>Ausreichend Stellplätze vorhanden</b>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Entfernung zur nächsten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz (in Fahrminuten)</b>	2	ca. 2 km (2 Minuten, Auto) B54 (demnächst vierstreifig)	
<b>ÖPNV innerhalb</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>ÖPNV-Haltestelle außerhalb (Erschließungsradius angrenzend)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein	Bus	
<b>Schienennähe</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Hafennähe</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>RESTRIKTIONEN / ENTWICKLUNGSHEMMNISSE</b>			
	<b>Vorhanden</b>	<b>Nicht vorhanden</b>	<b>Anmerkung</b>
<b>Biotop</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Bau- bzw. Bodendenkmal</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Altlastenverdacht</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Schutzansprüche Umfeld</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Wohnbebauung
<b>Strom</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Gas</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Wasser</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Innere Erschließung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Breitband</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	k. A.
<b>Grundstücksparzellierung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Sonstiges</b>	Hochspannungsleitung erschwert die Nutzung		
<b>GESAMTBEWERTUNG DES GEWERBEGEBIETES (Aussagen zu Restriktionen, Aktivierbarkeit, Handlungsempfehlung, weiteres)</b>			
Die verfügbaren Grundstücke dienen zur Erschließung der hinter liegenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche. Eine Verfügbarkeit für gewerbliche Ansiedlungen ist daher nicht gegeben.			

## Gewerbegebiet Remondis

### LAGE UND BESTANDSSITUATION

Typ: Industriestandort

Image: *Kreislaufwirtschaft*



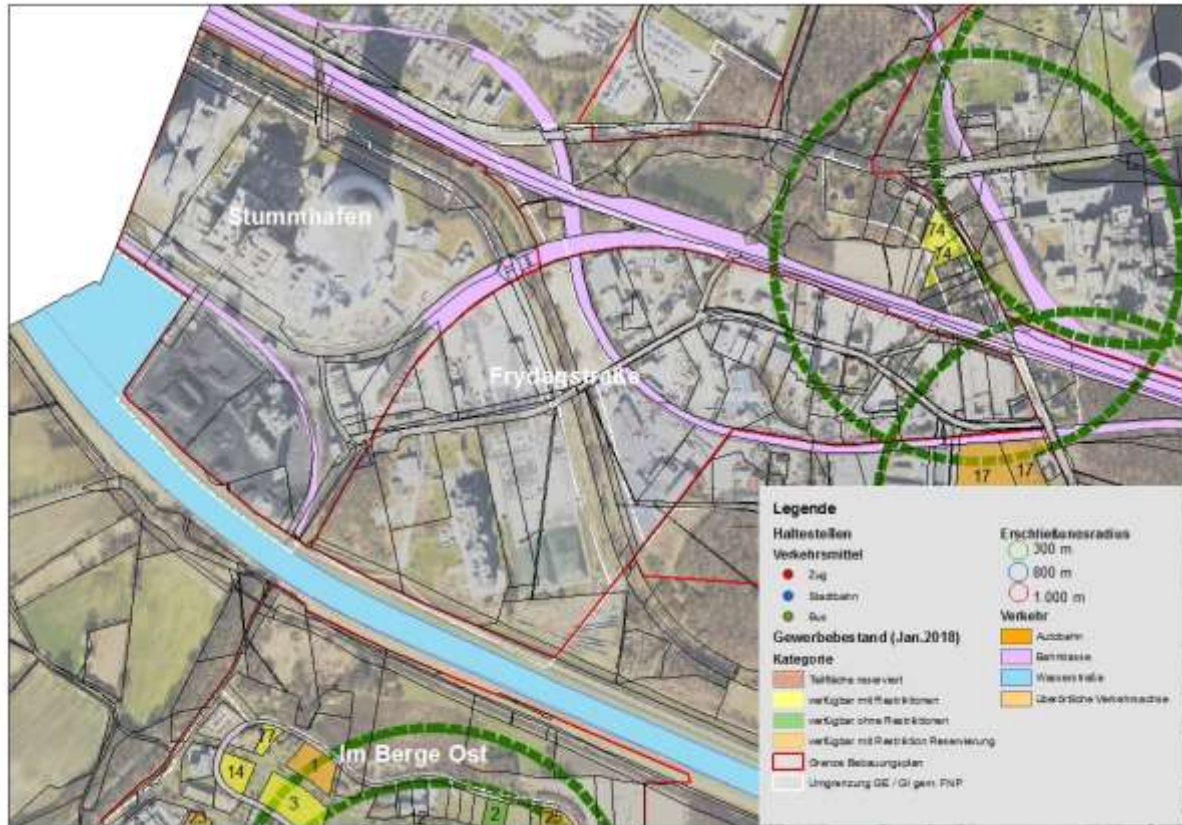
<b>Stadtteil</b>	Lippolthausen	<b>Haupterschließung</b>	Brunnenstraße
<b>Gesamtgröße (der gewerblichen / industriellen Fläche)</b>	ca. 65 ha	<b>Verfügbare Fläche</b>	keine
<b>Standortprägende Betriebe / Branchen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Kreislaufwirtschaft</i></li> </ul>		
<b>Regionalplan</b>	Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzung (GIB)	<b>FNP</b>	Industriegebiet
<b>Bebauungsplan</b>	§ 34 BauGB		

## Gewerbegebiet Frydagstraße / Stummhafen

### LAGE UND BESTANDSSITUATION

Typ: Industriestandort

Image: *Robuste Nutzungen*

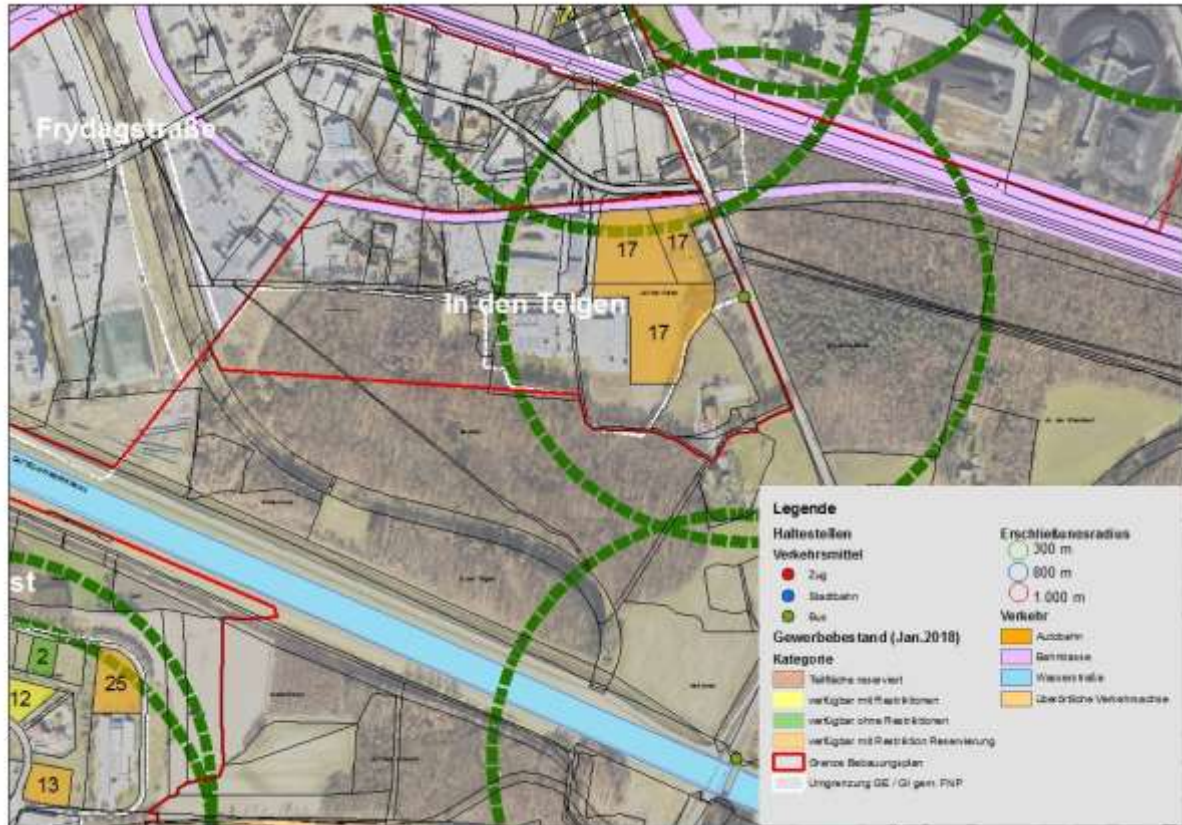


<b>Stadtteil</b>	Lippolthausen	<b>Haupterschließung</b>	Frydagstraße
<b>Gesamtgröße (der gewerblichen / industriellen Fläche)</b>	ca. 53 ha	<b>Verfügbare Fläche</b>	keine
<b>Standortprägende Betriebe / Branchen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Glasrecycling, Brennstoffindustrie</li> </ul>		
<b>Regionalplan</b>	Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzung (GIB)	<b>FNP</b>	Industriegebiet
<b>Bebauungsplan</b>	Nr. 61 „Frydagstraße“ Nr. 80 „Stummhafen“		

## Gewerbegebiet In den Telgen

### LAGE UND BESTANDSSITUATION

Typ: Gewerbebestandort



<b>Stadtteil</b>	Lippolthausen	<b>Haupterschließung</b>	In den Telgen
<b>Gesamtgröße (der gewerblichen / industriellen Fläche)</b>	ca. 10 ha	<b>Verfügbare Fläche</b>	23.000 m <sup>2</sup>
<b>Eigentumsverhältnisse verfügbare Fläche</b>	Stadt Lünen		
<b>Standortprägende Betriebe / Branchen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Caritas-Werkstätten, kleinteiliges Gewerbe</li> </ul>		
<b>Regionalplan</b>	Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzung (GIB)	<b>FNP</b>	Gewerbliche Baufläche
<b>Bebauungsplan</b>	Nr. 158 „Gewerbegebiet In den Telgen“	<b>Vermarktungsregularien durch Festsetzungen</b>	☒
<b>Erläuterung restriktive Festsetzungen</b>	GEE durch Bestandsnutzung Brunnenstraße 67		
<b>ERSCHLIESSUNG</b>			

	<b>Bewertungen</b>	<b>Anmerkung</b>	
<b>Ausreichend Stellplätze vorhanden</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Entfernung zur nächsten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz (in Fahrminuten)</b>	2	ca. 2 km (2 Minuten, Auto) B54 (demnächst vierstreifig)	
<b>ÖPNV innerhalb</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>ÖPNV-Haltestelle außerhalb (Erschließungsradius angrenzend)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein	Bus	
<b>Schienennähe</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Hafennähe</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>RESTRIKTIONEN / ENTWICKLUNGSHEMMNISSE</b>			
	<b>Vorhanden</b>	<b>Nicht vorhanden</b>	<b>Anmerkung</b>
<b>Biotop</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Bau- bzw. Bodendenkmal</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Altlastenverdacht</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Schutzansprüche Umfeld</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bestandsnutzungen Wohnen
<b>Strom</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Gas</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Wasser</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Innere Erschließung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Breitband</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Grundstücksparzellierung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Sonstiges</b>			
<b>GESAMTBEWERTUNG DES GEWERBEGBIETES (Aussagen zu Restriktionen, Aktivierbarkeit, Handlungsempfehlung, weiteres)</b>			
<p>Durch städtisches Eigentum ist ein direkter Einfluss auf die Vermarktung gewährleistet. Ziel sollte der Erwerb des Wohnobjektes Brunnenstr. 67 mit Qualifizierung GE und Anbindung an die Brunnenstraße sein (Wertsicherungsklausel Flurstück 1072 bei Ausweisung GE, vorhandener Graben). Straßenneubau „In den Telgen“ Frühjahr 2018.</p>			

## Osterfeld

In Osterfeld befinden sich folgende Gewerbegebiete:

- Buchenberg
- Kupferstraße



**Abbildung 52: Gewerbegebiete in Osterfeld**  
Quelle: Stadt Lünen, eigene Darstellung

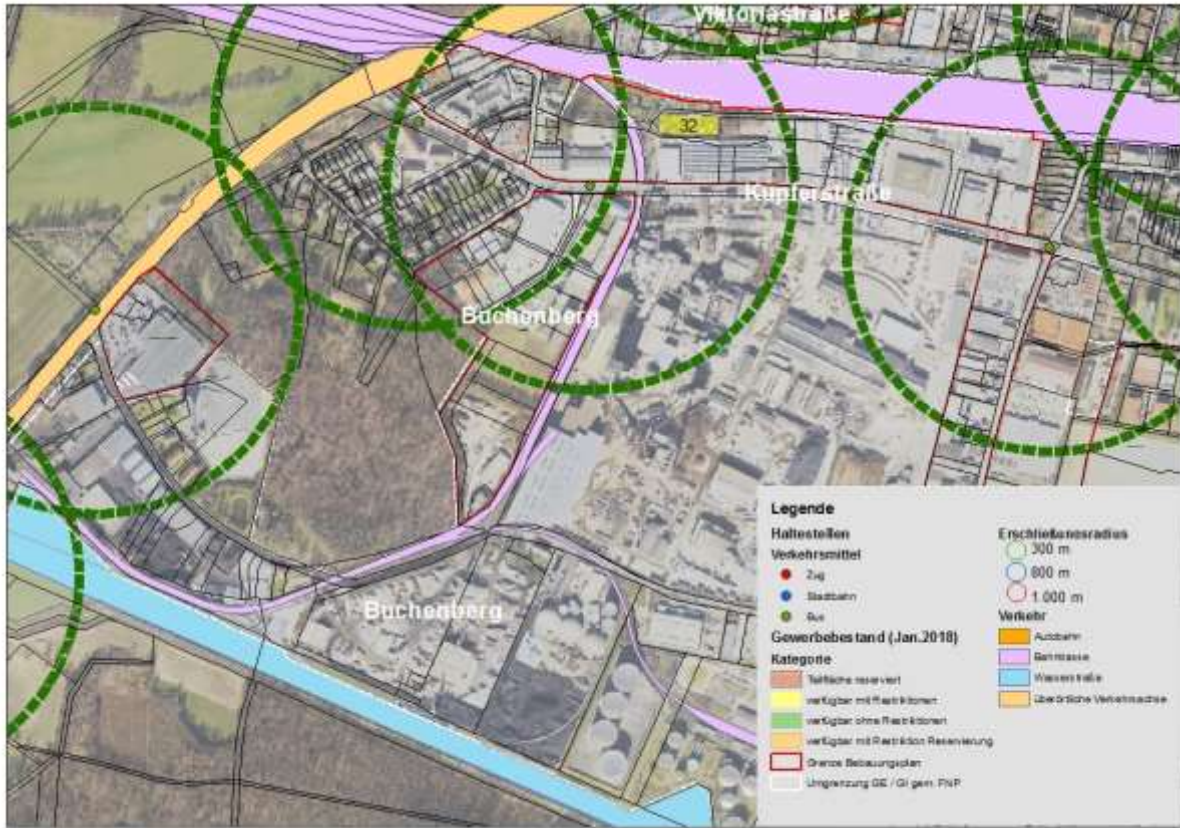


## Gewerbegebiet Buchenberg

### LAGE UND BESTANDSSITUATION

Typ: Industriestandort

Image: *Stadthafen Lünen*

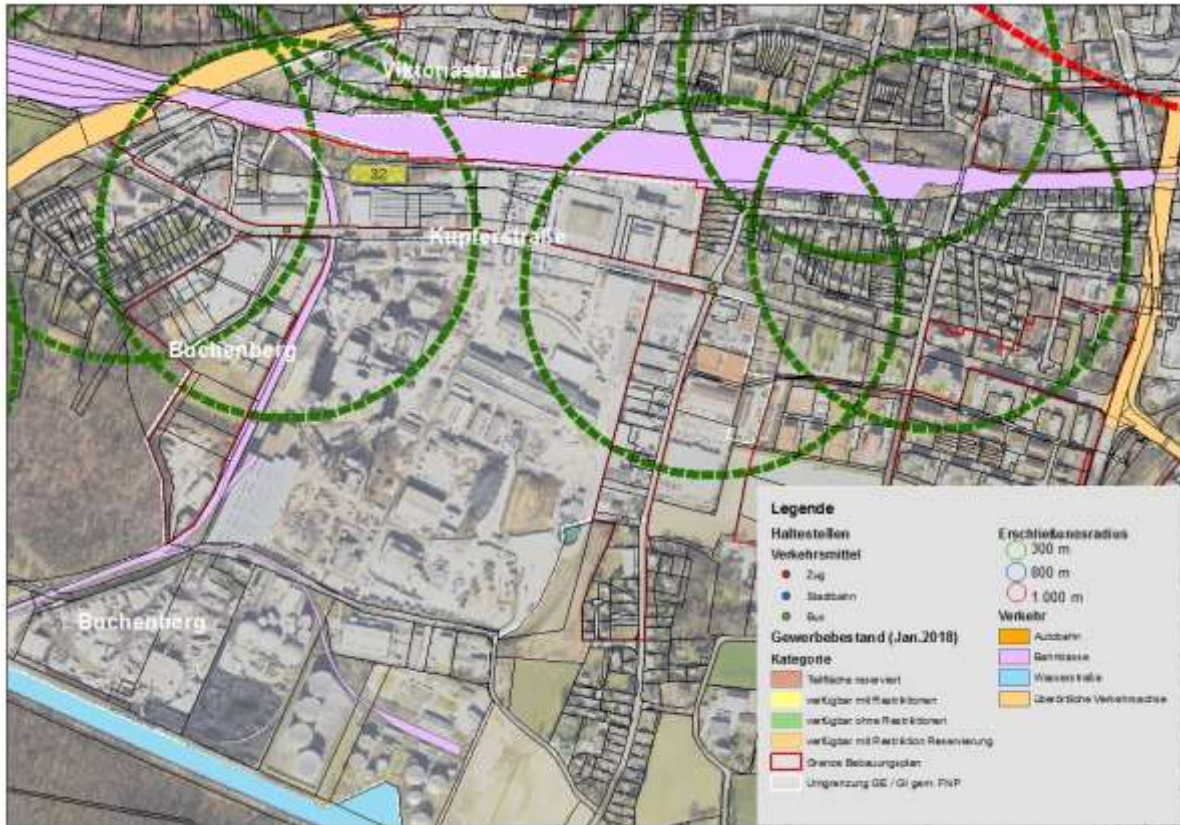


<b>Stadtteil</b>	<i>Osterfeld</i>	<b>Haupterschließung</b>	<i>Buchenberg</i>
<b>Gesamtgröße (der gewerblichen / industriellen Fläche)</b>	<i>ca. 75 ha</i>	<b>Verfügbare Fläche</b>	<i>keine</i>
<b>Standortprägende Betriebe / Branchen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Hafen Lünen, Einzelhandel (Baumarkt), Recycling</i></li> </ul>		
<b>Regionalplan</b>	<i>Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzung (GIB)</i>	<b>FNP</b>	<i>Gewerbliche Baufläche / Industriegebiet</i>
<b>Bebauungsplan</b>	<i>Teilbereich Nr. 11 „Buchenberg“</i>		

## Gewerbegebiet Kupferstraße

### LAGE UND BESTANDSSITUATION

Typ: Industriestandort/ Einzelhandelsstandort



<b>Stadtteil</b>	Osterfeld	<b>Haupterschließung</b>	Kupferstraße
<b>Gesamtgröße (der gewerblichen / industriellen Fläche)</b>	ca. 50 ha	<b>Verfügbare Fläche</b>	ca. 2.500 m <sup>2</sup>
<b>Eigentumsverhältnisse verfügbare Fläche</b>	Privat		
<b>Standortprägende Betriebe / Branchen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kupferrecycling, Produktion, Einzelhandel (Fachmärkte, Baumarkt)</li> </ul>		
<b>Regionalplan</b>	Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzung (GIB)	<b>FNP</b>	Gewerbliche Baufläche
<b>Bebauungsplan</b>	Nr. 180 „Kupferstraße“	<b>Vermarktungsregularien durch Festsetzungen</b>	□
<b>Erläuterung restriktive Festsetzungen</b>			

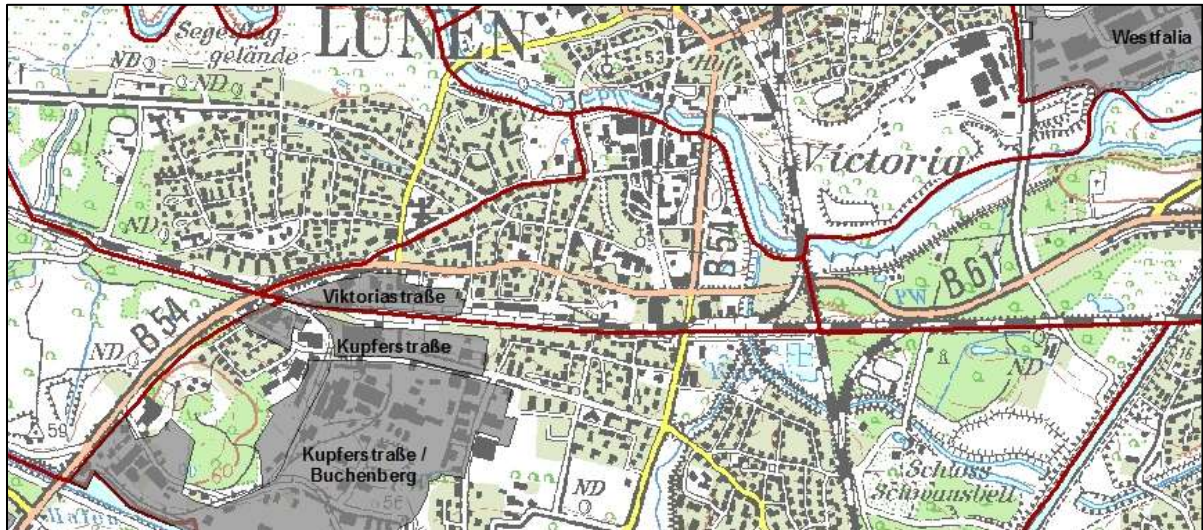
### ERSCHLIESSUNG

	<b>Bewertungen</b>	<b>Anmerkung</b>	
<b>Ausreichend Stellplätze vorhanden</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Entfernung zur nächsten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz (in Fahrminuten)</b>	3	ca. 2,5 km (3 Minuten, Auto) B236	
<b>ÖPNV innerhalb</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>ÖPNV-Haltestelle außerhalb (Erschließungsradius angrenzend)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein	Bus	
<b>Schienennähe</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Hafennähe</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>RESTRIKTIONEN / ENTWICKLUNGSHEMMNISSE</b>			
	<b>Vorhanden</b>	<b>Nicht vorhanden</b>	<b>Anmerkung</b>
<b>Biotop</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Bau- bzw. Bodendenkmal</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Altlastenverdacht</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Schutzansprüche Umfeld</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Strom</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Gas</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Wasser</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Innere Erschließung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Breitband</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Grundstücksparzellierung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Sonstiges</b>			
<b>GESAMTBEWERTUNG DES GEWERBEGEBIETES (Aussagen zu Restriktionen, Aktivierbarkeit, Handlungsempfehlung, weiteres)</b>			
<p><i>Der Bebauungsplan sieht noch rund 2.500 m<sup>2</sup> verfügbare Gewerbeflächen vor. Diese werden derzeit als Kleingartenanlage genutzt und gehören der DB Netz AG. Lage und Größe des Grundstücks erlauben keine selbstständige Vermarktung; ggf. als spätere Erweiterungsfläche für unmittelbar angrenzende Betriebe nutzbar.</i></p>			

## Stadtmitte

Im Stadtteil Stadtmitte befindet sich folgendes Gewerbegebiet:

- Viktoriastraße

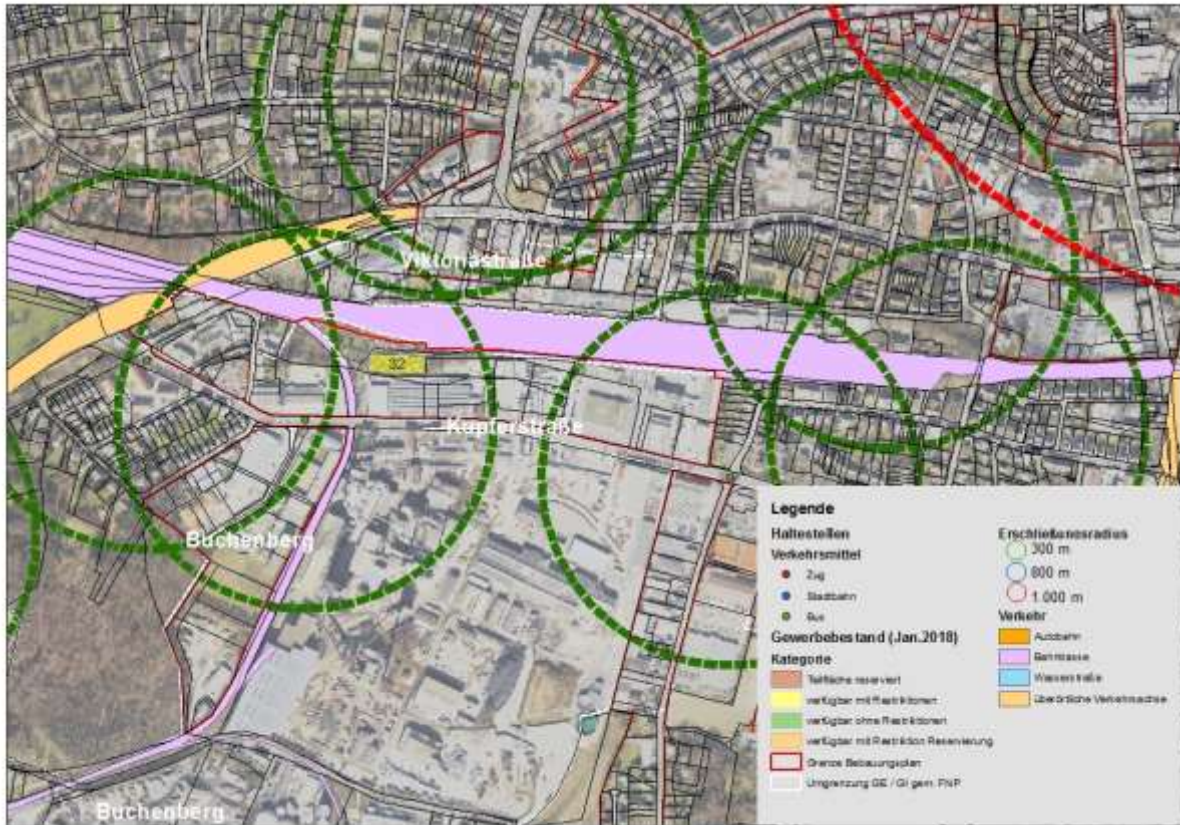


**Abbildung 53: Gewerbegebiete in Stadtmitte**  
Quelle: Stadt Lünen, eigene Darstellung

## Gewerbegebiet Viktoriastraße

### LAGE UND BESTANDSSITUATION

Typ: Gewerbebestandort

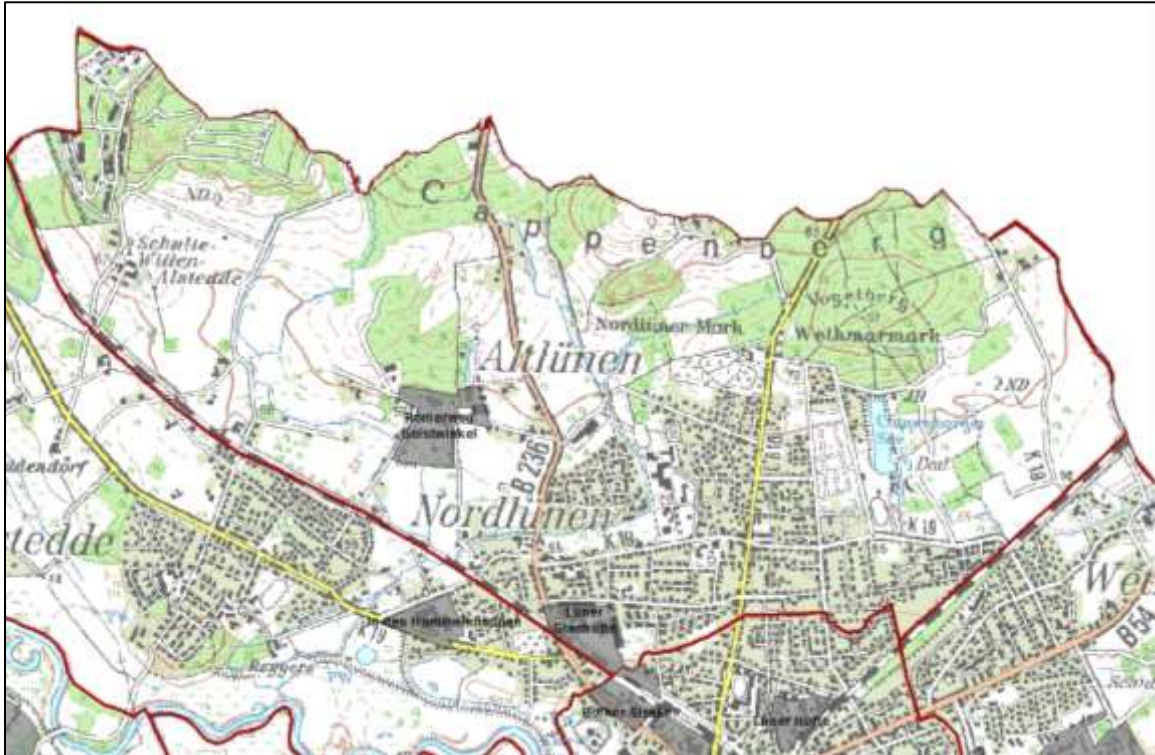


<b>Stadtteil</b>	Stadtmitte	<b>Haupterschließung</b>	Viktoriastraße
<b>Gesamtgröße (der gewerblichen / industriellen Fläche)</b>	ca. 7 ha	<b>Verfügbare Fläche</b>	keine
<b>Standortprägende Betriebe / Branchen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autohaus, Kfz.-Dienstleistung</li> </ul>		
<b>Regionalplan</b>	Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzung (GIB)	<b>FNP</b>	Gewerbliche Baufläche
<b>Bebauungsplan</b>	§ 34, teilw. B-Plan Nr. 86 „Stadtring Westtangente“	<b>Vermarktungsregulieren durch Festsetzungen</b>	□

## Altlünen

In Altlünen befinden sich folgende Gewerbegebiete:

- Römerweg / Geistwinkel
- Lüner Glashütte

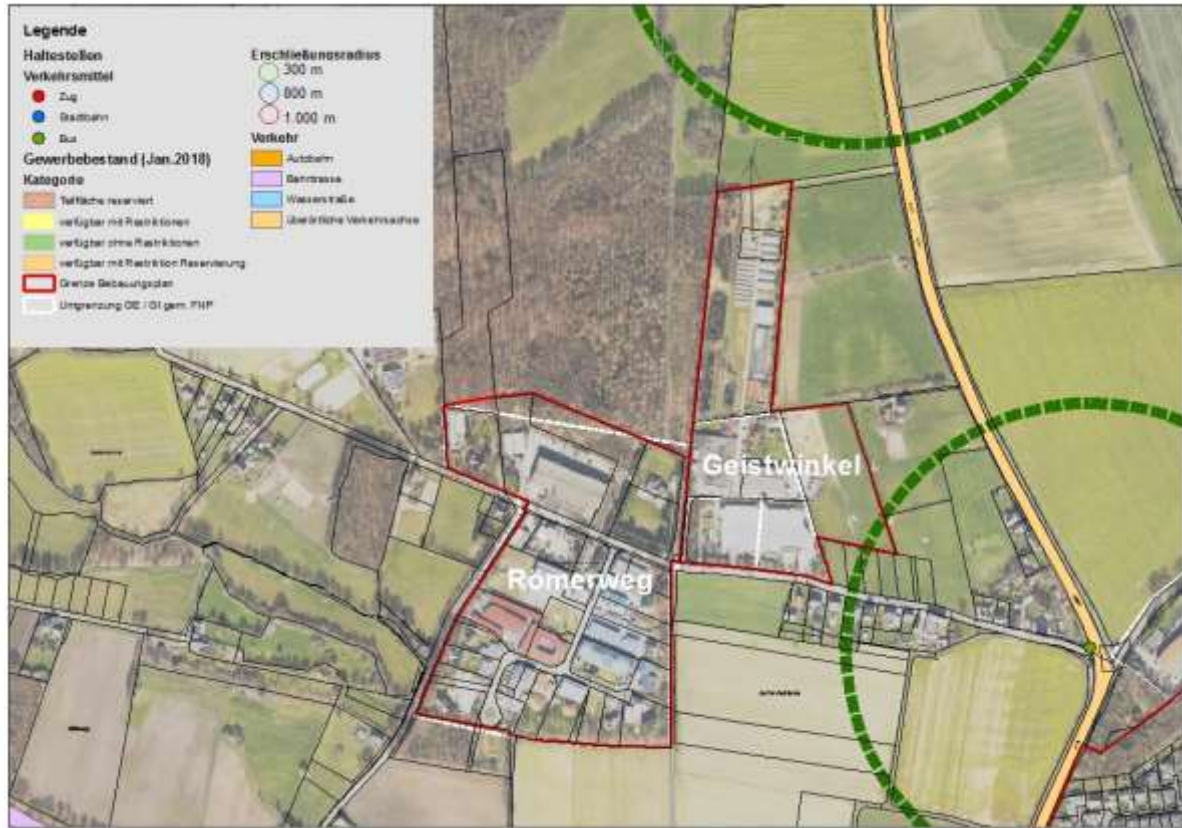


**Abbildung 54: Gewerbegebiete in Altlünen**  
Quelle: Stadt Lünen, eigene Darstellung

## Gewerbegebiet Römerweg / Geistwinkel

### LAGE UND BESTANDSSITUATION

Typ: Gewerbebestandort

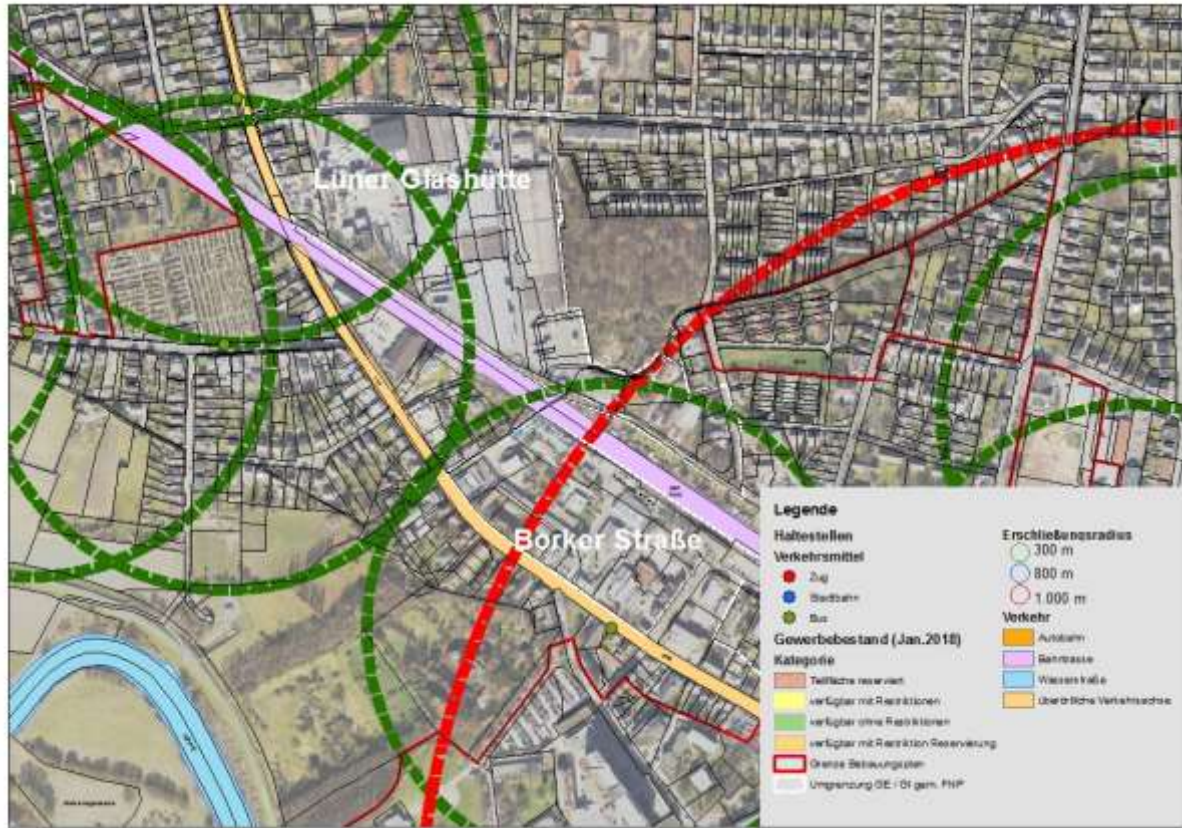


<b>Stadtteil</b>	AltLünen	<b>Haupterschließung</b>	Im Geistwinkel
<b>Gesamtgröße (der gewerblichen / industriellen Fläche)</b>	ca. 12 ha	<b>Verfügbare Fläche</b>	keine
<b>Standortprägende Betriebe / Branchen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinteilige Mischung verschiedener Handwerks- und Dienstleistungsnutzungen - überwiegend mit betrieblicher Wohnnutzung</li> <li>• Nahrungsmittelherstellung</li> <li>• Holzfachmarkt</li> </ul>		
<b>Regionalplan</b>	Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzung (GIB)	<b>FNP</b>	Industriegebiet / Gewerbliche Baufläche
<b>Bebauungsplan</b>	Nr. 22 „Industriegebiet Nordstraße / Römerweg, Teil 1“	Nr. 183 „Industriegebiet im Geistwinkel“	

## Gewerbegebiet Lüner Glashütte

### LAGE UND BESTANDSSITUATION

Typ: Gewerbebestandort



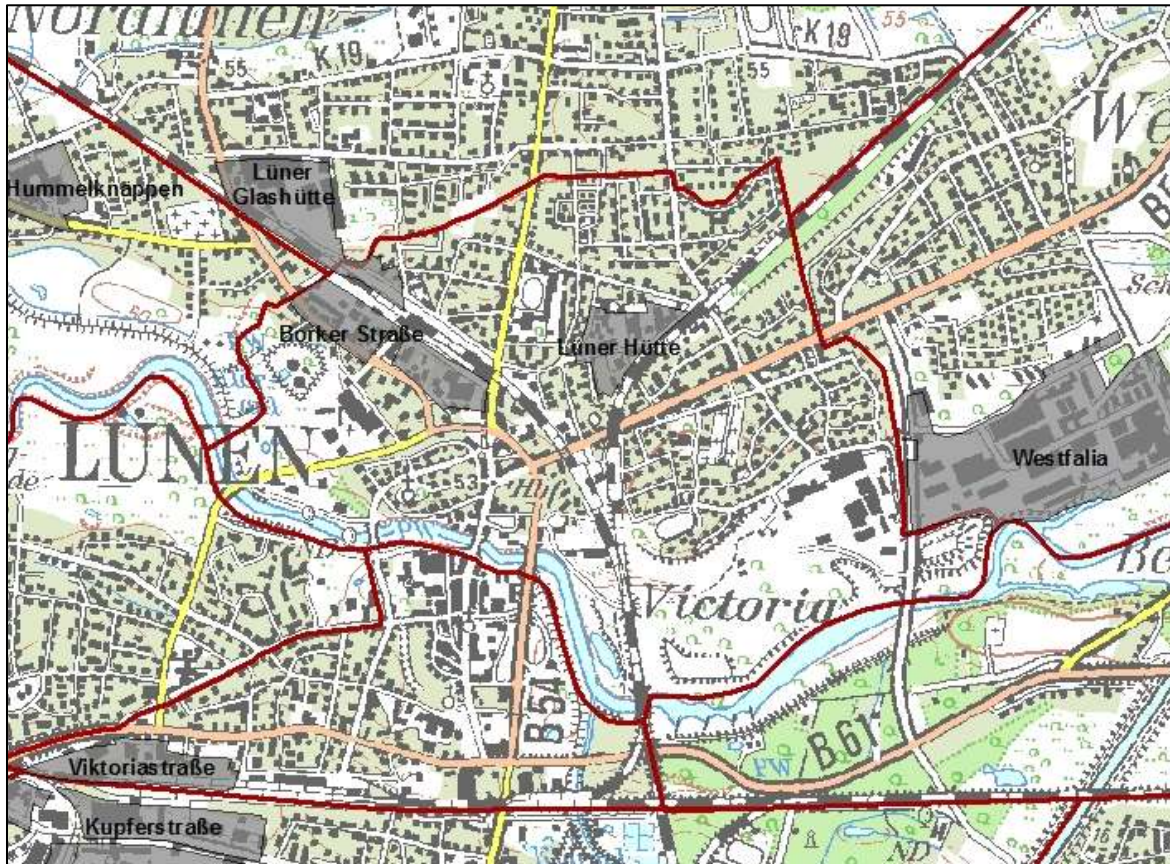
<b>Stadtteil</b>	<i>Altlünen INord</i>	<b>Haupterschließung</b>	<i>Borker Straße</i>
<b>Gesamtgröße (der gewerblichen / industriellen Fläche)</b>	<i>ca. 10 ha</i>	<b>Verfügbare Fläche</b>	<i>keine</i>
<b>Standortprägende Betriebe / Branchen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Glasherstellung</i></li> </ul>		
<b>Regionalplan</b>	<i>Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)</i>	<b>FNP</b>	<i>Gewerbliche Baufläche</i>
<b>Bebauungsplan</b>	<i>§ 34 BauGB</i>		



## Lünen-Nord

In Lünen-Nord befinden sich folgende Gewerbegebiete:

- Borker Straße
- Lünener Hütte

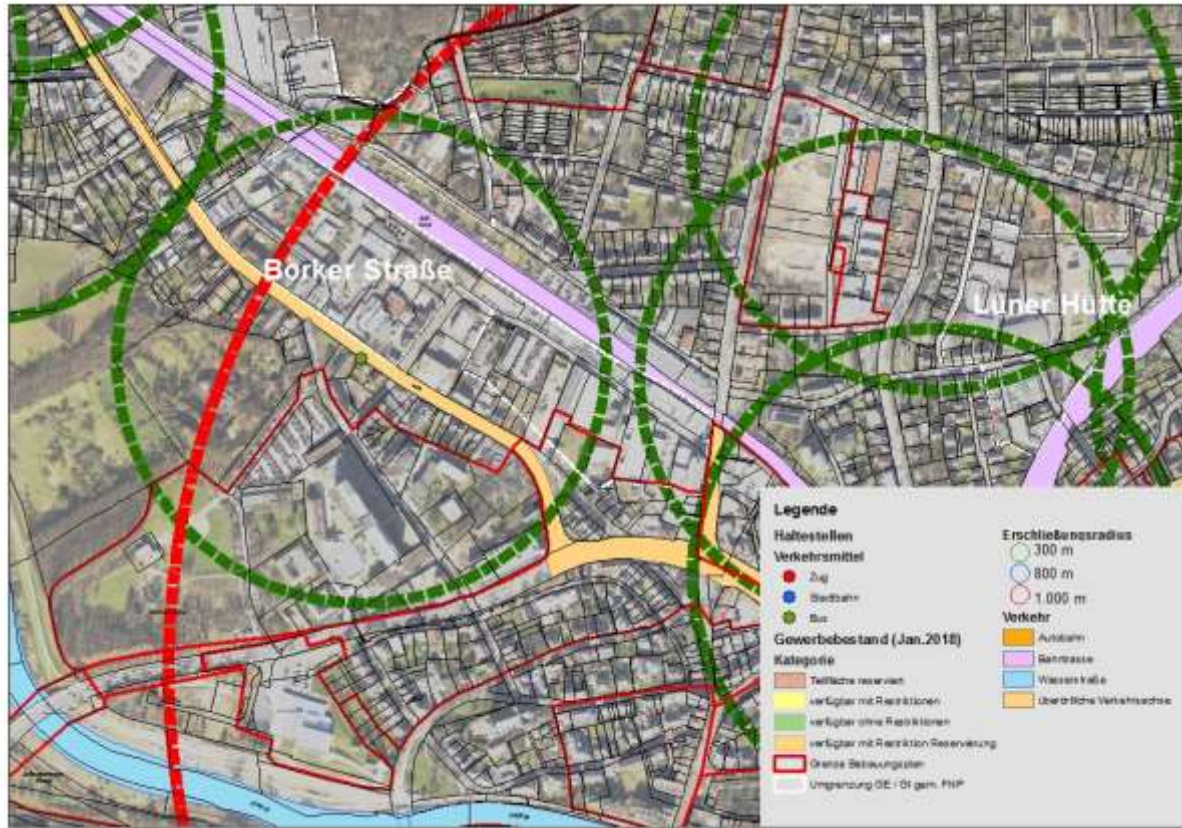


**Abbildung 55: Gewerbegebiete in Lünen-Nord**  
Quelle: Stadt Lünen, eigene Darstellung

## Gewerbegebiet Borker Straße

### LAGE UND BESTANDSSITUATION

Typ: Gewerbebestandort

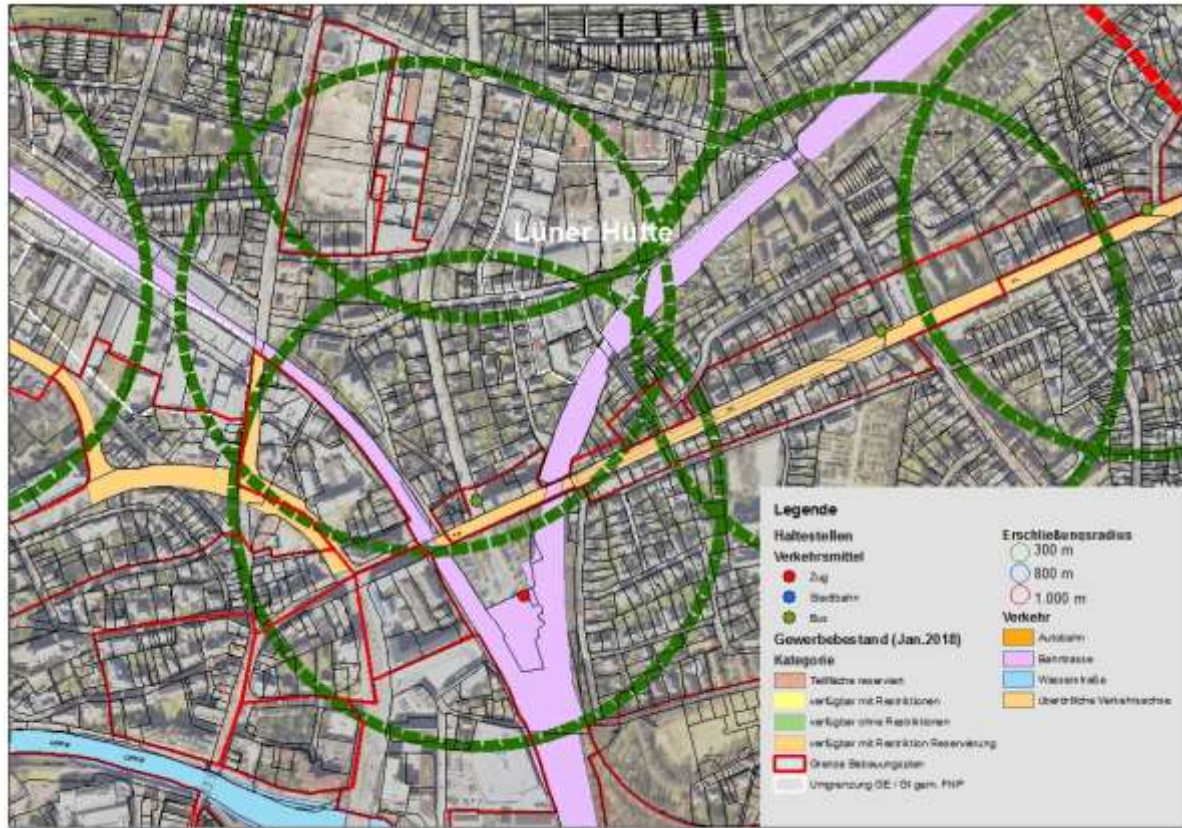


<b>Stadtteil</b>	Lünen Nord	<b>Haupterschließung</b>	Borker Straße
<b>Gesamtgröße (der gewerblichen / industriellen Fläche)</b>	ca. 8 ha	<b>Verfügbare Fläche</b>	keine
<b>Standortprägende Betriebe / Branchen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektroindustrie, Betriebsitz der Stadtwerke Lünen</li> </ul>		
<b>Regionalplan</b>	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)	<b>FNP</b>	Gewerbliche Baufläche
<b>Bebauungsplan</b>	§ 34 BauGB		

## Gewerbegebiet Lüner Hütte

### LAGE UND BESTANDSSITUATION

Typ: Gewerbe- und Einzelhandelsstandort

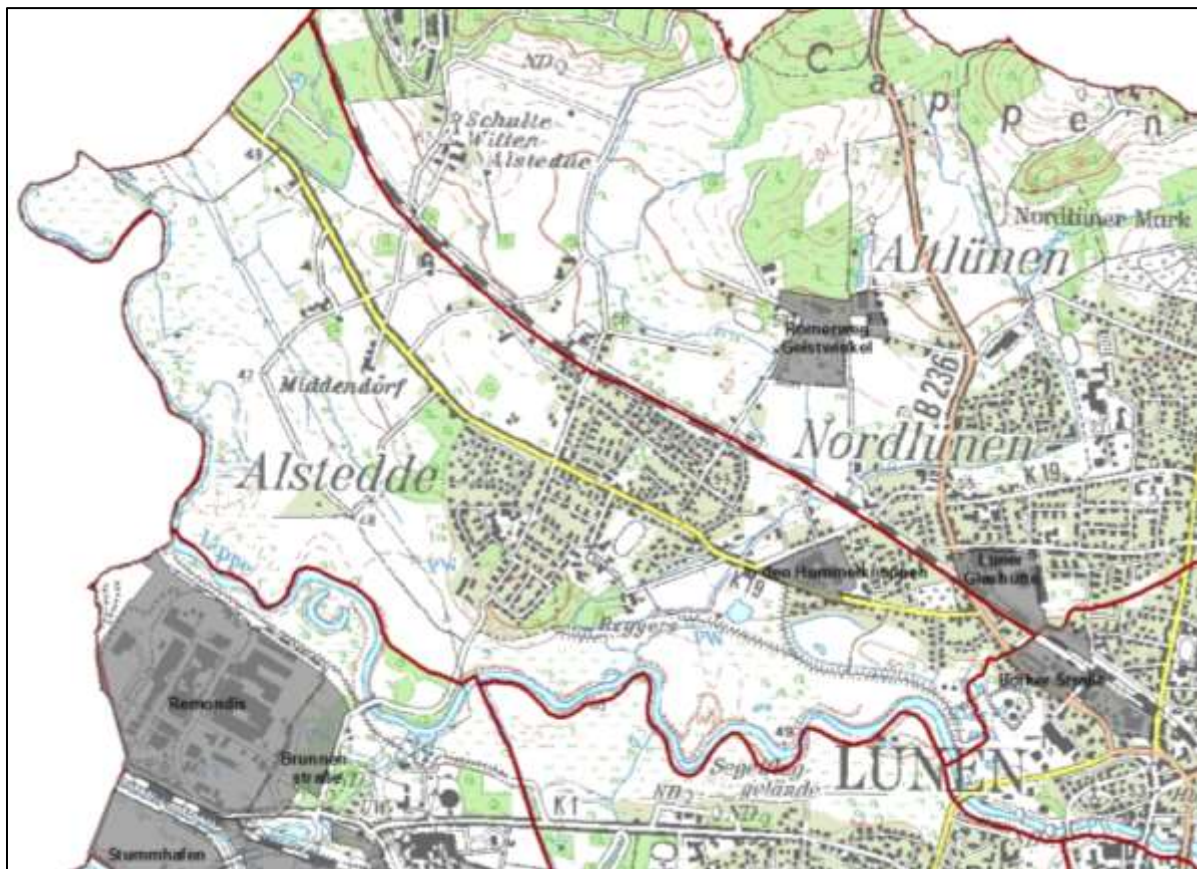


<b>Stadtteil</b>	Nord	<b>Haupterschließung</b>	Arndtstraße
<b>Gesamtgröße (der gewerblichen / industriellen Fläche)</b>	Ca. 5 ha	<b>Verfügbare Fläche</b>	keine
<b>Standortprägende Betriebe / Branchen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autohaus</li> </ul>		
<b>Regionalplan</b>	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)	<b>FNP</b>	Gewerbliche Baufläche
<b>Bebauungsplan</b>	§ 34 BauGB		

## Alstedde

In Alstedde befindet sich folgendes Gewerbegebiet:

- In den Hummelknäppen

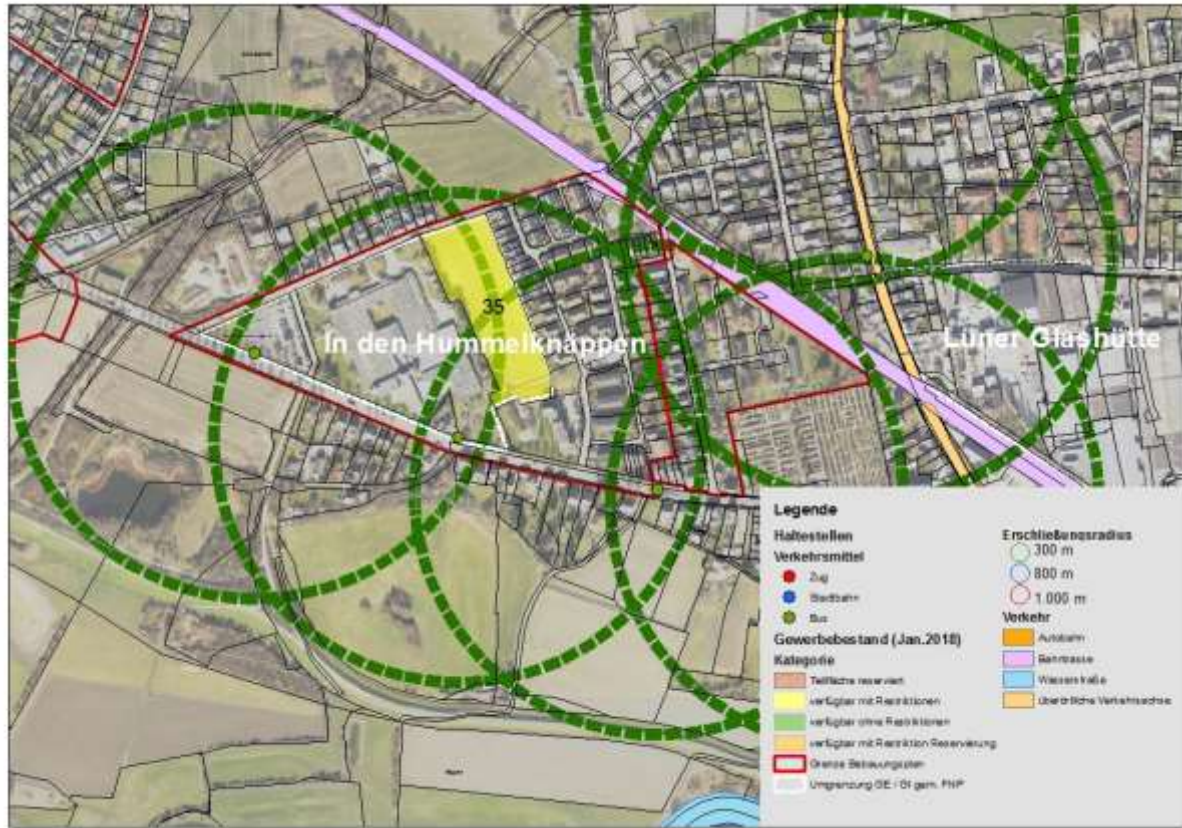


**Abbildung 56: Gewerbegebiete in Alstedde**  
Quelle: Stadt Lünen, eigene Darstellung

## Gewerbegebiet In den Hummelknäppen

### LAGE UND BESTANDSSITUATION

Typ: Gewerbe- und Einzelhandelsstandort



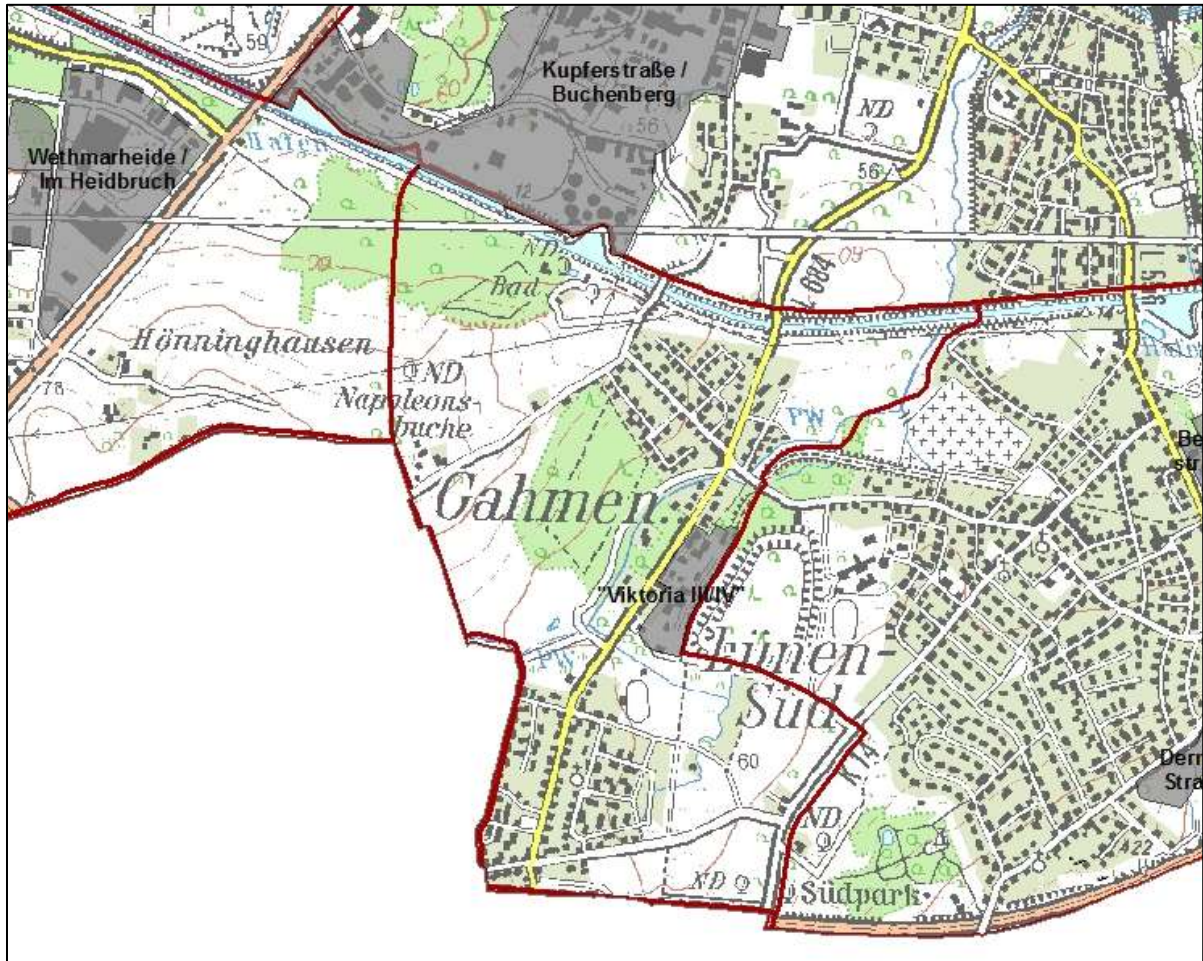
<b>Stadtteil</b>	Alstedde	<b>Haupterschließung</b>	Alstedder Straße
<b>Gesamtgröße (der gewerblichen / industriellen Fläche)</b>	ca. 6 ha	<b>Verfügbare Fläche</b>	17.500 m <sup>2</sup>
<b>Eigentumsverhältnisse verfügbare Fläche</b>	Privat		
<b>Standortprägende Betriebe / Branchen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzungen in der ehemaligen Schuhfabrik</li> </ul>		
<b>Regionalplan</b>	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)	<b>FNP</b>	Gewerbliche Baufläche
<b>Bebauungsplan</b>	Nr. 19 „In den Hummelknäppen / Alstedder Straße“	<b>Vermarktungsregularien durch Festsetzungen</b>	☒
<b>Erläuterung restriktive Festsetzungen</b>	GEE durch Nähe zum östlich angrenzenden Wohngebiet		
<b>ERSCHLIESSUNG</b>			
	<b>Bewertungen</b>	<b>Anmerkung</b>	

<b>Ausreichend Stellplätze vorhanden</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Entfernung zur nächsten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz (in Fahrminuten)</b>	5	ca. 1,3 km (5 Minuten, Auto) B236	
<b>ÖPNV innerhalb</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>ÖPNV-Haltestelle außerhalb (Erschließungsradius angrenzend)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein	Bus	
<b>Schienennähe</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Hafennähe</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>RESTRIKTIONEN / ENTWICKLUNGSHEMMNISSE</b>			
	<b>Vorhanden</b>	<b>Nicht vorhanden</b>	<b>Anmerkung</b>
<b>Biotop</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Bau- bzw. Bodendenkmal</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Altlastenverdacht</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Schutzansprüche Umfeld</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nachbarschaft Wohnen
<b>Strom</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Gas</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Wasser</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Innere Erschließung</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Breitband</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Grundstücksparzellierung</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Sonstiges</b>	Eigentümer nicht verkaufsbereit		
<b>GESAMTBEWERTUNG DES GEWERBEGEBIETES (Aussagen zu Restriktionen, Aktivierbarkeit, Handlungsempfehlung, weiteres)</b>			
Das grundsätzlich nachfragegerechte Gewerbeflächenangebot im Lünen Norden wird durch die fehlende Verkaufsbereitschaft des Eigentümers blockiert.			

## Gahmen

In Gahmen befindet sich folgendes Gewerbegebiet:

- Viktoria III / IV

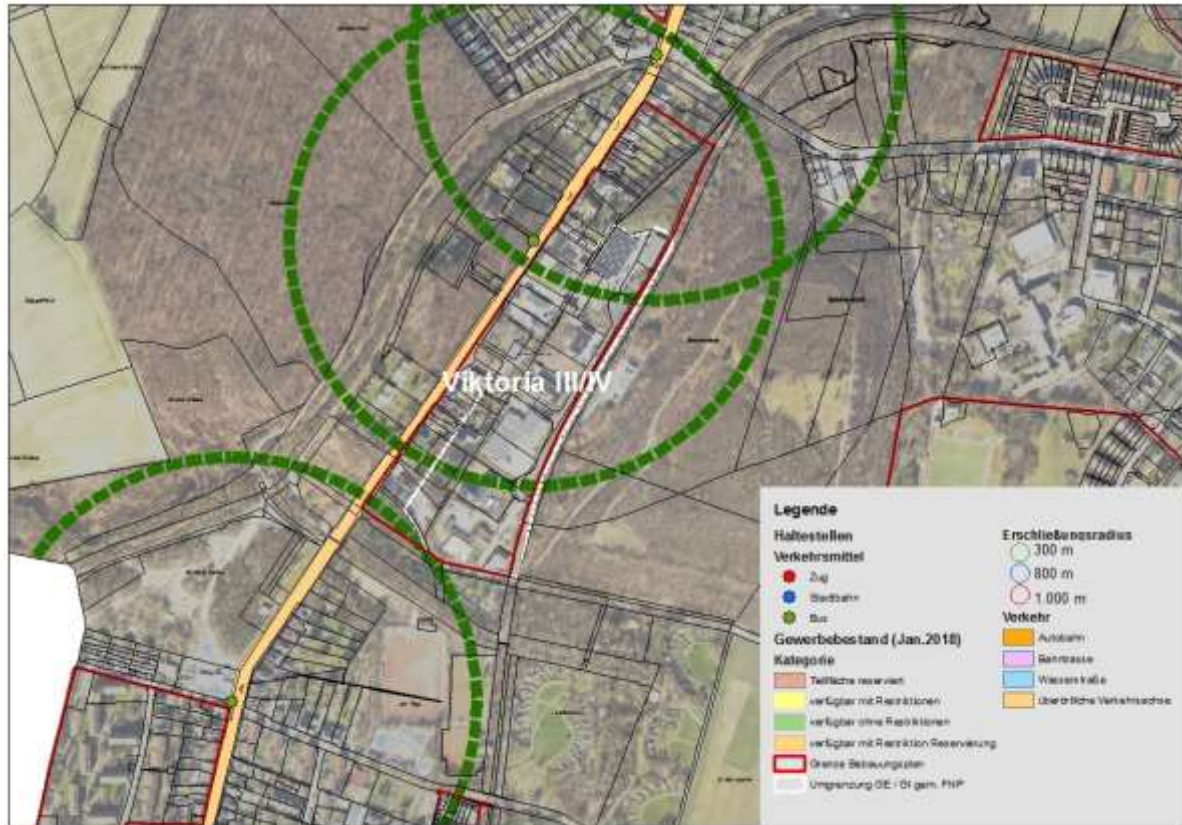


**Abbildung 57: Gewerbegebiete in Gahmen**  
Quelle: Stadt Lünen, eigene Darstellung

## Gewerbegebiet Viktoria III/IV

### LAGE UND BESTANDSSITUATION

Typ: Gewerbebestandort



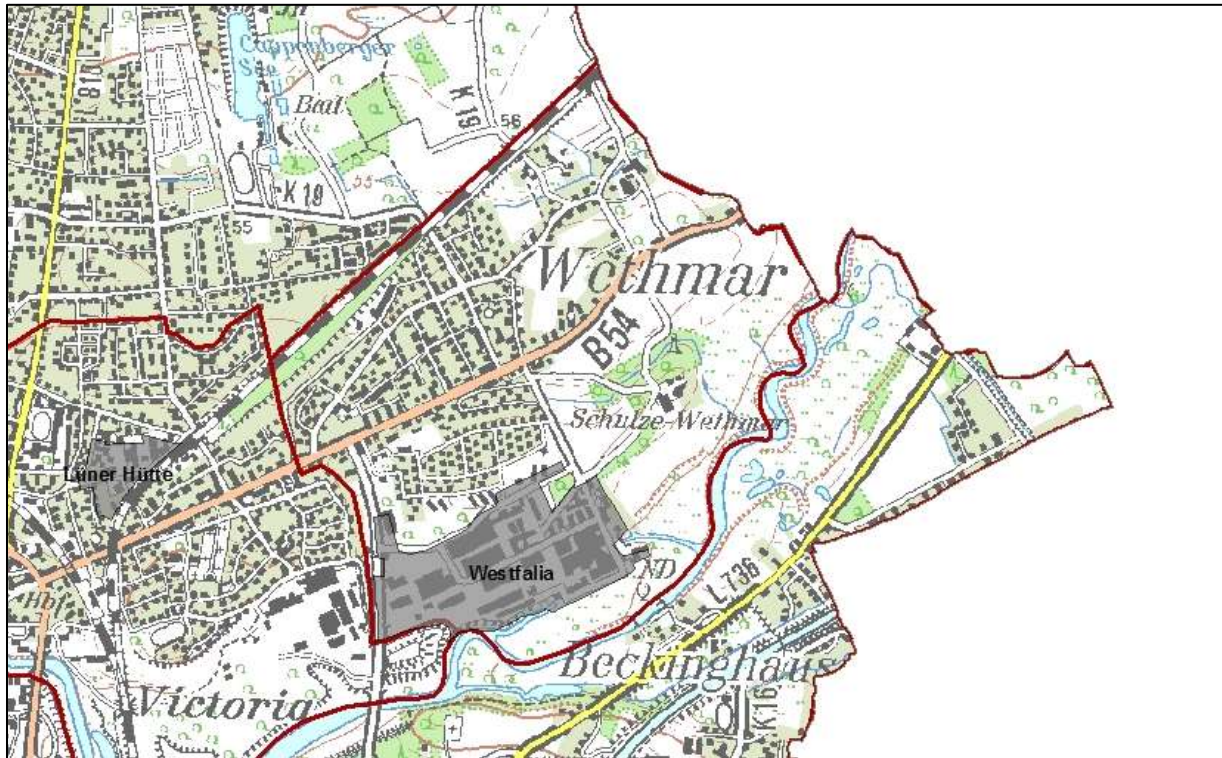
<b>Stadtteil</b>	<i>Gahmen</i>	<b>Haupterschließung</b>	<i>Gahmener Straße</i>
<b>Gesamtgröße (der gewerblichen / industriellen Fläche)</b>	<i>ca. 6 ha</i>	<b>Verfügbare Fläche</b>	<i>keine</i>
<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<i>Privat</i>		
<b>Standortprägende Betriebe / Branchen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Kleinteilige Handwerks- und Dienstleistungsnutzungen</i></li> </ul>		
<b>Regionalplan</b>	<i>Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)</i>	<b>FNP</b>	<i>Gewerbliche Baufläche</i>
<b>Bebauungsplan</b>	<i>Nr. 121 „Gewerbegebiet Gahmener Straße“</i>		



## Wethmar

In Wethmar befindet sich folgendes Gewerbegebiet:

- Westfalia



**Abbildung 58: Gewerbegebiete in Wethmar**  
Quelle: Stadt Lünen, eigene Darstellung

## Gewerbegebiet Westfalia

### LAGE UND BESTANDSSITUATION

Typ: Industriestandort



<b>Stadtteil</b>	Wethmar	<b>Haupterschließung</b>	Hüttenallee
<b>Gesamtgröße (der gewerblichen / industriellen Fläche):</b>	ca. 34 ha	<b>Verfügbare Fläche</b>	ca. 3.000 m <sup>2</sup>
<b>Eigentumsverhältnisse verfügbare Flächen</b>	Stadt Lünen		
<b>Standortprägende Betriebe / Branchen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Produktion</li> <li>• Teilweise Handwerk und Dienstleistung</li> </ul>		
<b>Regionalplan</b>	Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzung (GIB)	<b>FNP</b>	Gewerbliche Baufläche
<b>Bebauungsplan</b>	§ 34 BauGB / Bebauungsplan Nr. 168 „Teil B Westfalia“	<b>Vermarktungsregularien durch Festsetzungen</b>	□
<b>Erläuterung restriktive Festsetzungen</b>			
<b>ERSCHLIESSUNG</b>			

	<b>Bewertungen</b>	<b>Anmerkung</b>	
<b>Ausreichend Stellplätze vorhanden</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Entfernung zur nächsten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz (in Fahrminuten)</b>	4-13	Ca. 1,0 km (2 Minuten, Auto) B54 ca. 2,2 km (4 Minuten, Auto) B61 ca. 8,3 km (13 Minuten, Auto) BAB A2 AS Kamen/Bergkamen	
<b>ÖPNV innerhalb</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>ÖPNV-Haltestelle außerhalb (Erschließungsradius angrenzend)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ja / Nein	Bus	
<b>Schienennähe</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>Hafennähe</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja / Nein		
<b>RESTRIKTIONEN / ENTWICKLUNGSHEMMNISSE</b>			
	<b>Vorhanden</b>	<b>Nicht vorhanden</b>	<b>Anmerkung</b>
<b>Biotop</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Bau- bzw. Bodendenkmal</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Altlastenverdacht</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Schutzansprüche Umfeld</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Strom</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Gas</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Wasser</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Innere Erschließung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Breitband</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Grundstücksparzellierung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Sonstiges</b>			
<b>GESAMTBEWERTUNG DES GEWERBEGEBIETES (Aussagen zu Restriktionen, Aktivierbarkeit, Handlungsempfehlung, weiteres)</b>			
<p>Die Vermarktung der aufbereiteten Flächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 168 Teil B „Westfalia“ verlief trotz der vergleichsweise schlechteren Anbindung an das Autobahnnetz sehr erfolgreich, sodass bis auf eine städtische Restfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> alle Grundstücke verkauft wurden.</p>			