

Berichtsvorlage

Nr.: V 20/0035-01

öffentlich

Datum: 09.01.2020

Postversand: 09.01.2020

Referat VI

Auskunft erteilt: Herr Beisiegel, 6002

Beratungsfolge:

Status:* **Datum:** **Gremium:**

Ö 14.01.2020 Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Mobilität

* **Beratungsstatus des jeweiligen Gremiums: Ö = öffentliche Beratung / N = nichtöffentliche Beratung**

Wirtschaftsflächenkonzept der Mülheim & Business GmbH

Hier: Stellungnahme des Dezernates Umwelt, Planen und Bauen

Behandlungsvorschlag:

Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Unter dem Titel „Gewerbeflächenbedarf“ wurde am **24.02.2015 mit der Vorlage V 15/0106-01** vom Wirtschaftsausschuss beschlossen, Maßnahmen zur Mobilisierung und Optimierung von Gewerbe- und Industrieflächen zu ergreifen.

Am **28.04.2016** berichtete die Verwaltung dem Wirtschaftsausschuss in **der Vorlage V 16/0303-01**, dass man in Anlehnung an den Masterplan Industrie von 2013 mit allen Beteiligten einen Masterplan Industrie und Gewerbe erarbeiten will und diesen dem Rat der Stadt als städtebauliches Konzept zu Entscheidung vorlegen wolle.

Am **06.04.2017** hat der Rat der Stadt die Ergebnisse der Industriekonferenz vom März 2017 mit der Projektliste der „**Stärkungsinitiative Industrie für Mülheim an der Ruhr**“ zur Kenntnis genommen. Diese Projektliste war ein strategisches Papier, mit dem Ziel die Rahmenbedingungen für Gewerbe und Industrie zu verbessern, die erforderliche Infrastruktur weiterzuentwickeln, Innovationen und Digitalisierung zu beschleunigen und Weiterbil-

derung sowie Vernetzung der Akteure auszubauen.

Von den 33 Projekten beschäftigt sich das Projekt „1.1 Industrieflächenentwicklungskonzept“ mit der „Flächenmobilisierung durch Sicherung und Konsolidierung“, um „möglichst weitere Industrieflächen zu mobilisieren“.

Als Ergebnis der Projektbearbeitung wurde dem Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Mobilität am **02.04.2019** der „**Masterplan Industrie und Gewerbe**“ als städtebauliches Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (notwendig um planungsrechtlich Berücksichtigung zu finden) im Entwurf vorgestellt.

Der Masterplanentwurf knüpfte unmittelbar an den ganzheitlichen, strategischen Ansatz der Stärkungsinitiative an. Der Entwurf basiert damit auf der Stärken-, Schwächenanalyse und den Zielen des **2013 vom Rat der Stadt beschlossenen Leitbildes** für Mülheim an der Ruhr, an dem der Unternehmerverband maßgeblich mitgearbeitet hatte.

Die Realitäten und die strategischen Stadtentwicklungsbeschlüsse (s.u.) im Blick, werden Empfehlungen für eine qualitative Gewerbe- und Industrieentwicklung formuliert, in denen – aufgrund ihrer auch begrenzten Verfügbarkeit – eine quantitative Flächenausweitung keine vorrangige Bedeutung zugewiesen bekommt.

Als zentrale Handlungsfelder werden im Masterplanentwurf genannt:

- Sicherung und Neuschaffung von Industrie- und Gewerbestandorten
- Potentialeutzungsgemischter und urbaner Lagen nutzen
- Rahmenbedingungen für die Wirtschaft verbessern

In der nun im **zweiten Quartal 2019** folgenden öffentlichen Diskussion über den Masterplan geht der strategische Ansatz und seine vielschichtigen und vielfältigen Handlungsoptionen fast völlig verloren und die Ausweisung von möglichst viel zusätzlicher, neuer Gewerbe- und Industriefläche wird zum zentralen, einzigen und wichtigsten Ziel gemacht.

Der Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Mobilität schloss sich auf seiner Sitzung am 28.5.2019 mit den Stimmen der SPD, FDP, BAMH, MBI und DIE LINKE mehrheitlich dem Antrag (A 19/0394-01) der BAMH-Fraktion an, die vorliegende Fassung des sogenannten „Masterplans Industrie und Gewerbe“ zu verwerfen sowie alle Arbeiten zur Weiterentwicklung dieses Plans sofort einzustellen. Stattdessen wurde die Wirtschaftsförderungsgesellschaft M&B „mit der Erarbeitung des dringend notwendigen Plans zur zukunftsfähigen Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Mülheim an der Ruhr“ betraut.

Die M&B GmbH beauftragte eine Arbeitsgemeinschaft der Büros BFR (Büro für Regionalanalyse, Dortmund) und GseProjekte (Büro für Regionalentwicklung, Dinslaken) ein **Wirtschaftsflächenkonzept** zu erarbeiten.

Im Oktober 2019 stellte M&B den Fraktionen und der Öffentlichkeit das Konzept vor, das ohne Beteiligung der Fachverwaltung erarbeitet wurde. Bisher war das Konzept noch nicht Gegenstand einer parlamentarischen Beratung.

Das Konzept setzt auf die Ausweisung von neuen Gewerbe- und Industrieflächen und dies in den meisten Fällen großflächig auf der „grünen Wiese“. Das zugrundeliegende strategische Konzept für eine „zukunftsfähige Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Mülheim an der Ruhr“ wird alleine in der Ausweisung neuer Wirtschaftsflächen gesehen. Das Konzept enthält eine Liste von Flächen, die über Planungsrechtsänderungen zu Gewerbe- und Industrieflächen umgewandelt werden sollen.

Das strategische Konzept gründet auf einer Analyse von Wirtschafts- und Sozialdaten und beschreibt zwölf mögliche Entwicklungsflächen und den jeweiligen aktuellen planungsrechtlichen Status. Ausgangspunkt ist die hier nicht näher analysierte Bedarfsberechnung für Bereiche mit gewerblichen und industriellen Nutzungen (GIB) des RVR.

Die zwölf Flächen sind in drei aktuell verfügbare Flächen: Kölner Straße, Erzweg und Büro- und Gewerbepark Flughafen, sowie in neun Potentialflächen aufgeteilt. Bis auf die kleine Fläche an der Kölner Straße (1,1 ha) sind die aktuell verfügbaren Flächen auch Bestandteil des „Masterplans Industrie und Gewerbe“, dort sind aber zusätzlich weitere acht unbebaute Gewerbeflächen kleineren Zuschnittes sowie die ehemalige Bahnfläche an der Liebigstraße aufgenommen, die in dem jetzt vorliegenden Konzept unbeachtet bleiben.

Von den neun Potentialflächen ist eine an der Oberheidstraße auch Bestandteil des Masterplans Industrie und Gewerbe. Weitere zwei Flächen, Auberg und Winkhausen, sind in leicht verändertem Zuschnitt auch im Masterplan bearbeitet, werden darin aber deutlich mit dem Hinweis auf erhebliche planungsrechtliche Restriktionen und fehlendem politischen Rückhalt mit einer geringen Umsetzungswahrscheinlichkeit bewertet.

Zusammenfassend sind von den zwölf bearbeiteten Flächen fünf auch im Masterplan enthalten. Das Papier enthält aber darüber hinaus sieben Flächen, die bisher nicht in den Fokus genommen worden waren, weil sie mit erheblichen Restriktionen belegt sind und Planungsrechtsänderungen der Fachverwaltung immer unwahrscheinlich erschienen.

2. Aktuell im Planungsdezernat laufende Projekte zur Wirtschaftsförderung

1. Schaffung neuer Gewerbeflächen und Standorte

- a) Bauleitplanverfahren RFNP-Änderung MH 41 Oberheidstraße (Vorbereitung Entwicklung Firmenstandort)

- b) Bauleitplanverfahren Bebauungsplan R 26 Oberheidstraße (Entwicklung Firmenstandort)
- c) Bauleitplanverfahren I 26 Erzweg (Entwicklung Gewerbestandort/ Einleitung Februar 2020)
- d) Masterplan Flughafen (u.a. gewerbliche Nachnutzung Flughafen-Areal)
- e) Überplanung Tengelmann-Areal (Rahmenplan mit Entwicklung eines Gewerbestandorts)
- f) Bauleitplanverfahren X 1/V Düsseldorfer Str. (Entwicklung Bürostandort)
- g) Innenstadtkonzept: Überplanung Post-Areal (vorauss. Entwicklung Büro-/Hotelstandort)

2. Sicherung bestehender Betriebe

- a) Bauleitplanverfahren M26 Heerstr. (Standortsicherung Fa. Wetec)
- b) Umgestaltung Umfeld Hauptbahnhof/Post (Standortsicherung Fa. Easy Software) (im Rahmen der Fortschreibung des Innenstadtkonzepts)
- c) Bauleitplanverfahren S 20 (Standortsicherung REWE Aktienstr./Freiherr-v.-Stein-Str.)

3. Wiedernutzbarmachung von Brachflächen

- a) Bauleitplanverfahren Y12 Liebigstr./Wissollstr. (Nachnutzung Schrottplatz)
- b) Betreuung Fa. Aurelis (Entwicklung der Flächen an der Dümptener Str./Neustadtstr.)
- c) Bauleitplanverfahren P 14 (Erweiterungsflächen Fa. ALDI)
- d) Betreuung Fa. Jost (Nachnutzung Fallwerksgelände Weseler Str.)
- e) Bauleitplanverfahren X 12 Kassenberg (Standortentwicklung Lindgens-Areal)
- f) Betreuung Fa. Lianeo (gewerbliche Nachnutzung Standort Aktienstraße)

4. Betreuung von Baugenehmigungsverfahren

- a) Bauantrag Umgestaltung Rhein-Ruhr-Zentrum (in Bearbeitung)

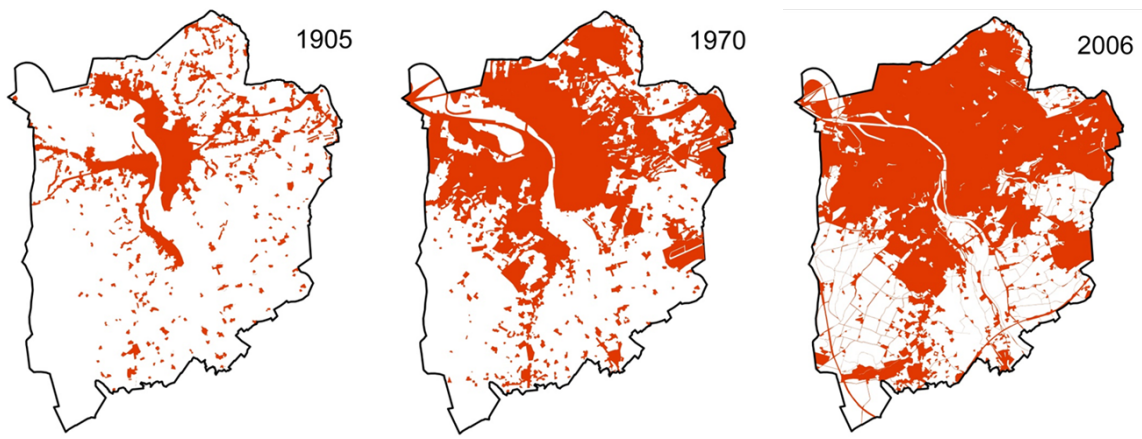
3. Analyse der wesentlichen Aspekte des Konzeptes der M&B GmbH

3.1 Fokussierung auf Freiflächenumwandlung

Der Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen bei gleichzeitig großer Nachfrage kann als Hemmnis für die Entwicklung der Mülheimer Wirtschaft gesehen werden. Die Frage, wie bei geringer Flächenverfügbarkeit wirtschaftliches Wachstum in der Stadt generiert werden kann, ist daher von hoher Relevanz. Das vorgelegte Wirtschaftsflächenkonzept beantwortet diese Frage mit der großflächigen Neuausweisung von Gewerbeflächen auf der „Grünen Wiese“. Eine rein auf die Neuinanspruchnahme ausgerichtete Wirtschaftsflächenstrategie greift

jedoch in Anbetracht der bestehenden Problemlagen im Bestand sowie der Bedeutung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung aus Sicht der Fachverwaltung zu kurz. Die historische Siedlungsflächenentwicklung macht deutlich, dass diese Strategie zwangsläufig irgendwann endlich ist:

Siedlungsflächenentwicklung



Das Konzept reduziert die vorhandene Problematik auf diesen einzigen Aspekt. Das ist möglicherweise gewollt, kann aber nicht zielführend sein. Nur ein Bündel von verschiedenen Maßnahmen, wie ein wirtschaftsfreundliches Klima, aktives Flächenrecycling ergänzt um verantwortbare Flächenneuausweisungen an wenigen integrierten Standorten kann helfen, Entwicklungspotentiale zu entwickeln.

3.2 Grundlagen der Bedarfsberechnung

Die Bedarfsberechnungen für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen des RVR werden in dem Konzept nicht hinterfragt. Eine kritische Auseinandersetzung mit dieser Bedarfsermittlung ist notwendig und hilfreich für die weitere Diskussion.

In dem vorgelegten Wirtschaftsflächenkonzept sind die Abbildungen 1 bis 5 mit „Inanspruchnahme...“ betitelt. Tatsächlich wird jedoch die Entwicklung des Rückgangs der Gewerbereserven nach dem ruhrAGIS von 2009 bis 2019 aufgezeigt. Es wäre zu prüfen, ob und inwieweit die in Abb. 5 aufgezeigte Darstellung mit der fortgeschriebenen Mülheimer Gewerbeflächenkartierung zusammenpasst (von Januar bis Oktober 2019 wären damit alle privaten und städtischen Gewerbereserven vermarktet worden). Auch sollten die Reserveflächen Berücksichtigung finden, die aktuell durch Planverfahren planerisch gesichert sind bzw. werden (z. B. H 19, Y12).

3.3 Bezug zu den vom Rat der Stadt definierten Stadtentwicklungszielen

Das Konzept steht stadtentwicklungspolitisch und -historisch im „luftleeren“ Raum: Konzept und Flächenauswahl stehen weitgehend im Widerspruch zu strategischen Grundsatzentscheidungen des Rates der Stadt bzw. berücksichtigen keine der beschlossenen strategischen Stadtentwicklungszielen.

Es besteht eine andauernde Konkurrenz um Flächen für Wohnbebauung, für Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen als auch für Flächen für Industrie und Gewerbe. Dieser Flächenbedarf wiederum steht im ständigen Konflikt mit dem notwendigen Umwelt- und Klima- und Bodenschutz der keine weitere Flächenversiegelung sinnvoll erscheinen lässt. Mit dieser nicht neuen Problemlage beschäftigen sich sowohl Politik und Planungsverwaltung als auch die wissenschaftliche Stadt- und Stadtentwicklungsforschung seit mehr als 30 Jahren.

Die Stadt Mülheim hat in umfangreichen, meist wissenschaftlich und öffentlich begleiteten Prozessen zu dieser Problematik - auch unter Berücksichtigung der historischen und regionalen Dimension - eine Reihe von weitreichenden, grundsätzlichen und gültigen Entscheidungen getroffen. Diese Planwerke und Konzepte mit strategischen Aussagen zur Zukunft der Stadt sind verbindlich. Nur durch Neuaufstellung und/oder Aufhebung durch mehrheitliche politische Beschlussfassung können diese geändert werden.

Seit dem Stadtentwicklungsbericht 1980 haben sich die jeweils Verantwortlichen durchgehend auf einige grundsätzliche stadtentwicklungspolitische Leitlinien verständigt und diese entsprechend festgelegt. Am treffendsten formuliert im Beschluss zum letzten Flächennutzungsplan 2005 (dessen Inhalte in den regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) 2009 übernommen wurden) für Mülheim (Seite 20):

- *Lebendige, lebenswerte und menschengerechte Stadt im Grünen*
- *Erhaltung des Freiraumes und Verbesserung der Grünausstattung*

Schon im **Stadtentwicklungsbericht 1980** wird zur gewünschten Gewerbeflächenausweisung formuliert: *„Es stellt sich aber die Frage, ob bei der weiteren Entwicklung der Stadt der Ansiedlung von Industrie und Gewerbe in dem hier beschriebenen Ausmaß der Vorzug gegeben oder ob die derzeitige Stadtstruktur, die unbestritten Vorzüge von Landschaft, Erscheinungsbild und Charakter der, erhalten, ja gepflegt werden sollte.“* (Seite 24)

Damals praktizierte man auch Flächenrecycling: *„Im Rahmen der Wirtschaftsförderung wurden ehemalige Industrie-, Zechen- und andere brachliegende Grundstücke angekauft, die anschließend - zum Teil nach entsprechenden Erschließungsmaßnahmen - an Gewerbebetriebe weiter veräußert wurden.“* (sic!)

Der erste „**Räumliche Entwicklungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr 1985**“ wurde 19.06.1984 vom Rat beschlossen. Er enthielt erstmals klare Zielvorgaben:

- *Keine Zersiedlung des Freiraumes* (Seite 141)
- *Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Siedlungsschwerpunkte*
- *Vermeidung bandartiger baulicher Entwicklung außerhalb der Verdichtungsgebiete, und zwar besonders entlang der Verkehrswege und in den Siepentälern*
- *Soweit eben möglich, sind bereits in Anspruch genommene Flächen der ursprünglichen Nutzung wieder zuzuführen* (Seite 150)

Im Jahre **1991** wird das erste „**Kommunale Freiraumentwicklungskonzept Mülheim an der Ruhr**“, beschlossen. In unmittelbarer Bindung an den Landesentwicklungsplan und den Gebietsentwicklungsplan wird flächenscharf die Begrenzung des Freiraumverbrauches, die Sicherung, Entwicklung und Rückgewinnung des Freiraumes formuliert (sic!).

Am **18.03.1999** beschließt der Rat der Stadt auf der Grundlage einer fundierten mehrjährigen Stärken-Schwächen-Analyse der Gesellschaft Markt- und Absatzforschung (GMA, Köln) ein „**Leitbild zur Entwicklung der Gesamtstadt und der Innenstadt in Mülheim an der Ruhr**“. Die Unterzeile des Titels macht das Ziel schon klar: „**Mülheim an der Ruhr - Die Attraktivität als Wirtschaftsstandort steigern - insbesondere durch neue Ansätze der Wohn- und Freizeitqualität!**“ (sic!) Ein Ansatz, den die Wirtschaftsförderung offensichtlich aus dem Fokus verloren hat. Hier werden der „Erhalt der naturräumlichen Rahmenbedingungen“ ebenso festgeschrieben als eben auch die „Profilierung durch Wohn- und Freizeitwert“.

Am **28.02.2005** beschließt der Rat den neuen **Landschaftsplan**, der rechtlich bindend die Flächenpolitik zugunsten von Natur und Landschaft und des Freiraumschutzes fest schreibt.

Der „**Gesamtstädtische Freiraumentwicklungsplan Mülheim an der Ruhr**“ formuliert dann **2006** die weiteren Entwicklungsziele.

Final übernimmt der **Regionale Flächennutzungsplan 2009** die flächenpolitischen Ziele des neuen Flächennutzungsplanes von 2005 und schafft Fakten, die bis heute unsere Flächenpolitik gewollt dominieren:

- Konzentration der Siedlungsentwicklung durch Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Vorhalten eines angemessenen Angebotes an Siedlungsflächen entsprechend dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in freiraumschonender und umweltverträglicher Form (Wohnbauflächen und Wirtschaftsflächen)
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe

- Effektive Nutzung der technischen und sozialen Infrastruktur
- Sicherung der Mobilität; Erhöhung der Anteile des Umweltverbundes; Verkehrsvermeidung, -verlagerung, -reduzierung
- Freihaltung der großen Freiraumbereiche von Siedlungstätigkeit, um die Siedlungsbereiche auf Dauer zu gliedern
- Gliederung der Siedlungsbereiche durch Grünzüge; Schutz und Weiterentwicklung der (zeichnerisch im RFNP nicht dargestellten) kleinräumigen Grünvernetzung; Anbindung der Siedlungsbereiche an den Freiraum
- Aktive Entwicklung der Wohnungsbestände, gegebenenfalls auch unter Anwendung der Förderinstrumente "Stadtumbau West" und "Soziale Stadt"
- Sicherung und Pflege bestehender Gewerbe- und Industriestandorte; Einräumung von Spielräumen zur Weiterentwicklung
- Schutz, Stärkung und Weiterentwicklung vorhandener städtischer Zentren;
- Sicherung der Nahversorgung
- Sicherung der landwirtschaftlichen Kernzonen; Erhalt und Weiterentwicklung des Waldes

3.4 Aktuelle Flächennutzung und deren planungsrechtliche Festlegungen

Auch die lokalen, regionalen und landesplanerischen Festsetzungen stehen den meisten Flächenausweisungen verbindlich entgegen. Die Formulierung, dass das jeweilige Recht zu ändern sei, lässt den Eindruck entstehen, dies sei relativ problemlos möglich. Das Gegenteil ist der Fall.

Für die Entwicklung des Flughafenareals wird derzeit ein Masterplan erarbeitet, dessen Zwischenergebnis aus dem dreiteiligen Werkstattverfahren bereits die Ansiedlung von bis zu 2.000 Beschäftigten auf dem Areal vorsieht (siehe V 18/0433-01). Dem für das nächste Jahr geplanten städtebaulichen Wettbewerb sollte jedoch nicht mit einer genauen Verortung der Flächen auf dem Areal vorgegriffen werden. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die südlichen Baufenster über die derzeit im Regionalplanentwurf als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellten Flächen hinausgehen.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen erfordern für die im vorgelegten Wirtschaftsflächenkonzept dargestellten Flächen (u.a. Selbeck und Winkhausen) zum Teil umfangreiche Änderungsverfahren, sofern sich die einzuleitenden Bebauungspläne nicht aus den übergeordneten Planungen (RFNP, Regional- und Landesplanung) entwickeln lassen. Hierbei sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung) die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten und zu berücksichtigen, die im RFNP, Regionalplan Ruhr sowie Landesentwicklungsplan im zeichnerischen sowie textlichen Teil festgelegt sind. Darüber hinaus ist der in Aufstellung befindliche Regionalplan als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG bei Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen

ebenfalls zu berücksichtigen.

An dieser Stelle sei zudem darauf hingewiesen, dass der RFNP für die sechs teilnehmenden Städte die Funktion des Regionalplans übernimmt und somit eine Anpassung der aktuellen regionalplanerischen Festlegung eine Änderung des RFNP erfordert (nicht aber eine Regionalplanänderung). Im Hinblick auf die Fortentwicklung des Entwurfs des Regionalplans Ruhr empfiehlt sich zudem eine frühzeitige Abstimmung mit dem RVR.

Vor der weiteren Diskussion des Konzeptes ist daher dringend eine deutlich genauere Untersuchung der vorgebrachten Flächen im Hinblick auf die derzeitigen planerischen Festsetzungen einschließlich der raumordnerischen Festlegungen, die Änderungsbedarfe und die vorliegenden Restriktionen geboten, die zumindest eine grobe Abschätzung der Machbarkeit ermöglicht. Darüber hinaus wird ein rein auf die Flächenneuanspruchnahme ausgerichtetes Wirtschaftsflächenkonzept von der Fachverwaltung als nicht ausreichend erachtet, um den vielschichtigen Herausforderungen am Wirtschaftsstandort Mülheim zu begegnen. Vielmehr sollte auch Entwicklung im Bestand betrachtet werden, bspw. durch Strategien zur Sicherung und Fortentwicklung bestehender Gewerbegebiete, Möglichkeiten zur Aktivierung/Mobilisierung vorhandener Reserven sowie weiterer Flächenpotentiale (Brachfläche o. ä.) ergänzt werden.

Es entsteht bei der Flächenauflistung der Anschein mit wenigen, einfachen „Planänderungen“ stünden Flächen zur Verfügung. Die Wahrscheinlichkeit, dass diese Verfahren sehr lange dauern und dann scheitern, ist sehr groß. Für die Einleitung der meisten Änderungen ist ein Verwerfen bisheriger Grundsatzentscheidungen nötig, die aus Verantwortung für Natur und Umwelt getroffen und keinem wirtschaftlichen Diktat unterworfen wurden, das im vergangenen Jahrhundert die kommunalen Flächenpolitiken dominiert hatte. Eine zukunftsgewandte Flächenplanung ist ressourcenschonend, emissionsfrei, naturnah.

3.5 Datenlage Bruttoinlandsprodukt (BIP)

In dem Wirtschaftsflächenkonzept wird im Analyseteil zunächst auf das Bruttoinlandsprodukt (BIP) und die Bruttowertschöpfung abgehoben.

Betrachtet wird die Gesamt-BIP Veränderung in Prozent zwischen 2010 und 2016. Die prozentuale Änderung fällt in Mülheim schwächer aus als in den 11 ausgewählten Vergleichsstädten. Mülheim fällt aber bei einer Rangbildung nur um einen Rang von Rang 8 auf Rang 9 ab.

Bei der Betrachtung des BIP pro Erwerbstätigem ist der Darstellungsunterschied noch größer. Eine geringe prozentuale Steigerung (3,4% / Durchschnitt 11,33%) führt aber durch den Start auf hohem Niveau im Ranking 2010 auf Platz 3 von 11 und in 2016 ebenfalls auf Platz 3 von 11.

Die im Wirtschaftsflächenkonzept enthaltenen Tabellen 1, 2, 8, 9 und 10 sind im Hinblick

auf die prozentuale Veränderung fehlerhaft berechnet (die Veränderung wird auf Basis der jüngeren absoluten Zahlen errechnet, stattdessen müssten jedoch die älteren (Ausgangs-) Zahlen als Basiswert herangezogen werden). Auch die Bildung der Durchschnittswerte durch Mittelung der Prozentzahlen ist nicht korrekt, sondern müsste durch eine Summierung der Basiszahlen und anschließende Prozentuierung erfolgen (zusätzlich in Tabelle 4). In Tabelle 8 ist lediglich der Wert für die Metropole Ruhr korrekt dargestellt, die übrigen prozentualen Veränderungswerte sind nicht nachvollziehbar. Die fehlerhafte Darstellung führt u.a. dazu, dass die Veränderung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten außerhalb von GE/GI/SO-Gebieten (Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten) in Mülheim an der Ruhr in den Darstellungen deutlich unter dem Durchschnittswert der Metropole Ruhr liegt, statt - wie tatsächlich - leicht darüber.

Der Rückgang der Bruttowertschöpfung im produzierenden Gewerbe in Mülheim an der Ruhr hängt unmittelbar mit den jüngsten strukturellen Anpassungen mehrerer Industrieunternehmen zusammen. Der Konzeptentwurf zeigt auf, dass der Rückgang im produzierenden Gewerbe in Gegensatz zu anderen Städten in Mülheim an der Ruhr nicht durch einen Anstieg der Bruttowertschöpfung der dienstleistungsbezogenen Wirtschaftszweige ausgeglichen werden konnte. Gleichzeitig sind in Mülheim im Gegensatz zu fast allen anderen Städten in der Metropole Ruhr mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten tätig als außerhalb. Die Gutachter kommen daher zu dem Schluss, dass Gewerbe- und Industriegebiete für die Stadt Mülheim an der Ruhr eine größere Bedeutung haben als für die große Mehrheit der anderen Gebietskörperschaften. Ausgeblendet bleibt jedoch der Umkehrschluss, dass die Stadt insbesondere außerhalb der GE/GI/SO-Gebiete einen erheblichen Nachholbedarf besitzt.

3.6 Auswahl der Vergleichsstädte

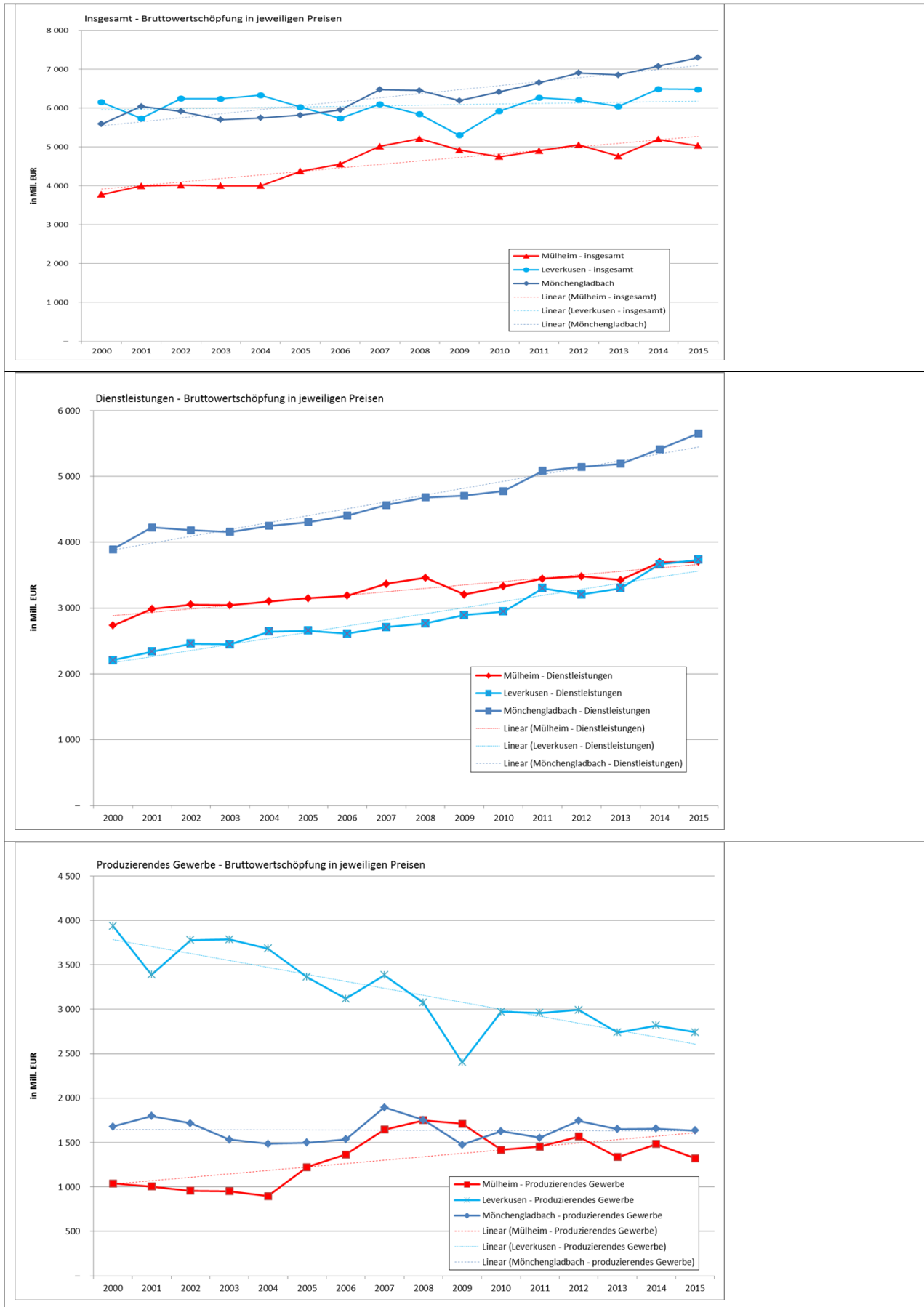
In den Kapiteln 2.1 Bruttoinlandsprodukt und 2.2 Bruttowertschöpfung bleibt völlig unklar inwieweit die zum Vergleich herangezogenen Städte tatsächlich mit Mülheim vergleichbar sind. Hier wird lediglich auf „Größe“ bzw. „Struktur“ verwiesen, ohne den Beleg zu führen. So mag z. B. Ludwigshafen zwar eine ähnliche Einwohnergröße wie Mülheim aufweisen jedoch als Chemiestandort mit dem Stammsitz der BASF - die hier den größten zusammenhängenden Chemiestandort der Welt betreibt - weist es eine gänzlich andere Branchenstruktur auf.

Das Kapitel 2. 2 Bruttowertschöpfung kommt zu der abschließenden Aussage:

„Bei einer vergleichenden Analyse der verschiedenen Dienstleistungsbereiche (Tabelle 4) wird deutlich, dass Städte wie Leverkusen oder Mönchengladbach schwächere Ergebnisse im produzierenden Gewerbe mit durchgehend hohen Werten in den dienstleistungsbezogenen Wirtschaftszweigen kompensieren konnten. Das ist in Mülheim an der Ruhr nicht gelungen“.

Auch hier handelt es sich um eine stark vereinfachende Aussage, die dem langfristigen rea-

len Verlauf der Bruttowertschöpfung im Städtevergleich nur bedingt Rechnung trägt und den Standort Mülheim schlechter macht, als er tatsächlich ist.



Quellen: Daten 2000-2012 Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder, Ergebnisse der

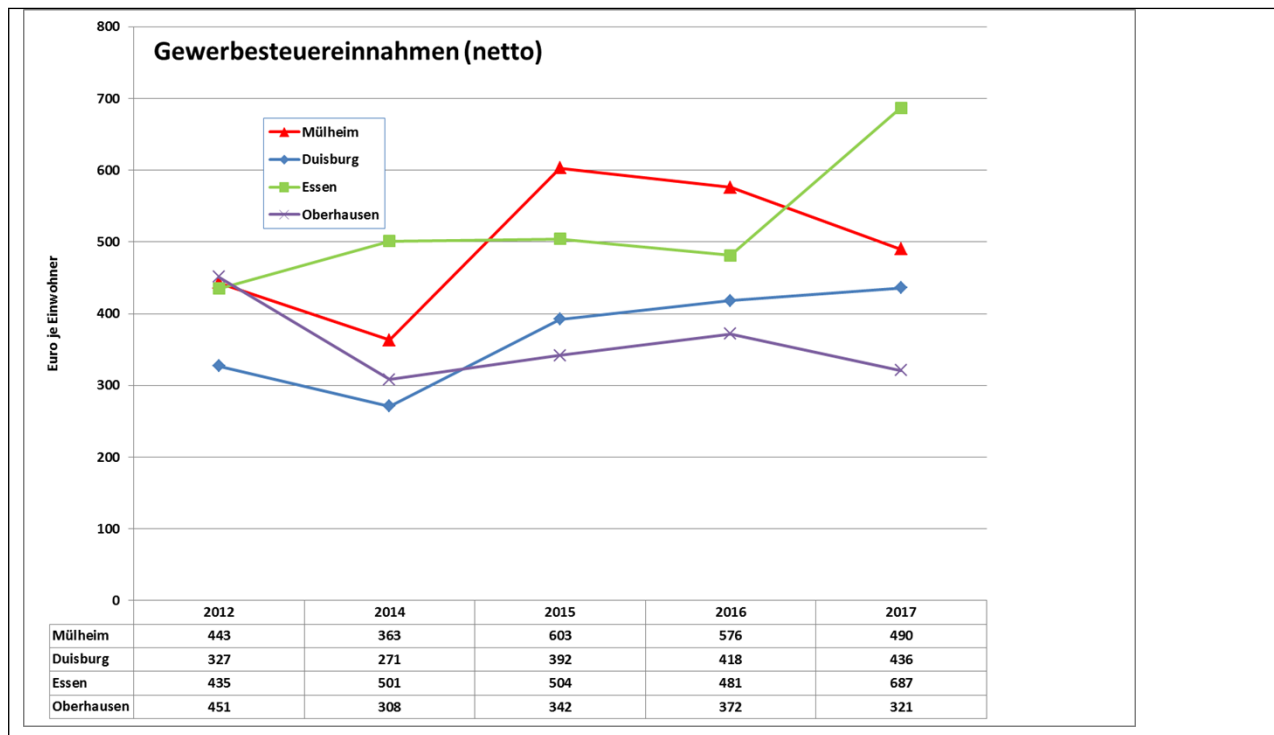
Mönchengladbach z. B. konnte sich in den letzten Jahren insbesondere dadurch profilieren, dass die Stadt entsprechende Nachfragen im Logistikbereich abdecken konnte: *„Die Gewerbeflächennachfrage hat sich in den letzten Jahren deutlich gewandelt. Industrielle Großansiedlungen finden bundesweit kaum noch statt. Logistik, produzierender Mittelstand, Handwerk und zum Teil auch Dienstleister sind die Hauptnachfrager nach Gewerbeflächen. Aufgrund der positiven Makrolage und der guten Erreichbarkeit konnte Mönchengladbach in den letzten Jahren deutlich von der überregionalen und internationalen Logistknachfrage profitieren. Aber auch der ortsansässige Mittelstand und das Handwerk haben in Mönchengladbach in den letzten Jahren zahlreich neue Grundstücke für Betriebsexpansionen oder Modernisierungszwecke erworben. Zuletzt erreichte die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Mönchengladbach neue Rekordergebnisse“*¹. Der 120 ha große Regiopark als interkommunales Gewerbegebiet der Stadt Mönchengladbach und der Gemeinde Jüchen ist mit direktem Autobahnanschluss mittlerweile zu einem der wichtigsten Standorte für die Textillogistik in Westeuropa ausgebaut worden. Dabei darf nicht verschwiegen werden, dass Logistikstandorte bei einem hohen Flächenverbrauch einen extrem niedrigen Beschäftigungsfaktor aufweisen.

In Ermangelung solcher Flächenpotentiale wird Mülheim auch langfristig mit solchen Städten nicht konkurrieren können, zumal es an einer klaren Standortprofilierung und zielgenauen Ansiedlungskonzeption seitens der hiesigen Wirtschaftsförderung fehlt. Auch sind die Mülheim umschließenden Bundesautobahnen (A3, A40, A52) an ihren Knotenpunkten (Autobahnkreuze Breitscheid, Kaiserberg, Autobahndreieck Essen-Ost) ständig überlastet und damit nicht attraktiv für Logistikunternehmen.

3.7 Datenlage Realsteueraufkommen

Im Realsteueraufkommen (Gewerbsteuer je Einwohner) wird ein anderer Zeitraum als beim Bruttoinlandsprodukt (BIP) betrachtet, 2016 im Vergleich zu 2018 (!). Ausgerechnet hier sinkt Mülheim von Platz 3 von 11 auf Platz 10 von 11. Das ist ohne Zweifel eine deutliche Verschlechterung. Ein Großsteuerzahler hat 2017 der Stadt angekündigt, dass er aufgrund von Investitionen in 2018 in wesentlich geringerem Umfang steuerpflichtig wird. Ein Einzelereignis, das besonders in mittelgroßen und kleinen Städten zu einem bedeutenden Steuereinbruch führt. Auf diese Begründung, die schon eine wesentliche Information ist, wird im Papier nicht hingewiesen. Es zumindest fraglich, ob sich damit eine radikale Änderung der bisherigen Flächenpolitik begründen lässt.

Aus den Kapitel 2.1 und 2.2 werden dann die angeblichen „*Folgewirkungen für das kommunale Steueraufkommen*“ abgeleitet, dabei beschränken sich die Verfasser auf den Vergleich der Jahre 2016 und 2018. Die Gewerbesteuer ist von einer hohen Volatilität gekennzeichnet, so dass der im Wirtschaftsflächenkonzept hierzu unter 3.7 Kommunalsteuern vorgenommene Vergleich analytisch keine weitergehende Aussagekraft besitzt. Entsprechend den Kommunalfinanzberichten der Metropole Ruhr sind große Ausschläge – nach unten wie nach oben – nicht ungewöhnlich. Da die Stadt Mülheim 2015 und 2016 relativ hohe Gewerbesteuereinnahmen verzeichnete, hat die Wahl des entsprechenden Basisjahres entsprechende Auswirkungen auf das Bewertungsergebnis.



Quelle: Kommunalfinanzberichte der Metropole Ruhr.

3.8 Datenlage sozialversicherungspflichtige Beschäftigte

Unter 3.1 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung heißt es mit Verweis auf den Abschlussbericht der Business Metropole Ruhr 2019 „*Der Beschäftigungszuwachs in den Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt Mülheim an der Ruhr liegt allerdings nur bei rund 0,7%; das ist neben den Städten Bottrop und Herne der niedrigste Wert.*“

Nachweislich des vorhergehenden Zwischenberichtes gab es beim Vergleich 2016 zu 2012 ein Wachstum von 5,41%, bevor dann in 2017 eine Abnahme der Beschäftigten eintrat. Auch hier unterliegt der herangezogene Indikator offensichtlich erheblichen Schwankungen.

Tabelle 6: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) in GE-, GI- und SO-Gebieten 2012 und 2016

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) in GE-, GI- und SO- Gebieten 2012-2016	SvB 12/2016		SvB 12/2012		Veränderung innerhalb der Kommune 2012-2016	
	Anzahl	% MR	Anzahl	% MR	Anzahl	% MR
Kommune						
Bochum	44.429	6,37	43.162	6,66	1.267	2,85
Bottrop	12.485	1,79	13.614	2,10	-1.129	-9,04
Dortmund	96.406	13,82	76.206	11,76	20.200	20,95
Duisburg	73.594	10,55	75.215	11,61	-1.621	-2,20
Ennepe-Ruhr-Kreis	50.011	7,17	47.160	7,28	2.851	5,70
Essen	91.217	13,07	83.993	12,96	7.224	7,92
Gelsenkirchen	30.542	4,38	27.857	4,30	2.685	8,79
Hagen	30.118	4,32	27.708	4,28	2.410	8,00
Hamm	21.712	3,11	20.680	3,19	1.032	4,75
Herne	15.270	2,19	15.520	2,40	-250	-1,64
Kreis Recklinghausen	59.600	8,54	55.802	8,61	3.798	6,37
Kreis Unna	60.597	8,68	55.675	8,59	4.922	8,12
Kreis Wesel	59.218	8,49	56.771	8,76	2.447	4,13
Mülheim an der Ruhr	30.103	4,31	28.473	4,39	1.630	5,41
Oberhausen	22.489	3,22	20.070	3,10	2.419	10,76
Metropole Ruhr	697.791	100,00	647.906	100,00	49.885	7,15

Quelle: Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr PHASE IV Zwischenbericht, Juli 2018

Die Ansätze, die zur gutachterlichen Einschätzung von 8.000 zusätzlichen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen und 16. Mio. €/a zusätzlicher Gewerbesteuer auf den 240 ha neuer Gewerbefläche führen, sind nicht dargelegt.

3.9 Vergleich der anteiligen Realflächennutzung

Die Betrachtung von Siedlungsstruktur und Grünanteil bzw. der Bodennutzung ist fragwürdig. Die prozentuale Auflistung der Realflächennutzung im Vergleich zu anderen Städten ist nahezu ohne jede Bedeutung. Topographie, Entwicklungsgeschichte, Bodenschätze, Verkehrslage, eigene Stadtentwicklungsziele und der nahezu zufällige „Zuschnitt“ der kommunalen Grenzen (!) lassen keinen ernstzunehmenden Vergleich zu. Mit seinem Ruhrdurchfluss und vielen bachlaufbedingten Kerbtälern weist Mülheim eine topographische Besonderheit auf, die einen hohen Grünanteil bedingt. Grünflächen, die allerdings nicht nutzbar sind. Die Annahme, alle Städte müssten eine ähnliche Flächenverteilung haben und Mülheim hätte einen zu großen Grünanteil, der verkleinert werden könne, ist daher schlicht Unsinn, denn eine Vereinheitlichung der Flächennutzungsstrukturen von Städten ist nicht möglich.

Aus umweltplanerischer Sicht ist es nicht akzeptabel, wenn durch die Verfasser, wie bei der Analyse der Grünanteile, völlig sachfremden Indikatoren wie der NDVI-Index (normalisierter differenzierter Vegetationsindex) mit dem Tenor herangezogen werden: Wir haben doch so viel Grün, da kann man doch noch große Flächen für die gewerbliche Entwicklung opfern. Der Vegetationsindex NDVI wird auf der Basis von Satellitenbilddaten errechnet. Mit seiner Hilfe lassen sich schnell mit Vegetation bedeckte Bereiche auf der Erdoberfläche und deren Beschaffenheit identifizieren.

Es ist explizit darauf hinzuweisen, dass im Wettbewerb mit anderen Ballungsräumen „weiche Standortfaktoren“ eine erhebliche Rolle spielen. Der Grünanteil der Stadt ist es auch, der die Stadt zu einem attraktiven Wohnstandort macht und dafür sorgt, dass Mülheim hierdurch vergleichsweise hohe Einnahmen aus dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer erzielt. Im Kommunalfinanzbericht der Metropole Ruhr 2018 heißt es hierzu: *„Vom Niveau her reichten lediglich die Stadt Mülheim a. d. Ruhr und der Ennepe-Ruhr-Kreis (jew. 508 Euro/Ew.) fast an den Durchschnitt des wirtschaftsstarke Mittelrheingebietes und den westdeutschen Mittelwert heran“*. Der Gemeindeanteil an der Einkommensteuer ist für das Steueraufkommen der Stadt damit mindestens so bedeutend wie die Gewerbesteuer.

Der Grünanteil eines Stadtgebietes sowie eines Siedlungsraums kann vor diesem Hintergrund nicht ausschließlich quantitativ und pauschal anhand eines auf Satellitenbildern basierenden Indexes bewertet werden. Hochverdichtete Innenbereiche führen auch in anderen Kommunen zu Problemlagen, die unter heutigen Erkenntnissen aufwändig gelöst werden müssen. Grünstrukturen übernehmen bei entsprechender Qualität zahlreiche Funktionen, die in Wert zu setzen sind. Auf das „Grünbuch Stadtgrün“ (Grün in der Stadt –Für eine lebenswerte Zukunft, BMUB) und den Masterplan Stadtnatur - Maßnahmenprogramm der Bundesregierung für eine lebendige Stadt - (BMU) wird verwiesen. Die Stadt Mülheim sollte die Stadtnatur vielmehr auf Grundlage des heutigen Kenntnisstandes bewerten und in die weitere Planung einfließen lassen.

Die landwirtschaftlich nutzbare Fläche in Mülheim an der Ruhr ist schon heute zu klein, um im Notfall die Stadtbevölkerung zu versorgen. Die ständige Verringerung landwirtschaftlicher Flächen hat die Anzahl der Vollerwerbslandwirte in Mülheim an der Ruhr mittlerweile einstellig werden lassen.

Lässt man sich allerdings auf die Betrachtung des NDVI – wie im Wirtschaftsflächenkonzept - ein, würde auch eine andere Betrachtung zulässig: In der Metropole Ruhr werden insgesamt 4,2 % der Landesfläche für Industrie bzw. Gewerbe genutzt (vergl. Regionalverband Ruhr, Beiträge zur Regionalentwicklung, Band 2 Flächennutzung, Seite 100). Auf Mülheimer Stadtgebiet werden 4,5 % für Industrie bzw. Gewerbe genutzt.

3.10 Flächenauswahl: Wesentliche Potentiale unberücksichtigt

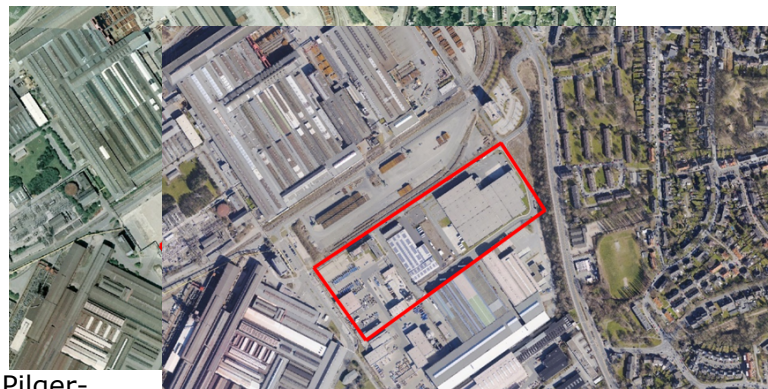
Hinsichtlich der aufgeführten Potentialflächen bleibt unklar, aus welchem Grund Flächen wie das Tengelmann-Gelände, die Wissollstraße/Liebigstraße (Y12), die Jost-Flächen und das Real-Gelände nicht in Betracht genommen werden. Auch bleibt offen, welchen Beitrag eine Revitalisierungs- Optimierungsstrategie vorhandener Gewerbeflächen spielen könnte. Bekanntlich können existierende Lagerflächen (z.B. im Gewerbegebiet Solinger Straße) vielfach kaum am Markt platziert werden (s. Anlage Auszug immonet.de 05.11.2019). Auch im Hafenbereich, z. B. bei den von Siemens genutzten Parkplatzflächen, bestehen Optimierungspotentiale. Anstelle großflächiger Stellplatzflächen für PKWs könnten mehrgeschossige

Stellplatzanlagen Freiräume für gewerbliche Entwicklungsflächen schaffen. Aus städtebaulicher und umweltplanerischer Sicht sind diese Aspekte zu klären, bevor Ansprüche an den Freiraum formuliert werden.

Das zu hebende Potential für sozialversicherungspflichtige Beschäftigung außerhalb von Gewerbegebieten (bspw. in Gewerbe- oder Mischgebieten innerhalb ASB) bleibt im vorliegenden Konzeptentwurf gänzlich unberücksichtigt – sowohl bei der Betrachtung der planerisch gesicherten Reserven als auch bei der Identifizierung von zukünftigen Potentialflächen. Mögliche Flächenpotentiale auf vorhandenen Brachen, untergenutzten sowie nicht plankonform genutzten Flächen aber auch in Bezug auf bevorstehende Nutzungsaufgaben bleiben im Konzept unberücksichtigt. Potentialflächen wie das Tengemann-Areal oder die Fläche der heutigen Hauptpost werden nicht in die Entwicklungsstrategie eingebunden. Die negativen Entwicklungen im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe legen zudem nahe, dass eine weitere Diversifizierung des Wirtschaftsstandorts eine wichtige Teilkomponente der zu erarbeitenden Gesamtstrategie darstellen muss.

Flächenrecycling wird im Wirtschaftsflächenkonzept nicht in Betracht gezogen. Flächenrecycling ist aber eines der strategischen Ziele und eine zugegeben mühsame und sicher nicht immer erfolgreiche Strategie der Wirtschaftsförderung. Oftmals ist der Sanierungsaufwand größer als der durch die Sanierung erzielbare Wert der Flächen. Trotzdem gibt es in Mülheim an der Ruhr zahlreiche Beispiele für erfolgreiches Flächenrecycling.

Ein erfolgreiches Flächenrecycling im Bereich der Industriefläche:



straße

(Flächenrecycling)

1989 (oben): Die Freez-Moon-Anlage steht noch und soll demontiert und nach Brasilien transportiert werden

2000 (rechts oben): Die Anlage ist abgeräumt. Eine Erschließung wurde gebaut

2013 (rechts): Die Mülheimer Entsorgungsgesellschaft machte den „Pionier“ und etliche andere Unternehmen folgten.

Zeitgleich sind etliche **Chancen** auf Erhalt und Reaktivierung von Gewerbe- und Industrieflächen **verpasst** worden.

Beispiele für verpasste Chancen zur Entwicklung von Gewerbe und Industrieflächen im Rahmen großflächiger Flächenrecyclingmaßnahmen in Mülheim an der Ruhr:

- Auf dem Gelände der letzten Mülheimer Zeche (Humboldt) in Heißen wurde statt Gewerbe und Industrie Einzelhandel angesiedelt (Rhein Ruhr Zentrum), der letztlich auch noch der Attraktivität der Innenstadt schadet.
- Die Betriebsflächen der Ruhrtalbahn werden Ende der 80 zum MüGa - Gelände
- Als die Molkerei Onken Mülheim-Winkhausen verlässt wurde dort Wohnbebauung angesiedelt
- Auf dem ehemaligen Hofergelände wurde Wohnbebauung angesiedelt
- Auf dem Gelände der Wrexham Barracks in Holthausen wurde Wohnbebauung angesiedelt
- Am Heifeskamp wurde statt Gewerbe großflächiger Einzelhandel angesiedelt, der am Ende auch zentrenschädlich ist
- Das Straßenbahndepot in Broich wurde für Einzelhandel umgebaut
- Auf dem Gelände des Bahnausbesserungswerk in Broich baute die Feuerwehr und die Hochschule Ruhr West entstand an dieser Stelle
- Schleichend verschwindet im Hafen (Weseler Straße) das Gewerbe und Einzelhandel siedelt sich an
- Derselbe Prozess ist am Kassenberg/Düsseldorfer Straße zu beobachten
- Lange war das agiplan Gebäude an der Zeppelinstraße nicht vermarktbar (!), nun wurde dort Wohnbebauung angesiedelt
- Zur Zeit wird wieder die Industriefläche der letzten Lederfabrik in Mülheim, das Lindgens-Gelände, für Wohnbebauung überplant, statt dort weiterhin Flächen für Gewerbe und Industrie vorzuhalten
- Für das Tengelmann-Gelände in Broich ist aktuell auch eine Wohnbebauung im Gespräch (!)
- Auch für die am Markt befindliche ehemalige Jost-Fläche ist immer wieder Einzelhandel und Gastronomie im Gespräch. Dasselbe gilt für die freiwerdende Real-Fläche.

3.12 Qualität der Steckbriefe

Die im Wirtschaftsflächenkonzept in den Steckbriefen getroffenen Angaben sind nicht ausreichend qualifiziert und bedürfen im Weiteren einer Überarbeitung. In Verbindung mit den hohen Annahmen in Bezug auf die Arbeitsplatzdichte (40 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pro ha) und die Gewerbesteuererträge (2.000 € pro Beschäftigtem) führt dies voraussichtlich zu einer Überschätzung der Gesamtwirkungen bei Umsetzung des Konzeptes. Aussagen zu den anzusiedelnden Zielbranchen auf den einzelnen Potentialflächen werden nur ansatzweise getätigt. Angesichts des geringen Gewerbeflächenangebotes sollte der

Fokus jedoch auch auf einer qualitätsvollen Gewerbeansiedlung liegen.

Vor der weiteren Diskussion des Konzeptes ist daher dringend eine deutlich genauere Untersuchung der vorgebrachten Flächen im Hinblick auf die derzeitigen planerischen Festsetzungen einschließlich der raumordnerischen Festlegungen, die Änderungsbedarfe und die vorliegenden Restriktionen geboten, die zumindest eine grobe Abschätzung der Machbarkeit ermöglichen. Darüber hinaus wird ein rein auf die Flächenneuanspruchnahme ausgerichtetes Wirtschaftsflächenkonzept als nicht ausreichend erachtet, um den vielschichtigen Herausforderungen am Wirtschaftsstandort Mülheim zu begegnen. Vielmehr sollte auch Entwicklung im Bestand betrachtet werden, bspw. durch Strategien zur Sicherung und Fortentwicklung bestehender Gewerbegebiete, Möglichkeiten zur Aktivierung/Mobilisierung vorhandener Reserven sowie weiterer Flächenpotentiale (Brachfläche o. ä.)

Ein Beispiel für die Belastbarkeit des Wirtschaftsflächenkonzeptes und die völlige Ausblendung der Vorgeschichte und des planungsrechtlichen Status: Die Fläche „Winkhausen“, nördlich der A 40 und der Bahnstrecke, nach Norden begrenzt durch die Stadtgrenze nach Essen wurde schon im **Freiraumentwicklungskonzept 1991** als *großräumige zusammenhängende Landschaftseinheit* mit den *Funktionen Biotopschutz, Klimaschutz, Freizeit und Landwirtschaft* als zu erhalten und zu schützen eingestuft. Kurz darauf wurde die Fläche Teil des **„Landschaftsparkes Regionaler Grünzug B“** im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscherpark (IBA 1999). So wurde die Fläche in allen überregionalen Planwerken verbindlich gesichert.

Als Medion Anfang des Jahrtausends seinen Standort südlich der A 40 in Winkhausen verlassen wollte und keine der von der Wirtschaftsförderung angebotenen, passenden Ersatzflächen akzeptierte, wollte das Unternehmen über die A 40 hinweg nach Norden auf das hier in Rede stehende Gelände „springen“. Unter Moderation des damaligen Oberbürgermeisters Dr. Baganz gelang es Politik und Verwaltung zu überzeugen, diese Planung anzugehen um den sehr großen Gewerbesteuerzahler in Mülheim zu halten. Als die ersten planerischen Maßnahmen ergriffen wurden, hat die Bezirksregierung als Kommunalaufsicht eingegriffen und eine Entwicklung des auch landesplanerisch gesicherten Bereiches untersagt. Medion ging dann mit den Taschen voller EU-Fördergelder auf ein Konversionsgelände in Essen.

Im gültigen **Landschaftsplan von 2005** ist die gesamte Fläche mittlerweile als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und in die Flächenkategorie „Anreicherung, eine im ganzen erhaltungswürdige Landschaft mit gliedernden und belebenden Landschaftselementen“ ausgewiesen. Die Sicherung dieses Freiraumes ist heute also noch deutlicher planungsrechtlich verankert, auf jeden Fall würde die Entwicklung der Fläche - selbst wenn Mülheim es wollte - regional- und landesrechtlich scheitern.

Die Fläche mit der lapidaren Bemerkung *„B-Plan erforderlich“* als GE und GI Fläche anzubieten, ist schon mehr als eine schlechte Leistung.

3.13 Kosten

Das Konzept gibt keinerlei Aufschluss über die mit dem Konzept für die Stadt Mülheim verbundenen Investitionskosten und resultierenden Unterhaltungskosten. Es werden lediglich Planungskosten von jährlich 500.000 € bis 2024, d. h. 2. Mio. angeführt.

Im Gutachten wird auf zusätzliche Gewerbesteuereinnahmen durch zusätzliche Gewerbeflächen verwiesen.

Gleichzeitig geht mit der Neuerschließung der Gewerbegebiete aber auch ein Zuwachs an öffentlicher Infrastruktur und Aufgaben mit entsprechenden Folgekosten einher, was auch beziffert werden sollte. Ruhrgebietskommunen mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Gewerbe- und Industrieflächen sind rückblickend auch überdurchschnittlich häufig und stark verschuldet.

Hinsichtlich einer Bewertung der potentiellen Gewerbeflächen ist eine Abschätzung der verkehrlichen Investitionskosten und resultierenden Unterhaltungskosten zu berücksichtigen.

4. Fazit

Der Mangel an frei verfügbaren, vorzugsweise im städtischen Eigentum befindlichen Gewerbe- und Industrieflächen ist Ergebnis einer vielfach beschlossenen, gewollten und aktiv verfolgten Flächenpolitik und übrigens auch kein Alleinstellungsmerkmal der Stadt Mülheim. Der Konflikt um weitere Flächenneunutzung und die Notwendigkeit, keine weiteren Flächen in Nutzung zu nehmen, verschärft sich überall. Flächenneuausweisungen durch Umwandlung von Grünbereichen sind keine zukunftsgerichtete Lösung.

Mülheim wird wie die meisten anderen Städte nicht bis 2030 klimaneutral sein. Wir werden die Verkehrswende nicht im notwendigen Zeitrahmen umsetzen und wir werden auch in absehbarer Zeit nicht für jeden den geeigneten preiswerten Wohnraum anbieten können. Mülheim wird auch auf absehbare Zukunft nicht jeden An- und Umsiedlungswunsch aus Wirtschaft und Industrie erfüllen können. Mit diesen Tatsachen müssen wir leben und trotzdem aktiv und arbeitsintensiv an diesen Zielen arbeiten. Dazu braucht es intelligente und individuelle Lösungen. In diesem Fall geht nichts an einem mühsamen Flächenrecycling vorbei.

Die bisherige Stadtplanung eröffnet im Grunde keinen Spielraum mehr für weitere Flächen. Im Zuge der Regionalplanung hat der RVR festgestellt, dass es in Mülheim einen Bedarf nach Wirtschaftsflächen gibt, der planerisch nicht gedeckt werden kann. Der jetzt ange-

strebte Prozess dient daher dem Ziel, sich auf den Weg zu begeben, Potentialflächen planerisch verfügbar zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

I.V.

Peter Vermeulen