

# Machbarkeitsstudie zur Wiedernutzbarmachung von Gewerbebrachen im ländlichen Raum

am Beispiel  
östlicher Kreis Lippe



Teil A: Grundlagen

Teil B: Raum- und objektbezogene  
Standorteigenschaften und  
Einzelkonzeptionen

Teil C: Kooperatives Gesamtkonzept



## Vorwort



In Ihren Händen halten Sie die vom Kreis Lippe initiierte und im Rahmen des Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramms (GA-Förderung) des Landes NRW geförderte „Machbarkeitsstudie zur Wiedernutzbarmachung von Gewerbebrachen im ländlichen Raum am Beispiel östlicher Kreis Lippe“.

Vor dem aktuellen Hintergrund der demografischen Entwicklung, aber auch unter dem Aspekt der Freiraumschonung durch „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat aus der Sicht des Kreises die Reaktivierung von Gewerbebrachen in der Region zunehmend an Bedeutung gewonnen.

Der Schwerpunkt der Machbarkeitsstudie besteht darin, ausgesuchte Gewerbe- und Industriebrachen im ostlippischen Raum auf ihre Standortqualitäten und Entwicklungspotentiale für weitere gewerbliche Nutzungen hin zu überprüfen. Ziel ist es, möglichst attraktive Standorte für ortsangemessene Um- und Neuansiedlung zu entwickeln oder auch Alternativen für aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Umstrukturierungen aufzuzeigen. Darüber hinaus wird angestrebt, einen auf vergleichbare Regionen übertragbaren Handlungsleitfaden für den Umgang mit Gewerbe- und Industriebrachen im ländlichen Raum zu entwickeln.

Arbeitsplatzverluste sind häufig die wesentliche Ursache für Bevölkerungsabwanderungen aus den ländlichen Regionen. Es ist sicherlich auszuschließen, dass durch die Reaktivierung von Altstandorten auch nur annähernd gleichgroße Arbeitsplatzangebote wie zu den Wachstumszeiten der heimischen Möbelindustrie geschaffen werden können. Dennoch bieten die untersuchten Standorte Potentiale, um weiterem Arbeitsplatzabbau im ländlichen Raum entgegen zu wirken. So sehen sich z. B. die traditionell noch in der Region stark vertretenden Handwerksbetriebe durch die veränderten demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vielfach auch in der Situation, durchgreifende organisatorische und betriebstechnische Neuerungen vornehmen zu müssen, um den betrieblichen Fortbestand sichern zu können. Standorte innerhalb der Region auf infrastrukturell gut ausgestatteten, wieder hergerichteten Gewerbebrachen bieten sich für derartige Betriebsverlagerungen, z. B. in Kooperation mit anderen Handwerksbetrieben, an.

Ich bin überzeugt davon, dass von den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie kurz- bis mittelfristig wesentliche Impulse für

Maßnahmen zur Reaktivierung zumindest einiger der betrachteten Gewerbebrachen ausgehen und damit auch positive Auswirkungen auf den regionalen Wirtschaftsstandort und Arbeitsmarkt eintreten können. Die Studie zeigt aber auch auf, dass es derzeit kein auf Brachensituationen im ländlichen Raum abgestimmtes Förderinstrumentarium gibt, die überwiegend im öffentlichen Interesse liegende Wiedernutzbar-machung der Brachenstandorte jedoch auch nicht als isolierte Aufgabe der örtlichen Wirtschaftsförderung betrachtet werden kann. Im abschließenden Kapitel der Machbarkeitsstudie werden daher Ansätze für einen übergreifenden förder-technischen Handlungsrahmen aus den Bereichen Wirtschaftsförderung, Städtebauförderung und Förderung für den ländlichen Raum skizziert.

Eine interessante und aufschlussreiche Lektüre wünscht Ihnen



Friedel Heuwinkel  
Landrat des Kreises Lippe

# Danksagung

Diese Machbarkeitsstudie wurde mit Zuwendung des Landes Nordrhein-Westfalen im Rahmen des Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramms des Landes gem. der Infrastrukturrichtlinie vom 09.01.2009 (RWP-I) und zugleich aus Mitteln der Bund-/Länder-Gemeinschaftsaufgabe (Sonderprogramm) (GA) gefördert.

Die Förderung erfolgte als Machbarkeitsstudie für Maßnahmen der inneren und äußeren Erschließung und Wiederherrichtung von Industrie- und/oder Gewerbebrachen (Ziffer 3.9 i. V. m. Nr. 3.1 der o. g. Infrastrukturrichtlinie).

Die Erstellung dieser Studie wurde durch die zuständigen Stellen und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Förderempfängers, des Kreises Lippe sowie der Bezirksregierung Detmold - Dezernat 34 Wirtschaftsförderung, Herr Wegener - begleitet und unterstützt.

Die Standortkommunen der untersuchten Brachen haben mit ihren Fachbereichen Planung und Wirtschaftsförderung wesentlich zu den Ergebnissen beigetragen.

Dank gilt darüber hinaus den Eigentümern der untersuchten Brachen sowie den Vertretern von regionalen Kreditinstituten und der Industrie- und Handelskammer Lippe für ihre Mitwirkung.

Der Auftragnehmer

### **Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen:**

BAB	=	Bundesautobahn
BauGB	=	Baugesetzbuch
BauNVO	=	Baunutzungsverordnung
B-Plan	=	Bebauungsplan
DHP	=	Drees & Huesmann Planer
FFH	=	Fauna-Flora-Habitat
FNP	=	Flächennutzungsplan
GEP	=	Gebietsentwicklungsplan = Regionalplan
HSG	=	Heilquellenschutzgebiet
ILEK	=	Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept
LaPlaG	=	Landesplanungsgesetz
LEP	=	Landesentwicklungsplan
LSG	=	Landschaftsschutzgebiet
NRW	=	Nordrhein-Westfalen
NSG	=	Naturschutzgebiet
WSG	=	Wasserschutzgebiet

# Impressum

## Auftraggeber

Kreis Lippe  
Der Landrat

Felix-Fechenbach-Straße 5  
32756 Detmold

## Begleitung

Heinz Jastrow  
Kreis Lippe  
Planen und Bauen  
h.jastrow@kreis-lippe.de



## Auftragnehmer

Drees & Huesmann Planer

Vennhofallee 97  
33689 Bielefeld  
05205 3230  
www.dhp-sennestadt.de

## Bearbeitung

Jens-Peter Huesmann  
jens-peter.huesmann@dhp-sennestadt.de

Thomas Fiebig  
thomas.fiebig@dhp-sennestadt.de

Andreas Hollstein  
andreas.hollstein@dhp-sennestadt.de

Alois Lompa  
alois.lompa@dhp-sennestadt.de

Sandra Maier  
sandra.maier@dhp-sennestadt.de

# Inhalt

<b>A Grundlagen</b>	<b>9</b>
A.1 Vorbemerkungen - Projektablauf	9
A.1.1 Anlass und Zielsetzung	9
A.1.2 Vorgehensweise und Projektablauf	12
A.2 Problemaufriss gewerbliche Brachflächen	15
A.2.1 Brachflächen - Definition	15
A.2.2 Brachen als Aufgabe in der Siedlungsentwicklung und -planung	16
A.2.3 Brachen als Aufgabe der Regionalpolitik und Wirtschaftsförderung	17
A.2.4 Reaktivierung von gewerblichen Brachflächen	18
A.2.5 Kriterien zur Standortuntersuchung - Entscheidungsdiagramm	21
<b>B Raum- und objektbezogene Standorteigenschaften und Einzelkonzeptionen</b>	<b>23</b>
B.1 Raumbezogene Standorteigenschaften	23
B.1.1 Demografische Rahmenbedingungen	24
B.1.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	26
B.1.3 Regionale Erschließungssituation	28
B.1.4 Regionale Bedarfs- und Nachfragesituation	30
B.1.5 Ausgewählte Aspekte der Wirtschaftsförderung in der Untersuchungsregion	31
B.2 Überblick der Brachenstandorte und -auswahl	33
B.3 Standortbezogene Untersuchung und Konzeptionen der Brachen	41
B.3.1 Kriterien der Standortuntersuchung	43
B.4 Standortbezogene Einzeluntersuchungen und -konzeptionen	45
B.4.1 Blomberg - Großenmarpe	45
B.4.2 Blomberg - Reelkirchen	59
B.4.3 Extertal - Silixen, Grundstück I	71
B.4.4 Extertal - Silixen, Grundstück II	85
B.4.5 Horn-Bad Meinberg, Horn	99
B.4.6 Kalletal - Lüdenhausen	113
B.4.7 Lügde - Kernstadt, Grundstück I	127
B.4.8 Lügde - Kernstadt, Grundstück II	139
B.4.9 Lügde - Kernstadt, Grundstück I / II	151
B.4.10 Schieder-Schwalenberg, Lothe	155
<b>C Brachflächenreaktivierung</b>	<b>167</b>
C.1 Voraussetzungen / Bedingungen der Brachflächenreaktivierung	169
C.1.1 Regionale und städtebauliche Standortbedingungen	169
C.1.2 Weitere Standortbedingungen	170
C.1.3 Marktsituation	171
C.1.4 Angebotsseite	172
C.1.5 Nachfrageseite	172
C.1.6 Akteure	173
C.1.7 Zwischennutzung	175
C.1.8 Standortbezogene Konzepte	176
C.1.9 Aufwand der Reaktivierung	178
C.1.10 Kümmerer	182
C.1.11 Vermarktung	184
C.1.12 Treuhänderische Verwaltung	185
C.2 Pilotprojekte der Brachflächenreaktivierung	187
C.3 10 Thesen im Umgang mit Gewerbebrachen	190
C.4 Aspekt Gewerbebrachen in existierenden Förderprogrammen	192
C.6 Ausblick: Förderung der Wiedernutzung von Gewerbebrachen	196
Materialien und Quellen	200
Anhang 1 - Protokoll Expertenrunde, Detmold 30.5.2010	202
Anhang 2 - Protokoll Bezirksregierung, Detmold 30.8.2010	207



# A Grundlagen

## A.1 Vorbemerkungen - Projektablauf

### A.1.1 Anlass und Zielsetzung



Der Kreis Lippe befindet sich im östlichen Teil des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen an der Grenze zu Niedersachsen, südlich der Weser zwischen Vlotho und Rinteln und östlich des Teutoburger Waldes (südlicher Teil). Auf einer Fläche von 1.246 km<sup>2</sup> leben rd. 353.000 Einwohner/innen in 16 Städten und Gemeinden. Innerhalb des Kreisgebietes wiederum sind bei einer näheren Betrachtung unter den Aspekten Siedlungs- und Wirtschaftsraum deutliche Unterschiede zwischen dem westlichen und östlichen Kreisgebiet zu erkennen. Während der Westteil mit den 4 größeren Städten Detmold, Lage, Lemgo und Bad Salzuflen und 3 kleineren Kommunen in seiner Entwicklung weiterhin stark von der Nähe zum Oberzentrum Bielefeld und den Autobahnen A 2 und A 30 geprägt wird, ist der Ostteil des Kreises Lippe eher ländlich. Die kleineren Städte und Gemeinden sind dadurch bereits jetzt, zukünftig jedoch noch verstärkt, von Bevölkerungsrückgängen und Arbeitsplatzverlusten betroffen. Der östliche Teil des Kreises Lippe besteht aus den Kommunen Barntrop, Blomberg, Extertal, Dörentrup, Horn-Bad Meinberg, Kalletal, Lügde, Schieder-Schwalenberg und Schlangen.

Der Kreis Lippe wie auch weitere angrenzende Teilräume in Ostwestfalen sind besonders geprägt durch den Strukturwandel der Möbelindustrie, der in den 1980er Jahren einsetzte. Seit dieser Zeit schlossen viele holz- und möbelverarbeitende Betriebe sowie deren Zulieferer. Der damit verbundene Rückgang an Beschäftigung und Wertschöpfung konnte nur in Ansätzen durch neue oder bestehende Industriezweige aufgefangen werden. Eine besondere Folge ist der Leerstand bzw. die Mindernutzung von ehemaligen Gewerbegebäuden und -hallen der Möbelindustrie.

Ziel der Machbarkeitsstudie ist es, eine modellhafte Vorgehensweise für die Reaktivierung von Brachen für gewerbliche Neunutzungen im ländlichen Raum zu entwickeln. Die aufgelassenen Gewerbe- und Industrieflächen des beschriebenen Strukturwandels im Kreis Lippe dienen dabei als Grundlage. Darüber hinaus soll das Projekt konkrete Maßnahmen formulieren, wie auf Brachen attraktive Standorte für die Um- und Neuansiedlung von Betrieben entstehen können, die von ihrer Größenstruktur her dem ländlichen Raum angemessen sind.

Aufgrund des zum Teil längeren Leerstandes der Gebäude sind i. d. R. städtebauliche und hochbauliche Mängel und ein mangelhaftes Erscheinungsbild (Baumängel, Vandalismus) mit den Brachen entstanden, die mit einer Reaktivierung bebaut werden können.

Zusätzlich zu diesen regionalwirtschaftlichen und planerischen Zielsetzungen soll die Machbarkeitsstudie Hinweise darauf geben, wie durch ein regionales, kooperatives Zusammenwirken der betroffenen Kommunen sowie überörtlichen Trägern der Regionalentwicklung und Wirtschaftsförderung, unter Einbezug der Grundstückseigentümer und der Fachplanung, eine erfolgreiche Reaktivierung der Brachen für gewerbliche Nachnutzungen möglich ist.

Interkommunales, kooperatives Vorgehen in der Planung und Regionalentwicklung sind im östlichen Kreis Lippe in der Vergangenheit bereits erfolgreich umgesetzt worden. Neben der Planung von einem interkommunalen Gewerbegebiet sind hier vor allem die Bildung von zwei Regionen zu Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepten (ILEK) im nördlichen und südlichen Teil der Untersuchungsregion zu nennen. Die Machbarkeitsstudie soll dieses gemeinschaftliche Vorgehen in der Lösung von Fragen der Regionalentwicklung weiter fortschreiben.

Mit dieser vielfältigen, mehrschichtigen Zielsetzung der Studie ist die Absicht verbunden, *ein auf andere Regionen mit einer ländlichen Prägung übertragbares Konzept* aufzustellen.

Grundlegend für die Machbarkeitsstudie ist, dass an erster Stelle eine Wertschöpfung im Sinne einer gewerblichen und handwerklichen Nachnutzung für Brachen entwickelt werden soll. Erst bei Ausscheiden einer gewerblichen Nachnutzung - z. B. aus Immissionsgründen - wird ein Rückbau und eine Nutzung für andere Zwecke diskutiert.

Die Untersuchungen beziehen sich ausschließlich auf die jeweilige Brachfläche und erstrecken sich nicht auf die Gesamtsituation und -bilanz aller gewerblich zu nutzenden Flächen in der Kommune.



**Mängel Erscheinungsbild / Baumängel**



**Mängel Erscheinungsbild**



**Baumängel**

## Aspekte der Auswahl der untersuchten Brachen

In der Machbarkeitsstudie werden Brachen aus dem eingangs beschriebenen Kontext des Strukturwandels in der Möbelindustrie in Lippe einbezogen.

Die Brachen sollen

- örtlich unterschiedliche Aspekte der Siedlungsentwicklung und Lage im Gemeindegebiet berücksichtigen, u. a. Umgang mit Standorten im Außenbereich oder an integrierten Standorten in bestehenden Gewerbegebieten;
- von ihrer Größe, der Gebäudestruktur und Grundstückssituation her unterschiedliche Fragestellungen der Reaktivierung wie großflächige Entwicklungen, Aufteilung von Hallen etc. aufwerfen und beantworten;
- einen städtebaulichen Missstand im Erscheinungsbild sowie im Zustand des Grundstücks darstellen und
- vor dem Hintergrund der Nachfrage auch für eine gewerbliche Nachnutzung Lösungen aufzeigen.

Es werden Brachen berücksichtigt, die über einen längeren Zeitraum nicht vermarktet (vgl. Teil A.2) werden konnten.

Die Auswahl der Brachen erfolgt in dem Bewusstsein, dass sie in Konkurrenz zu freien, un bebauten Gewerbeflächen „auf der grünen Wiese“ stehen und Fragen der Reaktivierung sich auch auf die regionalplanerische Bilanz von gewerblichen Bauflächen der Kommunen auswirken können. Diese Fragestellungen werden in der Machbarkeitsstudie jedoch nicht auf den einzelnen Brachenstandort und seine Reaktivierung bezogen betrachtet.

In dem standortbezogenen Teil der Studie werden ausschließlich Aspekte thematisiert, die sich direkt auf die Brache selbst beziehen, dabei wird keine Bewertung der gesamten Gewerbefächensituation in den Kommunen vorgenommen.

## Vorgehensweise und Projektablauf A.1.2

Für die Studie wurden vor dem Hintergrund der regionalen Ausgangslage für den demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel Handlungsbedarfe für die Reaktivierung der Brachen formuliert. Die Ergebnisse der darauf aufbauenden standortbezogenen Einzelplanungen mit Entwicklungs- und Neuordnungskonzepten werden in ein kooperatives Gesamtkonzept integriert und überführt. Sie sollen dazu dienen, die verschiedenen Akteure zu einer gemeinsamen, abgestimmten Reaktivierung von Brachen für gewerbliche Nachnutzungen zusammen zu bringen.

Im **Teil A** der Studie werden allgemein und im Überblick die Aufgaben der Wiedernutzbarmachung von Gewerbebrachen beschrieben.

Im **Teil B** werden die regionale Ausgangslage mit dem demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel im Kreis Lippe kurz umrissen und die standortbezogenen Einzelplanungen für die ausgewählten Brachen mit Entwicklungs- und Nutzungskonzepten vorgestellt. Jeder standortbezogenen Einzelplanung unterliegt ein idealtypischer Leitfaden zum Vorgehen bei der Planung von Folgenutzungen für die jeweilige Brache.

Im **Teil C** werden die abzuleitenden Bedingungen für ein Gesamtkonzept zur Brachflächenreaktivierung aufgezeigt. Es werden auf andere ländliche Räume übertragbare Pilotprojekte für die Wiedernutzbarmachung von Brachen benannt. Anhand von Thesen werden die für die erfolgreiche Wiedernutzbarmachung zu schaffenden Voraussetzungen formuliert. Abschließend werden die Anforderungen an eine geeignete öffentliche Förderung der Wiedernutzbarmachung von Brachen dargestellt.

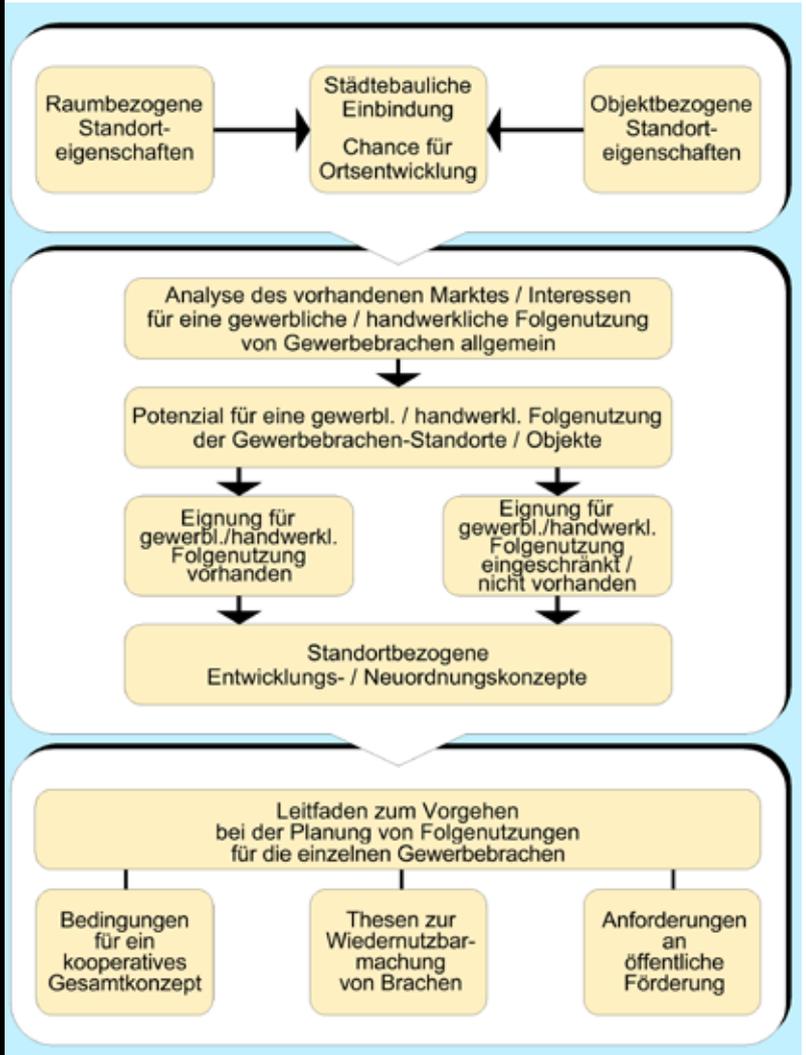
### Zeitlicher Ablauf

#### der Machbarkeitsstudie

- Januar 2010: Besichtigung der Branchenstandorte mit Vertretern der Kommunen und des Kreises
- April 2010: Sichtung aller Unterlagen der Immobilien im Kreisarchiv
- Mai 2010: Besichtigung der Brachen mit Eigentümern und Nutzern
- 30.05.2010: Expertenrunde mit Vertretern der Kommunen, Wirtschaftsförderung, IHK und regionalen Kreditinstituten
- 30.08.2010: Arbeitsgespräch mit Vertretern der Bezirksregierung Detmold zum Thema Förderung
- Oktober 2010: Besprechung der Konzepte mit der Verwaltung in den betroffenen Kommunen
- November 2010: Vorstellung der Ergebnisse in den ILEK-Regionen bei den betroffenen Kommunen
- 11. November 2010: Gespräch mit NRW-Bank zum Thema Förderungsmöglichkeiten
- Dezember 2010: Dokumentation der Ergebnisse

## Vorgehen

## Teil B





## A.2 Problemaufriss gewerbliche Brachflächen

### A.2.1 Brachflächen - Definition

#### Brachflächentypen

- Wohnbaubrachen
- Gewerbebrachen
- Konversionsflächen von ehemaligen militärischen Bauflächen
- Konversionsflächen von ehemaligen Bahnflächen

*In der Studie wird „Wiedernutzbarmachung von Gewerbebrachen“ aufgrund der großen begrifflichen Überschneidungen synonym mit den Beschreibungen*

- *Brachflächenreaktivierung,*
- *Folgenutzung von Gewerbebrachen,*
- *Revitalisierung von Brachen und*
- *Planung von Folgenutzungen für Gewerbebrachen*

*gesetzt und verwendet.*

Ein Grundstück gilt als Brache, wenn es sich einmal in anthropogener Nutzung befand, seine Nutzung jedoch wieder aufgegeben wurde. Darüber hinaus gelten aufgelassene Flächen bzw. Leerstände als Brache, wenn sie mindestens ein Jahr nicht genutzt wurden und die Fläche größer als ein Hektar ist.

Brachflächen gelten als wiedergenutzt, wenn mit einer Nachnutzung begonnen wurde. Häufig werden Brachflächen entweder gar nicht oder nur minderwertig nachgenutzt, d. h. kleinteilig mit Kleinstgewerbe oder als Lagerfläche. Entsprechend ihrer eigentlichen Potenziale für die Siedlungsentwicklung und Wirtschaft jedoch nicht.

Brachen werden unterschieden in Wohnbaubrachen, Gewerbebrachen, Konversionsflächen von ehemaligen militärischen Bauflächen bzw. Bahnflächen. Diese Studie konzentriert sich auf die Reaktivierung von Gewerbebrachen, die als Folge des wirtschaftlichen Strukturwandels der Möbelindustrie im Kreis Lippe entstanden sind.

Die Rahmenbedingungen der Reaktivierung von Gewerbebrachen können folgendermaßen beschrieben werden:

- Die Fläche hat ihren Nutzungszweck aufgrund von konjunkturellen oder betrieblichen Rahmenbedingungen verloren.
- Im Siedlungszusammenhang ist die brachgefallene oder mindergenutzte Immobilie oft ein städtebaulicher Missstand.
- Häufig ist der Eigentümer insolvent, verfügt über keine ausreichenden Mittel oder hat kein Interesse an einer größeren Investition auf der Brache. So besteht selten ein Handlungsdruck zur Reaktivierung,
- Es besteht oft eine Ungewissheit bezüglich der umwelt- und immissionsschutzrechtlichen Rahmensetzungen für eine Nachnutzung.
- Aufbereitungskosten für die Wiedernutzung übersteigen häufig den Verkehrswert.
- Baumaßnahmen sind auf anderen Grundstücken häufig leichter umzusetzen z. B. auf neuen Gewerbeflächen.
- Auf dem Immobilienmarkt verfügen Brachen über eine reduzierte Nachfrage und haben einen geringeren Wert als Folge der beschriebenen „Vorbelastungen“.

#### Kreislauf der Nutzung von Gewerbeimmobilien



## Brachen als Aufgabe in der Siedlungsentwicklung und -planung A.2.2

Brachflächen sind ein bedeutendes kommunales Handlungsfeld. Seit 1993 nimmt die Zahl der untergenutzten und brachliegenden Flächen im Siedlungsbereich zu. Bundesweit wird geschätzt, dass es weit mehr als 150.000 ha an ungenutzten Flächen gibt.

Die Reaktivierung von Brachen ist eine der Aufgaben der flächenschonenden Siedlungsentwicklung. Dabei steht die Absicht des Vorzuges der Innen- vor der Außenentwicklung im Mittelpunkt. Brachennutzung entspricht den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, wie sie im Baugesetzbuch im § 1a BauGB mit der Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden formuliert sind. An gleicher Stelle wird gefordert, dass Flächen wiedergenutzt und nachverdichtet werden und eine Innenentwicklung stattfinden soll. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Für die Nachnutzung sind die wirtschaftlichen und ökologischen Chancen herauszustellen. Wirtschaftliche Vorteile der Innenentwicklung sind vor allem die vorhandene Erschließung und Infrastruktur sowie ggf. eine vorhandene Bebauung. Die auf den Brachen oft anzutreffenden städtebaulichen Missstände sind über ein Nachnutzungskonzept zu beheben.

Für den ländlich strukturierten Raum bietet damit die Reaktivierung von Brachen eine Reihe von Vorteilen. Diese treffen auch auf die ILEK-Regionen Nordlippe und LippeSüd zu:

- Die Nachnutzungen können die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze besser auslasten;
- Mit der Revitalisierung können Erschließungsprobleme und mit der früheren Nutzung verbundene Immissionskonflikte behoben werden;
- Wiedernutzungen von Brachen können das Orts- und Landschaftsbild verbessern;
- Die Revitalisierung von Brachflächen kann die Inanspruchnahme von Landschafts- und Freiraum vermindern.



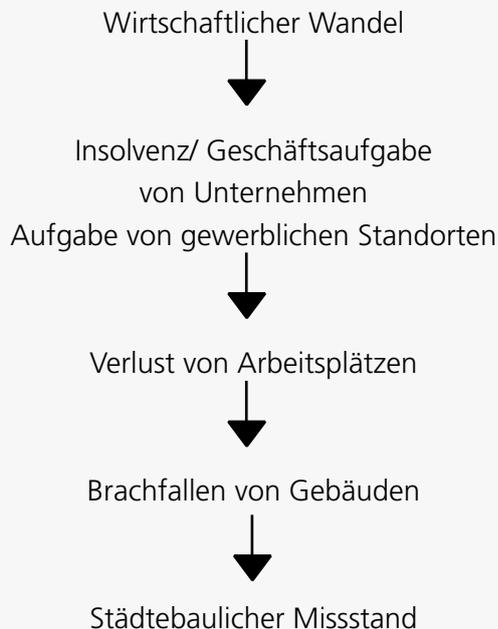
**Brache am Dorfrand zur freien Landschaft**



**Brache mit Zufahrt von Bundesstraße**

## A.2.3 Brachen als Aufgabe der Regionalpolitik und Wirtschaftsförderung

Brachen als Folge des Strukturwandels



Ziele: Möglichst zeitnahe Reaktivierung des Standortes mit

- Wirtschaftlicher Stärkung des Standortes
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Beseitigung von städtebaulichen Misständen

*In der Studie wird unter dem Begriff „städtebaulicher Misstand“ ganz allgemein die Handlungsnotwendigkeit räumlicher Ortsplanung bei heruntergekommen Gewerbeimmobilien und ihren negativen Wirkungen auf das Umfeld verstanden, auch wenn sich die Brachen mit Misständen nicht in „Städten“ nach der üblichen Definition befinden.*

Gewerbliche Brachflächen, insbesondere im ländlichem Raum, sind eine Folge des allgemeinen wirtschaftlichen Strukturwandels. Dieser drückt sich im Rückgang der Bedeutung im produzierenden Gewerbe (sekundärer Sektor) und in der Zunahme der wirtschaftlichen Tätigkeiten und Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor (tertiärer Sektor) aus. Waren noch 1950 rund 24 % der Erwerbstätigen im primären Sektor (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei) und 43 % im produzierenden Gewerbe beschäftigt, so sanken die Zahlen in den folgenden Jahren beträchtlich. 1972 arbeiteten in dem Sektor Dienstleistung (Tertiärer Sektor) erstmalig mehr Menschen als im produzierenden Bereich (sekundärer Sektor); 2009 arbeiteten dort dreimal so viele Menschen wie im Sekundären Sektor.

Im ländlichen Raum ist die Dominanz des tertiären Sektors weniger ausgeprägt als in Städten; der Strukturwandel ist dort noch nicht abgeschlossen. Hierbei ist nicht allein die konjunkturelle Entwicklung von ganzen Branchen ausschlaggebend, sondern auch, wie das einzelne Unternehmen auf veränderte Rahmenbedingungen reagiert. Darüber hinaus führt die sog. Globalisierung der Wirtschaftsprozesse zu veränderten Rahmenbedingungen für Betriebe und Regionen durch weltweite Konkurrenzsituationen, Absatzprobleme oder Deindustrialisierung. Folgen sind die Reduktion oder Schließung von Standorten, Verlust von Arbeitsstätten und leerstehende Gewerbeimmobilien.

Die untersuchten Brachen im Kreis Lippe bieten Potenziale, um weiterem Arbeitsplatzabbau im ländlichen Raum entgegen zu wirken. So sehen sich z. B. die traditionell noch in der Region stark vertretenen Handwerksbetriebe in der Situation, durchgreifende organisatorische und betriebstechnische Neuerungen vornehmen zu müssen, um den Fortbestand sichern zu können. Da die Altstandorte in den innerörtlichen Gemengelagen in der Regel dafür jedoch nicht mehr geeignet sind, bieten sich neue Standorte auf infrastrukturell gut ausgestatteten und wieder hergerichteten Gewerbebrachen für derartige Betriebsverlagerungen, auch z. B. in Kooperation mit anderen Handwerksbetrieben, an. Damit kann die Diversifizierung der kleineren Wirtschaftsstandorte im ländlichen Raum und ein wohnstandortnahes Arbeitsplatzangebot geschaffen werden.

## Reaktivierung von gewerblichen Brachflächen

### A.2.4

Ob eine gewerbliche Brachfläche wieder genutzt werden kann, ist abhängig von verschiedenen Faktoren:

- der konjunkturellen Entwicklung;
- der örtlichen und regionalen Wirtschaftsstruktur;
- der einzelbetrieblichen Situation;
- von technischen Entwicklungen und Produktionsverhältnissen;
- von lokalen und regionalen Planungsvorstellungen;
- von alternativen Flächenangeboten;
- von direkten Standortvoraussetzungen wie Topografie, Erreichbarkeit, Erschließung, Baurecht o. ä.

Voraussetzung für die Reaktivierung ist, dass die aufgegebenen Grundstücke marktgängig sind und die Ansprüche den zukünftigen Nutzern entsprechen. Bis in die 1970er Jahre war dies in Deutschland überwiegend der Fall. Besonders in den industriellen Ballungsgebieten fanden aufgegebene Industrieflächen schneller einen Nachnutzer, da es ausreichend wirtschaftliche Aktivitäten ähnlicher Prägung gab und der Grundstücksmarkt dafür einen Bedarf hatte.

Diese Chancen sind im ländlichen Raum in dieser Form so nicht gegeben. Insbesondere die eher handwerkliche und kleingewerbliche Nachfragestruktur behindert häufig die Nachnutzung und Reaktivierung der oft zu großflächigen Bauten und Hallen. Auch stellt das i. d. R. vorhandene Angebot an freien, un bebauten Flächen in neueren Gewerbegebieten eine Konkurrenz zur Reaktivierung von Brachflächen dar.

Abriss- und Rückbauerfordernisse beinhalten erhebliche finanzielle Risiken und Unwägbarkeiten, die es wirtschaftlich attraktiver erscheinen lassen, neue Flächen ohne „Vornutzungsmakel“ in Anspruch zu nehmen. In jedem Fall bedeutet es einen längeren zeitlichen Vorlauf.

Darüber hinaus hat sich ein geändertes Umweltbewusstsein etabliert und es wurden umweltrechtliche Anforderungen so verschärft, dass vornutzungsbedingte Umweltschäden (Altlasten) zu einem zentralen Thema wurden. Technisch und rechtlich nur in Ansätzen gelöste Altlastenproblematik und Gemengelagen aus ungeklärtem Sanierungsbedarf, Haftungsrisiken, Planungsunsicherheiten und ungünstigen Grundstückszuschnitten führten dazu, dass gewerbliche Brachflächen weniger bis gar nicht nachgefragt werden.



**Großflächige Hallen sind u. U. nur durch Aufteilung für die Vermarktung interessant**

**Schlechtes Erscheinungsbild kann die Vermarktung behindern**



In der Reaktivierung von Brachflächen sind **drei Kategorien** zu unterscheiden:

#### **Typ A - Selbstläufer:**

Die Erwartung des wirtschaftlichen Ertrages ist deutlich höher als die erwarteten Kosten für eine Reaktivierung. Es werden keine Fördermittel benötigt, das Grundstück liegt nur eine kurze Zeit brach.

In dieser Machbarkeitsstudie sind Selbstläufer nicht in die Untersuchung eingeflossen.

#### **Typ B - Fläche mit Entwicklungspotenzial:**

Für die Standorte ist aufgrund von Risiken wie Altlasten o. ä. eine Rentabilität vordergründig nicht sichtbar. Es bedarf bestimmter Vorgehensweisen und Hilfestellungen, um Risiken zu vermeiden, Kosten zu minimieren oder überschaubar zu machen und den Prozess zu beschleunigen.

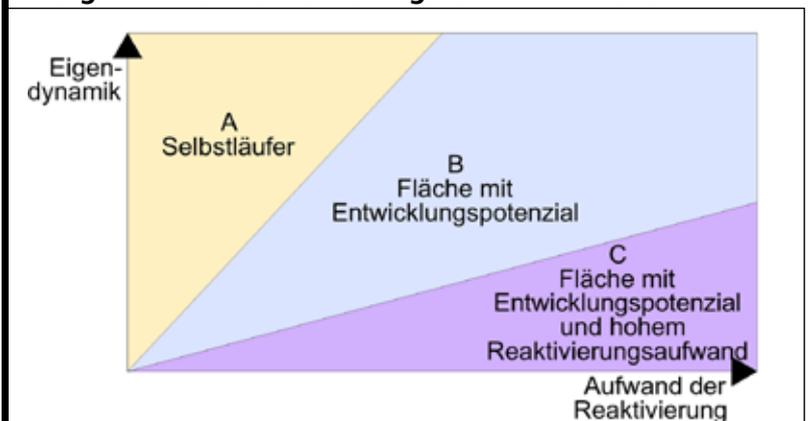
Dieser Typ stellt den Schwerpunkt in der Machbarkeitsstudie dar.

#### **Typ C - Fläche mit Entwicklungspotenzial und hohem Reaktivierungsaufwand:**

Die Sanierungs- und Entwicklungskosten übersteigen den Verkehrswert des Grundstückes. Der erwartete wirtschaftliche Ertrag der Standorte liegt deutlich unter den erwarteten Kosten der Baureifmachung. Eine Reaktivierung der Fläche ist nur mit Hilfe von öffentlichen Förderungen und Unterstützung möglich.

In der Machbarkeitsstudie deckt dieser Typ auch den Fall der vollständigen Aufgabe des Standortes für die gewerbliche Nutzung der Brache ab.

### **Kategorien der Reaktivierung von Brachflächen**



Mit den Typen B und C, die im Mittelpunkt dieser Studie stehen, ergeben sich für jede einzelne Brache spezifische Wege für die Nachnutzung.

Der Umgang mit den Gewerbebrachen hat die Absicht, primär die Reaktivierung mit neuen wirtschaftlichen Aktivitäten zu versehen (siehe nachfolgender Kasten).

Erst an zweiter Stelle werden Überlegungen zur alternativen Nutzung für andere als gewerbliche Zwecke, z. B. Wohnungsbau, angestellt.

Der komplette Rückbau einer Brachfläche bzw. des Leerstandes ist „ultimo ratio“, wenn sich die Aktivierung für alle anderen Nutzungen als zu unwirtschaftlich und siedlungsstrukturell nicht mehr gewollt herausstellt.

### **Wege / Ziele im Umgang mit Gewerbebrachen**

1. Erhaltung des Standortes und Sanierung Gebäude
2. Weitgehender Erhalt des Standortes und der Immobilie
3. Abriss - Neubau Gebäude - Neukonzeption für gewerbliche Nutzung
4. Vollständiger Rückbau - Neukonzeption für nichtgewerbliche Nutzung

Die nebenstehende Grafik zeigt die Vorgehensweise in den konkreten Standortuntersuchungen im Teil B dieser Studie.

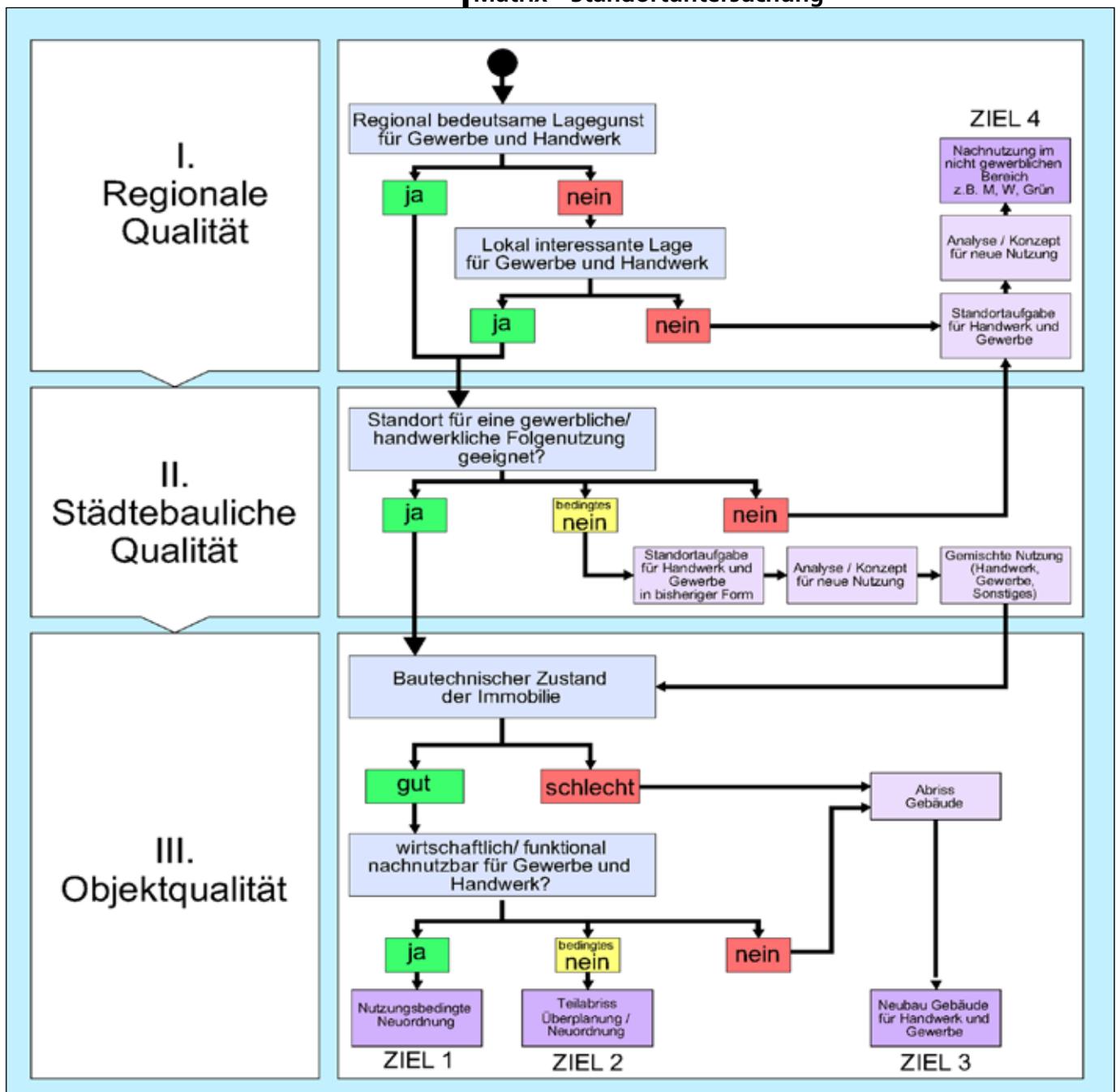
Die vier Wege des Umgangs mit Gewerbebrachen finden sich dabei auf den verschiedenen Ebene wieder (I. Regionale Qualität - II. Städtebauliche Qualität - III. Objektqualität) wieder.

Die räumliche Abgrenzung der Region deckt sich dabei mit dem Kreis Lippe und den angrenzenden Räumen bis zur nächsten hochrangigen Erschließung (Bundesautobahn). Die städtebaulichen Aspekte sind auf den jeweiligen Ort sowie auf die konkreten Standorte bezogen.

# A.2.5 Kriterien zur Standortuntersuchung - Entscheidungsdiagramm

Die Wege und Prioritäten drücken sich in dem Entscheidungsdiagramm für die Aktivierung von Brachflächen aus, das für die Standortuntersuchung entwickelt wurde.

Matrix - Standortuntersuchung





## B. Raum- und objektbezogene Standorteigenschaften und Einzelkonzeptionen

### B.1 Raumbezogene Standorteigenschaften

Der Kreis Lippe (16 Städte und Gemeinden, 1.246 km<sup>2</sup>, rd. 353.000 Einwohner) in Nordrhein-Westfalen ist eine ländlich geprägte Region. Er weist jedoch innerhalb des Kreisgebietes eine deutliche Differenzierung zwischen dem östlichen und dem westlichen Teil auf.

Der westliche Teil ist geprägt durch die vier größeren Städte Detmold, Lage, Lemgo und Bad Salzuflen mit ihrer Nähe zum Oberzentrum Bielefeld sowie der Erschließungsgunst durch die Autobahnen A 2 und A 30. Hier sind auch die höchste Siedlungsdichte und der stärkste Unternehmensbesatz in Lippe zu verzeichnen (vgl. nebenstehende Tabelle).

Der in dieser Machbarkeitsstudie näher untersuchte östliche Teil des Kreises Lippe ist dagegen stärker ländlich strukturiert. Mittelzentren mit einer Größe von 15.000 bis 20.000 Einwohnern und v. a. kleinere Orte/Dörfer prägen das Siedlungsbild. Die Kleinstädte und Orte verfügen dabei über unterschiedliche Ausrichtungen. Sie haben z. B. die Schwerpunkte Wohnen, Kurort oder Gewerbe.

Aufgrund verschiedener Faktoren der Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur (geringere Bevölkerungsdichte, Kleinstädte, überregionale Erschließungsgunst, klein- und mittelständische Unternehmensstrukturen) ist dieser Teil zukünftig vom sog. Demografischen Wandel und dem wirtschaftlichen Strukturwandel besonders betroffen. Dies wird durch die einschlägigen Ermittlungen und Prognosen der Regionalplanung bei der Bezirksregierung Detmold und anderer Institutionen belegt.

Von der Wirtschaftsstruktur her ist der Kreis Lippe wie auch angrenzende Teilräume in Ostwestfalen traditionell stark durch die Holz- und Möbelindustrie geprägt. In den Wachstumsphasen dieser Branche in den 60er und 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts wurden auch in kleinen Gemeinden und Dörfern teilweise unverhältnismäßig große, aber dem damaligen Bedarf angepasste Betriebsgebäude errichtet. Von der spätestens Ende der 1970er Jahre einsetzenden und auch heute noch sporadisch zu verzeichnenden Krise der Möbelindustrie wurden mittlerweile nahezu alle kleineren, ehemals selbstständigen Betriebe in den genannten dörflichen Lagen erfasst.

Kennwerte: Verdichteter und ländlicher Raum in Lippe	Einwohner Dichte (Ew/km <sup>2</sup> ) [31.12.2009]	Arbeitsplätze Dichte (sozialv.pflichtig Beschäftigte am Arbeitsort/km <sup>2</sup> ) [31.12.2009]
<b>Kreis Lippe</b>	<b>283,3</b>	<b>78,2</b>
<b>Orte in Lippe außerhalb ILEK-Regionen</b>	<b>475,2</b>	<b>143,5</b>
<b>Stadt / Gemeinde</b> mit untersuchter Gewerbebrache		
<b>Blomberg</b>	<b>164,2</b>	<b>63,6</b>
<b>Extertal</b>	<b>132,1</b>	<b>32,4</b>
<b>Horn - Bad Meinberg</b>	<b>197,4</b>	<b>43,0</b>
<b>Kalletal</b>	<b>130,7</b>	<b>20,8</b>
<b>Lügde</b>	<b>118,4</b>	<b>18,1</b>
<b>Schieder- Schwalenberg</b>	<b>148,9</b>	<b>23,7</b>

**Daten:**

Landesdatenbank, [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), 2010

Stadt / Gemeinde mit untersuchter Gewerbebrache	Anzahl Einwohner [31.12.2008]	Beschäftigte am Wohnort [31.12.2007]
<b>Blomberg</b>	<b>16.497</b>	<b>6.425</b>
<b>Extertal</b>	<b>12.391</b>	<b>3.035</b>
<b>Horn - Bad Meinberg</b>	<b>18.006</b>	<b>4.121</b>
<b>Kalletal</b>	<b>14.793</b>	<b>2.429</b>
<b>Lügde</b>	<b>10.651</b>	<b>1.878</b>
<b>Schieder- Schwalenberg</b>	<b>9.080</b>	<b>2.137</b>

Neben dem damit verbundenen Verlust von wohnortnahen Arbeitsplätzen, sind in vielen Fällen bereits langjährig andauernde Gebäudeleerstände/ Mindernutzungen bzw. Gewerbebrachen entstanden.

Das Brachfallen wurde häufig dadurch begünstigt, dass mehrmaliger Eigentümerwechsel der Grundstücke sowie unterschiedliche Zwischennutzungen in den Gewerbebauten die Reaktivierung erschwerten bzw. verhinderten.

Nach diesem Strukturwandel in der Möbelindustrie blieben in den kleineren Städten und Dörfern oft nur kleinständische oder handwerkliche Betriebe als Nachfrager von Gewerbeflächen übrig. Diese Betriebe wiederum befinden sich selbst in einem Strukturwandel. Sie stehen u. a. vor der Situation, durchgreifende organisatorische und betriebstechnische Neuerungen vornehmen zu müssen, um den betrieblichen Fortbestand sichern zu können. Ihre Standorte in den innerörtlichen Gemengelagen sind in der Regel dafür jedoch nicht mehr geeignet. Diese bieten sich als mögliche Nachfrager und Zielgruppe für die Nachnutzung von Gewerbebrachen an.

## Demografische Rahmenbedingungen B.1.1

Demografische Rahmenbedingungen an den Standorten der untersuchten Brachen bestimmen mit über die Chancen und Möglichkeiten der Reaktivierung der Flächen. Neben der Entwicklung der Einwohnerzahl ist es vor allem die Veränderung des Potenzials an Beschäftigten, das hierbei ein Entscheidungskriterium bildet. Die nachfolgenden Grafiken stellen die vergangene und zukünftig prognostizierte Veränderung der Einwohnerzahl an den Standorten der untersuchten Brachen dar.

Die Entwicklung der Einwohner an den Standorten zeigt dabei den typischen Verlauf für Kommunen im ländlichen Raum in Westdeutschland:

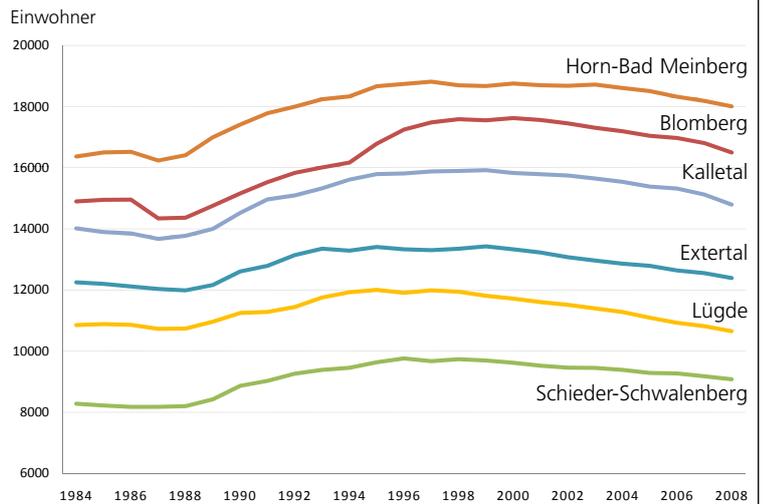
- Zunahme der Einwohnerzahlen ab Ende der 1980er Jahre (Wiedervereinigung, Öffnung nach Osteuropa) bis ca. Ende der 1990er Jahre;
- Ab Ende der 1990er Jahre: Rückgang der Einwohnerzahl, der darauf zurückzuführen ist, dass neben der geringeren Geburtenzahl vor allem junge Menschen die Standorte verlassen (Ausbildungswanderung) und diese Entwicklung nicht durch Zuwanderung (z. B. Suburbanisierung im Umfeld einer Großstadt oder als Arbeitsplatzwanderung) ausgeglichen werden kann.

Die zukünftige, prognostizierte Einwohnerentwicklung zeigt - in der nebenstehenden Grafik dargestellt anhand der Prognose der BertelsmannStiftung - dass sich die demografischen Veränderungen höchst unterschiedlich verteilen.

Standorte in räumlicher Nähe zum siedlungsräumlichen Schwerpunkt in Lippe werden geringere Einwohnerrückgänge (Horn-Bad Meinberg, Schieder-Schwalenberg) vorausgesagt, als den relativ „peripher“ gelegenen Orten. Insbesondere der Stadt Lügde wird ein sehr starker Rückgang vorhergesagt.

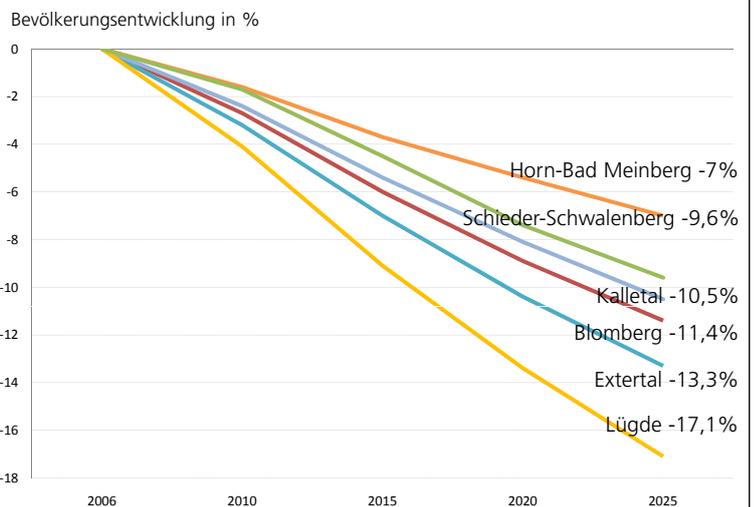
- Wird an allen Standorten eine im Grunde genommen ähnlich verlaufende Alterung angenommen, so sind mit diesen Einwohnerrückgängen auch deutliche Verluste in der Gruppe der sog. wirtschaftlich aktiven Bevölkerung und im Beschäftigungsalter verbunden.
- Für die gewerbliche Entwicklung im ländlich strukturierten Teil des Kreises Lippe bedeutet dies, dass eine mit vielen Arbeitsplätzen und Beschäftigten versehene Nachfrage nach Gewerbeflächen die Ausnahme bleibt. Solche Betriebe finden in Ballungsräumen und Großstädten bessere Standortbedingungen im Hinblick auf die Rekrutierung von Arbeitskräften.
- Die Wahrnehmung als eine ländliche Region mit zukünftigem Einwohnerrückgang bedeutet zusätzlich, dass Ansiedlungen und Verlagerungen von Unternehmen von außerhalb in die Region seltener zu erwarten sind. Für die Reaktivierung der Branchen ergibt sich damit eine stärker auf den Bestand (örtliche und regionale Potenziale) orientierte Strategie und Vorgehensweise.

### Einwohnerentwicklung Standortkommunen 1984-2008



Eigene Grafik, Datengrundlage: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), Februar 2010

### Einwohnerprognose Standortkommunen 2006 - 2025



Eigene Grafik, Datengrundlage: Werte BertelsmannStiftung [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), Februar 2010

Die Bezirksregierung Detmold hat Mitte 2010 für den Zeitraum bis 2030 eine aktuelle regionale Bevölkerungsprognose vorgelegt. Danach wird sich der beschriebene Einwohnerrückgang in den Standortkommunen noch verstärken:

- Horn-Bad-Meinberg:	- 14,9 %
- Schieder-Schwalenberg:	- 19,1 %
- Kalletal:	- 15,4 %
- Blomberg:	- 12,4 %
- Extertal:	- 20,4 %
- Lügde:	- 26,6 %

Mit dieser prognostizierten Entwicklung nimmt die Differenzierung Lippes in einen ländlichen Ost- und Südteil und einen verdichteten Westteil noch zu, da die Rückgänge im Lippischen Städtedreieck bei rund der Hälfte der Werte der Standortkommunen prognostiziert werden.

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen B.1.2

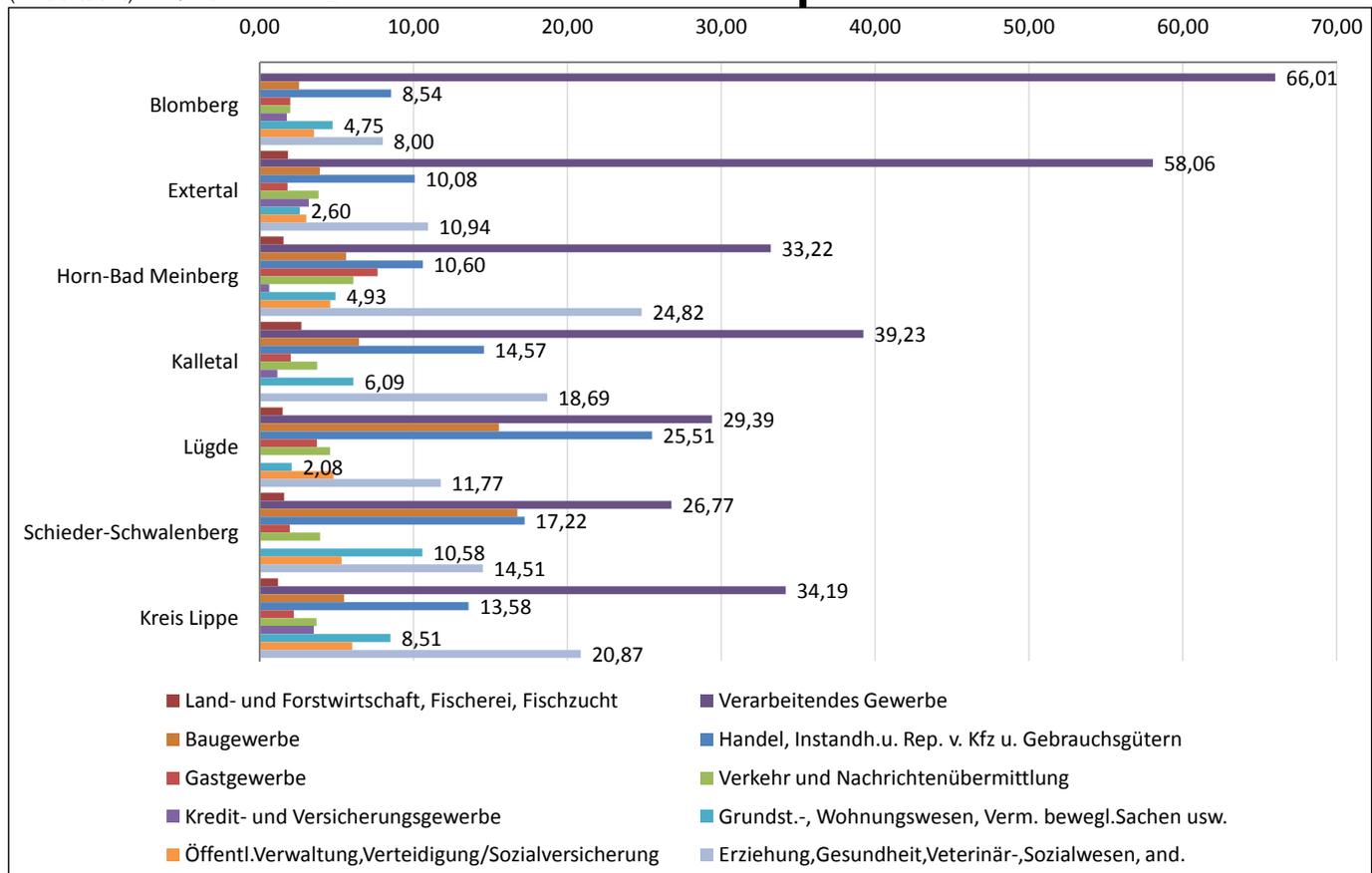
Neben den demografischen Rahmensetzungen bestimmen wirtschaftliche Bedingungen die Chancen und Möglichkeiten der Reaktivierung von Branchen.

Die Wirtschaftsstruktur im Kreis Lippe und an den Standorten der untersuchten Gewerbebranchen ist bestimmt durch Betriebe im verarbeitenden Gewerbe. Der Anteil dieses Sektors an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) variiert in den Kommunen von rund 20 % bis hin zu fast 70 % (vgl. nachfolgende Grafik).

Nur einzelne Standorte wie Horn-Bad Meinberg mit dem Gesundheitsbereich haben sich ein zweites Standbein geschaffen.

### Wirtschaftszweige im Kreis Lippe und in den Standortkommunen der untersuchten Branchen

Anteile der Branchen an den sozialvers.pflichtig Beschäftigten (Arbeitsort) in % am 30.06.2007.



Mit dieser Dominanz des verarbeitenden Gewerbes gilt Lippe als Region mit einer mittelständischen Unternehmensstruktur, die durch familienorientierte Eigentumsverhältnisse geprägt ist. Diese klein- und mittelständige Basis wird vereinzelt durch ausgesprochene Großbetriebe (z. B. Phoenix Contact in Blomberg) ergänzt.

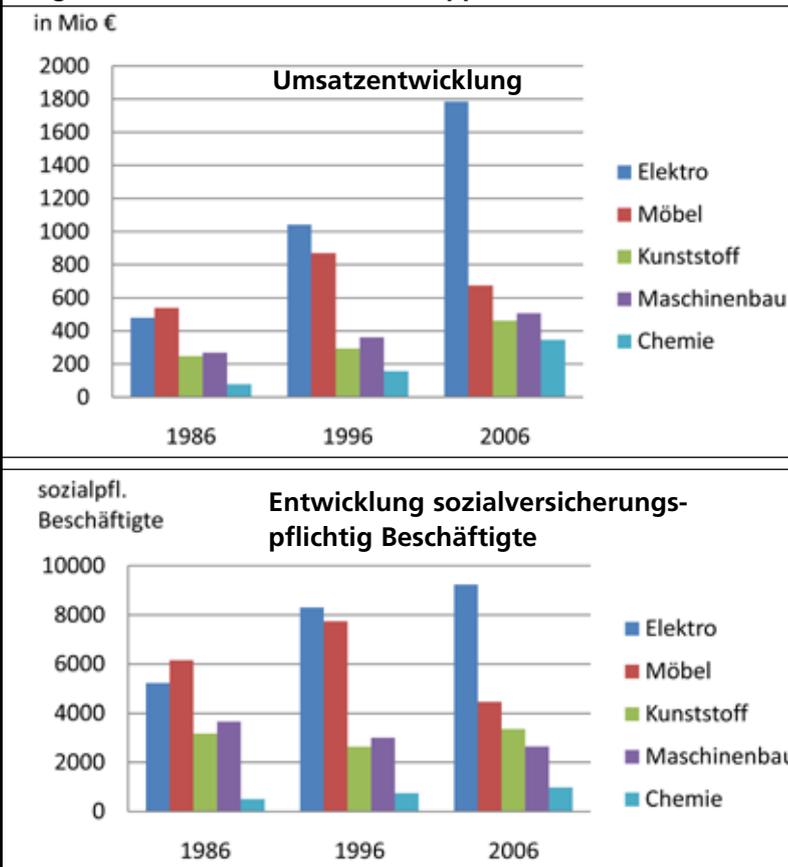
Eigene Grafik,  
Datengrundlage:  
Landesdatenbank; [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)  
April 2010

Die nebenstehenden Grafiken stellen den eingangs beschriebenen Strukturwandel in der Möbelindustrie in Lippe dar und zeigen darüber hinaus die Veränderungen in den anderen Branchen des dominierenden Wirtschaftszweiges (Verarbeitendes Gewerbe) in den letzten 20 Jahren im Kreis Lippe auf.

War die Möbelindustrie bis Ende der 1980er Jahre noch der dominierende und wichtigste Wirtschaftszweig, so dominiert ab Mitte der 1990er Jahre die Elektroindustrie.

Mit diesem Strukturwandel ging eine Veränderung des Flächenbedarfes, der Produktivität der Beschäftigten und damit der Flächennachfrage einher, der u. a. zusätzlich zu Mindernutzung, Leerstand und Brachen führte. Der Bedeutungszuwachs der Elektro- und Kunststoffindustrie hatte darüber hinaus eine Nachfrage nach Produktionsstätten zur Folge, die mit einer höheren Flächenproduktivität und kleinstrukturierter Flächenaufteilung verbunden sind.

### Umsatz- und Beschäftigungsentwicklung ausgewählter Branchen im Kreis Lippe



Eigene Grafik, Datengrundlage: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), April 2010

- Mit den beschriebenen Veränderungen in der Wirtschaftsstruktur wird deutlich, warum die Reaktivierung von Branchen durch Flächennachfrage aus dem gewerblichen oder industriellen Bereich in Lippe nicht in einem größeren Umfang zu verzeichnen war.
- Die Zielgruppen für die Nachnutzung von Branchen in einem ländlich strukturierten Raum wie den ILEK-Regionen des Kreises Lippe sind danach in Branchen zu suchen, die über einen kleinflächigen und -strukturierten Bedarf an Gewerbeflächen und -gebäuden verfügen. Die klassischen, großflächigen Nachfrager sind nach diesem Strukturwandel in der Region Lippe nicht mehr ausreichend vorhanden.
- Das Interesse an Branchen als mögliche Betriebsstandorte ist daher eher in neuen Branchen und Bestandsunternehmen aus dem handwerklichen Bereich zu wecken. Diese liegen oft in Gemengelagen der kleineren Orte und Dörfer und verfügen z. B. über keine Erweiterungsmöglichkeiten oder sind im wohngeprägten Umfeld mit Immissionskonflikten konfrontiert.
- Der in der Region bisher noch schwächer vertretene Dienstleistungssektor ist eher in den gemischt genutzten Zentren der Kleinstädte und Orte vertreten und sollte dort auch zur Stärkung der Versorgungsfunktion angesiedelt sein. Dienstleister kommen als Nachfrager für Branchen aus dem gewerblichen Bereich aufgrund deren Lage und Umfeld sowieso nur eingeschränkt in Frage.

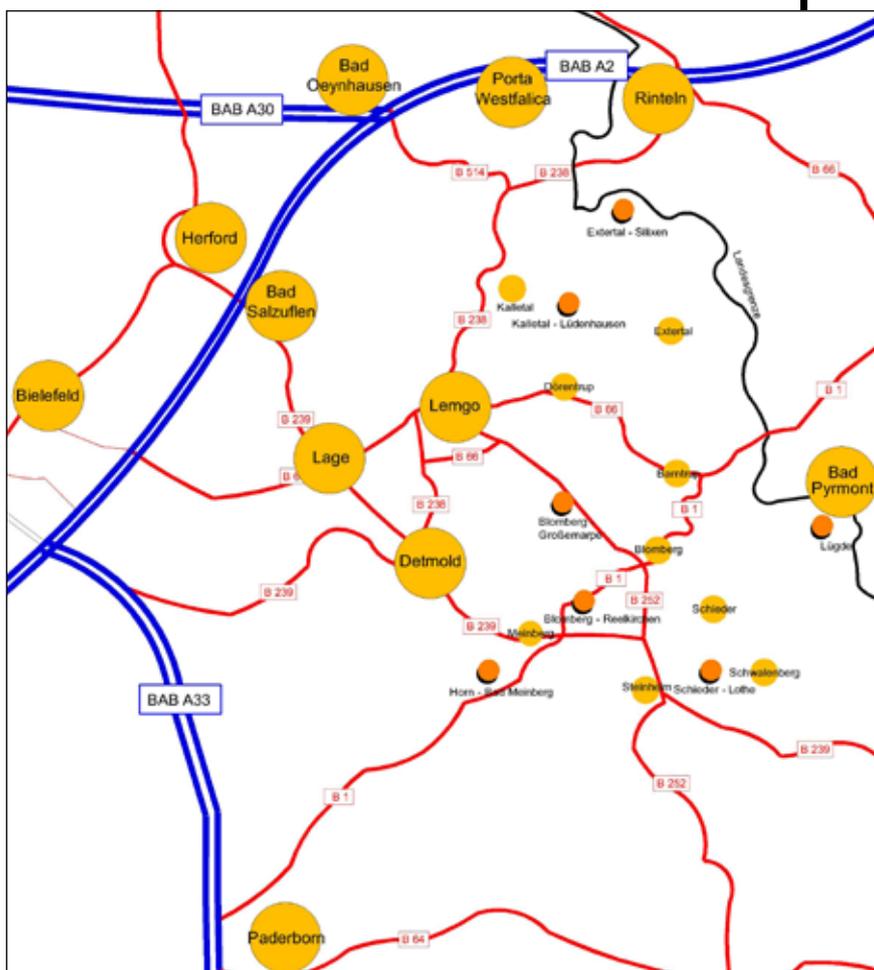
## Regionale Erschließungssituation B.1.3

Die beiden Karten stellen die groß- und kleinräumige Erschließungssituation des Kreises Lippe und der beiden ILEK-Gebiete als Untersuchungsraum dar.

Die Region Lippe und die Untersuchungskommunen werden aufgrund der topografischen, landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Bedingungen vom Fernstraßennetz der Autobahnen nicht erschlossen. Die Karte verdeutlicht die überwiegend autobahnferne Lage der Untersuchungskommunen, aber auch die Nähe des nördlichen Teils des Kreises Lippe zur Bundesautobahn (BAB) 2.

Aus den gleichen Gründen sind überregional wichtige Bahnlinien oder ein Verkehrsflughafen in der Region nicht unmittelbar vorhanden.

- Vor dem Hintergrund des primär wichtigen Standortfaktors der optimalen (über)regionalen Erschließung für Unternehmen ergibt sich damit eine großräumige Differenzierung der Untersuchungsregion in einen eher begünstigten Nordteil und einen weniger gut erreichbaren Südteil.



Großräumiges Straßenverkehrsnetz der Region Lippe mit Standorten der untersuchten Gewerbebrachen

	Standort Gewerbebrache
	nächstgrößerer Ort
	Stadt
	Bundesstraße
	Bundesautobahn A2

Die kleinräumige Erschließungssituation der Standorte der untersuchten Brachen zeigt dabei folgendes Bild:

Nur der Standort Blomberg-Reelkirchen liegt an der zentralen regionalen Erschließungsachse der Bundesstraße B1. Die Mehrzahl der Standorte liegt an Landesstraßen oder in unmittelbarer Nähe dazu.

Nur ein Standort (Extertal-Silixen) liegt weiter entfernt von höherrangigen Verbindungen und ist über eine nachgeordnete kommunale Straße erschlossen.

- Kleinräumig betrachtet bestätigen sich für die Standorte die Situation der weniger günstigen großräumigen Erschließungen. Mit dieser Situation, die als typisch für den ländlichen Raum in der Untersuchungsregion zu sehen ist, schränken sich die Chancen der Brachen für eine gewerbliche Nachnutzung ein.

#### Kleinräumige Erschließung der Brachenstandorte



## Regionale Bedarfs- und Nachfragesituation B.1.4

Die siedlungsräumlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Standorte der untersuchten Branchen stellen sich örtlich sehr unterschiedlich dar. Das bedeutet auch eine differenzierte Bedarfs- und Nachfragesituation.

Diese ist auch vor dem Hintergrund der Konkurrenz zu freien Gewerbeflächen und der Rahmensetzung der Entwicklungsspielräume der Regional- und Flächennutzungsplanung zu betrachten.

Hierbei spielen gerade die demografischen Rahmenbedingungen eine zentrale Rolle. Mit dem eingangs beschriebenen Rückgang der Bevölkerung stellt sich ein Bedarf und eine Nachfrage von Gewerbebetrieben mit örtlicher oder regionaler Marktausrichtung nur sehr schwer ein. Dies wird u. a. dadurch belegt, dass in der Vorauswahl zu den zu untersuchenden Branchen nur wenige „Selbstläufer“ im östlichen Teil des Kreises Lippe identifiziert wurden.

Auch weisen die zugestandenen Entwicklungsspielräume der Regionalplanung zum überwiegenden Teil eine ausgeglichene oder überschüssige Bilanz des Bedarfes an neuen und vorhandenen Gewerbeflächen aus (vgl. Regionalplan 2004). Lediglich für die Gemeinde Kalletal wird danach ein Bedarf an neuer, zusätzlicher Gewerbefläche (mit dem Planungshorizont 2015) gesehen. Die Bilanzierung schließt die Konkurrenz zwischen freien Gewerbeflächen in unbebauten Standorten und den i. d. R. bebauten Branchen mit ein.

In dieser Angebotskonkurrenz ist es für die Reaktivierung von Branchen wichtig, dass die kommunale Zielformulierung für die entsprechenden Flächen eine gewerbliche Nachnutzung vorsieht („Bekanntnis zur gewerblichen Nachnutzung“).

In der Studie wird die örtliche und regionale Nachfrage nach Branchen bzw. freien, unbebauten Gewerbeflächen nicht quantitativ vorab untersucht und bewertet. Die nachfragegerechte Entwicklung wird qualitativ anhand der standort- und objektbezogenen Einzelbetrachtungen vorgenommen und über die mögliche Nachnutzung entschieden (vgl. Entscheidungsmatrix Standortuntersuchung).

## B.1.5 Ausgewählte Aspekte der Wirtschaftsförderung in der Untersuchungsregion

Durch die starke Prägung der Untersuchungsregion als ländlicher Raum sind die Aktivitäten der Wirtschaftsförderung auf die jeweiligen Bedingungen in den Kommunen angepasst. Im Vordergrund steht dabei die Bestandspflege der vorhandenen Unternehmen.

In der Flächenentwicklung wird die Vermarktung und Aktivierung der vorhandenen, freien Gewerbegebiete an erster Stelle gesehen. Dies hat nicht zuletzt mit den Eigentumsverhältnissen bezüglich der Flächen oder der Gewerbegebiete zu tun.

Mit dem eingangs beschriebenen Strukturwandel in der Region wird deutlich, dass die bestandsorientierte Wirtschaftsförderung zukünftig eine zentrale Rolle einnehmen wird. Darüber hinaus wird ein regional abgestimmtes Vorgehen vor dem Hintergrund enger werdender finanzieller kommunaler Spielräume immer wichtiger. Dies erstreckt sich über die gemeinsame Gewerbegebietsentwicklung bis hin zur Infrastrukturausstattung (Kommunikationsnetze höherer Leistungsfähigkeit, Ausbildungseinrichtungen u. ä.).

Aktuelle Erfahrungen mit einer interkommunalen Vorgehensweise liegen u.a. in der Untersuchungsregion für den Interkommunalen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich Lippe-Süd und die Zusammenarbeit der Kommunalverwaltungen in Nordlippe vor. In zwei Konzepten zur integrierten, ländlichen Entwicklung (ILEK) mit Fördermitteln der Europäischen Union sind darüber hinaus kooperative Leitbilder und Maßnahmen der standortsichernden Wirtschaftsförderung in der Untersuchungsregion entwickelt worden.

Aufgrund der Zuordnung der ILEKs in die Förderkulisse für den ländlichen Raum werden vor allem Leitbilder und Strategien aufgestellt, die sich vorrangig auf die Branchen Land- und Forstwirtschaft, Tourismus sowie der Daseinsvorsorge und Infrastrukturausstattung konzentrieren.

## ILEK Nordlippe

Die Stadt Barntrup und die Gemeinden Dörentrup, Extertal und Kalletal haben im Dezember 2005 beschlossen, eine gemeinsame Strategie für die ländliche Entwicklung der Region Nordlippe aufzustellen.

Das ILEK soll dazu beitragen, die Region als attraktiven Lebens-, Arbeits-, Erholungs- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln und ist mit den nebenstehenden, allgemeinen Zielen unterlegt. Hierbei werden die bisherigen Erfahrungen der interkommunalen Zusammenarbeit in ein Leitprojekt „Gebietskörperschaft Nordlippe“ überführt und weiter ausgebaut. Für den Wohngebäudebestand ist ein Leerstandsmanagement mit Bauberatung eingerichtet worden, das auch die ILEK Region LippeSüd einbezieht.

## ILEK Region LippeSüd

2007 haben sich die Städte Blomberg, Horn-Bad Meinberg, Lügde, Schieder-Schwalenberg und die Gemeinde Schlangen zur ILEK-Region LippeSüd zusammengeschlossen. Das Entwicklungskonzept umfasst ein Leitbild sowie ein umsetzungsorientiertes Handlungsprogramm mit einem Projektpool. Schwerpunkte sind die Handlungsfelder im Bereich Land- und Forstwirtschaft, Tourismus - Kultur - Wirtschaft sowie Demografischer Wandel - Lebensqualität.

- Mit beiden Konzepten werden die Erfahrungen der interkommunalen Zusammenarbeit in der Regionalentwicklung und Wirtschaftsförderung in der Region ausgebaut und intensiviert.
- Wenn auch die Reaktivierung gewerblicher Branchen nicht explizit als ein Projekt in den Konzepten formuliert wurde, so sind Ansatzpunkte in den Zielen Entwicklung praxisorientierter und regionsspezifischer Strategien sowie der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen vorhanden.
- Darüber hinaus trägt die Wiedernutzung von Flächen zur Schonung des Freiraumes und zum allgemeinen Ziel des Erhalts der natürlichen Lebensgrundlagen bei.
- Die Reaktivierung von Branchen besitzt Ansatzpunkte im Rahmen der Konzepte für die ländliche Entwicklung (ILEK) in der Untersuchungsregion. Eine explizite, herausgestellte Zielformulierung für die Standorte, durch z. B. diese Studie, kann jedoch ein Interesse wecken und eine Nachnutzung erleichtern.



### Allgemeine Ziele der Regionalentwicklung und Wirtschaftsförderung aus den ILEKs Nordlippe und Region LippeSüd

- Aktivierung von Ideen und Kräften in der Region,
- Förderung der regionalen und kulturellen Identität,
- Entwicklung praxisorientierter und regionsspezifischer Strategien und deren Umsetzung,
- Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen,
- Unterstützung des Strukturwandels in der Land- und Forstwirtschaft,
- Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen,
- Förderung der touristischen Wertschöpfung,
- Intensivierung der interkommunalen Zusammenarbeit und
- bessere Verzahnung der bisherigen Förderung.

## B.2 Überblick der Brachenstandorte und -auswahl

In der Machbarkeitsstudie werden vorwiegend Brachen aus dem eingangs beschriebenen Kontext des Strukturwandels in der Möbelindustrie in Lippe behandelt. Die Brachen sollen

- örtlich unterschiedliche Aspekte der Siedlungsentwicklung und Lage berücksichtigen, wie der Umgang mit Standorten im Außenbereich oder an integrierten Standorten in bestehenden Gewerbegebieten;
- von ihrer Größe, der Gebäudestruktur und Grundstückssituation her unterschiedliche Fragestellungen der Reaktivierung wie großflächige Entwicklung, Aufteilung von Gebäuden/Hallen etc. aufwerfen und abdecken;
- städtebauliche Missstände im Erscheinungsbild und dem Zustand des Grundstückes darstellen sowie
- vor dem Hintergrund der Nachfrage auch für eine gewerbliche Nachnutzung geeignet sein.

Hierbei wurden in einem ersten Schritt 14 leerstehende Gewerbeimmobilien identifiziert. Die Standortkommunen verteilen sich über beide ILEK-Regionen. Es handelt sich um Brachen in den Städten und Gemeinden mit den Ortsteilen:

- Barntrop - Alverdissen
- Blomberg - Großenmarpe
- Blomberg - Reelkirchen
- Dörentrup - Bega
- Extertal - Silixen (2 Grundstücke)
- Horn-Bad Meinberg - Horn
- Kalletal - Heidelbeck
- Kalletal - Lüdenhausen
- Lügde - Kernstadt (2 Grundstücke)
- Lügde - Elbrinxen
- Schieder-Schwalenberg - Schieder
- Schieder-Schwalenberg - Lothe

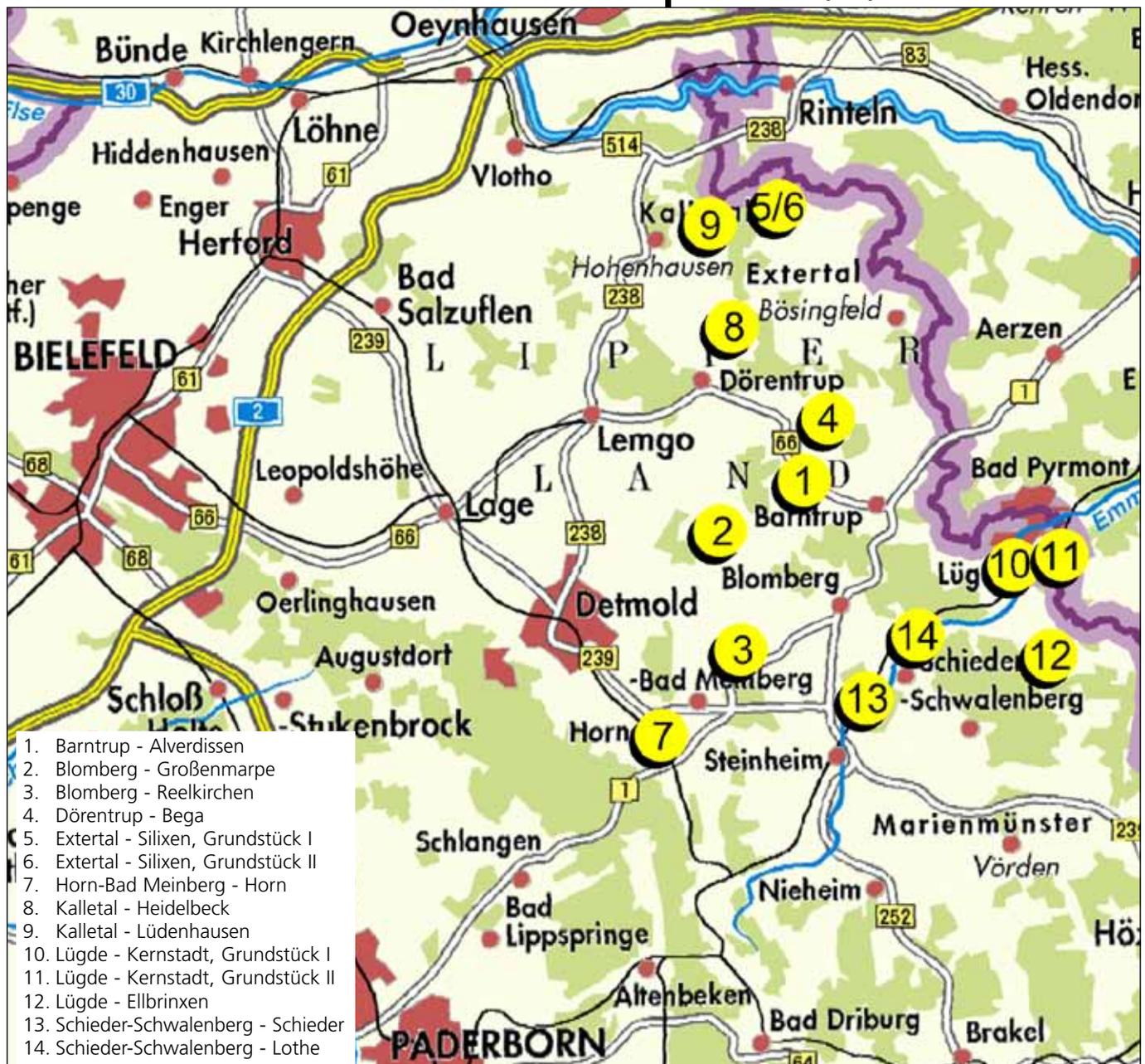
Die Gemeinde Schlangen ist ähnlich vom Strukturwandel betroffen, verfügt jedoch nicht über einen Brachenstandort mit der eingangs beschriebenen Typik. Daher wird ein Grundstück in Schlangen in dieser Studie nicht explizit betrachtet.

Im ersten Schritt werden alle Brachen steckbriefartig vorgestellt. Dabei erfolgt eine Qualifizierung der Standorte für die weitere Untersuchung in der Machbarkeitsstudie. Im zweiten Schritt werden neun Brachen einer detaillierten Betrachtung unterzogen.

Aus der Liste der 14 Branchen werden die Standorte in der Machbarkeitsstudie weiter untersucht, die

- einen städtebaulichen Missstand darstellen,
- bereits über einen längeren Zeitraum (> 5 Jahre) nicht mehr genutzt oder vermarktet werden konnten, d. h. keine „Selbstläufer“ (vgl. Teil A.2) sind,
- bei denen die Eigentümer bzw. Kommune Interesse an einer Reaktivierung haben sowie
- typisch und beispielhaft für verschiedene Aufgabenstellungen der Nachnutzung von Brachen sind.

Standorte der präqualifizierten 14 Branchen



## Übersicht und Kurzvorstellung aller Gewerbebrachen

### 1. Barntrup - Alverdissen

- Halle für produzierendes Gewerbe
- Grundstücksgröße: rd. 2 ha
- Gebäudegrundfläche: rd. 11.000 m<sup>2</sup>
- Ortsrandlage in kleinem Gewerbegebiet
- 26 km bis zur BAB 2

Charakterisierung:

**„Große Halle in Ortsrandlage im Gewerbegebiet“**

- ✗ Standort wird nicht weiter untersucht, da er inzwischen anderweitig vermarktet wurde



### 2. Blomberg - Großenmarpe

- Halle für Handwerksbetrieb mit Büro
- Grundstücksgröße: rd. 0,3 ha
- Gebäudegrundfläche: rd. 1.200 m<sup>2</sup>
- Lage außerhalb der Siedlung
- 37 km bis zur BAB 2

Charakterisierung:

**„Handwerkshalle im Außenbereich“**

- + Standort wird weiter untersucht



### 3. Blomberg - Reelkirchen

- Halle für produzierendes Gewerbe
- Grundstücksgröße: rd. 1,4 ha
- Gebäudegrundfläche: rd. 8.300 m<sup>2</sup>
- Ortsrandlage an der B 1
- 33 km bis zur BAB 33

Charakterisierung:

**„Solitärstandort an Bundesstraße“**

- + Standort wird weiter untersucht





#### 4. Dörentrup - Bega

- Handwerksbetrieb mit Lagerfläche
- Grundstücksgröße: rd. 0,85 ha
- Gebäudegrundfläche: rd. 8.300 m<sup>2</sup>
- Ortsrandlage
- 32 km bis zur BAB 2

Charakterisierung:

#### „Handwerksbetrieb in dörflicher Randlage“

- ✗ Standort wird nicht weiter untersucht, da er zwischenzeitlich vermarktet wurde



#### 5. Extertal - Silixen, Grundstück I

- Halle für produzierendes Gewerbe
- Grundstücksgröße: rd. 0,9 ha
- Gebäudegrundfläche: rd. 3.000 m<sup>2</sup>
- Ortsrandlage, direkt an Wohngebiet anschließend
- 13 km bis zur BAB 2

Charakterisierung:

#### „Erschließung durch Wohngebiet“

- + Standort wird weiter untersucht



#### 6. Extertal - Silixen, Grundstück II

- Halle für produzierendes Gewerbe
- Grundstücksgröße: rd. 1,8 ha
- Gebäudegrundfläche: rd. 4.000 m<sup>2</sup>
- Ortsrandlage, Gewerbegebiet auf benachbarten Flächen geplant
- 13 km bis zur BAB 2

Charakterisierung:

#### „Lage am geplanten Gewerbegebiet“

- + Standort wird weiter untersucht

## 7. Horn-Bad Meinberg - Horn

- Möbelfabrik mit Lagerfläche und Büro
- Grundstücksgröße: rd. 6,3 ha
- Gebäudegrundfläche: rd. 24.800 m<sup>2</sup>
- Im Gewerbegebiet neben Hornitex-Werk
- 28 km bis zur BAB 33

Charakterisierung:

### Großer Hallenkomplex

- + Standort wird weiter untersucht



## 8. Kalletal - Heidelbeck

- Halle für produzierendes Gewerbe
- Grundstücksgröße: rd. 0,3 ha
- Gebäudegrundfläche: rd. 1.800 m<sup>2</sup>
- Lage peripher zur dörflichen Siedlung
- 18 km bis zur BAB 2

Charakterisierung:

### „Gewerbehalle in der Peripherie“

- X Standort wird nicht weiter untersucht, da bereits mit Blomberg - Großenmarpe eine kleinteilige Gewerbehalle im Außenbereich untersucht wird



## 9. Kalletal - Lüdenhausen

- Halle für produzierendes Gewerbe
- Grundstücksgröße: rd. 2,6 ha
- Gebäudegrundfläche: rd. 10.000 m<sup>2</sup>
- Ortsrandlage an der Landesstraße 957
- 21 km bis zur BAB 2

Charakterisierung:

### „Gewerbegebiet am Dorfrand“

- + Standort wird weiter untersucht





### 10. Lügde - Kernstadt, Grundstück I

- Halle für produzierendes Gewerbe
- Grundstücksgröße: rd. 1,6 ha
- Gebäudegrundfläche: rd. 6.100 m<sup>2</sup>
- Lage im Gewerbegebiet an der Landesstraße L 614
- 40 km bis zur BAB 2

Charakterisierung:

**„Lage in Gewerbebestandort  
an der Grenze zu Bad Pyrmont“**

+ Standort wird weiter untersucht



### 11. Lügde - Kernstadt, Grundstück II

- Dampfmaschinenfabrik mit Wohnhaus und parkähnlichem Areal
- Grundstücksgröße: rd. 2,4 ha
- Gebäudegrundfläche: rd. 5.000 m<sup>2</sup>
- Lage im Gewerbegebiet an Stadtgrenze zur Stadt Bad Pyrmont
- 40 km bis zur BAB 2

Charakterisierung:

**„Arbeiten am Park - an der Grenze  
zu Bad Pyrmont“**

+ Standort wird weiter untersucht



### 12. Lügde - Elbrinxen

Halle für produzierendes Gewerbe mit einem sehr großen Bürogebäude

- Grundstücksgröße: rd. 1,7 ha
- Gebäudegrundfläche: rd. 3.700 m<sup>2</sup>
- Ortsrandlage
- 53 km bis zur BAB 2

Charakterisierung:

**„Lage am Dorfrand mit einem sehr  
großen Bürogebäude“**

X Standort wird nicht weiter untersucht, da mittlerweile ein anderes Unternehmen dauerhaft die Gewerbehalle nutzt und das größere Verwaltungsgebäude einzeln nicht Teil dieser Machbarkeitsstudie sein soll

### 13. Schieder-Schwalenberg - Schieder

- Sehr großer Hallenkomplex einer Möbelfabrik
- Grundstücksgröße: rd. 12,3 ha
- Gebäudegrundfläche: rd. 67.000 m<sup>2</sup>
- Lage in einem solitär gelegenen Gewerbegebiet
- 41 km bis zur BAB 33

Charakterisierung:

#### „Sehr großer Hallenkomplex“

- ✗ Standort wird nicht weiter untersucht, da größere Teile des Standortes weiter durch die Möbelindustrie genutzt werden



### 14. Schieder-Schwalenberg - Lothe

- Hallenkomplex einer Möbelfabrik
- Grundstücksgröße: rd. 7,3 ha
- Gebäudegrundfläche: rd. 20.000 m<sup>2</sup>
- Ortsrandlage
- 41 km bis zur BAB 33

Charakterisierung:

#### „Großer Hallenkomplex am Ortsrand mit Erweiterungsmöglichkeit“

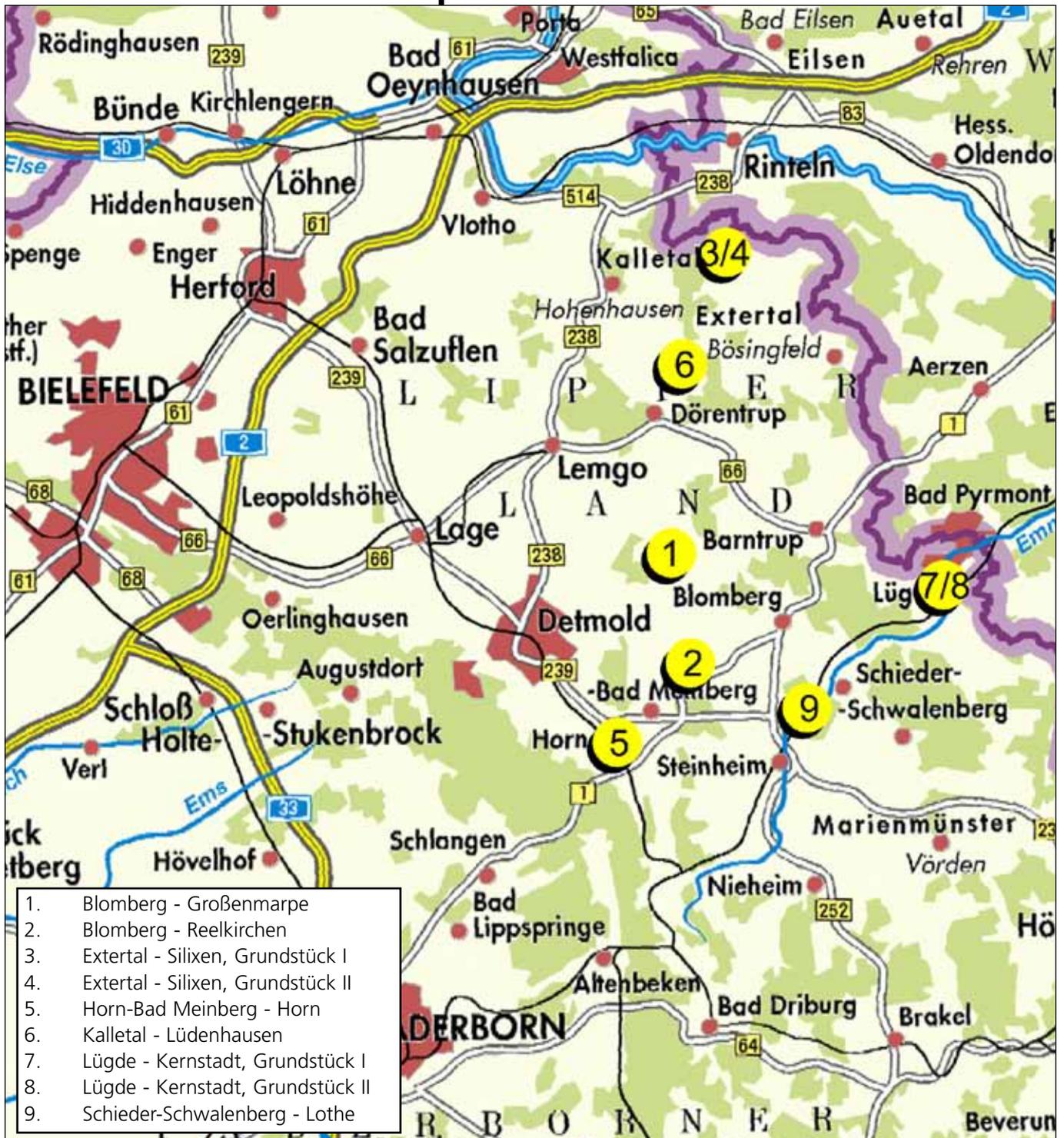
- ✚ Standort wird weiter untersucht





## B.3 Standortbezogene Untersuchung und Konzeptionen der Brachen

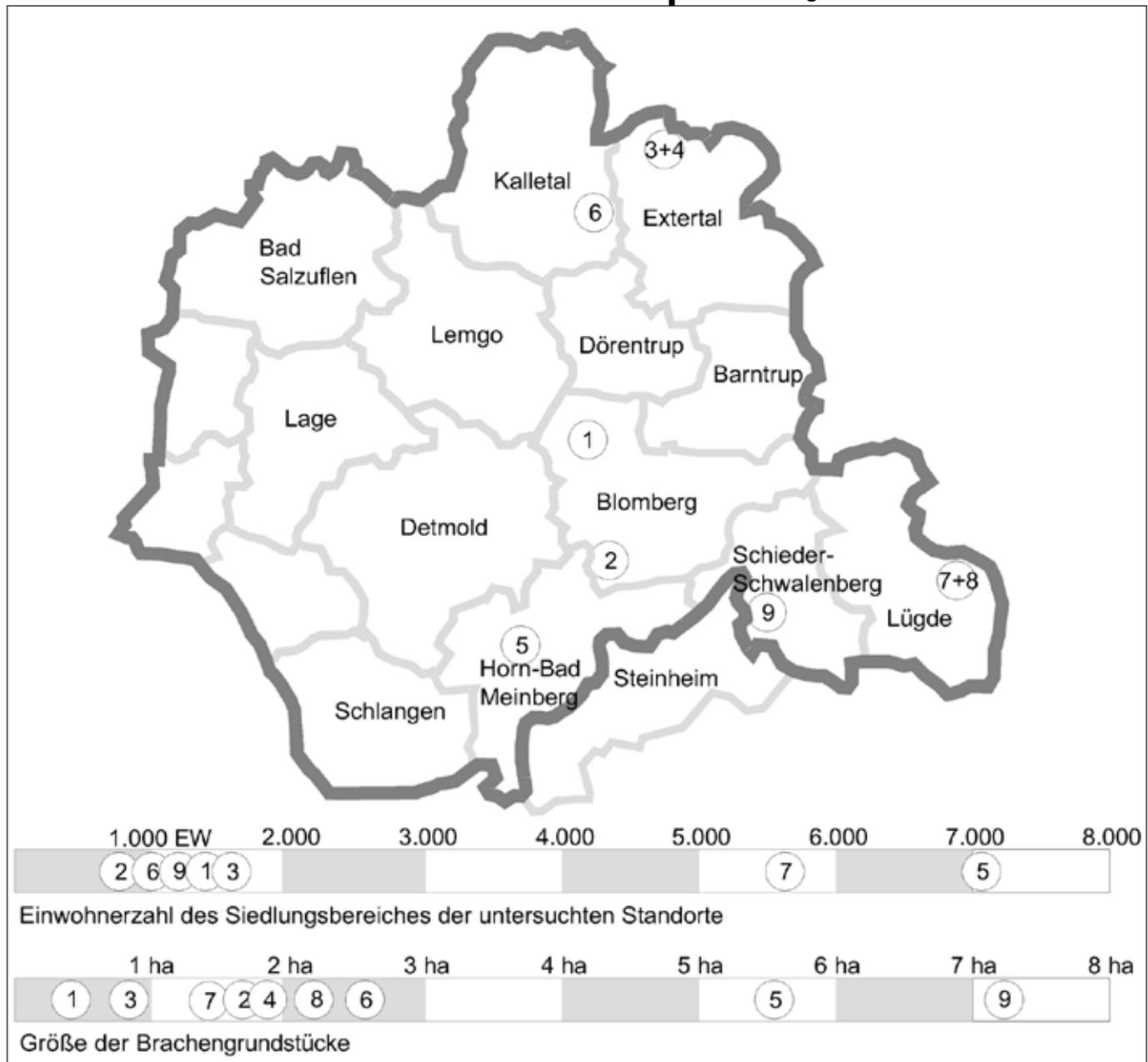
Lage der ausgewählten Brachenstandorte



Die neun ausgewählten, in der Machbarkeitsstudie genauer untersuchten Brachenstandorte weisen ein sehr unterschiedliches Standort- und Größenprofil auf. Die nachfolgende Grafik zeigt die Bandbreite der Größe der Siedlungen/Ortslagen von rd. 700 bis hin zu rd. 7.000 Einwohnern auf. Die Flächengröße der Standorte variiert von rd. 0,4 bis rd. 7,3 ha.

Es kann keine gegenseitige Abhängigkeit der Größen voneinander festgestellt werden im Sinne von: „Großer Ortsteil = große Brache.“ Es ergibt sich eher die allgemeine Aufgabenstellung „Dorf mit großen Brachflächen und Hallengebäuden“.

**Standorte der untersuchten neun Gewerbebrachen mit Größenskala der Siedlungslagen und Flächengrößen**



## B.3.1 Kriterien der Standortuntersuchung

Die nebenstehende Übersicht gibt die Matrix der Prüfkriterien in die Standortuntersuchung wieder.

Die Matrix dient der ersten Einschätzung und Bewertung der Standorte im Hinblick auf die Chancen ihrer Reaktivierung für gewerbliche oder handwerkliche Nachnutzungen sowie dient der Zielformulierung für die im Weiteren entwickelten standortbezogenen Strukturkonzepte.

<b>Lage in der Region</b>		
Autobahnanschluss	-	> 25 km entfernt
	o	10 - 25 km entfernt
	+	< 10 km entfernt
Bundesstraße	-	> 8 km entfernt
	o	1 - 8 km entfernt
	+	< 1 km entfernt
Bahnlinie	-	keine Anschlussmöglichkeit in der Nähe
	o	Anschlussmöglichkeit in der Nähe, durch kürzeres Gütergleis anschließbar
	+	Anschluss direkt möglich (Stichgleis)
<b>Lage im örtlichen Zusammenhang</b>		
Erschließung zur nächstgrößeren Straße	-	Erreichbarkeit sehr ungünstig (z. B. „Nadelöhr“)
	o	Erreichbarkeit gegeben
	+	Direkt an Landes- oder Bundesstraße gelegen
Keine Erschließungskonflikte, Erschließung führt durch welchen Gebietstyp?	-	Erschließung durch Wohnen
	o	Erschließung durch Gebiet mit gemischter Nutzung
	+	Kein Siedlungsbereich betroffen oder Erschließung führt durch Gewerbe
Stellplatzsituation (Mitarbeiter, LKWs)	-	Keine bzw. vereinzelte Stellplätze vorhanden
	o	Wenige bzw. nicht ausreichende Anzahl von Stellplätzen vorhanden
	+	Viele bzw. ausreichende Anzahl Stellplätzen vorhanden
<b>Planungsrechtliche Situation</b>		
Darstellung der Brache im Regionalplan	-	Keine Darstellung
	o	Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
	+	Darstellung als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB)

<b>Planungsrechtliche Situation</b>		
Darstellung der Brache im Flächennutzungsplan (FNP)	-	als Wohnbaufläche, Fläche für Landwirtschaft, Grünfläche, u. a.
	o	als gemischte Baufläche
	+	als gewerbliche Baufläche
Sonstige planungsrechtliche Situation: z. B. Darstellung der Brache in einem Bebauungsplan (B-Plan)	-	Lage im Außenbereich, § 35 BauGB
	o	Lage im Innenbereich, § 34 BauGB
	+	als Gewerbegebiet (GE) oder Industriegebiet (GI)
<b>Umweltsituation</b>		
Keine Konflikte bzgl. Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder FFH-Gebiete sowie Wasser-, Quellen-, Hochwasserschutzgebiete	-	Gebiet direkt angrenzend
	o	< 500 m entfernt
	+	> 500 m entfernt
Darstellung der Brache im Landschaftsplan	-	im Landschaftsschutzgebiet
	o	angrenzend an Landschaftsschutzgebiet
	+	Landschaftsschutzgebiet mit Abstand
Mögliche Immissionskonflikte durch benachbarte Baugebiete gem. BauNVO	-	Wohnen benachbart
	o	MI/ MD benachbart
	+	GE/ GI benachbart
Kennzeichnung im Altlastenkataster	-	als Verdachtsfläche
	o	als Ausschlussfläche (= Belastung kann nicht ausgeschlossen werden)
	+	ohne Kennzeichnung
<b>Funktionaler Zusammenhang</b>		
Nähe zu anderen Gewerbegrundstücken/ Gewerbestandorten	-	Kein Gewerbegrundstück angrenzend
	o	1-2 Gewerbegrundstücke angrenzend
	+	> 2 Gewerbegrundstücke grenzen direkt an

BauGB = Baugesetzbuch

BauNVO = Baunutzungsverordnung

FFH = Fauna-Flora-Habitat

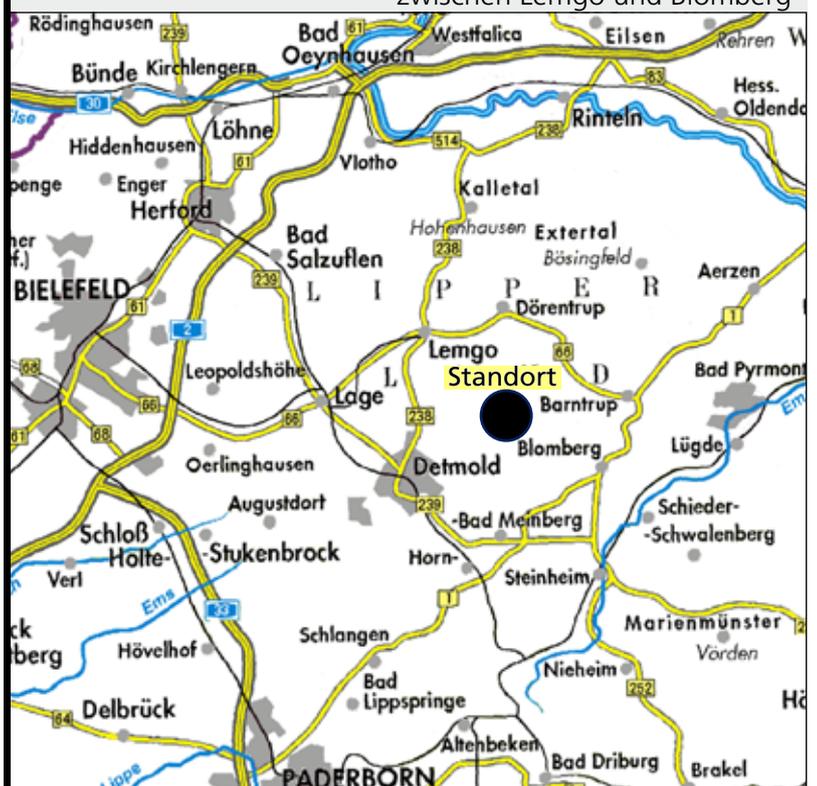
## B.4 Standortbezogene Einzeluntersuchungen und -konzeptionen

### B.4.1 Blomberg - Großenmarpe

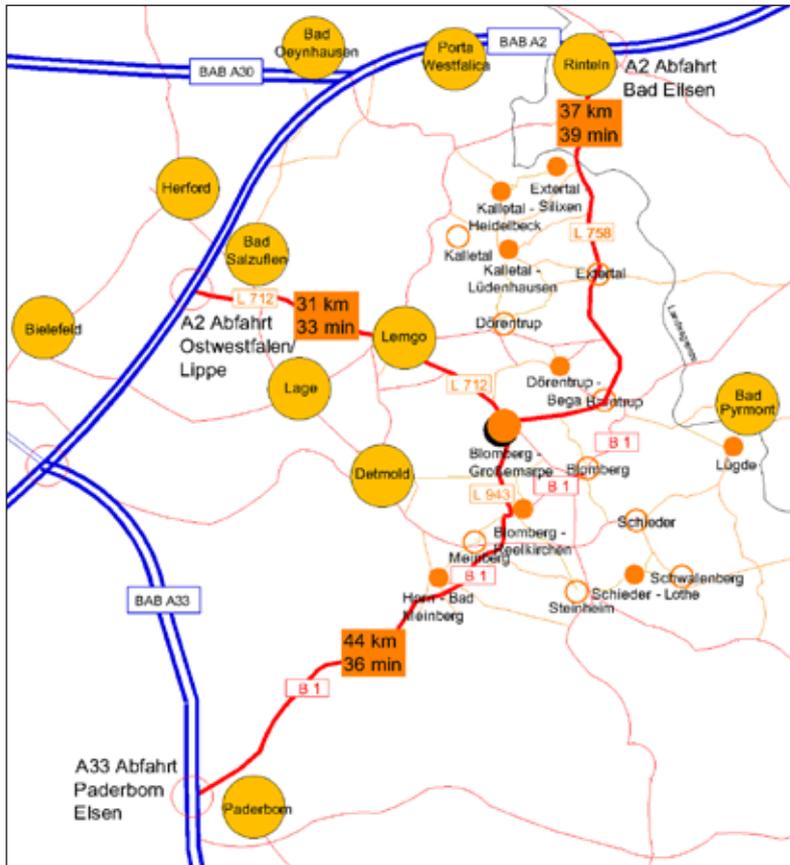


Handwerkerhalle im Außenbereich

Brache auf einer Fläche von 0,32 ha  
im Süden der Ortslage Großenmarpe  
zwischen Lemgo und Blomberg



## Bestandssituation - Standort Äußere Erschließung



### Lage in der Region

Autobahnanschluss	-
Bundesstraße	o
Bahnlinie	-

### Lage im örtlichen Zusammenhang

Erschließung zur nächstgrößeren Straße	o
Keine Erschließungskonflikte, Erschließung führt durch welchen Gebietstyp?	+
Stellplatzsituation (Mitarbeiter, LKWs)	+

### Regionale Erreichbarkeit

### Örtliche Erschließungssituation



## Bestandssituation - Standort

### Äußere Erschließung



**Straße Richtung Süden**



**Äußere Erschließung Hauptgebäude**

**Äußere Grundstückserschließung**



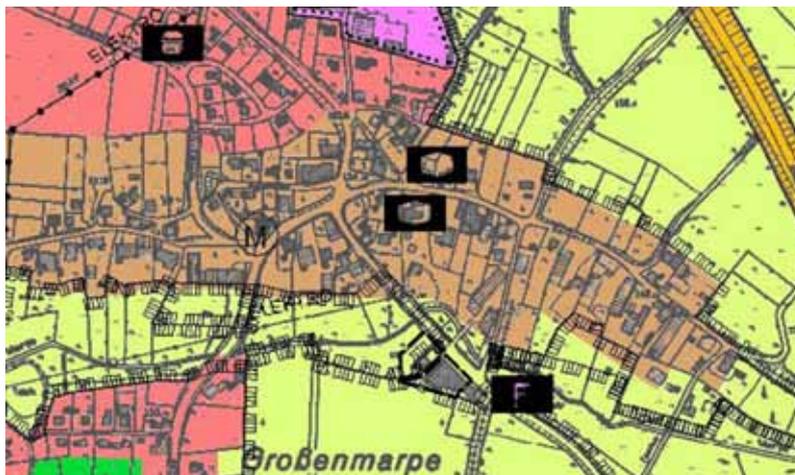
### Zwischenfazit

- Die Entfernung zur Autobahn A 2 ist mit 37 km als ungünstig zu bewerten. Der Standort eignet sich aus diesem Grund nicht für ein Unternehmen, das kurze Wege zur Autobahn benötigt bzw. nachfragt.
- Die örtliche Erschließung erfolgt über eine kommunale Straße „Neustadt“ vom Ortskern in Richtung Süden zur L 712 - Ostwestfalenstraße. Eine Ortsdurchfahrt kann durch die Nutzung der Straße Richtung Süden vermieden werden.
- Stellplätze sind ausreichend vor dem Gebäude vorhanden.
- Keine Veränderung oder Ergänzung der äußeren Grundstückserschließung für die Wiedernutzung erforderlich.

Bestandssituation - Standort  
Planungsrechtliche Situation



Regionalplan



Flächennutzungsplan



Landschaftsplan

Planungsrechtliche Situation	
Darstellung der Brache im Regionalplan	-
Darstellung der Brache im Flächennutzungsplan (FNP)	-
Darstellung der Brache in einem Bebauungsplan (B-Plan)	-
Umweltsituation	
Konflikte bzgl. Landschafts- schutz-, Naturschutz- oder FFH- Gebieten sowie Wasser-, Quellen-, Hochwasserschutzge- bieten	-
Darstellung der Brache im Landschaftsplan	-
Immissionskonflikte durch be- nachbarte Baugebiete gem. BauNVO	+
Kennzeichnung im Altlasten- kataster	o
Funktionaler Zusammenhang	
Nähe zu anderen Gewerbe- grundstücken / Gewerbe- standorten	-

**Demografischer Wandel und Handlungsoptionen**

Es wird ein mittelstarker Rückgang der Einwohnerzahl der Stadt Blomberg und damit für den Standort Großenmarpe prognostiziert.

Ein wichtiges Ziel der Ortsentwicklung für Großenmarpe ist daher die Sicherung der Wohnfunktion und -qualität durch Auslagerung belastender Nutzungen und Erhalt des dörflichen, handwerklichen Gewerbeangebotes. Hiermit soll die Einwohnerzahl stabilisiert werden.

Deshalb wird für die Immobilie eine handwerkliche und kleingewerbliche Nachnutzung aus der örtlichen bzw. kleinräumigen Nachfrage gesehen und in den Überlegungen zum Strukturkonzept berücksichtigt.

## Bestandssituation - Standort Planungsrechtliche Situation

- Regionalplan: Lage im Übergang zum Freiraum; Ortslage Großenmarpe nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt;
- Flächennutzungsplan: Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft, teilweise Lage im Landschaftsschutzgebiet;
- Bebauungsplan nicht vorhanden;
- Natur- und Landschaftsschutz: Landschaftsschutzgebiet angrenzend an die bebaute Fläche, unbebaute Teilfläche im Landschaftsschutzgebiet;
- Lage im Ort: etwas abgerückt von der Ortslage außerhalb der zusammenliegenden Siedlungsfläche;
- Beurteilung nach § 35 BauGB, Gebäude genießt Bestandsschutz, jedoch ist ein Abriss und Neubau planungsrechtlich nur eingeschränkt möglich.

### Zwischenfazit

- Im Regionalplan und Flächennutzungsplan besteht für die Fläche keine Darstellung für bauliche Nutzungen oder Bauflächen. Das Gebäude wurde auf den Grundmauern eines älteren Gebäudes errichtet.
- Eine Beurteilung der Entwicklungsmöglichkeiten erfolgt nach den Rahmenseetzungen des Außenbereiches gem. § 35 BauGB. Die bestehende Bebauung genießt Bestandsschutz, ein weiterer Anbau ist nur eingeschränkt möglich.
- Zusätzliche Restriktionen sind durch die Topografie und den unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutz gegeben.

### Reale Nutzungen in der Umgebung



## Chancen und Bindungen - Standort

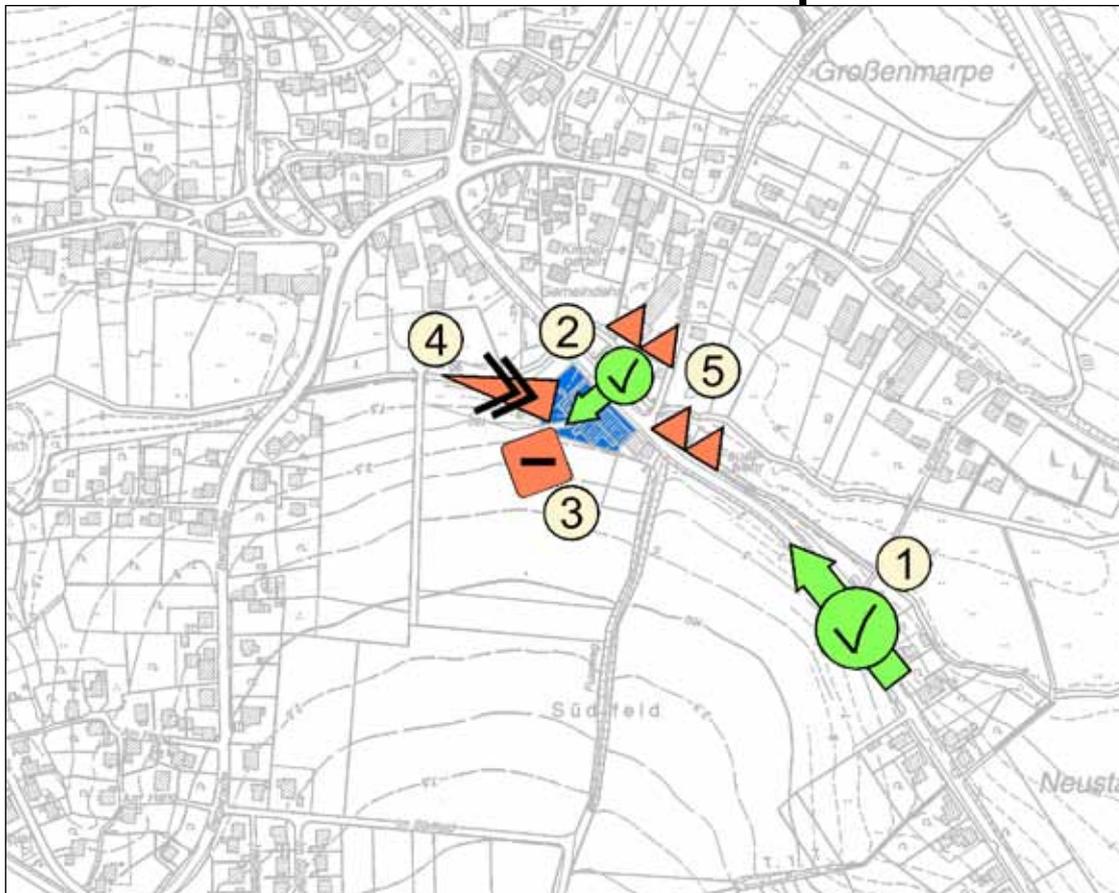


1. LKW-Erschließung des Grundstückes nicht störend und funktional gut.
2. Äußere Erschließung (von Süden) nicht störend und funktional gut.

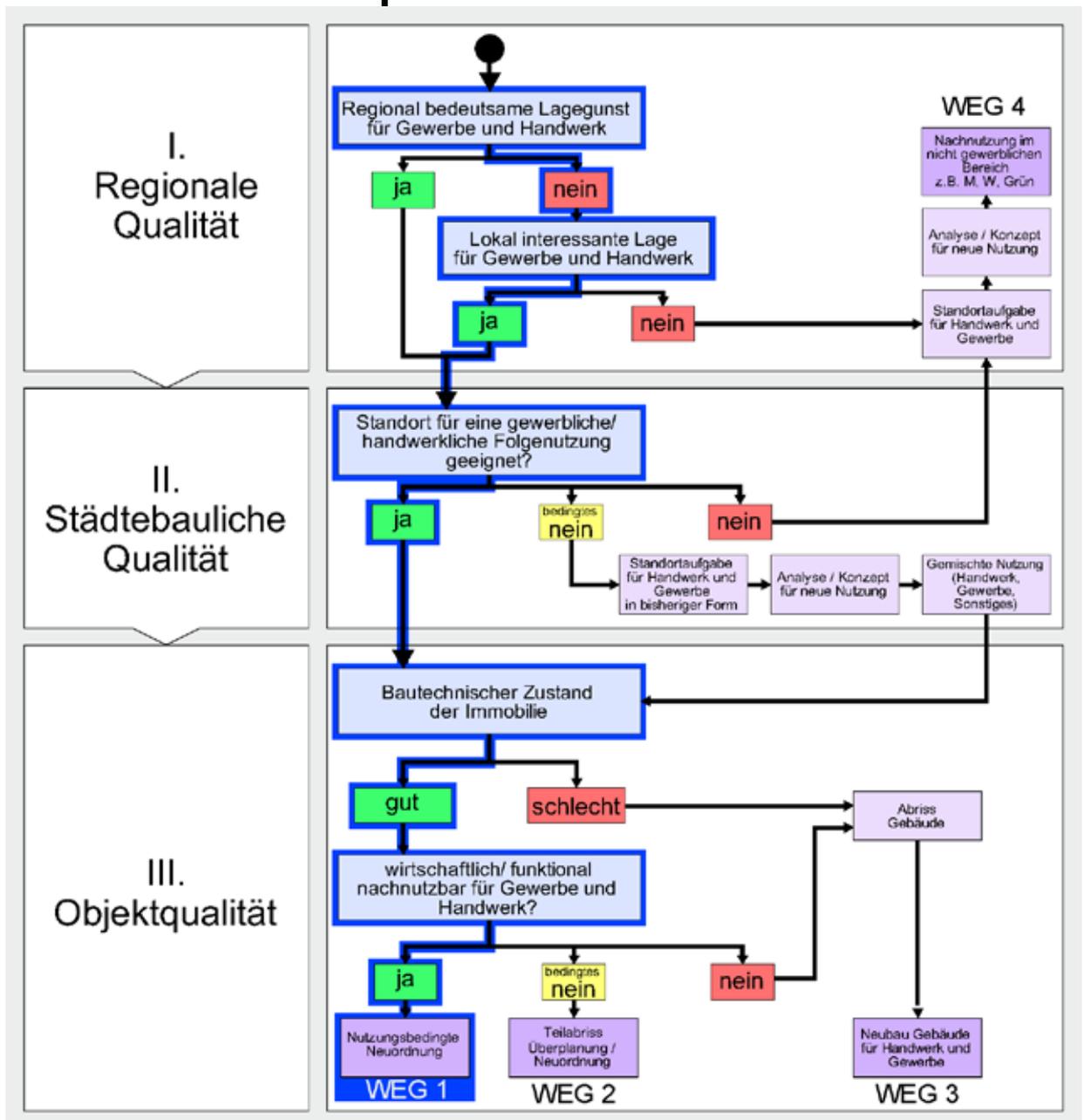


3. Entwicklungsmöglichkeiten / Flächenreserven nach Flächennutzungsplan nicht vorhanden.
4. Hängiges Gelände zur Niederung der Bachaue erschwert Erweiterung auf dem Grundstück / Flurstück.
5. Benachbarte Wohnnutzung schränkt gewerbliche Ausnutzung ein.

## Chancen und Bindungen



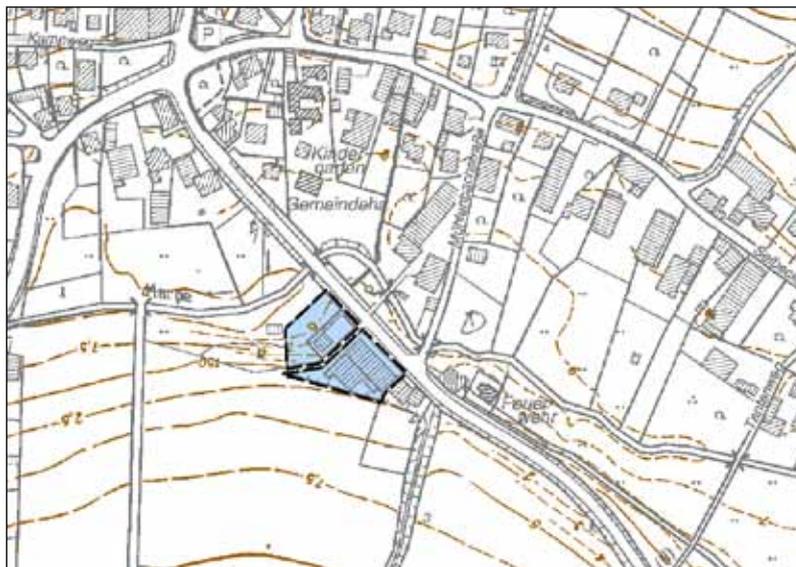
## Chancen und Bindungen - Standort Entscheidungsdiagramm



### Fazit Standort

- Aufgrund seiner regionalen Lage ist dieser Standort nicht für Unternehmen geeignet, die die Nähe zur Autobahn nachfragen (z.B. Logistikdienstleister oder -unternehmen). Der Standort ist aus städtebaulicher Sicht für eine weitere Nutzung durch Handwerksbetriebe oder für Kleingewerbe geeignet. Da die vorhandene Bebauung an ein Landschaftsschutzgebiet stößt und im Außenbereich liegt, sind Erweiterungsmaßnahmen nur sehr eingeschränkt möglich.
- Für die Brache wird der Weg der Erhaltung des Standortes und Sanierung des Gebäudes (Weg 1) formuliert. Es handelt sich um eine Brache Typ B - mit Entwicklungspotential. Die Reaktivierung bedarf jedoch der Hilfestellung und Beratung für potenzielle Nachfrager. Es wird ein bestandsorientiertes Nutzungskonzept entwickelt.

## Bestandssituation - Objekt

**Topografische Situation**

Metallverarbeitender Betrieb mit Bürogebäude, zeitweise bis 30 Mitarbeiter

**Standorthistorie**

- 1967 Neubau Werkhalle
- 1969 Umbau und Erweiterung Werkhalle (Sozialräume, Heizung, Lager)
- 1985 Neubau Lagerhalle
- 2008 Insolvenz

Aktuell:  
Zwischennutzung durch Eigentümer

**Luftbild - 1:1000**

## Bestandssituation - Objekt

### Bewertung Grundstück / Gebäude



**Büro und Werkhalle**

<b>Außenanlagen</b>	
Grundstück erschlossen	ja
Lagerflächen vorhanden	ja
Stellplätze vorhanden	15 Stellplätze
Hof befestigt	ja, gepflastert
Grundstücksgröße	3.200 m <sup>2</sup>
Zustand Außenanlage	mit Holzschuppen / Scheune
Zu erwartende Altlasten	können nicht ausgeschlossen werden



**Halle Anbau**

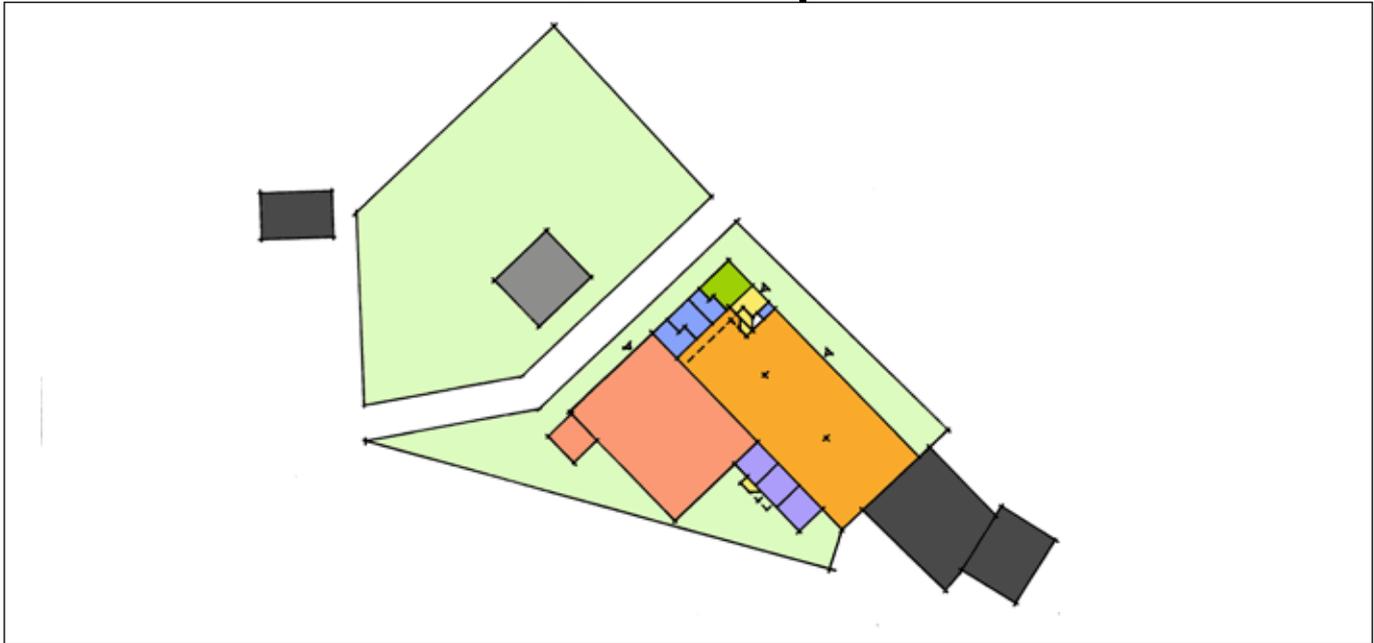
<b>Gebäude</b>	
Baujahr	1967, 1985
Bisherige Nutzung	metallverarbeitender Betrieb
Zahl d. Anbauten / Umbauten	2
Baujahr der Anbauten / Umbauten	1967, 1985
Letzte Nutzung	aktuelle Zwischennutzung
Leerstand seit letzter Nutzung	keine
Grundfläche Gebäude	870 m <sup>2</sup>
Zustand Gebäude	gut
Zustand Dach	gut, dicht
Gebäudetyp	2 Werkhallen
Büro	2 innenliegende Büroräume
Raumhöhe der Produktionshalle	5 m
Stützenbreite mindestens	14 m
Zustand sanitäre Einrichtungen	schlecht
Baulicher Zustand gesamt	gut
Besonderheiten Produktionshalle z.B. Lastenaufzug	Halle kann unterteilt genutzt werden (als zwei Nutzungseinheiten), große Rolltore



**Angebaute Halle  
Ursprungshalle**



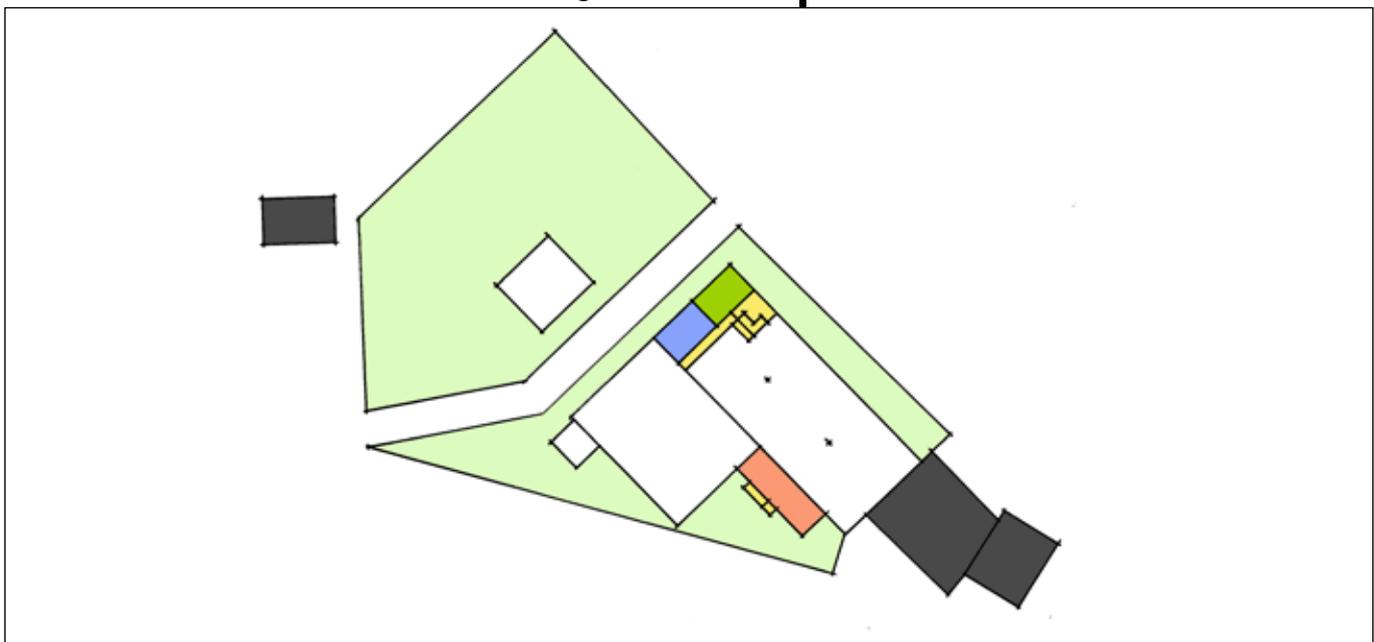
# Bestandssituation - Objekt Nutzungen



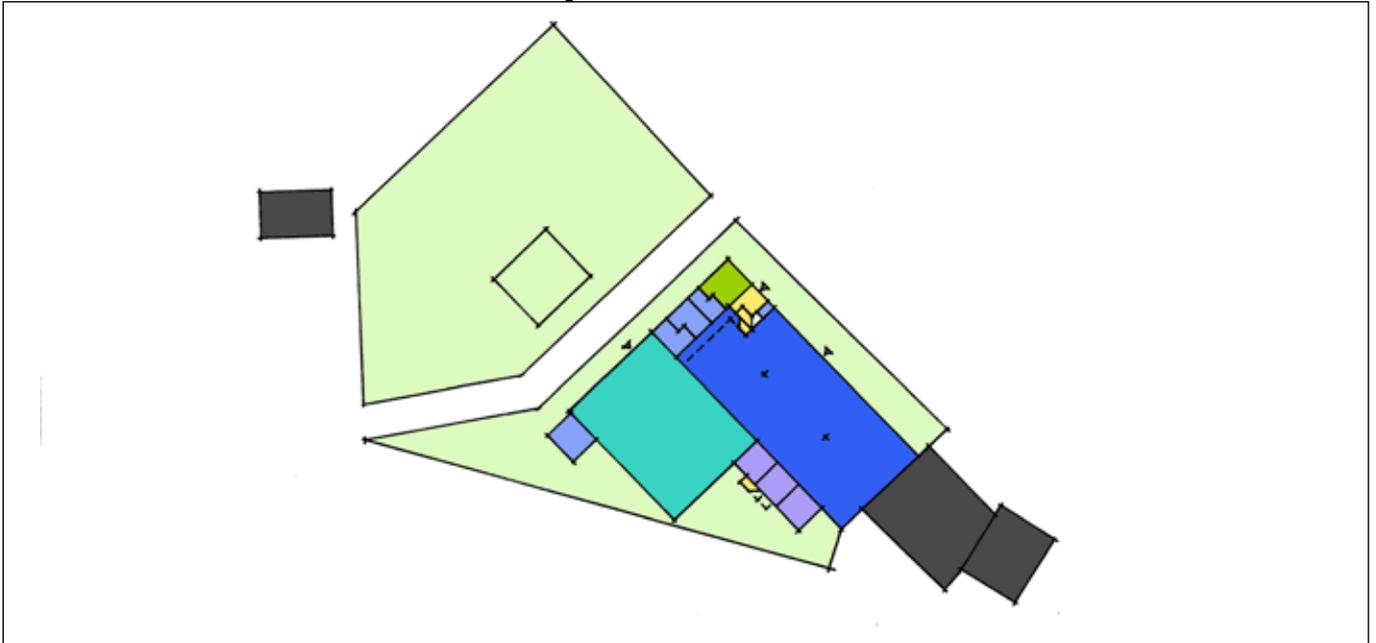
Grundriss Erdgeschoss - 1:1000

- Erschließung
- Produktion  
Werkstatt
- Lagerung
- Verwaltung
- Personalbereiche
- Technik  
Entsorgung
- Ausstellung
- Wohnen
- Nebengebäude
- Freiflächen
- Nachbargebäude

Grundriss Obergeschoss - 1:1000



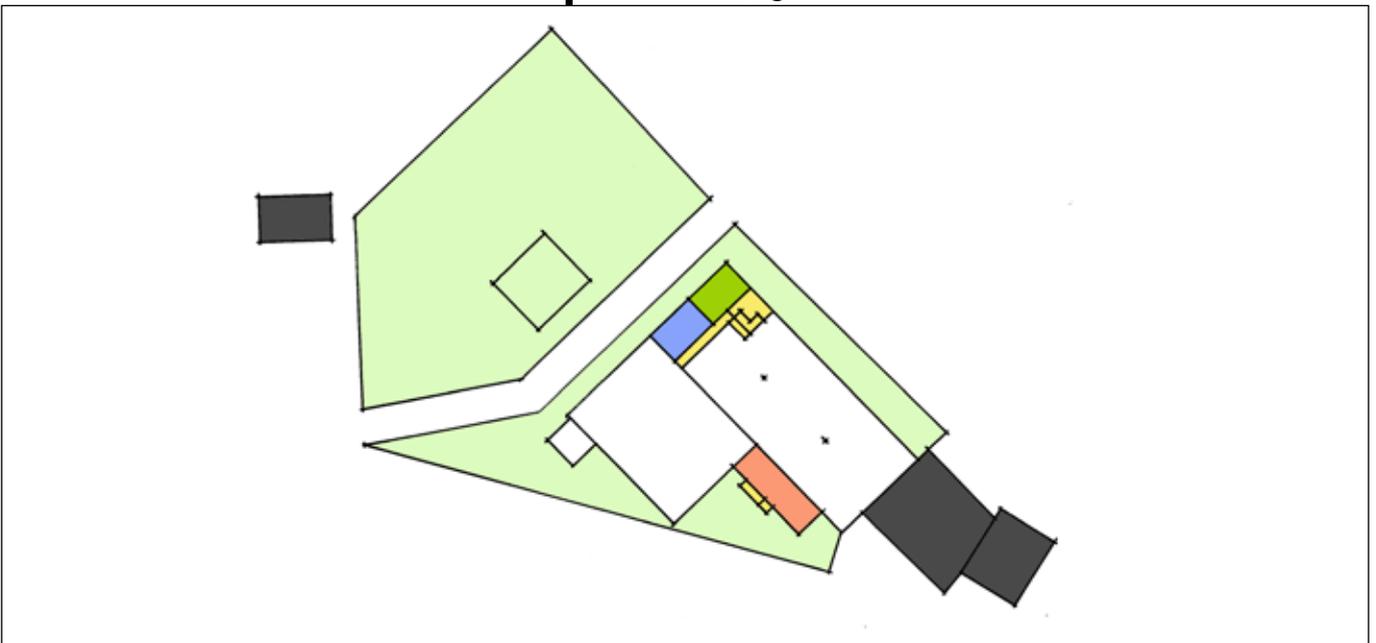
# Konzeption Nutzungen



**Grundriss Erdgeschoss - 1:1000**  
Neuordnung zwei Nutzungseinheiten

-  Erschließung
-  Produktion  
Werkstatt
-  Lagerung
-  Verwaltung
-  Personalbereiche
-  Technik  
Entsorgung
-  Ausstellung
-  Wohnen
-  Nebengebäude
-  Freiflächen
-  Nachbargebäude

**Grundriss Obergeschoss - 1:1000**



# Konzeption



Lageplan - 1:1000

- vorh. gewerbliche Bebauung
- gepl. gewerbliche Bebauung
- äußere Erschließung
- innere Erschließung
- Stellplätze
- Grünflächen
- Gehölze

## Konzeption

### Fazit Konzeption

- Reaktivierung des Objektes mit ortsverträglichen, gewerblichen Nutzungen (Handwerker u. ä.). Die gemäß der Konzeption vorgesehene innere Struktur des Objektes gibt ihm die Form eines „Handwerkerhofes“. Die mögliche Unterteilung für verschiedene Nutzer unterstützt dies.
- Die vorhandene Bebauung passt sich in Größe und Erscheinungsbild der dörflichen Situation und dem Ortsbild am Siedlungsrand an.

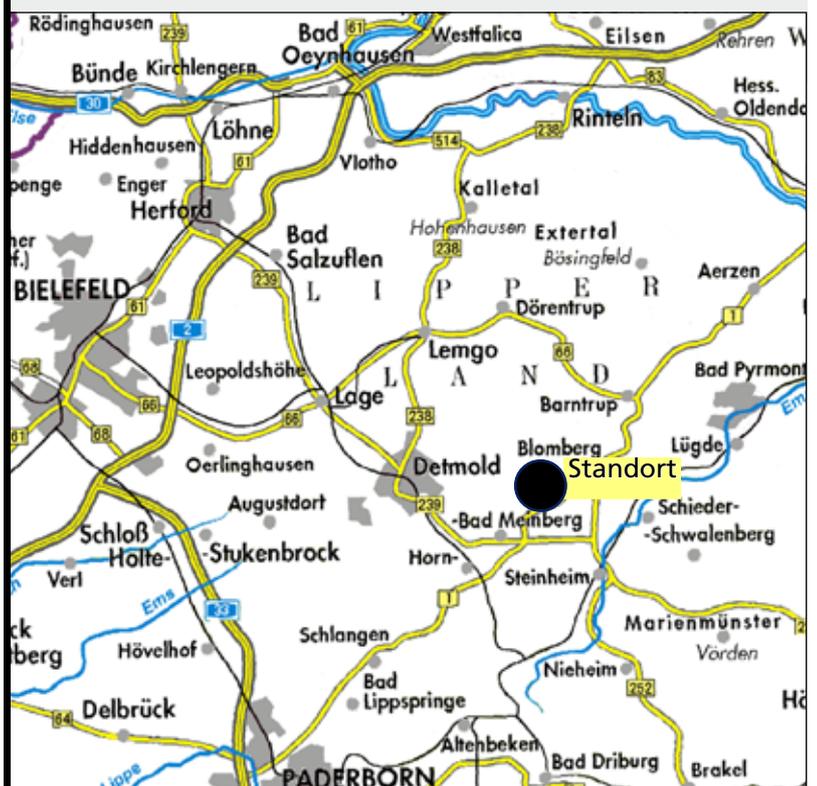


## B.4.2 Blomberg - Reelkirchen

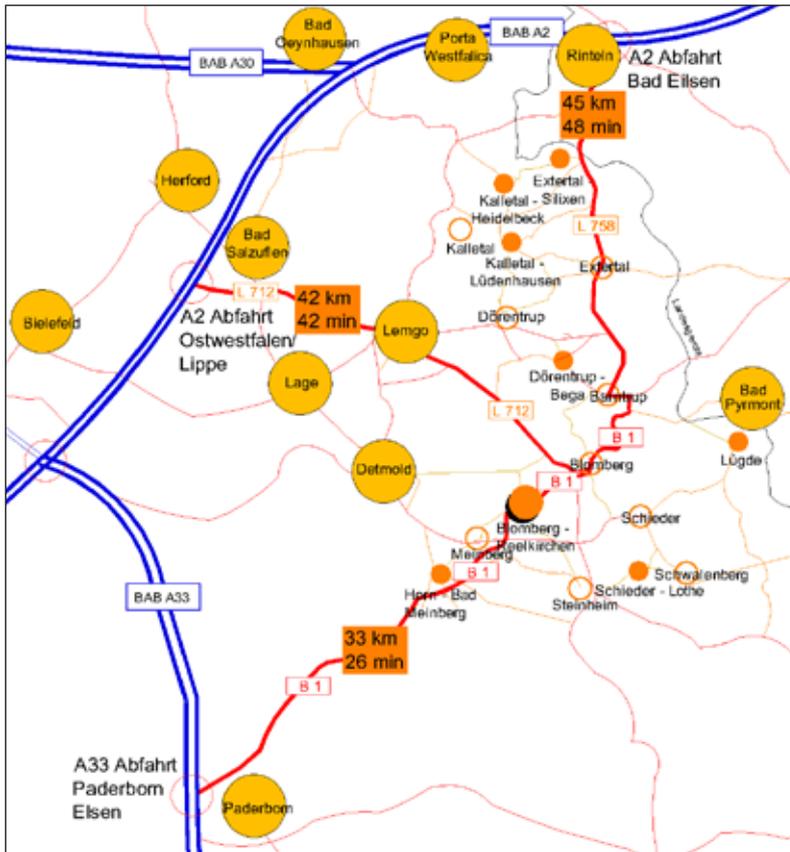


Solitärstandort an Bundesstraße

Brache auf einer Fläche von rd. 1,4 ha  
nordwestlich der Ortslage Reelkirchen  
zwischen Horn-Bad Meinberg und Blomberg



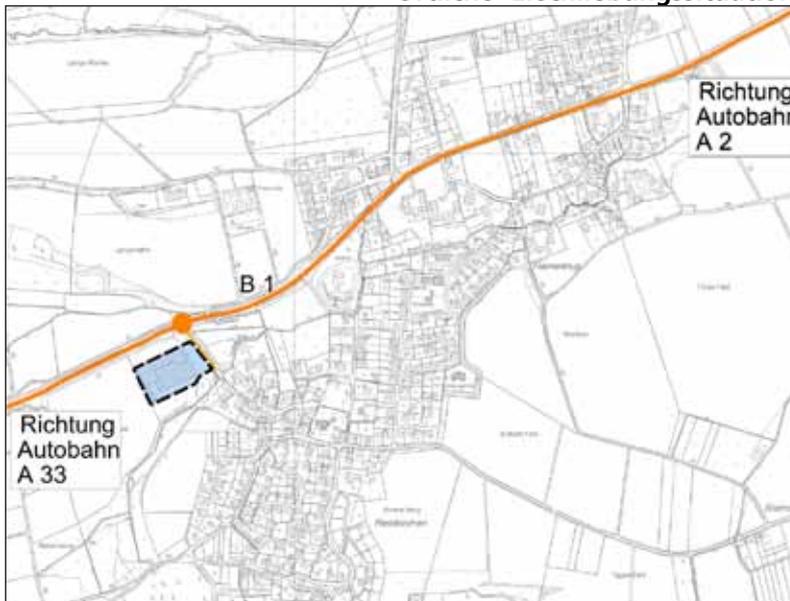
## Bestandssituation - Standort Äußere Erschließung



Regionale Erreichbarkeit

Lage in der Region	
Autobahnanschluss	-
Bundesstraße	+
Bahnlinie	-
Lage im örtlichen Zusammenhang	
Erschließung zur nächstgrößeren Straße	+
Keine Erschließungskonflikte, Erschließung führt durch welchen Gebietstyp?	+
Stellplatzsituation (Mitarbeiter, LKWs)	o

## Örtliche Erschließungssituation



## Bestandssituation - Standort

### Äußere Erschließung



**B1 Richtung Süden - Eingang**

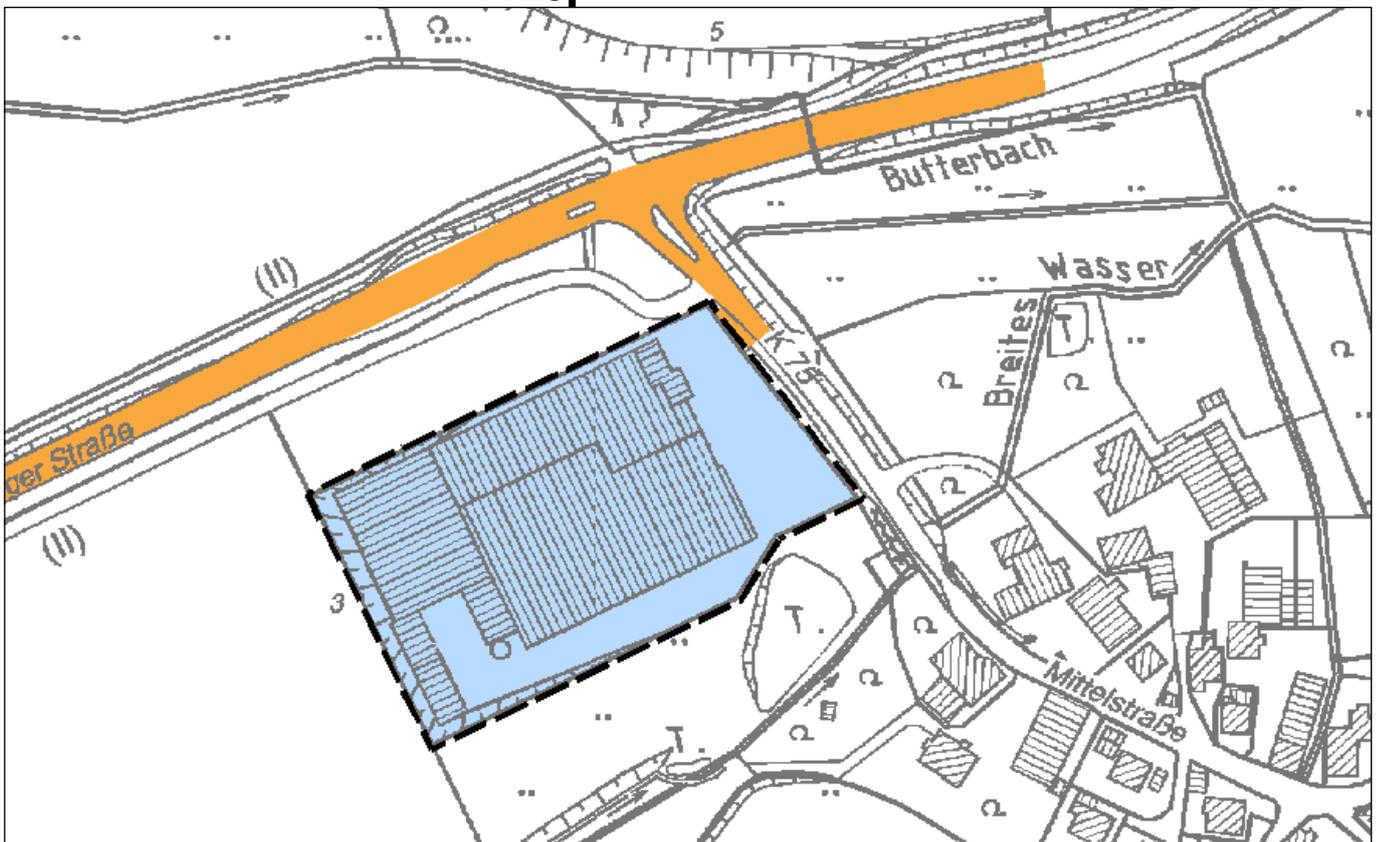


**Äußere Erschließung Hauptgebäude**

**Äußere Grundstückerschließung**

#### Zwischenfazit

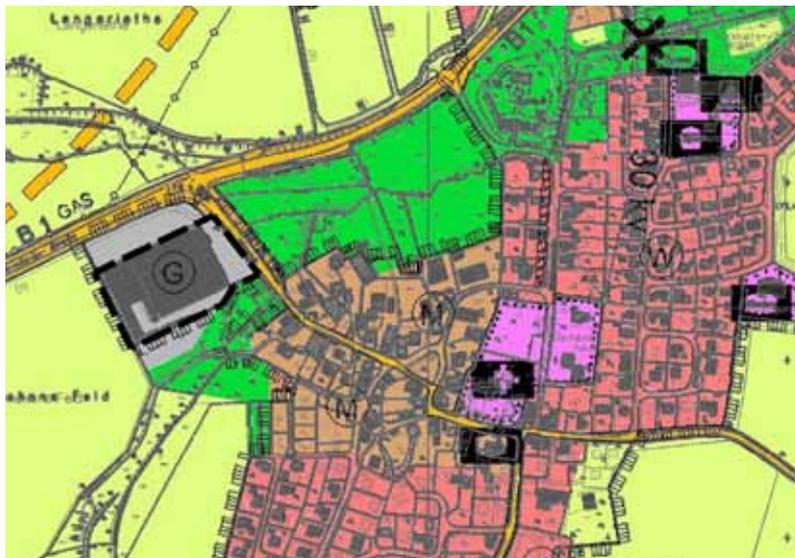
- Die Autobahn A 2 ist 42 km vom Standort entfernt, der Abstand zur Autobahn A 33 beträgt 33 km. Diese Distanzen sind als ungünstig zu bewerten.
- Kleinräumig ist die Erschließungssituation gut, da der Standort direkt an der B1 liegt und damit auf die Region ausgerichtet ist. Die Bundesstraße verbindet das Oberzentrum Paderborn mit dem Mittelzentrum Hameln in Niedersachsen.
- Die Erschließungssituation bleibt auch bei der geplanten Neutrassierung der B 1 (als Nordumgehung Herrentrup) grundsätzlich erhalten.
- Stellplätze sind in begrenzter Anzahl auf dem Grundstück vorhanden.
- Der Standort eignet sich gut für Gewerbe, das über eine stärkere Verkehrsfrequenz verfügt. Die B 1 ist gut ausgebaut, die Erschließungsstraße führt nicht durch eine Ortslage.
- Keine Veränderung oder Ergänzung der äußeren Grundstückerschließung für die Wiedernutzung erforderlich.



Bestandssituation - Standort  
Planungsrechtliche Situation

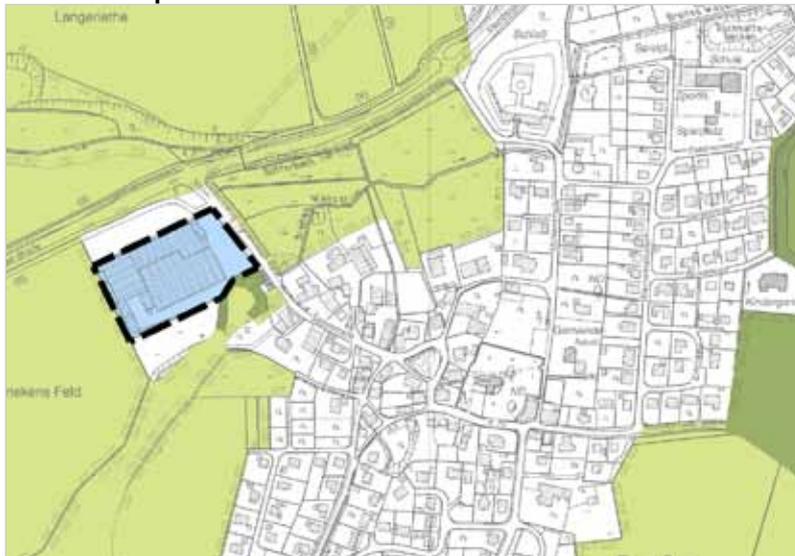


Regionalplan



Flächennutzungsplan

Landschaftsplan



Planungsrechtliche Situation	
Darstellung der Brache im Regionalplan	-
Darstellung der Brache im Flächennutzungsplan (FNP)	+
Darstellung der Brache in einem Bebauungsplan (B-Plan)	+
Umweltsituation	
Konflikte bzgl. Landschafts- schutz-, Naturschutz- oder FFH- Gebieten sowie Wasser-, Quellen-, Hochwasserschutzge- bieten	o
Darstellung der Brache im Landschaftsplan	o
Immissionskonflikte durch be- nachbarte Baugebiete gem. BauNVO	o
Kenzeichnung im Altlasten- kataster	+
Funktionaler Zusammenhang	
Nähe zu anderen Gewerbe- grundstücken / Gewerbe- standorten	-

**Demografischer Wandel und Handlungsoptionen**

Es wird ein mittelstarker Rückgang der Einwohnerzahl in der Stadt Blomberg und am Standort Reelkirchen prognostiziert.

Ein mögliches Ziel der örtlichen Entwicklung Reelkirchens ist die Reaktivierung der Brache für ein ortsnahes Angebot an Arbeitsmöglichkeiten. Hierfür ist der Erhalt und die Sicherung des Gewerbebestandes an der B 1 Bedingung.

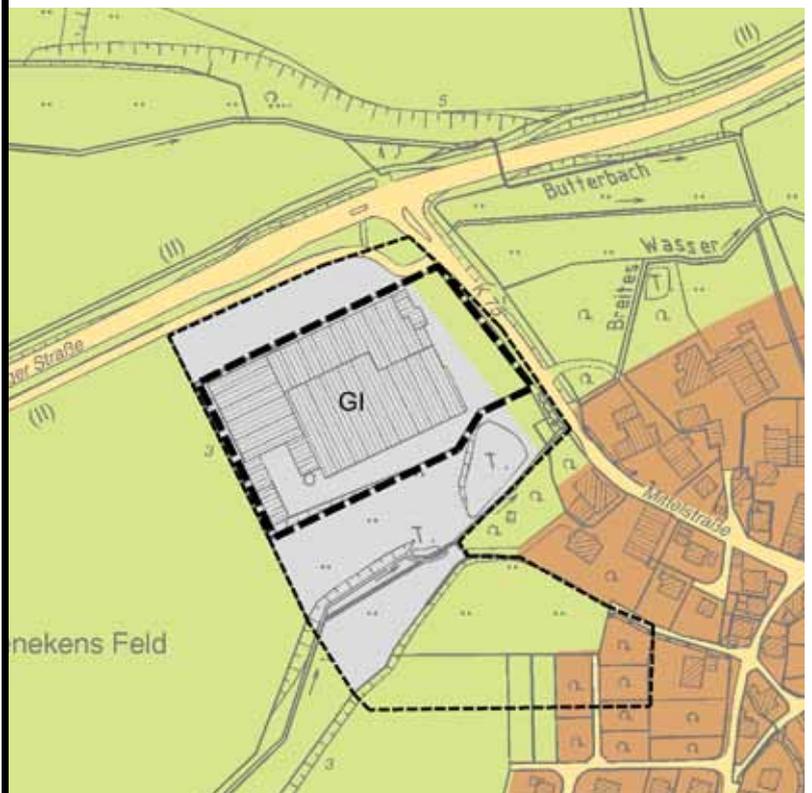
## Bestandssituation - Standort Planungsrechtliche Situation

- Regionalplan: Lage im Übergang zum Freiraum(schutz); Ortslage Reelkirchen nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt;
- Flächennutzungsplan: Darstellung als gewerbliche Baufläche; weniger als 100 m von einer Baufläche mit gemischter Nutzung entfernt (Baufläche mit einer geringeren Immissionsempfindlichkeit, Grünzone als Abstandspuffer);
- Bebauungsplan: Festsetzung als Industriegebiet;
- Natur- und Landschaftsschutz: Landschaftsschutzgebiet angrenzend an die Fläche;
- Lage im Ort: etwas abgerückt von der Ortslage, außerhalb der Siedlungsfläche.

### Zwischenfazit

- Bestehende planerische Rahmensetzungen erleichtern die Nachnutzung für den gewerblichen Bereich.
- Die regional eingebundene und gut wahrnehmbare Lage an der B 1 sollte für die Reaktivierung genutzt werden.
- Eignung der Fläche aufgrund der Größe und Erreichbarkeit für Nachfrager, die auf die Region als Markt abzielen. Dies trifft besonders für Nachnutzungen aus dem Bereich der Waren-Logistik und -Distribution zu.
- Die Konzeption für den Standort wird diese mögliche Nachfrage aufgreifen.

### Festsetzungen Bebauungsplan



## Chancen und Bindungen - Standort

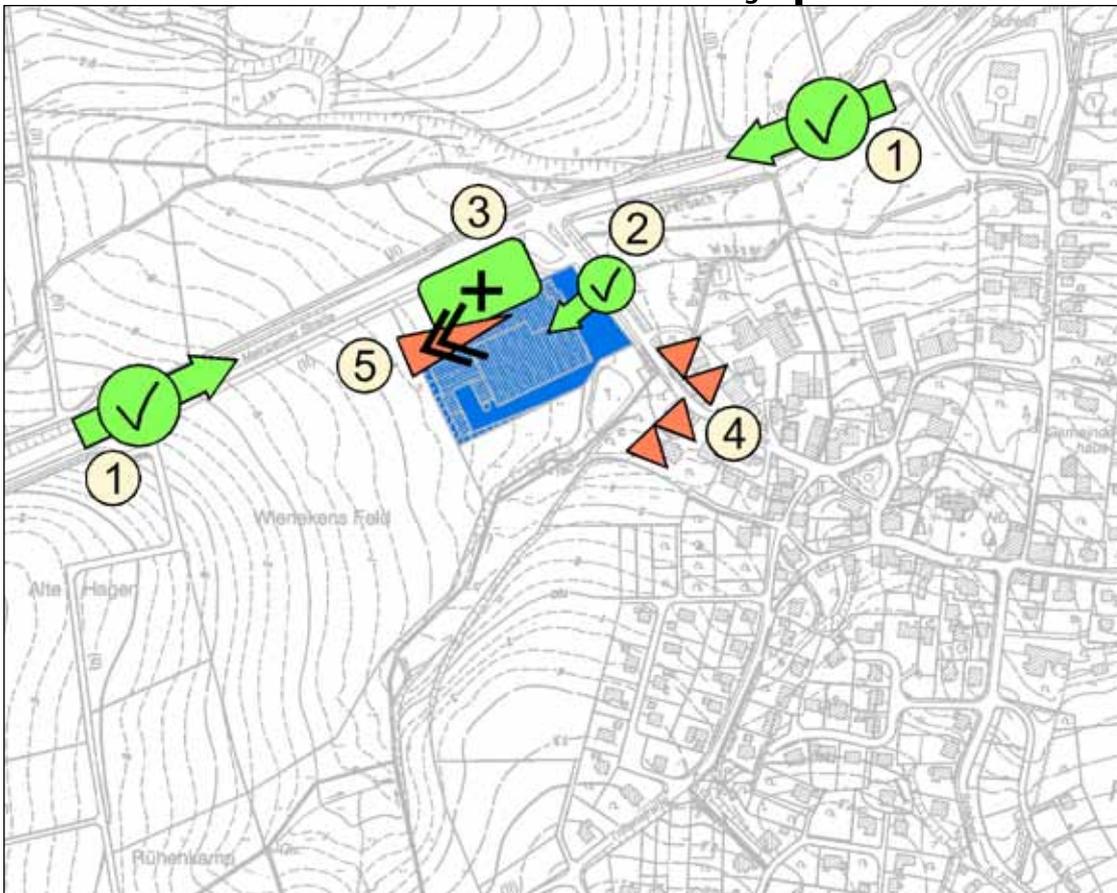


1. LKW-Erschließung des Grundstückes nicht störend und funktional gut.
2. Äußere Erschließung über Bundesstraße B 1 nicht störend und funktional gut.
3. Entwicklungsmöglichkeiten / Flächenreserven nach Nordwesten gemäß Flächennutzungsplan außerhalb des Grundstückes vorhanden.

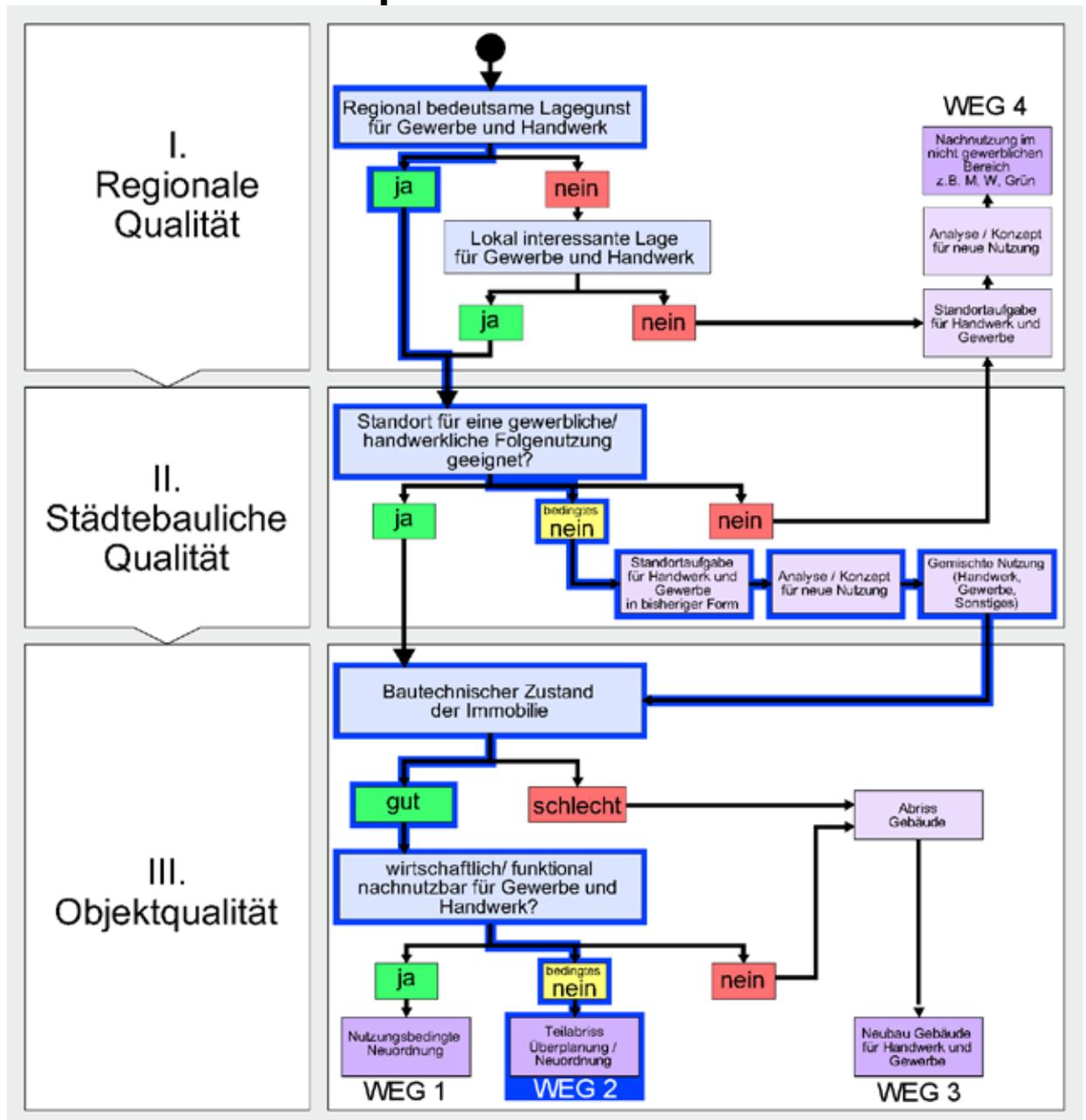


4. Wohnnutzung im Südosten kann zukünftige gewerbliche Ausnutzung einschränken.
5. Hängiges Gelände erschwert Erschließung der Flächenreserven außerhalb des Grundstückes.

## Chancen und Bindungen



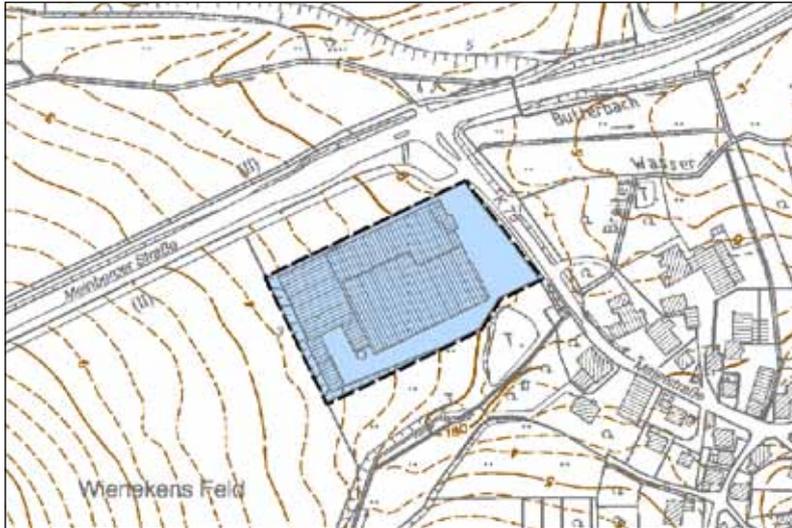
## Chancen und Bindungen - Standort Entscheidungsdiagramm



### Fazit Standort

- Aufgrund seiner regionalen und örtlichen Lage ist dieser Standort für gewerbliche Nachnutzungen geeignet, die eine gut wahrnehmbare Lage an einer höherrangigen Straße suchen.
- Für den Standort wird der Weg mit dem weitgehenden Erhalt des Standortes (Weg 2) formuliert. Es handelt sich um eine Fläche des Typ B - Brache mit Entwicklungspotential. Die Reaktivierung kann mit einem Strukturkonzept unterstützt werden, das die möglichen Nutzungen des zu erhaltenden Bestandes und die Neubebauungschancen aufzeigt.

## Bestandssituation - Objekt



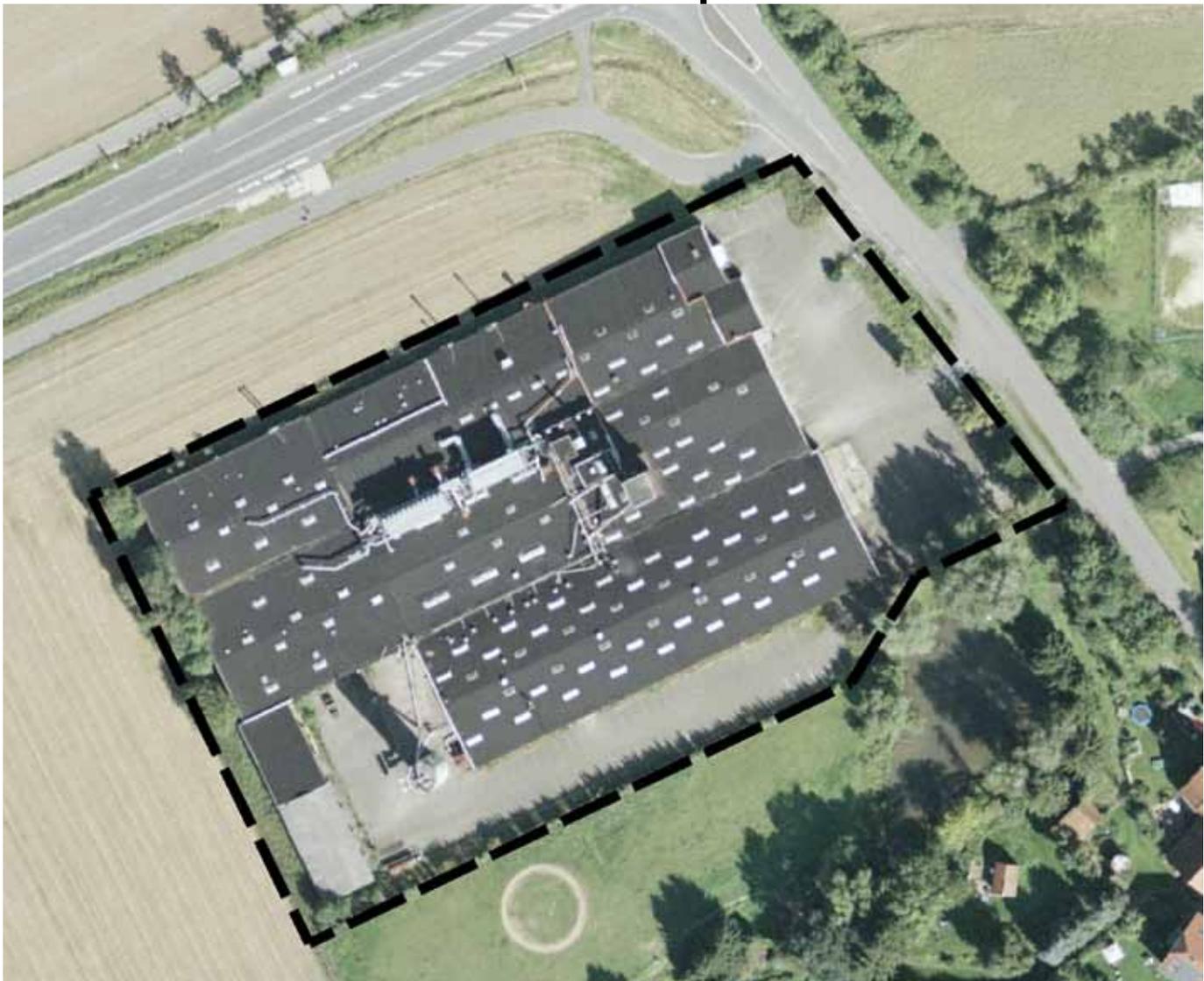
Topografische Situation

Luftbild - 1:1000

Möbelverarb. Betrieb mit Bürogebäude

**Standorthistorie**

- ? Neubau Werkshalle
- 1970 Neubau Trockenofen und Holzschuppen
- 1972 Erweiterung Produktionshalle
- 1975 Neubau Produktionshalle
- 1980 Betriebserweiterung
- 1982 Betriebserweiterung, Neubau Produktionshalle
- 1983 Errichtung Holzschuppen
- 1993 Errichtung Holzlager
- aktuell: Leerstand



## Bestandssituation - Objekt

### Bewertung Grundstück / Gebäude



**Blick von der B 1 auf das Grundstück**



**Blick von der B 1 auf das Grundstück**



**Blick von der B 1 auf das Grundstück**

**Toreinfahrt in das Gebäude**



<b>Außenanlagen</b>	
Grundstück erschlossen	ja
Lagerflächen vorhanden	ja
Stellplätze vorhanden	ja
Hof befestigt	ja, gepflastert
Grundstücksgröße	14.000 m <sup>2</sup>
Zustand Außenanlage	gut
Zu erwartende Altlasten	Keine Einträge im Altlastenkataster
<b>Gebäude</b>	
Baujahr	nicht bekannt
Bisherige Nutzung	holzverarbeitender Betrieb
Zahl d. Anbauten / Umbauten	8
Baujahr der Anbauten / Umbauten	zwischen 1970 und 1993
Letzte Nutzung	nicht bekannt
Leerstand seit letzter Nutzung	ja
Grundfläche Gebäude	8.300 m <sup>2</sup>
Zustand Gebäude	gut
Zustand Dach	gut, dicht
Gebäude	Gewerbehalle mit Holzspänebunker
Büro	zahlreiche Büroräume
Raumhöhe der Produktionshalle	3 m bzw. 4 m
Stützenbreite mindestens	10,40 m bzw. 22 m
Zustand sanitäre Einrichtungen	nicht bekannt
Baulicher Zustand gesamt	gut
Besonderheiten Produktionshalle z.B. Lastenaufzug	Holzspänebunker

# Bestandssituation - Objekt Nutzungen



Grundriss Erdgeschoss - 1:1000

Grundriss Obergeschoss - 1:1000



## Konzeption



	vorh. gewerbliche Bebauung
	gepl. gewerbliche Bebauung
	äußere Erschließung
	innere Erschließung
	Stellplätze
	Grünflächen
	Gehölze

## Lageplan 1:2000

## Fazit Konzeption

- Das Erscheinungsbild der Immobilie als Solitär am Ortsrand bleibt bestehen.
- Die Ausnutzbarkeit mit der planungsrechtlichen Rahmensezung (Industriegebiet) bleibt erhalten. Mit der Konzeption wird eine Struktur der Bebauung entwickelt, die eine zusätzliche, abschirmende Wirkung in Richtung auf die Ortslage entfaltet.
- Die nach der Konzeption vorgesehene Neuordnung der Gebäude auf dem Grundstück sieht die Schaffung von zusätzlichen Bewegungs- und Hofflächen für LKW und Verladevorgänge vor. Dies wird mit einem Teilabriss der vorhandenen Hallen und einer Neubebauung erreicht.
- Erweiterung der Bewegungs- und Hofflächen auf dem Grundstück verbessert die Nutzungsqualität und -attraktivität z. B. für Logistik und Distribution, ohne dass es zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von benachbarten Flächen außerhalb des Grundstückes kommt.



### B.4.3 Extertal - Silixen, Grundstück I

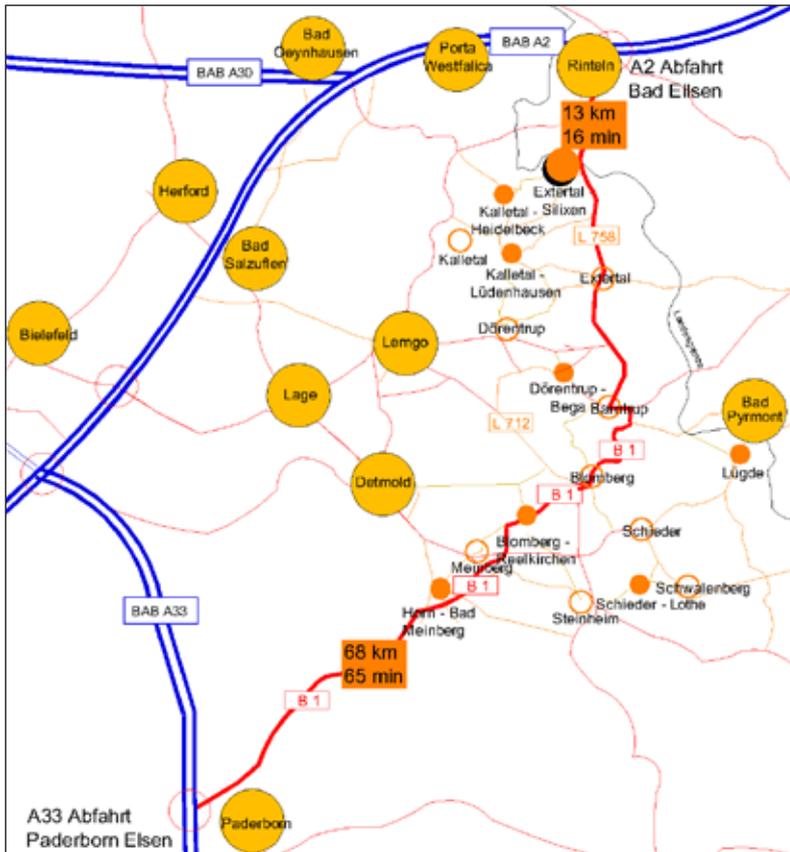


Erschließung durch Wohngebiet

Brache auf einer Fläche von 0,9 ha  
in der Ortslage Silixen  
zwischen Rinteln und Extertal



## Bestandssituation - Standort Äußere Erschließung

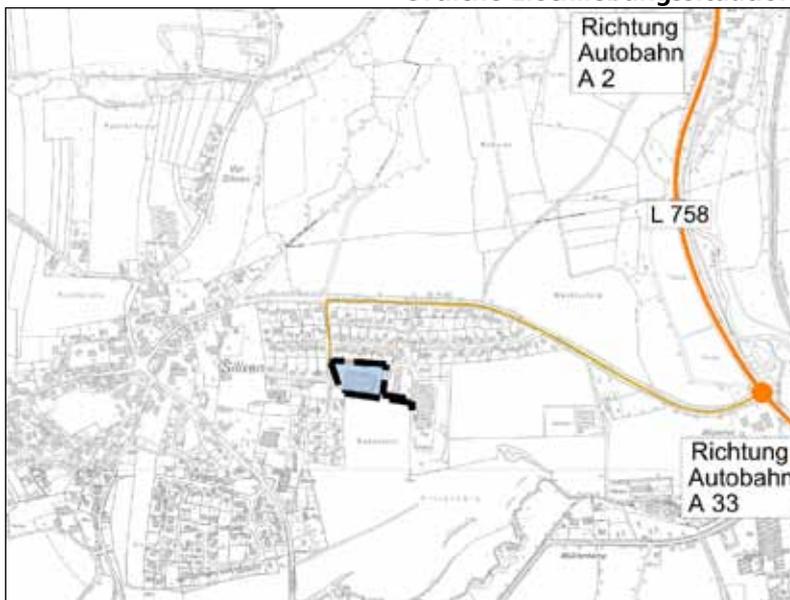


Regionale Erreichbarkeit

### Lage in der Region

Autobahnanschluss	+
Bundesstraße	o
Bahnlinie	-
<b>Lage im örtlichen Zusammenhang</b>	
Erschließung zur nächstgrößeren Straße	-
Keine Erschließungskonflikte, Erschließung führt durch welchen Gebietstyp?	-
Stellplatzsituation (Mitarbeiter, LKWs)	o

### Örtliche Erschließungssituation



## Bestandssituation - Standort

### Äußere Erschließung



Ansicht Gebäude

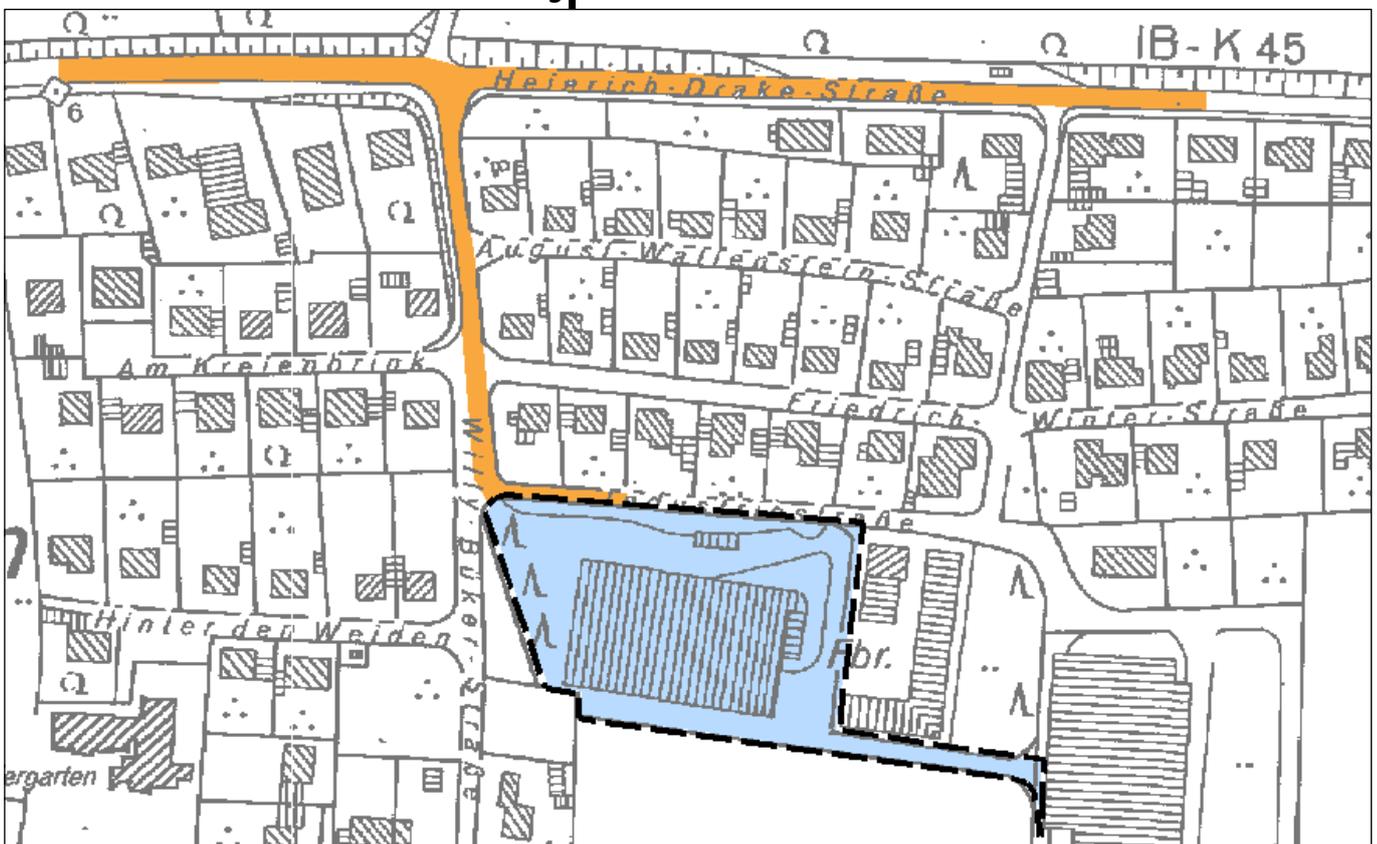


Äußere Erschließung Hauptgebäude

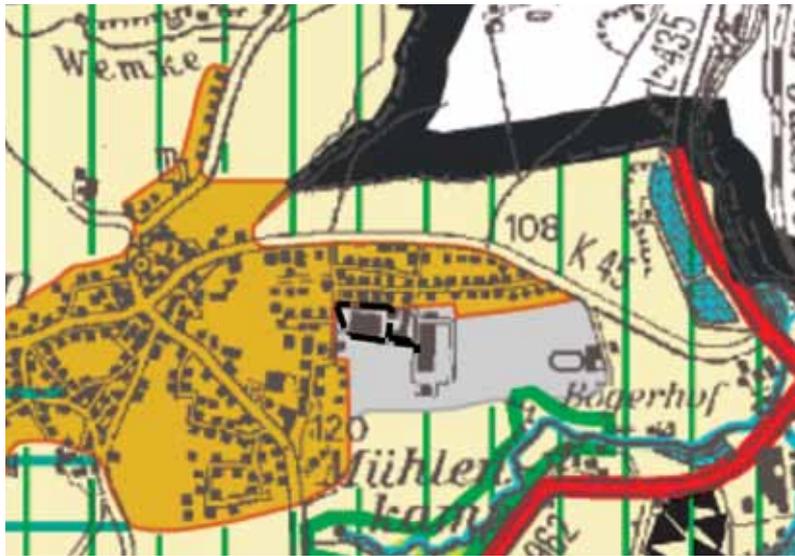
Äußere Grundstücksererschließung

### Zwischenfazit

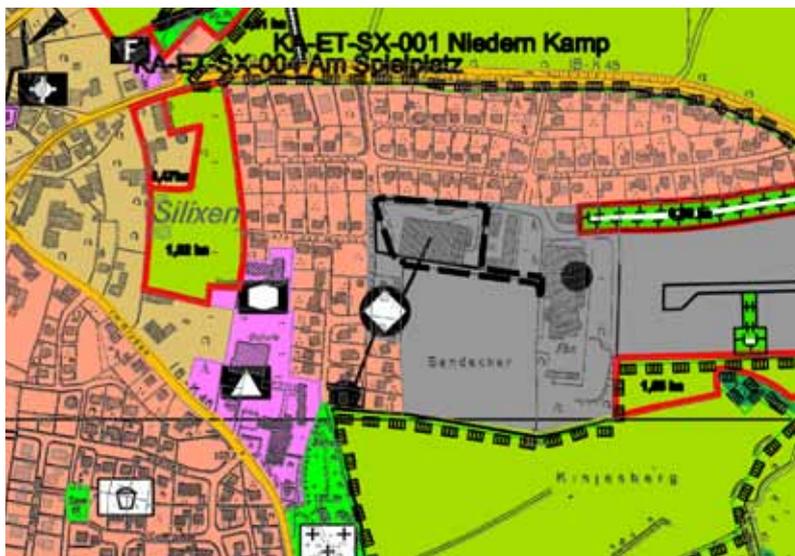
- Die großräumige Erschließung nach Norden zur Autobahn über die Landesstraße L 758 und die Bundesstraße B 238 ist günstig (12 km zur Autobahn A 2).
- Die kleinräumige Anbindung ist ungünstig. Die Brache liegt zwar in der Nähe der L 758, ist jedoch durch ein Wohngebiet erschlossen.
- Die Zufahrt durch das Wohngebiet an der Willy-Bücker-Straße ist sehr ungünstig. Die Straße ist mit Einbauten verkehrsberuhigt und geschwindigkeitsreduzierend ausgebaut. Bei einer Durchfahrt von Lastkraftwagen ist darüber hinaus mit Verkehrsimmissionskonflikten zu rechnen.
- Für eine gewerbliche Nachnutzung ist eine Veränderung der äußeren Grundstücksererschließung notwendig und geboten.



Bestandssituation - Standort  
Planungsrechtliche Situation

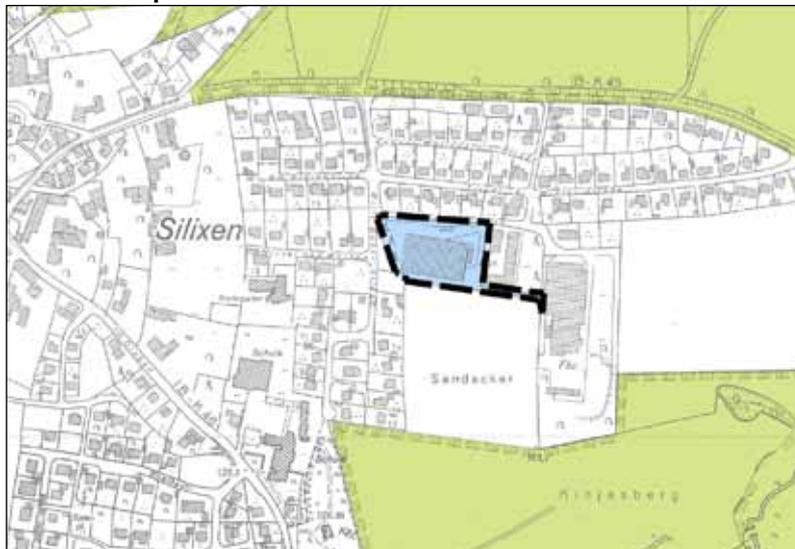


Regionalplan



Flächennutzungsplan

Landschaftsplan



Planungsrechtliche Situation	
Darstellung der Brache im Regionalplan	+
Darstellung der Brache im Flächennutzungsplan (FNP)	+
Darstellung der Brache in einem Bebauungsplan (B-Plan)	+
Umweltsituation	
Konflikte bzgl. Landschafts- schutz-, Naturschutz- oder FFH- Gebieten sowie Wasser-, Quellen-, Hochwasserschutzge- bieten	o
Darstellung der Brache im Landschaftsplan	+
Immissionskonflikte durch be- nachbarte Baugebiete gem. BauNVO	-
Kennzeichnung im Altlasten- kataster	+
Funktionaler Zusammenhang	
Nähe zu anderen Gewerbe- grundstücken / Gewerbe- standorten	+

**Demografischer Wandel und Handlungsoptionen**

Es wird ein stärkerer Rückgang der Einwoh- nerzahl der Kommune und damit am Stand- ort erwartet. Wichtiges Entwicklungsziel für Silixen ist die Sicherung der Wohnumfeld- und Wohnstandortqualität mit der Absicht der Stabilisierung der Einwohnerzahl.

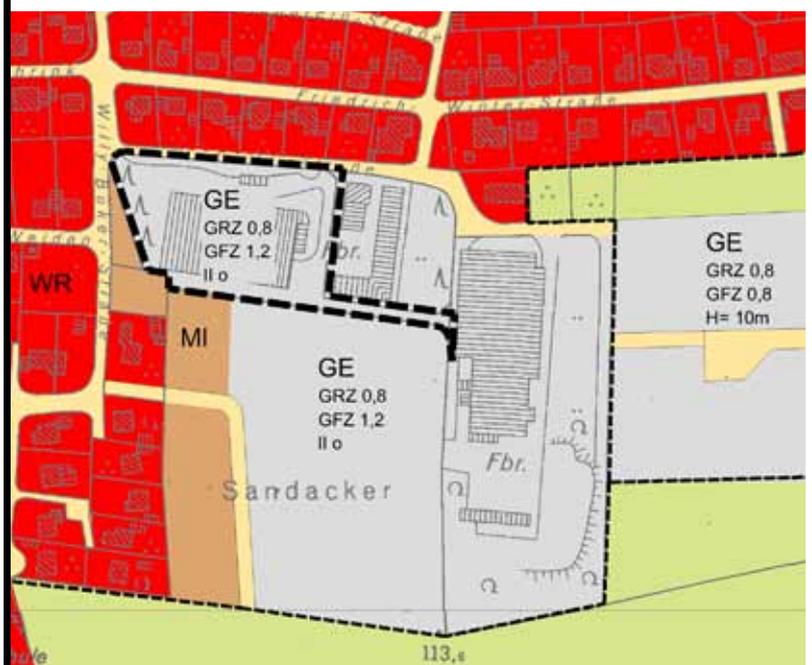
Dieses Ziel kann durch die Reduzierung von potenziellen Immissionskonflikten bei einer möglichen Wiedernutzung und die Verbes- serung des städtebaulichen Missstandes der leerstehenden Gewerbehalle unterstützt werden.

## Bestandssituation - Standort Planungsrechtliche Situation

- Regionalplan: Lage in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung legt gewerbliche Nachnutzung nahe; Ortsteil Silixen ist als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt;
- Flächennutzungsplan: Darstellung als Fläche für gewerbliche Nutzung; formuliert als Ziel die langfristige Nutzung der Brache und benachbarter Flächen als Gewerbebestandort;
- Bebauungsplan: Festsetzungen als Gewerbegebiet mit einer Ausnutzung von 0,8 bei der Grundflächenzahl (GRZ) und 1,2 bei der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie zwei Geschosse mit einer offenen Bauweise;
- Natur- und Landschaftsschutz: Landschaftsschutzgebiet weiter entfernt liegend;
- Es besteht zwar kein Eintrag in das Altlastenkataster, im Flächennutzungsplan ist die Fläche mit dem Symbol „Ablagerung“ gekennzeichnet;
- Lage im Ort: angrenzend an Wohnsiedlungsfläche.

### Zwischenfazit

- Die bestehenden planerischen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen legen die Nachnutzung durch Gewerbe nahe. Jedoch erfolgt die Erschließungssituation ausschließlich durch die Siedlung und das Wohngebiet. Die direkt anschließende Bebauung ist im Bebauungsplan als Reines Wohngebiet festgesetzt. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist hier, nach heutiger Sicht, eine ursprünglich vorhandene industrielle Nutzung nicht mehr zulässig und umsetzbar.
- Südlich angrenzend ist Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Erschließung müsste jedoch weiterhin durch die Willy-Bücker-Straße als Wohnstraße erfolgen. Zusätzlich sind Immissionsprobleme mit den benachbarten Nutzungen zu erwarten. Deswegen sieht die Gemeinde Extertal die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes weiter östlich des Standortes vor. Das dort geplante Gewerbegebiet, das nicht direkt an Wohnbebauung anschließt, erzeugt durch eine eigene Erschließung zur Landesstraße keine Verkehrsimmissionskonflikte.



Festsetzungen Bebauungsplan

## Chancen und Bindungen - Standort

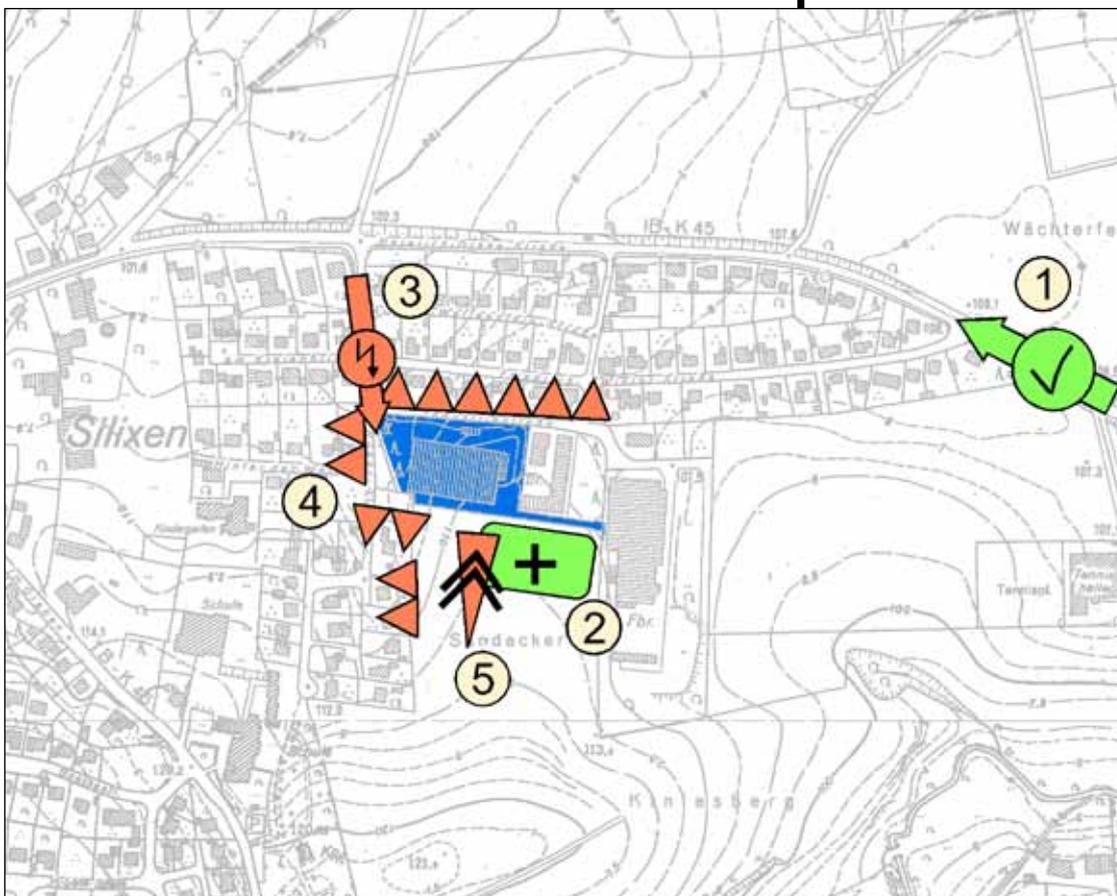


1. Äußere Erschließung bis Ortsteil Silixen funktional gut und nicht störend.
2. Erweiterungsmöglichkeiten außerhalb des Grundstückes nach Süden laut Flächennutzungsplan und Regionalplan.

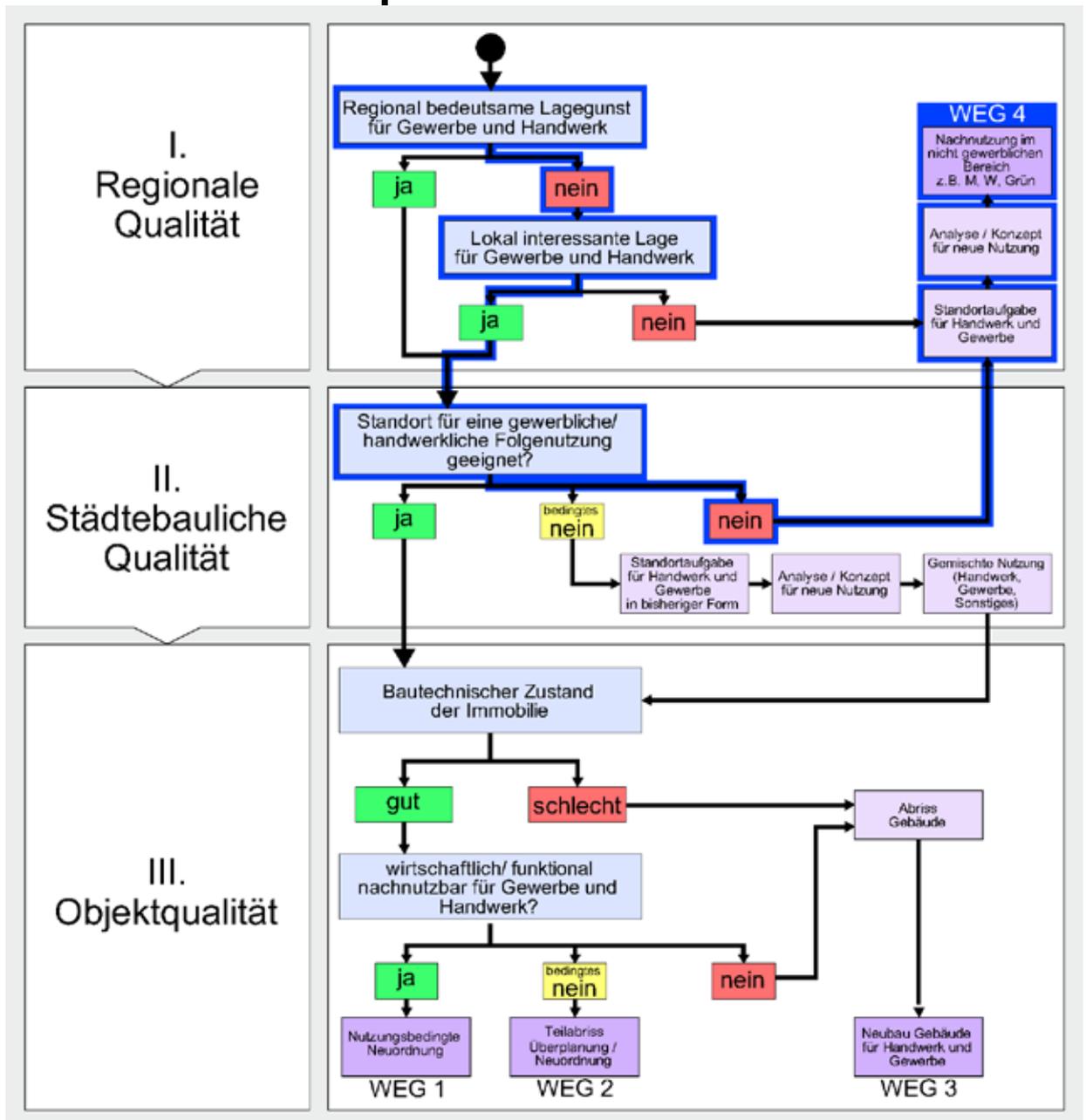


3. Äußere Erschließung durch Wohngebiet störend.
4. Benachbarte Wohnbebauung schränkt mögliche Reaktivierung mit gewerblicher Nachnutzung ein.
5. Hängiges Gelände erschwert Erweiterung nach Süden über das Grundstück hinaus.

## Chancen und Bindungen



## Chancen und Bindungen - Standort Entscheidungsdiagramm



### Fazit Standort

- Die Fläche ist regional wenig bedeutsam und wenig interessant für eine gewerbliche Nachnutzung aufgrund der Restriktionen durch das benachbarte Wohnen. Eine Reaktivierung kann nur mit Rücksicht auf die benachbarten Wohngebiete erfolgen.
- Aufgrund dieser Lage handelt es sich um eine Fläche, die dem Weg 4 - Rückbau und Neukonzeption für eine nicht gewerbliche Nachnutzung zugeordnet ist.

## Bestandssituation - Objekt



Topografische Situation

ehemaliges Kesselwerk

**Standorthistorie**

1958 Neubau

1961 Erweiterung

aktuell:

Leerstand (über einen langfristigen Zeitraum)

Luftbild - 1:2000



## Bestandssituation - Objekt

### Bewertung Grundstück / Gebäude



**Ansicht Gewerbeimmobilie**



**Ansicht Fassade**



**Blick von Süden (Willy-Bücker-Straße)**

**Zufahrt von Norden**



<b>Außenanlagen</b>	
Grundstück erschlossen	über Wohnstraße
Lagerflächen vorhanden	ja
Stellplätze vorhanden	wenige
Hof befestigt	ja, Betonplatten teilweise aufgebrochen
Grundstücksgröße	8.800 m <sup>2</sup>
Zustand Außenanlage	marode
Zu erwartende Altlasten	Keine Einträge im Altlastenkataster
<b>Gebäude</b>	
Baujahr	1958
Bisherige Nutzung	Kesselwerk
Zahl d. Anbauten / Umbauten	1
Baujahr der Anbauten / Umbauten	1961
Letzte Nutzung	nicht bekannt, sehr lange leerstehend
Leerstand seit letzter Nutzung	ja
Grundfläche Gebäude	3.000 m <sup>2</sup>
Zustand Gebäude	sehr schlecht, einsturzgefährdet
Zustand Dach	nach Inaugenscheinnahme nicht dicht
Gebäude	Produktionshalle
Büro	innenliegend
Raumhöhe der Produktionshalle	5 m
Stützenbreite mindestens	6,25 x 15 m
Zustand sanitäre Einrichtungen	schlecht
Baulicher Zustand gesamt	sehr hoher Sanierungsaufwand, einsturzgefährdet
Besonderheiten Produktionshalle z.B. Lastenaufzug	nein

# Bestandssituation - Objekt Nutzungen

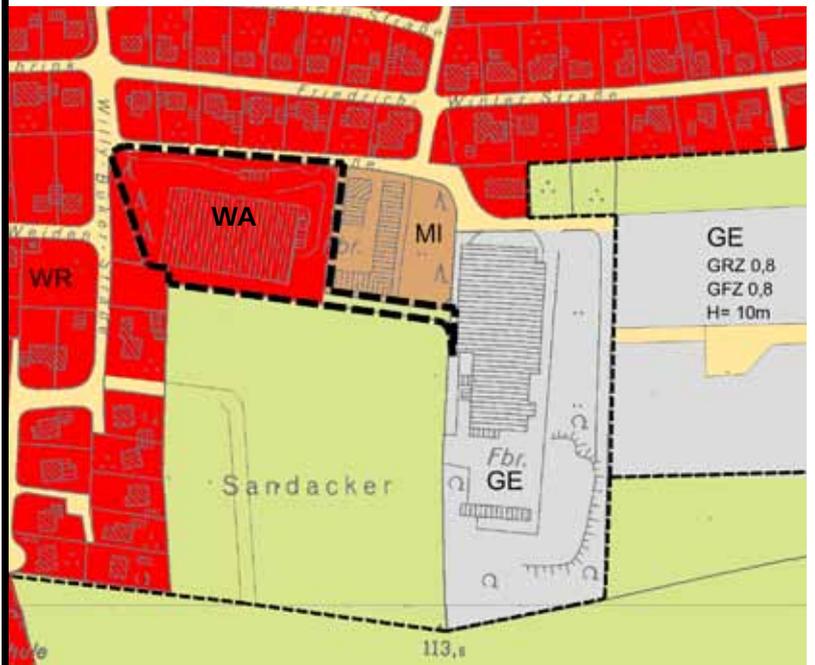


Grundriss Erdgeschoss - 1:1000

# Konzeption

## Konzeption Nutzungen

### Konzeption Änderung der Nutzungszuordnung



Aufgrund der zu erwartenden Immissionskonflikte mit dem benachbarten Wohnen bei einer Reaktivierung für gewerbliche Zwecke bedeutet die Konzeption „Wohnbaufläche“ für die Untersuchungsfläche und den südlich anschließenden Bereich eine Änderung ihrer Nutzungszuordnung. Die Brache selbst soll als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Der Zwischenbereich zum Untersuchungsgrundstück II im Osten ist als Mischgebiet vorgesehen und erfüllt so die Funktion eines Abstandspuffers zum östlich anschließenden Gewerbebestandort. Der Verbindungsweg zwischen Grundstück I und Grundstück II fällt weg und wird der südlich auf dem Sandacker vorgesehenen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft zugeschlagen. Damit wird zwischen dem Wohnbereich an der Willy-Bücker-Straße und dem östlich liegenden Gewerbebestandort eine entsprechende Abstandsfläche geschaffen, die eine bessere Ausnutzung der gewerblichen Baufläche dort möglich macht.

Hierdurch wird eine gewerbliche Baufläche im Umfang von rd. 3 ha zurückgenommen und für andere Zwecke genutzt (Wohnen, gemischte Nutzung, Fläche für die Landwirtschaft). Sie kann bei Vorlage des entsprechenden Bedarfes an anderer Stelle im Gemeindegebiet besser erschlossen und konfliktfreier ausgewiesen werden.

# Konzeption



Lageplan - 1:1000

- vorh. gewerbliche Bebauung
- gepl. gewerbliche Bebauung
- äußere Erschließung
- innere Erschließung
- Stellplätze
- Grünflächen
- Gehölze

## Konzeption

### Fazit Konzeption

- Keine Reaktivierung des Objektes aufgrund der verkehrlich, planungsrechtlich und gebäudetechnisch ungünstigen Rahmenbedingungen für eine gewerbliche Nachnutzung.
- Die Konzeption sieht die völlige Aufgabe des Standortes für Gewerbe u. ä. und eine neue Nutzung vor.
- Der nebenstehende Lageplan mit der Konzeption stellt die Möglichkeit für die Nachnutzung als Wohnbaufläche dar.



## B.4.4 Extertal - Silixen, Grundstück II

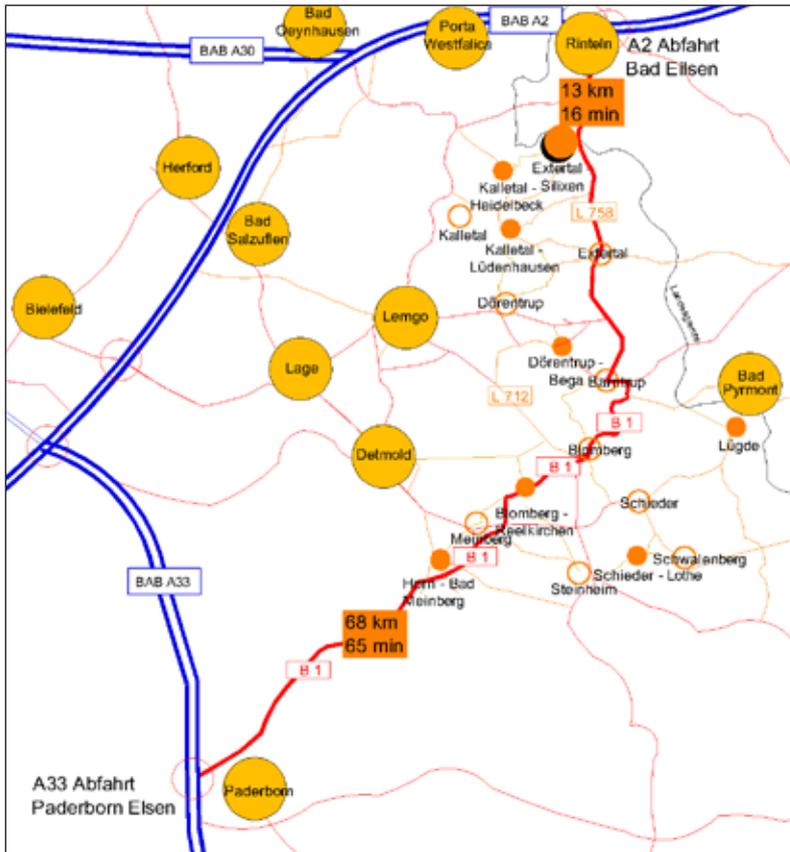


Lage am geplanten Gewerbegebiet

Brache auf einer Fläche von 1,8 ha  
in der Ortslage Silixen  
zwischen Rinteln und Extertal



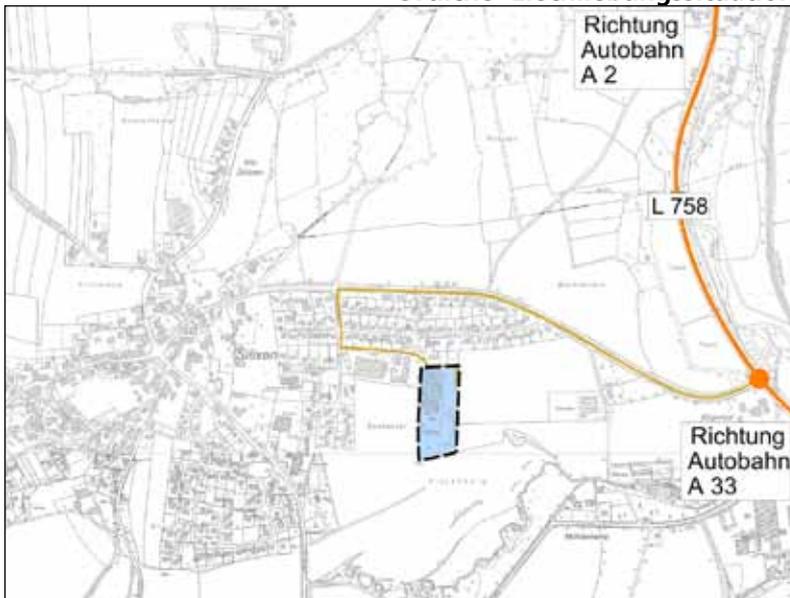
## Bestandssituation - Standort Äußere Erschließung



Regionale Erreichbarkeit

Lage in der Region	
Autobahnanschluss	+
Bundesstraße	o
Bahnlinie	-
Lage im örtlichen Zusammenhang	
Erschließung zur nächstgrößeren Straße	-
Keine Erschließungskonflikte, Erschließung führt durch welchen Gebietstyp?	-
Stellplatzsituation (Mitarbeiter, LKWs)	+

## Örtliche Erschließungssituation



## Bestandssituation - Standort

### Äußere Erschließung



Zufahrt zum Gebäude

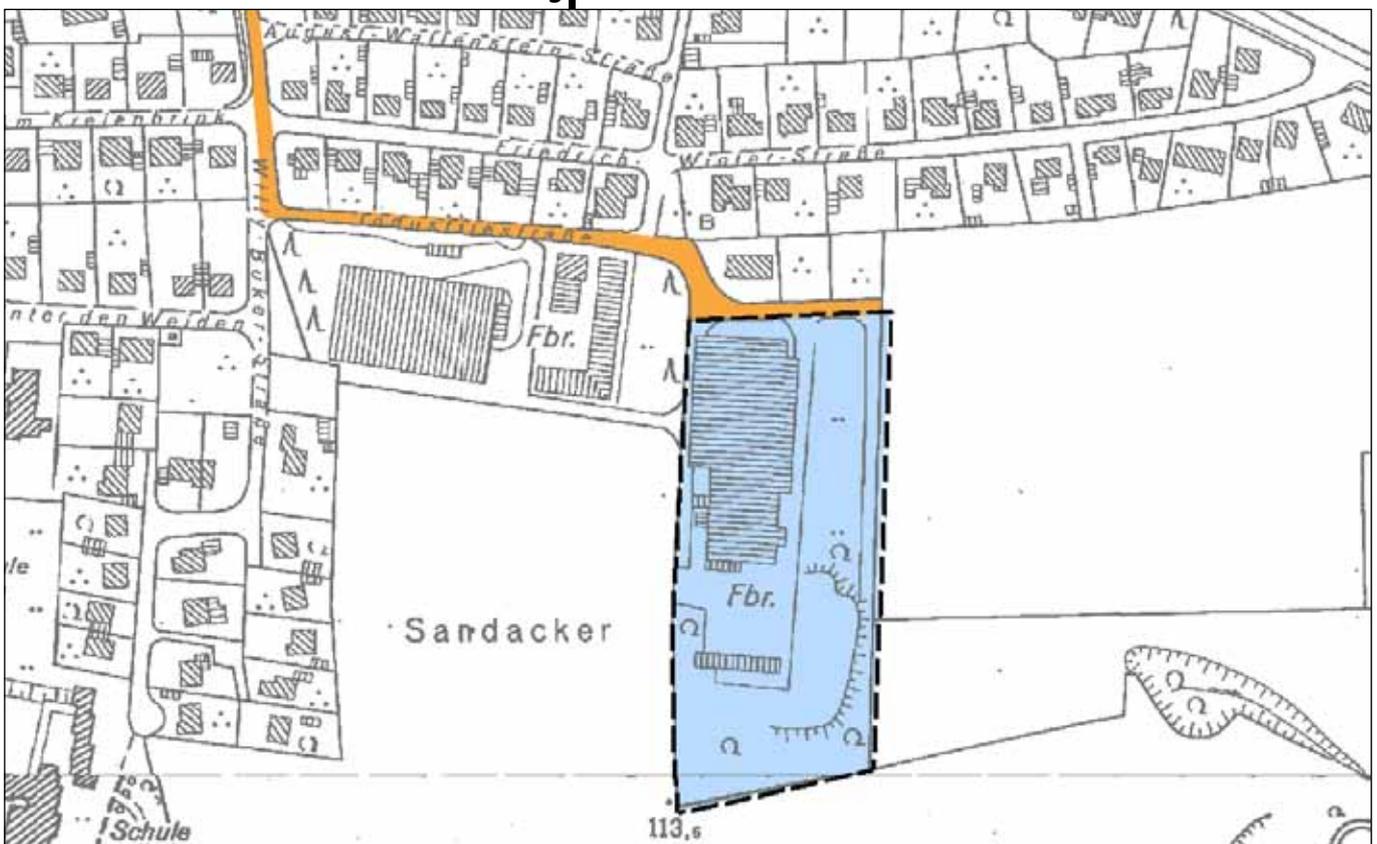


Seitenansicht Hauptgebäude

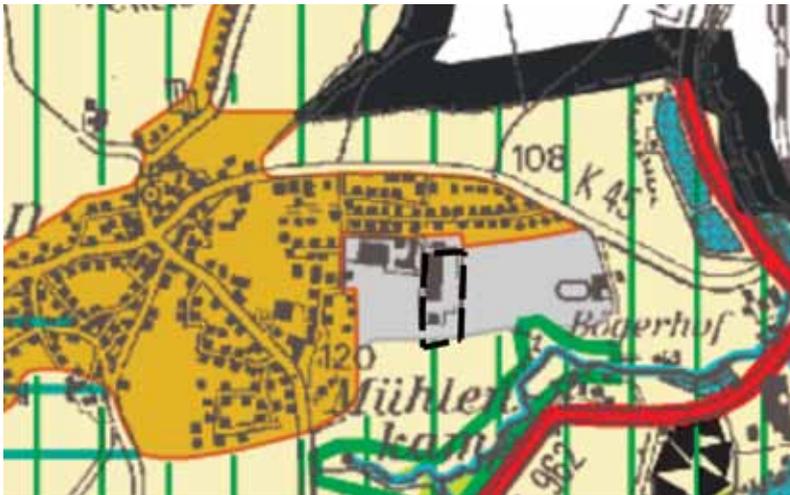
### Äußere Grundstückserschließung

#### Zwischenfazit

- Die großräumige Anbindung ist nach Norden zur Autobahn über die Landesstraße L 758 und die Bundesstraße B 238 günstig (12 km zur Autobahn A 2).
- Die kleinräumige Anbindung ist ungünstig. Die Brache liegt zwar in der Nähe der L 758, ist jedoch durch ein Wohngebiet erschlossen.
- Die Zufahrt durch das Wohngebiet an der Willy-Bücker-Straße ist sehr ungünstig. Die Straße ist mit Einbauten verkehrsberuhigt und geschwindigkeitsreduzierend ausgebaut. Bei einer Durchfahrt von Lastkraftwagen sind darüber hinaus stärkere Verkehrsimmissionskonflikte zu erwarten.
- Eine Veränderung bzw. Optimierung der äußeren Grundstückserschließung ist für die Wiedernutzung zwingend erforderlich.
- Im Osten der Immobilie ist ein neues Gewerbegebiet geplant. Zukünftig könnte eine Erschließung der Fläche über die dort vorgesehene Planstraße erfolgen.



Bestandssituation - Standort  
Planungsrechtliche Situation



Regionalplan



Flächennutzungsplan



Landschaftsplan

Planungsrechtliche Situation	
Darstellung der Brache im Regionalplan	+
Darstellung der Brache im Flächennutzungsplan (FNP)	+
Darstellung der Brache in einem Bebauungsplan (B-Plan)	+
Umweltsituation	
Konflikte bzgl. Landschafts- schutz-, Naturschutz- oder FFH- Gebieten sowie Wasser-, Quellen-, Hochwasserschutzge- bieten	o
Darstellung der Brache im Landschaftsplan	o
Immissionskonflikte durch be- nachbarte Baugebiete gem. BauNVO	-
Kennzeichnung im Altlasten- kataster	o
Funktionaler Zusammenhang	
Nähe zu anderen Gewerbe- grundstücken / Gewerbe- standorten	+

**Demografischer Wandel und Handlungsoptionen**

Es wird ein stärkerer Rückgang der Einwohnerzahl in der Gemeinde und damit am Standort der untersuchten Brache prognostiziert. Ein wichtiges Entwicklungsziel für Silixen ist daher die Sicherung der Wohnumfeld- und Wohnstandortqualität durch Reduzierung von Immissionskonflikten. Hierbei wird die Absicht verfolgt, die Attraktivität des Wohnstandortes Silixen zu steigern und eine Stabilisierung der Einwohnerzahl zu erreichen.

Darüber hinaus kann mit der bedarfsgerechten und gemeinsamen Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes im Osten und der Brachen ein nahes und ortsbezogenes Arbeitsplatzangebot geschaffen werden.

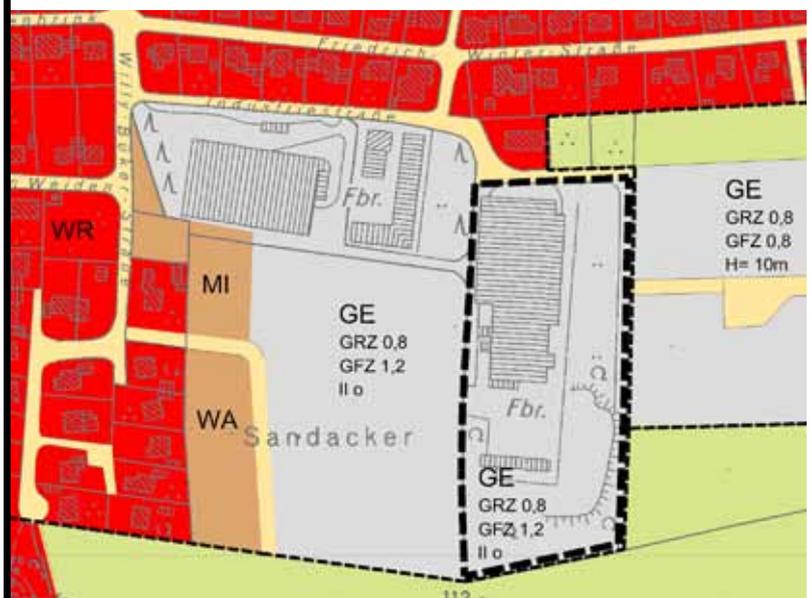
## Bestandssituation - Standort Planungsrechtliche Situation

- Regionalplan: Lage in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung legt gewerbliche Nachnutzung nahe; Ortsteil Silixen ist als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt;
- Flächennutzungsplan: Darstellung als Fläche für gewerbliche Nutzung; formuliert als Ziel die langfristige Nutzung der Brache und benachbarter Flächen als Gewerbebestandort;
- Bebauungsplan: Festsetzungen als Gewerbegebiet mit einer Ausnutzung von 0,8 bei der Grundflächenzahl (GRZ) und 1,2 bei der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie zwei Geschosse mit einer offenen Bauweise;
- Natur- und Landschaftsschutz: Landschaftsschutzgebiet im Süden angrenzend zur Fläche;
- Lage im Ort: am Rande der Siedlungsfläche.

### Zwischenfazit

- Die bestehenden planerischen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen legen eine gewerbliche Nachnutzung nahe. Die Erschließungssituation erfolgt zwar durch die Siedlungs- und Wohnlage. Mit der gemeinsamen Erschließung der Brache und der benachbarten geplanten Gewerbefläche ist jedoch eine Nachnutzung in dem genannten Bereich denkbar. Sie müsste weiterhin zu den nördlich liegenden Wohngebieten verträglich gestaltet werden.
- Mit dem geplanten Gewerbegebiet im Osten kann darüber hinaus ein funktionaler Zusammenhang hergestellt werden (z. B. als Erweiterungsflächen).
- Eine Nutzung der Brache für die weitergehende Erschließung der gewerblichen Vorhaltefläche im Westen (Flurbez. „Sandacker“) würde deren Ausnutzbarkeit einschränken und die Fläche zerschneiden. Hier ist abzuwägen, ob eine Entwicklung der Fläche „Sandacker“ vor dem Hintergrund der möglichen Konfliktsituation mit der benachbarten Wohnnutzung weiter verfolgt werden soll. Es wird zwar weiterhin eine gewerbliche Fläche als Reserve vorgehalten, jedoch mit der Zerschneidung der Brache durch die Erschließung eine ähnlich große Fläche in ihrer Reaktivierung eingeschränkt.

### Festsetzungen Bebauungsplan



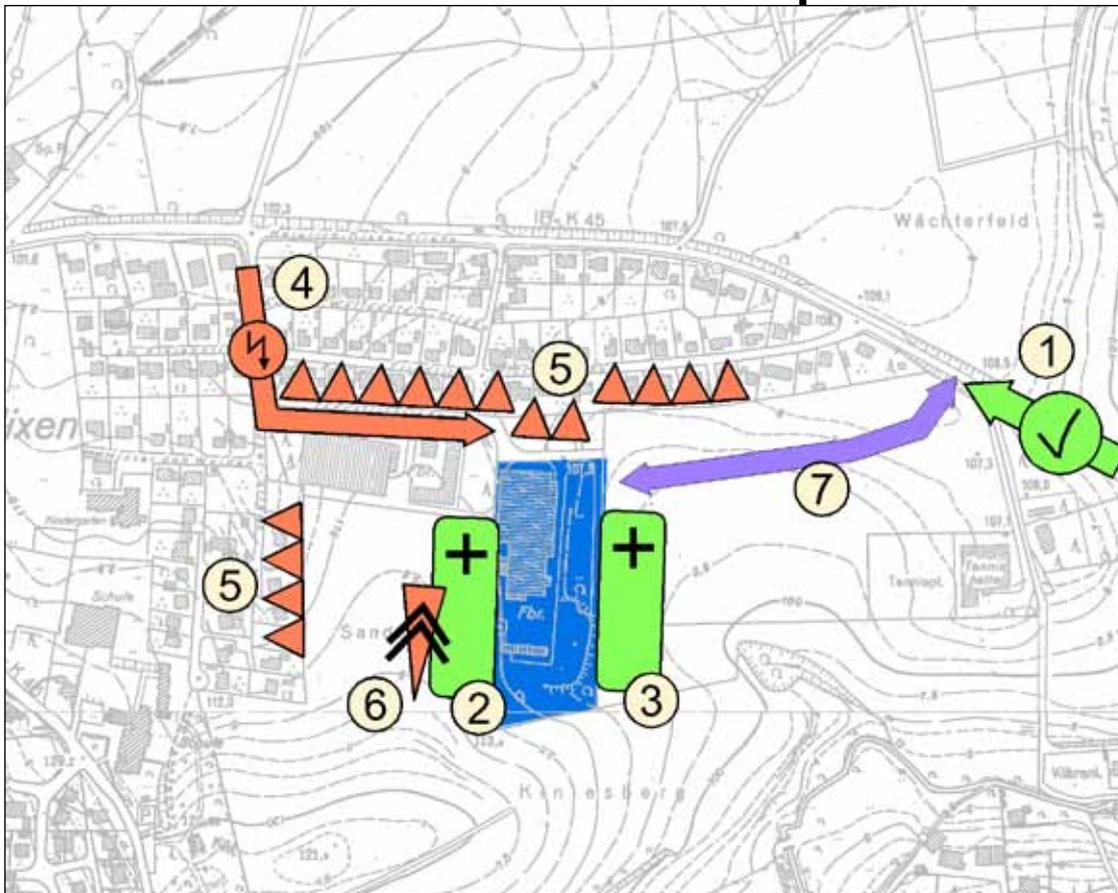
## Chancen und Bindungen - Standort



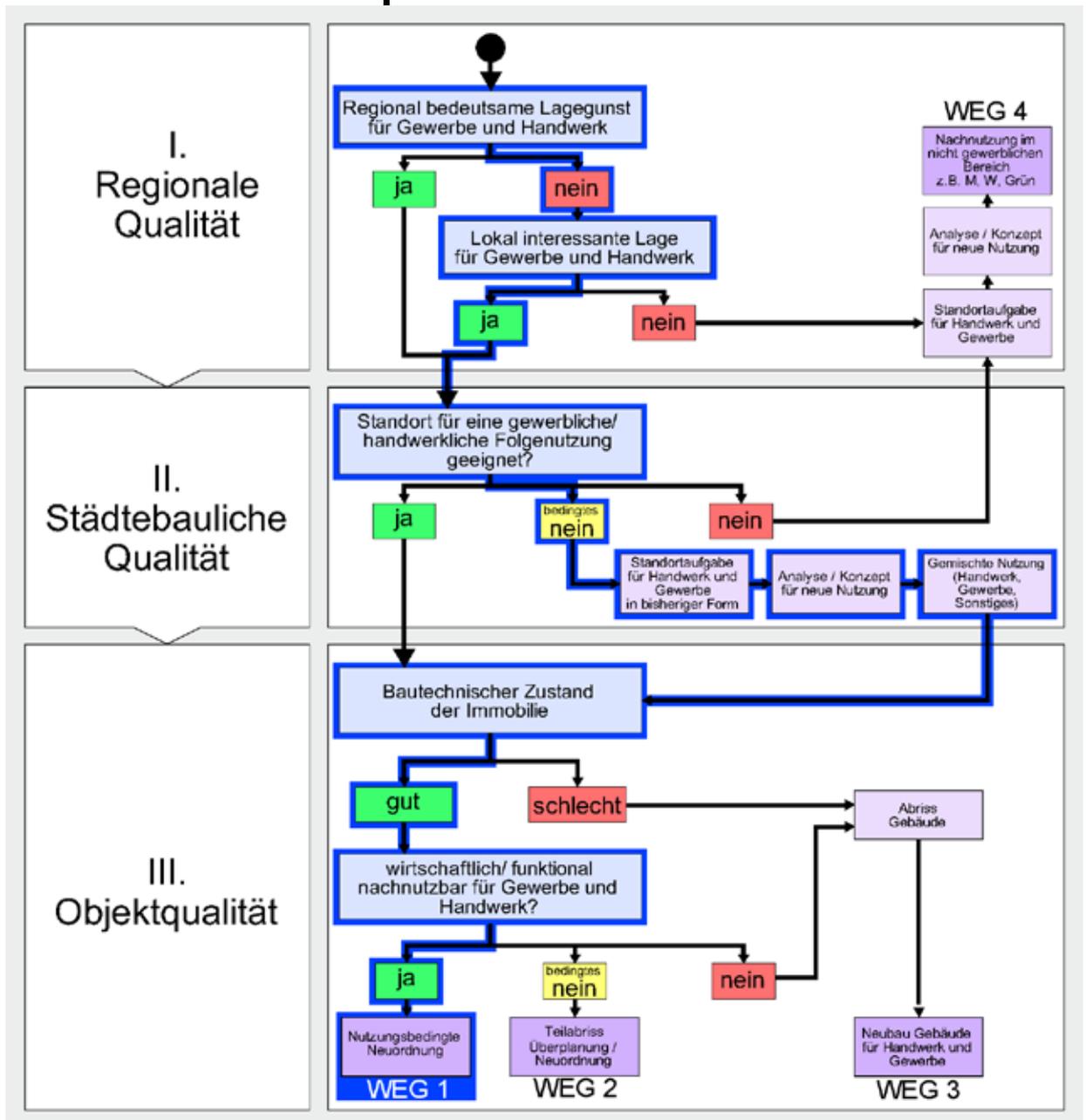
1. Äußere Erschließung bis Ortsteil Sili-  
xen funktional gut und nicht stö-  
rend.
2. Bestehende Erweiterungsmöglich-  
keiten außerhalb der Brache nach  
Westen laut Flächennutzungsplan.
3. Erweiterungsmöglichkeiten nach  
Osten über das Grundstück hinaus  
gemäß rechtskräftigem Bebauungs-  
plan.
7. Optionale neue Erschließung von  
Osten löst Erschließungsprobleme.



4. Äußere Erschließung durch Wohn-  
gebiet störend.
5. Benachbarte Wohnbebauung  
schränkt gewerbliche Ausnutzung  
ein.
6. Hängiges Gelände erschwert Erwei-  
terung nach Süden auf dem Bra-  
chengrundstück.



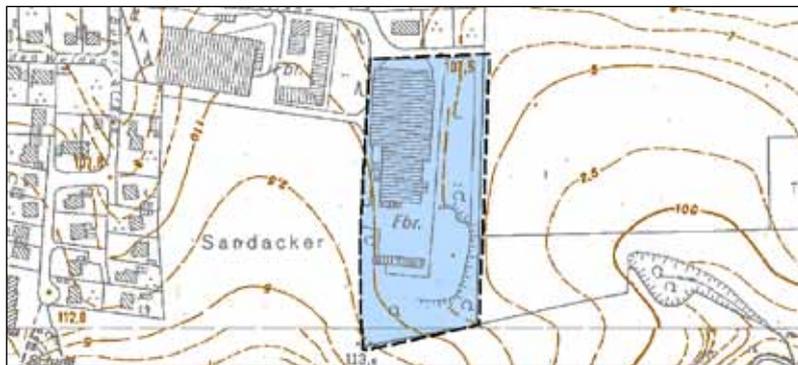
## Chancen und Bindungen - Standort Entscheidungsdiagramm



### Fazit Standort

- Die Brache verfügt über eine nachgeordnete regionale Lage, ist jedoch lokal interessant für eine gewerbliche Nachnutzung. Der Standort ist für Gewerbe geeignet, wenn die benachbarte Wohnnutzung beachtet wird. Eine Neuordnung durch Teilung der vorhandenen Halle ist möglich.
- Es handelt sich um eine Fläche mit dem Weg des weitgehenden Erhaltes der vorhandenen Bebauung, aber mit einer nutzungsbedingten Neuordnung (Weg 1). Aufgrund der Möglichkeit der optimierten Erschließung besitzt sie Entwicklungspotential, bedarf jedoch der Hilfestellung bei der Reaktivierung (Typ B).
- Wenn die neue Erschließung über das zu entwickelnde Gewerbegebiet nicht realisiert wird, ist eine dem Grundstück I in Silixen vergleichbare Bewertung vorzunehmen.

## Bestandssituation - Objekt



Topografische Situation

Möbelproduktion, später Produktionsbetrieb für Wärmetechnik

**Standorthistorie**

1958 Neubau

1980 Nutzungsänderung

aktuell:

Zwischennutzung als (Unter)Stellfläche für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge

Luftbild - 1:2000



## Bestandssituation - Objekt

### Bewertung Grundstück / Gebäude



**Nördliche Hallenfassade**



**Zufahrt Kopfbau, südliche Halle**



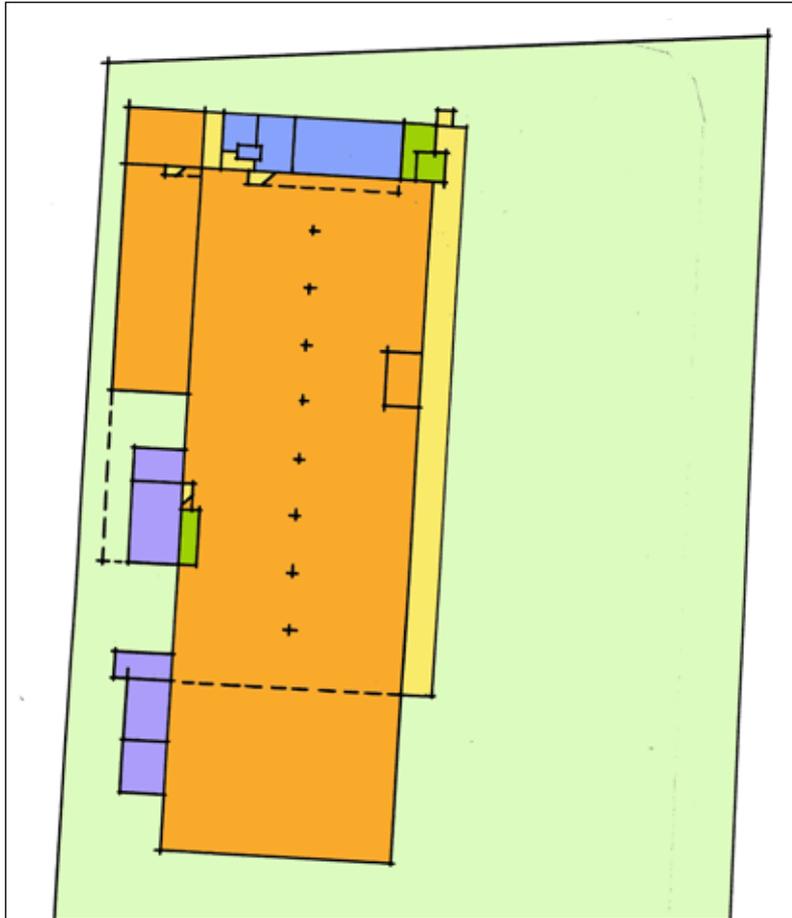
**Blick in die östliche Halle**

**Blick in die westliche Halle**



<b>Außenanlagen</b>	
Grundstück erschlossen	über Wohnstraße
Lagerflächen vorhanden	ja
Stellplätze vorhanden	ja
Hof befestigt	ja, gepflastert
Grundstücksgröße	1,8 ha
Zustand Außenanlage	gut
Zu erwartende Altlasten	Altlasten können nach dem Kataster nicht ausgeschlossen werden
<b>Gebäude</b>	
Baujahr	1958
Bisherige Nutzung	Möbelfabrik, später Firma für Wärmetechnik
Zahl d. Anbauten / Umbauten	1
Baujahr der Anbauten / Umbauten	1980
Letzte Nutzung	aktuelle Zwischennutzung
Leerstand seit letzter Nutzung	keine
Grundfläche Gebäude	4.000 m <sup>2</sup>
Zustand Gebäude	kaputte Fenster, Vandalismus in den Büroräumen
Zustand Dach	größtenteils dicht
Gebäude	Werkhalle
Büro	vorhanden
Raumhöhe der Produktionshalle	6 m
Stützenbreite mindestens	30 m
Zustand sanitäre Einrichtungen	schlecht
Baulicher Zustand gesamt	hoher Sanierungsaufwand
Besonderheiten Produktionshalle z.B. Lastenaufzug	Kranbahn

# Bestandssituation - Objekt Nutzungen



- Erschließung
- Produktion Werkstatt
- Lagerung
- Verwaltung
- Personalbereiche
- Technik Entsorgung
- Ausstellung
- Wohnen
- Nebengebäude
- Freiflächen
- Nachbargebäude

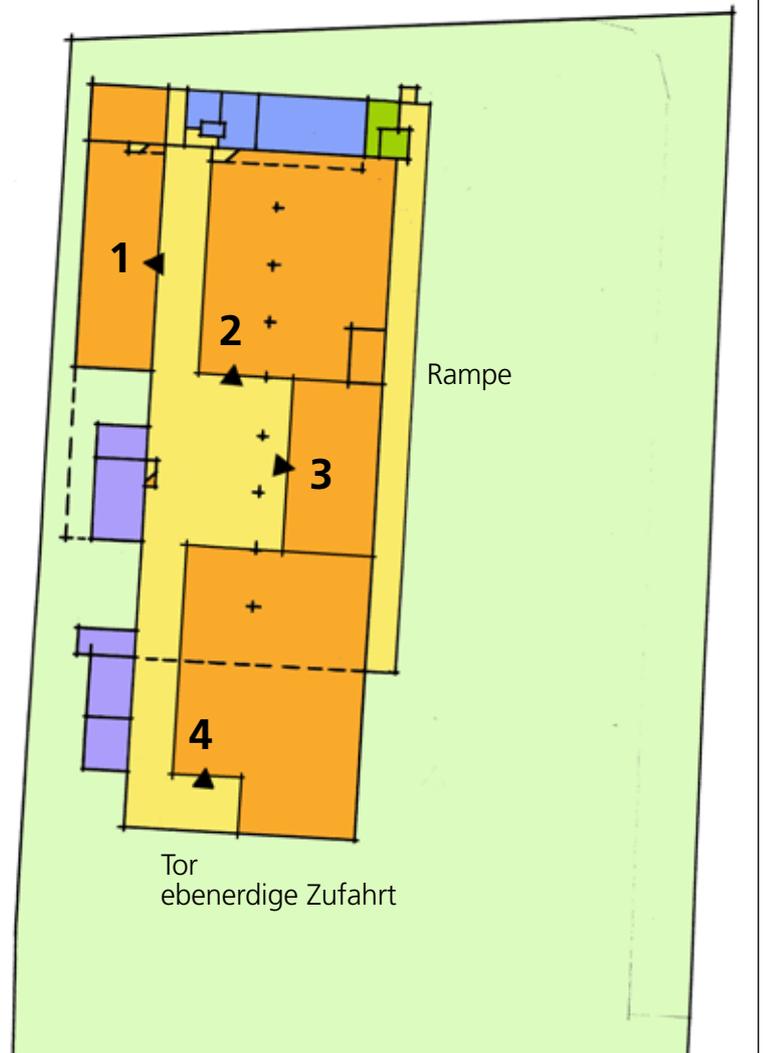
Grundriss Erdgeschoss - 1:1000

Grundriss Obergeschoss - 1:1000



## Konzeption Nutzungen

**Grundriss EG - 1:1000**  
**Neuordnung**  
**vier Nutzungseinheiten**



Die vorhandene Gebäudestruktur im Grundriss und im Aufriss sowie die Bausubstanz, die im Rahmen der Gebäudeneuordnung zu modernisieren ist, erlauben eine gewerbliche Nachnutzung.

Aufgrund des großzügigen Flächenangebotes und der örtlichen Nachfragen nach kleineren Einheiten sieht das hier dargestellte Konzept vier unterschiedlich große Nutzungseinheiten mit einer internen Erschließungszone vor, von der auch die den Nutzungen zugeordneten Infrastrukturen, wie Personalbereich, Verwaltung, Technik, usw. erreicht werden.

Ergänzend zu der heutigen, ebenerdigen Zufahrt werden aufgrund der Gebäudestruktur keine weiteren Zufahrtsmöglichkeiten vorgeschlagen.

Konzeption



Lageplan - 1:1000

## Konzeption

	vorh. gewerbliche Bebauung
	gepl. gewerbliche Bebauung
	äußere Erschließung
	innere Erschließung
	Stellplätze
	Grünflächen
	Gehölze

### Fazit Konzeption

- Die Bausubstanz und der bautechnische Zustand der Immobilie ist sanierungsbedürftig. Zusätzlich verschlechtert Vandalismus das Erscheinungsbild. Die Eignung für gewerbliche Nutzungen ist jedoch durch die Hallenhöhe besonders gegeben (mit LKW befahrbar).
- Durch die innere Struktur der Halle und dem vorhandenen Erweiterungspotential auf dem Grundstück sind verschiedene Nachnutzungen denkbar.
- Die konfliktbehaftete Erschließungssituation kann durch eine gemeinsame Erschließung mit dem geplanten Gewerbestandort östlich der Brache verbessert werden. Dies berücksichtigt die Konzeption zur Neuordnung.

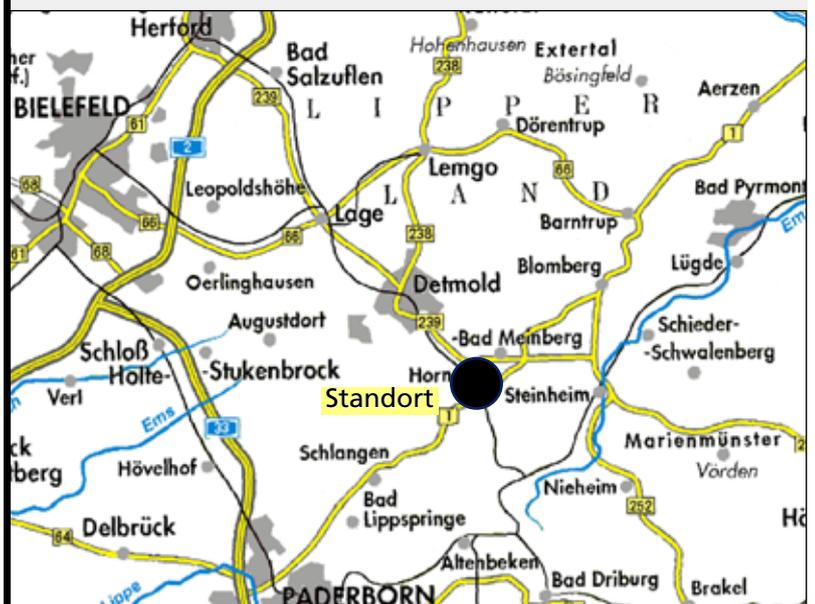


## B.4.5 Horn-Bad Meinberg, Horn

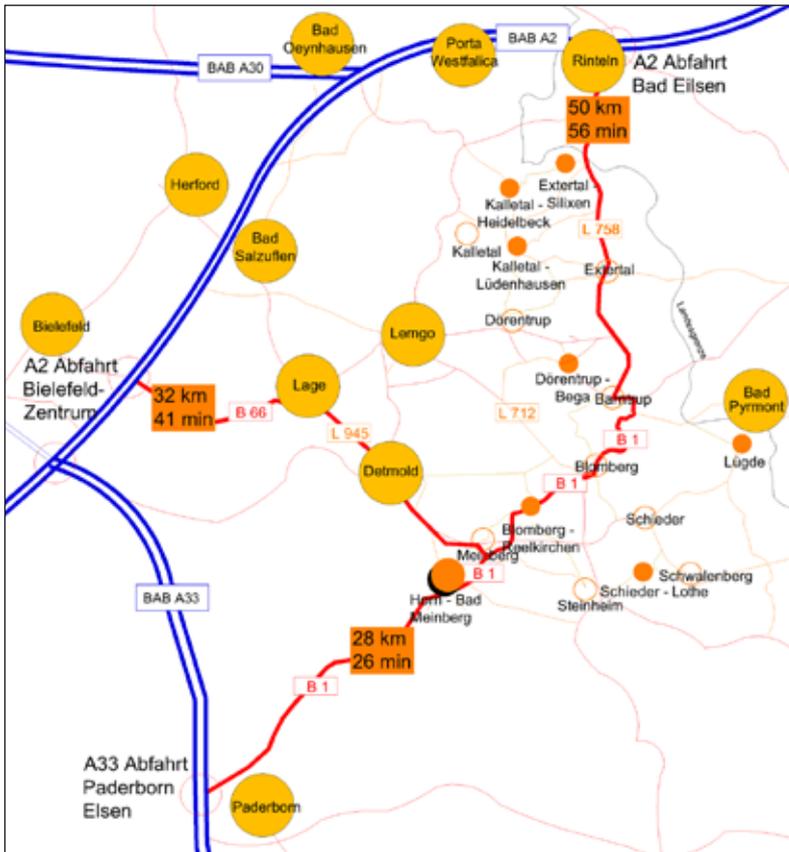


Großer Hallenkomplex

Brache auf einer Fläche von rd. 5,7 ha  
und 0,6 ha für Stellplatzanlage  
am nordöstlichen Rand der Ortslage Horn  
südöstlich des Industriebetriebes Hornitex



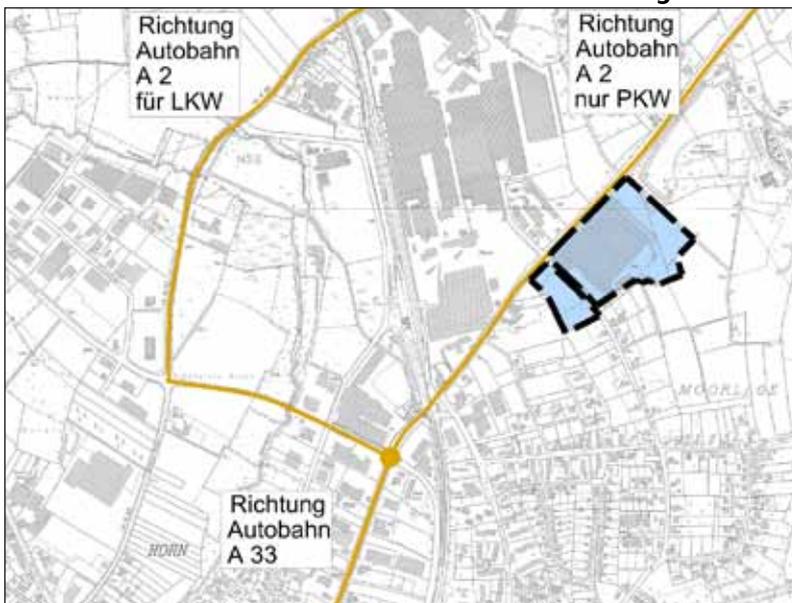
## Bestandssituation - Standort Äußere Erschließung



Regionale Erreichbarkeit

Lage in der Region	
Autobahnanschluss	-
Bundesstraße	o
Bahnlinie	o
Lage im örtlichen Zusammenhang	
Erschließung zur nächstgrößeren Straße	o
Keine Erschließungskonflikte, Erschließung führt durch welchen Gebietstyp?	o
Stellplatzsituation (Mitarbeiter, LKWs)	+

## Örtliche Erschließungssituation



## Bestandssituation - Standort

### Äußere Erschließung



Zufahrt und Stellplätze vor dem Gebäude

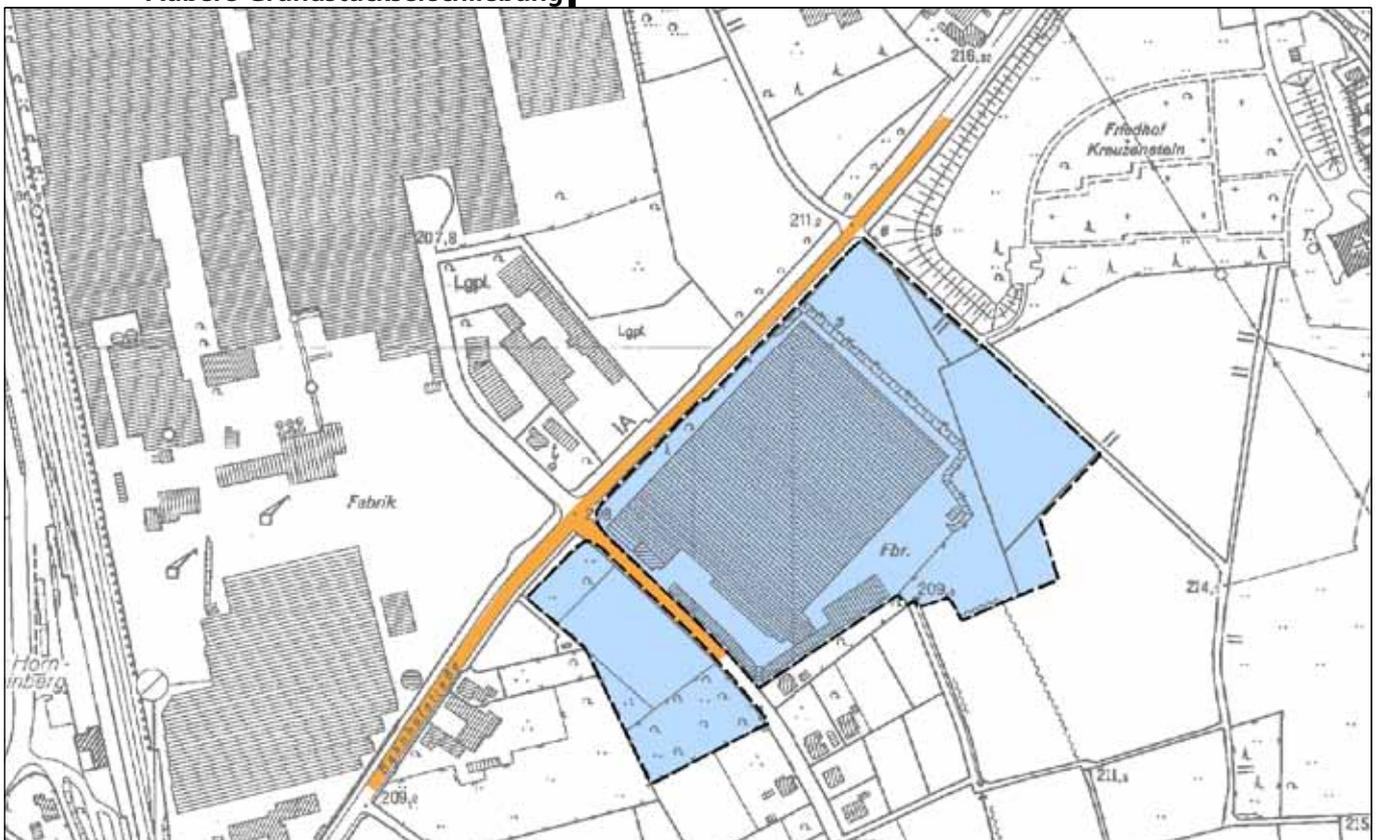


Hofffläche und Umfahrt Gebäude

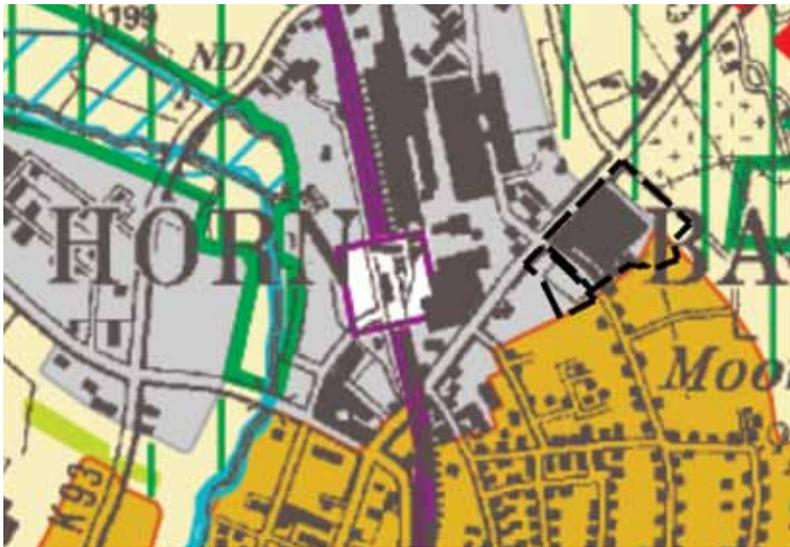
Äußere Grundstückserschließung

#### Zwischenfazit

- Autobahnanschlussmöglichkeiten sind mit 28 km zur A 33 und 32 km zur A 2 sehr weit entfernt.
- Das Grundstück liegt an der ehemaligen B 1, die heute eine innerstädtische Erschließungsfunktion besitzt; zur neuen B 1 besteht eine weniger günstige Erschließung, da die Ortslage durchfahren werden muss.
- Richtung Bad Meinberg (nach Nordosten) ist die Durchfahrt von Lastkraftwagen auf der Bahnhofstraße nicht zulässig.
- Nördlich der Brache ist die Bundesstraße B 239n in Planung und führt über den nördlichen, nicht bebauten Teil des Grundstückes.
- Für die Bundesstraße B 239n ist keine Anschlussstelle zur Bahnhofstraße geplant. Ein möglicher Anschluss könnte jedoch die Nachnutzung fördern und die Nachfrage für die Fläche erhöhen.
- Keine Veränderung oder Ergänzung der Grundstückszufahrt für die Wiedernutzung erforderlich.



## Bestandssituation - Standort

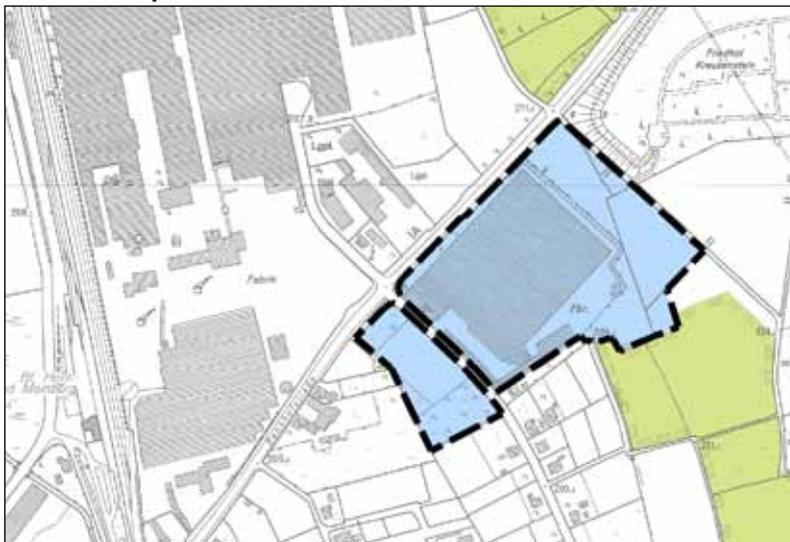


Regionalplan



Flächennutzungsplan

Landschaftsplan



### Planungsrechtliche Situation

Darstellung der Brache im Regionalplan	+
Darstellung der Brache im Flächennutzungsplan (FNP)	+
Darstellung der Brache in einem Bebauungsplan (B-Plan)	o

### Umweltsituation

Konflikte bzgl. Landschafts- schutz-, Naturschutz- oder FFH- Gebieten sowie Wasser-, Quellen-, Hochwasserschutzge- bieten	o
Darstellung der Brache im Landschaftsplan	o
Immissionskonflikte durch be- nachbarte Baugebiete gem. BauNVO	o
Kennzeichnung im Altlastenka- taster	o

### Funktionaler Zusammenhang

Nähe zu anderen Gewerbe- grundstücken / Gewerbe- standorten	+
---	---

### Demografischer Wandel und Handlungsoptionen

Es wird ein geringerer Rückgang der Einwohnerzahl in Horn-Bad Meinberg und am Standort Horn prognostiziert.

Der Standortbereich „Horn-Nord“ wird auch zukünftig der gewerbliche Schwerpunkt der Stadt bleiben. Damit kann ortsnah ein entsprechendes gewerbliches Arbeitsplatzangebot vorgehalten werden.

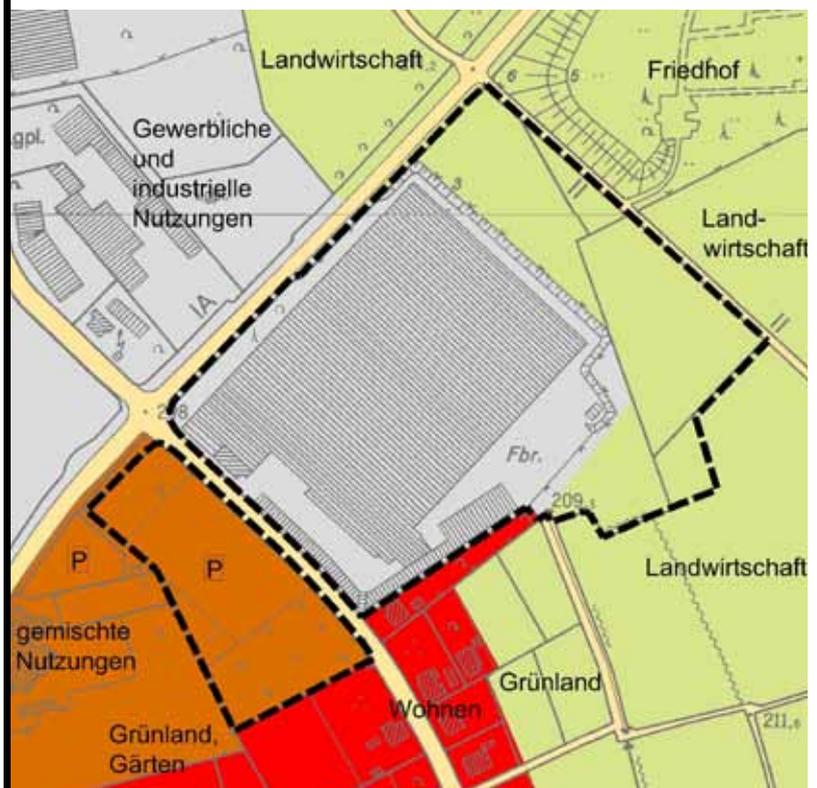
Dies bedeutet für das Gewerbegebiet und den untersuchten Brachenstandort die Zielsetzung der Sicherung und Reaktivierung der Fläche mit gewerblichen Nachnutzungen.

## Bestandssituation - Standort Planungsrechtliche Situation

- Regionalplan: Lage in einem Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich präjudiziert gewerbliche Nachnutzung; Ortsteil Horn ist als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt;
- Flächennutzungsplan: Darstellung als gewerbliche Baufläche, in angrenzenden Bereichen Mischgebiet und südlich Wohnbaufläche;
- Natur- und Landschaftsschutz: Landschaftsschutzgebiet grenzt nur in einem kleineren Abschnitt im Südosten direkt an die Fläche;
- Lage im Ort: Am Rande der Siedlungsfläche.

### Zwischenfazit

- Bestehende planerische Rahmen- und Zielsetzungen begünstigen die Reaktivierung primär für den gewerblichen Bereich. Die Nachnutzung muss auf den südlich liegenden Wohnstandort Rücksicht nehmen. Die Teilfläche mit den Stellplätzen kann auch losgelöst von der Hauptfläche für andere Nutzungen vorgesehen werden.
- Eignung der Fläche aufgrund der Größe von deutlich über 5 ha und großflächiger Überbauung für eine flächenintensive Nachfrage z. B. aus dem Logistik- und Distributionsbereich. Diese könnte begünstigt werden, wenn ein Anschluss der Bahnhofstraße an die geplante Bundesstraße B 239n vorgesehen wäre.
- Aufgrund des nicht vorgesehenen Anschlusses an die geplante Bundesstraße und der damit auf die örtliche Erreichbarkeit ausgerichtete Lage ist die Brache vor allem für lokal und kleinräumig orientierte und ausgerichtete Nachfrager geeignet.



Reale Nutzung in der Umgebung

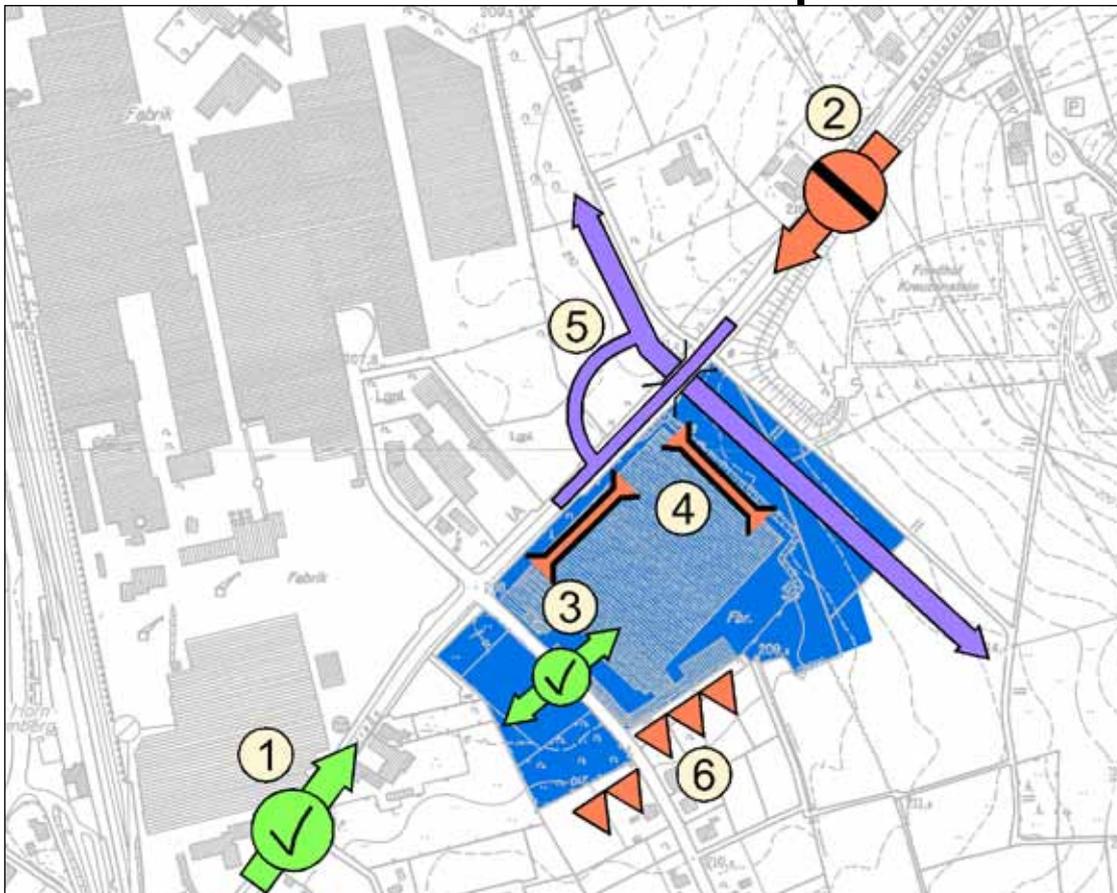
## Chancen und Bindungen - Standort



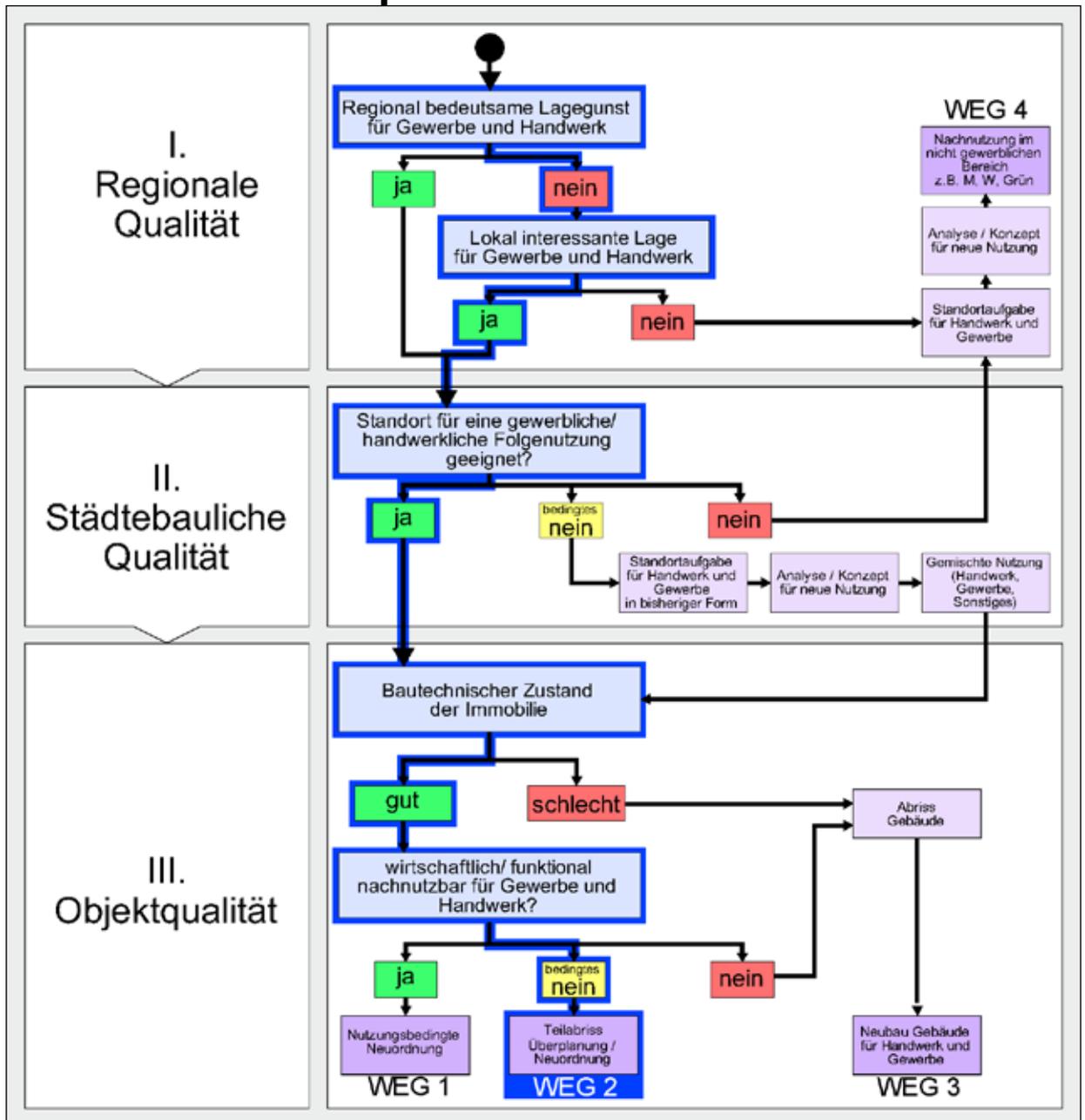
1. Äußere Erschließung von Süden hinreichend (vgl. 2) sowie funktional gut und nicht störend.
3. Erschließung der Grundstücke funktional gut und nicht störend.
5. Projektierter Bau einer Umgehungsstraße verbessert die äußere Erschließungssituation deutlich.



2. Äußere Erschließung von Norden für LKW gesperrt (aber: nicht notwendig).
4. Rückwärtige LKW-Erschließung der Hallen nicht möglich.
5. Projektierter Bau einer Umgehungsstraße verhindert Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück nach Nordosten.
6. Benachbarte Wohnbebauung südöstlich der Gewerbefläche schränkt gewerbliche Ausnutzung ein.



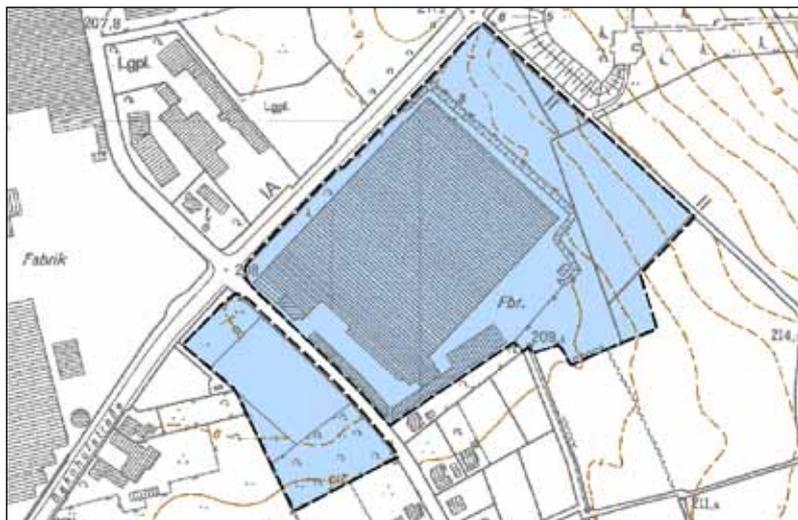
## Chancen und Bindungen - Standort Entscheidungsdiagramm



### Fazit Standort

- Der Standort in Horn ist aufgrund seiner großen Entfernung zur Autobahn und seiner nachrangigen Anbindung als überregionaler Standort nicht bedeutsam. Seine Lage ist jedoch auf lokaler Ebene interessant, da hier der gewerbliche Schwerpunkt des Ortes liegt und das Umfeld industriell-gewerblich geprägt ist.
- Der bautechnische Zustand ist weitgehend in Ordnung, eine Vermarktung der Gewerbehallen ist jedoch aufgrund der Größe und der niedrigen Hallenhöhen sehr schwierig. Das Neuordnungskonzept sieht deshalb einen Teilabriss und die bessere Erschließung der Hallen vor. Die Fläche ist dem Brachentyp B zuzuordnen. Mit der Reaktivierung ist der Weg 2 - weitgehender Erhalt der Immobilie - verbunden.

## Bestandssituation - Objekt



Topografische Situation

ehem. Möbelfabrik, zeitweise bis 200 Mitarbeiter

**Standorthistorie**

- 1953 erste Gebäude
- 1956 Erweiterung des ersten Gebäudeteils
- 1963-1977 Anbauten, Hallenerweiterungen
- 1983 Anbau Lagerhalle
- 2001 Umbau, Errichtung Bürobereich im Werksbereich
- 2005 Nutzungsänderung, teilweise Vermietung
- aktuell: teilräumliche und temporäre Vermietung an verschiedene Nutzer

**Luftbild - 1:2000**

Bestandssituation - Objekt  
 Bewertung Grundstück / Gebäude



Stellplätze vor Bürotrakt



Typisches Eingangstor zur Halle



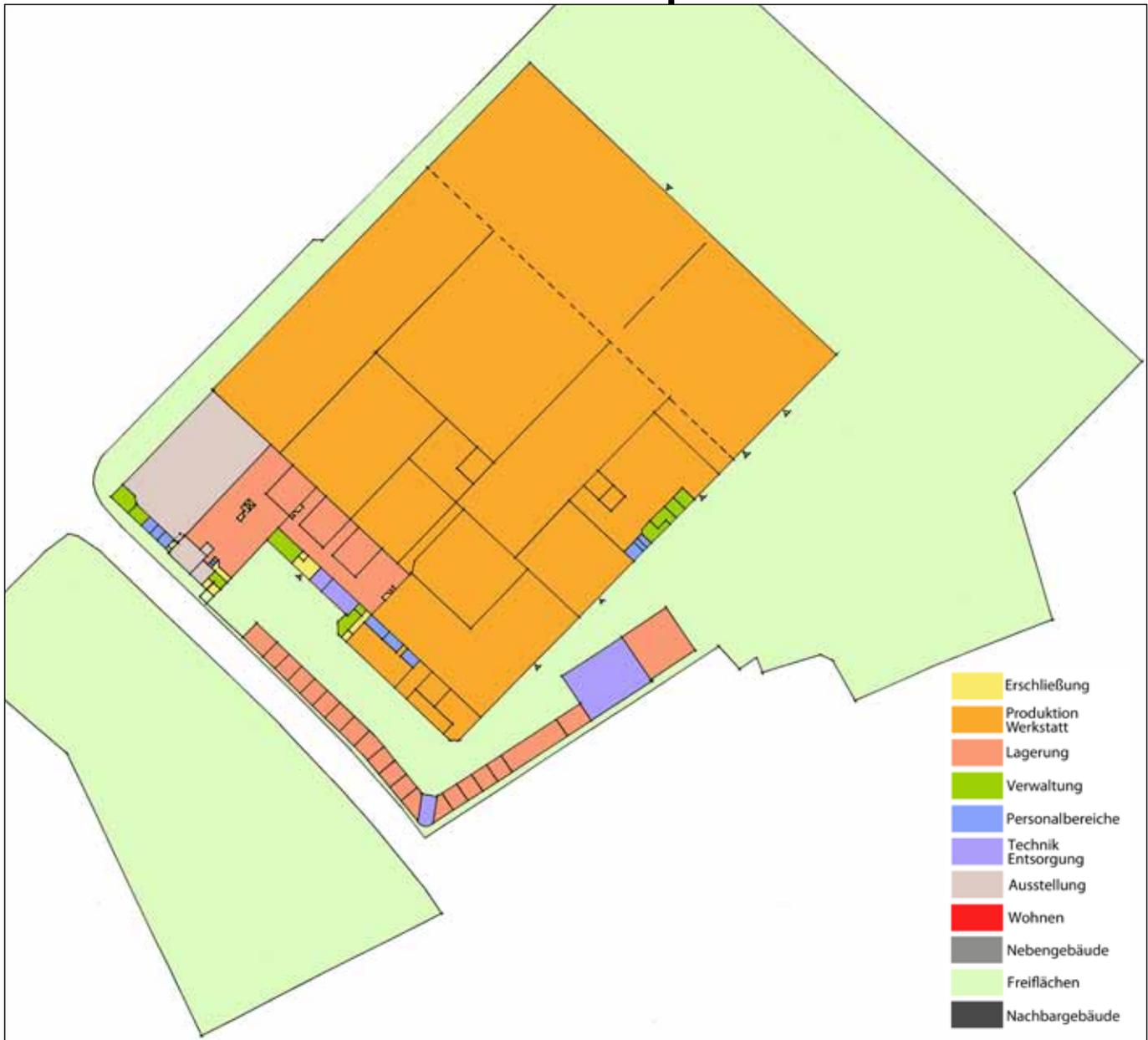
Halle



Halle

Außenanlagen	
Grundstück erschlossen	ja
Lagerflächen vorhanden	ja
Stellplätze vorhanden	auf extra Grundstück neben Hauptgebäude
Hof befestigt	ja, gepflastert
Grundstücksgröße	6,3 ha (Gesamtfläche)
Zustand Außenanlage	zahlreiche Garagen und kleine Nebengebäude
Zu erwartende Altlasten	Altlasten können nach dem Kataster nicht ausgeschlossen werden
Gebäude	
Baujahr	1956 - 1983
Bisherige Nutzung	Möbelfabrik
Zahl d. Anbauten / Umbauten	18
Baujahr der Anbauten / Umbauten	1963 - 1983
Letzte Nutzung	aktuelle Zwischennutzung in Teilbereichen
Leerstand seit letzter Nutzung	keine
Grundfläche Gebäude	24.800 m <sup>2</sup>
Zustand Gebäude	gut
Zustand Dach	gut, dicht
Gebäude	großer Hallenkomplex
Büro	1.000 m <sup>2</sup> Bürofläche
Raumhöhe der Produktionshalle	je nach Halle: 3,75 - 4,5 m
Stützenbreite mindestens	je nach Halle: 5,5 - 9,0 m
Zustand sanitäre Einrichtungen	vorhanden
Baulicher Zustand gesamt	gut
Besonderheiten Produktionshalle z.B. Lastenaufzug	niedrige Hallen und Tore, Hallen mit Öl- und Späneheizung, Sprinkleranlage

# Bestandssituation - Objekt Nutzungen



Grundriss Erdgeschoss - 1:2000

Grundriss Obergeschoss - 1:2000



Konzeption  
Nutzungen



Grundriss Erdgeschoss - 1:2000

# Konzeption



Lageplan - 1:2000

## Konzeption

	vorh. gewerbliche Bebauung
	gepl. gewerbliche Bebauung
	äußere Erschließung
	innere Erschließung
	Stellplätze
	Grünflächen
	Gehölze

### Fazit Konzeption

- Die Konzeption sieht als zentrale Maßnahme zur Reaktivierung die Verbesserung der verkehrlichen und betrieblichen Bewegungsabläufe durch Schaffung eines zentralen Innenhofes vor. Von diesem können die Hallen bzw. Teile davon direkt erreicht und angefahren werden. So werden die betrieblichen Abläufe optimiert und kurzwegig gehalten.
- Durch die Flächengröße und Struktur der Halle ist die Chance der Aufteilbarkeit für mehrere, unterschiedliche Nutzer gegeben. Dies kommt einer kleinerflächigen und -strukturierten Nachfrage entgegen.

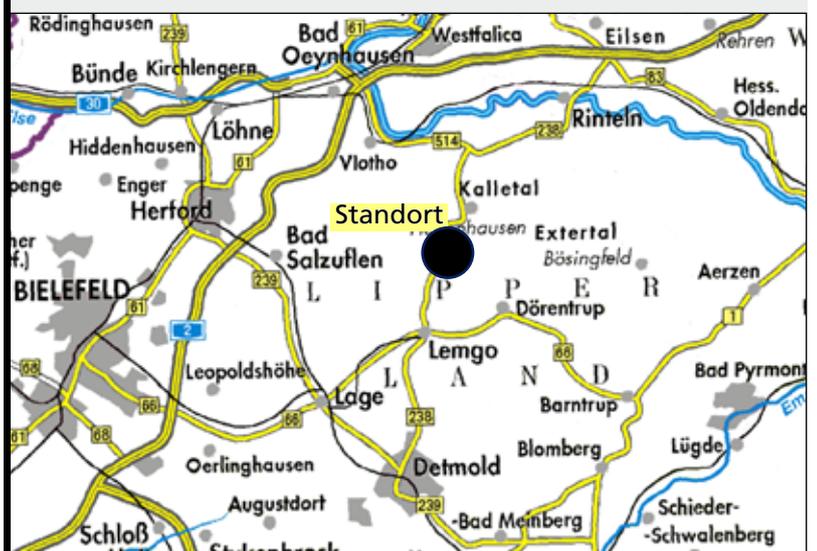


## B.4.6 Kalletal - Lüdenhausen

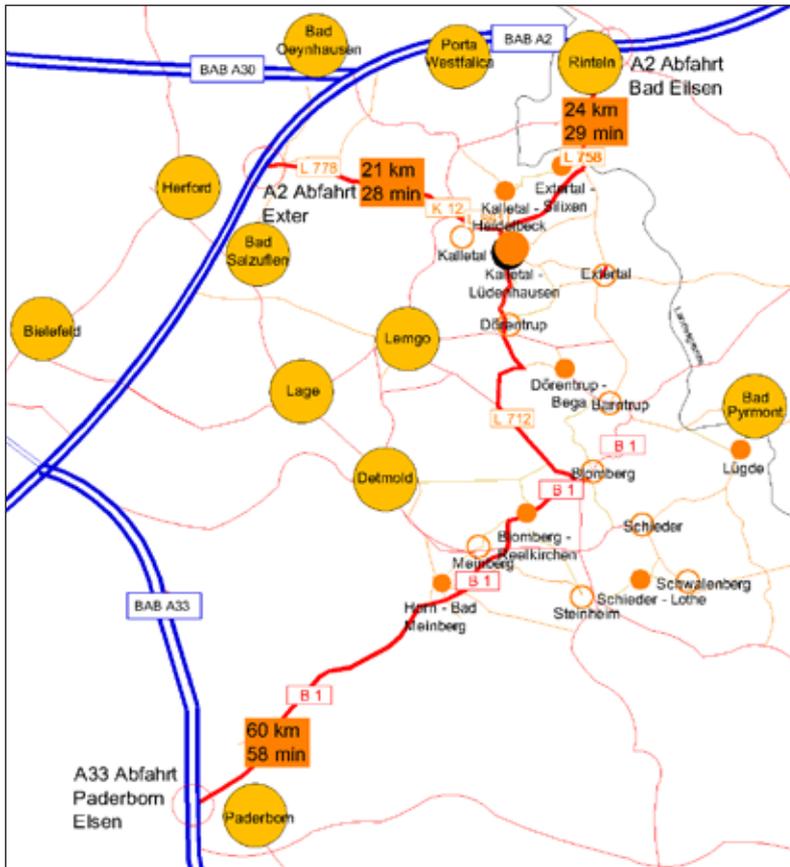


Gewerbegebiet am Dorfrand

Brache mit einer Größe von rd. 2,6 ha  
Lage am westlichen Rand von Lüdenhausen



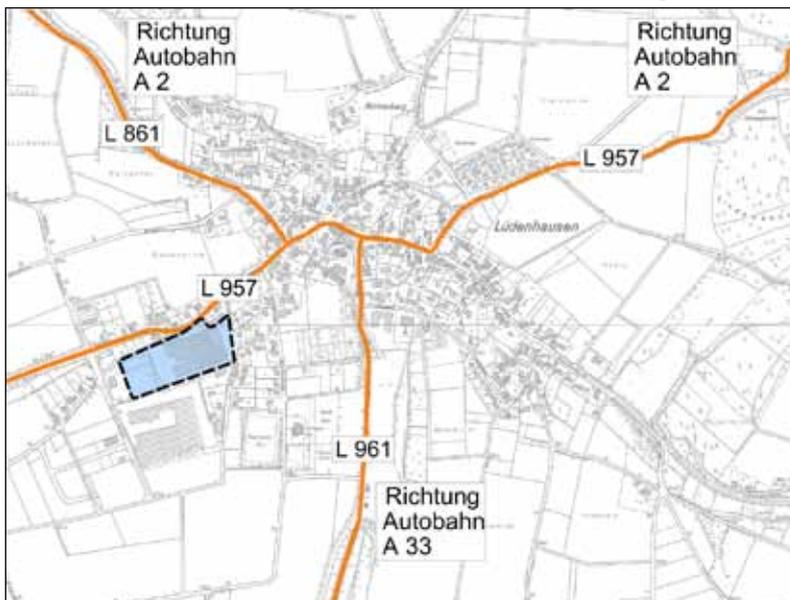
## Bestandssituation - Standort Äußere Erschließung



Regionale Erreichbarkeit

Lage in der Region	
Autobahnanschluss	o
Bundesstraße	o
Bahnlinie	-
Lage im örtlichen Zusammenhang	
Erschließung zur nächstgrößeren Straße	o
Keine Erschließungskonflikte, Erschließung führt durch welchen Gebietstyp?	+
Stellplatzsituation (Mitarbeiter, LKWs)	+

## Örtliche Erschließungssituation



## Bestandssituation - Standort Äußere Erschließung



L 957, Zufahrt zur Brache rechts

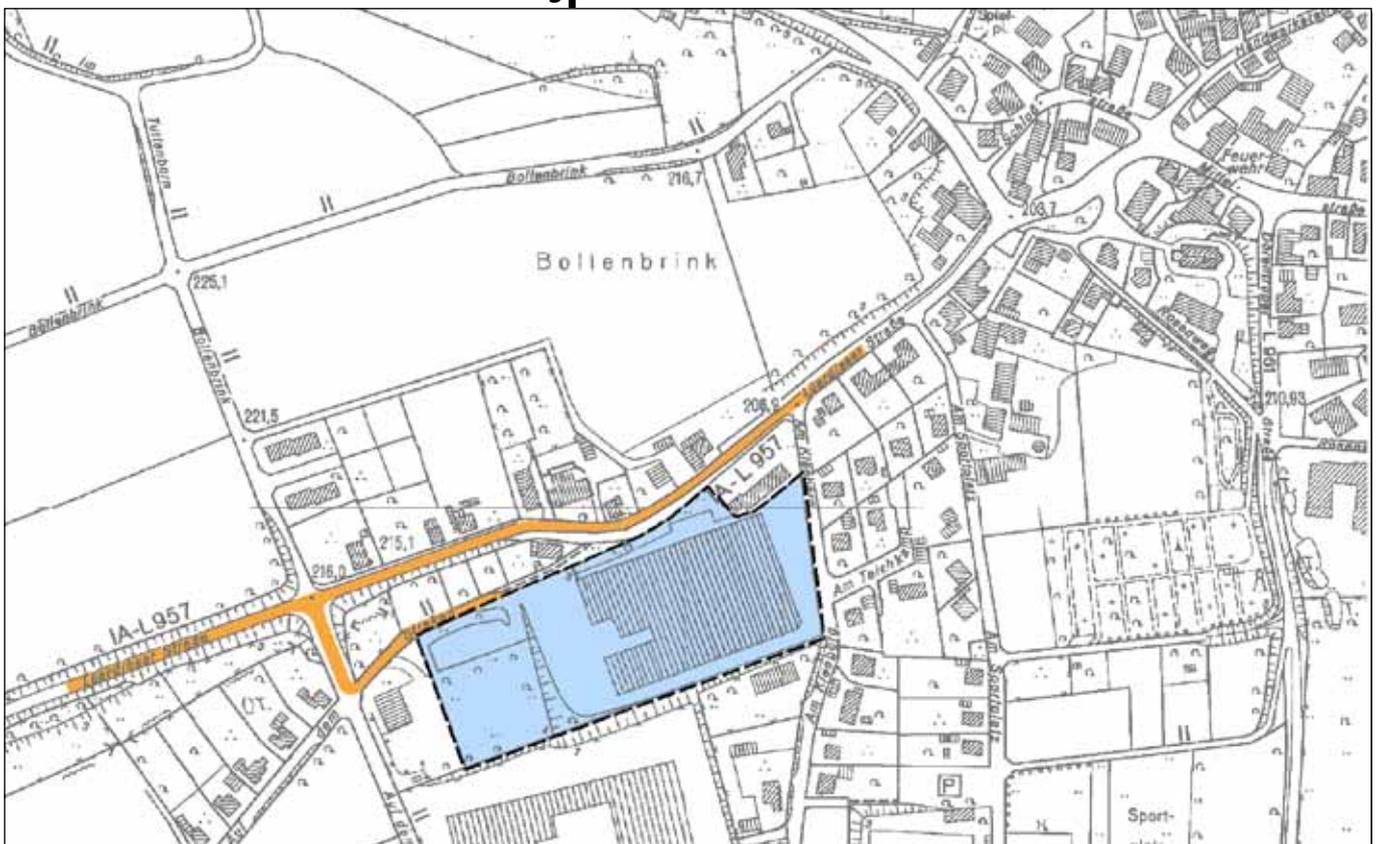


Zufahrt aus dem Gewerbegebiet

### Äußere Grundstückserschließung

#### Zwischenfazit

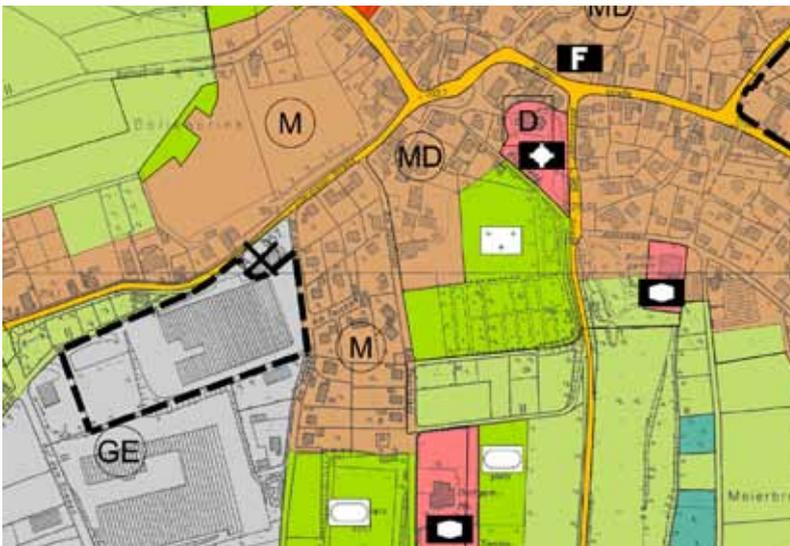
- Erschließung großräumig zur Autobahn nach Norden günstiger (21 km zur A 2) als nach Süden (60 km zur A 33).
- Kleinräumig kurzwegig an die L 957 angebunden. Grundstück verfügt über drei Zufahrten: für LKW von Westen über die Gewerbegebieterserschließung „Auf dem Stecken“ - Erschließungssituation ist beizubehalten; weitere Zufahrten direkt von der L 957 und Straße „Am Kleeberg“ bleiben untergeordnet, da nur eine eingeschränkte Qualität der Hallenumfahrt vorhanden bzw. eine Rücksichtnahme auf die angrenzende Wohnbebauung erforderlich ist.
- Keine Veränderung oder Ergänzung der äußeren Grundstückserschließung für die Wiedernutzung erforderlich.



Bestandssituation - Standort  
Planungsrechtliche Situation

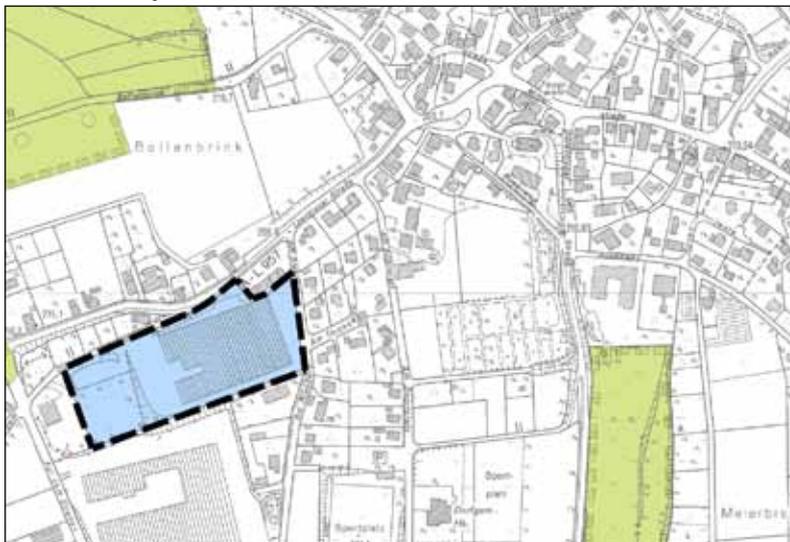


Regionalplan



Flächennutzungsplan

Landschaftsplan



Planungsrechtliche Situation	
Darstellung der Brache im Regionalplan	-
Darstellung der Brache im Flächennutzungsplan (FNP)	+
Darstellung der Brache in einem Bebauungsplan (B-Plan)	+
Umweltsituation	
Konflikte bzgl. Landschafts- schutz-, Naturschutz- oder FFH- Gebieten sowie Wasser-, Quellen-, Hochwasserschutzge- bieten	+
Darstellung der Brache im Landschaftsplan	+
Immissionskonflikte durch be- nachbarte Baugebiete gem. BauNVO	-
Kennzeichnung im Altlastenka- taster	-
Funktionaler Zusammenhang	
Nähe zu anderen Gewerbe- grundstücken / Gewerbe- standorten	+

**Demografischer Wandel und Handlungsoptionen**

Es wird ein Rückgang der Einwohnerzahl in Kalletal und damit auch für den Standort prognostiziert. Ein Ziel aus dieser Entwicklung heraus ist die Sicherung der Wohnqualität in Lünenhausen mit einem immisionsarm gestalteten Wohnumfeld in der dörflichen Siedlungslage und der Absicht der Stabilisierung der Einwohnerzahl. Die Reaktivierung der Brache kann als Angebot für die Verlagerung von Betrieben mit Immissionskonflikten aus dörflichen Gemeinlagen sowie mit Bedarf für betriebliche Erweiterungen und Optimierung angelegt werden. Dieses muss aber unter Rücksichtnahme auf die benachbarte Wohnnutzung im Osten und Norden der Brache erfolgen.

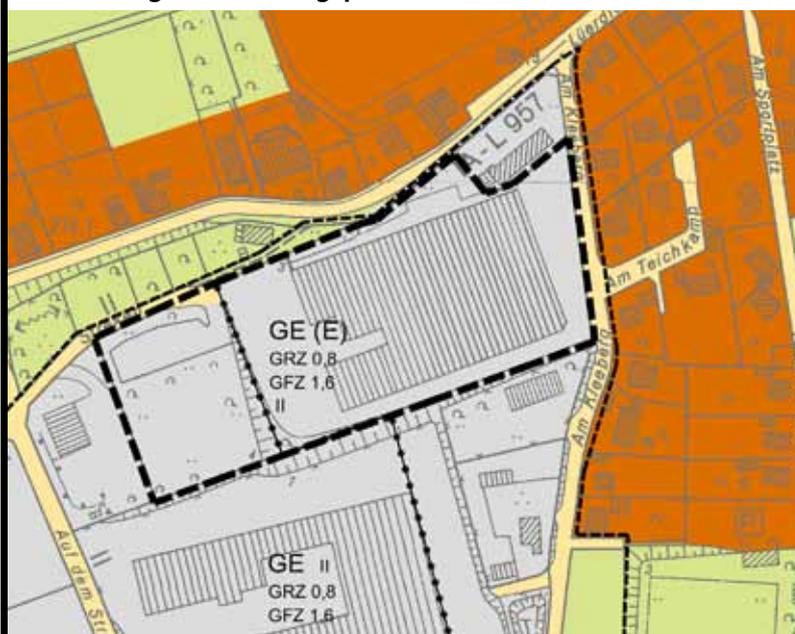
## Bestandssituation - Standort Planungsrechtliche Situation

- Regionalplan: Lage im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich, Ortsteil Lüdenhausen ist nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt;
- Flächennutzungsplan: Darstellung als gewerbliche Baufläche, in angrenzenden Bereichen gemischte bzw. gewerbliche Bauflächen;
- Bebauungsplan: Setzt für die Brache eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Höchstgrenze von 0,8 GRZ und einer maximalen Höchstgrenze von 2 Geschossen fest. Die Einschränkung erfolgt aus Rücksicht auf das östlich angrenzende Wohngebiet und sieht dort als Richtwerte für Allgemeines Wohngebiet 55 db(A) / 40 db(A) vor, die am Rande der Straße „Am Kleeberg“ und für Immissionen von der Brachfläche eingehalten werden müssen. Dies bedeutet u. a. eine Beschränkung der möglichen Lärmpegel in der Halle, die Einschränkung der Gabelstaplerfahrten im Freien (1-2 h/Tag) und LKW-Fahrten (5-10 Fahrten/Tag).
- Natur- und Landschaftsschutz: keine Restriktionen.
- Lage im Ort: am Rande der Siedlungsfläche, integriert in vorhandenen Gewerbebestandort.

### Zwischenfazit

- Bestehende planerische Rahmenbedingungen und Zielsetzungen präjudizieren eine gewerbliche Nachnutzung. In der objektbezogenen Betrachtung ist eine Wiedernutzung mit gewerblichen oder handwerklichen Nutzungen zu prüfen.
- Eignung der Fläche aufgrund der Größe und großflächiger Überbauung für eine flächenintensive Nachfrage; jedoch aufgrund der örtlichen Erschließung keine verkehrsintensiven Nutzungen.
- Auch die Einschränkung der gewerblichen Nutzung durch den Bebauungsplan legt eine gewerbliche Nutzung auf einem geringer emitierenden Niveau fest.
- Zusätzlich ist durch die erfolgte Ausparzellierung des Bürogebäudes und dessen Wohnnutzung am nördlichen Rand eine Bedingung für das Neuordnungskonzept geschaffen worden, die es zu berücksichtigen gilt.

### Festsetzungen Bebauungsplan



## Chancen und Bindungen - Standort



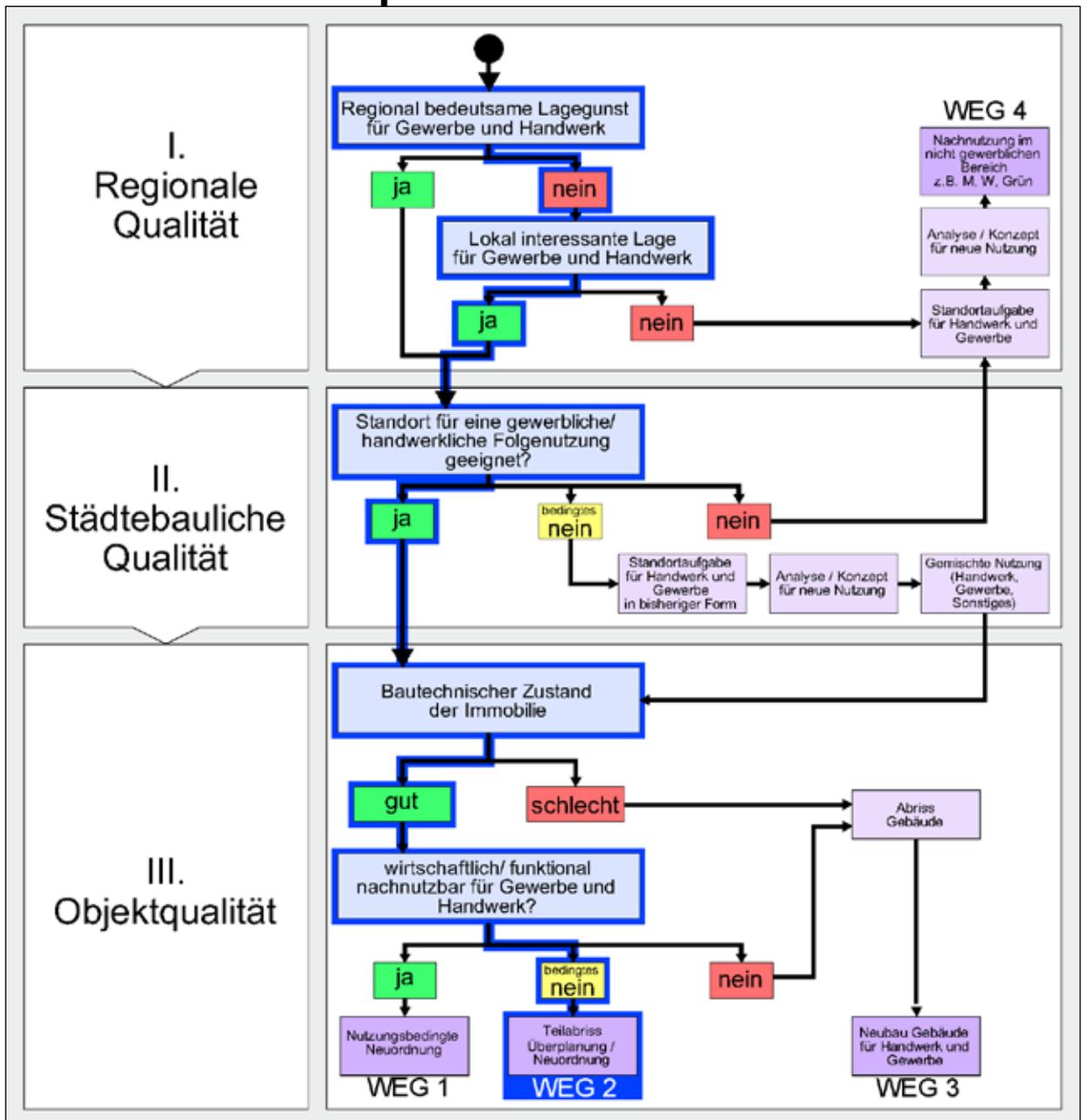
1. Äußere Erschließung von Westen hinreichend (vgl. 2) sowie funktional gut und nicht störend.
2. Erschließung der Grundstücke funktional gut und nicht störend.
4. Entwicklungsreserven auf dem Grundstück vorhanden - Gewerbegebiet nach Bebauungsplan.



3. Äußere Erschließung von Osten für LKW ungünstig; Durchquerung des Ortes ist aber nicht zwingend (s. Punkt 1.)
5. Umfahrung der Halle nicht möglich, Abstand zur Grundstücksgrenze gering.
6. Hängiges Gelände bedeutet einen erhöhten baulichen Aufwand, um eine zusammenhängende, ebene Fläche zu erhalten.
7. Benachbarte Wohnbebauung nördlich und östlich schränkt gewerbliche Ausnutzung ein.



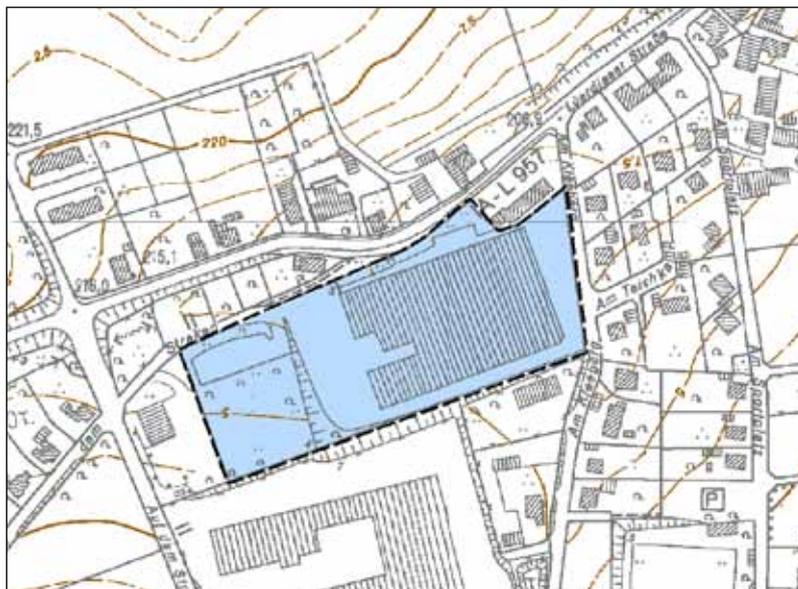
## Chancen und Bindungen - Standort Entscheidungsdiagramm



### Fazit Standort

- Der Standort ist wegen seiner lokalen Lage und Erschließung für eine handwerkliche und kleingewerbliche Nachfrage interessant. Aufgrund seiner immissionsrechtlichen Einschränkung durch das benachbarte Wohnen sowie der Größe der Hallen ist ein Teilabriss und eine Neuordnung der frei werdenden Flächen zu prüfen.
- Der Standort zählt zum Typ B - Standort mit Entwicklungspotential - und ist dem Weg 2, dem weitgehenden Erhalt der Immobilie sowie Neubau für gewerbliche Nutzungen zugeordnet.

## Bestandssituation - Objekt



Topografische Situation

ehem. Möbelwerk, zwischenzeitlich bis 120 Mitarbeiter

**Standorthistorie**

- 1958 Neubau massive Halle
- 1992 Errichtung von Büroräumen
- 1995 Betriebserweiterung / Stellplätze

aktuell: Leerstand seit ca. 5 Jahren

Luftbild - 1:2000



## Bestandssituation - Objekt

### Bewertung Grundstück / Gebäude



LKW-Rampe

nördliche Halle Fassade



nördliche Halle Innenansicht

Halle II Innenansicht



Außenanlagen	
Grundstück erschlossen	ja
Lagerflächen vorhanden	ja
Stellplätze vorhanden	auf Grundstück neben der Halle
Hof befestigt	ja, gepflastert
Grundstücksgröße	2,6 ha
Zustand Außenanlage	versiegelte Fläche um Hallenkomplex, Erweiterungsfläche mit Bewuchs
Zu erwartende Altlasten	Kein Eintrag im Altlastenkataster
Gebäude	
Baujahr	1958
Bisherige Nutzung	Möbelfabrik
Zahl d. Anbauten / Umbauten	3
Baujahr der Anbauten / Umbauten	zwischen 1960 und 1995
Letzte Nutzung	ca. 2005
Leerstand seit letzter Nutzung	ja
Grundfläche Gebäude	10.000 m <sup>2</sup>
Zustand Gebäude	gut
Zustand Dach	gut, dicht
Gebäude	Produktions- und Lagerhallen, besonders alter Gebäudeteil sehr gut erhalten
Büro	1.000 m <sup>2</sup> Bürofläche
Raumhöhe der Produktionshalle	4,0 - 5,0 m
Stützenbreite	große freitragende Halle (mindestens 30 m Stützbreite)
Zustand sanitäre Einrichtungen	vorhanden
Baulicher Zustand gesamt	gut
Besonderheiten Produktionshalle z.B. Lastenaufzug	niedrige Hallen, LKW-Rampe mit Ladestationen / Verladeeinheiten; Halle mit Öl- und Späneheizung; Sprinkleranlage

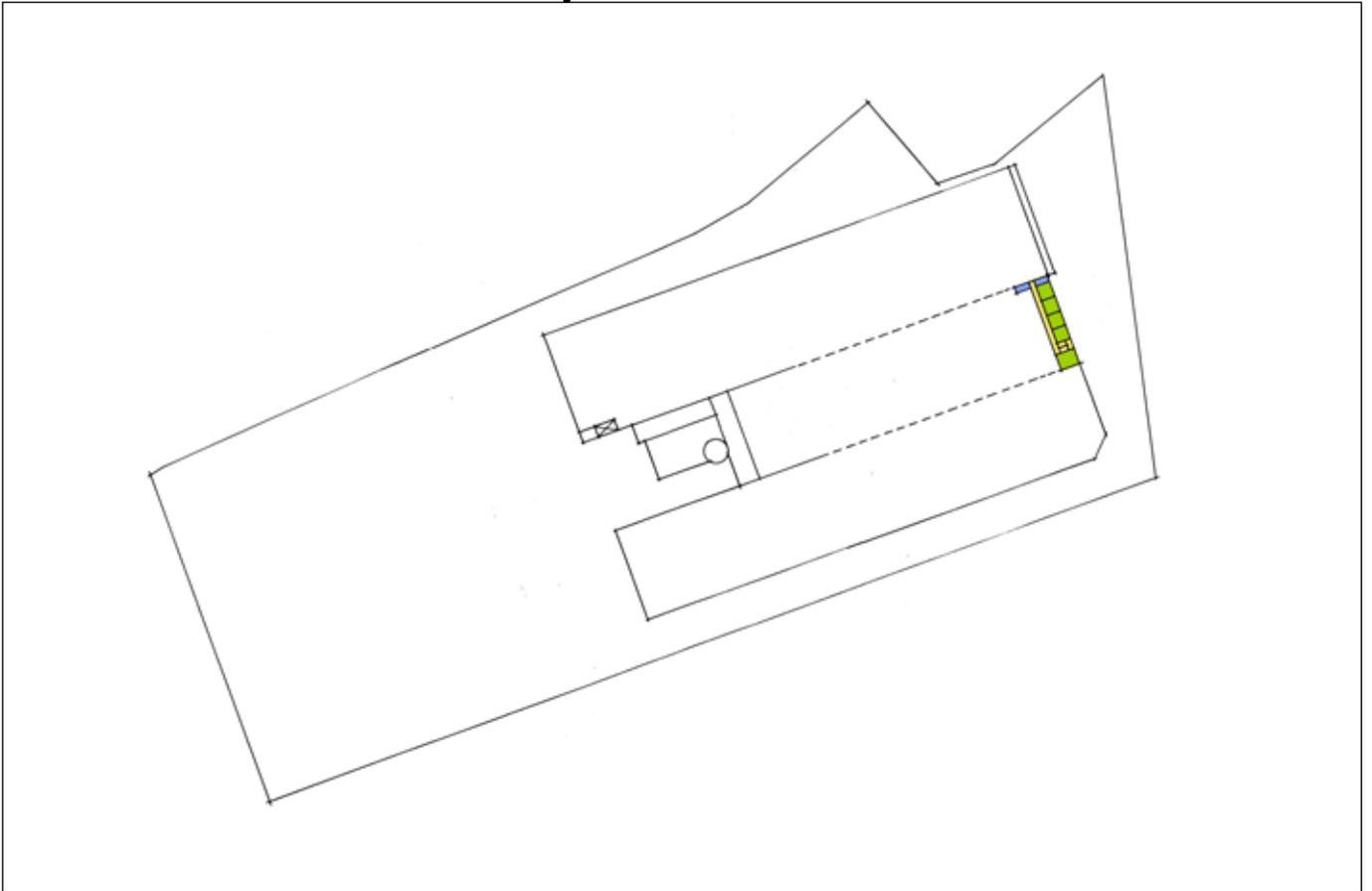
# Bestandssituation - Objekt Nutzungen



Grundriss Erdgeschoss - 1:2000

- Produktion  
Werkstatt
- Lagerung
- Verwaltung
- Personalbereiche
- Technik  
Entsorgung
- Ausstellung
- Wohnen
- Nebengebäude
- Freiflächen

## Bestandssituation - Objekt Nutzungen



Grundriss Obergeschoss - 1:2000

-  Produktion  
Werkstatt
-  Lagerung
-  Verwaltung
-  Personalbereiche
-  Technik  
Entsorgung
-  Ausstellung
-  Wohnen
-  Nebengebäude
-  Freiflächen

# Konzeption



Lageplan - 1:2000

## Konzeption

	vorh. gewerbliche Bebauung
	gepl. gewerbliche Bebauung
	äußere Erschließung
	innere Erschließung
	Stellplätze
	Grünflächen
	Gehölze

### Fazit Konzeption

- Nachnutzung des Standortes durch verträgliches Gewerbe und Handwerk mit einer Neuordnung und Neubebauung.
- Die Konzeption sieht den Erhalt der nördlichen Halle vor, die sich von ihrer Größe und dem Erscheinungsbild her in das Ortsbild einfügt.
- Die nördliche Halle verfügt darüber hinaus über die LKW-Rampe und ist deshalb für eine gewerbliche Nachnutzung besonders geeignet. Zusätzlich stellt sie die Abschirmung zum nördlich gelegenen Wohnen dar.
- Teilabriss der südlichen Hallen und Neubau mit einer Bauungsstruktur und Aufteilung der Fläche für handwerkliche Betriebe.
- Nutzung der auf dem Grundstück vorhandenen Entwicklungspotentiale auf der westlichen Teilfläche.



## B.4.7 Lügde - Kernstadt, Grundstück I

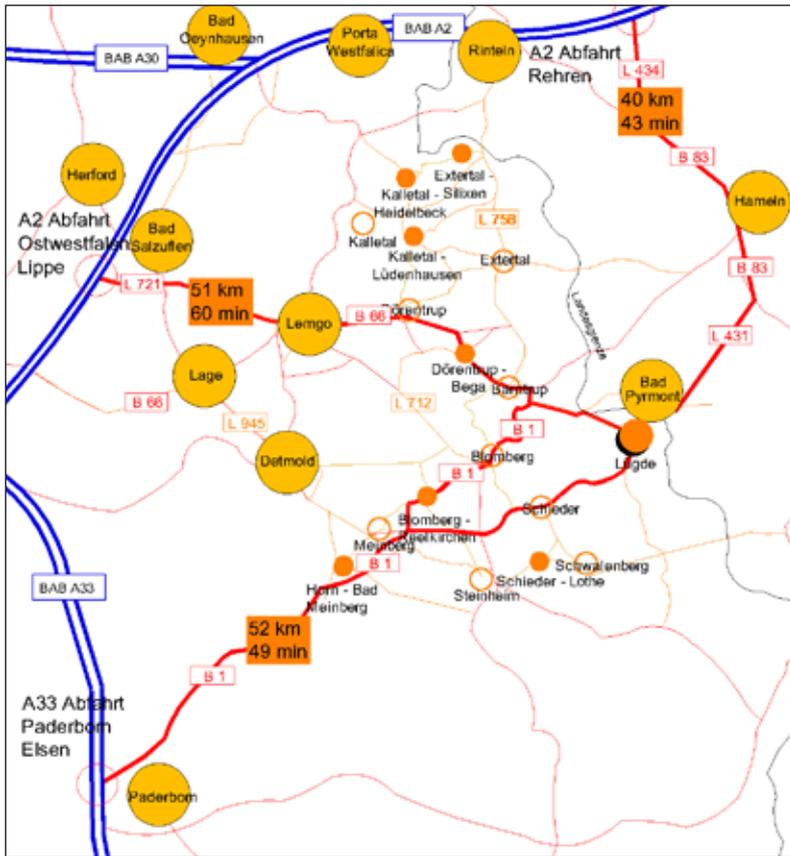


Lage in Gewerbebestandort Lügde  
an der Grenze zu Bad Pyrmont

Brache mit einer Größe von rd. 1,6 ha  
im Gewerbegebiet östlich der Kernstadt an der L 614



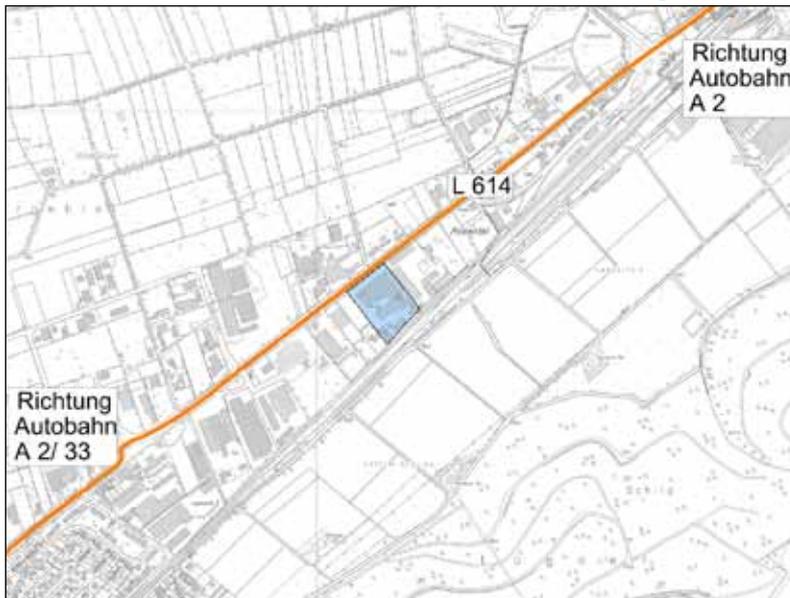
## Bestandssituation - Standort Äußere Erschließung



Regionale Erreichbarkeit

Lage in der Region	
Autobahnanschluss	-
Bundesstraße	o
Bahnlinie	+
Lage im örtlichen Zusammenhang	
Erschließung zur nächstgrößeren Straße	+
Keine Erschließungskonflikte, Erschließung führt durch welchen Gebietstyp?	+
Stellplatzsituation (Mitarbeiter, LKWs)	+

## Örtliche Erschließungssituation



## Bestandssituation - Standort Äußere Erschließung



Äußere Erschließung Hauptgebäude



Landesstraße L 614 vor dem Hauptgebäude

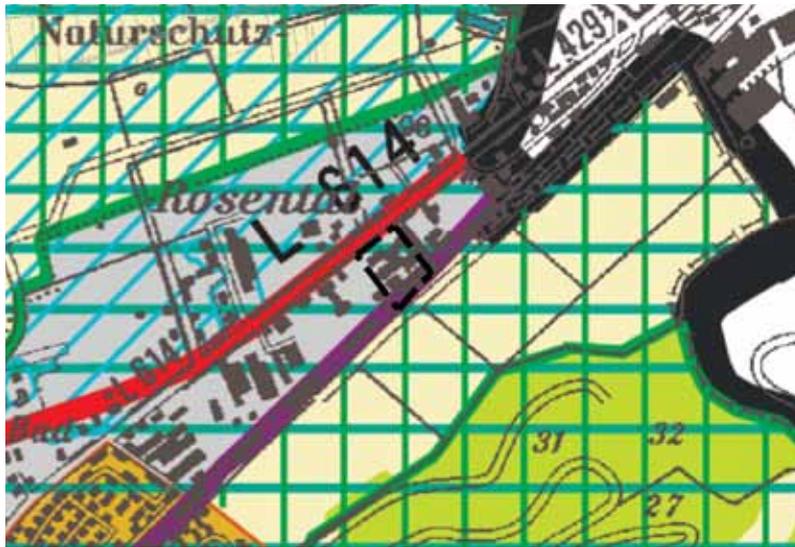
Äußere Grundstückserschließung

### Zwischenfazit

- Erschließung großräumig in allen Richtungen ungünstig, die nächste Autobahn (A 2) liegt 40 km vom Standort entfernt.
- Kleinräumig günstig direkt an L 614, diese verbindet Lügde mit der Stadt Bad Pyrmont in Niedersachsen.
- Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.
- Keine Veränderung oder Ergänzung der äußeren Grundstückserschließung für die Wiedernutzung erforderlich.
- Unmittelbar benachbart Bahnlinie



Bestandssituation - Standort  
Planungsrechtliche Situation



Regionalplan



Flächennutzungsplan

Landschaftsplan



Planungsrechtliche Situation	
Darstellung der Brache im Regionalplan	+
Darstellung der Brache im Flächennutzungsplan (FNP)	+
Darstellung der Brache in einem Bebauungsplan (B-Plan)	+
Umweltsituation	
Konflikte bzgl. Landschafts- schutz-, Naturschutz- oder FFH- Gebieten sowie Wasser-, Quellen-, Hochwasserschutzge- bieten	o
Darstellung der Brache im Landschaftsplan	+
Immissionskonflikte durch be- nachbarte Baugebiete gem. BauNVO	+
Kennzeichnung im Altlastenka- taster	-
Funktionaler Zusammenhang	
Nähe zu anderen Gewerbe- grundstücken / Gewerbe- standorten	+

**Demografischer Wandel und Handlungsoptionen**

Es wird ein stärkerer Rückgang der Einwohnerzahl in Lügde und damit der Kernstadt prognostiziert. Der Standortbereich „Pyromonter Straße“ stellt den gewerblichen Schwerpunkt der Stadt Lügde dar. Dies bedeutet für das Gewerbegebiet die allgemeine Zielsetzung der Entwicklung der Fläche für gewerbliche Nutzungen sowie als Arbeitsplatzangebot nahe zum Siedlungsschwerpunkt. Reaktivierung der Brache mit der Absicht der Stärkung des Gewerbebestandes und Beseitigung der städtebaulichen Mißstände.

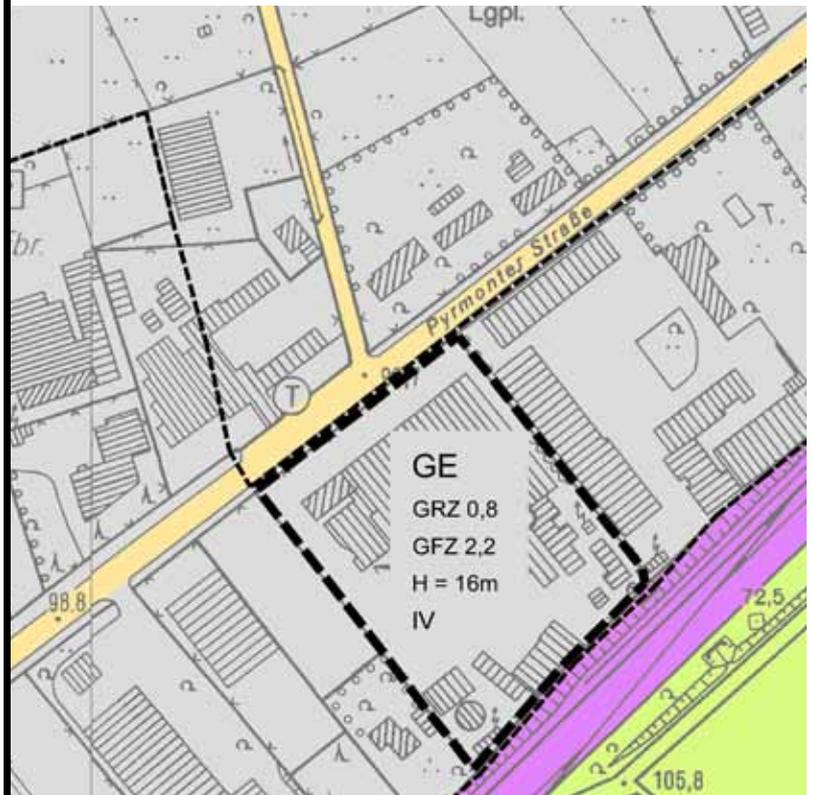
## Bestandssituation - Standort Planungsrechtliche Situation

- Regionalplan: Lage im Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen;
- Flächennutzungsplan: Darstellung als gewerbliche Baufläche;
- Natur- und Landschaftsschutz: südlich der Bahnlinie angrenzend Landschaftsschutzgebiet.
- Bebauungsplan: Setzt für die Brache ein Gewerbegebiet mit den Höchstgrenzen von 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), 2,2 Geschößflächenzahl (GFZ), maximal 4 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 16 Metern fest.
- Lage im Ort: integriert in vorhandenen Gewerbebestandort.

### Zwischenfazit

- Bestehende planerische Rahmenbedingungen und Zielsetzungen präjudizieren eine gewerbliche Nachnutzung.
- Für einen einzelnen Nachfrager ist die Fläche mit ca. 1,6 ha als relativ groß zu bewerten. Eine Aufteilung in kleinere Einheiten ist denkbar und wird im Strukturkonzept geprüft.
- Aufgrund der Nähe zur Stadt Bad Pyrmont kann für die Nachnutzung der Brache die Zielsetzung einer interkommunalen, gemeinsamen Profilbildung und ggf. Vermarktung für den Standort entwickelt und genutzt werden.

### Festsetzungen Bebauungsplan und umgebende Nutzungen (gem. FNP)



## Chancen und Bindungen - Standort



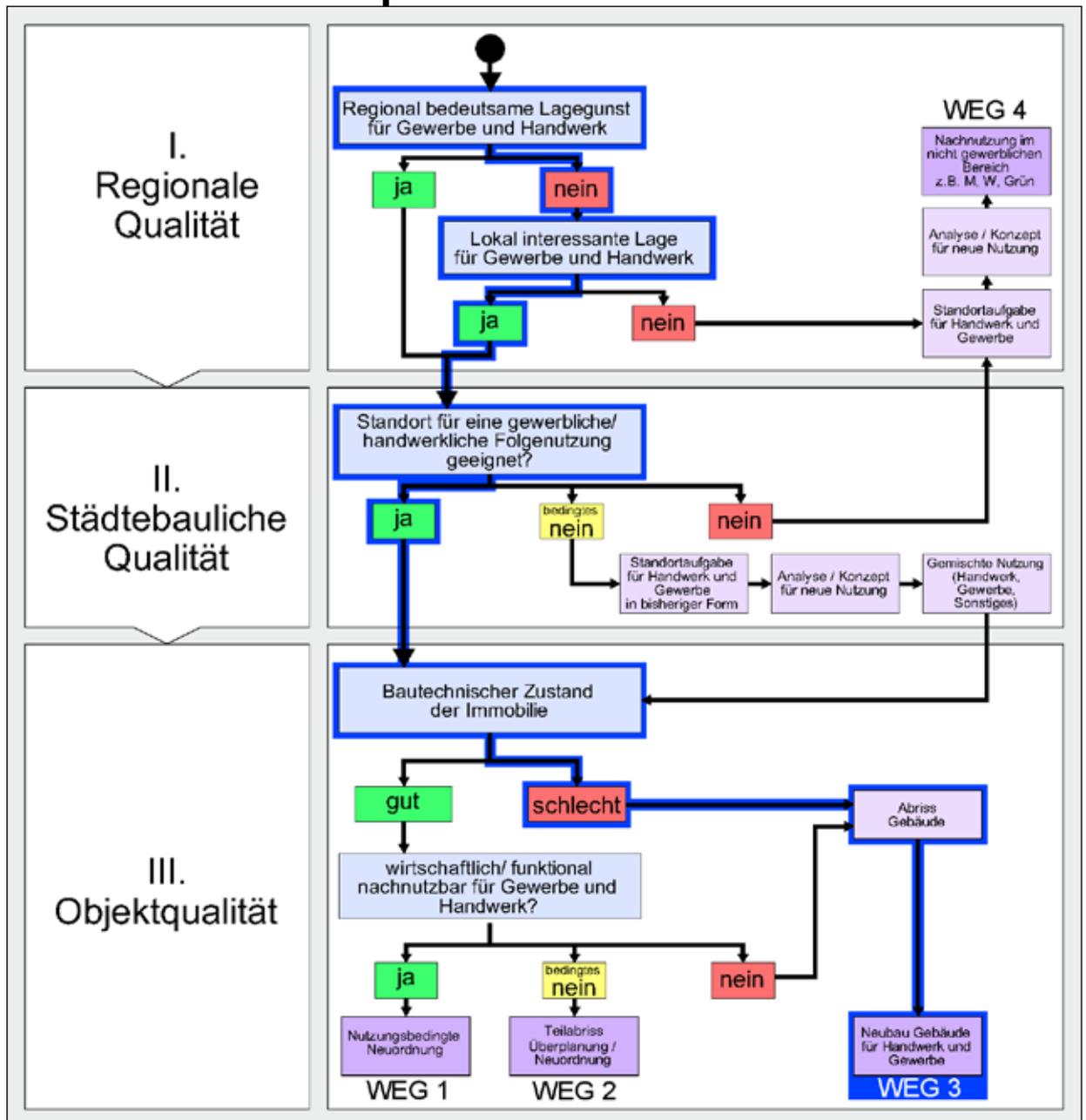
1. Äußere Erschließung von Südwesten und Nordosten funktional gut und nicht störend.
2. Erschließung des Grundstückes funktional gut und nicht störend.
3. Keine Konflikte mit umgebenden Nutzungen.
4. Direkte Nachbarschaft zu Bad Pyrmont.



5. Keine Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück oder nach Süden außerhalb des Grundstückes.



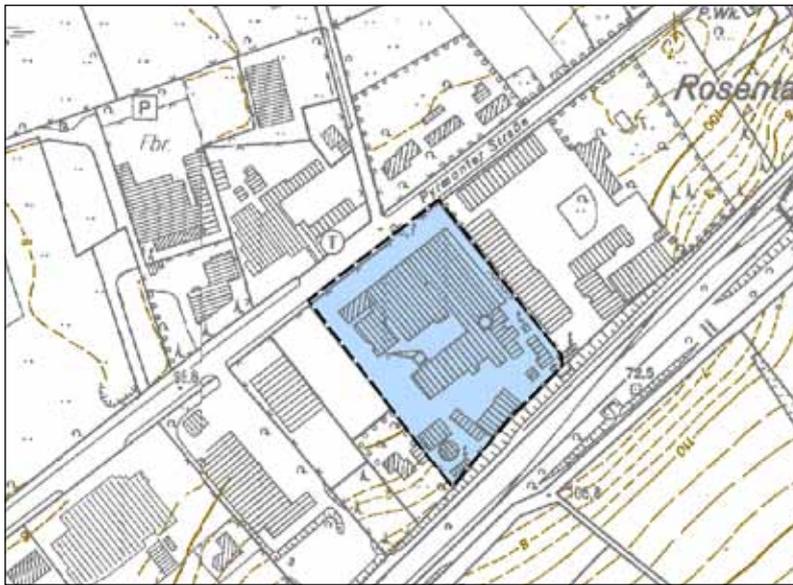
## Chancen und Bindungen - Standort Entscheidungsdiagramm



### Fazit Standort

- Der Standort ist von seiner Lage und Erschließung her für eine gewerbliche Nachnutzung geeignet. Aufgrund seines schlechten bautechnischen Zustandes ist aber ein Abriss und eine Neubebauung im Strukturkonzept vorzusehen.
- Der Standort zählt zum Brachentyp B - Flächen mit Entwicklungspotential und ist dem Weg 3 - Neubau für gewerbliche Nutzungen zugeordnet.

## Bestandssituation - Objekt



Topografische Situation

Luftbild - 1:2000



ehemalige Holzwarenfabrik

**Standorthistorie**

- ? Neubau Werkhalle
- 1966 Erweiterung mehrerer Hallen
- 1973 Neubau mehrerer Hallen
- 1995 Anbau Versand- und Lagerhalle

aktuell:

Leerstand; in dem der Landesstraße zugewandten Bürogebäude temporäre Zwischenutzung (monatlicher Antikmöbelverkauf)

## Bestandssituation - Objekt

### Bewertung Grundstück / Gebäude



Zufahrt von der Landesstraße



Freiflächen zwischen den Hallen



Südwestlicher Grundstücks- / Hallenbereich

Fassade südwestliche Halle



<b>Außenanlagen</b>	
Grundstück erschlossen	ja
Lagerflächen vorhanden	ja
Stellplätze vorhanden	ja
Hof befestigt	ja
Grundstücksgröße	1,6 ha
Zustand Außenanlage	gut
Zu erwartende Altlasten	Verdachtsfläche
<b>Gebäude</b>	
Baujahr	vor 1965
Bisherige Nutzung	Holzwarenfabrik
Zahl d. Anbauten / Umbauten	3
Baujahr der Anbauten / Umbauten	1966 - 1995
Letzte Nutzung	unbekannt
Leerstand seit letzter Nutzung	lange leerstehend
Grundfläche Gebäude	6.100 m <sup>2</sup>
Zustand Gebäude	schlecht, teilweise einsturzge- fährdet
Zustand Dach	nicht dicht
Gebäude	Komplex aus 12 Hallen und Gebäuden
Büro	in dem der Landesstraße zuge- wandten Gebäude
Raumhöhe der Produktionshalle	unterschiedliche Gebäudehöhen
Zustand sanitäre Einrichtungen	kein Wasseranschluss mehr vorhanden
Baulicher Zustand gesamt	schlecht, abgängig; Heizung und Stromanschluss nicht mehr vorhanden
Besonderheiten Produktionshalle z.B. Lastenaufzug	hoher Schornstein

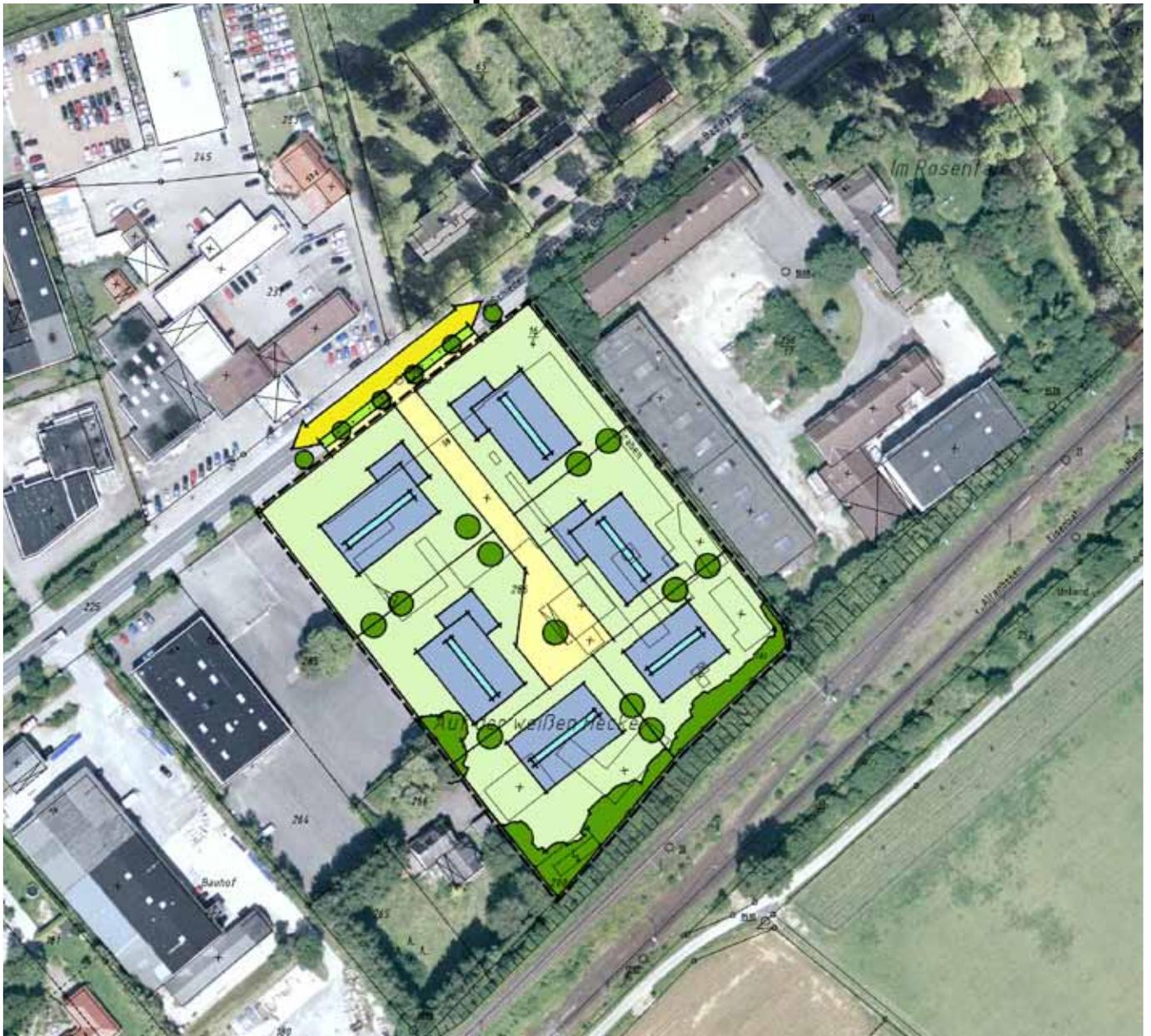
# Bestandssituation Objekt



Grundriss Erdgeschoss - 1:2000

- Produktion  
Werkstatt
- Lagerung
- Verwaltung
- Personalbereiche
- Technik  
Entsorgung
- Ausstellung
- Wohnen
- Nebengebäude
- Freiflächen

## Konzeption



	vorh. gewerbliche Bebauung
	gepl. gewerbliche Bebauung
	äußere Erschließung
	innere Erschließung
	Stellplätze
	Grünflächen
	Gehölze

## Lageplan - 1:2000

## Fazit Konzeption

- Aufgrund der durchgehend schlechten Bausubstanz und ungeeigneten Struktur der Gebäude wird ein völliger Rückbau der Bebauung mit der Konzeption entwickelt.
- Von seiner Lage und planungsrechtlichen Rahmensetzung her ist aber eine gewerbliche Nachnutzung für den Standort vorzusehen, die mit einer Neubebauung einzelner Einheiten geordnet werden kann.



## B.4.8 Lügde - Kernstadt, Grundstück II

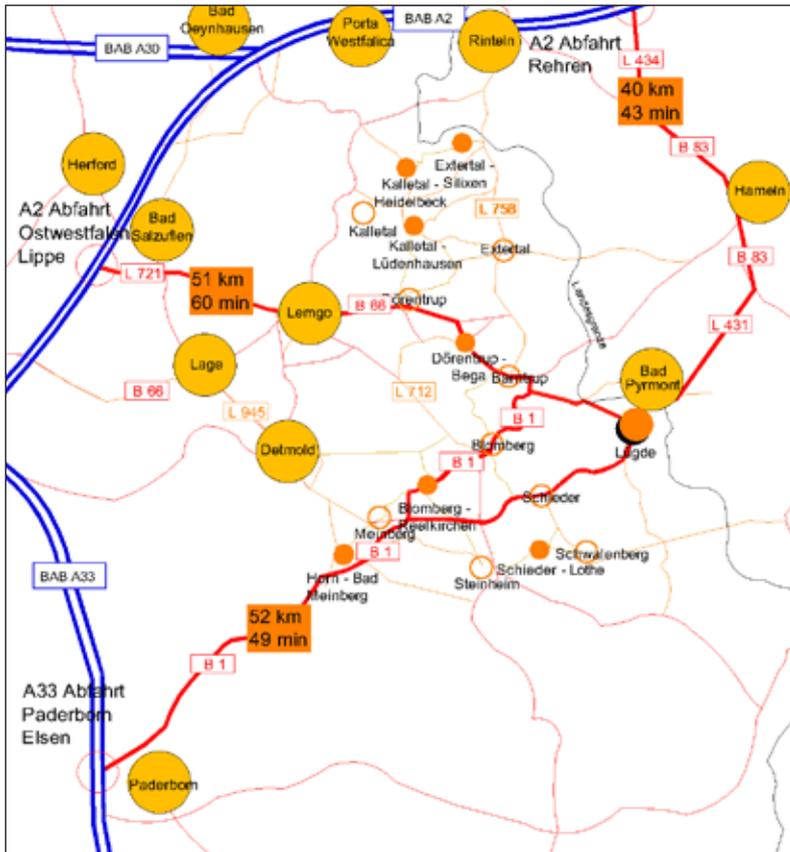


„Arbeiten am Park  
an der Grenze zu Bad Pyrmont“

Brache mit einer Größe von rd. 2,4 ha  
im Gewerbegebiet östlich der Kernstadt  
an der Stadtgrenze zu Bad Pyrmont



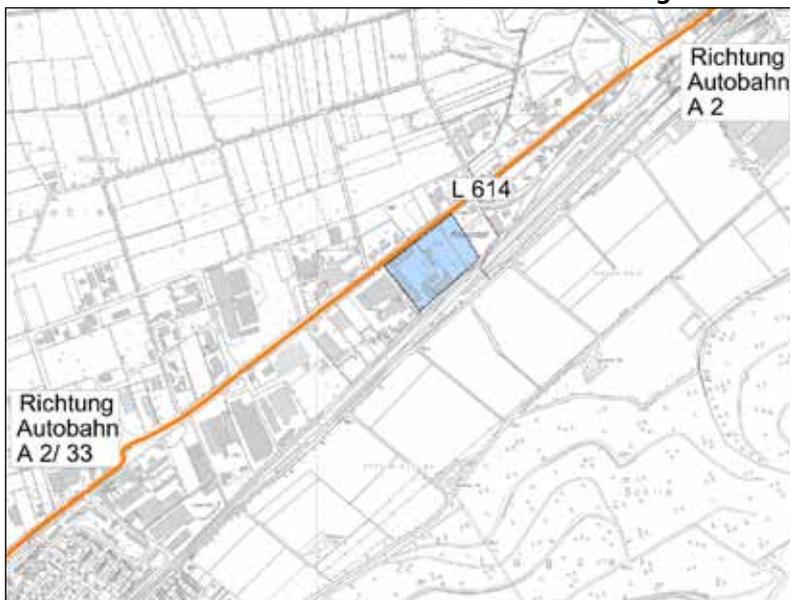
## Bestandssituation - Standort Äußere Erschließung



Regionale Erreichbarkeit

Lage in der Region	
Autobahnanschluss	-
Bundesstraße	o
Bahnlinie	+
Lage im örtlichen Zusammenhang	
Erschließung zur nächstgrößeren Straße	+
Keine Erschließungskonflikte, Erschließung führt durch welchen Gebietstyp?	+
Stellplatzsituation (Mitarbeiter, LKWs)	+

### Örtliche Erschließungssituation



## Bestandssituation - Standort

### Äußere Erschließung



Halle und Zufahrt von der Straße aus



Erschließung Wohngebäude

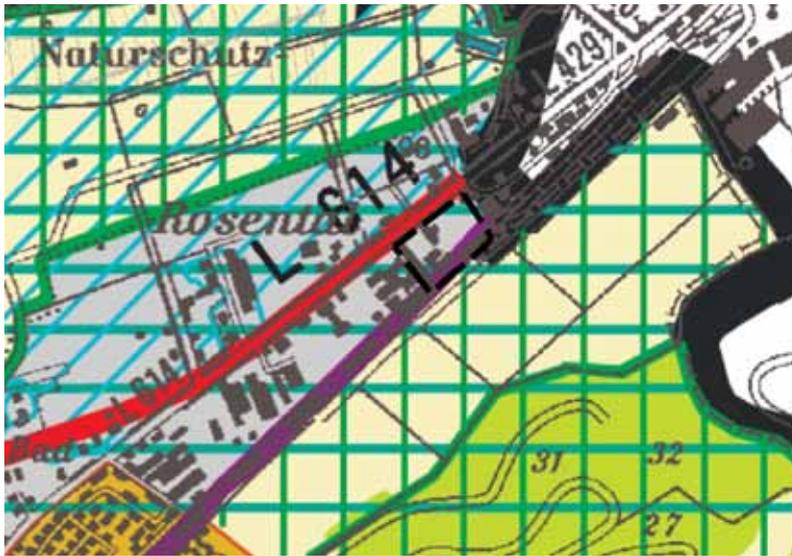
### Äußere Grundstückserschließung



### Zwischenfazit

- Die Erschließung ist großräumig in allen Richtungen ungünstig, die nächste Autobahn (A 2) liegt 40 km vom Standort entfernt.
- Kleinräumig ist eine gute Lage direkt an L 614 vorhanden, diese verbindet Lügde mit der Stadt Bad Pyrmont.
- Die Stellplatzsituation ist gut, da direkt auf dem Grundstück vorhanden.
- Keine Veränderung oder Ergänzung der äußeren Grundstückserschließung für die Wiedernutzung erforderlich.

Bestandssituation - Standort  
Planungsrechtliche Situation

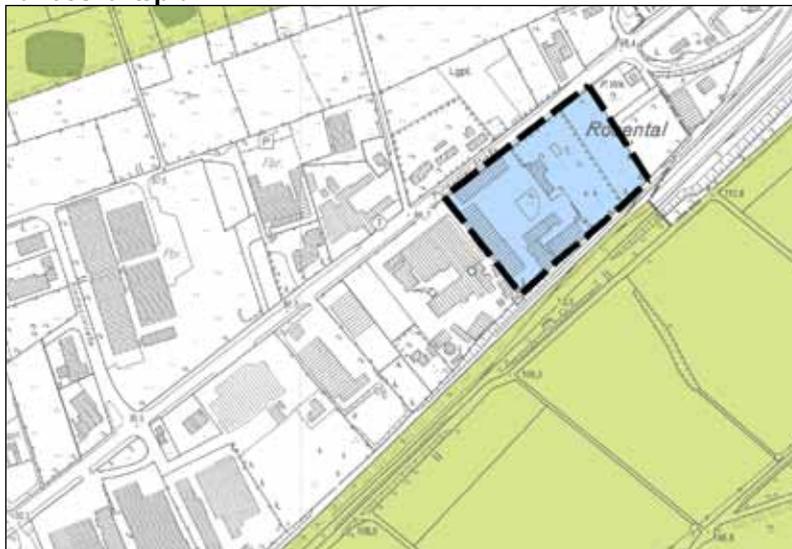


Regionalplan



Flächennutzungsplan

Landschaftsplan



Planungsrechtliche Situation	
Darstellung der Brache im Regionalplan	+
Darstellung der Brache im Flächennutzungsplan (FNP)	+
Darstellung der Brache in einem Bebauungsplan (B-Plan)	+
Umweltsituation	
Konflikte bzgl. Landschafts- schutz-, Naturschutz- oder FFH- Gebieten sowie Wasser-, Quellen-, Hochwasserschutzge- bieten	o
Darstellung der Brache im Landschaftsplan	+
Immissionskonflikte durch be- nachbarte Baugebiete gem. BauNVO	+
Kennzeichnung im Altlastenka- taster	-
Funktionaler Zusammenhang	
Nähe zu anderen Gewerbe- grundstücken / Gewerbe- standorten	+

**Demografischer Wandel und Handlungsoptionen**

Es wird ein stärkerer Rückgang der Einwohnerzahl in Lügde und damit der Kernstadt prognostiziert. Der Standortbereich „Pyramonter Straße“ stellt den gewerblichen Schwerpunkt der Stadt dar. Dies bedeutet für das Gewerbegebiet die allgemeine Zielsetzung der Entwicklung der Fläche für gewerbliche Nutzungen sowie als Arbeitsplatzangebot nahe zum Siedlungsschwerpunkt. Reaktivierung der Brache mit der Absicht der Stärkung und Profilierung des Gewerbe-standortes.

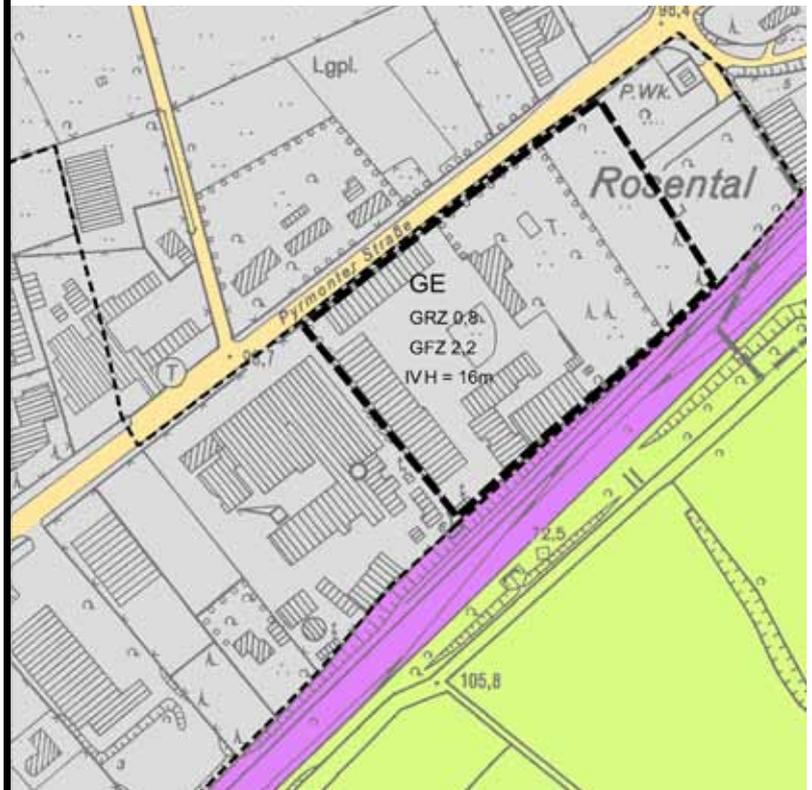
## Bestandssituation - Standort Planungsrechtliche Situation

- Regionalplan: Lage im Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen;
- Flächennutzungsplan: Darstellung als gewerbliche Baufläche;
- Natur- und Landschaftsschutz: südlich der Bahnlinie angrenzend Landschaftsschutzgebiet. Parkähnlicher Bewuchs auf einem Teilbereich des Standortes, jedoch kein Landschafts- oder Naturschutzstatus.
- Bebauungsplan: Setzt für die Brache ein Gewerbegebiet mit den Höchstgrenzen von 0,8 Grundflächenzahl (GRZ); 2,2 Geschößflächenzahl (GFZ); maximal 4 Vollgeschosse und einer Gebäudehöhe von 16 Metern fest.
- Lage im Ort: integriert in vorhandenen Gewerbebestandort.

### Zwischenfazit

- Bestehende planerischen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen präjudizieren eine gewerbliche Nachnutzung.
- Für einen einzelnen Nachfrager ist die Fläche mit ca. 2,4 ha als zu groß zu bewerten. Eine Aufteilung in kleinere Einheiten ist erforderlich, das Strukturkonzept wird diesen Aspekt berücksichtigen.
- Aufgrund der Nähe zur Stadt Bad Pyrmont kann für die Nachnutzung der Brache das Profil eines interkommunalen, gemeinsamen Standortes entwickelt werden (z. B. für die Vermarktung). Hier ist aufgrund der besonderen Struktur des Grundstückes auch eine Ansiedlung von Dienstleistungen in einem Konzept „Arbeiten am Park“ denkbar. Möglich wäre auch eine ergänzende Ansiedlung von Freizeiteinrichtungen mit der Nachfrage nach einer verkehrsgünstigen und gut erreichbaren Lage (z. B. Bowlingbahn etc.). Hier sind jedoch die planungsrechtlichen Rahmensetzungen des Bebauungsplanes zu beachten und ggf. zu ändern und anzupassen.

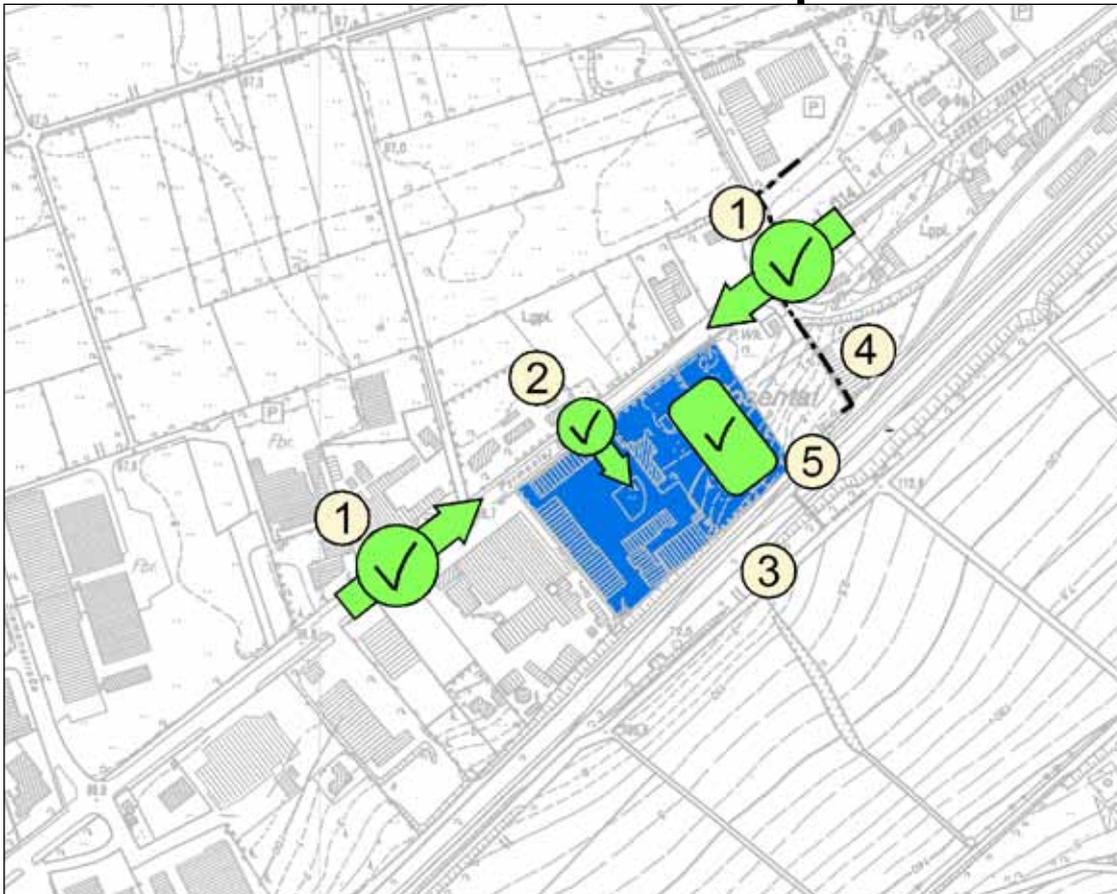
### Festsetzungen Bebauungsplan



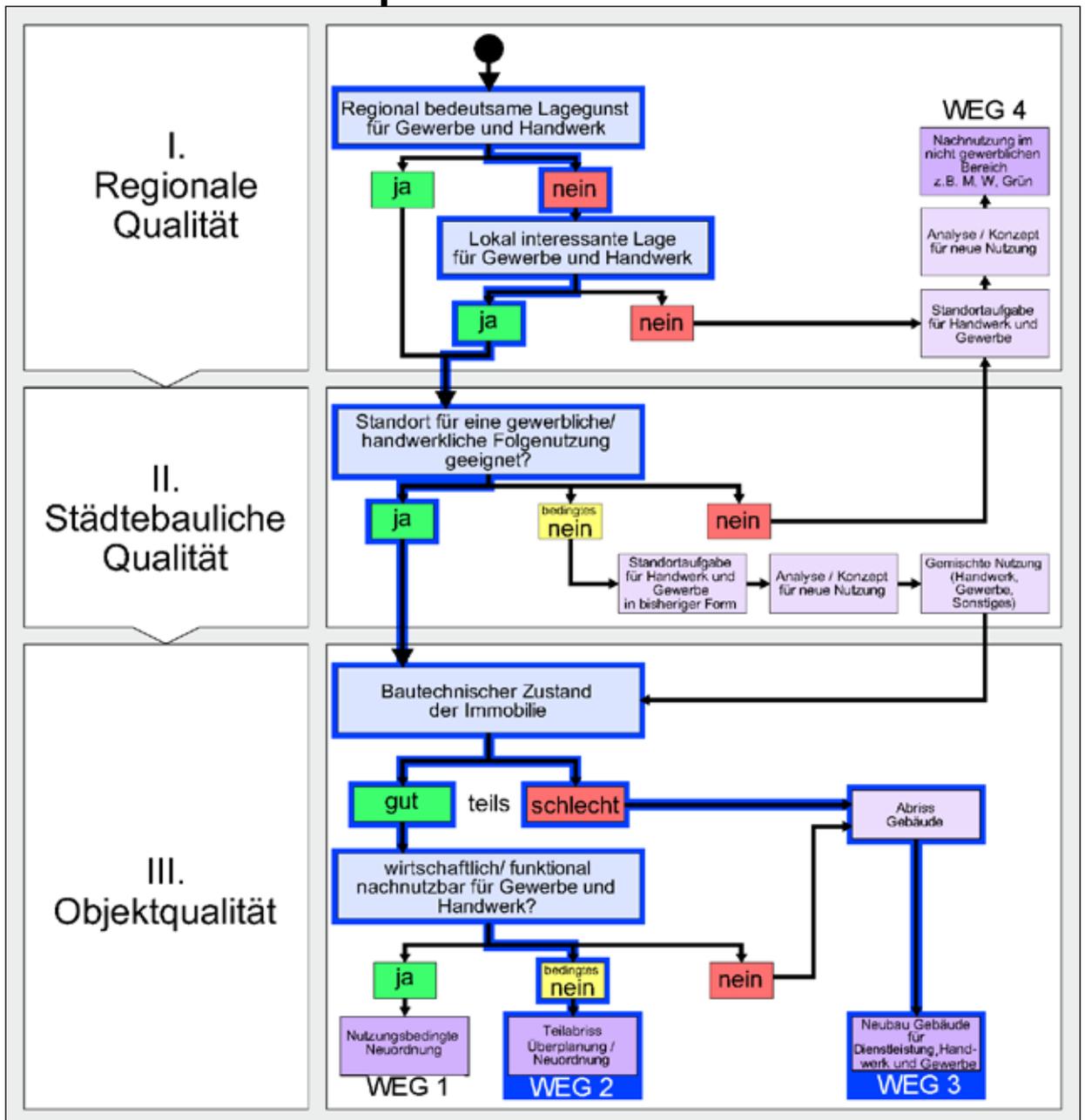
## Chancen und Bindungen - Standort



1. Äußere Erschließung von Südwesten und Nordosten funktional gut und nicht störend.
2. Erschließung des Grundstücks funktional gut und nicht störend.
3. Keine Konflikte mit umgebenden Nutzungen.
4. Direkte Nachbarschaft zu Bad Pyrmont
5. Erweiterungsmöglichkeit im Parkbereich - kleinteilige Baustruktur für Dienstleistung und Gewerbe



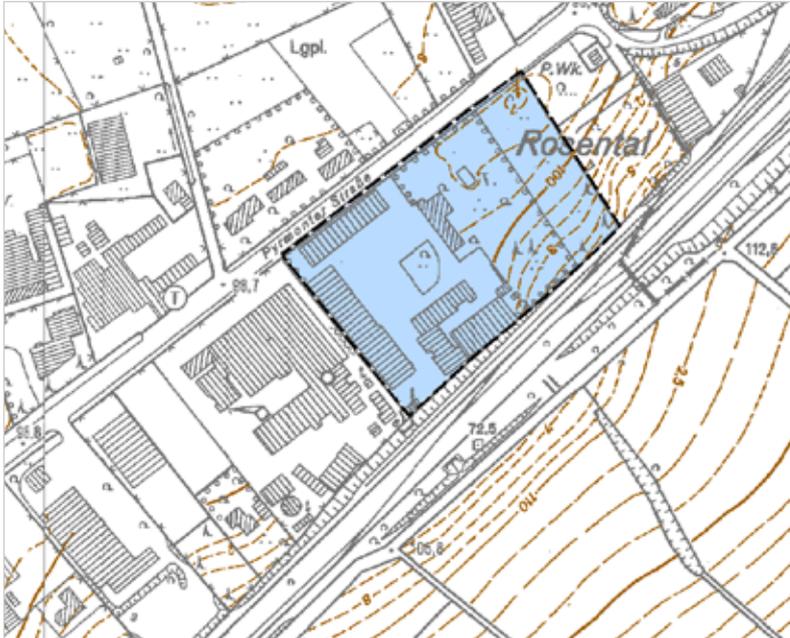
## Chancen und Bindungen - Standort Entscheidungsdiagramm



### Fazit Standort

- Der Standort ist aufgrund seiner Lage und Erschließung für eine gewerbliche Nachnutzung geeignet und interessant. Da sich jedoch Teile der Gebäude in einem schlechten bautechnischen Zustand befinden, ist ein Teilabriss und eine Neubebauung auf den freiwerdenden Flächen vorzusehen. Das entwickelte Neuordnungskonzept sichert die hof- und „campus“artige Struktur und das Erscheinungsbild der Bebauung.
- Der Standort zählt zu Brachentyp B - Fläche mit Entwicklungspotential - und den Wegen 2 und 3, dem teilweisem Erhalt der Immobilie und Neubau für gewerbliche Nutzungen zugeordnet.

## Bestandssituation - Objekt



Topografische Situation

Luftbild - 1:2000



ehemalige Fabrik für Dampfmaschinen

**Standorthistorie**

- 1920 Beginn der Produktion
- 1937 Errichtung der Maschinenhalle
- 1956 Neubau Wohnhaus
- 1959 Neubau Fahrzeughalle
- 1960 Einbau einer Spritzanlage

aktuell:

Leerstand, einzelne Halle wird temporär genutzt mit der Zwischennutzung als Lager; Wohnhaus ist bewohnt

## Bestandssituation - Objekt

### Bewertung Grundstück / Gebäude



**Gewerbehalle an der L 614**



**Hofbildung durch Gewerbehallen**

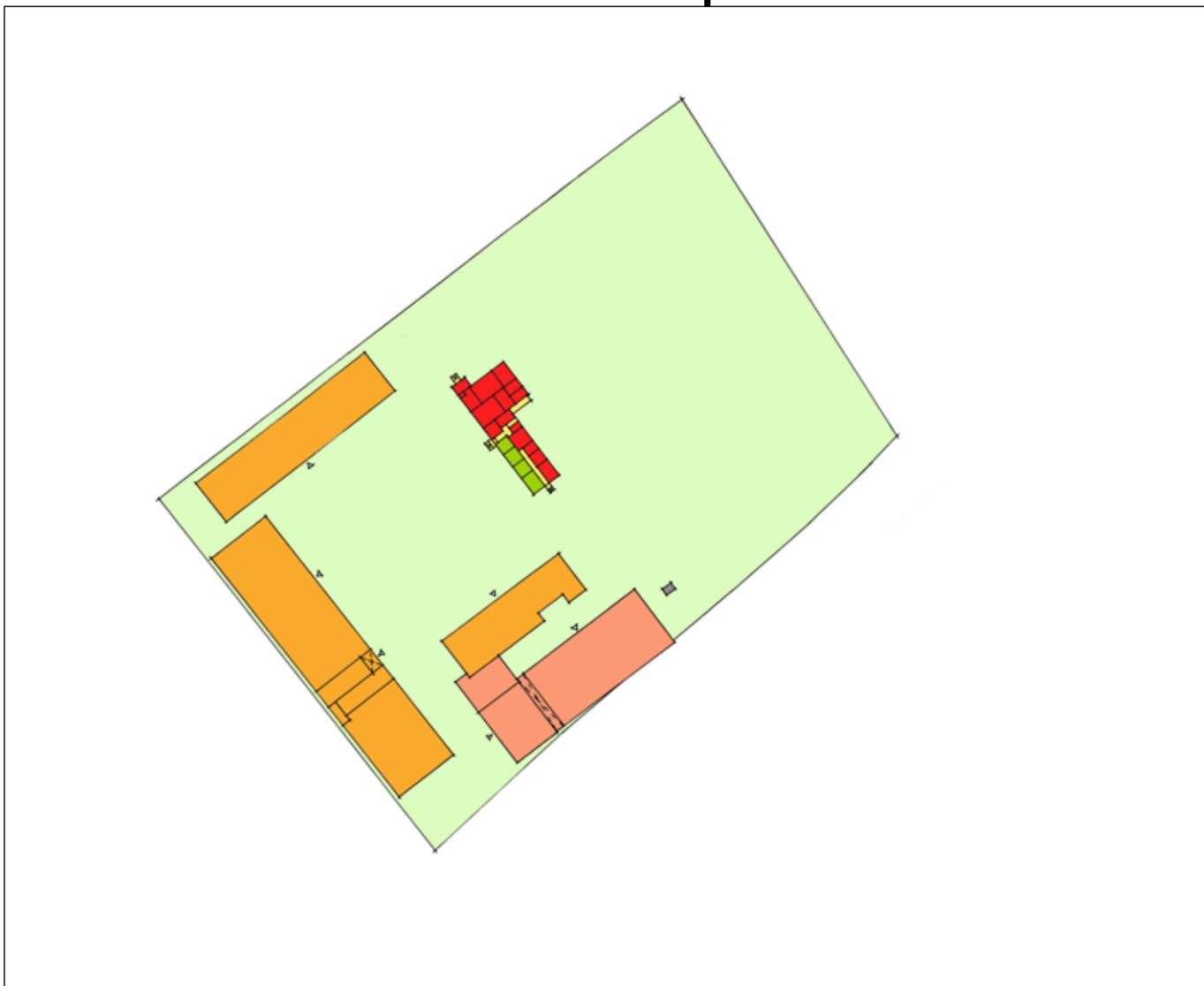


**Hofbildung durch Gewerbehallen  
Wohngebäude und Baumbestand**



<b>Außenanlagen</b>	
Grundstück erschlossen	ja
Lagerflächen vorhanden	ja
Stellplätze vorhanden	ja
Hof befestigt	schlechter Zustand
Grundstücksgröße	2,4 ha
Zustand Außenanlage	schlecht
Zu erwartende Altlasten	Altlastenverdachtsfläche
<b>Gebäude</b>	
Baujahr	1937
Bisherige Nutzung	Fabrik für Dampfmaschinen
Zahl d. Anbauten / Umbauten	3
Baujahr der Anbauten / Umbauten	1956-1960
Letzte Nutzung	unbekannt
Leerstand seit letzter Nutzung	Bereiche werden als Lagerfläche genutzt, Büro- und Wohnhaus bewohnt
Grundfläche Gebäude	5.000 m <sup>2</sup>
Zustand Gebäude	teilweise abgängig, Wohnhaus und Halle im südlichen Bereich gut
Zustand Dach	undicht
Gebäude	Produktions- und Lagerhallen und Büro- / Wohngebäude bilden einen baulich gefassten Hof
Büro	Büro- / Wohngebäude nicht mit Hallen verbunden
Raumhöhe der Produktionshallen	3 - 6 m
Zustand sanitäre Einrichtungen	im Büro- / Wohnhaus gut
Baulicher Zustand gesamt	drei Hallen sehr schlecht, teilweise abgängig, eine Halle und Büro- / Wohnhaus gut
Besonderheiten	Charakteristik eines vierseitig baulich gefassten Hofes; mit altem Baumbestand bewachsener Garten, parkähnliches Erscheinungsbild

# Bestandssituation - Objekt Nutzungen



Grundriss Erdgeschoss - 1:1000

-  Erschließung
-  Produktion  
Werkstatt
-  Lagerung
-  Verwaltung
-  Personalbereiche
-  Technik  
Entsorgung
-  Ausstellung
-  Wohnen
-  Nebengebäude
-  Freiflächen
-  Nachbargebäude

## Konzeption



Lageplan - 1:1000

	vorh. gewerbliche Bebauung
	gepl. gewerbliche Bebauung
	äußere Erschließung
	innere Erschließung
	Stellplätze
	Grünflächen
	Gehölze

## Fazit Konzeption

- Nachnutzung des Standortes durch Gewerbe mit einem Teilabriss und Neubebauung.
- Die Konzeption sieht den Erhalt der besonders charakteristischen Struktur des von der Bebauung umschlossenen Hofes vor.
- Die bautechnisch und von ihrer Substanz her schlechten Gebäude werden abgerissen.
- Ergänzung mit einer ortsgerechten Neubebauung in Form von „Stadthäusern / Villen“ für Dienstleistungsnutzungen unter Einbezug der parkartigen Grünfläche.



# B.4.9 Lügde - Kernstadt, Grundstück I+II



Neue Chancen durch Grundstückszusammenlegung

Brache mit einer Größe von rd. 4,0 ha  
im Gewerbegebiet östlich der Kernstadt an der Stadtgrenze



## Konzeption

In der konzeptionellen Neuüberlegung für die Grundstücke in Lügde ergibt sich aufgrund der direkten Nachbarschaft der Brachen die Chance einer Weiterentwicklung eines gemeinsamen Standortes als Alternative zu den Einzelkonzepten unter B.4.7 und B.4.8.

Die Konzeption sieht dabei eine repräsentative Öffnung beider Flächen und der möglichen Bebauung zur Landesstraße vor. Dabei wird die vorhandene Parzellenstruktur aufgenommen und eine Unterteilung in unterschiedliche Grundstücksgrößen von rd. 3.500 qm bis zu 10.000 qm ermöglicht.

Es ergibt sich eine flexible Grundstücksaufteilung mit den höherwertigen Verwaltungsnutzungen zur Landesstraße und ergänzenden Betriebs- und Produktionsflächen in den rückwärtigen Teilen.

Die Hofstruktur im nördlichen Bereich wird aufgenommen und im südlichen Grundstück gespiegelt. Damit erzeugt die gemeinsame Entwicklung der beiden Grundstücke I und II das Bild eines zusammenhängenden Standortes.

### Bestandserfassung

Für die gemeinsame Betrachtung der Standorte gilt die Bestandserhebung entsprechend der vorherigen Kapitel.

	vorh. gewerbliche Bebauung
	gepl. gewerbliche Bebauung
	äußere Erschließung
	innere Erschließung
	Stellplätze
	Grünflächen
	Gehölze

## Konzeption



Lageplan - 1:1000

**Fazit Konzeption**

- Gemeinsame Nachnutzung beider Standorte durch Gewerbe mit Abriss des Bestandes und Neubebauung.
- Die Konzeption mit ihrer städtebaulichen Figur führt zu einer „Adressenbildung“ mit einem prägnanten Erscheinungsbild
- Durch die neu geplante Bebauung können die Anforderungen der zukünftigen Nutzer besser berücksichtigt werden.
- Durch die Zusammenlegung der Grundstücke wird eine optimale Flexibilität bezüglich der Grundstücksgrößen erreicht.



## B.4.10 Schieder-Schwalenberg, Lothe

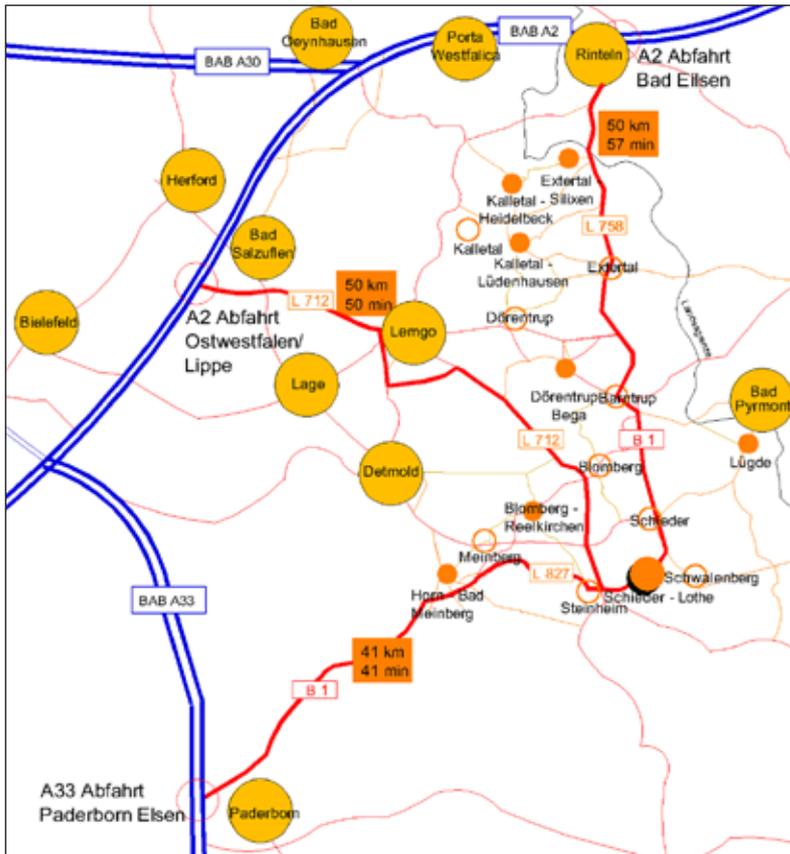


Großer Hallenkomplex am Ortsrand mit Erweiterungsmöglichkeit

Brache mit einer Größe von rd. 7,3 ha westlich des Siedlungsbereiches von Lothe



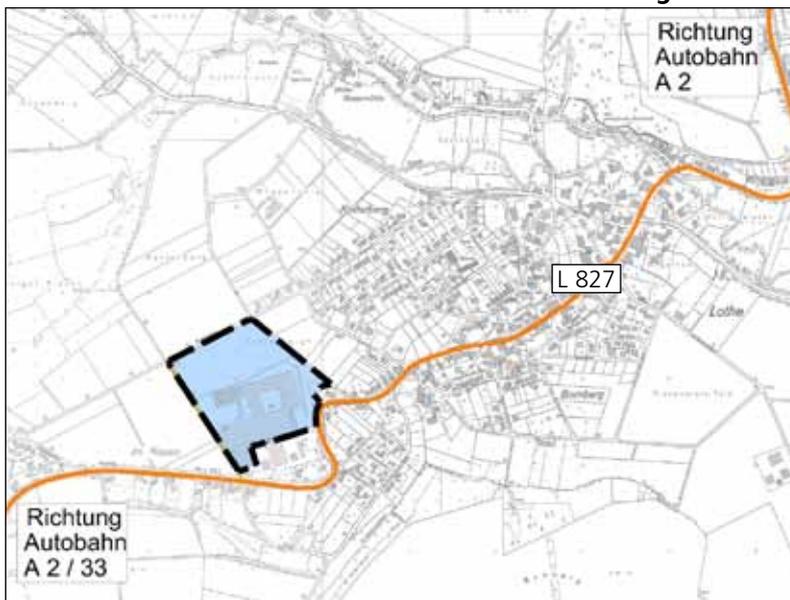
## Bestandssituation - Standort Äußere Erschließung



Regionale Erreichbarkeit

Lage in der Region	
Autobahnanschluss	-
Bundesstraße	o
Bahnlinie	-
Lage im örtlichen Zusammenhang	
Erschließung zur nächstgrößeren Straße	+
Keine Erschließungskonflikte, Erschließung führt durch welchen Gebietstyp?	+
Stellplatzsituation (Mitarbeiter, LKWs)	+

## Örtliche Erschließungssituation



## Bestandssituation - Standort

### Äußere Erschließung



**Großer Parkplatz auf dem Grundstück**

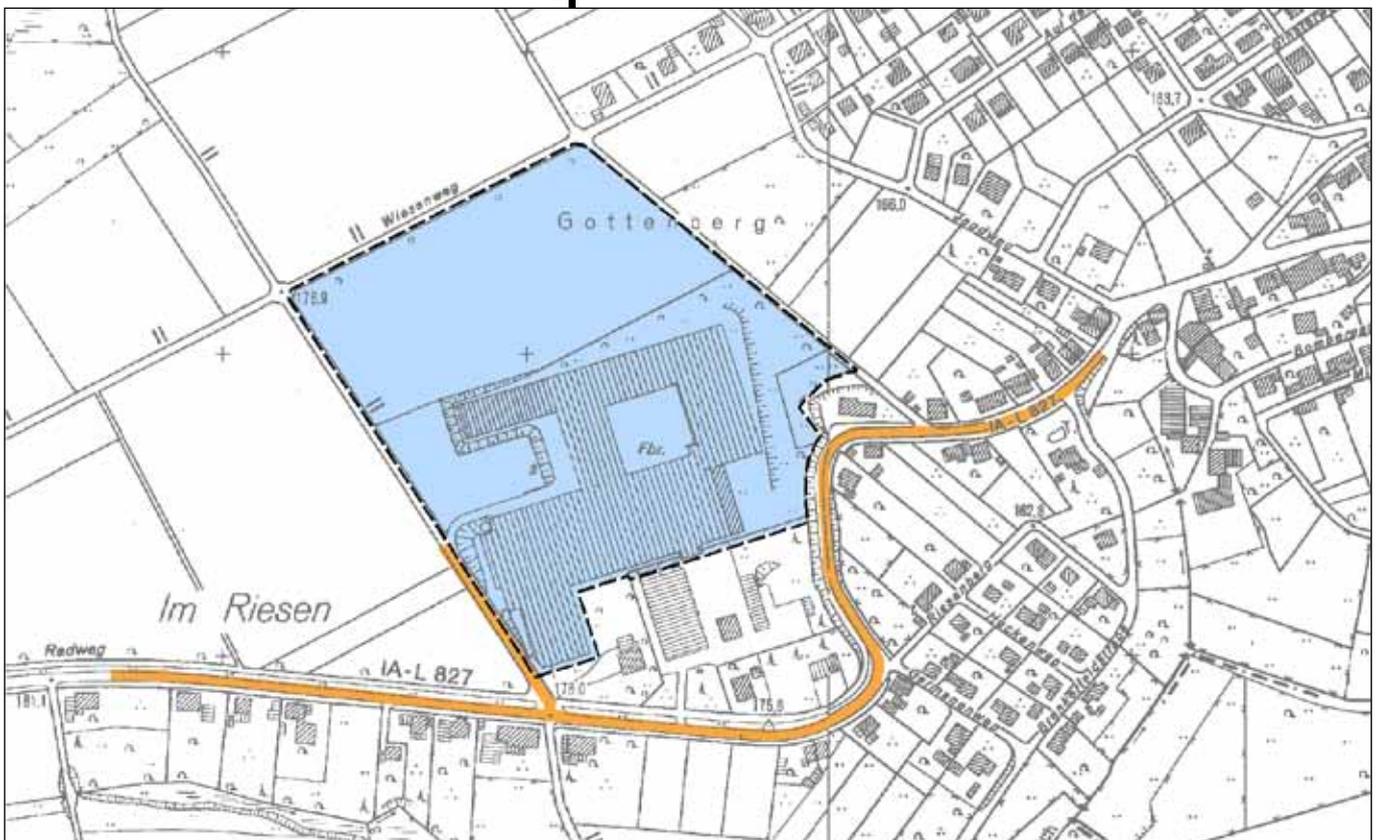


**Zufahrt zum Innenhof**

### Äußere Grundstückserschließung

#### Zwischenfazit

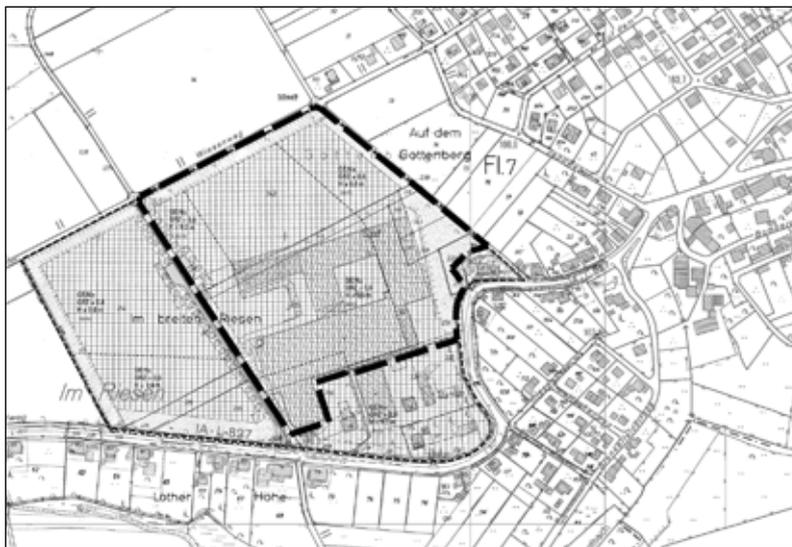
- Erschließung ist großräumig ungünstig mit einer Distanz von 41 km zur A 33 sowie 50 km zur A 2.
- Kleinräumig günstig an der L 827 gelegen. Diese verbindet die Orte Schwalenberg und Steinheim.
- Günstig ist auch die Situation, dass keine Ortslage in Richtung der Ostwestfalenstraße durchfahren werden muss. Die Ostwestfalenstraße ist rd. 3 km entfernt.
- Ausreichend Stellplätze mit einem großen Parkplatz auf dem Grundstück vorhanden.
- Keine Veränderung oder Ergänzung der äußeren Grundstückserschließung für die Wiedernutzung erforderlich.



Bestandssituation - Standort  
Planungsrechtliche Situation

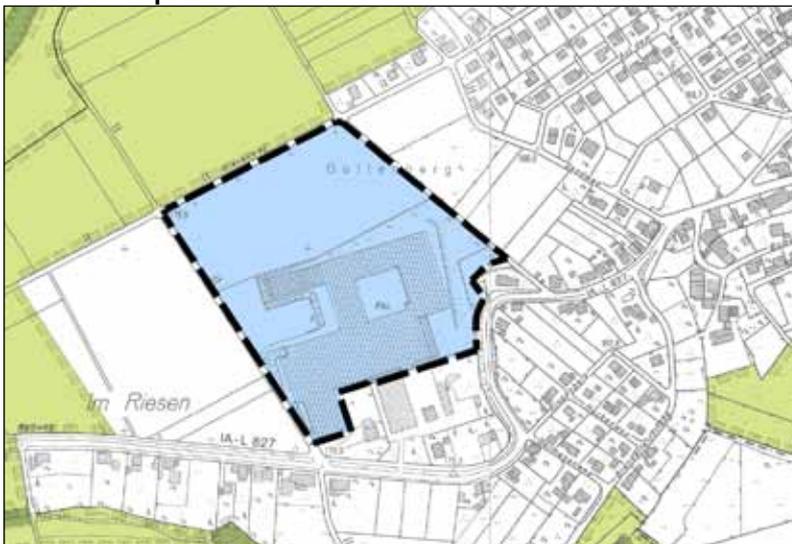


Regionalplan



Bebauungsplan

Landschaftsplan



Planungsrechtliche Situation	
Darstellung der Brache im Regionalplan	-
Darstellung der Brache im Flächennutzungsplan (FNP)	+
Darstellung der Brache in einem Bebauungsplan (B-Plan)	+
Umweltsituation	
Konflikte bzgl. Landschafts- schutz-, Naturschutz- oder FFH- Gebieten sowie Wasser-, Quellen-, Hochwasserschutzge- bieten	o
Darstellung der Brache im Landschaftsplan	+
Immissionskonflikte durch be- nachbarte Baugebiete gem. BauNVO	+
Kennzeichnung im Altlasten- kataster	o
Funktionaler Zusammenhang	
Nähe zu anderen Gewerbe- grundstücken / Gewerbe- standorten	+

**Demografischer Wandel und Handlungsoptionen**

Es wird ein geringerer Rückgang der Einwohnerzahl in Schieder-Schwalenberg und damit im Ortsteil Lothe prognostiziert. Der Standort wird im Zusammenhang mit den benachbarten, geplanten Gewerbeflächen zukünftig als ortsnahe Potential für Arbeitsplätze bestehen bleiben. Dies wird durch die vorhandenen überplanten Flächen und die kurzwegige, konfliktfreie Anschlussmöglichkeit an die Landesstraße bestätigt.

## Bestandssituation - Standort Planungsrechtliche Situation

- Regionalplan: Darstellung als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich;
- Flächennutzungsplan: Darstellung als gewerbliche Baufläche;
- Bebauungsplan setzt gewerbliche Nutzung (eingeschränkt) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m fest. Zulässig sind dabei Betriebe, Betriebsteile und Anlagen der Abstandsklasse VII (Abstandserlass 1994) und geringerem Störgrad sowie ausnahmsweise der Abstandsklasse VI; in Teilflächen der Hallen (Westen, Süden) allgemein nur Nutzungen mit dem Störgrad wie er in Mischgebieten zulässig wäre.
- Natur- und Landschaftsschutz: im Norden angrenzend Landschaftsschutzgebiet; Beachtung der Flächen zum Ausgleich und Ersatz am nördlichen Gebietsrand.
- Lage im Ort: Gewerbebestandort am westlichen Siedlungsrand.

### Festsetzungen Bebauungsplan

### Zwischenfazit

- Bestehende planungsrechtliche Rahmen- und Zielsetzungen präjudizieren eine gewerbliche Nachnutzung mit Ausfüllung und Aktivierung des vorhandenen Bebauungsplanes.
- Beachtung der Einschränkungen in den verschiedenen Teilbereichen des Bebauungsplanes in der Konzeption der Nachnutzungsmöglichkeiten.
- Fläche auch aufgrund der Entwicklungsmöglichkeiten für eine großflächigere Nachfrage geeignet. Für einen einzelnen Nachfrager ist die Brache mit fast 7 ha jedoch als zu groß einzustufen. Hier würde eine Aufteilung des Standortes potenziellen Nachfragern entgegenkommen und eine Nachnutzung / Aquisition erleichtern.
- Ein zusätzlicher Vorteil liegt in den benachbarten, planerisch gesicherten Flächen des Bebauungsplanes als Erweiterungspotential.



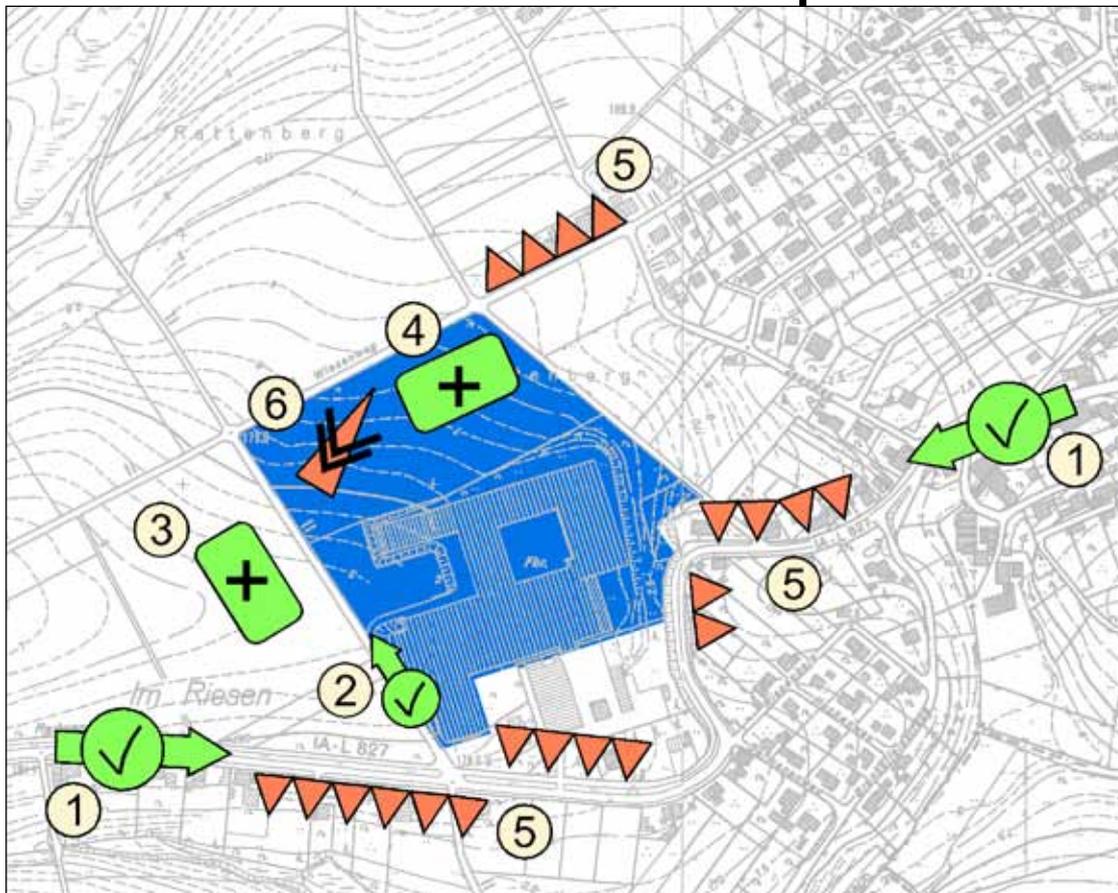
## Chancen und Bindungen - Standort



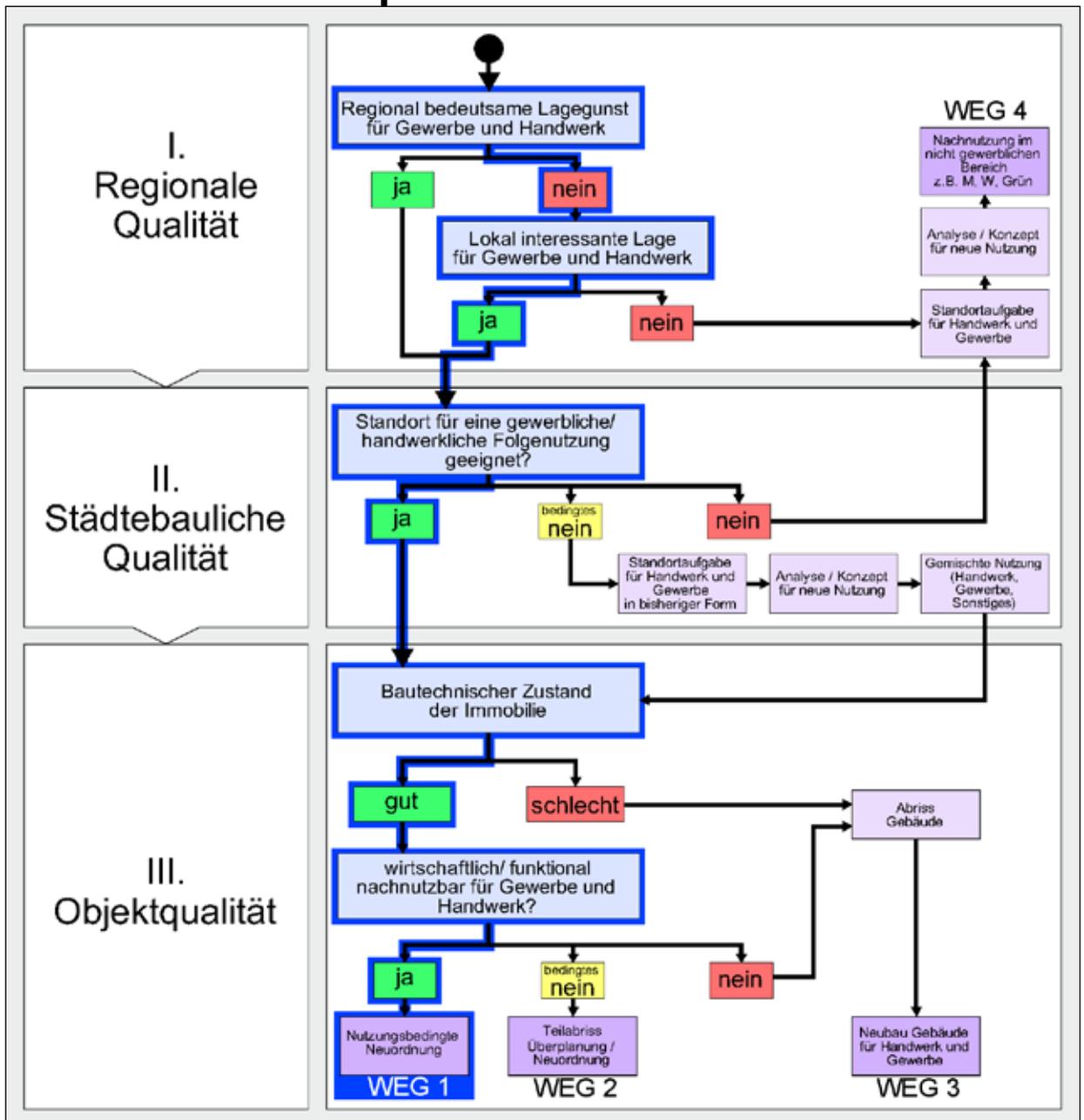
1. Äußere Erschließung von Westen hinreichend (vgl. 2) sowie funktional gut und nicht störend. Vom Osten wird zwar die Ortslage durchfahren, dies erfolgt aber auf einer Landesstraße.
2. Erschließung des Grundstücks funktional gut und nicht störend.
3. Entwicklungsreserven außerhalb des Grundstückes vorhanden - Gewerbegebiet gem. Bebauungsplan.
4. Entwicklungsreserven auf dem Grundstück gem. Bebauungsplan.



5. Benachbarte Wohnbebauung nördlich, östlich und südlich schränkt gewerbliche Ausnutzung ein.
6. Hängiges Gelände bedeutet einen erhöhten baulichen Aufwand, um eine zusammenhängende, ebene Fläche zu erhalten.



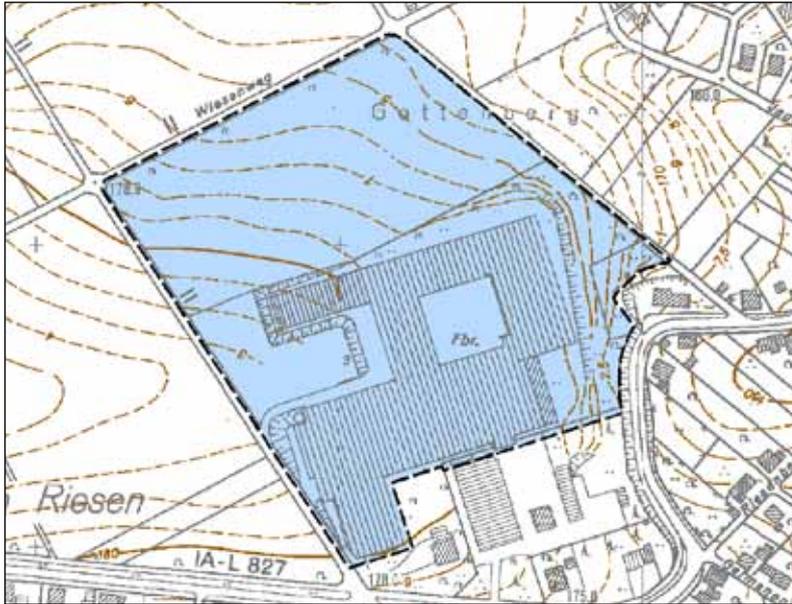
## Chancen und Bindungen - Standort Entscheidungsdiagramm



### Fazit Standort

- Der Standort ist aufgrund seiner großen Entfernung zur Autobahn und seiner Lage als überregionaler Standort nicht bedeutsam. Seine Lage ist jedoch auf kleinräumiger, lokaler Ebene interessant, da hier der Gewerbestandort erhalten bzw. gestärkt werden kann. Der bautechnische Zustand ist weitgehend in Ordnung, eine Vermarktung der Gewerbehallen ist aufgrund ihrer Größe mit Teilung der Hallen denkbar (vgl. Neuordnungs- und Strukturkonzept). Dies wird bereits im Ansatz durch die vorhandenen Zwischennutzungen praktiziert und fördert das Interesse potenzieller Nachfrager.
- Die Fläche ist dem Brachentyp B - Flächen mit Entwicklungspotential - zuzuordnen. In der Reaktivierung ist der Weg 1 mit einem (weitgehenden) Erhalt der Immobilie zu verfolgen.

## Bestandssituation - Objekt



Topografische Situation

Luftbild - 1:2000

Möbelverarbeitender Betrieb mit Bürogebäude, Teilbereich wurde bereits ausparzelliert und verkauft

**Standorthistorie**

1965 Neubau Werkhalle  
1966 Erweiterung mit Nebengebäuden, Bürotrakt

1971 Erweiterung Hallenanbau

1986 Anbau Lagerhalle

1989 Büroerweiterung

1990 Parkplatzerweiterung

1990 Hallenerweiterung

1994 Hallenerweiterung

aktuell: vermietet, Zwischennutzung als Lager und für Logistik



## Bestandssituation - Objekt

### Bewertung Grundstück / Gebäude



**Ansicht auf das Werk**



**Spänebunker**



**Durchfahrt zum Innenhof**

**Benachbarte Gewerbehalle auf der im Süden ausparzellierten Teilfläche**



<b>Außenanlagen</b>	
Grundstück erschlossen	ja
Lagerflächen vorhanden	ja
Stellplätze vorhanden	ja
Hof befestigt	ja, gepflastert
Grundstücksgröße	7,3 ha
Zustand Außenanlage	gut
Zu erwartende Altlasten	Altlasten können laut Kataster nicht ausgeschlossen werden
<b>Gebäude</b>	
Baujahr	1965
Bisherige Nutzung	möbelverarbeitender Betrieb
Zahl d. Anbauten / Umbauten	6
Baujahr der Anbauten / Umbauten	1966 - 1994
Letzte Nutzung	aktuell Zwischennutzung als Lager und für Logistik
Leerstand seit letzter Nutzung	keine
Grundfläche Gebäude	20.000 m <sup>2</sup>
Zustand Gebäude	sehr gut
Zustand Dach	gut, dicht
Gebäude	Produktions- und Lagerhallen; um innenliegenden Hof gruppiert,
Büro	im Gebäude integriert
Raumhöhe der Produktionshalle	5,20 m
Stützenabstand mindestens	teilweise 5 m
Zustand sanitäre Einrichtungen	vorhanden
Baulicher Zustand gesamt	sehr gut
Besonderheiten Produktionshalle	Innenliegender Hof ermöglicht eine gute Erschließung der Hallen

# Bestandssituation - Objekt Nutzungen



Grundriss Erdgeschoss - 1:2000

Grundriss Obergeschoss - 1:2000



-  Erschließung
-  Produktion  
Werkstatt
-  Lagerung
-  Verwaltung
-  Personalbereiche
-  Technik  
Entsorgung
-  Ausstellung
-  Wohnen
-  Nebengebäude
-  Freiflächen
-  Nachbargebäude

## Konzeption



Lageplan - 1:2000

## Fazit Konzeption

- Revitalisierung des Standortes aufgrund seiner Lage und planungsrechtlichen Situation für gewerbliche Nutzungen.
- Die Konzeption sieht den weitgehenden Erhalt der äußeren Hallenstruktur vor.
- Die Hallen können aufgrund ihrer Größe und Struktur für verschiedene Nutzer unterteilt werden. Der Innenhof sichert die Erreichbarkeit und Anfahrbarkeit von den unterschiedlichen Hallen.
- In der Konzeption werden die Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück mit berücksichtigt und auf die Nutzungsüberlegungen der vorhandenen Hallen abgestimmt.



## C Brachflächenreaktivierung

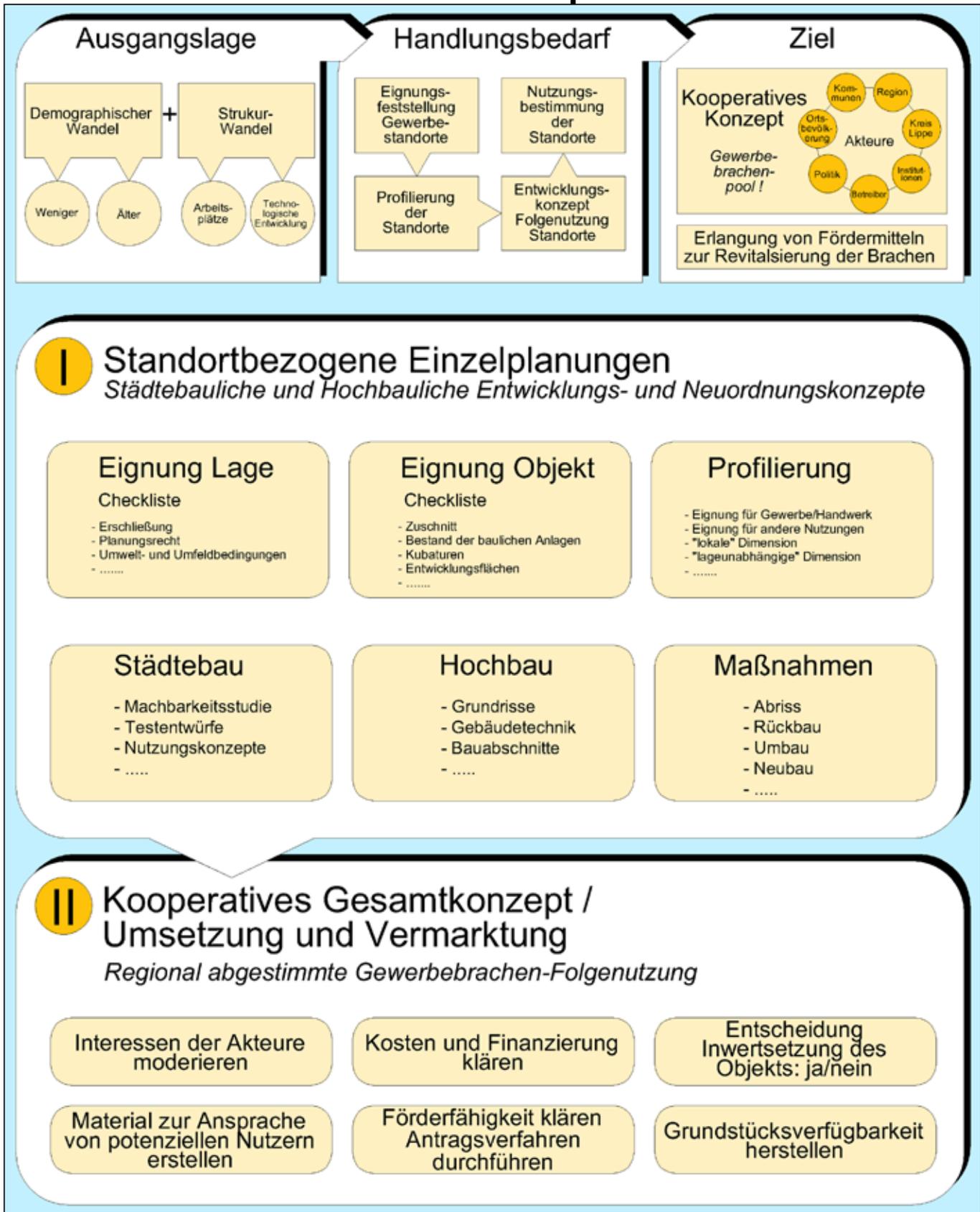
Im Teil C der Machbarkeitsstudie werden die in den Teilen A und B erarbeiteten Ergebnisse auf die Situation von gewerblichen Brachen im ländlichen Raum allgemein übertragen und Aspekte der Förderung der Nachnutzung behandelt.

Dabei wird besonders auf die im Teil B gewonnenen Erkenntnisse Bezug genommen, die sich in der Diskussion mit den kommunalen Verwaltungen vor Ort bestätigt haben. Ziel ist es Ableitungen für eine allgemein anwendbare Vorgehensweise in der Brachflächenaktivierung und ein kooperatives Gesamtkonzept zu erhalten sowie Handlungsempfehlungen zu formulieren, wie zukünftig erfolgreich gewerbliche Brachflächen wiedergenutzt werden können.

Die nachfolgende Grafik stellt im Überblick das Gesamtkonzept zur Wiedernutzung von Gewerbebrachen dar.

Die Definition und Abgrenzung der Region als Handlungsraum erfolgt dabei nicht auf den Zuschnitt des Kreises Lippe bezogen, sondern formuliert eine interkommunale Zusammenarbeit, unabhängig davon, wieviele Gemeinden oder Städte kooperieren.

**Gesamtkonzept zur Wiedernutzbarmachung von Gewerbebrachen**



## C.1 Voraussetzungen / Bedingungen der Brachflächenreaktivierung

Im Folgenden werden die auf der Grundlage der Standortuntersuchung entwickelten, wichtigsten Voraussetzungen und Bedingungen zu einer Reaktivierung von brachliegenden Flächen aufgezeigt.

### C.1.1 Regionale und städtebauliche Standortbedingungen

Die Bedeutung von Standortfaktoren für die Reaktivierung von Brachen für die gewerbliche Nachnutzung ist vergleichbar mit der allgemeinen gewerblichen Bauflächenentwicklung zu sehen.

Der primäre Aspekt für die Reaktivierung von Brachen ist die Lagequalität der Fläche. Ein Standort, der nicht optimal zu Autobahnen und regional bedeutsamen Erschließungsstraßen liegt, ist prinzipiell schwieriger zu nutzen, als eine Brache, die über hervorragende (über)regional bedeutsame Erschließungen verfügt.

In der Regel besteht die Hoffnung, dass neue und größere Investoren und Unternehmen von außerhalb sich für die Grundstücke von gewerblichen Brachen interessieren. Ergebnisse der Studie hingegen zeigen, dass Interessenten für leerstehende Gewerbeimmobilien eher Betriebsverlagerungen und -erweiterungen aus dem örtlichen und regionalen Umfeld sind. Dies trifft besonders zu, wenn die verkehrlichen Standortbedingungen, wie im östlichen Teil des Kreises Lippe, nicht günstig sind. Hierin spiegelt sich die vorhandene regionale Differenzierung in den verdichteten Nordwesten (Städtedreieck) und den ländlichen Teilbereich des Kreises wider.

An zweiter Stelle steht der Faktor der städtebaulichen Einfügung und die Umgebung der Brache. Dieser erstreckt sich auf die kleinräumige Lage im Siedlungszusammenhang und auf Aspekte der direkten Erschließung des Grundstücks.

Hierbei können sich regionale und städtebauliche Standortbedingungen gegenseitig stärken, aber auch aufheben. Meistens ist die überregionale Lage- und Erschließungssituation für die Reaktivierung der wichtigste Faktor.

## Weitere Standortbedingungen C.1.2

Neben den beiden zentralen Standortbedingungen im regionalen und städtebaulichen Maßstab spielen weitere Standortkriterien für die Reaktivierung von gewerblichen Brachflächen eine Rolle.

Hierzu zählen u. a. das bestehende Planungs- und Baurecht, eine kurze Entfernung zum Markt / Kunden und kooperierenden Unternehmen, aber auch Einbindungen in funktionierende Logistikketten oder Möglichkeiten des Nahverkehrs. Eine leistungsfähige informations- und kommunikationstechnische Infrastruktur (IuK-Technologien) hat in den letzten Jahren deutlich an Gewicht gewonnen (z. B. Glasfaserkabel, Breitbandtechnologie). Eine leistungsfähige Breitbandverbindung mit 50 und mehr MBits/sek., das zeigt der Blick in den Breitbandatlas des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie, ist i. d. R. auf die größeren Städte beschränkt und im ländlichen Raum (auch in Westdeutschland) noch immer die Ausnahme.

Darüber hinaus ist das vorhandene Arbeitskräfte von besonders gut ausgebildeten Fachkräften oder andere sog. „weichen Standortfaktoren“ für eine Reaktivierung von Branchen für gewerbliche Nachnutzungen herauszustellen.

Einige dieser Faktoren sind durch Maßnahmen und Handlungsmöglichkeiten vor Ort zu beeinflussen, andere nicht.

Eine der Zielsetzungen dieser Machbarkeitsstudie ist aufzuzeigen, welche Möglichkeiten bestehen, die Akteure vor Ort bei der Brachflächenaktivierung zu unterstützen und zu fördern. Dabei sind die genannten Faktoren in Hinblick auf ihre Beeinflussbarkeit vor Ort zu unterscheiden.

Zu den örtlichen Handlungsmöglichkeiten und -feldern zählen:

- Erschließungssituation (Verkehrsnetz) verbessern;
- planungsrechtliche Rahmensetzungen überprüfen;
- auf die Optimierung der IuK-Technik und sonstige technische Erschließung (Sicherung, Modernisierung) hinwirken;
- Anreize / Förderungsmöglichkeiten für die Nachnutzung anbieten;
- sog. „weiche“ Standortfaktoren (für die Verbesserung des Arbeitskräfteangebots am Standort) stärken und weiterentwickeln.

Zu den Faktoren, die durch die Kommune und örtliche Akteure kaum oder nicht zu beeinflussen bzw. zu steuern sind, gehören:

Rahmenbedingungen wie die allgemeine Wirtschaftskonjunktur bzw. der Branchen sowie die konkrete betriebliche Situation von einzelnen Unternehmen. Zu diesem Bereich zählen auch die vorhandene großräumige und überregionale Erschließung.

## C.1.3 Marktsituation



Foto: Zwischennutzung

Brachen treffen auf besondere Bedingungen am Markt für gewerbliche Bauflächen. Sie stehen in Konkurrenz zu freien und un bebauten Gewerbeflächenreserven, die oft voll erschlossen und zu niedrigen Kosten angeboten werden. Diese Situation erschwert die Aktivierung.

Nur wenige Ausnahmen von Gewerbebrachen im ländlichen Raum sind „Selbstläufer“ (s. Kapitel A). Für die verbleibenden Fälle ist auf der Angebots- wie auf der Nachfrageseite mit unterschiedlichem Aufwand eine erfolgreiche Aktivierung zu erzielen:

- Angebotsseite: eine (auch bebaute) Brache wird auf dem Immobilienmarkt **angeboten**. Sie steht in Konkurrenz zu anderen (unbebauten) Flächen. Hier sind gezielt Maßnahmen zu ergreifen, die die zentralen Hemmnisse der Reaktivierung beseitigen. Die Identifizierung der Hemmnisse kann insbesondere in einem Nachnutzungskonzept erfolgen, das alle Chancen (auch die einer anderen Nutzung) aufzeigt.
- Nachfrageseite: Interessenten **suchen** eine Immobilie. Ihnen muss ein entsprechendes Angebot gemacht werden. Das Ziel ist eine Kauf- oder Mietentscheidung. Hierbei ist es wichtig, dem Nachfrager alle Möglichkeiten und Chancen der Brache aufzuzeigen und die Unsicherheit bezüglich der Wiedernutzungsbedingungen zu nehmen. Hierzu kann ein standortbezogenes Nachnutzungskonzept einen wichtigen Beitrag leisten.
- Für die Brachflächenreaktivierung sind zur Verfügung stehende Informationen in einem Kataster notwendig. Nur so können die Standortbedingungen und -anforderungen abgeglichen und entsprechend in Konzepte überführt werden. Diese Informationen sind dauerhaft von einer Stelle bereit zu halten und fortzuschreiben. Neben Angaben zur Immobilie, Belastungen etc. sollten für eine Reaktivierung zwingend auch Informationen zu Verfügbarkeit, Ansprechpartner und dergleichen vorgehalten werden. Diese Angaben werden als Standortinformationen eingestellt, um Nutzungsperspektiven und Konzepte zu ergänzen.

## Angebotsseite C.1.4

Auf der Angebotsseite geht es bei der Aktivierung von Brachflächen an erster Stelle darum, Anbieter und potenzielle Nachfrager zusammenzubringen.

Hierbei ist es oft notwendig, lokale Angebote an Branchen auf einer regionalen Ebene zu präsentieren. Hiermit wird das Nachfragepotential erhöht.

Dabei ist zu berücksichtigen, das auf regionaler Ebene das konkurrierende Angebot freier Gewerbeflächen, aber auch an Branchen, größer ist bzw. sein kann. Auch stehen die Kommunen auf der regionalen Ebene in Konkurrenz um die Standortentscheidung von Betrieben. Ein Interessensausgleich kann in diesem Zusammenhang u. a. über eine regionale Kooperation erfolgen. Die interkommunale Zusammenarbeit hat darüber hinaus den entscheidenden Vorteil gegenüber einem rein ortsbezogenen Vorgehen: Das Brachflächenangebot kann passender, flexibler und vielfältiger für die Nachfrage gestaltet und präsentiert werden (Differenzierung der jeweiligen Standortqualitäten und -eignungen).

Des Weiteren können überörtliche Standortfaktoren gemeinsam verbessert werden. Beispiele sind hier v. a. der Ausbau von Informations- und Kommunikationstechnologien.



Foto: Zwischennutzung

## Nachfrageseite C.1.5

Auf der Nachfrageseite gilt es bei Interessenten die Bereitschaft zur Nutzung einer Brache zu fördern und zu motivieren. Dabei sind Chancen und Möglichkeiten aufzuzeigen, die sich an dem einzelnen Standort ergeben und die einen Vorteil für Nachfrager darstellen.

Dieses umfasst die eingangs beschriebenen, allgemeinen Standortfaktoren, aber auch die konkrete Beschreibung der Bedingungen der Nachnutzung und Neuordnung der Brache (im Sinne eines Testentwurfes). Hierbei kann ein Standortkonzept eine erste, wichtige Entscheidungshilfe sein. Es zielt auf die spezifischen Nutzungsanforderungen der Nachfrager.

Bei standortbezogenen Konzepten ist zu beachten, dass die Nachfrager nach Branchen (wie für Gewerbeflächen allgemein) zum überwiegenden Teil aus dem örtlichen oder regionalen Umfeld kommen. Dies zeigen Untersuchungen zum Ansiedlungsverhalten von Unternehmen schon seit längerer Zeit. Die Nachfrage durch eine Fernverlagerung auf eine Brache wird oft überschätzt.



Foto: Zwischennutzung

Eine Betriebsverlagerung aus einer größeren Distanz gibt es eher im Verdichtungsraum von Großstädten mit besserer Verkehrsinfrastruktur, größerem Arbeitskräfteangebot und Synergien zu anderen Unternehmen.

Im ländlichen Raum fußt die Bindung oder Verlagerung eines Unternehmens oft auf einer besonderen Standortqualität und z. B. emotionalen Gründen, wie der lokalen Herkunft der Betriebsinhaber. Darüber hinaus kann eine Ansiedlung auf Brachen leichter erfolgen, wenn der Betrieb an vorhandene branchenspezifische Traditionen anknüpft oder in regionalen Clustern eingebunden ist.

## C.1.6 Akteure

Den verschiedenen öffentlichen und privaten Akteuren kommt in der Brachflächenaktivierung eine besondere Aufgabe und Verantwortung zu.

Grundstückseigentümer, Kreditinstitute, ggf. Insolvenzverwalter, aber auch Interessenten und Käufer haben sehr unterschiedliche Interessen und Motive bei der Reaktivierung (siehe auch nachfolgende Grafik). Insbesondere den Eigentümern und den Kreditinstituten kommt dabei eine zentrale Rolle zu, in der auch die lokale oder regionale Verantwortung zum Ausdruck kommt bzw. kommen muss.

Anbieter möchten aus wirtschaftlichen Gründen eine schnelle Wiedernutzbarmachung und haben die Einstellung „unbedingt was zu machen, um Missstand zu beheben“. Andere sehen einen zu hohen Aufwand oder sie sind unsicher, wie sie z. B. mit Altlasten der Immobilien umgehen sollen. Im schlimmsten Fall wird die Brache liegengelassen und vernachlässigt. Es wird sich „nicht weiter darum gekümmert“.

Käufer möchten in der Regel ein erschlossenes, altlastenfreies Grundstück erwerben, auf dem schnell und ohne viel Aufwand ein Gebäude errichten werden kann. Wenn genügend freie Flächen angeboten werden, wird sich der Käufer nur in Ausnahmefällen für eine Brache entscheiden.

Solche Ausnahmen sind, wenn

- die Brache eine besondere Lagegunst hat,
- der Zustand der Immobilie gut ist,
- die neue und die vorherige Nutzung ähnlich sind und auf die technische Infrastruktur zurückgegriffen werden kann,
- besonderes Interesse an einem Objekt besteht (Nähe zum vorhandenen Betriebsstandort o. ä.), oder
- der Preis günstig ist.



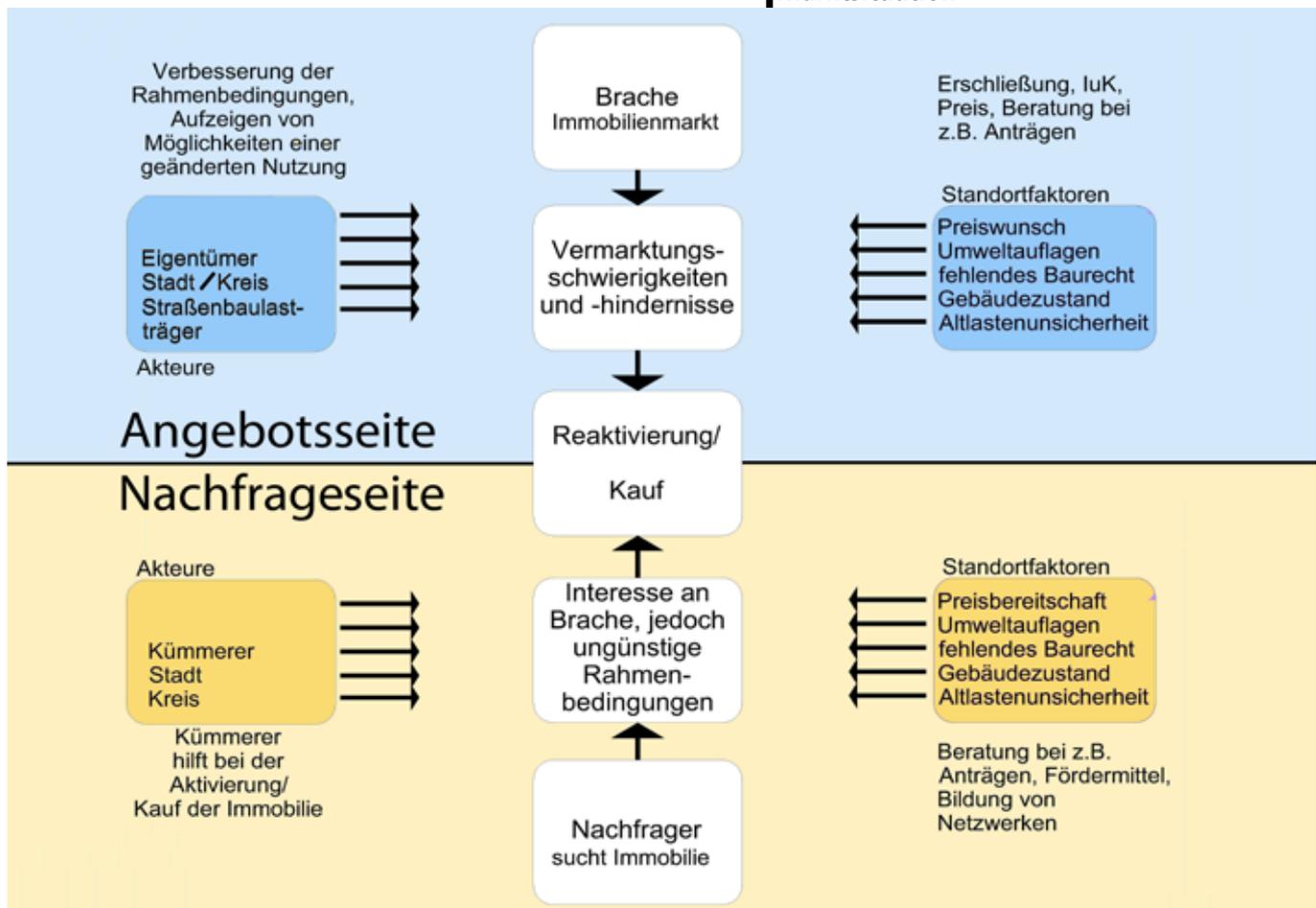
Foto: Zwischennutzung

Das Interesse und die Motivation der Akteure zur Reaktivierung kann aber auch durch die Konkurrenz zwischen freien Reserven und neu ausgewiesenen Gewerbeflächen und gewerblichen Brachflächen beeinflusst werden. Bisher wurde häufig die Strategie gewählt, neue Gewerbeflächen auszuweisen. Besonders im ländlichen Raum ist viel Fläche vorhanden, die günstig erworben werden kann (ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen). Der Aufwand zur Nachnutzung einer Brache ist häufig höher und schwieriger in der Umsetzung als der Erwerb einer freien gewerblichen Baufläche.

Eine stärkere Konzentration auf die Reaktivierung bedeutet eine größere Bereitschaft und mehr Engagement von allen beteiligten Akteuren, den privaten sowie den öffentlichen.

Diese gilt es zu fördern und z. B. mit Nachnutzungsüberlegungen zu unterstützen. Dieser vermehrte Aufwand für die Brachflächenaktivierung drückt sich i. d. R. nicht im Preiswunsch und der Preisbereitschaft aus und kann im ländlichen Raum nicht durch einen hohen Bodenpreis bzw. eine Bodenpreisdifferenz ausgeglichen werden.

**Marktsituation**



Die in der Machbarkeitsstudie gemachten Erfahrungen zeigen, dass über ein standortbezogenes Nachnutzungskonzept und über ein Kommunikationsangebot das Interesse an Brachen gesteigert und ein Anstoß für Eigentümer zu einer Vermarktung gegeben werden kann. Auch müssen weitere Akteure wie die Stadtplanung oder Wirtschaftsförderung stärker in die Kommunikation zwischen Eigentümer und potenziellem Nachfrager einbezogen werden. Sie können ziel- und nachfragegerecht Informationen zu den Brachen bereitstellen und an Interessenten weitergeben. Die vorangegangene Grafik stellt im Überblick die Marktsituation mit der Angebots- und Nachfrageseite vor.

### C.1.7 Zwischennutzung

Der Aspekt der Zwischennutzung ist bei der Reaktivierung von Brachflächen besonders zu berücksichtigen. Im städtebaulichen Interesse ist die Ermöglichung von temporären Nutzungen sinnvoll, um mit der zeitweisen Aufwertung der Brache dem Verfall entgegenzusteuern.

Die Zwischennutzungen können ggf. auch in eine längerfristige bzw. dauerhafte Konzeption für die Reaktivierung integriert werden.

Die Einzelbetrachtung der Standorte hat gezeigt, dass dort, wo Zwischennutzungen vorhanden sind, zumindest eine Werthaltigkeit der Immobilie erzielt und dem Verfall entgegengewirkt werden kann.

## Standortbezogene Konzepte C.1.8

Die Beispiele dieser Machbarkeitsstudie zeigen, dass es vordergründig keine einheitlichen Strategien oder Konzepte bei der Reaktivierung von Brachen und deren Umsetzung gibt. Jeder Standort muss einzeln betrachtet, bewertet und eine individuelle Antwort auf die jeweilige Situation gefunden werden.

Das Entscheidungsdiagramm, das im Kapitel A.2.5 entwickelt wurde, gibt generelle Aussagen, ob ein Standort weiter erhalten werden kann oder ob eine Umstrukturierung und Neuausrichtung empfohlen wird und sinnvoll ist. Dabei kommt dem Konzept für die Nachnutzung eine zentrale Rolle zu, Interessenten Lösungen aufzuzeigen.

Diese Konzepte, die mit externer planerischer Hilfe und Unterstützung erstellt werden, richten sich auch an die kommunalen und regionalen Entscheidungsträger und geben für die Vermarktung wertvolle Hinweise im Hinblick auf:

- Anpassungsfähigkeit z. B. der Brachenbebauung an aktuelle Erfordernisse;
- Nutzung der Bebauung evtl. durch mehrere Betriebe sowie
- Neuordnungsnotwendigkeiten der Bebauung (Abriss, Teilabriss, Neubau, auch Änderungen von bauleitplanerischen Grundlagen).

Für die Anbieter (Grundstückseigentümer) bietet ein standortbezogenes Konzept:

- das Aufzeigen von generellen Handlungsmöglichkeiten (Nutzungsänderung, Gebäudeumstrukturierung, optimierte Grundstücksausnutzung) sowie
- Nachnutzungsmöglichkeiten als Hilfe für die Vermarktung.

Für die Nachfrager sind folgende Entscheidungshilfen mit einem standortbezogenen Konzept verbunden:

- mögliche Neuordnung der Flächen und Gebäude (im Sinne eines Testentwurf);
- Darstellung von Abschnittsbildungen, der Teilung von Infrastrukturen und Bauabschnitten etc. im Bestand;
- Eingrenzung und Überschaubarkeit des Aufwandes für die eigene Bauabsicht bezüglich der Gebäude und Grundstücke und
- Klärung von Fragen des Bauplanungsrechts.

Dabei ist im ersten Schritt der Konzeptfindung nicht die Darstellungstiefe eines Bauantrages zu erarbeiten, sondern es sind generelle Ideen in Form eines Testentwurfes für die weitere Nutzung zu entwickeln.

Aufgrund der Komplexität der Fragestellungen und bei einer besonderen Stellung der Branche in der Kommune (Größe, Potential) empfiehlt sich auch die Einrichtung eines „Runden Tisches“ als moderiertes Verfahren. Mit diesem Instrument zur Reaktivierung wurden bei der Umstrukturierung und Konversion militärischer Brachen und Bahnanlagen gute Erfahrungen gemacht.

Insgesamt gesehen ist ein zwischen Kommune, betroffenen Unternehmen, Genehmigungsbehörden, beteiligten Vermarktern und Planungsbüros koordiniertes und abgestimmtes Vorgehen auf örtlicher wie auf regionaler Ebene für die Reaktivierung von Brachen durchzuführen, um die Motivation zur Nachnutzung und deren erfolgreicher Umsetzung zu erreichen. Zugleich kann eine solche Vorgehensweise den potenziellen Nachfragern signalisieren, dass eine Reaktivierung im öffentlichen Interesse ist und dort Unterstützung findet.

Mit dieser Vorgehensweise ist ein Anstoßeffekt für die Eigentümer verbunden, sich dann konzentrierter um die Vermarktung und Reaktivierung zu kümmern. Zugleich kommt eine Kommunikation zwischen den verschiedenen Akteuren in Gang, die eine Nachnutzung als Aufgabenstellung wieder deutlicher in den Fokus rückt. Für Nachfrager und Investoren, zur Darstellung von konkreten Aufwendungen zur Brachflächenreaktivierung und zur Kalkulation ist es notwendig, standortbezogene Konzepte als realistische Entwicklungsperspektiven vorzuhalten.

## Aufwand der Reaktivierung C.1.9

Zentrale Fragen der Reaktivierung aus der Sicht der Anbieter und Nachfrager sind die verschiedenen Aufwendungen und Kosten der notwendigen Schritte und Aufgaben.

Aus der Sicht der Beteiligten unterscheiden sich i. d. R. besonders die Preisvorstellungen vor dem Hintergrund des Aufwandes. Dies ist mit ein Hemmnis für die Aktivierung von Brachen.

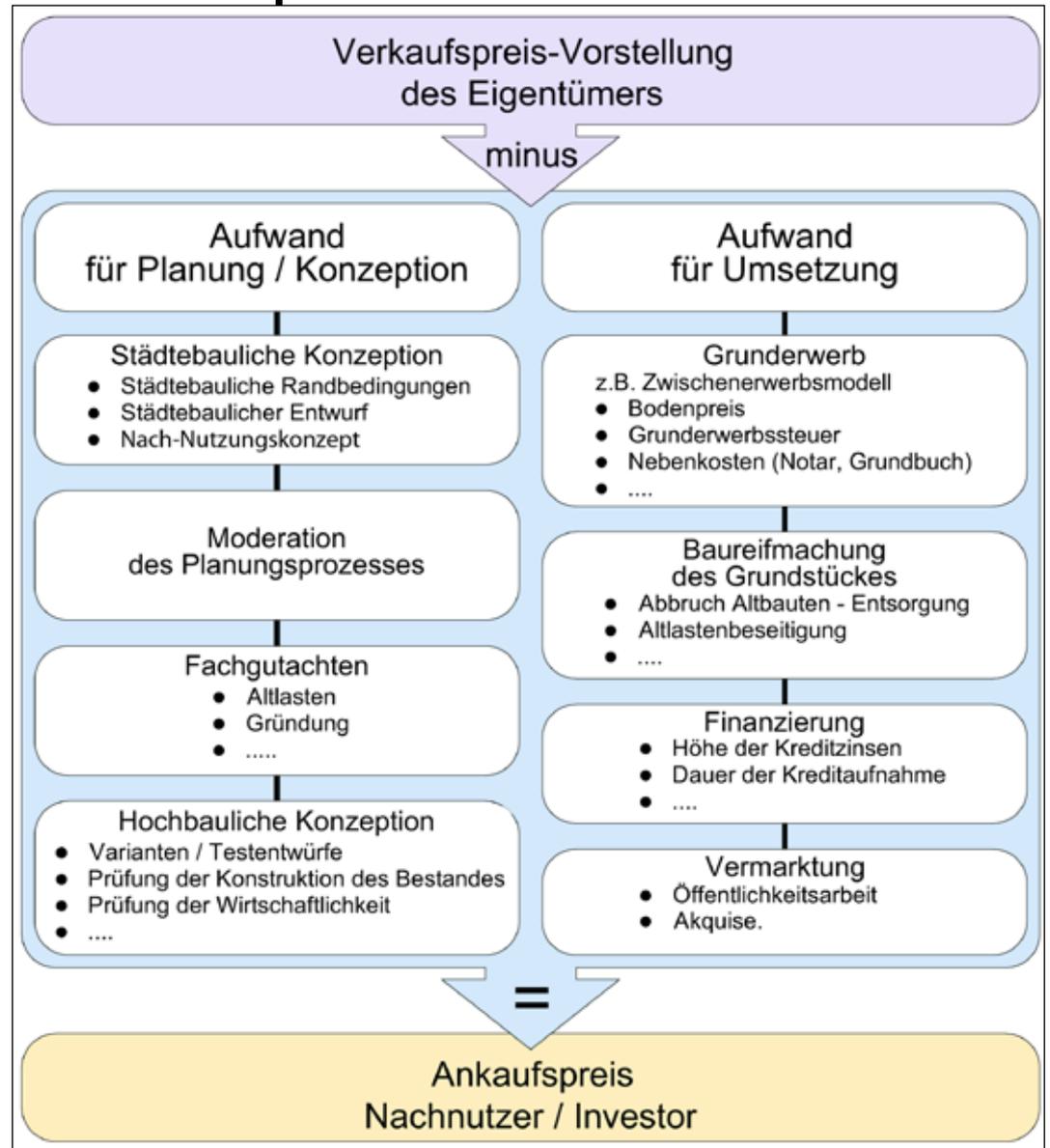
Die nachfolgende Graphik zeigt die wesentlichen Aufwandsbestandteile der Reaktivierung von Brachen im Preisgefüge zwischen Angebot und Nachfrage.

Hierbei ist zwischen den Schritten zu unterscheiden, die im öffentlichen Interesse zur Beseitigung eines städtebaulichen Misstandes oder von Altlasten, der Sicherung bzw. der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie den privaten Interessen der betrieblichen Anforderungen des Nachnutzers liegen.

Insbesondere für die notwendigen Vorarbeiten ist eine öffentliche Vorleistung und Unterstützung in Form personeller oder finanzieller Mittel erforderlich. Dies betrifft die Schritte und Aufgaben auf der linken Seite der Grafik.

Für die Preisbildung bedeutet dies für Anbieter und Nachfrager, dass sich die Aufwendungen für die bedarfsgerechte Aufbereitung der Brache im Kaufpreis widerspiegeln müssen.

Preisbildung  
Verkaufspreisvorstellung und  
Ankaufspreis



Für das Beispielprojekt 10 „Lügde-Kernstadt“ ist nachfolgend beispielhaft eine städtebauliche Kalkulation wiedergegeben.

Diese stellt eine Kalkulation dar, die den Aufwand für die Reaktivierung abbildet. Anhand solcher Kostenübersichten können Preisbildungen vorgenommen werden, die z. B. auch die Kommunen in die Lage versetzen, einen Grundstückszwischenerwerb zu prüfen.

# Städtebauliche Kalkulation

Beispielprojekt:  
**10. Lügde-Kernstadt**



## Grundstückswert (laut BORIS)

Grundstück I	1,6 ha
Grundstück II	2,4 ha
Gesamtgröße	4,0 ha

Bodenrichtwert (BORIS)	47,00 €/qm
Grundstückswert (laut Bodenrichtwert)	1.880.000,00 €

## Grundstücksgröße

## Grundstückswert

### Grundstücksstatus

Das Grundstück ist voll erschlossen  
Konzeptbedingte interne Erschließungsflächen sind Bestandteil des Grundstücks

## Kostenaufwand für die Baureifmachung des Grundstücks

### Grundstücksfreilegung

- Abbruch- und Entsorgungskonzept (Abrißgenehmigung, Bestandsaufnahme, Aufmaß, Ausschreibung, Erstellung Entsorgungsregister, Überwachung, Dokumentation)	50.000,00 €
- Baustelleneinrichtung und Sicherung	10.000,00 €
- Abbruch Gebäude (Entleerung, Asbestsanierung, Rückbau der Gebäudeteile)	450.000,00 €
- Abbruch Außenanlagen (Rückbau der befestigten Flächen, Bäume fällen, Sträucher roden, Verfüllung der Baugrube, Feinplanum)	40.000,00 €
- Altlasten, Boden (Gutachten, Entsorgung)	Optional

Grobe Kalkulation einer Fachfirma nach Ortsbesichtigung und den teilweise vorhandenen Bestandsplänen

**Summe** 550.000,00 €

## Planung und Konzeption

Konzeptionen	
- Städtebauliche Konzeption (Randbedingungen, Zielsetzung, Zielformulierung)	20.000,00 €
- Hochbauliche Konzeption (Testentwurf, Überprüfung des Raumprogrammes, der Wirtschaftlichkeit, usw. als Grundlage für die Preisbildung)	40.000,00 €
Fachgutachten	30.000,00 €
- Bodengutachtung	
- Schadstofferkundung (Boden und Gebäude)	
- Sicherheitskoordinator	
Moderation des Planungsprozesses	30.000,00 €

**Summe 120.000,00 €**

## Finanzierung und Vermarktung

Finanzierungskosten	200.000,00 €
- Zwischenerwerb: 5% von 2 Mio € / 100.000,00 €/p.a. für 2 Jahre	
Vermarktung	50.000,00 €
- Öffentlichkeitsarbeit	
- Akquise	

**Summe 250.000,00 €**

## Kosten gesamt

Grundstücksfreilegung	550.000,00 €
Planung und Konzeption	120.000,00 €
Finanzierung und Vermarktung	250.000,00 €

**Summe 920.000,00 €**

## Preisbildung Grundstück IST-Situation

Grundstückswert (BORIS)	1.880.000,00 €
Kosten Baureifmachung	-920.000,00 €

**Differenz = Erwerbskosten Grundstück 960.000,00 €**

### Fazit:

**Die Kommune sollte nicht über 1Mio € für den Erwerb des Grundstückes ausgeben.**

## Kümmerer C.1.10

Die Auswertung der Gespräche und Interviews im Zusammenhang mit dieser Machbarkeitsstudie zeigte, wie wichtig die Rolle einer Beratung der Anbieter, Nachfrager und Standortkommune bei der Reaktivierung von Brachen ist. Das mangelnde Interesse oder die Unerfahrenheit vieler Grundstücks- und Immobilieneigentümer bzw. ihrer Vertreter stellt für eine mögliche Nachnutzung ein großes Hemmnis dar.

Dieses gilt gleichermaßen für potenzielle Nachnutzer der Brache. Hier besteht vielfach eine Unsicherheit bei den o. g. Fragen und Problemen. Des Weiteren fehlen Wissen und Kontakte, um die Hürden einer Reaktivierung zu erkennen und zu beseitigen.

Hier kann eine gezielte und aktive Betreuung und Beratung das Interesse und die Motivation fördern. Dies kann in der Form eines Beraters als „Kümmerer“ vor Ort oder mit regionalem Bezug erfolgen. Ein Kümmerer ist dabei eine Person oder Institution, die Aufgaben übernimmt und Hilfestellungen gibt, die gezielt zu einer Nachnutzung führen. Dies kann als Querschnittsaufgabe auf verschiedenen Ebenen der öffentlichen Verwaltung geschehen und angesiedelt sein. Die Funktion kann auch von einem privaten Beauftragten übernommen werden. Der Kümmerer kann für die Brachen die Aufgaben im Sinne einer „One-stop-agency“ übernehmen.

Der Kümmerer kennt die Ansprechpartner der Bau- und Planungsverwaltung, der Gewerbeaufsicht, der Wirtschaftsförderung u. a. und kann den neuen Investor einer Immobilie umfassend beraten. Er kann auch die Entwicklung von Synergien zwischen beteiligten Unternehmen, Organisation von Events, Marktbeobachtung und Vermarktungsaufgaben übernehmen.

Eine weitere Aufgabe des Kümmerers ist die Findung von Kooperationen für die Reaktivierung im interkommunalen Bereich.

Die Einschaltung des Kümmerers ist besonders dann sinnvoll, wenn es zwischen Eigentümer, Nachfrager und öffentlicher Hand einen Klärungs-, Planungs- und Steuerungsbedarf gibt.

Aufgrund der mitunter mittel- bis langfristig verlaufenden Reaktivierungsphasen von Brachen sollte der Kümmerer über einen längeren Zeitraum tätig sein, damit eine vertrauensfördernde, personelle Kontinuität erreicht werden kann.

*Die nebenstehend beschriebene Vielschichtigkeit der Aufgaben zeigt, dass mit dem Begriff „Kümmerer“ alle im Zusammenhang mit der Wiedernutzung von Gewerbebrachen stehenden Managementaufgaben zu verstehen sind und in dieser Studie unter diesem Begriff subsummiert werden.*

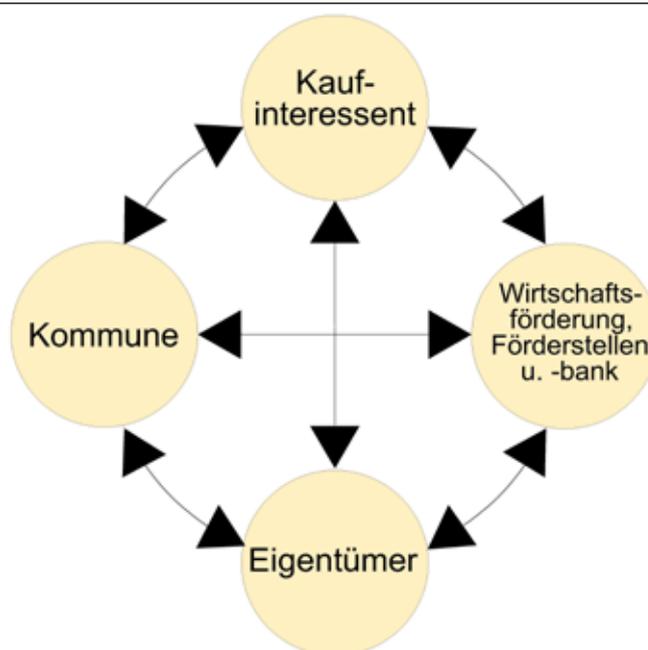
Mit der Funktion eines Kümmerers können verschiedene Belange der Brachflächenreaktivierung zusammengeführt und koordiniert werden.

Im ländlichen Raum wird die Funktion weniger eine standortbezogene Aufgabe sein, sondern vielmehr vor dem Hintergrund des regionalen, die kommunale Ebene übergreifende Handlungsraumes eine Aufgabe als Gebietsmanagement.

Die beiden nachfolgenden Grafiken verdeutlichen die Aufgaben und Rolle des Kümmerers im Prozess sowie der Kommunikation zur Brachflächenreaktivierung.

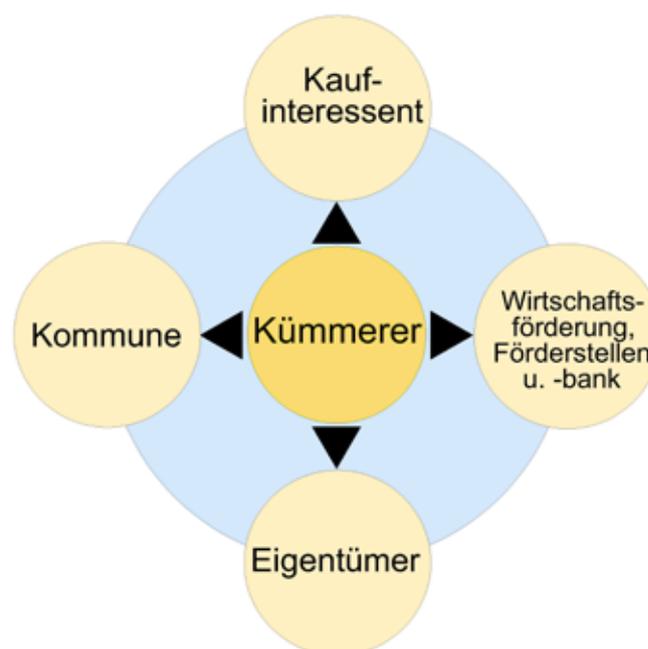
### Brachenreaktivierung ohne Kümmerer:

- viele Beteiligte und viele Interaktionen verlaufen unkoordiniert;
- wer Ansprechpartner ist, ist häufig unklar;
- Käufer/Eigentümer agieren häufig ohne Vorkenntnis, wie bei Fragen des Altlastenverdachts, der Erschließung, des Planungs- sowie Baurechts.



### Brachenreaktivierung mit Kümmerer:

- Kümmerer kennt die Ansprechpartner vor Ort und in der Region und bündelt die Informationen;
- Kümmerer hilft bei der Erstellung des Nachnutzungskonzeptes;
- Kümmerer kann helfen, planungs- und bauordnungsrechtliche Fragen zu beantworten;
- Kümmerer unterstützt die Vermarktung;
- kann als Mittler besonders bei schwierigen Reaktivierungsprozessen fungieren und
- stößt die notwendigen Planungen an.



## Vermarktung C.1.11

Die Vermarktung einer Brache liegt entweder beim Eigentümer selbst (z. B. mittels Printmedien, Internet) oder sie wird professionell über einen Makler vorgenommen.

Die Brache steht dabei, wie bereits beschrieben, in Konkurrenz zu anderen Angeboten. Für einen Interessenten ist es häufig sehr mühsam eine geeignete Immobilie aus einem größeren Pool von möglichen Standorten herauszufiltern. Ein Ergebnis dieser Machbarkeitsstudie ist die Erkenntnis, dass eine gemeinsame Vermarktung von verschiedenen Gewerbebrachen eine Reaktivierung beschleunigen kann, in dem sie zielgruppengerechter den Nutzen der jeweiligen Brache darstellt.

Der Vorteil liegt in einer einheitlichen Aufbereitung der Vermarktungsunterlagen, die einen Vergleich ermöglichen und aufzeigen, welche Nutzungen an den jeweiligen Standorten in Betracht kommen. Im Mittelpunkt der Vermarktung sollen jedoch Brachen mit einem hohen Nutzwert und Nachnutzungspotential stehen. So kann Nachfrage angelockt werden, von der andere Angebote in der Region profitieren können (Schaufensterfunktion).

Mit diesem Vorgehen kann eine gemeinsame Präsentation und Profilierung der Region nach außen bei der Vermarktung für die Brachen unterstützt werden. Die Organisation des Marketings sollte eng mit dem in Kapitel C.1.10 beschriebenen Kümmerer kooperieren, um so den direkten Kontakt zwischen den Anbietern und Nachfragern zu fördern. Eine zentrale Anlaufstelle für eine Region ist somit nicht nur sinnvoll, sondern wird im Sinne einer erfolgreichen Nachnutzung notwendig.

Es stellen sich Fragen zur Organisationsform, Trägerschaft und Finanzierung für die Vermarktung, aber auch für zum Kümmerer. Die bisher oft praktizierte Form der interkommunalen Trägerschaft (siehe auch Leerstandsmanagement für Wohnimmobilien im östlichen Kreis Lippe durch die beteiligten Kommunen) ist für die überörtliche Vermarktung auszubauen und mit den Aktivitäten der regionalen Wirtschaftsförderung zu verknüpfen.

Für den Kümmerer und die Vermarktung der Brachen ist eine übergreifende Trägerschaft zu wählen, die die Möglichkeiten der beteiligten Anbieter, Nachfrager und Kommunen berücksichtigt. In der gewählten Organisationsform müssen die wesentlichen öffentlichen Interessen wie die Schaf-

fung von Arbeitsplätzen auf den Brachen, die Beseitigung der städtebaulichen Missstände sowie die einer wirtschaftlichen, flächensparenden Siedlungsentwicklung zum Ausdruck kommen.

Dieses ist mit den vorhandenen Förderungsmöglichkeiten zu verknüpfen und durch zielgerichtete neue Instrumente zu ergänzen, welche auf die spezifischen Anforderungen der Brachflächenreaktivierung eingehen.

## C.1.12 Treuhänderische Verwaltung

Neben den notwendigen Aktivitäten zur inhaltlichen konzeptionellen Aufbereitung der Gewerbebrachen, dem organisatorischen Verknüpfen der unterschiedlichen Handlungsebenen und Beteiligten sowie dem Marketing der Gewerbebrachen bedarf es einer treuhänderischen Verwaltung der finanziellen Seite.

Dieses kann im Bereich des Kümmerers angesiedelt sein, sollte aber die unabhängige Funktion vergleichbar eines „Sanierungsträgers“ erfüllen.

Bei dem regionalen Ansatz der Brachflächenreaktivierung im ländlichen Raum sind beispielsweise der Flächenankauf, die Nutzungskonzeption, eine Veräußerung ohne Belastung der öffentlichen Haushalte sowie der Einsatz von Investitions- und Fördermitteln zu steuern und zu verwalten.



## C.2 Pilotprojekte der Brachflächenreaktivierung

Unter Berücksichtigung der dargestellten Voraussetzungen für eine Brachflächenreaktivierung lassen sich grundlegende und beispielhafte Pilotprojekte zur Umsetzung der Reaktivierung entwickeln.

Hierbei werden die in der Machbarkeitsstudie behandelten Beispiele als Referenz herangezogen. Mit Hilfe dieser Pilotprojekte kann

- eine Bewertung und Optimierung von vorgeschlagenen Maßnahmen,
- eine Überprüfung und Präzisierung der Aufgaben des Kümmersers sowie
- die Formulierung der Zielsetzungen einer möglichen Förderung

vorgenommen werden.

Pilotprojekt  
Standortbezogene  
Konzeptentwicklung

### **Beispiel aus der Machbarkeitsstudie:**

Horn–Bad Meinberg - Horn

### **Akteure / Beteiligte:**

Eigentümer, Kommune, potenzielle Nachfrager

### **Verfahrens- und Prozessablauf:**

Eine Zielsetzung und ein Konzept für die zukünftige Nutzung des Areals und dessen Umgebung ist zu entwickeln. Aktivierung mit einer flexiblen Gestaltung und Unterteilung der Flächen und Gebäude. Zulassung von Zwischennutzungen, welche die Wirtschaftlichkeit der Reaktivierung unterstützen. Akzeptanz der Tatsache, dass es zu Beginn der Reaktivierung keinen festen Endzustand gibt. Regelmäßiges Monitoring des Standes der Reaktivierung.

### **Ergebnis:**

Schrittweises Vorgehen: Erst Neuordnung des Objektes, dann flexible Teilung der vorhandenen Flächen / Gebäude. Vorleistung des Eigentümers erforderlich (Nutzungskonzept, hochbauliche Veränderungen). Dauerhafte Kommunikation zwischen den oben genannten Akteuren und Beteiligten.

## Pilotprojekt Interkommunal abgestimmtes Vorgehen

### **Beispiel aus der Machbarkeitsstudie:**

Lügde - Kernstadt, Grundstücke I+II

### **Akteure / Beteiligte:**

Eigentümer, Kommunen, Kümmerer, Wirtschaftsförderung

### **Verfahrens- und Prozessablauf:**

Gemeinsame Standortbewertung der Brachen und Definition der Zielgruppen der anzusiedelnden Betriebe. Synergien mit den benachbarten Kommunen / Standorten im Hinblick auf Informations- und Kommunikationstechnik, Arbeitskräftepotential, gemeinsame Vermarktung.

Bildung einer Kulisse / eines Pools der zur Verfügung stehenden Brachen. Integration in eine übergemeindliche Gewerbeflächenvermarktung ohne genaue Kenntnis der Nachfrager (Angebotsfläche). Vorleistung durch Beseitigung der städtebaulichen Missstände und Erbringung von Planungsleistungen zur Anregung der Nachfrage und beschleunigtem Abschluss der Reaktivierung - Zwischenerwerb der Fläche und Neustrukturierung und -erschließung.

Einrichtung einer zentralen Anlaufstelle - Kümmerer - für Eigentümer und Nachfrager. Koordination und Steuerung der Vermarktungsaktivitäten auf interkommunaler Ebene.

Zwischenerwerb von Brachen als „normale“ Baulandentwicklung nur in Ausnahmefällen, da sonst Interessenskonflikte zwischen interkommunaler und der örtlichen Zielsetzung entstehen können.

Der Prozess kann bis hin zu einer interkommunalen Organisation und Trägerschaft gehen im Sinne eines regionalen Brachflächenfonds.

### **Ergebnis:**

Bildung eines interkommunalen Brachflächenangebotes und Integration in die Aktivitäten der herkömmlichen Gewerbeflächenvermarktung, aber auch Entwicklung neuer, brachflächenspezifischer Vermarktungsformen.

Pilotprojekt  
Einsatz eines Kümmerers /  
Lotsen

**Beispiele aus der Machbarkeitsstudie:**

alle Gewerbebrachen

**Akteure / Beteiligte:**

Eigentümer, Nachfrager, Kommunen, Kümmerer, Kreis,  
Bezirksregierung

**Verfahrens- und Prozessablauf:**

Förderung der Motivation bei Eigentümern und Nachfragern,  
in die Reaktivierung zu investieren (Zeit, Geld etc.). Beglei-  
tung oder Übernahme von Vermarktungsaktivitäten durch  
den Kümmerer.

Klärung von Unklarheiten in einem möglichen Insol-  
venzverfahren: Beseitigung von Unsicherheiten auf der Seite  
des Nachfragers. Vermittlung von Ansprechpartnern und  
notwendiger Informationen.

Aufstellung eines Nachnutzungskonzeptes. Anstoß  
für erforderliche Fachgutachten geben und ggf. für Vermark-  
tungsfragen aufarbeiten. Koordination mit den kommunalen  
Ansprüchen und Belangen.

**Ergebnis:**

Bildung einer zentralen Anlauf- und Kompetenzstelle für  
Brachen in Form des Kümmerers. Beschleunigung des Pro-  
zesses und Verkürzung des Zeitraumes der Reaktivierung.

## 10 Thesen im Umgang mit Gewerbebrachen C.3

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie lassen sich vor dem Hintergrund der allgemeinen Rahmenbedingungen und des Umgangs mit Brachen zu 10 Thesen verdichten und im Sinne einer Checkliste formulieren:

**1** Wenn eine Brache nicht als „Selbstläufer“ von den Akteuren (Eigentümern, Orts- und Stadtplanung, Wirtschaftsförderung) innerhalb kurzer Zeit reaktiviert wird, ist sie als Standort mit einer besonderen Hilfestellung und Förderung anzuerkennen und mit einem höheren Aufwand für eine Vermarktung und Betreuung zu versehen.

Die unterschiedlichen Ziele der Akteure sind miteinander zu vereinen:

- Wiedereingliederung von Brachflächen in den Wirtschaftskreislauf (Wertschöpfung) - Wirtschaftsförderung;
- Beseitigung von städtebaulichen Missständen / Entwicklungsproblemen - Orts- und Stadtplanung;
- Betriebswirtschaftliche Ziele - Eigentümer;
- Raumstrukturelle Ziele - Raumordnung.

**2** Brachen stehen „zwangsläufig“ in Konkurrenz zu freien Flächenreserven in neuen Gewerbebeständen, die voll erschlossen oft günstiger angeboten werden. Dieses erschwert die Aktivierung von Gewerbebrachen zu gewerblichen Nachnutzungen. Hier kann eine kritische Überprüfung der freien Flächenreserven (vor den Hintergründen Eignung oder Aktivierungszeitraum) eine Entschärfung der Konkurrenzsituation bewirken.

Die Chancen für Brachen im ländlichen Raum bestehen darin, wenn eine nachfragegerechte, für den ländlichen Raum adäquate kleinteilige Nachnutzung wirtschaftlich möglich ist.

**3** Ein neues Leitbild bzw. Ziel in der Flächenentwicklung mit der Abkehr von den schwerpunktmäßigen Ausweisungen von Gewerbeflächen „auf der grünen Wiese“. Wenn Gewerbebrachen in einem nennenswerten Umfang zur Verfügung stehen, kann die Brachflächenreaktivierung in ihrer Bedeutung vor der Neuausweisung stehen.

Die Entwicklung / Wiedernutzbarmachung von Brachen sieht stets die Nutzung einer bereits versiegelten Fläche vor. Dieser Aspekt der Innenentwicklung muss im Sinne der Beschränkung des Siedlungsflächenverbrauches als Vorteil für die Gewerbebrache bewertet werden.

**4** Für Brachen müssen die potenziellen Nachnutzer besonders interessiert und angesprochen werden. Die Entwicklung von Vermarktungskampagnen können die Chancen und Möglichkeiten aufzeigen und die Bereitschaft zur Reaktivierung steigern. Hierzu muss idealerweise der städtebauliche Missstand einer Brache behoben und vor dem Hintergrund des Planungs- und Baurechts eine kurzfristige Bebaubarkeit möglich sein.

Das Interesse an einer Wiedernutzbarmachung ist bei Nachfrage zu erzeugen. Es müssen mittels Konzepten die Chancen und die Aufwendungen für die Reaktivierung transparent vorliegen.

Für die Wiedernutzbarmachung sind zwei Arten der konzeptionellen Arbeit unbedingt notwendig:

- bei gefundener Nachfrage ein Konzept für die Umsetzung;
- bei der Suche nach einem Nachfrager auch ein Konzept für die Vermarktung.

**5** Es bedarf einer standortbezogenen individuellen Nachnutzungskonzeption für jede einzelne Brache. Diese nimmt die Aspekte der Ortsentwicklung, der Erreichbarkeit / Zufahrt, des Städte- und Hochbaus sowie der Interessen der Eigentümer auf und setzt sie für Vermarktungs- und Reaktivierungsfragen um.

Nicht jede Brache eignet sich für jede gewerbliche / handwerkliche Nachnutzung. Nachfragen sind gezielt auf passende Standorte zu lenken.

**6** Die Akquisition potenzieller Nachfrager muss gezielt und gebündelt gestaltet werden. Hierzu ist ein eigenständiger Brachflächenpool im Sinne eines Katasters zu bilden, der die Brachen als besondere Flächen heraushebt und auch mehr Informationen vermittelt als ein übliches Gewerbeflächenangebot.

Eine Wiedernutzbarmachung von Gewerbebrachen bedarf einer über den kommunalen Rahmen hinausgehenden regionalen / interkommunalen Abstimmung.

**7** Für die Erstellung und Etablierung des Brachenpools/ -katasters bedarf es einer regional abgestimmten Vorgehensweise. Dies erhöht die Angebotstiefe und Zielgenauigkeit der angebotenen Brachen und die passgenaue Auswahlmöglichkeit für die Nachfrager.

Eine regionale / interkommunale Abstimmung benötigt eine Bündelungskompetenz (Kümmerer).

**8** Es entstehen für einzelne Kommunen Vorteile wie die Verteilung des Aufwandes der Vermarktung, der Beratung von Nachfragern usw. „auf mehrere Schultern“. Aber auch Aspekte der Herausbildung gemeinsamer Standortfaktoren kann die Nachfrage nach Brachen erhöhen und die infrastrukturelle Ausstattung von Standorten verbessern helfen.

Die Unklarheiten bei der Verfügung über die Gewerbebrachen behindern deren Wiedernutzbarmachung. Lokale Kreditinstitute, in deren Eigentum sich die Brachen befinden, Grundstückseigentümer, Insolvenzverwalter etc. sind mit ihren privatwirtschaftlichen Interessen früh in die Überlegungen zur Wiedernutzbarmachung einzubeziehen.

**9** Für die erfolgreiche Reaktivierung von Brachen müssen eindeutige Eigentumsverhältnisse herrschen. Hier kann ein Kümmerer in unklaren Situationen die Unsicherheiten bei Nachfragern beseitigen, Transparenz schaffen und relevante Ansprechpartner vermitteln. Ein Zwischenerwerb durch die Kommune kann im Hinblick auf die Förderungsmöglichkeiten und Vertrauensbildung dabei eine zentrale Rolle spielen.

Die Gewerbebrache im ländlichen Raum muss als Entwicklungsproblem bzw. Misstand in der Förderkulisse anerkannt werden.

**10** Die Reaktivierung von Brachen bedarf der Hilfestellung und öffentlichen Förderung nicht erst in der Phase der tief- und hochbaulichen Realisierung / Umsetzung, sondern schon in der Interessenfindungs- / Motivationsphase potenzieller Nachfrager.

## Aspekt Gewerbebrachen in existierenden Förderprogrammen C.4

Vor dem Hintergrund der vorgestellten Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sind an eine zukünftige Unterstützung und Förderung der Reaktivierung von Brachen folgende Hinweise und Anforderungen zu formulieren:

Es sollte die Reaktivierung von Brachen gefördert werden, die in einem *aufgaben- und problembezogenen regionalen Entwicklungskonzept* auf ihre *Reaktivierungschance und -möglichkeit* hin qualifiziert wurden. Diese wichtige Auswahlstufe wird durch die Erfahrungen mit regionalen Gewerbeflächen- und Brachenpools (z. B. Region Stuttgart, Region Neckar-Alb) unterstrichen. Mit einer regional abgestimmten und getragenen Vorgehensweise sind Konkurrenzsituationen zu vermindern und Brachflächen zielgerichteter und effizienter zu reaktivieren (vgl. auch Ergebnisse des REFINA-Forschungsprogramms des Bundesministerium für Bildung und Forschung bzw. „Allianz für die Fläche“-Programm in NRW).

Das Land Nordrhein-Westfalen hat den **Flächenpool NRW** als Instrument der Brachflächenreaktivierung installiert. Dieser Pool befindet sich zurzeit in der Pilotphase. Er wird von der NRW.urban Service GmbH als Nachfolgeorganisation der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) in Zusammenarbeit mit der Bahnflächen-Entwicklungsgesellschaft NRW GmbH (BEG) begleitet. Die Aufnahme in den Flächenpool - bei einem über die Pilotphase hinausgehenden Bestand - setzt von der betroffenen Kommune ein verbindliches Bekenntnis zur vorrangigen Entwicklung der Brachflächenpotentiale und vom Flächeneigentümer eine Erklärung zur Mitwirkungsbereitschaft voraus. Das Vorhaben impliziert keine vorrangige oder begünstigte Förderung von Maßnahmen zur Brachflächenreaktivierung gegenüber solchen Flächen, die nicht dem Pool angehören.

Brachenreaktivierung ist mit dem Ziel der Beseitigung städtebaulicher Missstände auf den Flächen bzw. an den Gebäuden verbunden. Damit stehen im ersten Schritt primär Aufgaben der Planung und des Planungsrechtes im Vordergrund.

### Zentrale Bedeutung von regionalen Kooperationen und Konzepten für die Reaktivierung

**Berücksichtigung der Kategorien des ländlichen Raumes und kleinerer Ortschaften in einer Förderkulisse**

Eine Förderung und Unterstützung wäre zu diesem Zeitpunkt vor allem im Bereich der Siedlungsentwicklungsplanung, des Stadtumbaus bzw. der Städtebauförderung anzusiedeln. In der Städtebauförderungsrichtlinien ist die Wiedernutzung von Brachen und mindergenutzten Flächen ein mögliches Handlungsfeld. Die Vorschriften für den Zwischenerwerb durch die Kommune und den Rückbau sind jedoch von der Konzentration auf die spätere öffentliche Nutzung bzw. die Nutzung Wohnen bestimmt.

**Berücksichtigung handwerklich-gewerblicher und industrieller Anforderungen in einer Förderung im ländlichen Raum**

Eine eigenständige, räumliche Kategorie der Gewerbebranche mit einer handwerklich-gewerblichen oder industriellen Nachnutzung besteht nicht. Darüber hinaus sind einzelne, solitär gelegene Brachen (in der Regel in Siedlungsrandlagen) nur in Ansätzen in den Programmgebieten wie Stadt- und Ortszentren oder in Stadtumbaugebieten usw. zu verorten und zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund sind in den verschiedenen Programmen zur Förderung des ländlichen Raumes und der wirtschaftlichen Tätigkeiten in den einzelnen Bundesländern Brachen und ihre Reaktivierung kein ausgewiesener Schwerpunkt (vgl. [www.foerderdatenbank.de](http://www.foerderdatenbank.de)). Es erfolgt i. d. R. eine Konzentration auf spezielle Brachen (z. B. Konversion von Militär- oder Bahnflächen).

Hierbei muss jedoch beachtet werden, dass auch der ländliche Raum in Westdeutschland von ganz bestimmten Brachentypen des Strukturwandels regionaler Wertschöpfungscluster betroffen sein kann. So können zukünftig auch bisher gut in die internationale Arbeitsteilung integrierte Branchen wie spezialisierte Metallverarbeitung, Maschinenbau oder Autozulieferer in das Aufgabenfeld der Brachenreaktivierung rücken. Ein interkommunales Vorgehen und Verfahren (wie eingangs beschrieben) kann hierbei zu einer regionalen Schwerpunktbildung beitragen.

Diese kurzen Ausführungen machen deutlich, dass auch in Zukunft eine enge Abstimmung mit den anderen, außerhalb der ländlichen Entwicklung liegenden Aufgaben der örtlichen und regionalen Wirtschaftsförderung erforderlich ist, so dass es nicht zu einer Überschneidung der Aktivitäten der Brachenreaktivierung kommt.

Branchenreaktivierung in der vorgestellten, konzeptionellen Vorgehensweise ist im ersten Schritt mit einem stärkeren Planungsbezug, im weiteren Verfahren mit Vermarktung und Betreuung der sich interessierenden Unternehmen, Aufgabe der Wirtschaftsförderung. Mit einer konkreten Nachfrage durch einen Betrieb rücken Aspekte der Finanzierung, der Entwicklung neuer Geschäftsfelder / Produkte oder der Arbeitsplatz- / Mitarbeiterentwicklung in den Mittelpunkt.

In der notwendigen Arbeitsteilung zwischen Stadtplanung, Vermarktung und betrieblicher Förderung kommen der Planung die Aufgaben der Vorbereitung und der Wirtschaftsförderung vor Ort bzw. regional die der Förderung und des erfolgreichen Abschlusses der Branchennachnutzung zu.

## **Intensivierung der Zusammenarbeit von Stadtplanung und Wirtschaftsförderung**

## Kümmerer für Brachen im ländlichen Raum

Die in der Machbarkeitsstudie beschriebene Aufgabe des Kümmerers für Brachenreaktivierung - im Sinne eines Regionalmanagers - kann in Lippe auf die guten Erfahrungen aus den Kooperationen in den ILEK-Regionen zurückgreifen (u. a. durch eine Leerstandsmanagerin für Wohngebäude). Mit einer möglichen Einbindung des Kümmerers in die Umsetzung von ILEK-Konzepten und hiermit die Förderkulisse „Ländlicher Raum“ wären gleich mehrere Anforderungen zu erfüllen:

- die Brachenreaktivierung würde als regionale Kooperationsaufgabe wahrgenommen und verstanden werden;
- es ist eine Einbindung in die örtliche Planung bzw. Siedlungsentwicklung sichergestellt;
- die bisher vorhandene, u. U. Reibungsverluste bedeutende Schnittstelle Planung - Wirtschaftsförderung kann für die Reaktivierung zielgerichtet überbrückt werden;
- es wird eine besondere Würdigung des ländlichen Raumes gewährleistet und die besondere Aufgabenteilung bei der Reaktivierung von Brachen gegenüber der in Verdichtungsräumen berücksichtigt: es erfolgt eine zielgerichtete Abstimmung / Harmonisierung der Aufgaben der Städtebauförderung mit denen der Förderung des ländlichen Raumes.

## Ausblick: Förderung der Wiedernutzung von Gewerbebrachen

# C.5

Die Förderung von Maßnahmen im Rahmen der Reaktivierung von Brachflächen im ländlichen Raum ist zurzeit nicht befriedigend geregelt. Der Fördergegenstand ist nicht eindeutig definiert. So fehlt es an einer klaren Definition, was diese Art von Brache charakterisiert. Die Studie zeigt, dass es hier unterschiedlichste Ausprägungen von Brachen gibt, die allesamt individuelle Behandlung erfordern, die das städtebauliche Umfeld berücksichtigen.

Es zeigt sich, dass gerade für die Ansprache von Nachnutzern, zur Bedienung der Nachfrageseite Nutzungskonzepte zwingend erforderlich sind, um konkrete Nachnutzungen zu entwickeln und den hierfür finanziellen Aufwand abzubilden. Dieses gilt es zu koordinieren und die entsprechenden finanziellen Mittel in einem regionalen Vermarktungskonzept zu verwalten.

Aus der Studie können für den Aufbau einer entsprechenden Förderkulisse folgende Anforderungen formuliert werden:

### **Wann soll gefördert werden?**

Förderung der Reaktivierung dann, wenn sich vor dem Hintergrund der Rahmenbedingungen und Lage der Brache die Chance einer gewerblichen Nachnutzung aufzeigt (im Zusammenhang mit einem standortbezogenen Konzept). Dies muss auf beide grundlegenden Fälle von Brachen abzielen: eine Nachnutzung zeichnet sich bereits konkreter ab (Nutzungsfortsetzung) oder ist noch völlig unbekannt (Nutzungsfindung).

Zur Sicherstellung der fördertechnischen Umsetzbarkeit und Erfüllung der kommunalen Zielsetzungen kommt dem Modell des Zwischenerwerbs der Brache durch die Kommune eine hohe Bedeutung zu.

### **Was soll gefördert werden?**

Brachenspezifische Fördergegenstände sind danach:

- die Erstellung von standortbezogenen Konzepten,
- der Zwischenerwerb der Fläche durch die Kommune,
- objektbezogene Maßnahmen, wie die Beseitigung von Altlasten,

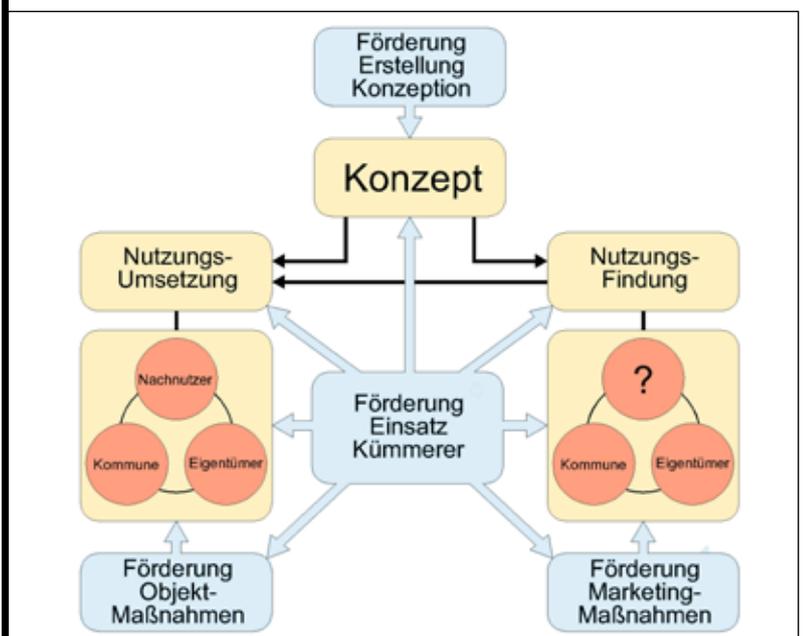
- Marketingmaßnahmen (Einrichtung Brachflächenpool, weitere Vermarktungsaktivitäten),
- der Einsatz eines Kümmerers als zentrale Anlaufstelle für Eigentümer, Kommunen und Nachfrager, Institutionalisierung des Kümmerers in regionaler Trägerschaft (Kommunen, Kreis, Wirtschaftsförderung sowie mit Beteiligung von Kammern und regionalen Kreditinstituten oder Sparkassen), Wahl einer offenen Organisationsform, die das Mitwirken von nicht-öffentlichen Akteuren ermöglicht und die durch Vereinbarungen eingebunden werden,
- Anschubfinanzierung für den Kümmerer, für Vermarktungsaktivitäten mit Beteiligung der Flächeneigentümer und in Kombination mit Mitteln der Wirtschaftsförderung.
- Hierbei sind die brachenspezifischen Anforderungen mit Förderung durch andere regionale Programme zu kombinieren bzw. sie können sich gegenseitig ergänzen.

### Wer soll gefördert werden?

Im Rahmen der standortbezogenen Konzepte und des Zwischenerwerbs können die Standortkommunen oder die überregionalen Träger des „Kümmerer“ gefördert werden.

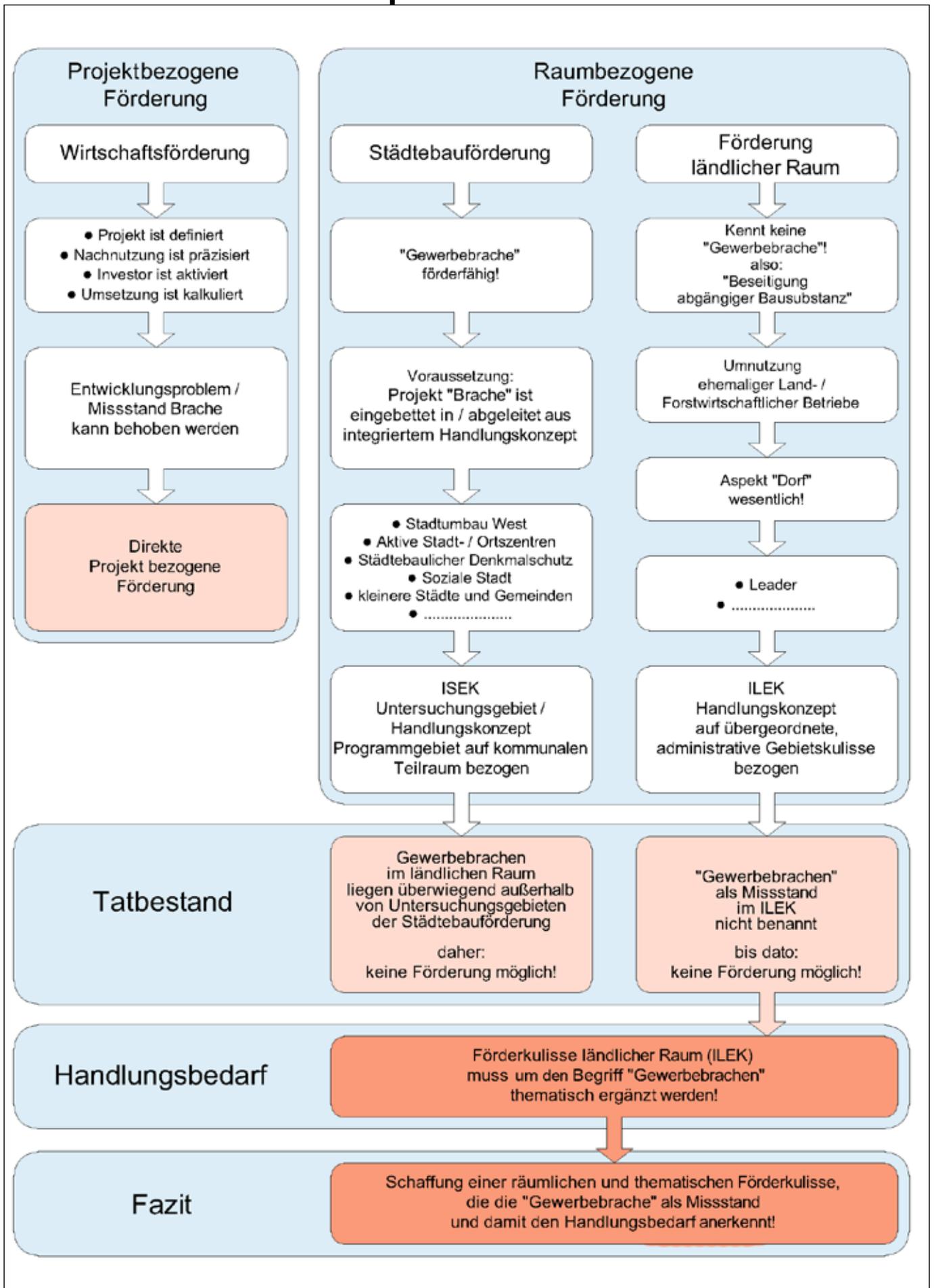
Die direkten objektbezogenen Maßnahmen können auch wie bisher in der regionalen Struktur-/ Infrastrukturförderung über die dort vorgesehenen konkreten Projektträger bzw. -fördernehmer abgewickelt werden.

Bei den Vermarktungsaktivitäten können die regionalen Träger von Vermarktungsaktivitäten bzw. des Kümmerer die Fördernehmer sein.



**Fazit**

Die so spezifizierten Tatbestände und daraus abzuleitenden Handlungsbedarfe zur Anpassung der Förderlandschaft in Nordrhein-Westfalen mit den verschiedenen, vielfältigen Programmen der Wirtschaftsförderung, Städtebauförderung und der Förderung des ländlichen Raumes lassen sich zu der in der nebenstehenden Grafik dargestellten Fazitbetrachtung verdichten.



## Materialien und Quellen

### Literatur

- Brenner, J., Gerlach, U., Lau, P., Metzmacher, M., Schäfer, R. (2009): Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimobilien“) Werkstatt: Praxis Heft 65, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn.
- Dosch, F., Ferber, U., Glöckner, S., Grimski, D. (2010): Stadtbrachenpotenziale: Von Leuchttürmen und Patchwork - Information zur Raumentwicklung Heft 1.2010, Anlage 4 Mitgliederbrief I. Quartal, Deutscher Verband, Bonn
- Ferber, U. (2006): Privatwirtschaftliche Akteure und Wiedernutzung von Brachflächen (Expertise). Eine Expertise des ExWoSt-Forschungsfeldes Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung - Fläche im Kreis Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn
- Froessler, D., Wiemken, T. (2010): Kommunale Handlungsfähigkeit in Zeiten der Krise. Chancen und Grenzen kooperativer Handlungsansätze zur Verbesserung der kommunalen Handlungsfähigkeit in der gebietsbezogenen Stadterneuerung. Good Practice Reader der Innovationsagentur Stadtumbau NRW, Düsseldorf.
- Froessler, D., Wiemken, T. (2009): Strategisches Leerstandsmanagement. Erfolgreiche Strategien und Projekte zur Reaktivierung von gewerblichen Leerständen und zur nachhaltigen Standortentwicklung. Good Practice Reader der Innovationsagentur Stadtumbau NRW, Düsseldorf.
- Greiving, S., Höweler, M. (2008): Der virtuelle Gewerbeflächenpool. Ein neuer Ansatz einer regionalen Mengensteuerung - PlanerIn 1\_08, Berlin.
- Kawka, R. (2010): Stabilisierungsstrategien in strukturschwachen Räumen Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bonn.
- Schöfl, G., Schöfl, M., Forschungsgruppe Stadt+Umwelt Ludwigsburg (2009): Gewerbeflächenmanagement im ländlichen Raum, insbesondere Bestandsmanagement. Pilotstudie zum nachhaltigen Gewerbeflächenmanagement im Ländlichen Raum Baden-Württembergs unter besonderer Berücksichtigung der ungenutzten Flächenpotenziale im Bestand, Forschungsbericht BWPLUS, gefördert mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg.
- Trost, B. (2009): Dissertation, Fakultät für Geowissenschaften der Technischen Universität Bergakademie Freiberg. Interdisziplinäre Lösungsansätze für die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen.

### Broschüren

- Brachflächen? Revitalisiert! Innovative Instrumente in der Praxis. Modellprojekt zur Inwertsetzung von Brachflächen in den Landkreisen Greiz und Saale-Orla 2006/2007, gefördert durch das Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, Erfurt 2008.
- Grundstücksmarktbericht 2010 für den Kreis Lippe Berichtszeitraum 2009. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und der Stadt Detmold 2009.
- Grundstücksmarktbericht 2010. Berichtszeitraum 01.01.2009-31.12.2009. Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Juni 2010.
- Fläche schützen statt verbrauchen, Nachhaltige Flächenpolitik in Nordrhein-Westfalen. Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2008.
- Kleinere Städte und Gemeinden. Überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke. Informationen zum neuen Städtebauförderungsprogramm. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin 2010.
- Integriertes ländliches Entwicklungskonzept ILEK Nordlippe. Barntrup-Dörentrup-Extertal-Kalletal. GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, ZS Hameln, Planung & Beratung für den ländlichen Raum, Dörentrup, Endbericht 2007.

Integriertes ländliches Entwicklungskonzept ILEK LippeSüd. Lügde-Schieder-Schwalenberg-Blomberg-Horn-Bad-Meinberg-Schlangen Kommunikative Stadt- und Regionalentwicklung, Hannover, LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald, Hameln, Endbericht 2008.

5 Thesen zur Entwicklung der ländlichen Räume in Nordrhein-Westfalen. Arbeitsgruppe „Entwicklungen in den ländlichen Räumen Nordrhein-Westfalen“ der Landesarbeitsgemeinschaft Nordrhein-Westfalen der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) und Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL), Landesgruppe Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2008.

### Internetquellen

Arbeitsgemeinschaft focon/WCI/Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft im Auftrag des Umweltbundesamtes (1999), Praxiseinführung der Boden-Wert-Bilanz und Systematik zur Abschätzung des Brachflächenbestands in Deutschland, [www.umweltbundesamt.de/boden-und-altlasten/altlast/web1/berichte/gwiese2/wiese2\\_t.htm](http://www.umweltbundesamt.de/boden-und-altlasten/altlast/web1/berichte/gwiese2/wiese2_t.htm), Mai 2010.

BertelsmannStiftung (Februar 2010): Einwohnerprognose. [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), Februar 2010.

Bezirksregierung Detmold (2007): Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn-Höxter, digitale Version unter [www.bezreg-detmold.nrw.de/200\\_Aufgaben/010\\_Planung\\_und\\_Verkehr/009\\_Regionale\\_Entwicklungsplanung\\_\\_Regionalplan/TA\\_PB-HX/index.php](http://www.bezreg-detmold.nrw.de/200_Aufgaben/010_Planung_und_Verkehr/009_Regionale_Entwicklungsplanung__Regionalplan/TA_PB-HX/index.php), 02.05.2010.

Breitbandatlas (November 2010): Breitbandatlas des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie (November 2010). [www.zukunft-breitband.de/BBA/Navigation/Breitbandatlas/breitbandsuche.html](http://www.zukunft-breitband.de/BBA/Navigation/Breitbandatlas/breitbandsuche.html) 30.11.2010.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Juni 2010): Neue Zugänge zum Flächenrecycling. [www.bbsr.bund.de/cln\\_016/nn\\_23470/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/lzR/2010/1/GrafikenKarten.html](http://www.bbsr.bund.de/cln_016/nn_23470/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/lzR/2010/1/GrafikenKarten.html), 07.07.2010.

Leerstandsmanagement Lippe & ILEK LippeSüd (Juni 2010). [www.ilek.lippr.de/lifestreams](http://www.ilek.lippr.de/lifestreams), Juni 2010.

Landesdatenbank (Februar, April 2010), Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen. [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de) (Februar, April 2010)

# Protokoll

# Anhang 1

## Expertenrunde mit Kommunen, Wirtschaftsförderung, IHK Lippe und regionalen Kreditinstituten Detmold, 30.05.2010

### Teilnehmer

Gemeinde Barntrup	Herr Schinemann
Gemeinde Dörentrup	Herr BGM Ehlert
Gemeinde Extertal	Herr BGM Ebeling
Gemeinde Kalletal	Herr BGM Karger
Stadt Blomberg	Herr Wagner
Stadt Horn-Bad Meinberg	Herr Bein
Stadt Lügde	Herr Loges
IHK Lippe	Frau Krumov
Kreis Lippe - Planen und Bauen	Herr Jastrow
Kreis Lippe - Planen und Bauen	Herr Kohlhagen
Kreis Lippe - Wirtschaftsförderung	Herr Stephanides
Sparkasse Detmold	Herr Tönsmeier
Sparkasse Detmold	Herr Stahl
Sparkasse Lemgo	Herr Becker
Drees & Huesmann Planer	Herr Huesmann
Drees & Huesmann Planer	Herr Lompa
Drees & Huesmann Planer	Frau Maier

### Aspekte Region, regionale Wirtschaftsstruktur

Bedeutung des produzierenden / verarbeitenden Gewerbes

- Produzierendes / verarbeitendes Gewerbe hat weiterhin hohe regionale Bedeutung. Nach Beinahe-Totalverlust der Möbelindustrie, aber auch schon während des Schrumpfungsprozesses haben Zukunftsunternehmen wie PHOENIX CONTACT u. a. den Arbeitsplatzverlust in der Möbelindustrie durch neue Beschäftigung weitgehend kompensiert.
- Es werden weiterhin gewerbliche Arbeitsplätze vor allem für weniger qualifizierte Arbeitssuchende benötigt.

Prägende Gewerbestruktur für den östlichen Kreis Lippe

- Früher Möbelindustrie, heute ist strukturell die Metall- und Elektroindustrie (PHOENIX CONTACT, Schwering & Hasse, SYNFLEX ...) in den Vordergrund getreten.

### Standortvor-/nachteile für den östlichen Kreis Lippe

- Unzureichende verkehrliche Anbindungen, Neuansiedlungen finden hauptsächlich entlang der Verkehrsachsen A 2, A 30, A 33, A 44 statt.
- Ansiedlungen wegen der bewegten Topografie schwierig und zum Teil sehr aufwendig.
- Überwiegend lang leerstehende Immobilien, Leerstand oft als städtebaulicher Missstand und „Schandfleck“ im Ortsbild.

### Stehen die dörflichen / ländlichen Gewerbebestandorte / Brachen in Konkurrenz zu Gewerbegebieten?

- Nein!
- In dörflichen Gebieten können nicht ausreichend Arbeitsplätze geschaffen werden und es werden zu wenige tatsächlich angeboten. Eine gute Vermarktungschance (in Gewerbegebieten) besteht nur, wenn gute Lage und günstige Konditionen vorhanden.
- Sind dörfliche Standorte noch zeitgemäß?
- Städtebaulich muss auch über Standortaufgabe nachgedacht werden.
- Muss Leerstand weiterhin durch Gewerbe genutzt sein?
- Gewerbegebiete haben kurze Wege und Synergien, Solitärbetrieb hat keine Synergien.
- Standorte müssen baureif gemacht werden.

### Aspekte Vermarktung

#### Besteht eher eine Nachfrage nach freien Gewerbegrundstücken oder nach bebauten / gebrauchten Immobilien?

- Überwiegend freie Grundstücke nachgefragt, weil die Gebraucht-Immobilien häufig strukturell und qualitativ nicht den Anforderungen entsprechen.
- Für kleinere, vor allem Handwerksbetriebe, finden sich leichter Interessenten, weil das Handwerk nicht so stark von der globalen Wirtschaftskrise betroffen ist.
- Nachfrage eher von Unternehmen aus der Nähe, die ihren Standort erweitern wollen.
- Nachfrage besteht nach Kleinstnutzungen: 50 - 100 m<sup>2</sup> für 1-2 Personenbetriebe.
- Werden Gewerbeimmobilien eher gekauft oder gemietet?
- Mieten, nicht kaufen.
- Bei Gewerbepark; Frage der Trägerschaft wenn nur Vermietung.

Wie lang ist i. d. R. die Bindung des Mieters an die Immobilie?

- Unterschiedlich, je nach Branche und wirtschaftlicher Situation und Erwartungen des Unternehmers.

Besteht eine Größenabhängigkeit (Grundstück / Gebäude) bezüglich der Nutzungsnachfrage?

- Unterschiedlich. Kommt auf Bedarf ansiedlungsinteressierter Unternehmen an.
- Häufig wird ein Grundstück konkret nachgefragt, aber mit Option auf spätere Erweiterung.
- Branchenspezifische Eignung (hohe Hallen, Starkstrom)
- Berücksichtigt werden u. a. Typik, Hallengröße, Höhe, Lastenzug

Welche Rolle spielt die Preisbildung?

- Der Preis ist zentrale Größe
- Noch wichtiger ist eine mögliche Weiterverwertung von Immobilien im Fall der betrieblichen Veränderungen.
- Eigentümer muss Preisvorstellung realistisch beurteilen.
- Bodenrichtwert minus Abriss gleich Einstiegspreis.
- Kostenfreies Gebäude möglich?
- Käufer und Verkäufer haben unterschiedliche Preisvorstellungen.
- Besteht ein Handlungsdruck zum Verkauf?
- Vermietung zu jedem Preis.
- Wer zahlt eine Machbarkeitsstudie?

Kann eine Kommune selber agieren, um einen städtebaulichen Missstand zu beheben?

- Möglichkeit des Zwischenerwerbs;
- Kommune als Investor möglich;
- Stadt erwirbt Flächen – Entlastung für Verbindlichkeit – Altlasten vorhanden – Flächen neu verkaufen;
- Kommune will über Gebäude verfügen;
- Verkaufsbereitschaft des Eigentümers muss vorhanden sein.

Welche Fördermittel gibt es?

- Unterschiedlich. Kommt auf Branche und persönliche Situation des Interessenten an (Existenzgründer in einer Zukunftsbranche?).
- Kommune bietet Gewerbegrundstücke kostengünstig an, hat aber wegen „Nothaushaltsrecht“ keine Möglichkeit darüber hinaus Förderung anzubieten.

- Prüfung, ob öffentliche Förderung möglich ist.
- Landesinteresse, EU-Mittel möglich.
- Investor aufzeigen, welche Fördermittel es gibt (z. B. KfW-Darlehen, zinsgünstige Darlehen).

### Aspekte Umsetzung

Welche Rolle spielen der Kreis bzw. die einzelnen Kommunen?

- Der Kreis, die einzelne Kommune können einzeln oder gemeinsam für Ansiedlungen werben, Behördennetzwerke aktivieren und Genehmigungsanträge zeitnah bearbeiten.
- Kommune und Kreis sind meistens eng miteinander verzahnt und können dadurch schnell Baurecht schaffen.
- Kurze Bearbeitungszeit bei baurechtlichen Fragen.
- Wirtschaftsförderung und Bauaufsicht enger miteinander verknüpfen.
- Stadt als Mittler zwischen Käufer und Verkäufer.
- Interessent aus dem Ort = bessere Vermittlungschancen, als Interessent von außerhalb.
- Kreis Lippe hat Leerstandsmanager, der von neun Kommunen bezahlt wird.

Ist eine Kooperation hilfreich (Informationsaustausch, in der Vermarktung, Vermietung, Nutzungsfindung)?

- Kooperation könnte in einer zentralen Stabsstelle für Wirtschaftsförderung bestehen, die sich auch für Regional- und Standortmarketing engagiert.
- Ländlicher Raum ist benachteiligt im Wettbewerb um Ansiedlungen. Die Immobilie muss am Markt präsentiert werden.
- Erstellung gemeinsames Marketingkonzept, einzelne Werbemaßnahmen amortisieren sich meistens nicht
- Wer macht eine Marktwerteinschätzung, um Verkaufsbereitschaft zu marktfähigen Preisen zu fördern.
- Aufstellung einer Angebots- und Nachfrager- Datenbank / -pool.
- Leerstandsmanager ist ein Anfang, sollte aber auch für Gewerbeimmobilien zuständig sein (bisher Schwerpunkt Wohnimmobilien).

Ausgangssituation von gewerblichen Brachen

- Nutzung städtebaulicher Brache = öffentliches Interesse.
- Standorte vorrangig für gewerbliche Nutzung, aber Beachtung benachbarter Wohnbebauung.
- Erschließung für Gewerbenutzung muss möglich sein.
- Altlastenproblematik.

## ■ Fristen von Nutzbarmachung

### Eigentümerverhältnis / -ausgangssituation

- Wichtig: Ansprechpartner vor Ort, Klärung der Eigentumsverhältnisse
- Häufig Unwissenheit beim Eigentümer hinsichtlich baurechtlicher Möglichkeiten und Erschließungsfragen.
- Beratung über Baurecht: GE oder GI, Nachbarschafts- und Planungsrecht, Immissionen, Erschließungssituation.
- Eigentümer muss überzeugt werden.
- Neue Nutzer wie Handwerker brauchen Beratung.
- Oft Anfrage nach Gebäude mit bestimmten Funktionen
- Interessent hat oft Angebot im Internet gesehen und benötigt Ansprechpartner für weitere Fragen / Besichtigungen.
- Meistens stammt der Investor aus der Region / dem Ort.
- Reihenfolge der Ansprache: 1. IHK, 2. Bank, 3. Kommune.
- Nachfrage nach Baufläche oder bestehendem Gebäude.
- Gemeinsame Vermarktung würde einen besseren Überblick über alle Standorte geben.

### Zwischennutzung

- Zwischennutzungen sind schnell möglich, wenn der Eigentümer / Ansprechpartner vor Ort ist.
- Problem: Zwischennutzer identifizieren sich nicht mit Standort.

### Weitere Nutzung / Umnutzung Gebäude / Gebäudeaufteilung

- Rechtliche Möglichkeit der Teilung / energetische Trennung
- Teilnutzung möglich? Besteht ein Nutzungskonzept?
- Teilung vorher oder erst wenn Nachfrager vorhanden ist?
- Aufteilung Teilflächen: Wer übernimmt die Kosten?
- Abschnitte / Einheiten bilden – Brandschutz beachten.
- Bei Nachfrage, Bereitschaft zu Umbaumaßnahmen, aber nicht unter Vorbehalt.
- Zustand der Brachen unterschiedlich; Schätzung Sanierungsaufwand; ganzheitliche Betrachtung der Immobilie
- Klare Aussage treffen, ob Gebäude abgerissen werden soll oder nicht.
- Eigentümer muss mit einbezogen werden.
- Technische Lebenszeit Immobilie sollte beachtet werden.
- Technische Gebäudeausrüstung erfassen. Hohe Kosten bei alten Gebäuden, um auf heutige Energiestandards zu bringen (Energieberatung).

## Anreize

- Kommune könnte Anreize schaffen wie Gebührenbefreiung bei der Niederschlagsentwässerung, sind betriebliche Lösungen für Niederschlagswasser möglich?
- Anreize wie Stundung eher schwierig wegen Gleichbehandlungsgrundsatz.
- Keine direkte Förderung, eventuell zeitliche Zurückstellung des Stellplatznachweis.

## Anhang 2 Protokoll

### Arbeitsgespräch mit Vertretern der Bezirksregierung Detmold zum Thema Förderung Detmold, 30.08.2010

## Teilnehmer

Bezirksregierung Detmold, Dez. 35	Frau Berger
Bezirksregierung Detmold, Dez. 32	Herr Beckmann
Bezirksregierung Detmold, Dez. 52	Herr Hillmer
Bezirksregierung Detmold, Dez. 52	Herr Krämer
Bezirksregierung Detmold, Dez. 33	Frau Lummer
Bezirksregierung Detmold, Dez. 32	Herr Patschke
Bezirksregierung Detmold, Dez. 33	Herr Ploeger
Bezirksregierung Detmold, Dez. 34	Frau Ruberg
Bezirksregierung Detmold, Dez. 34	Herr Wepener
Kreis Lippe - Planen und Bauen	Herr Jastrow
Drees & Huesmann Planer	Herr Huesmann
Drees & Huesmann Planer	Herr Lompa
Drees & Huesmann Planer	Frau Maier

### Förderung aus Sicht der Wirtschaftsförderung

- Früher: Gewerbehöfe nach § 34 Programm Regionale Wirtschaft gefördert.
- Heute: keine Förderung von Gewerbehöfen und Gründerzentren mehr, Ausnahme: mindestens 5.000 qm vermietbare Fläche; Förderung von Gründerzentren ist schwierig, es muss eine überregionale Bedeutung vorliegen.
- Förderung nur noch, wenn das Grundstück überregional vermarktet werden kann.
- Regionales Wirtschaftsprogramm: Förderung für Unternehmen in Handwerk, Industrie und Dienstleistung nur bei überregionalen Absatz, bzw. wenn die Mehrzahl der Mieter überregional agieren.
- Ein Antrag bei der Landesregierung für eine Modellbauförderung (1-2 Standorte) wäre möglich
- Förderung über NRW-Bank?

### **Infrastrukturförderung?**

- Förderung von gewerblich genutzten Standorten (bis 20% Förderung für Investor und Nutzer).

### **Wer kann gefördert werden?**

- Investor mit mindestens 150.000 € förderfähigen Kosten.
- Wer Arbeitsplätze schafft.
- Eigentümer bekommt Fördermittel.
- Antragsvoraussetzungen muss der Pächter erfüllen.
- Konkrete Interessenten müssen vorhanden sein.

### **Städtebauförderung**

- Mit der Städtebauförderung werden nur Stadtzentren gefördert, dieses wird bei den Standorten der Studie ausgeschlossen.
- Neues Programm: „Kleine Städte und Kommunen“.
- Voraussetzungen:
  1. Strukturschwache Region und vom demografischen Wandel belastet
  2. Interkommunale Zusammenarbeit
- Extertal und Kalletal haben Fördermittel beantragt.
- Keine Förderung von rentierlichen, sondern nur von unrentierlichen Grundstücken.

### **Altlasten**

- Grundstücke müssen im Landeskataster sei.
- Empfänger ist die Stadt oder der Kreis.
- Förderung betrifft nur Grundstück, aber nicht Gebäude.
- Beseitigung von Bodenverunreinigungen wird gefördert, ein Abriss des Gebäudes nur dann, um an den Boden zu kommen.
- Altlastensanierungsverband in Hattingen fördert auch Abrissarbeiten (nur für Kommunen).

### **Ländliche Entwicklung**

- Förderung wenn Kommune < 10.000 EW und landwirtschaftlich geprägt ist und das Gebäude eine ländlich geprägte Bausubstanz hat bzw. Eigentümer aus der Landwirtschaft kommt.
- Förderung wenn Grundstück im Besitz der Kommune ist.
- Förderung wenn Neunutzung eine Platzgestaltung ist.
- Großenmarpe wäre die einzige Immobilie, die hier gefördert werden könnte.
- Private können bis zu 30 % gefördert werden, Maßnahmen in Städten und Gemeinden in ILEK-Regionen: bis zu 50-60 % der Nettokosten, bei Privaten werden die Bruttokosten gefördert.

**Leerstandsmanagement**

- Regionales Leerstandsmanagement im Norden – bisher fast nur für Wohngebäude.
- Leerstands- und Gebäudemanager / Regionalmanager wird von den 9 Gemeinden bezahlt.
- Personalkosten können nicht gefördert werden.