



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Handlungskonzept Wirtschaftsflächen Gelsenkirchen

Anhang 01:

Gewerbesteckbriefe für 37 vertiefend
untersuchte Gewerbebereiche

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestraße 2 50858 Köln
T 02234-92965-17
cima.koeln@cima.de

Bearbeitung:
Dr. Wolfgang Haensch (Projektleitung)
Amelie Strigl
Helge Harnack
Tim Köster

Köln, den 06. Februar 2025

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)
www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u. a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Übersicht der vertiefend untersuchten Wirtschaftsflächen im Stadtgebiet Gelsenkirchen

Lfd. Nr.	Standort	Gebietsgröße (in ha)
Nord 1	Kraftwerk Scholven	94,0
Nord 2	Kokerei Scholven	15,2
Nord 3	Ruhr Öl	302,6
Nord 4	Bergmannglückstraße / Uniper	34,8
Nord 5	Neue Zeche Westerholt	15,3
Nord 6	Habichtsweg / Buschgrundstraße	18,0
Nord 7	Nordring	18,8
Nord 8	Zeche Hugo	12,6
Ost 1	Büropark Schloss Berge	6,8
Ost 2	Middelicher Straße (Resse)	14,4
Ost 3	Ewaldstraße / Engelbertstraße	21,4
Ost 4	Emscherstraße / Willy-Brandt-Allee	143,5
Ost 5	Arena-Park	122,8
West 1	Sutumer Feld	38,1
West 2	Braukämperstraße	29,8
West 3	Schäferstraße (Sutum)	18,0
West 4	BP Horst	161,3
West 5	Auf dem Schollbruch	5,5
West 6	Gewerbepark Nordstern	11,1
Mitte 1	Stadthafen	195,7
Mitte 2	Alfred-Zingler-Straße	32,3
Mitte 3	Hochkampstraße	78,3
Mitte 4	Am Schalker Bahnhof	11,5
Mitte 5	Schalke / Magdeburger Straße	66
Mitte 6	Wilhelminenstraße	48,4
Mitte 7	Stadtquartier Graf Bismarck	11,5
Mitte 8	Gelsenkirchen Zoo	8,4
Mitte 9	Hafen Grimberg	29,7
Mitte 10	Ahlmannshof	24,6
Mitte 11	Gewerbepark Schalker Verein / Wanner Straße	83,3
Mitte 12	Hiberniaquartier	10,2
Süd 1	Almastraße	33,8
Süd 2	Wissenschaftspark / Rheinelbe Süd	13,3
Süd 3	Im Busche	24,0
Süd 4	Am Dördelmannshof	25,3
Süd 5	Am Dahlbusch / Pilkington	47,4
Süd 6	Achternbergstraße	16,6
SUMME		1.844,3

Gewerbebereich Nord 1 Kraftwerk Scholven

Gebietsgröße:	94,0 ha
Darstellung RFNP:	
Gewerbliche Baufläche (ASB)	
Gewerbliche Baufläche (GIB)	89,8 ha
Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023	25,2 ha

Standortcharakterisierung

- Der Gewerbebereich Kraftwerk Scholven hat eine Größe von ca. 94 ha und gehört damit zu den größten Gewerbe- und Industriestandorten in Gelsenkirchen.
- Das vorhandene Steinkohlekraftwerk, einst eines der größten fossilen Kraftwerke Europas, sollte ursprünglich im Zuge der Energiewende Ende 2022 stillgelegt werden; aufgrund der Energiekrise erfolgt ein vorübergehender Weiterbetrieb auf Kohlebasis zur Strom- und Wärmeversorgung. Der Masterplan der Eigentümerin Uniper Kraftwerke GmbH sieht einen Industriepark mit energieaffinen Nutzungen in Verbindung mit einem neu zu errichtenden Gas- und Dampfkraftwerk vor.
- Das Zentrum ist sehr kompakt gebaut und wird von den zwei Schornsteinen (Höhe 302 Meter) sowie den fünf Kühltürmen geprägt, welche eine markante Industriekulisse erzeugen.
- Auf der östlichen Seite des Gebietes liegt der Windpark Halde-Oberscholven, welcher mit 140 Metern die höchste künstliche Erhebung im Ruhrgebiet ist und dementsprechend ein Alleinstellungsmerkmal des Standortes bildet.



Lage

- Das Kraftwerk der Uniper Kraftwerke GmbH liegt im Stadtteil Scholven, welcher der nördlichste Stadtteil von Gelsenkirchen ist.
- Umrandet wird das Gebiet von der Feldhauser Straße im Osten, der Kirchhellenstraße im Norden, der Buerelther- und Schwedenstraße im Westen sowie von Eisenbahnanlagen im Süden.
- Die östlich des Gebietes verlaufende BAB 52 lässt sich über die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Scholven in 3–5 km (rd. 5–10 Fahrminuten) erreichen; die westlich des Gebietes liegende BAB 31 ist über die Anschlussstelle

Städtebau

- Städtebaulich nimmt das Kraftwerk Scholven durch seine Größe und der Besonderheiten der Anlage eine Sonderstellung ein. Die massiven Kühltürme sowie die hohen Schornsteine prägen die Stadtsilhouette in besonderem Maße.
- Der derzeitige Betrieb des Kraftwerks kann Auswirkungen auf die im Westen und Süden gelegene Wohnbebauung entfalten. Derzeit in Erstellung befindliche Gutachten prüfen die Sachlage.
- Die Flächen des Kraftwerks sind punktuell mit Altlasten belastet.
- Die derzeitige energiepolitische Lage lässt vorerst keine kurzfristige Beschränkung der Kraftwerk-

Kirchhellen angebunden (ca. 5–7 km Entfernung bzw. rd. 10–15 Fahrminuten).

nutzung zu. Es soll jedoch bis 2030 von der Erdgas-Feuerung auf bis zu 100 Prozent grüne Wasserstoff-Nutzung umgestellt werden. Planungen sehen die Entwicklung zu einem innovativen, energieintensiven Gewerbe- und Industriepark mit einem modernen Gas- und Dampfkraftwerk vor. Teile der Reserveflächen 85 und 86 (siehe unten) werden für das Projekt „Green Heat“ in Anspruch genommen.



Nutzungen und standortprägende Betriebe

- Das Gebiet wird fast ausschließlich von der Uniper Kraftwerke GmbH genutzt, wodurch der Gewerbebereich vor allem eine industrielle Prägung aufweist.
- Dominierende Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe (Auswahl):
 - Energiegewinnung: Uniper Kraftwerke GmbH
 - Baustoffe: Rigips GmbH Werk Scholven

Umfeld / Nutzungskonflikte

- Nutzungen im direkten Umfeld:
 - nördlich: Frei- / Waldflächen, Wohnnutzungen
 - östlich: Windpark Halde Oberscholven, BP Gewerbe
 - südlich: Eisenbahnanlagen, Wohnnutzungen im Stadtteil Scholven
 - westlich: Frei- / Waldflächen
- Dem Räumlichen Strukturkonzept sowie dem Seveso-Gutachten zufolge können aufgrund der Nähe von Wohnen und Industrie Konflikte gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung entstehen.

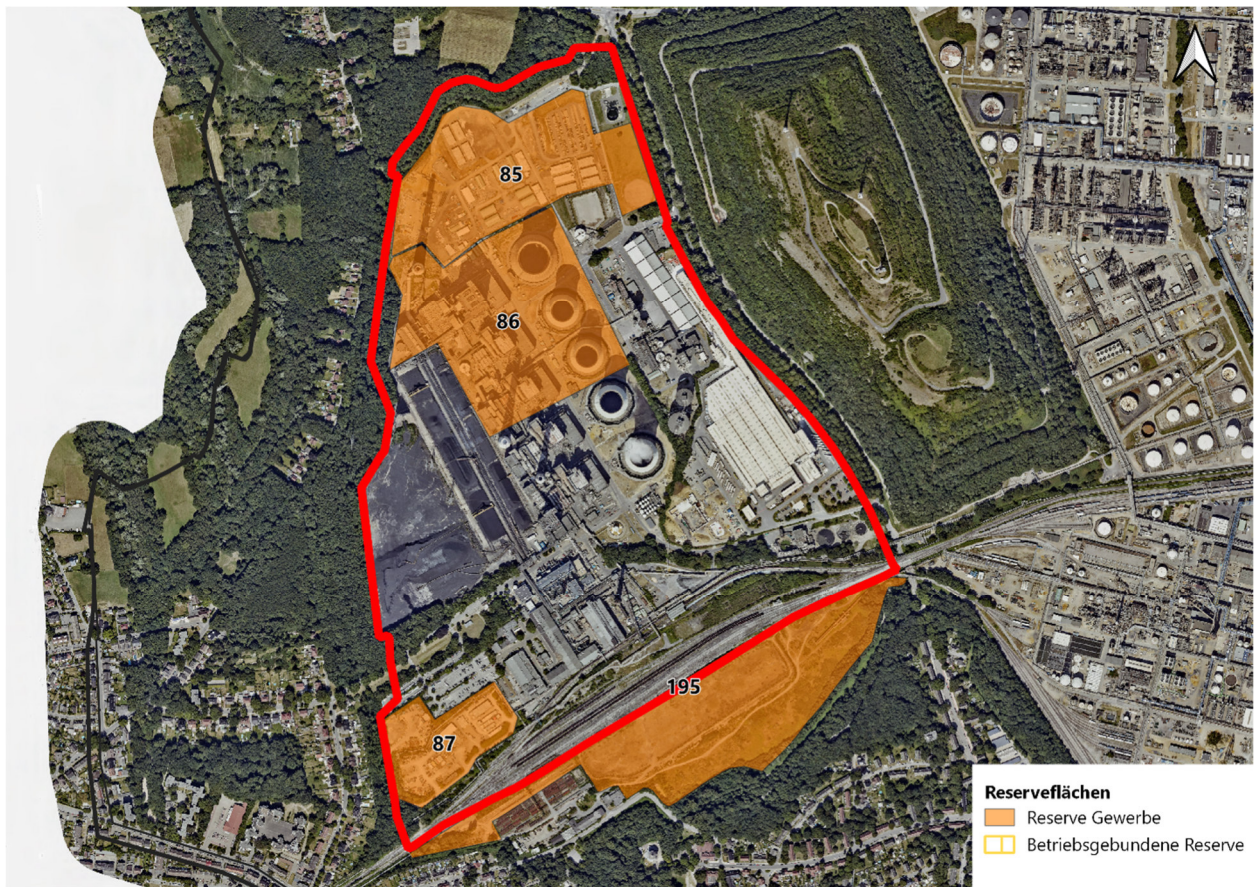
verkehrliche und weitere Infrastruktur

- Die Nähe zur BAB 52 mit ihren Verbindungen zur BAB 2 und BAB 31 macht den Gewerbebereich zu einem verkehrstechnisch gut angebundenen Standort.
- Zugänglich ist das Gebiet im Westen über die Glückaufstraße und im Osten über die Feldhauser Straße, wobei das Tor Ost die einzige LKW-Zufahrt darstellt; die innere Erschließung erfolgt über ein leistungsfähiges, inneres Erschließungsnetz.
- Auf dem Gelände befinden sich sowohl im Süden als auch im Norden zwei größere Parkplätze, die ausschließlich von den Mitarbeiter-

Planungsrecht / städtebauliche Planungen

- Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022):
 - Regionalplan-Darstellung: Größtenteils Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB); im Süden: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
 - FNP-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen
- Landschaftsplan: Standortbereich liegt außerhalb der Planungsräume des Landschaftsplans, unmittelbar angrenzend befindet sich westlich der Planungsraum 1 "Oberscholven / Hassel", östlich 2 „Scholven / Hassel / Buer-Mitte“

innen und Mitarbeitern der Uniper GmbH genutzt werden. ▪ ÖPNV: Die nächstgelegenen Haltestellen (Gladbeck-Zweckel (Zug), Voßstraße (Zug), Breiker Höfe, Schwedenstraße und Buerelter Str. (Bus)) liegen in ca. 10–20 Minuten fußläufiger Entfernung. Es gibt keine direkte ÖPNV-Anbindung an das Gebiet. ▪ Die Haupterschließungsstraßen des Gewerbebereiches verfügen über gesonderte Rad- und Fußgängerwege. ▪ Breitbandversorgung (2021): keine bis schlechte (0–30 Mbit/s) Versorgung vorhanden, im südwestlichen Teil vereinzelt gute (> 100–1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden	▪ Räumliches Strukturkonzept: Der Kraftwerksstandort Scholven soll im Hinblick auf klimatische und Umweltstandards, städtebaulicher und architektonischer Qualitäten sowie umweltfreundlicher Mobilität weiterentwickelt werden. Als „Ort des Wandels“ ist eine städtebauliche Weiterentwicklung, unter Berücksichtigung der Geschichte, insbesondere durch Einbettung in das Umfeld und die Vernetzung des Gebiets, zu gewährleisten. Konfliktpotenzialen zur im Südwesten angrenzenden baukulturell bedeutsamen Wohnbebauung, hervorgerufen durch belastende Emissionen, ist entgegenzuwirken. ▪ Bebauungspläne: rechtskräftiger Bebauungsplan S 143 „Zentralkokerei Scholven“; Aufstellungsbeschluss A 446 „Gewerbe- und Industriepark Scholven“, A 143, 2. Ä. ▪ Der Planungsrahmen des Industriegeländes wird wesentlich durch das gesamtstädtische Seveso II-Gutachten, das Mindestabstände gemäß den Vorgaben des § 50 BImSchG bzw. des Artikels 12 der Seveso-II-Richtlinie festlegt, eingeschränkt.
Preis /Reserven ▪ 65 €/ m² (Angabe Bodenrichtwert; BORIS.NRW) ▪ Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 25,2 ha vorhanden.	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit ▪ Eigentum des Unternehmens Uniper Kraftwerke GmbH
Empfehlungen Verfolgter Standorttyp: Sonderstandort der Energiewirtschaft und sich entwickelnder Wasserstoffwirtschaft; Standort der Transformation ▪ Die langfristige Entwicklung des Industrieparks Scholven auf der Grundlage des Masterplans Industriepark Kraftwerk Scholven (2021) eröffnet die Perspektive zur Etablierung eines innovativen Gewerbe- und Industrieparks mit Fokus auf energieaffinen Nutzungen mit einem modernen Gas- und Dampfkraftwerk als Impulsprojekt. Dabei sollen Synergieeffekte mit neu eingeführten Nutzungen hergestellt werden. Gleichzeitig stellt das Vorhaben ein zentrales Projekt der klimafreundlichen Stadt Gelsenkirchen dar. Mit Hilfe von Wasserstoff soll die Dekarbonisierung konventioneller Technologien und Prozesse erforscht und entwickelt werden. Der Standort verfügt über drei größere Reserveflächen innerhalb des heutigen Kraftwerksgeländes (85, 86, 87) mit einem Flächenpotenzial von 25 ha. Im westlichen Teil der betriebsgebundenen Reservefläche (85) ist eine Umspannanlage geplant. Diese Flächen sind Bestandteil der Gesamtentwicklung des geplanten Industrieparks Scholven.	



Gewerbebereich Nord 2 Ehem. Kokerei Scholven	
Gebietsgröße: 15,2 ha Darstellung RFNP: Gewerbliche Baufläche (ASB) 14,9 ha Gewerbliche Baufläche (GIB)	
Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 12 ha	
Standortcharakterisierung	
- Der Gewerbebereich der ehemaligen Kokerei umfasst eine Größe von ca. 15 ha, welche heute überwiegend eine unbebaute Freifläche darstellt und fast vollständig als Reservefläche charakterisiert ist. - Im südlichen Bereich des Scholven-Areals befand sich seit Anfang des 20. Jahrhunderts die Zentralkokerei der Zeche Scholven.	
Lage	Städtebau
- Der Standort der ehemaligen Zeche Scholven liegt im Stadtteil Scholven. - Das Gebiet wird umschlossen von der Feldhauser Straße im Osten, der Eisenbahnanlage im Norden sowie dem Scheideweg im Westen und der Reubekampstraße und Heidestraße im Westen. - Die östlich des Gebietes verlaufende BAB 52 lässt sich über die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Scholven in 3–5 km (rd. 5–10 Fahrminuten) erreichen; die westlich des Gebietes liegende BAB 31 ist über die Anschlussstelle Kirchhellen angebunden (ca. 5–7 km Entfernung bzw. rd. 10–15 Fahrminuten).	- Von der früheren Zeche Scholven sind heute keine Anlagen mehr sichtbar. - Das Gebiet ist geprägt durch eine weitläufige Freifläche, die an einen Waldabschnitt nördlich einer Wohnsiedlung des Stadtteil Scholvens anschließt. - Die Fläche der ehem. Kokerei Scholven ist im Altlastverdachtsflächenkataster gekennzeichnet. Es sind Boden- und Grundwasserbelastungen bekannt. Im Rahmen einer geplanten Nachnutzung ist eine Bodensanierung notwendig. Die Fläche steht unter Bergaufsicht. Im Rahmen eines Abschlussbetriebsplanverfahrens soll kurzfristig ein Sanierungsplan eingereicht werden.



Nutzungen und standortprägende Betriebe	Umfeld / Nutzungskonflikte
Das Gebiet wird lediglich durch das Unternehmen Lager Holz-Fehllinks genutzt, welches direkt an den Bahngleisen anschließt und eine große Lagerfläche besitzt.	- Nutzungen im direkten Umfeld: - nördlich: Eisenbahnanlagen - östlich: Windpark Halde Oberscholven, BP Gewerbe - südlich: Wohnnutzungen im Stadtteil Scholven - westlich: Wohnnutzungen im Stadtteil Scholven - Dem Räumlichen Strukturkonzept sowie dem Seveso-Gutachten zufolge können aufgrund der Nähe von Wohnen und Industrie Konflikte gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung entstehen.
verkehrliche und weitere Infrastruktur	Planungsrecht / städtebauliche Planungen
- Die Nähe zur BAB 52 mit ihren Verbindungen zur BAB 2 und BAB 31 macht den Gewerbebereich zu einem verkehrstechnisch gut angebundenen Standort. - Zugänglich ist das Gebiet im Westen über die Heidestraße und im Osten über die Feldhauser Straße, welche das Gebiet über die Reubekampstraße und die Johannstraße anschließt. Eine innere Erschließung ist nicht vorhanden. - ÖPNV: Die nächstgelegenen Haltestellen Mehringstraße und Sonnenscheinstraße (Bus) sowie Gladbeck Voßstraße (Zug) liegen in ca. 5–15 Minuten fußläufiger Entfernung. Es gibt keine direkte ÖPNV-Anbindung an das Gebiet. - Breitbandversorgung (2021): keine Versorgung vorhanden, im südwestlichen Teil gute (> 100–1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden	- Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): - Regionalplan-Darstellung: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) - FN-P-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen - Landschaftsplan: Standortbereich liegt außerhalb der Planungsräume des Landschaftsplans, unmittelbar angrenzend befindet sich südlich der Planungsraum 2 "Scholven / Hassel / Buer-Mitte" - Räumliches Strukturkonzept: Als „Ort des Wandels“ ist eine städtebauliche Weiterentwicklung, unter Berücksichtigung der Geschichte, insbesondere durch Einbettung in das Umfeld und die Vernetzung des Gebiets, zu gewährleisten. Konfliktpotenzialen zur im Südwesten angrenzenden baukulturell bedeutsamen Wohnbebauung, hervorgerufen durch belastende Emissionen, ist entgegenzuwirken.

	▪ Bebauungspläne: rechtskräftiger Bebauungsplan S 143 „Zentralkokerei Scholven“; Aufstellungsbeschluss A 143, 2. Ä. ▪ Der Planungsrahmen des Industriegeländes wird wesentlich durch das gesamtstädtische Seveso II-Gutachten, das Mindestabstände gemäß den Vorgaben des § 50 BImSchG bzw. des Artikels 12 der Seveso-II-Richtlinie festlegt, eingeschränkt.
Preis /Reserven	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit
▪ 65 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BO-RIS.NRW) ▪ Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 12 ha vorhanden.	▪ Eigentum des Unternehmens Uniper Kraftwerke GmbH

Empfehlungen

Verfolgter Standorttyp: Standort der Transformation

- Die Entwicklung der Reservefläche im Bereich der ehemaligen Kokerei ist bei entsprechender Nachfrage **langfristig unabhängig von dem Gewerbe- und Industriepark Scholven als Gewerbebestandort zu mobilisieren**.
- Voraussetzung sind die Sanierungsarbeiten, um potenzielle Risiken zu minimieren sowie eine verbesserte verkehrliche Erschließung und Einbindung in den Stadtteil Scholven. Angrenzende Grünstrukturen sowie hohe ökologische Standards sollen im entstehenden Gewerbebereich integriert werden.
- Die Reservefläche (195) von 12 ha birgt das Potenzial, einen Gewerbe- und Technologiepark mit besonderer Fokussierung auf die industrielle Produktion der Industrie 4.0 zu entwickeln.



Gewerbebereich Nord 3 Ruhr Öl

Gebietsgröße: 302,6 ha

Darstellung RFNP:

Gewerbliche Baufläche (GIB) 226,7 ha

Gewerbliche Baufläche (GIB–
zweckgebunden) 68,5 ha

**Reserven gem. Siedlungsflächen-
monitoring 2023**

71,6 ha

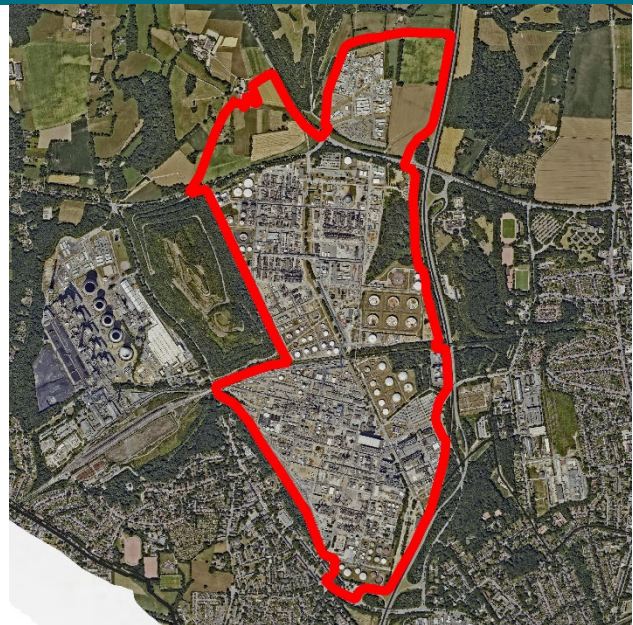
davon betriebsgebunden

71,6 ha

(darunter 21,2 ha im Sinne des Handlungskonzeptes
nicht anrechenbare Reserve (s. nachfolgende Emp-
fehlungen))

Standortcharakterisierung

- Der Standort „Ruhr Öl“ ist mit ca. 303 ha der flächenmäßig größte Gewerbebereich im Stadtgebiet; er nimmt fast 3 % des Stadtgebietes ein.
- Geprägt wird der Standort durch die industrielle Nutzung und Bebauung mit bspw. fünf Schornsteinen bis zu einer Höhe von 130 Metern.
- Westlich angrenzend befindet sich der Windpark Halde Oberscholven (Höhe 140 Meter), welcher eine Abgrenzung zum Kraftwerk Scholven darstellt.



Lage

- Der im Norden von Gelsenkirchen gelegene Gewerbebereich Ruhr Öl ist dem Stadtteil Scholven zuzuordnen.
- Die gesamte östliche Seite des Gebietes wird durch die Bundesautobahn (BAB 52) abgegrenzt, während die westliche Seite im Süden zunächst durch die Feldhauser Straße und im Norden durch den Windpark Halde Oberscholven umschlossen wird. Nördlich begrenzt der Bellendorfsweg sowie die Ulfkotter Straße (B 224) den Gewerbebereich.
- Die östlich des Gebietes verlaufende BAB 52 ist über die im Süden liegende Anschlussstelle Gelsenkirchen-Scholven in 1–2 km (rd. 3–6 Fahrminuten) oder die im Norden liegende

Städtebau

- Der komplexe Raffineriestandort Scholven verfügt über eine rasterförmige innere Erschließung, welche von einer Nord-Süd Achse ausgeht und dem Gebiet eine Struktur verleiht.
- Aufgrund der früheren Nutzungen treten Boden- und Grundwasserbelastungen am Standort auf, insbesondere die Reservefläche 214 weist zum Teil Altablagerungen mit dauerhafter Beschränkung auf, es ist ein Sanierungsplan anzufertigen.
- Im nordöstlichen Teilbereich befindet sich eine größere betriebliche Reservefläche der Ruhr Öl GmbH (213, 39 ha). Ein Bebauungsplanverfahren sieht eine Nord-Erweiterung des Standorts vor („Industriegebiete nördlich Ulfkotter Straße“). Auf dem Areal soll eine Recycling-Anlage oder eine

Anschlussstelle Gelsenkirchen-Hassel in 2–4 km (rd. 5–10 Fahrminuten) zu erreichen.

Anlage für Kunststoffe realisiert werden. Eine zusätzliche im Nordwesten gelegene Fläche (183, 21,2 ha) wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und gliedert sich strukturell in den nördlichen Freiraum ein.



Nutzungen und standortprägende Betriebe

- Der gesamte Gewerbebereich wird von der Ruhr Öl GmbH / BP Gelsenkirchen geprägt. Es gibt wenige weitere Firmen, welche sich auf Dienstleistung und Logistik für die Ruhr Öl GmbH spezifiziert haben.
- Dominierende Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe (Auswahl):
 - Produzierendes Gewerbe: Ruhr Öl GmbH, SABIC
 - Fremdfirmen auf dem Standort der Nord-erweiterungsfläche

Umfeld / Nutzungskonflikte

- Nutzungen im direkten Umfeld:
 - nördlich: Frei- / Waldflächen, Halde Scholven
 - östlich: Frei- / Waldflächen, gewerbliche Nutzung, Sportanlagen
 - westlich: Halde Oberscholven, Wohnnutzungen
 - südlich: Wohnnutzungen
- Prägend ist das industrielle Erscheinungsbild des Gewerbebereiches durch die Ruhr Öl GmbH.
- Konfliktpotenziale bestehen dem Räumlichen Strukturkonzept sowie dem Seveso-Gutachten zufolge primär im südlichen Teil des Gewerbebereichs aufgrund der angrenzenden Wohngebiete der Stadtteile Scholven und Gelsenkirchen Buer.

verkehrliche und weitere Infrastruktur

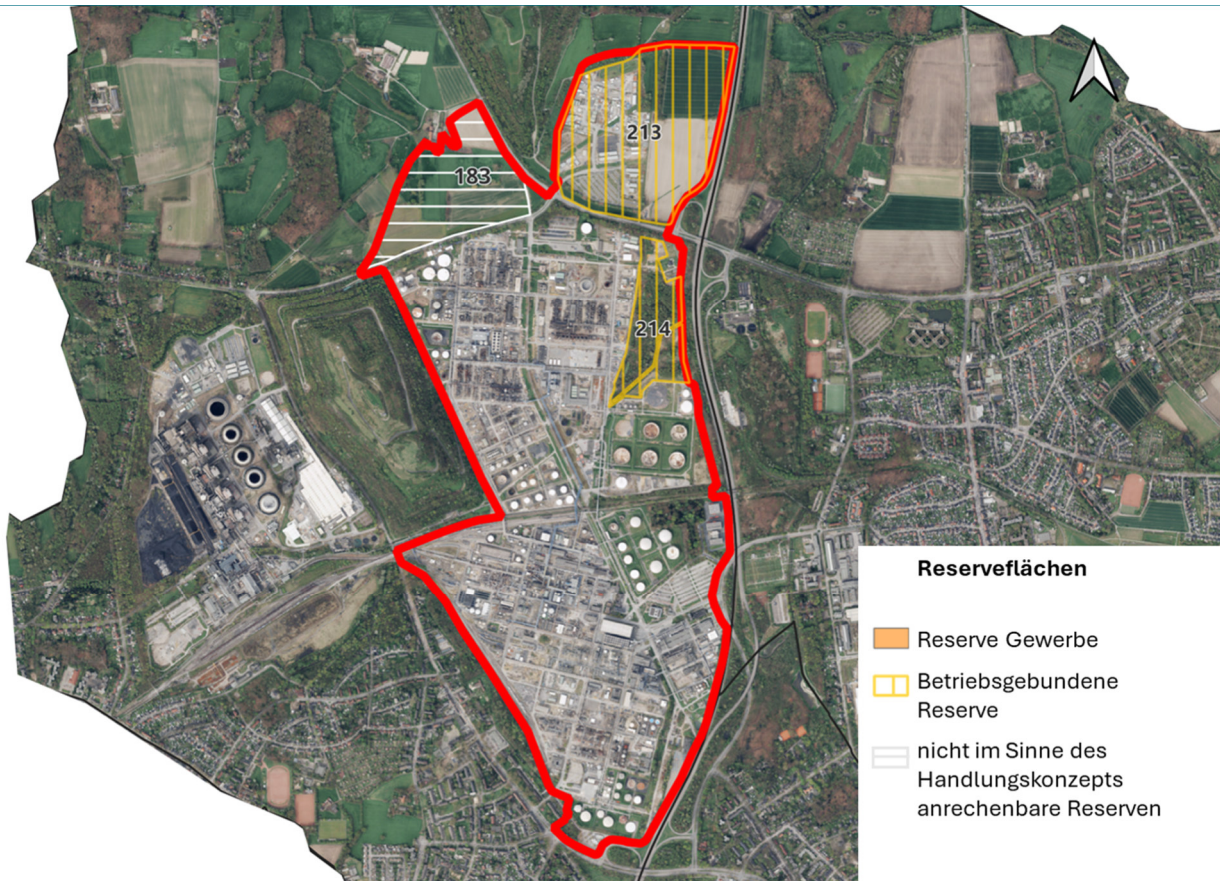
- Die direkte Lage an der BAB 52 und die beiden Anschlussstellen im Süden bzw. Norden kennzeichnen den Gewerbebereich Ruhr Öl als verkehrstechnisch sehr gut erreichbaren Standort.
- ÖPNV: Unmittelbare Bus- und Zugsverbindungen im Süden (Gelsenkirchen Bülsestraße) und Norden (Gelsenkirchen Bellendorfsweg) führen zu einer sehr guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
- Das Gebiet verfügt über mehrere Einfahrtmöglichkeiten auf das Gelände (Tor Süd, Tor Nord, Tor Ost).

Planungsrecht / städtebauliche Planungen

- Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022):
 - Regionalplan-Darstellung: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), die nordwestliche und nordöstliche Teilfläche (26,2 ha bzw. 42,3 ha) sind als GIB für zweckgebundene Nutzungen dargestellt
 - FNP-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen
- Regionalplanentwurf RVR (Stand: Januar 2023): Nördliche Bereiche GIB ohne Zweckbindung
- Landschaftsplan: Der nördliche Teil des Standortbereichs befindet sich im Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Landschaftsplans (Planungsraum 1 Oberscholven / Hassel). Hier ist im Bereich der im RFNP sowie im Regionalplan-

▪ Es gibt mehrere großräumige Betriebsparkplätze, die sich an den drei Einfahrten des Geländes befinden. ▪ Breitbandversorgung (2021): geringer Versorgungsgrad bezogen auf das Gesamtgebiet; jedoch im zentralen Bereich (u. a. Gebäude der Dienstleistungsbetriebe) sehr gute (> 1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden.	Entwurf festgelegten Bauflächen ein temporäres Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Dieses tritt mit Rechtskraft eines Bebauungsplanes für den Bereich der zukünftigen Bau- und Verkehrsflächen außer Kraft. Darüber hinaus befindet sich in der Fläche (etwa mittig) der Nordfriedhof. Dieser liegt weitgehend im Geltungsbereich des Landschaftsplans (Planungsraum 2). Nördlich des Standortbereichs schließen mehrere Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete an. ▪ Räumliches Strukturkonzept: Der Industriestandort Scholven soll im Hinblick auf klimatische und Umweltstandards, städtebaulicher und architektonischer Qualitäten sowie umweltfreundlicher Mobilität weiterentwickelt werden. Es ist vorgesehen, das Konfliktpotenzial zur südwestlich angrenzenden Wohnsiedlung einzuschränken. ▪ Bebauungspläne: rechtskräftiger Bebauungsplan S 140 „Pawiker Straße - Dorstener Straße“; Aufstellungsbeschluss A 451 „Industriegebiet nördlich Ulfkotter Straße“ ▪ Der Bebauungsplan für eine zukunftsfähige Norderweiterung des Petrochemie-Standortes soll 2023 rechtskräftig werden.
Preis /Reserven ▪ 60 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BORIS.NRW) ▪ Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 50,4 ha vorhanden.	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit ▪ seit 2002 überwiegend Werksgelände der BP Deutschland, alle Flächen im Eigentum der Ruhr Oel GmbH
Empfehlungen Verfolgter Standorttyp: Sonderstandort der Chemie, Petrochemie, Kunststoffherstellung, Zirkulärwirtschaft (Kunststoffrecycling) mit besonderem Innovationspotenzial ▪ Die Umsetzung der laufenden Planungen zur Umstrukturierung und Neuaufstellung des Standortes im Sinne zukunftsorientierter industrieller Nutzungen, im Kontext der petrochemischen Produktionsanlagen des Raffineriestandortes, ist weiter zu verfolgen. Gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Energiekrise sind Maßnahmen zu unterstützen, die auf die veränderten umweltpolitischen Anforderungen reagieren. Hierfür ist mittel- bis langfristig eine Norderweiterung des Standortes Scholven in Planung. Die betriebsgebundene Reserve westlich der Halde Scholver Feld (214, 11 ha) kann in diese Entwicklung miteinbezogen werden. ▪ Die Reservefläche im nordöstlichen Bereich (213, 39 ha) wird als Aktivierungsfläche im Zusammenhang mit einer möglichen Raffinerieweiterentwicklung gesehen. Für die Fläche im nordwestlichen Bereich (183, 21,2 ha) sind schutzwürdige Böden kartiert. Hierbei handelt es sich nicht um ein allgemein verfügbares Flächenpotenzial, sondern ist an BP und die Entwicklung petrochemischer Anlagen gebunden. Aufgrund des landschaftlichen Wertes der nordwestlichen Fläche ist eine zweckgebundene gewerbliche Entwicklung ausschließlich nach vollständiger Ausnutzung der angrenzenden Flächen- und Nachverdichtungspotenziale sowie des Nachweises eines konkreten Flächenbedarfs zu empfehlen.	

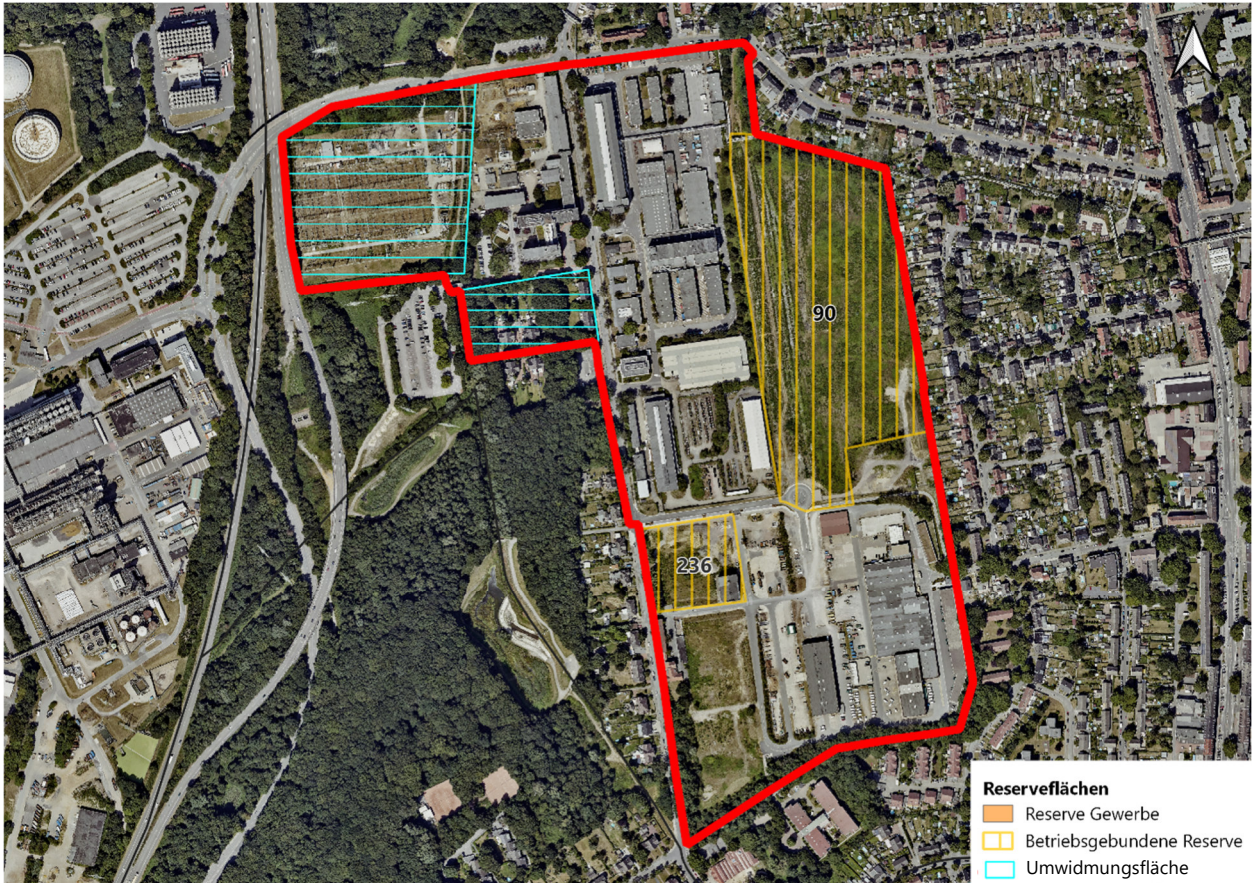
len. Bezüglich eines nachhaltigen Standortkonzeptes der BP/Ruhr Oel GmbH ist ein kontinuierlicher Dialog zwischen der Stadt Gelsenkirchen und den etablierten Unternehmen der petrochemischen Industrie zu empfehlen. Aufgrund dieser standortspezifischen Besonderheiten der Teilfläche im nord-westlichen Bereich (183) wird diese im vorliegenden Konzept als „nicht anrechenbare Reserve“ geführt.



Gewerbebereich Nord 4 Bergmannsglückstraße / Uniper	
Gebietsgröße: Darstellung RFNP: Gewerbliche Baufläche (ASB)	34,8 ha 32,5 ha
Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 davon betriebsgebunden	7,4 ha 7,4 ha
Standortcharakterisierung	
- Das Gewerbegebiet „Bergmannsglückstraße / Uniper“ gehört mit einer Fläche von ca. 35 ha zu den kleineren Gewerbebereichen. Sie weist dennoch einen hohen Anteil von unbebauten Brachflächen auf. - Charakteristisch für das Gebiet ist das Fördermaschinenhaus der ehemaligen Zeche Bergmannsglück, welches unter Denkmalschutz steht. - Der Standort ist zudem von der Nähe zu den westlich liegenden Kraftwerken (Scholven, Uniper) und der Erdölraffinerie (Ruhr Öl) geprägt.	
Lage	Städtebau
- Der Gewerbebereich Bergmannsglück / Uniper liegt im Stadtteil Hassel im Norden der Stadt Gelsenkirchen. - Eingegrenzt wird das Gebiet im Westen durch die Bergmannsglückstraße und dem Umspannwerk Bergmannsglück, im Osten durch die Wohnsiedlung der Gartenstadt Hassel, im Süden durch den Heinrich-Müller-Weg und im Norden durch die Pawiker Straße. - Die westlich des Geländes laufende BAB 52 ist über die Auffahrt Gelsenkirchen-Scholven in 1–2 km (rd. 2–4 Fahrminuten) oder über die Auffahrt Gelsenkirchen-Hassel in 2–4 km (rd. 3–6 Fahrminuten) gut zu erreichen.	- Der ehemalige Bergwerkstandort wird durch großflächige Betriebe strukturiert. Die Bebauung reicht von einstöckigen Produktionshallen bis zu siebenstöckigen Bürogebäuden. - Das Fördermaschinenhaus der ehemaligen Zeche Bergmannsglück samt Zwillingsdampffördermaschine (III) und der Treibscheibe gehört zu den Baudenkmälern in Gelsenkirchen. - Die gemäß Siedlungsflächenmonitoring 2023 drei vorhandenen großräumigen Gewerbereserven (90, 236, Umwidmungsfläche) bieten Raum für neue städtebauliche Entwicklungen. Unmittelbar angrenzend, zu beiden Seiten der Brachflächen befinden sich Wohnnutzungen sowie Gebäude mit künstlerischer Nutzung an der Bergmannsglückstraße. - Die nördliche Teilfläche des Standortes der ehemaligen Zeche Bergmannsglück weist Grundwasser- und Bodenbelastungen auf.

	▪ Zur Verhinderung von Nutzungskonflikten durch die Ansiedlung neuer Betriebe im Nord-Osten ist ein Lärmschutzwall geplant. ▪ Im westlichen Bereich verläuft ein Grünzug entlang des Picksmühlenbaches. Dieser bildet einen Pufferbereich zum benachbarten Ruhr Öl Standort.
	
Nutzungen und standortprägende Betriebe ▪ Dominierende Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe (Auswahl): - Produzierendes Gewerbe: Verba Kraftwerke Ruhr AG, Uniper Wärme GmbH - Dienstleistung: Vivawest Dienstleistungen GmbH, Uniper Anlagenservice GmbH - RHZ Handwerkszentrum	Umfeld / Nutzungskonflikte ▪ Nutzungen im direkten Umfeld: - nördlich: Frei- / Waldflächen sowie Wohnnutzungen - östlich: Wohnnutzungen - südlich: Wohnnutzungen - westlich: Industriestandort Ruhr Öl, Frei- / Waldflächen, Wohnnutzungen ▪ Standortprägend sind im Norden das Werksgelände der Uniper Wärme GmbH sowie im Südosten das Werksgelände der Vivawest Dienstleistungen GmbH auf dem Gewerbestandort sowie gemäß Siedlungsflächenmonitoring 2023 das Vorhandensein großer unbebauter Brachflächen. ▪ Konfliktpotenziale können dem Räumlichen Strukturkonzept zufolge mit den angrenzenden Wohngebäuden in direkter Nähe am Picksmühlenteich sowie im Osten an die angrenzenden Wohngebiete entstehen.
verkehrliche und weitere Infrastruktur ▪ Durch die direkte Lage der BAB 52 im Westen hat das Gelände eine sehr gute verkehrliche Anbindung an das Straßennetz. ▪ ÖPNV: Es gibt mehrere Bushaltestellen im direkten Umfeld des Gewerbegebietes verteilt, u. a. direkt auf der Bergmannsglückstraße (Bergwerk Bergmannsglück, Gelsenkirchen Hauptverwaltung). Eine DB-Anbindung befindet sich südlich der Fläche (Gelsenkirchen-	Planungsrecht / städtebauliche Planungen ▪ Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): - Regionalplan-Darstellung: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) - FNP-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen ▪ Landschaftsplan: Standortbereich liegt außerhalb der Planungsräume des Landschaftsplans, unmittelbar nordwestlich angrenzend befindet sich der Planungsraum 2 Scholven / Hassel / Buer-Mitte.

Buer Nord), welche fußläufig in 10–15 Minuten erreichbar ist. - Die Bergmannsglückstraße und die Straße Biele machen das Gelände von West und Südost zugänglich. - Auf dem Gelände befindet sich in zentraler Lage ein großes Parkhaus und im Südosten ein Parkplatz mit zahlreichen öffentlichen Parkmöglichkeiten. - Breitbandversorgung (2021): gute (100–1000 Mbit/s) bis sehr gute (> 1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden.	- Räumliches Strukturkonzept: Die Zeche Bergmannsglück ist als „Ort des Wandels“ gekennzeichnet. Eine städtebauliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der Geschichte ist insbesondere durch Einbettung in das Umfeld und die Vernetzung des Gebiets zu gewährleisten. Das Konfliktpotenzial zur angrenzenden baukulturell bedeutsamen Siedlung ist einzuschränken. Entlang des Picksmühlenbaches sind die Lücken im Fuß- und Radwegenetz zu schließen, um eine Vernetzung der Freiräume herzustellen. - Bebauungspläne: rechtskräftiger Bebauungsplan S 409.1 „Ehemalige Zeche Bergmannsglück – östlicher und südlicher Teilbereich“, Aufstellungsbeschluss A 409 „Ehemalige Zeche Bergmannsglück“
Preis /Reserven 65 €/m², Wohnbebauung 150 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BORIS.NRW) - Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 7,4 ha vorhanden.	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit - Diversifiziertes Unternehmens- und Betriebseigentum - Großflächiges Eigentum von Uniper Wärme GmbH
Empfehlungen Verfolgter Standorttyp: typisches Gewerbegebiet mit stadtteilbezogenem Reserveflächenpotenzial - Das Gewerbegebiet Bergmannsglückstraße bildet mit rd. 30 ha für den Stadtteil Hassel einen zentralen Gewerbebereich mit sowohl kurz- als auch langfristig aktivierbaren Reserven. - Die Entwicklung der brachliegenden betrieblichen Reservefläche (236) ist kurzfristig anzustreben. Die zum Teil neu angelegte Erschließung im Süden kann dies unterstützen. Geeignet sind dafür Nutzungen, die mit dem Standort und insbesondere mit den angrenzenden Wohngebieten verträglich sind und Nutzungskonflikte vermeiden (nichtstörendes Gewerbe). Das industriegeschichtlich bedeutsame Maschinenhaus ist in die Entwicklung zu integrieren (z. B. Büronutzung oder Sondernutzungen). - Im Bereich der südlich gelegenen Reservefläche (236) bestehen Planungen zur Realisierung eines fünfgeschossigen Bürogebäudes. Im Rahmen von geplanten Erdbauarbeiten sind weitere Bodenuntersuchungen erforderlich. - Die nordöstlich gelegene Reservefläche (90, 6 ha) stellt eine langfristige gewerbliche Aktivierungsfläche dar, die auf der Grundlage einer städtebaulichen Planung zu entwickeln ist. Zur Vorbereitung dieser ist ggf. ein Sanierungsplan erforderlich. - Bei den dargestellten Umwidmungsflächen handelt es sich um die Fläche eines Umspannwerkes sowie eine durch Wohnnutzungen dauerhaft belegte Fläche; für den langfristigen Erhalt dieser Nutzungen wird eine an diese Nutzungen angepasste Umwidmung der aktuell im RNFP als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen empfohlen. - Insgesamt ist das Gewerbegebiet besser mit den Freiräumen im Norden zu vernetzen.	



Gewerbebereich Nord 5 Neue Zeche Westerholt

Gebietsgröße:	15,3 ha
Darstellung RFNP:	
Gewerbliche Baufläche (ASB)	12,6 ha
Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023	8,9 ha

Standortcharakterisierung

- Der Gewerbebereich „Neue Zeche Westerholt“ umfasst das ca. 15 ha große (nur Stadtgebiet Gelsenkirchen) und an der Stadtgrenze zu Her-ten gelegene Areal der 2008 stillgelegten Zeche Westerholt.
- Als „Ort des Wandels“ und gewerblicher Stand-ort für unternehmensorientierte Dienstleistun-gen wird dem Gewerbebereich im Räumlichen Strukturkonzept eine herausgehobene Bedeu-tung für die Stadt- und Wirtschaftsentwicklung zugewiesen.
- Standortprägend sind vor allem die ehemali-gen, zum Teil noch vorhandenen Anlagen des Steinkohlebergwerks sowie die Lage unmittel-bar am Rande des Hertener Stadtteilzentrums Westerholt.



Lage

- Der Gewerbebereich Neue Zeche Westerholt liegt am östlichen Rand des Stadtteils Hassel im Norden von Gelsenkirchen.
- Erschlossen wird das Gelände im Norden von der Egonstraße und zukünftig auch von der Marler Straße im Westen.
- Die westlich des Gebietes verlaufende A 52 lässt sich über die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Hassel in 2–4 km (rd. 4–8 Fahrminuten) erreichen; die südlich des Gebietes verlau-fende A 2 liegt 5–7 km entfernt (rd. 10–15 Fahrminuten).

Städtebau

- Die Zeche verfügt über mehrere Gebäudekom-plexe, die dem Denkmalschutz unterliegen. Dazu gehört unter anderem die Schachanlage 1 / 2 / 3, welche vom Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) zum Denkmal des Monats Juni 2010 bestimmt wurde. Weitere Baudenkmäler sind bspw. die Torhäuser, Kesselhäuser und die ehe-malige Zentralmaschinenhalle.
- Im gesamten Gewerbebereich wurden Altlasten festgestellt, Belastungen im Boden und Grund-wasser wurden nachgewiesen. Derzeit ist ein Sa-nierungsplan in Vorbereitung.
- Der 2016 von dem Planungsbüro Bob Gysin + Partner BGP Architekten, Zürich, und wbp Land-schaftsarchitekten, Bochum, vorgelegte Master-plan sieht die Schaffung eines modernen, zu-kunftsfähigen Hybridquartiers vor, das die An-siedlung von innovativem Gewerbe- und Dienst-leistungen sowie regenerativer Energie plant und

	sich unter dem Cradle to Cradle¹ Ansatz mit dem Thema der nachhaltigen Standortentwicklung auseinandersetzt. ▪ Aktuell werden noch ehemalige industrielle Gebäudeanlagen zurückgebaut und der städtebauliche Entwurf als Grundlage für den B-Plan überarbeitet.² 2019 wurde bereits die Sanierung der Torhäuser, in welchen das Stadtteilbüro „Energielabor Ruhr“ und die Projektgemeinschaft einzog, vollendet. ▪ Das stadtteilbezogene Versorgungsangebot wird im östlichen Bereich auf Hertener Stadtgebiet konzentriert. ▪ Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich der Stadtteilpark Hassel, welcher ein wichtiges Freiraumpotenzial bietet und bereits Freizeitinfrastrukturen wie bspw. einen Skatepark einschließt.
	
Nutzungen und standortprägende Betriebe ▪ Nach der Stilllegung (2008) wurde im Jahr 2015 ein städtebaulicher Wettbewerb für die Konzeptentwicklung des Areals durchgeführt, aus welchem sich ein Masterplan „Neue Zeche Westerholt“ entwickelte. Dieser sieht die Entwicklung des ehemaligen Bergbaugeländes zu einem neuen Wohn-, Arbeits- und Erholungs-ort vor.	Umfeld / Nutzungskonflikte ▪ Nutzungen im direkten Umfeld: - nördlich: Wohnnutzungen - östlich: Wohnnutzungen - westlich: Frei- / Grünflächen, Wohnnutzungen - südlich: Frei- / Waldflächen, Wohnnutzungen ▪ Standortprägend sind die ehemaligen Gebäude der Zeche Westerholt, welche dem Gewerbebereich ein industrielles Erscheinungsbild verleihen, ohne dass eine entsprechende Nutzung stattfindet.

¹ Der Cradle-to-Cradle Ansatz beschreibt einen geschlossenen Rohstoffkreislauf, der nach den Prozessen in der Natur richtet und alle verwendeten Rohstoffe wiederverwendet. Das Konzept zielt auf die Ressourcenschonung und die Umsetzung einer nachhaltigen Wirtschaftsstrategie ab (Quelle: Baunetz_Wissen).

² Auf Bebauungsplanebene werden 9 ha als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

verkehrliche und weitere Infrastruktur	Planungsrecht / städtebauliche Planungen
▪ Durch die verschiedenen Autobahnauffahrten in geringer Entfernung ist das Gebiet gut mit dem MIV erreichbar. ▪ Einfahrten auf das Gewerbegebiet befinden sich im Norden auf der Egonstraße, die als Haupteerschließungsstraße fungiert; das Gebiet an sich ist mit mehreren kleinen Verbindungsstraßen gut erschlossen. ▪ ÖPNV: Durch mehrere Bushaltestellen, die von unterschiedlichen Buslinien angefahren werden, ist das Gebiet sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen; Eine S-Bahnbindung ist über den neuen Haltepunkt „Herten“ gegeben. Der DB-Haltepunkt (Gelsenkirchen-Hassel) liegt in 20 Minuten fußläufiger Entfernung. ▪ Der Gewerbebereich ist größtenteils mit gesonderten Fußwegen ausgestattet; weder auf der Egonstraße noch auf dem Gelände selbst gibt es separate Fahrradwege. ▪ Breitbandversorgung (2021): sehr gute (> 1000 Mbit/s) Versorgung bzw. im südlichen Teilbereich kaum (0–10 Mbit/s) Versorgung vorhanden	▪ Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): - Regionalplan-Darstellung: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) - FNP-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen, Flächen für Bahnanlagen im Süden ▪ Landschaftsplan: Standortbereich liegt außerhalb der Planungsräume des Landschaftsplans, unmittelbar südlich angrenzend befinden sich der Planungsraum 5 „Buer-Mitte bis Resser Mark“ und nördlich angrenzend der Planungsraum 1 „Oberscholven / Hassel“ ▪ Räumliches Strukturkonzept: Der Gewerbebestandort soll sich zukünftig weiter als gewerblicher Standort für unternehmensorientierte Dienstleistungen entwickeln. Die Zeche Westerholt ist als „Ort des Wandels“ gekennzeichnet. Eine städtebauliche Weiterentwicklung, unter Berücksichtigung der Geschichte, ist insbesondere durch Einbettung in das Umfeld und die Vernetzung des Gebiets zu gewährleisten. Auf der Verbindungsachse zwischen dem Stadtteilpark Hassel und der Zeche Westerholt sind Lücken im Fuß- und Radwegenetz zu füllen. Außerdem sollen der klimatische Austausch sowie die Vernetzung zwischen der Zeche und naheliegenden Freiräumen gestärkt werden. ▪ Bebauungspläne: Aufstellungsbeschluss A 428 „Neue Zeche Westerholt - westlicher Teil“; Bebauungsplan ist derzeit in Erarbeitung.
Preis /Reserven	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit
▪ 25 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BO-RIS.NRW) ▪ Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 8,9 ha vorhanden.	▪ Die Fläche befindet sich im Eigentum der am 15.12.2020 gegründeten Entwicklungsgesellschaft Neue Zeche Westerholt mbH (EG NZW); die Gesellschafter sind zu je einem Drittel die beiden Städte Herten und Gelsenkirchen sowie die RAG Montan Immobilien GmbH.
Empfehlungen	
Verfolgter Standorttyp: urbaner Standort mit Modellcharakter zur Kreislaufwirtschaft bei der Brachflächenreaktivierung	
▪ Das Areal der Zeche Westerholt soll auf Grundlage des 2016 vorgestellten Masterplans entwickelt werden. Die Entwicklung einer vielseitigen Nutzungsmischung mit einem Fokus auf Büro- und Gewerbeflächen sowie Maßnahmen zur Realisierung einer nachhaltigen Standortentwicklung sind wichtige Bestandteile der Planung. Dabei soll die historische Identität gewahrt werden. Mit einer Orientierung an dem Leitbild der Kreislaufwirtschaft kann ein Alleinstellungsmerkmal für die Fläche erreicht werden. Gleichzeitig stellt die Zusammenarbeit mit der Nachbarkommune Herten ein positives Beispiel der interkommunalen Zusammenarbeit dar.	

- Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens ist derzeit die Ausweisung von ca. 9 ha gewerblichen Bauflächen (Flächen (501)–(509)) und ca. 4 ha Mischgebiet vorgesehen. Das Themenfeld Regenerative Energien soll einen inhaltlichen Schwerpunkt bilden. Da die Stadtgrenze zwischen den Städten Gelsenkirchen und Herten durch die Flächen (506)–(509) verläuft, sind diese nur als Teilflächen dargestellt.
- Die Entwicklung der Neuen Zeche Westerholt ist vollständig auf die Prinzipien der Nachhaltigkeit ausgerichtet. Die Integration von PV-Modulen an Gebäuden und weiteren Nutzflächen soll fokussiert umgesetzt werden.



Gewerbebereich Nord 6 Habichtsweg / Buschgrund- straße

Gebietsgröße:	18 ha
Darstellung RFNP:	
Gewerbliche Baufläche (ASB)	13,9 ha
Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023	1,2 ha

Standortcharakterisierung

- Der Gewerbebereich „Habichtsweg / Buschgrundstr.“ hat eine Fläche 18 ha und ist ein kompakt bebautes Gebiet mit verschiedenen gewerblichen Nutzungsformen.
- Charakteristisch für diesen Standort sind unterschiedlich groß- und kleinflächige Betriebsgelände sowie Wohnnutzungen, die sich entlang der Bogenstraße aufreihen.
- Eine starke Prägung als Einzelhandelsstandort besteht u. a. durch einen TOOM-Baumarkt und einen ALDI-Lebensmitteldiscounter.
- Die Lage, eingerahmt von der BAB 52, der K 1 sowie der Bahngleise trägt ebenfalls zur Charakteristik des Standortes bei.



Lage

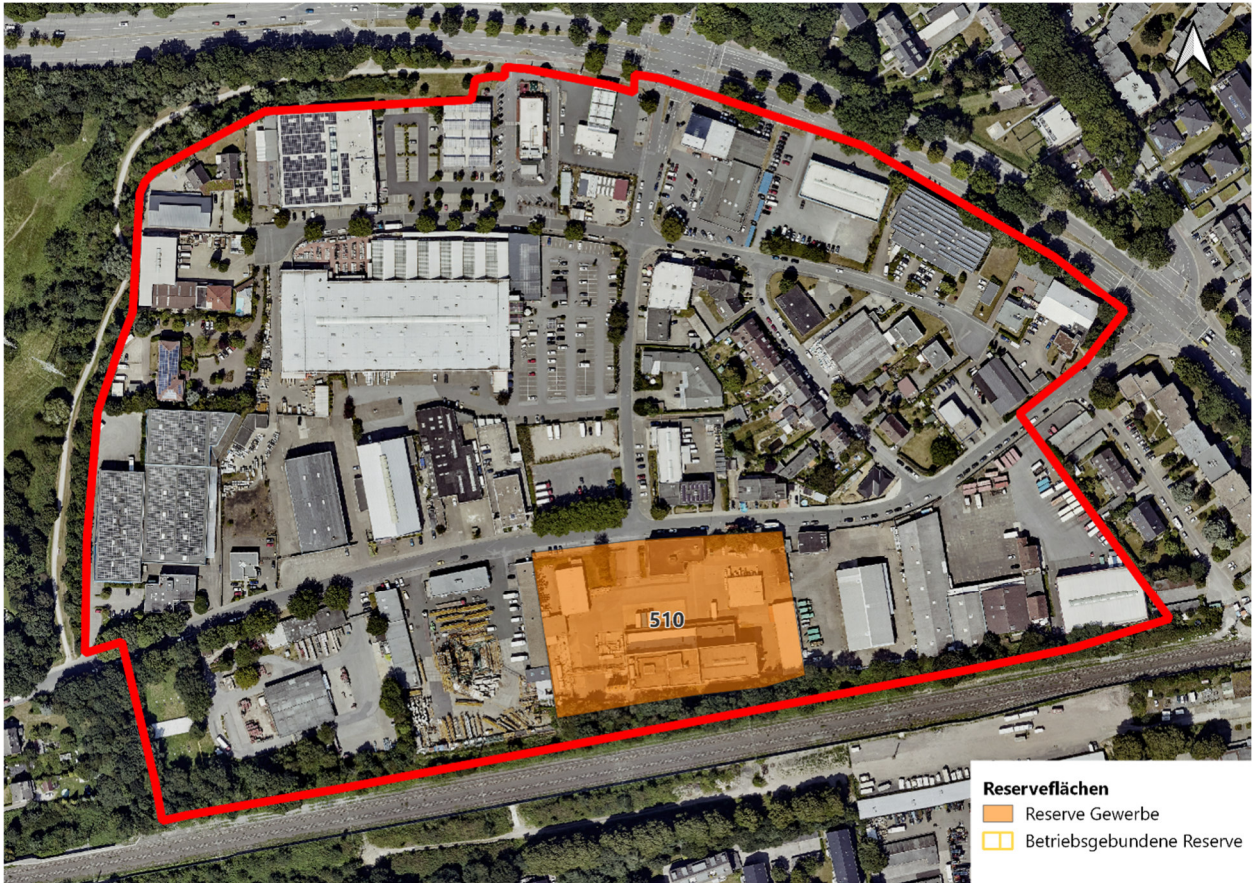
- Der Gewerbebereich Habichtsweg / Buschgrundstr. gehört zum Stadtteil Buer, welcher Teil des Stadtbezirks Nord ist.
- Das Gelände wird von der Feldhauser Straße erschlossen, welche zusammen mit der Pawiker Straße auch als schnelle Verbindungsstraße zur Autobahnauffahrt dient.
- Die westlich verlaufende BAB 52 ist über die Anschlussstellen Gelsenkirchen-Buer-West in 1–2 km (rd. 3–6 Fahrminuten) und Gelsenkirchen-Scholven in 1–2 km (rd. 2–4 Fahrminuten) zu erreichen.

Städtebau

- Das Gewerbeareal ist charakterisiert durch großflächigere Bebauungsstrukturen, vermehrt in Form von eingeschossigen Flachbauten, welche keine besonderen städtebaulichen Qualitäten ausstrahlen. Dies ist unter anderem auch auf das Vorhandensein mehrerer PKW-Stellplätze und weiterer unbebauter Flächen, welche extensiv genutzt werden, zurückzuführen.
- Kleinteiligere Wohnnutzungen im nordöstlichen Teil lockern den grob gegliederten Gewerbebereich auf. Es besteht ein verträgliches Nebeneinander von Nutzungen.
- Das Gebiet verfügt mit einem Autohaus (Toyota) über einen Hochpunkt am nördlichen Eingang der Feldhauser Straße. Zudem befinden sich vereinzelte Anbieter für Freizeitnutzungen in dem Gewerbebereich (z. B. Bowlingbahn).
- Die Feldhauser Straße sowie die horizontal verlaufenden Bahngleise im Süden erzeugen eine räumliche Trennwirkung zu den umliegenden

	überwiegend durch Wohnen dominierten Bereichen. - Beispiele für eine nachhaltige Stromproduktion (Solaranlagen) sind im Gebiet vorhanden. Weitere Potenzialflächen für Photovoltaikanlagen bestehen auf den durch Flachdächer geprägten großen Gebäudevolumina. - Im Bereich des Standortes treten zum Teil Belastungen des Bodes, der Bodenluft oder des Grundwassers auf. Aufgrund dessen sind bei geplanten Erdbauarbeiten weitere Untersuchungen notwendig. - Das Chemiewerk Mäder Germany GmbH wird seine Nutzung Mitte 2023 einstellen (gewerbliche Reserve (510, rd. 1 ha)).
	
Nutzungen und standortprägende Betriebe - Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe (Auswahl): - Einzelhandel: ALDI Nord, toom Baumarkt, Jysk - Gastronomie / Freizeitanbieter: McDonald's, Firebowl Gelsenkirchen - Dienstleistung: MR:comp GmbH, IOT Institut für Organisations- und Technikgestaltung GmbH - breiter Besatz an kleinen und mittleren Betrieben des produzierenden Gewerbes, des Handwerks und der Logistik	Umfeld / Nutzungskonflikte - Nutzungen im direkten Umfeld: - nördlich: Wohnnutzungen - östlich: Wohnnutzungen - südlich: Eisenbahnanlagen mit Wohnnutzungen - westlich: Wohnnutzungen - Geprägt wird das Gebiet durch Einzelhandel, Handwerk, unternehmensnahe Dienstleister, Logistik und produzierendes Gewerbe
verkehrliche und weitere Infrastruktur - Durch die Lage nahe der BAB 52 und der angrenzenden Kreisstraße (Feldhauser Straße) zeichnet sich das Gebiet als verkehrstechnisch sehr gut gelegener Standort aus. - Die innere Erschließung des Gewerbebereichs ist durch die Buschgrundstraße, welche das westlich und östlich gelegene Wohngebiet	Planungsrecht / städtebauliche Planungen - Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): - Regionalplan-Darstellung: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) - FNP-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen, östlichster Bereich: Gemischte Bauflächen

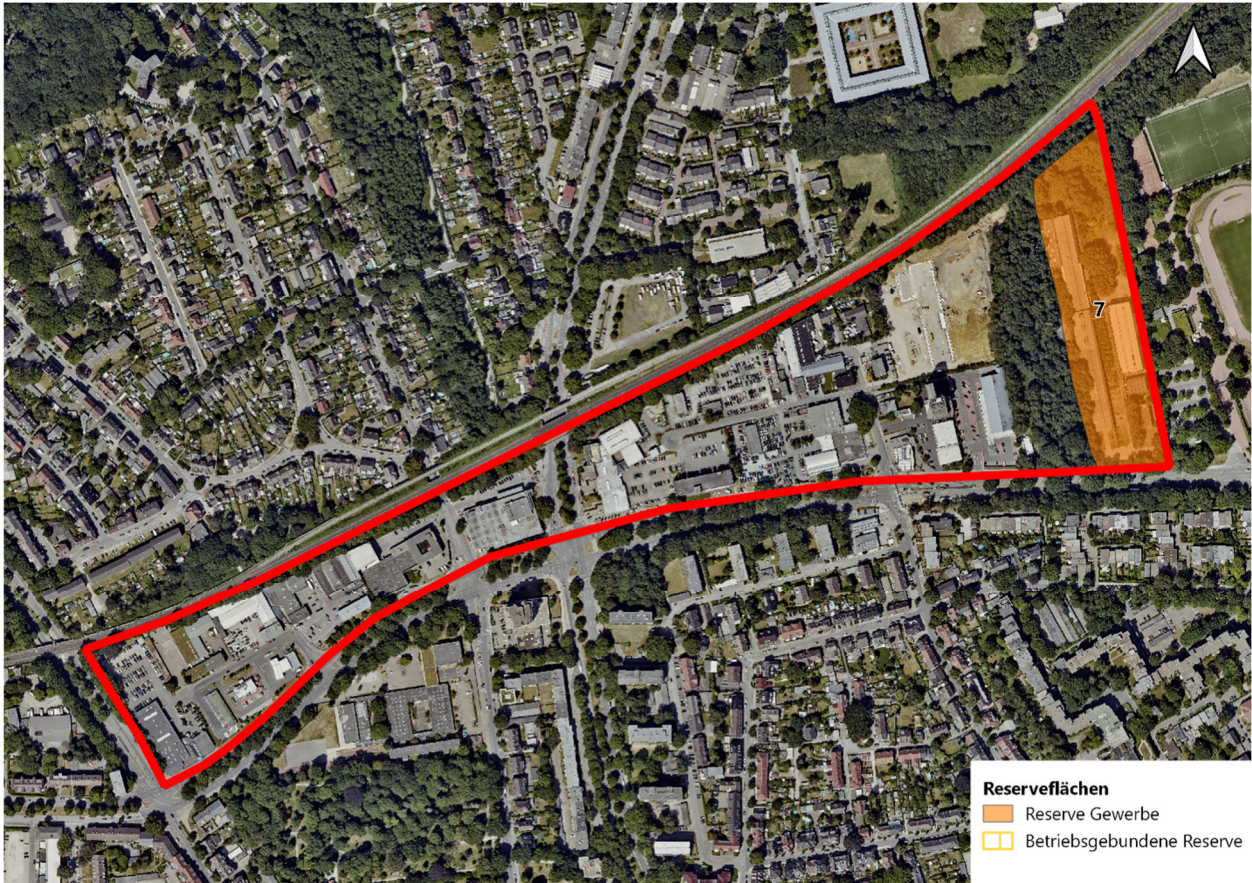
verbinden, sowie drei weiteren Anliegerstraßen als gut einzustufen. ▪ ÖPNV: Auf der Feldhauser Straße existieren mehrere Bushaltstellen (Sperberstraße, Buschgrundstraße, Dorstener Straße, Bärenkampstraße), die von verschiedenen Buslinien angefahren werden, wodurch das Gebiet gut an den ÖPNV angebunden ist; der Fußweg zum nächstgelegenen Bahnhof (Gelsenkirchen-Buer Nord) beträgt 20 Minuten. ▪ Das Gewerbegebiet enthält ausreichend Parkplätze und Parkbuchten, welche öffentlich zugänglich sind. ▪ Die Straßen innerhalb des Gewerbegebietes verfügen größtenteils über gesonderte Gehwege; die Feldhauser Straße verfügt als Haupterschließungsstraße über gesonderte Fahrradwege. ▪ Breitbandversorgung (2021): gute (> 100–1000 Mbit/s bis sehr gute (> 1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden	▪ Landschaftsplan: Standortbereich liegt außerhalb der Planungsräume des Landschaftsplans, unmittelbar nord- und südwestlich angrenzend befindet sich der Planungsraum 2 „Scholven / Hassel / Buer-Mitte“ ▪ Räumliches Strukturkonzept und Einzelhandelskonzept: Eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment ist möglich. ▪ Bebauungspläne: rechtskräftige Bebauungspläne S 202 „Nördl. Buschgrundstraße“, S 202 1. Ä. „Nördl. Buschgrundstraße im Teilbereich Westl. Habichtsweg“, S 76 „Bogenstraße“
Preis /Reserven	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit
▪ 85 €/m², Wohnbereich: 140 bzw. 185 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BORIS.NRW) ▪ Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 1,2 ha vorhanden.	▪ Die Grundstücke finden sich zumeist im Eigentum der ansässigen Unternehmen; städtische Grundstücke sind nicht vorhanden.
Empfehlungen: Verfolgter Standorttyp: klassisches Gewerbegebiet in Kombination mit der Funktion als Ergänzungsstandort für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel	
▪ Der Standort ist aufgrund des breiten Nutzungsmixes und der städtebaulichen Strukturen als „klassisches“ Gewerbegebiet einzuordnen; aufgrund des vorhandenen Besatzes weist das kommunale Einzelhandelskonzept dem Standortbereich zusätzlich die Funktion eines Ergänzungsstandortes für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zu. Die gewerbliche Nutzung ist zu stärken. ▪ Das Gebiet weist keine besonderen städtebaulichen oder funktionalen Defizite auf; gleichwohl ist eine Öffnung zur Umgebung zu prüfen, Infrastrukturen für die Nahmobilität sind anzulegen und Grünstrukturen auszubauen. ▪ Das frei werdende Gelände eines Chemieunternehmers an der Buschgrundstraße (510) ist nicht zuletzt angesichts fehlender sonstiger Reserven perspektivisch zu sanieren sowie einer neuen gewerblichen Nutzung zuzuführen. ▪ Ansiedlungen des nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandels sowie von Wohnnutzungen sind im Gebiet mit Verweis auf mögliche schädliche Auswirkungen auf die Zentren und die wohnungsnahe Versorgung bzw. dem Entstehen von problematischen Gemengelageplanungsrechtlich auszuschließen. Gewerbegebietstypische, kommerzielle Freizeitnutzungen (Kletterhalle etc.) können dagegen eine ergänzende Funktion im Gebiet darstellen.	



Gewerbebereich Nord 7 Nordring		Gebietsgröße: 18,8 ha Darstellung RFNP: Gewerbliche Baufläche (ASB) 15,5 ha Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 2,6 ha
Standortcharakterisierung		
- Bei dem Gewerbebereich „Nordring“ handelt es sich um ein ca. 19 ha großes und fast vollständig von Autohäusern, dem Kfz-Gewerbe und Einzelhandelsbetrieben geprägtes Gebiet zwischen der West-Ost-Achse Nordring und der Bahnlinie S9 der S-Bahn Rhein-Ruhr mit dem unmittelbar an das Gebiet angrenzenden Bahnhof Gelsenkirchen Buer-Nord. - Charakteristisch für das Gebiet ist die direkte Lage an drei Hauptverkehrsstraßen (Nordring, Ostring, Königswiese) und die hierdurch bedingte sehr gute innerörtliche Erreichbarkeit. Hinzu kommt die bandartige Struktur des Gebietes mit einer West-Ost-Ausdehnung von 1.100 m mit häufig nur einer Grundstückstiefe in Nord-Süd-Ausrichtung.		
Lage		Städtebau
- Der Gewerbebereich Nordring liegt im Stadtteil Buer im Norden von Gelsenkirchen. - Umschlossen wird das Gebiet durch den Nordring im Süden, der Bahnstrecke Oberhausen-Recklinghausen-Hamm im Norden, der Dorstener Straße im Westen und der Sportanlage Löchterheide, welche an den Ostring grenzt, im Osten. - Die westlich des Gebietes laufende BAB 52 ist über die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Buer-West in 2–4 km (rd. 4–8 Fahrminuten) zu erreichen. Die südlich verlaufende B 226 liegt zugänglich über den Ostring ebenfalls in 2–4 km Entfernung (rd. 4–8 Fahrminuten).		- Die parallel verlaufenden und das Gebiet aus den Nachkriegsjahrzehnten eingrenzenden Bahngleise im Norden sowie die Ausfallstraße im Süden bilden ein korridorbildendes Gebiet, welches eindeutige Raumkanten aufzeigt, in seiner städtebaulichen Entwicklung jedoch eingeschränkt ist. - Zudem ist das Areal in Teilen von einem hohen Flächenverbrauch charakterisiert, der sich zum einen durch die Dominanz von großvolumigen eingeschossigen Hallen- und Flachbauten und zum anderen von einem beträchtlichen Anteil an Stellplatzanlagen der vorhandenen Autohäuser und Einzelhandelsbetriebe ergibt. - Vereinzelt bestehen auch kleinteiligere, zumeist zweigeschossige Bebauungen. - Im östlichen Teilbereich, angrenzend an die Sportanlagen besteht ein größeres gewerbliches Flächenpotenzial (7, rd. 3 ha), welches derzeit gemäß Siedlungsflächenmonitoring 2023 zu einem großen Teil brachliegt und von rd. 22.000 m²

	Waldstück geprägt wird, der als schützenswert gilt. ▪ Östlich angrenzend befinden sich noch Produktionshallen des ehemaligen Eisenwerksstandorts König aus dem frühen 20. Jahrhundert. Westlich ist ein neues DHL-Verteilzentrum entstanden. ▪ Mithilfe orientierender Untersuchungen konnten Belastungen des Gewerbegebiets mit Altlasten festgestellt werden. Aufgrund dessen sind im Rahmen von geplanten Erdbauarbeiten weitere Untersuchungen nötig.
	
Nutzungen und standortprägende Betriebe ▪ Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe (Auswahl): - Einzelhandel: Penny, Trinkgut, Rewe, Kaufpark, Lidl - Kfz-Gewerbe / Autohandel: Tiemeyer Gelsenkirchen-Buer, Autohaus Borgmann, Mercedes-Benz LUEG Gelsenkirchen-Buer - Firmensitz: Voigt & Schweitzer (ZINQ)	Umfeld / Nutzungskonflikte ▪ Nutzungen im direkten Umfeld: - nördlich: Eisenbahnanlagen und gewerbliche Nutzungen - östlich: Waldflächen / Sportanlage - südlich: Wohnnutzungen und Realschule - westlich: Feldhauser Straße ▪ Geprägt wird der Standort vor allem von autoaffinen Nutzungen.
verkehrliche und weitere Infrastruktur ▪ Aufgrund der direkten Lage zum Nord- und Ostring, welche die BAB 52 bzw. die B 226 in wenigen Fahrminuten anbinden, ist der Gewerbebereich verkehrstechnisch gut erreichbar. ▪ ÖPNV: Der Gewerbebereich ist durch mehrere Bushaltstellen (Dorstener Straße, Königswiese, Sportanlage Löchterheide) und mehreren Buslinien und den S-Bahnhof Gelsenkirchen Buer Nord sehr gut an das öffentliche Netz angebunden; der S-Bahnhaltepunkt befindet sich auf der Königswiese und wird von der Linie S9 befahren. ▪ Der Gewerbestandort wird durch die Landesstraße Königswiese in einen westlichen und	Planungsrecht / städtebauliche Planungen ▪ Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): - Regionalplan-Darstellung: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) - gem. FNP-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen ▪ Landschaftsplan: Standortbereich liegt außerhalb der Planungsräume des Landschaftsplans, unmittelbar östlich angrenzend befindet sich der Planungsraum 5 Buer-Mitte bis Resser Mark ▪ Bebauungspläne: rechtskräftige Bebauungspläne S 407.1 „Nördlich Nordring / westlicher Teil“, S 342.1 „Gewerbegebiet Lindenstraße / Rademachersweg für den Teilbereich West. des ehem.

östlichen Teil getrennt, welche beide nur einseitig über den Nordring zugänglich sind. Die innere Erschließung wird jeweils durch einen abknickenden Stich ergänzt. - Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe verfügen über eigene Kundenstellplatzanlagen. Ebenso befinden sich auf den Grundstücken der Autohäuser und Kfz-Betriebe ausreichende Stellplatzkapazitäten. - Vereinzelte bestehen öffentliche Parkbuchten am Nordring. - Der gesamte Gewerbebereich ist mit separaten Fußwegen durchzogen. Es existieren keine gesonderten Radwege, wodurch die Erreichbarkeit des Gebietes durch die Nahmobilität eingeschränkt ist. - Breitbandversorgung (2021): gute (> 100–1000 Mbit/s) bis sehr gute (> 1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden	Eisenwerkes“; Aufstellungsbeschluss A 342 „Gewerbegebiet Lindenstraße / Rademachersweg“
Preis /Reserven	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit
- Westlicher Teilbereich: 70 €/m², östlicher Teilbereich: 86 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BORIS.NRW) - Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 4,4 ha vorhanden.	- Diversifiziertes Unternehmens- und Betriebseigentum - Die Grundstücke finden sich zumeist im Eigentum der ansässigen Unternehmen; städtische Grundstücke sind nicht vorhanden.
Empfehlungen:	
Verfolgter Standorttyp: klassisches Gewerbegebiet mit Profilierungspotenzial als gesamtstädtisch bedeutsamer Standort für Mobilitätsangebote	
- Das Gewerbegebiet am Nordring ist bereits heute erkennbar durch autoaffine Nutzungen (Autohäuser, Kfz-Betriebe) geprägt. Mit Bezug auf vergleichbare Standortentwicklungen an Hauptausfahrtsstraßen in anderen Städten wird eine weitere Profilierung als gesamtstädtisch bedeutsamer Standort für Mobilitätsangebote verfolgt (Entwicklung einer „Mobilitätsmeile“ bestehend aus Anbietern verschiedener Fortbewegungsmittel sowie einer Mobilitätsstation am Bahnhof Buer-Nord). Dabei ist eine sukzessive Neuordnung des Gebietes mit dem Ziel der Optimierung der Grundstücksflächen, Nutzungsverdichtung, Reduzierung der Flächenversiegelung und Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes anzustreben. - Die sich als schwierig erweisende Entwicklungssituation der östlichen Reservefläche (7) ist durch den Abriss bzw. die Nachnutzung der alten Gebäudestrukturen in Kooperation mit dem Eigentümer und einer anschließenden Neuerschließung zu verbessern. Eine langfristige Mobilisierung ist anzustreben, Grundlage sollte dabei ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren sein.	



Gewerbebereich Nord 8 Zeche Hugo

Gebietsgröße:	12,6 ha
Darstellung RFNP: Gewerbliche Baufläche (ASB)	12,0 ha
Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023	8,1 ha

Standortcharakterisierung

- Das ca. 13 ha große Gelände der ehemaligen Zeche Hugo wird im Räumlichen Strukturkonzept als „Ort des Wandels“ und Premiumstandort für die Freiraumentwicklung klassifiziert.
- Perspektivisch bietet sich der Standort als Ergänzungsstandort der in fußläufiger Entfernung (700 m) gelegenen Westfälischen Hochschule (Campus Gelsenkirchen) an.
- Die seit 1873 betriebene Zeche Hugo sowie die 1906 in Betrieb genommene Kokerei wurde seit den 1960er Jahren sukzessive aufgegeben bzw. mit anderen Bergwerken zu einem Verbundbergwerk zusammengeführt. Seit 1998 erfolgte die Förderung des Baufelds Hugo über die zum 30.04.2000 geschlossene Zeche Ewald in Herden.
- Der Standort wird von dem großvolumigen, früheren Kauengebäude und dem Verwaltungsgebäude der Zeche Hugo 2 / 5 / 8 geprägt.
- Daneben ist der geräumte und als Freiraum gestaltete frühere Zechenbereich charakteristisch für das Gebiet, u. a. wurde hier der Biomassepark Hugo und ein Stadtteilpark mit einem Grünlabor zu außerschulischem Unterricht realisiert.
- Ein weiteres Erkennungsmerkmal für den Standort ist die weithin sichtbare Rungenberghalde im südlichen Bereich mit einer Höhe von rd. 115 Metern.



Lage

- Der Gewerbebereich Zeche Hugo liegt im Stadtteil Buer und damit im Norden von Gelsenkirchen.
- Südlich der Anlage liegt die Rungenberghalde, nördlich und westlich wird das Gebiet von der Devesestraße umschlossen.
- Die nördlich des Gebietes liegende BAB 52 lässt sich über die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Buer-West in 2–4 km (rd. 5–10

Städtebau

- Das städtebauliche Gesicht des ehemaligen Bergwerkstandortes ist geprägt durch einen hohen Anteil von Freiflächen, die denkmalgeschützten Verwaltungs- und Kauengebäude sowie die Förderanlage.
- 2016 konnte der südliche Teil der ehemaligen Zeche Hugo als Biomassepark entwickelt und somit dem Freiraum zurückgegeben werden (bildet

Fahrminuten) erreichen; die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Buer der südlich des Gebietes verlaufende BAB 2 liegt in einer Entfernung von ca. 3–5 km (rd. 8–12 Fahrminuten).

einen Verbund mit der angrenzenden Halde Runenberg und ist Teil des Buerschen Grüngürtels).

- Die Stadt Gelsenkirchen legt 2022 das Konzept „Von der Zeche zum Biomassepark / Grünlabor vor. Die Freiflächen werden als Biomassepark sowie als Spiel-, Lern- und Erholungsort genutzt. So stellt die Fläche auch einen Stadtteilpark bereit. Der zukünftige Erhalt und die Weiterentwicklung der Grünfläche mit schutzwürdigen Böden sollen prioritär gesichert werden. Das „Grünlabor Hugo“ schließt zudem Gemeinschaftsgärten mit ein.
- Eine Anlage der Grubengasgewinnung befindet sich südlich der Kaue, die perspektivisch überplanbar ist.
- Der Gewerbebereich verfügt über drei Reserveflächen im östlichen (525, 1,8 ha), im nördlichen (212, 2,5 ha) und im zentralen Bereich der Kaue (511, 3,8 ha).
- Auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Hugo liegen im nördlichen Teil (Reservefläche 212) moderate Belastungen vor. Weitere Bodenuntersuchungen, insbesondere der Reservefläche 511 und bei geplanten Erdbauarbeiten im Parkplatzbereich sind anzustellen.



Nutzungen und standortprägende Betriebe

- Auf dem ehemaligen Gelände der Zeche befindet sich momentan nur eine gewerbliche Nutzung am nördlichen Rand an der Devesestraße in Form eines Autohandels; das ehemalige Gründerzentrum (Inkubatorzentrum Emscher-Lippe) der Hochschule Gelsenkirchen im Osten wird heute vom Regionalforstamt Ruhrgebiet genutzt.

Umfeld / Nutzungskonflikte

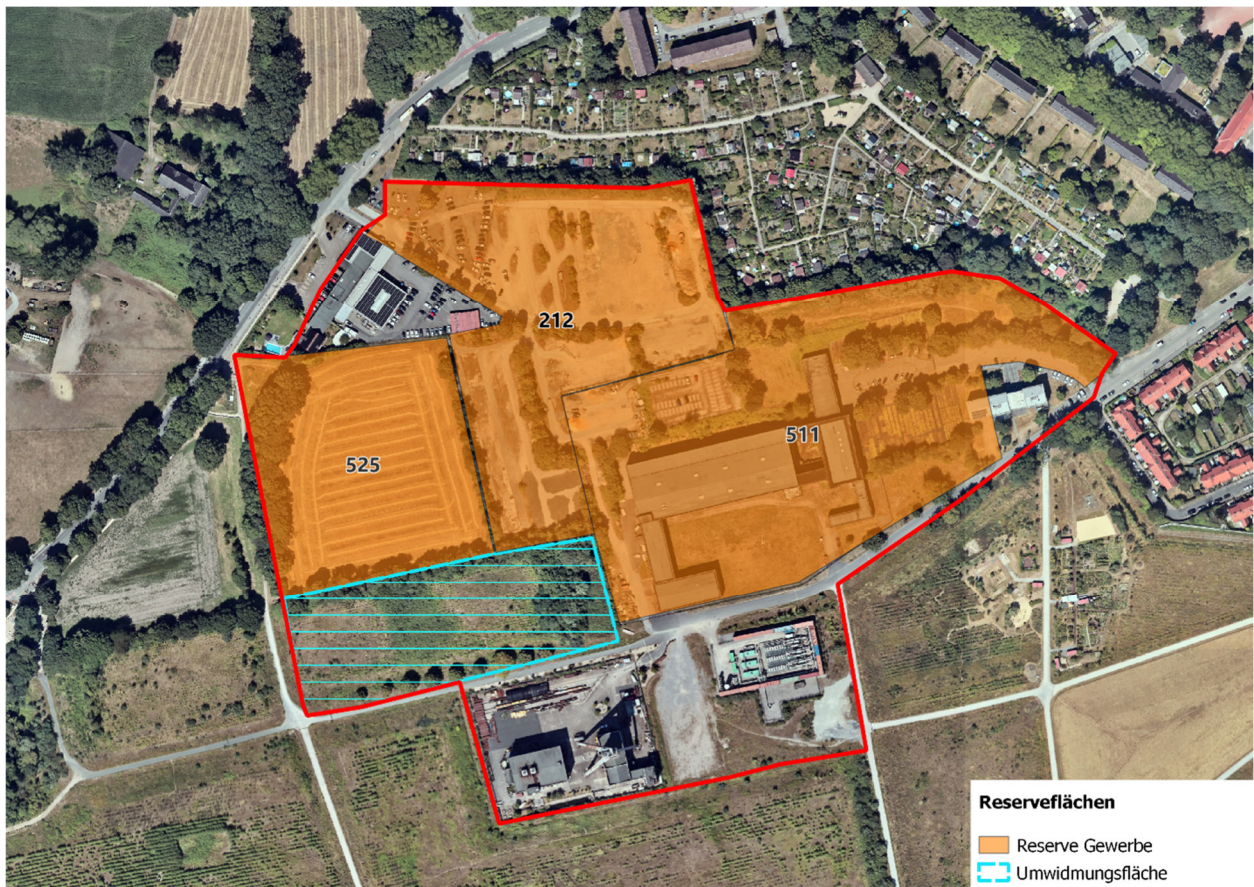
- Nutzungen im direkten Umfeld:
 - nördlich: Wohnnutzungen
 - östlich: Grün- / Freiflächen, Wohnnutzungen
 - südlich: Grün- / Freiflächen, Runenberghalde
 - westlich: Grün- / Freiflächen

verkehrliche und weitere Infrastruktur	Planungsrecht / städtebauliche Planungen
▪ Verkehrstechnisch ist das Gebiet durch die nahe gelegenen Autobahnen (BAB 2 und 52) und die Bundesstraße 226 gut angebunden. ▪ Als Haupteerschließungsstraße dient die nördlich liegende Devesestraße. Der Brößweg wird in Ost-West Richtung verlängert und dient der inneren Erschließung. Diese ist jedoch nur Fußgängerinnen und Fußgängern sowie Radfahrerinnen und Radfahrern zugänglich. Weitere Schotterwege durchziehen die südliche Grünfläche des Areals. ▪ Es ist ein Parkplatz am östlichen Eingang sowie ausreichend Parkbuchten auf der Devesestraße vorhanden. ▪ ÖPNV: Auf der Devesestraße gibt es mehrere Bushaltstellen (Neidenburger Straße, Düppelstraße, Stegemannsweg), die von verschiedenen Linien angefahren werden und somit eine gute Anbindung an den ÖPNV gewährleisten; es liegt kein Bahnhof in fußläufiger Erreichbarkeit, lediglich eine Straßenbahnhaltestelle (Zeche Hugo), die in rd. 15 Minuten erreicht werden kann. ▪ Breitbandversorgung (2021): überwiegend sehr gute (> 1000 Mbit/s), zum Teil gute (> 100–1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden, ausgenommen Fläche der Kaue: durchschnittliche (>50–100 Mbit/s) Versorgung vorhanden	▪ Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): - Regionalplan-Darstellung: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB); im Süden Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche - FNP-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen, Grünfläche im Süden - Regionalplanentwurf: RVR (Stand: Januar 2023): Regionale Grünzüge und Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung im Süden ▪ Landschaftsplan: Standort liegt außerhalb der Planungsräume des Landschaftsplans, es ist geplant, den angrenzenden Planungsraum 3 „Scholven bis Beckhausen“ in den südlichen Bereich zu erweitern ▪ Handlungskarte Klimaanpassung: südwestlich „Bereiche der stadtklimarelevanten Grün- und Freiräume“ ▪ Räumliches Strukturkonzept: Die Zeche Hugo bzw. der ehemalige Biomassepark Hugo ist als „Ort des Wandels“ sowie als „Starker Ort“ gekennzeichnet. Eine städtebauliche Weiterentwicklung, unter Berücksichtigung der Geschichte, ist insbesondere durch Einbettung in das Umfeld und die Vernetzung des Gebiets zu gewährleisten. Der östliche und südliche Teilbereich ist als Premiumstandort für die Freiraumqualifizierung zu entwickeln. Der klimatische Austausch durch die östlich verlaufenden Grün- und Freiflächen ist zu sichern. ▪ Bebauungspläne: rechtskräftiger Bebauungsplan S 83 „Devesestraße–Brößweg“
Preis /Reserven	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit
▪ 70 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BORIS.NRW) ▪ Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 8,1 ha vorhanden.	▪ Die Fläche ist zum großen Teil im Eigentum der RAG Montan Immobilien (ca. 43.000 m²), das Kauengelände (ca. 38.000 m²) gehört einem privaten Eigentümer. ▪ Der Trägerverein Schacht Hugo 2 e.V. engagiert sich für den Erhalt der Schachthalle, des Fördergerüsts und der Maschinenhalle.

Empfehlungen

Verfolgter Standorttyp: Technologiepark mit besonderem Potenzial für Hochschulausgründungen und Spin-Offs

- Für die derzeit unbebaute, ca. 25.000 m² große Fläche im nördlichen Abschnitt und den Bereich der denkmalgeschützten ehemaligen Zechengebäude konnte bislang keine Nachnutzung gefunden werden.
- Perspektivisch eignen sich diese Teilflächen aufgrund der fußläufigen Entfernung zum Campus Gelsenkirchen der Westfälischen Hochschule mit rd. 4.300 Studierenden (WS 2020/2021) und der Standortqualitäten für einen **Unternehmercampus für Hochschulausgründungen und Spin-Offs**; die bereits erfolgte Ausrichtung der Standortentwicklung auf die Themen erneuerbare Energien und Netzwerkarbeit kann Ansätze für eine zusätzliche Ausrichtung der Flächenentwicklung liefern.
- Ein ähnlicher Planungsansatz wurde bereits vor ca. 20 Jahren verfolgt. In einem „Inkubatorzentrum“ sollten Räume und Serviceangebote für Gründungsunternehmen bereitgestellt werden (heutiges Forstamt Ruhr). Auf dem Zechengelände sollten weitere Flächen für Ausgründungen und technologieorientierte Unternehmen bereitgestellt werden (denkmalgeschütztes Kauen- und Verwaltungsgebäude, Parkplatzareal).
- Das konkrete Entwicklungspotenzial könnte im Rahmen einer im 5-Standorte-Programm geförderten Machbarkeitsstudie identifiziert werden. Eine Realisierung als „Standort für hochschulaffine Nutzungen“ mittels Förderung setzt den Erwerb der Flächen durch die Stadt Gelsenkirchen voraus.
- Dahingegen sind die westlich, südlich und östlich des Förderturms gelegenen Freiflächen von einer Bebauung freizuhalten. Hierzu gehört auch eine derzeit landwirtschaftlich genutzte und im RFNP als gewerbliche Baufläche dargestellte Umwidmungsfläche ebenso wie die Flächen des Biomasseparks und des Stadtteilparks. Die Fläche westlich der Kaue wird aufgrund der zu erhaltenden Grünstrukturen und den vorhandenen naturnahen, schutzwürdigen Böden und der damit verbundenen Widmung als Kompensationsfläche als Umwidmungsfläche (1,3 ha) dargestellt, um Eingriffe in diesen Bereich auszuschließen. Mit Blick auf diese Begrenzung der Flächenentwicklung sollte unbedingt geprüft werden, ob für hochschulaffine Nutzungen auch Flächen im unmittelbaren Umfeld der Westfälischen Hochschule mobilisiert werden können.
- Die Flächenentwicklung sollte auf der Grundlage eines "Masterplanes Hochschulentwicklung", der die räumlichen Entwicklungspotenziale und auch die Verflechtungen zwischen dem Campus Gelsenkirchen, der Westfälischen Hochschule und dem ehemaligen Zechenareal Hugo aufzeigt und die Einbindung der Areale in die angrenzenden Freiräume darstellt, erfolgen.



Gewerbebereich Ost 1 Büropark Schloss Berge		Gebietsgröße: 6,8 ha Darstellung RFNP: Sonderbaufläche 6,3 ha
		Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 1,8 ha
Standortcharakterisierung		
- Der Premium-Gewerbestandort „Büropark Schloss Berge“ gehört mit einer Größe von ca. 7 ha zu den kleineren Gewerbestandorten im Stadtgebiet. - Der Büropark entstand Mitte der 1990er-Jahre auf landwirtschaftlichen Flächen. Das Finanzamt wurde im Jahr 2015 dorthin verlagert. - Standortprägend sind die vorhandenen modernen, zumeist drei- bis viergeschossigen Bürogebäude, die von einem breiten Spektrum an Dienstleisterinnen und Dienstleistern genutzt wird. - Der Ort qualifiziert sich durch seine hohen Grünflächenanteile und die klare städtebauliche Grundstruktur als attraktiver Dienstleistungsstandort; im näheren Umfeld befinden sich zudem die Berger Anlagen (Schloss, Park und See).		
Lage		Städtebau
- Der Gewerbebereich Büropark Schloss Berge liegt im Stadtteil Erle und gehört damit zum Stadtbezirk Gelsenkirchen-Nord. - Eingefasst wird das Gebiet durch die Emil-Zimmermann-Allee im Norden, die Heistraße im Westen, der BAB 2 im Süden und der B 26 im Osten. - Die BAB 2 ist in 1–2 km Entfernung über die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Buer zu erreichen (rd. 2–4 Fahrminuten); die B 226 ist innerhalb von 0,5 bis 1 km Entfernung über die Emil-Zimmermann-Allee zu befahren (rd. 1–2 Fahrminuten).		- Der Dienstleistungsstandort zeugt durch das Vorhandensein grüner Strukturen und der Anknüpfung zu den Freiraumqualitäten der Berger Anlagen, von einem qualifizierten Erscheinungsbild und damit von einem hohen städtebaulichen Charakter; gleichzeitig bietet der Standort jedoch wenig Aufenthaltsqualität im Gebiet. - Die Ludwig-Erhard-Straße bildet die zentrale und begrünte Entwicklungsachse des Gebietes. - Potenziale der ökologischen Stadtentwicklung sind zudem in vorhandenen Dachbegrünungen zu erkennen. - Die Bauweise der Bürogebäude ist durch eine Geschossigkeit von drei bis vier Geschossen vergleichsweise kompakt. - Das Gewerbegebiet verfügt über zwei Reserveflächen (139, 140). Die Reservefläche 140 (rd. 1 ha) verfügt über schützenswerte, naturnahe Böden. Eine weitere derzeit ungenutzte Freifläche unmittelbar an der Emil-Zimmermann-Allee wird zu-

	künftig von einem ansässigen Unternehmen für einen Büroneubau genutzt.
	
Nutzungen und standortprägende Betriebe ▪ In dem Gewerbebereich Büropark Schloss Berge haben sich ausschließlich Dienstleistungsbetriebe niedergelassen. ▪ Standortprägende Betriebe (Auswahl): - Finanzamt Gelsenkirchen - GiT-Unternehmensgruppe (IT-Beratung) - Medizinischen Versorgungszentrum (MVZ) Gelsenkirchen-Buer - Schülerhilfe GmbH & Co. KG	Umfeld / Nutzungskonflikte ▪ Nutzungen im direkten Umfeld: - nördlich: Hauptverkehrsstraße, Wohnnutzungen - östlich: Grün- / Waldfläche, Wohnnutzungen - südlich: BAB 2, Wohnnutzungen - westlich: Grün- / Waldfläche, Wohnnutzungen
verkehrliche und weitere Infrastruktur ▪ Durch die im Süden gelegene BAB 2 und die B 226 im Osten ist das Gebiet aus mehreren Richtungen erreichbar und somit verkehrstechnisch optimal an das Straßennetz angebunden. ▪ ÖPNV: In direkter Umgebung befindet sich eine Stadtbahnhaltestelle der Linie 301, die fußläufig in fünf Minuten erreichbar ist (Middelicher Straße); die nächstgelegene Bushaltestelle (Frankampstraße) ist in rd. 10 Minuten zu Fuß zu erreichen. ▪ Im gesamten Gewerbegebiet sind Parkbuchten entlang der Straßen vorhanden, sodass genug öffentliche Parkmöglichkeiten bestehen. ▪ Breitbandversorgung (2021): gute (> 100 – 1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden	Planungsrecht / städtebauliche Planungen ▪ Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): - Regionalplan-Darstellung: ASB für zweckgebundene Nutzungen - FNP-Darstellung: Sonderbauflächen ▪ Regionalplanentwurf RVR (Stand: Januar 2023): Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ohne Zweckbindung ▪ Landschaftsplan: Standortbereich liegt außerhalb der Planungsräume des Landschaftsplans ▪ Handlungskarte Klimaanpassung: vereinzelte Rasen- und Ackerflächen als „Bereiche der stadtklimarelevanten Grün- und Freiräume“ ▪ Räumliches Strukturkonzept: Der Premium-Wirtschaftsstandort soll erhalten und weiterentwickelt werden. Der östliche Teilbereich soll begrünt und in seiner Freiraumqualität gestärkt werden. ▪ Bebauungspläne: rechtskräftiger Bebauungsplan S 290 „Südl. Emil-Zimmermann-Allee“

Preis / Reserven	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit
65 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BO-RIS.NRW) - Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 1,8 ha vorhanden.	Die Grundstücke finden sich im Eigentum der ansässigen Unternehmen; zum Teil städtische Grundstücke vorhanden (Gewerbereserve 139)

Empfehlungen

Verfolgter Standorttyp: Büropark mit regionaler Ausstrahlung

- Der Büropark Schloss Berge ist aufgrund seiner klaren städtebaulichen Strukturen und seiner vielfach anspruchsvollen Architektur sowie seiner Nutzungsstruktur als **regional bedeutsamer Bürostandort** zu klassifizieren.
- Die Entwicklung der vorhandenen Reserveflächen ist weiterhin konsequent auf dieses Standortprofil auszurichten, da eine andere gewerbliche Nutzung baurechtlich kaum realisierbar ist. Eine räumliche Erweiterung über den heutigen Planbereich hinaus ist jedoch nicht vorgesehen.
- Die Stadt Gelsenkirchen ist gefordert, als Eigentümerin der Reservefläche (139, rd. 1 ha), diese Entwicklung im Sinne des Bebauungsplans aktiv zu fördern.
- Die Aufenthaltsqualität innerhalb des Büroparks für die Mitarbeitenden im Gebiet sollte gestärkt werden; ebenso sind Maßnahmen des nachhaltigen Bauens zu fördern.



Gewerbebereich Ost 2 Middelicher Straße (Resse)		Gebietsgröße: 14,4 ha Darstellung RFNP: Gewerbliche Baufläche (ASB) 14,9 ha Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 0,0 ha
Standortcharakterisierung - Der Gewerbebereich „Middelicher Straße“ im Stadtteil Resse weist eine Größe von ca. 14 ha auf und besteht überwiegend aus dem ehemaligen Grundstück der Fa. Textil GmbH, deren Betrieb 1976 eingestellt wurde. - Der Standort ist umgeben von einer dichten Wohnbebauung; sukzessive hat sich das Gebiet weitgehend ohne städtebauliche Planungen zu einer Agglomeration von sehr unterschiedlichen Unternehmen aus den Bereichen Handwerk, Einzelhandel und unternehmensnahe Dienstleistungen entwickelt, darunter fällt auch der auf dem Gelände der ehemaligen Textilfabrik entstandene Gewerbepark Eurovia. - Charakteristisch für den Standort ist die zentrale Lage innerhalb des Stadtteils Resse und die von kleinen Unternehmenseinheiten geprägte Gewerbestruktur.		
Lage - Der Gewerbebereich Middelicher Straße liegt im Stadtteil Resse im Osten von Gelsenkirchen. - Umfasst wird das Gebiet von der Middelicher Straße im Osten, der Recklinghauser Straße im Norden, der Hertener Straße im Westen und dem Uteweg im Süden. - Die südlich des Gebietes verlaufende BAB 2 ist über die Anschlussstelle Herten in 2–4 km zu erreichen (rd. 5–10 Fahrminuten); die BAB 43 befindet sich im Osten und lässt sich über die BAB 2 und das Kreuz Recklinghausen in 8–10 km (rd. 8–12 Fahrminuten) erreichen.	Städtebau - Das Gebiet ist geprägt durch größere Gewerbebauten im östlichen Bereich, während westlich angrenzend an die Wohnbebauung kleinteiligere Strukturen dominieren. Aufgrund der historischen Entwicklung fehlt ein klar erkennbares Erschließungssystem, das Gebiet macht daher in vielen Bereichen einen ungeordneten Eindruck. - Der östlich gelegene Eurovia-Gewerbepark verfügt über lediglich zwei Zufahrten; er nimmt fast die Hälfte des Gewerbebereichs ein. Über mögliche Veränderungen liegen keine Informationen vor. - Im südlichen Teilbereich werden die Dächer einzelner Hallen zur Erzeugung von Solarstrom genutzt. - Durch die von allen Seiten herangerückte Wohnbebauung besteht eine kritische Gemengelage, die durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen befördert wird. Die Wohnnutzungen im Westen weisen eine hohe Leerstandsquote auf. - Teile des Gebietes werden als Altlastenverdachtsfläche eingeordnet. Im Rahmen von geplanten Erdbauarbeiten sind weitere Untersuchungen erforderlich.	



Nutzungen und standortprägende Betriebe

- Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe (Auswahl):
 - Gewerbepark Eurovia mit kleinteiligem Unternehmensbesatz
 - ausschließlich kleinstrukturierter Besatz an Handwerksbetrieben (u. a. Kfz-Gewerbe, Heizung-Sanitär, Malerhandwerk) und unternehmensnahen Dienstleistern (u. a. Sicherheitsdienst)
 - Einzelhandel: trinkgut-Getränkemarkt

Umfeld / Nutzungskonflikte

- Nutzungen im direkten Umfeld:
 - nördlich: Baumreihe und Hauptverkehrsstraße
 - östlich: Wohnnutzungen
 - südlich: Wohnnutzungen
 - westlich: Wohnnutzungen

verkehrliche und weitere Infrastruktur

- Aufgrund der Nähe zur BAB 2 und der direkten Anbindung an die Recklinghauser Straße und das Kreuz Recklinghausen besitzt das Gelände eine gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr.
- Zwei Haupteinfahrstraßen (Recklinghauser Straße, Middelicher Straße) sowie mehrere kleine Verbindungsstraßen führen zu einer ausreichenden Erschließung des Gebietes.
- ÖPNV: Durch verschiedene Haltestellen (Lange Straße, Hertens Resser Grenzweg, Weiterbildungskolleg Emscher Lippe) in der Nähe des Gebietes und unterschiedliche Buslinien ist der Gewerbebereich gut an das öffentliche Netz angeschlossen; es ist jedoch keine Zug- oder Stadtbahnanbindung in fußläufiger Distanz erreichbar.
- Die Recklinghauser Straße verfügt über öffentliche Parkbuchten am Straßenrand. Innerhalb des Geländes gibt es wenige Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum, da ein Großteil des Geländes von den privaten Betriebsflächen eingenommen wird.

Planungsrecht / städtebauliche Planungen

- Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022):
 - Regionalplan-Darstellung: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
 - FNP-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen
- Landschaftsplan: Standortbereich liegt außerhalb der Planungsräume des Landschaftsplans, östlich angrenzend befindet sich der Planungsraum „Emscherniederung“
- Handlungskarte Klimaanpassung: nördlichster Teilbereich als „Bereiche der stadtklimarelevanten Grün- und Freiräume“
- Bebauungspläne: rechtskräftiger Bebauungsplan S 322 „Gewerbegebiet östlich Reginaweg“; Aufstellungsbeschluss A 366 „Westl. Reginaweg“

▪ Gehwege sowie separate Fahrradwege machen den Gewerbebereich auch für Fußgänger sowie Radfahrer zugänglich. ▪ Breitbandversorgung (2021): gute (> 100 – 1000 Mbit/s) bis sehr gute (> 1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden	
Preis /Reserven	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit
▪ 65 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BORIS.NRW) ▪ Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind keine Flächenreserven vorhanden.	▪ Die Grundstücke finden sich zumeist im Eigentum der ansässigen Unternehmen; städtische Grundstücke sind nicht vorhanden.

Empfehlungen

Verfolgter Standorttyp: klassisches Gewerbegebiet mit Neuordnungsbedarf

- Der Standort ist als **klassisches Gewerbegebiet** einzuordnen, der durch kleine Betriebe des Handwerks, des produzierenden Gewerbes und der unternehmensnahen Dienstleistungen charakterisiert ist.
- Da derzeit keine gewerblichen Reserveflächen existieren, liegt der Fokus des Handlungsbedarfes auf der nachhaltigen Weiterentwicklung des Bestandes. Dabei ist der **Gewerbehofcharakter** in langfristiger Perspektive zu sichern, der Nordosten des Gewerbebereichs neu zu ordnen sowie zu revitalisieren. Dazu gehören unter anderem Maßnahmen der Nachverdichtung und Umstrukturierung, welche mit der Verbesserung der Erschließung einhergehen sowie der Modernisierung des Gewerbebereichs.
- Im Hinblick auf einen nachhaltigen Gewerbebau kann die Gewinnung von Solarenergie auf den großflächigen Flachdächern einen gut umsetzbaren Ansatz darstellen. Gleichzeitig kann das Thema den Anstoß für eine weitergehende Netzwirkbildung im Gebiet geben.



Gewerbebereich Ost 3 Ewaldstraße / Engelbert- straße	Gebietsgröße: 21,4 ha Darstellung RFNP: Gewerbliche Baufläche (ASB) 18,2 ha Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 3,2 ha davon betriebsgebunden 0,8 ha
Standortcharakterisierung - Der Gewerbebereich „Ewaldstraße“ umfasst eine Fläche von 21 ha. - Standortprägend sind neben verschiedenen Einzelhandelsbetrieben mehrere Autohändler und auf die Automobilbranche ausgerichtete Dienstleistungsbetriebe sowie ein Metallverarbeitungsunternehmen. - Hervorstechend ist zudem eine größere Brachfläche im Zentrum des Gewerbebereichs.	
Lage - Der Gewerbebereich Ewaldstraße liegt im Stadtteil Resse und gehört damit dem Ostbezirk von Gelsenkirchen an. - Umschlossen wird das Gebiet von der Ewaldstraße im Westen, der Middelicher Straße im Norden und der Engelbertstraße im Osten. - Die Autobahn BAB 2 befindet sich in südlicher Richtung und lässt sich über die Ewaldstraße in 1–2 km Entfernung erreichen (rd. 3–6 Fahrminuten).	Städtebau - Das Gewerbeareal sticht insbesondere im Vergleich zu den umliegenden kleinteiligen Wohnnutzungen durch großflächigere, eingeschossige Gewerbebauten hervor. - Zum Teil besitzen die Grundstücke noch unbebaute Bereiche. Inmitten des nördlichen Gebiets prägen gemäß Siedlungsflächenmonitoring 2023 weitreichende Brachflächen (8, rd. 2 ha und 9, rd. 1 ha) den städtebaulichen Charakter, die aufgrund der Vornutzung als Wäschereistandort erheblichen Altlasten unterliegen. - Das Gebiet der ehemaligen Zeche Ewald der Schächte 3 / 4 weist Altlastenverdachtsflächen auf. Insbesondere auf den Bereichen der Reserveflächen 8 und 9 wurden Verunreinigungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers nachgewiesen, die eine Grundwasser- und Bodenluftsanierung erforderlich machen.



Nutzungen und standortprägende Betriebe

- Dominierende Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe (Auswahl):
 - Kfz-Gewerbe / Autohandel: Kläserer GmbH und Co. KG, Autohaus Konrad, PR-Automobile KG
 - Produzierendes Gewerbe: WR Europe - van Dinther Antriebstechnik GmbH, IS Werner GmbH (Maschinenbau), SLU GmbH (Metallverarbeitung)
 - Einzelhandel: REWE, Lidl
 - Anbieter von Mietgaragen (maxi-garagen.de)

Umfeld / Nutzungskonflikte

- Nutzungen im direkten Umfeld:
 - nördlich: Wohnnutzungen
 - östlich: Waldfläche und Wohnnutzung
 - südlich: Wohnnutzung und z.T. Waldfläche
 - westlich: Wohnnutzung
- Standortprägend ist ein Mix aus Betrieben des verarbeitenden Gewerbes sowie Einzelhandelsbetrieben, Autohäusern und Unternehmen des Kfz-Gewerbes; hinzu kommt eine größere Brachfläche im zentralen Bereich des Gebietes.
- Konfliktpotenziale zur angrenzenden Wohnbebauung können aufgrund hoher Verkehrsbelastungen dem Räumlichen Strukturkonzept nach insbesondere entlang der Ewaldstraße entstehen.

verkehrliche und weitere Infrastruktur

- Durch die günstige Lage zur BAB 2 und dem Kreuz Recklinghausen, über welches nach rd. 4–5 km die BAB 43 zu erreichen ist, wird für den Gewerbebereich eine sehr gute verkehrliche Anbindung sichergestellt.
- ÖPNV: Das Gebiet ist über mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe (z. B. Luisenstraße, Gartenstraße, Kreuzstraße) erreichbar, die von mehreren Linien angefahren werden.
- Die innere Erschließung ist durch die Ewaldstraße, Engelbertstraße und Middelicher Straße gesichert, wodurch für jeden Betrieb eine gute Zufahrt gewährleistet wird.
- Fast im gesamten Gebiet, vor allem auf der Ewaldstraße, sind entlang des Straßenrandes öffentliche Parkbuchten vorhanden.
- Das Gebiet verfügt durchweg über Fußwege sowie entlang der Ewaldstraße auch über gesonderte Radwege.

Planungsrecht / städtebauliche Planungen

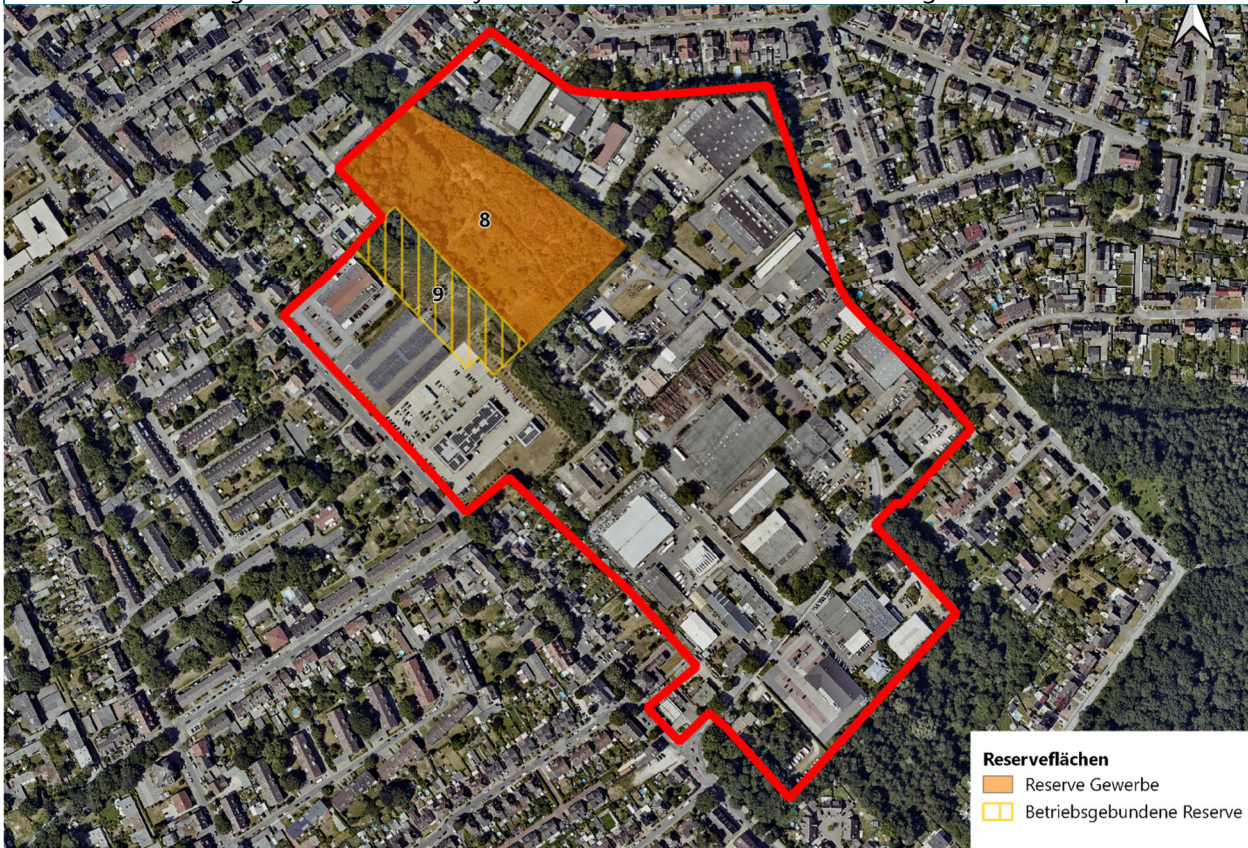
- Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022):
 - Regionalplan-Darstellung: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
 - FNP-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen; im Westen kleinere Misch- und Wohnbauflächen
- Landschaftsplan: Standortbereich liegt außerhalb der Planungsräume des Landschaftsplans, südlich angrenzend befindet sich der Planungsraum 6 „Emscherbruch“; nördlich liegt der Planungsraum 5 „Buer-Mitte bis Resser Mark“
- Räumliches Strukturkonzept: Eine funktionale und gestalterische Aufwertung und zukunfts-fähige Entwicklung des Gewerbegebiets durch öffentliche Räume und Infrastrukturangebote nach zeitgemäßen Standards ist vorgesehen. Vor allem im nördlichen/westlichen Bereich sollen zudem die Freiraumqualität und die Begrünung des Standortes erhöht werden.

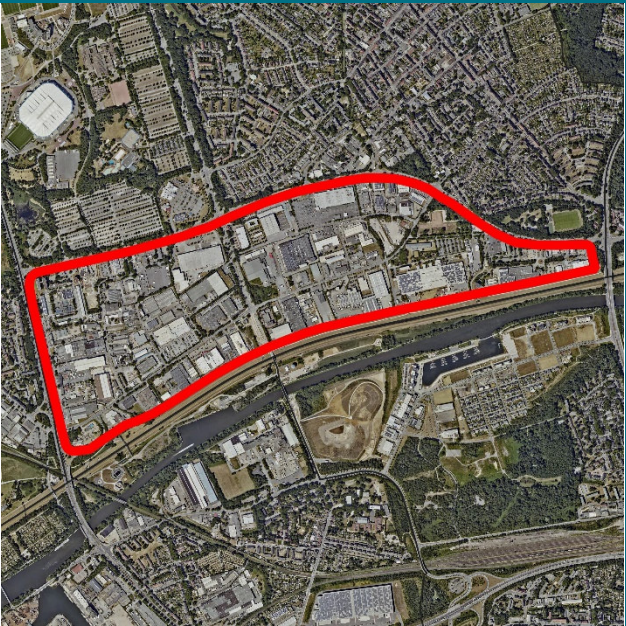
Breitbandversorgung (2021): gute (> 100–1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden	Bebauungspläne: Aufstellungsbeschluss A 283 „Im Emscherbruch / Engelbertstraße“, A 333 „Südl. Engelbertstraße / Zeche Ewald Schacht 3 - Schacht 4“, A 384 „Engelbertstraße“
Preis /Reserven 65 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BO-RIS.NRW) - Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 3,2 ha vorhanden.	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit Die Grundstücke finden sich zumeist im Eigentum der ansässigen Unternehmen; städtische Grundstücke sind nicht vorhanden.

Empfehlungen

Verfolgter Standorttyp: klassisches Gewerbegebiet mit stadtteilbezogener Bedeutung und Flächenpotenzial

- Dem **Gewerbegebiet Ewaldstraße** kommt mit rd. 21 ha und Reserveflächen im Umfang von rd. 3 ha für den **Stadtteil Resse und die angrenzenden nordöstlichen Stadtteile eine zentrale Bedeutung als Gewerbestandort für Handwerksbetriebe und kleinere produzierende Unternehmen** zu.
- Vorbereitende Maßnahmen für eine kleinteilige gewerbliche Bebauung der nördlichen Brachfläche (u. a. Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen, Bewertung des Grünbestands, Erschließung) und die Aktivierung der Gewerbereserve sind mittelfristig einzuleiten. Durch ein Gesamtkonzept für diese zentrale Entwicklungsfläche ist auch das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes weiter zu verbessern, ggf. sind auch Maßnahmen des nachhaltigen Gewerbebaus zu initiieren (Solarenergie, Dachbegrünung etc.).
- Durch die Entwicklung der Gewerbereserven (8, 9) können Angebote für die lokale Nachfrage geschaffen werden. Für die Gewerbereserve 8 ist zunächst ein Bebauungsplan aufzustellen. Ergänzend sind derzeit ungenutzte Gewerbeobjekte im Hinblick auf ihre Mobilisierungshemmnisse zu prüfen.



Gewerbebereich Ost 4 Emscherstraße / Willy-Brandt-Allee		Gebietsgröße: 143,5 ha Darstellung RFNP: Gewerbliche Baufläche (ASB) 120,7 ha Gewerbliche Baufläche (GIB) 27,9 ha
		Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 4,6 ha davon betriebsgebunden 0,9 ha
Standortcharakterisierung		
- Bei dem Gewerbebereich „Emscherstraße / Willy-Brandt-Allee“ handelt es sich mit einer Fläche von rd. 144 ha und einem Anteil von 12 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Gelsenkirchen um das größte historisch gewachsene Gewerbegebiet der Stadt. - Standortprägend sind verschiedene großflächige Betriebsgelände; entlang der Willy-Brandt-Allee und der westlichen Emscherstraße wird das Gebiet zum Teil von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bestimmt. - Die Entwicklung des westlichen Abschnitts erfolgte in den 1950er und 1960er Jahren; im Osten fand die Entwicklung Ende der 1990er Jahre ihren Abschluss. - Die Nähe und bestehende Blickbeziehungen zur Veltins-Arena sind ein Erkennungsmerkmal für den Standort.		
Lage		Städtebau
- Der Gewerbebereich „Emscherstraße / Willy-Brandt-Allee“ liegt im Stadtteil Erle und somit zentral im Stadtgebiet Gelsenkirchen. - Eingefasst wird das Gebiet durch die Willy-Brandt-Allee im Norden, die Emscher im Süden und die Kurt-Schumacher-Straße im Westen. - Die südlich des Gebietes verlaufende BAB 42 ist über die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Schalke in rd. 3,5–5,5 km zu erreichen (rd. 6–11 Fahrminuten); die nördlich des Gebietes verlaufende BAB 2 liegt rd. 2,5–4,5 km entfernt (rd. 4–8 Fahrminuten).		- Prägend für den Gewerbebereich „Emscherstraße / Willy-Brandt-Allee“ sind die Haupteerschließungsstraßen Kurt-Schumacher-Straße, Emscherstraße, Adenauerallee und Willy-Brandt-Allee. Von der Emscherstraße gehen weitere, deutlich kleiner dimensionierte Straßen ab, die das Gebiet weiter erschließen. - Es dominieren große Unternehmenseinheiten, darunter auch mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe. - Das Gebiet ist nur wenig mit der Umgebung und den angrenzenden Wohngebieten verzahnt. Auch fehlt es an der Gestaltung der räumlichen Übergänge sowie an attraktiven Wegebeziehungen innerhalb des Gebietes oder an den Rändern. - Die Straßenbeleuchtung wurde modernisiert. - Der Bereich entlang der Emscher südlich der Emscherstraße ist Bestandteil des Programmgebietes Schalke-Nord.

	▪ An der Ulrichstraße befindet sich das Baudenkmal der ehemaligen Waschkaue der Zeche Graf Bismarck. ▪ Der Gewerbebereich weist Altlastenverdachtsflächen auf, zum Teil konnten Bodenbelastungen nachgewiesen werden. Im Rahmen von geplanten Erdbauarbeiten sind weitere Untersuchungen erforderlich.
	
Nutzungen und standortprägende Betriebe	Umfeld / Nutzungskonflikte
▪ dominierende Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe (Auswahl): - Versorgung: Gelsenwasser, Bau und Instandhaltung von Wasser-Infrastruktur - Produzierendes Gewerbe: Kettler Home & Garden GmbH - Handwerk: Malzers Backstube, Produktion und Verwaltung - Kfz-Gewerbe: Autohaus Heilmann - Logistik: LOXX Holding, Nordfrost GmbH & Co. KG - Einzelhandel: Marktkauf, Real, Poco, Roller	▪ Nutzungen im direkten Umfeld: - nordwestlich: Veltins Arena, Parkplätze (zudem regelmäßig stattfindender Flohmarkt) - nordöstlich: Wohnnutzungen im Stadtteil Erle - östlich: Frei- / Waldflächen - südlich: Emscher, Rhein-Herne-Kanal - westlich: Wohnnutzungen, Freiflächen ▪ Einzelhandelsnutzungen prägen den Gewerbebestandort. ▪ Insgesamt bestehen geringe Nutzungskonflikte gegenüber Wohnnutzungen, da der Bereich durch die Willy-Brandt-Allee und die Emscher städtebaulich von den angrenzenden Wohnsiedlungen getrennt ist. ▪ Der Lärmkartierung der Stadt wurde durch eine Lärmkontingentierung im Bebauungsplan Nr. 429 Rechnung getragen.
Verkehrliche und weitere Infrastruktur	Planungsrecht / städtebauliche Planungen
▪ Durch die Lage zwischen den Autobahnen BAB 2 und BAB 42 zeichnet sich der Bereich als verkehrstechnisch günstig gelegener Standort aus. ▪ Der Gewerbebestandort wird durch die Adenauerallee in einen östlichen und einen westlichen Bereich geteilt. Die Haupteerschließung erfolgt	▪ Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): - Regionalplan-Darstellung: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB), Ausnahme: südlich der Emscherstraße östlich der Adenauerallee Darstellung als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

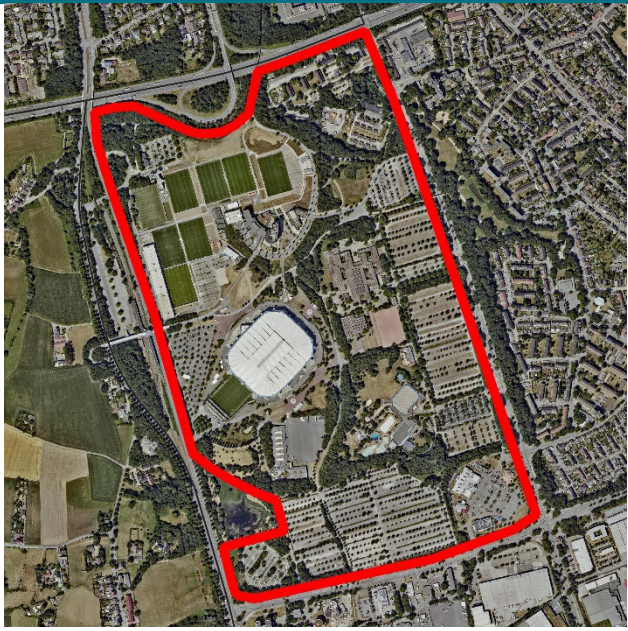
jedoch in West-Ost-Richtung durch die Emscherstraße und die Willy-Brandt-Allee. ▪ Nahezu im gesamten Gebiet sind Parkbuchten entlang der Straßen vorhanden, sodass im öffentlichen Raum geregelte Parkmöglichkeiten bestehen. ▪ Die Betriebsgrundstücke verfügen weitestgehend über großzügige Rangierflächen für LKW. ▪ ÖPNV: Durch verschiedene Haltestellen sowie verschiedene Buslinien ist das Gebiet insgesamt gut an den ÖPNV angebunden. ▪ Der überwiegende Teil der Straßen verfügt über Fußwege. Entlang der Haupteerschließungsstraßen sind zudem gesonderte Fahrradwege vorhanden. ▪ Breitbandversorgung (2021): durchschnittliche (50–100 Mbit/s) bis gute (100–1.000 Mbit/s) Versorgung vorhanden.	- FNP-Darstellung: Gewerbliche Baufläche; Größtenteils Hochwasserrisikogebiet - Regionalplanentwurf RVR (Stand: Januar 2023): Reduzierung der Darstellung des GIB südlich der Emscherstraße. ▪ Landschaftsplan: Standortbereich liegt außerhalb der Planungsräume des Landschaftsplans, unmittelbar südlich angrenzend befindet sich der Planungsraum 9 "Kanalzone". ▪ Räumliches Strukturkonzept: Das Gebiet wird als Standort für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel dargestellt. Die trennende Struktur erfordert die Entwicklung von Wegeverbindungen. Zudem muss die Freiraumanbindung verbessert werden ▪ Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Gelsenkirchen weist das Gebiet als Ergänzungsstandort „Willy-Brandt-Allee / Emscherstraße“ aus, der als Sonderstandort zur Ansiedlung des großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels dient. ▪ Bebauungspläne: Bestandsgebiet entlang der Emscherstraße: rechtskräftige Bebauungspläne A 303 5. Änderung, S 429 und S 293; Lagebereich Manfredstraße: S 135; Lagebereich Willy-Brandt-Allee / westl. Münsterstraße S 293 ▪ Im Gewerbegebiet Emscherstraße sollen gemäß dem Teilklimaschutzkonzept Gewerbegebiet Emscherstraße beispielhaft Prozesse und Methoden zu einer klimasensiblen und klimaangepassten Entwicklung erprobt werden; die Umsetzung soll durch eine auf zwei Jahre befristete Stelle für eine Klimaschutzmanagerin unterstützt werden.
Preis /Reserven	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit
▪ 65 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BO-RIS.NRW) ▪ Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven im Umfang von rd. 4,6 ha vorhanden.	▪ Die Grundstücke finden sich zumeist im Eigentum der ansässigen Unternehmen; zum Teil städtische Grundstücke vorhanden (Gewerbereserve 178) ▪ Vorkaufsrechtsatzung „Schalke-Nord / Bismarck / West“ in Lagebereichen südlich der Emscherstraße eingetragen (VKRS II, Ratsbeschluss vom 04.03.2021) für den Geltungsbereich des Integrierten Entwicklungskonzeptes Schalke-Nord 2020

Empfehlungen

Verfolgter Standorttyp: klassisches Gewerbegebiet mit gesamtstädtischer Bedeutung und Ergänzungsstandort für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel

- Als größtes Gewerbegebiet im Stadtgebiet genießt der Standortbereich Emscher Straße / Willy-Brandt-Allee eine Sonderstellung innerhalb der Gelsenkirchener Gewerbegebiete. Er ist in seiner Struktur und Funktion als **klassisches Gewerbegebiet mit gesamtstädtischer Bedeutung und als Ergänzungsstandort für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel** zu klassifizieren und langfristig zu sichern.
- Planungsrechtlich ist der Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten – wie bereits in Teilen erfolgt – auszuschließen.
- Der Gewerbebereich enthält eine einzelne betriebsgebundene Reserve an der Emscherstraße (524, rd. 1 ha).
- Betriebliche Flächenpotenziale durch Leerstände im südlichen Teil der Emscher-Straße wurden zum Teil bereits veräußert, eine Entwicklung im Bereich Logistik ist geplant (u. a. auf der Betriebsfläche der im Jahr 2016 geschlossenen Fa. Apanage, Emscherstraße 20). Die Aktivierung noch vorhandener Flächenpotenziale auf den Betriebsflächen der Firma Nordfrost sollte zur Steigerung der Flächenproduktivität eigenwirtschaftlich genutzt werden.
- Die Flächenmobilisierung, Parzellierung, Vermarktung und Entwicklung der Brachfläche im städtischen Eigentum (ehemals GAFÖG) ist aktiv zu verfolgen.
- Der an die Gewerbereserve 178 (3,7 ha) südlich angrenzende Teil der Emscherstraße ist als festgesetzte Allee zu sichern, der Durchgangsverkehr ist zu begrenzen.
- Wegeverbindungen im Gebiet sind zu verbessern und Aufenthaltsbereiche für Beschäftigte bzw. eine intensivere funktionale Verknüpfung mit der Emscher herzustellen.
- Maßnahmen zur Klimaanpassung sind fortzusetzen, u. a. Förderung von klimaneutralen Maßnahmen in einzelnen Unternehmen; themenübergreifend ist der Bereich als Standort für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern und durch ein Gebietsmanagement zu fördern. Ansässigen Betrieben sollen vor allem im Hinblick auf die heranrückende Wohnbebauung Entwicklungsmöglichkeiten bereitgestellt werden.



Gewerbebereich Ost 5 Arena-Park		Gebietsgröße: 122,8 ha Darstellung RFNP: Sonderbaufläche 108,7 ha
		Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 12 ha
Standortcharakterisierung		
- Bei dem Gewerbebereich „Arena-Park“ handelt es sich um ein rd. 123 ha großes Gelände, das nach dem Räumlichen Strukturkonzept als Premiumstandort mit den Schwerpunkten Rehabilitation und Sportmedizin sowie Freizeitwirtschaft überregionale Bedeutung besitzt. - Geprägt wird der Standort vor allem durch die Veltins-Arena, weiteren Anlagen von FC Schalke 04 sowie zusätzlichen Sportflächen, auf die auch die Infrastruktur des Ortes (über 7.000 Parkplätze) ausgerichtet ist. - Am Standort ist modernste digitale Infrastruktur und Sensorik verbaut, so dass der Standort sich als Testfeld für digitale Anwendungen profilieren kann. - Relevante Nutzungen sind neben der Arena und dem Trainingsgelände des FC Schalke 04 sowie der Gesamtschule Berger Feld, eine der größten ambulanten Rehabilitationskliniken in Europa (medicos.AufSchalke).		
Lage		Städtebau
- Der Gewerbebereich Arena-Park liegt im Zentrum von Gelsenkirchen auf dem Berger Feld im Stadtteil Erle, unweit der Grenzen zu den Stadtteilen Buer und Beckhausen. - Eingerahmt wird das Gebiet von der Adenauerallee im Osten, der Kurt-Schumacher-Straße im Westen, der Willy-Brandt-Allee im Süden und der Autobahn BAB 2 im Norden. - Die nördlich des Geländes verlaufende BAB 2 ist über die Auffahrt Gelsenkirchen-Buer in 1–2 km (rd. 3–6 Fahrminuten) zu erreichen; die südlich des Gebietes verlaufende BAB 42 ist über die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Schalke in 4–5 km (rd. 5–10 Fahrminuten) angebunden.		- Die Veltins-Arena bestimmt mit ihrer Größe, den besonderen Funktion sowie der damit verbundenen umfangreichen Infrastruktur in Form von PKW-Stellplätzen den städtebaulichen Charakter des Gebietes. - Weitere Sport- und Freizeitangebote, die Gesamtschule Berger Feld sowie die Reha-Klinik medicos.AufSchalke, ein Hotel und der Food-Court prägen die Nutzungsstrukturen. Im Nordosten des Areals liegt das Gelände des ehemaligen Katastrophenschutzentrums. - Das gesamte Gebiet ist insbesondere entlang der Erschließungsachsen mit Grünelementen durchzogen. - Im Jahr 2007 erstellte das Planungsbüro Scheuven + Wachten ein städtebauliches Entwicklungskonzept für eine weitere Bebauung des Gebietes im östlichen Bereich. Dieses sieht die Entwicklung von mehreren Baufeldern für Büro-

	nutzungen bei gleichzeitiger Neuordnung der Stellplätze vor. Ohne vorherige Neuordnung der Stellplatzsituation, ist eine Entwicklung ausgeschlossen. - Der Gewerbebereich zeigt Altlastenverdachtsflächen auf, zum Teil konnten Bodenbelastungen nachgewiesen werden. Im Rahmen von geplanten Erdbauarbeiten sind weitere Untersuchungen erforderlich. Vorliegende Planungen beziehen sich auf folgende Maßnahmen: - Förderung des Forschungs- und Entwicklungsstandortes Arena-Park in Zusammenarbeit mit der ZAR Nanz medicos GmbH & Co. KG und weiteren medizinischen Einrichtungen - Erweiterung des Schulstandortes Gesamtschule Berger Feld in seiner Profilierung als Sportförderschule. - Langfristige Umsetzung der Pläne des FC Schalke 04 zur Errichtung eines Fan- und Besucherzentrums. - Realisierung des Open Innovation Lab als Testfeld für digitale Anwendungen und ggf. Ansiedlung eines Anwenderzentrums Künstliche Intelligenz für kommunale Leistungen (KI4KL).
--	--



Nutzungen und standortprägende Betriebe

- Dominierende Nutzungen und standortprägende Betriebe (Auswahl):
 - Sport und Unterhaltung: FC Gelsenkirchen-Schalke 04 e.V., Veltins-Arena, SPORT-PARADIES Freizeitbad
 - Gastronomie: L'Osteria, Cafe Del Sol Gelsenkirchen 2 / Erle, Xiao Gelsenkirchen
 - Hotel: stays by friends
 - Bildung: Gesamtschule Berger Feld
 - Medizin: Rehaklinik medicos.AufSchalke

Umfeld / Nutzungskonflikte

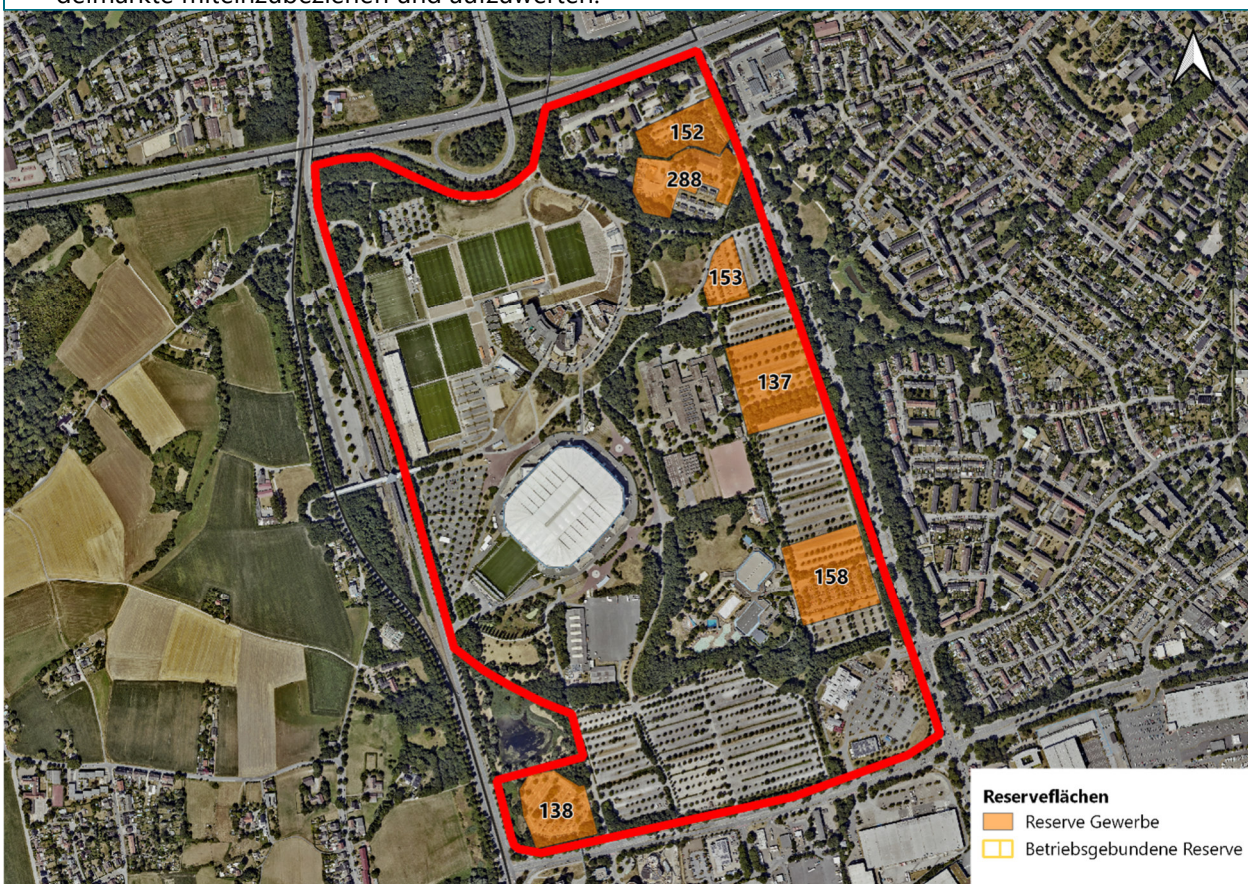
- Nutzungen im direkten Umfeld:
 - nördlich: BAB 2, Grün- / Waldflächen
 - östlich: Grün- / Waldflächen, Wohnnutzungen
 - südlich: Gewerbegebiet Emscherstraße / Willy-Brandt-Allee
 - westlich: Frei- / Waldflächen

verkehrliche und weitere Infrastruktur	Planungsrecht / städtebauliche Planungen
- Die Verkehrsinfrastruktur wurde aufgrund der regelmäßigen Großveranstaltungen in der Veltins-Arena großzügig ausgebaut und auf die regelmäßige Anreise der Arena-Besucher innen optimal angepasst. - Die verkehrstechnisch günstige Lage zwischen der BAB 2 im Norden und der BAB 42 im Süden vereinfacht den Besucherinnen und Besuchern die Erreichbarkeit des Gebietes mit dem PKW. - ÖPNV: Durch verschiedene Bus- und Straßenbahnhaltestellen ist der Bereich gut an das öffentliche Netz angeschlossen. - Über das gesamte Gebiet verteilt gibt es eine Vielzahl an großen Parkplätzen, die für die Öffentlichkeit zugänglich sind. - Im Zentrum, vor allem im Bereich der Arena, ist das Gebiet nur noch zu Fuß zugänglich; die Haupteerschließungsstraßen weisen separate Fahrradwege auf. - Breitbandversorgung (2021): überwiegend keine oder schlechte (> 30–50 Mbit/s) bzw. sehr gute (> 1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden	- Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): - Regionalplan-Darstellung: Allgemeine Siedlungsbereiche für zweckgebundene Nutzung, Gesamtschule dargestellt als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) - FNPDarstellung: Sonderbaufläche Freizeit und Erholung sowie spezifische gewerbliche Nutzung; Gesamtschule als Gemeinbedarfsflächen; Hochwasserrisikogebiet im Süden - Landschaftsplan: Standortbereich liegt außerhalb der Planungsräume des Landschaftsplans, unmittelbar östlich angrenzend befinden sich Ausgleichsflächen. - Handlungskarte Klimaanpassung: vereinzelte Bereiche als „Bereiche der stadtklimarelevanten Grün- und Freiräume“ - Räumliches Strukturkonzept: Das Stadtwachstum soll durch Sanierungen und Revitalisierungen begrenzt werden. Die Impulse des Gesundheitsparks sollen für weitere Ansiedlungen und Investitionen genutzt werden. Die Vernetzung des Standortes soll gestärkt werden. Der Arena-Park soll als „Starker Ort mit regionaler Strahlkraft und Freizeitstandort“ vermarktet werden. - Bebauungspläne: rechtskräftige Bebauungspläne S 416, 1. Ä. „Vereinsgelände FC Schalke 04 und Umfeld“, S 144, 2. Ä. „Freizeit und Erholungsanlage Berger Feld“, S 345.1 „[...] Teilbereich Nördl. Arena Auf Schalke f. d. Teilbereich Parkstadion; Aufstellungsbeschluss A 405 „Arena Park“, A 303, 5. Ä.; Entwurfsbeschluss E 360.1, E 385, E 405.1
Preis /Reserven	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit
35 €/ m² (nördlicher Teilbereich), 110 €/ m² (zentraler Teilbereich), 240 €/m² Gewerbebereich Forschung und Entwicklung (Wohngebiet 180–185 €/m²) (Angabe Bodenrichtwert; BORIS.NRW) - Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 12 ha vorhanden.	Bis auf die Grundstücke Freizeitzentrum Sport-Paradies, Hotel, Gelsenwasser-Parkplatz und medicos.AufSchalke befindet sich die Gesamtfläche Berger Feld im Eigentum der Stadt Gelsenkirchen.

Empfehlungen

Verfolgter Standorttyp: Sonderstandort zur Clusterentwicklung in den Kompetenzfeldern Sportmedizin, Rehabilitation, Bildung, Entertainment, Tourismus; Standort mit optimaler digitaler Infrastruktur

- Der Arena-Park wird aufgrund der Veltins-Arena und der damit verbundenen Bedeutung als zentrales Sportgelände des Vereins Schalke 04 als **Sonderstandort für Freizeitnutzungen mit überregionaler Bedeutung** klassifiziert. **Ein Ausbau ergänzender gewerblicher Nutzungen ist aktiv zu verfolgen.**
- Das städtebauliche Entwicklungskonzept (scheuven + wachen, 2007) bedarf einer weiteren Vertiefung zur Fortschreibung. Prinzipien einer nachhaltigen Flächenentwicklung und moderne Mobilitätslösungen (u. a. Stapelung von Stellplätzen) und die Potenziale durch eine intensivere Verzahnung mit der Umgebung sind in diesem Zusammenhang ebenso zu beachten wie die verbesserte Integration der verschiedenen Nutzungen in ein Gesamtkonzept. Entlang der Adenauerallee und auf dem Plateau an der südwestlichen Ecke des Arena-Parks besteht die Chance, durch bauliche Entwicklungen städtebauliche Akzente zu setzen und eine „Adressbildung“ zu betreiben.
- Das ehemalige Katastrophenschutzgelände im Norden ist in die Gesamtbetrachtung einzubeziehen.
- In diesem Zusammenhang sind die bereits identifizierten Potenzialflächen für gewerbliche Nutzungen (137, 138, 152, 153, 158, 288) zu mobilisieren und neben gemischten Nutzungen eine hochwertige Büro- und Dienstleistungsentwicklung anzudenken. Dabei können die Wirtschaftsfelder der Informations- und Kommunikationstechnologie (Smart City und KI) sowie Gesundheitswirtschaft eine Rolle spielen. Die Flächenentwicklung setzt jedoch eine zufriedenstellende Lösung hinsichtlich der vorzuhaltenden Stellplätze oder einen verstärkten Ausbau der ÖPNV-Verbindung voraus. Ohne eine diesbezügliche Lösung ist die Aktivierung der gewerblichen Entwicklungspotenziale nicht möglich.
- Im Rahmen der Umsetzung neuer gewerblicher Nutzungen sind die Flächen der wöchentlichen Trödelmärkte miteinzubeziehen und aufzuwerten.



Gewerbebereich West 1 Sutumer Feld		Gebietsgröße: 38,1 ha Darstellung RFNP: Sonderbaufläche 40,1 ha
		Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 0 ha
Standortcharakterisierung		
- Das im Räumlichen Strukturkonzept als Premi-umstandort zur Freiraumerhaltung klassifizierte „Sutumer Feld“ ist rd. 38 ha groß und stellt einen bislang baulich nicht entwickelten Bereich westlich des Arena-Parks dar. - Standortprägend sind große, zusammenhän-gende landwirtschaftliche Flächen mit einge-streuten Hofanlagen und Kleinsiedlungen etc. - Das Gebiet übernimmt derzeit neben seiner landwirtschaftlichen Nutzung eine wichtige Funktion als erholungsnaher Freiraum. - Ein Erkennungsmerkmal für den Standort ist die Nachbarlage und bestehende Blickbeziehung zur Veltins-Arena. - Das Areal hat herausragende Bedeutung für das Mikroklima in der Stadt und strategische Be-deutung für den Klimaschutz.		
Lage		Städtebau
- Das Sutumer Feld liegt im Stadtteil Beckhau-sen mit direkter Randlage zum Stadtteil Erle. - Im Osten schließt das Gebiet direkt an die Kurt-Schumacher-Straße an, während es im Süden und Westen von der Raben- und Ekho-fstraße eingegrenzt wird. - Über die Kurt-Schumacher-Straße lässt sich die nördlich liegende BAB 2 an der Anschluss-stelle Gelsenkirchen-Buer in 1–2 km (rd. 2–4 Fahrminuten) erreichen; die im Süden verlau-fende BAB 42 kann über die Auffahrt Gelsen-kirchen-Schalke in 5–6 km Entfernung (rd. 10–15 Fahrminuten) angefahren werden.		- Das Gebiet weist keinen städtebaulichen Charak-ter auf, da dieses derzeit vorwiegend landwirt-schaftlich genutzt wird. - Die landschaftlichen Qualitäten des Sutumer Fel-des sind bedeutsam zur ökologischen Funktions-erfüllung, für den urbanen Biotopverbund sowie als Ausgleichs- und Erholungsfläche. - Diese Qualitäten wie bspw. der Schlangenbach oder die offene Agrarlandschaft, die Lebensraum für bestimmte Vogelarten bietet, geben Anlass, auf eine gewerbliche Bebauung auch zukünftig zu verzichten. - Nach dem RFNP stellt die Fläche ein Wirtschafts-flächenpotenzial dar. Die planerische Darstellung erfolgte ursprünglich in enger Verbindung mit ei-nem möglichen Ergänzungsraum zur Weiterent-wicklung des Arena-Parks.



Nutzungen und standortprägende Betriebe

- Der größte Teil der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im Zentrum des Gewerbebereiches befindet sich ein einzelner Gas- und Wasserinstallateur und vereinzelte Einfamilienhausstrukturen.
- Dominierende Nutzungen: Landwirtschaft

Umfeld / Nutzungskonflikte

- Nutzungen im direkten Umfeld:
 - nördlich: Grün- / Freiflächen, BAB 2
 - östlich: Arena-Park
 - südlich: Landwirtschaftliche Flächen, Wohnnutzungen
 - westlich: Grün- / Waldflächen, Wohnnutzungen

verkehrliche und weitere Infrastruktur

- Die Lage zwischen der nahliegenden BAB 2 im Norden und der BAB 42 im Süden macht den Gewerbebereich zu einem verkehrstechnisch sehr guten bis gut gelegenen Standort.
- Das Gebiet lässt sich nördlich sowie südlich über die Kurt-Schumacher-Straße erschließen; eine innere Erschließung fehlt bislang.
- ÖPNV: Über eigene, direkt anliegende Bushaltestellen verfügt das Gebiet nicht. Es profitiert jedoch von der Nachbarschaft zur Veltins-Arena, die über verschiedene Haltestellen (Veltins-Arena, Willy-Brandt-Allee) gut in das ÖPNV-Netz eingebunden ist.
- Durch die landwirtschaftliche Prägung des Gebietes sind derzeit keine besonderen Wegeführungen für Radfahrerinnen und Radfahrer sowie Fußgängerinnen und Fußgänger vorhanden.
- Breitbandversorgung (2021): sehr schlechte (> 30 Mbit/s) bis schlechte (30–50 Mbit/s) Versorgung vorhanden

Planungsrecht / städtebauliche Planungen

- Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022):
 - Regionalplan-Darstellung: ASB für zweckgebundene Nutzung Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen
 - FNP-Darstellung: Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung
- Landschaftsplan: Standortbereich liegt im Planungsraum 7 „Sutumer Feld“–„Erhaltung der Landschaft in ihrem jetzigen Zustand“
- Handlungskarte Klimaanpassung: überwiegender Teil als „Bereiche der stadtklimarelevanten Grün- und Freiräume“
- Räumliches Strukturkonzept: Die Fläche steht als Premium-Standort im Zentrum der Freiraumentwicklung. Die Biodiversität soll erhalten und gefördert werden, zudem sollen andere Funktionen der Landschaft (z. B. Umweltbildung) gestärkt werden.
- Bebauungspläne: Gebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs von qualifizierten Bebauungsplänen; planungsrechtlich ist der Standort derzeit nach § 35 BauGB zu bewerten.

Preis /Reserven	Eigenumsstruktur und Verfügbarkeit
6 €/m², (Wohngebiet 180–185 €/m²) (Angabe Bodenrichtwert; BORIS.NRW) - Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind keine Flächenreserven vorhanden.	Überwiegend Stadt Gelsenkirchen, zusätzlich mehrere kleinflächige Einzeleigentümer

Empfehlungen

Verfolgter Standorttyp: Sonderbaufläche Freizeit und Erholung

- Das Sutumer Feld wird derzeit im RNFP aufgrund der Bedeutung als potenzielle Erweiterungsfläche des Arena-Parks als ASB für zweckgebundene Nutzung und als Sonderstandort für Freizeit und Erholung dargestellt. Die Fläche stellt demnach keine klassische Gewerbeflächenreserve dar. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist auf die besondere ökologische Bedeutung des Gebietes zu verweisen (u. a. schützenswerte, naturnahe Böden). Eine Entwicklung der Fläche ist entsprechend der planerischen Funktionszuweisung erst bei einer vollständigen Entwicklung des Arena-Parks und einem nachgewiesenen Bedarf von zusätzlichen Flächen für Freizeit und Erholung vorzunehmen.



Gewerbebereich West 2 Braukämperstraße		Gebietsgröße: 29,8 ha Darstellung RFNP: Gewerbliche Baufläche (ASB) 28,4 ha
		Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 0 ha
Standortcharakterisierung		
- Bei dem Gewerbebereich „Braukämperstraße“ handelt es sich um ein historisch gewachsenes, überwiegend kleinstrukturiertes Gewerbegebiet mit einer Fläche von rd. 30 ha, das vollständig belegt ist. - Standortprägend für den Standort ist eine vollständige Belegung des Gebietes mit Betrieben des verarbeitenden Gewerbes und des Kfz-Handels. Hinzu kommen u. a. eine Filiale der Fa. Aldi und das im Norden gelegene Betriebsareal des Werkvereins Gelsenkirchen e. V. - Das Gewerbegebiet befindet sich südlich der BAB 2 und verläuft entlang der Bahnanlage, die zum Bahnhof Gelsenkirchen Buer-Süd führen.		
Lage		Städtebau
- Der Gewerbebereich Braukämperstraße liegt im Stadtteil Beckhausen und damit im westlichen Teil von Gelsenkirchen. - Umgrenzt wird das Gebiet von der Kampstraße im Osten, der Braukämperstraße im Norden und Eisenbahnanlagen im Westen. - Die im Norden liegende BAB 2 lässt sich über die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Buer innerhalb von 3–5 km erreichen (rd. 5–10 Fahrminuten); die B 226 im Westen liegt 4–6 km entfernt (rd. 10–15 Fahrminuten), so dass auch eine gute Anbindung an die BAB 2 sowie die BAB 42 besteht.		- Die das Gewerbegebiet begrenzenden Straßenzüge sind formgebend und grenzen das Gebiet von umliegenden Wohnbereichen ab. Die zwei Gemeindestraßen dienen sowohl der äußeren als auch der inneren Erschließung. Die innere Erschließung der großen Parzellen wird nur durch zwei kleinere Stichstraßen ergänzt. - Aufgrund der unzureichenden Erschließung sowie der Mindernutzung vorhandener Grundstücke in Form von offenen Lagerflächen leidet die städtebauliche Ordnung und Qualität des Gewerbebereichs. - Die Dominanz eingeschossiger Flachbauten sowie einer offenen Bauweise erzeugt einen hohen Flächenverbrauch und eine geringe bauliche Dichte. Aus städtebaulicher Sicht zusätzlich kritisch zu bewerten sind der hohe Versiegelungsgrad und die vielfach fehlende Integration der Gebäude in die bestehenden Bebauungsstrukturen.

	- Im östlichen Teilbereich rückte die Wohnbebauung an den Gewerbebereich heran und erzeugt eine kleinteiligere Mischung mit einer hohen Leerstandsquote des Wohnens. - Ein Erkennungsmerkmal für das Gewerbegebiet ist die auf der anderen Seite der BAB 2 im Norden liegende Rungenberghalde, die mit einer Höhe von knapp 115 Metern aus der Umgebung herausragt. - Im westlichen Bereich bestehen nach Angaben der Stadt Gelsenkirchen Altlastenverdachtsflächen. Bei Planungen von Erdarbeiten sind weitere Untersuchungen notwendig
	
Nutzungen und standortprägende Betriebe - Dominierende Nutzungen und standortprägende Betriebe (Auswahl): - Breiter Besatz an Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes / Handwerk mittlerer Größe (u. a. GBT Schrott- und Metallrecycling GmbH, Hermann-Dach GmbH & Co., KFZ-Meisterbetrieb Ploch, R + S Rimböck & Söhne GmbH (Metallwerkstatt) - Einzelhandel: Aldi Nord, GGG Grüner Großmarkt Gelsenkirchen Düsing GmbH - Werkverein Gelsenkirchen e.V. (gemeinnütziger Sozialverein)	Umfeld / Nutzungskonflikte - Nutzungen im direkten Umfeld: - nördlich: A2, Wohnnutzungen - östlich: Wohnnutzungen - südlich: Wohnnutzungen, Grünflächen, Industriegebiet BP Horst - westlich: Wohnnutzungen - Die direkte Mischung von Wohnen und Gewerbe an der Kampstraße kann ein Konfliktpotenzial darstellen.
Verkehrliche und weitere Infrastruktur - Aufgrund der geringen Entfernung zu den Autobahnen BAB 2 und 42 ist der Gewerbebereich für PKW-Fahrer gut angebunden. - ÖPNV: Durch mehrere Bushaltestellen (Giebelstraße, Kampstraße) und Buslinien auf der Braukämperstraße sowie dem direkt angrenzenden Bahnhof Gelsenkirchen-Buer Süd im Süden an der Horster Straße ist der	Planungsrecht / städtebauliche Planungen - Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): - Regionalplan-Darstellung: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) - FN-P-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen - Landschaftsplan: Standortbereich liegt außerhalb der Planungsräume des Landschaftsplans, west-

Gewerbebereich gut an das öffentliche Netz angebunden. - Die Kamp- sowie Hobackestraße verfügen über ausreichend Parkbuchten an den Straßenrändern, um die Nachfrage nach öffentlichem Parkraum zu decken. - Auf den HAUPTerschließungsstraßen (Brau-kämperstraße, Kampstraße) gibt es durchweg separate Fuß- und Fahrradwege. - Breitbandversorgung (2021): zum Teil schlechte ($\leq 30\text{--}50$ Mbit/s) bis durchschnittliche ($> 50\text{--}100$ Mbit/s), überwiegend gute ($> 100\text{--}1000$ Mbit/s) Versorgung vorhanden (im nördlichen und südöstlichen Bereich)	lich sowie nördlich angrenzend befindet sich der Planungsraum 3 "Scholven bis Beckhausen" - Räumliches Strukturkonzept: Freiraumqualitäten sowie Grünstrukturen sollen insbesondere im südöstlichen Teil des Gebietes und im angrenzenden Wohngebiet verbessert werden. - Bebauungspläne: rechtskräftige Bebauungspläne S 438 „Gewerbegebiet südlich Braukämperstraße“, S 193 „Hobackestraße“
Preis /Reserven 65 €/m², (Wohngebiet 180–185 €/m²) (Angabe Bodenrichtwert; BORIS.NRW) - Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind keine Flächenreserven vorhanden.	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit Die Grundstücke finden sich zumeist im Eigentum der ansässigen Unternehmen; städtische Grundstücke sind nicht vorhanden.
Empfehlungen Verfolgter Standorttyp: klassisches Gewerbegebiet mit mittelfristigem Handlungsbedarf	
- Das Gewerbegebiet Braukämperstraße stellt ein historisch gewachsenes, klassisches Gewerbegebiet dar, für das u. a. aufgrund der festgestellten Defizite in der inneren Erschließung, vorhandener Mindernutzungen in Form von häufig ungeordneten, offenen Lagerungen mittelfristig Handlungsbedarf besteht. - Es wird empfohlen, den Gewerbebereich als klassisches Gewerbegebiet zu erhalten und seine derzeit vorhandene Stabilität auch mittel- und langfristig zu sichern. Flächenpotenziale in Form mindergenutzter Flächen sind zu mobilisieren und der zentrale Bereich städtebaulich neu zu ordnen. In diesem Zusammenhang ist die innere Erschließung zu verbessern bzw. eine Verbindung der beiden vorhandenen Stichstraßen zu schaffen. - Als Sonderfall ist das Gelände des Werkvereins im Norden aufgrund des dort verlaufenden Grünzugs einzustufen. Die Nutzung genießt Bestandsschutz; eine anderweitige gewerbliche Nutzung ist jedoch mit den Belangen des Freiraumschutzes abzustimmen. - Die Attraktivität des Gebietes ist durch die Erhaltung, Qualifizierung, Ausweitung und Wiederherstellung der Grünstrukturen sowie durch bauliche Verbesserungen vor allem im Übergang zum östlich gelegenen Wohngebiet zu stärken.	

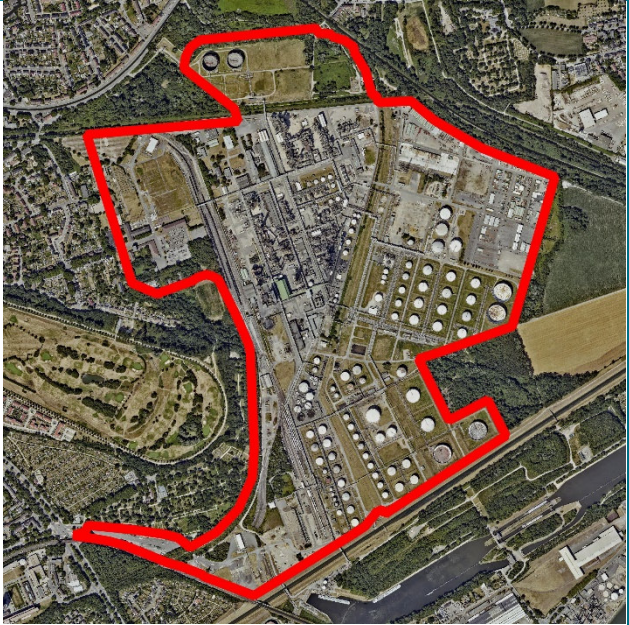


Gewerbebereich West 3 Schäferstraße (Sutum)		Gebietsgröße: 18,0 ha Darstellung RFNP: Gewerbliche Baufläche (ASB) 16,1 ha
		Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 0 ha
Standortcharakterisierung		
- Bei dem Gewerbebereich „Schäferstraße“ handelt es sich um ein 18 ha großes Gebiet, das etwa zur Hälfte durch das im nordwestlichen Abschnitt gelegene bwb Betonwerk geprägt wird. - Der südöstliche Teil ist kleinstrukturiert und durch einen breiten Unternehmensbesatz zu charakterisieren. - Bestimmt wird das Gebiet zudem durch seine Lage zwischen der verdichteten Wohnbebauung rund um die Theodor-Otte-Straße im Osten und Norden sowie die Bahntrasse des ehemaligen Güterbahnhofs Hugo, auf der heute der Radweg „Hugobahn“ zwischen Hafen Bismarck und Zeche Hugo verläuft.		
Lage		Städtebau
- Der Gewerbebereich Schäferstraße liegt im Stadtteil Beckhausen direkt östlich angrenzend an den Stadtteil Erle. - Eingefasst wird das Gebiet im Süden von einem Grünbereich mit dem Radweg „Hugobahn“ und den noch vorhandenen Bahnanlagen, der Schäfer- und Theodor-Otte-Straße im Norden und einem kleinen Waldstück im Westen. - Die nördlich des Gebietes verlaufende BAB 2 liegt in 2–4 km (rd. 5–10 Fahrminuten) Entfernung und ist über die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Buer gut zu erreichen; die südlich liegende BAB 42 (Anschlussstelle Gelsenkirchen-Zentrum) befindet sich in 3–5 km Entfernung (rd. 5–10 Fahrminuten).		- Städtebaulich wird das Gebiet durch das ansässige Betonwerk im Nordwesten und dem kleinstrukturierten gewerblichen Bereich im Südwesten geprägt. - Die Größe und Form der Grundstücke führt zu einer fehlenden inneren Erschließung und dazu, dass der Gewerbebereich nicht als ein in sich geordnetes Gebiet wahrgenommen wird. Zusätzlich werden die städtebaulichen Qualitäten des Gebietes durch die extensive Nutzung des unbebauten Raums in Form von großräumigen Lagerflächen weiter gemindert. Eingeschossige Flachbauten tragen zudem zu einer geringen baulichen Dichte des Gebietes bei. - Die baulichen Strukturen werden im Übergangsbereich zum anschließenden Wohngebiet kleinteiliger und mehrstöckiger. In den Randbereichen des Gewerbegebietes sind vereinzelt Wohngebäude zu finden, die durch eine überdurchschnittliche Leerstandsquote gekennzeichnet sind.

	▪ In der Nähe zur Ausfallstraße Kurt-Schuhmacher-Straße finden sich zudem an der Theodor-Otte-Straße mehrere autoorientierte Schnellimbisse. ▪ Der östlich angrenzende Bereich, zu dem unter anderem der Friedhof Beckhausen gehört, und der südliche Grünzug an der Kanalzone weist landschaftliche Qualitäten auf, die es zu erhalten und einzubinden gilt. ▪ Das Gebiet weist Altlastenverdachtsflächen auf. Aufgrund dessen sind bei geplanten Erdarbeiten weitere Untersuchungen anzustellen. ▪ Im westlichen Bereich bestehen nach Angaben der Stadt Gelsenkirchen Altlastenverdachtsflächen. Bei Planungen von Erdarbeiten sind weitere Untersuchungen notwendig
	
Nutzungen und standortprägende Betriebe ▪ Dominierende Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe (Auswahl): - bwb Betonwerk Gelsenkirchen GmbH & Co. KG - weitere Betriebe des Handwerks und des produzierenden Gewerbes mittlerer Größe (u. a. Bero Werkzeugbau GmbH, Storck Holz und Kunststoffverarbeitung GmbH) - Logistik: Reischl & Schneider GmbH & Co. KG - diverse Betriebe des Kfz-Gewerbes / Autohandel	Umfeld / Nutzungskonflikte ▪ Nutzungen im direkten Umfeld: - nördlich: Wohnnutzungen - östlich: Friedhof, Wohnnutzungen - südlich: Bahngleise, landwirtschaftliche Flächen, Industriegebiet BP Horst - westlich: Friedhof, landwirtschaftliche Flächen ▪ Die Dominanz des verarbeitenden Gewerbes kann ein Konfliktpotenzial zur unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung auslösen (Emissionen durch den LKW-Verkehr des Betonwerks).
verkehrliche und weitere Infrastruktur ▪ Die groß dimensionierten Grundstücke des Gebietes sind über die Pfeilstraße, die Schäferstraße sowie die Theodor-Otte-Straße erschlossen. Die innere Erschließung wird lediglich durch eine Stichstraße ergänzt. ▪ ÖPNV: Durch verschiedene Bus- sowie Stadtbahnhaltestellen (Schäferstraße, Emscher-	Planungsrecht / städtebauliche Planungen ▪ Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): - Regionalplan-Darstellung: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

straße) ist das Gebiet gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. ▪ Zum Teil gibt es auf der Schäfer- und Theodor-Otte-Straße Parkbuchten am Straßenrand, die das öffentliche Parken entlang des Gewerbebereiches ermöglichen; im südlichen Teil des Geländes gibt es zudem betriebszugehörige Privatparkplätze. ▪ Teilweise verfügen die Straßen über separate Fahrradwege (Theodor-Otte-Straße); entlang des Gebietes gibt es durchweg gesonderte Fußwege für Fußgängerinnen und Fußgänger. ▪ Breitbandversorgung (2021): überwiegend gute (> 100–1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden	– FNP-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen, überwiegender Teil zudem Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) ▪ Landschaftsplan: Standortbereich außerhalb der Planungsräume, unmittelbar südlich angrenzend befindet sich der Planungsraum 9 "Kanalzone" ▪ Räumliches Strukturkonzept: Konfliktpotenziale zwischen Wohnen und Gewerbe bzw. Industrie in Form verschiedener Emissionen müssen durch die Entflechtung der Nutzungen vermindert werden. ▪ Bebauungspläne: Standortbereich außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen
Preis /Reserven	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit
▪ 65 €/m², (Wohngebiet 180–185/m²) (Angabe Bodenrichtwert; BORIS.NRW) ▪ Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind keine Flächenreserven vorhanden.	▪ Die Grundstücke finden sich zumeist im Eigentum der ansässigen Unternehmen; städtische Grundstücke sind nicht vorhanden.
Empfehlungen	
Verfolgter Standorttyp: klassisches Gewerbegebiet mit Dominanz des vorhandenen Betonwerkes	
▪ Das Gewerbegebiet wird aufgrund der standortprägenden Wirkung des vorhandenen Betonwerkes und des sonstigen Mixes von Unternehmen des produzierenden Gewerbes und des Kfz-Gewerbes als klassisches Gewerbegebiet eingestuft. Die Situation ist als stabil einzuschätzen. ▪ Die Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe und damit einhergehende Konfliktpotenziale können nur bei einer Aufgabe des Betonwerkes, die vorerst nicht abzusehen ist bzw. aktiv betrieben wird, aufgelöst und das Gebiet zusammen mit einer inneren Erschließung neu strukturiert werden. ▪ Eine verbesserte Anbindung der naturräumlichen Qualitäten insbesondere des Sutumer Feldes und ihre Einbindung als Grünstrukturen in die Gewerbegrundstücke ist in diesem Fall anzuraten.	



Gewerbebereich West 4 BP Horst		Gebietsgröße: 161,3 ha Darstellung RFNP: Gewerbliche Baufläche (GIB) 160,1 ha
		Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 9,4 ha davon betriebsgebunden 9,4 ha
Standortcharakterisierung		
- Bei dem Gewerbebereich „BP Horst“ handelt es sich um eine rd. 161 ha große Industrie- und Gewerbefläche, womit dieser den drittgrößten zusammenhängenden Gewerbebereich im Stadtgebiet darstellt. - Standortprägend ist die namensgebende Firma Ruhr Oel GmbH / BP Gelsenkirchen, welche auf dem gesamten Gelände verschiedene Anlagen der Erdölraffinerie betreibt. - Die Raffinerie ist seit 1939 im Betrieb und seit 2002 im Besitz der BP Gelsenkirchen GmbH, wobei erst seit 1950 Erdöl statt Kohle als Grundlage für die Kraftstoffproduktion verwendet wird. - Der Industriestandort bildet mit dem Standort der Ruhr Oel GmbH in GE-Scholven eine Verbundraffinerie, welche über ein Pipelinesystem vernetzt ist. Schwerpunktbereich des Standortes ist die Mineralölverarbeitung. - Stadtbildprägend sind die hohen Türme, Tankbehälter und Schornsteine, die über das Gebiet verteilt sind.		
Lage		Städtebau
- Der Gewerbebereich BP liegt im Stadtteil Horst, im Stadtbezirk Gelsenkirchen-West. - Die nördlich des Gewerbebereiches verlaufende BAB 2 ist über die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Buer in 4–5 km (rd. 10–15 Fahrminuten) gut zu erreichen; gleiches gilt für die südlich des Gebietes laufende BAB 42 mit der Auffahrt Gelsenkirchen-Heßler in 4–5 km Entfernung (rd. 8–12 Fahrminuten). Im Osten und Westen verlaufen zudem die Bundesstraßen 224 und 226, wodurch der Gewerbebereich zentral zwischen vier Schnellstraßen bzw. Autobahnen liegt.		- Das Raffineriegelände zeichnet sich durch eine intensive Nutzung der Fläche mit hohen Emissionspotenzialen aus. - Es bestehen Hinweise auf Boden- und Grundwasserbelastungen im Bereich des Chemiewerks sowie der Reservefläche 173 (3,5 ha). Bei Planungen von Erdarbeiten sind weitere Untersuchungen erforderlich. Gegebenenfalls ist ein Sanierungsplan erforderlich. Im Bereich der Reservefläche 257 sind naturnahe, schutzwürdige Böden kartiert. Das Werksgelände kann als isolierter, in sich geschlossener, rein funktionaler Standort bezeichnet werden, den keine Wechselwirkung mit angrenzenden Nutzungen auszeichnet. - Der Standort ist jedoch produktionstechnisch mit dem BP-Werk Scholven verflochten.

	▪ Unmittelbar angrenzend befinden sich Freiraum- und Freizeitqualitäten in Form eines Golfplatzes, eines Friedhofes, des Landschaftsschutzgebietes Linnenbrink sowie des angrenzenden Emscher-Bandes. ▪ Das Industriegelände von BP enthält gemäß Siedlungsflächenmonitoring 2023 vier betriebliche Reserveflächen im nordwestlichen Bereich.
	
Nutzungen und standortprägende Betriebe	Umfeld / Nutzungskonflikte
▪ Dominierende Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe: - Produzierendes Gewerbe: BP Gelsenkirchen GmbH, SABIC	▪ Nutzungen im direkten Umfeld: - nördlich: Grünflächen, Gewerbegebiet Braukämperstraße - östlich: landwirtschaftliche Flächen - südlich: Rhein-Herne-Kanal - westlich: Friedhof, Golfplatz, Wohnnutzungen ▪ Auf Grundlage des Seveso-Gutachtens von 2014 besteht ein stoffliches Gefahrenpotenzial ausgehend von der Erdölraffinerie des Werks Horst. Aufgrund der Lage von Wohnbebauungen im Radius des einzuhaltenden Sicherheitsabstandes können Konfliktpotenziale ausgelöst werden.
Verkehrliche und weitere Infrastruktur	Planungsrecht / städtebauliche Planungen
▪ Durch die zentrale Lage des Gewerbebereiches zwischen der BAB 2 im Norden, der BAB 42 im Süden, der B 224 im Westen und der B 226 im Osten lässt sich dem Standort eine verkehrstechnisch gute bis mittelmäßige Lage zuschreiben. ▪ Im Westen verfügt die Anlage über einen großen, betriebseigenen Parkplatz. ▪ ÖPNV: Verschiedene Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie eine U-Bahn-Station (Buerer Straße) binden das Gebiet gut an das öffentliche Netz an. ▪ Separate Fuß- und Radwege gibt es auf dem Gelände nicht.	▪ Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): - Regionalplan Festlegung: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) - FNP-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen sowie Hochwasserrisikogebiet ▪ Landschaftsplan: Standortbereich liegt außerhalb der Planungsräume, unmittelbar östlich angrenzend befindet sich der Planungsraum 9 „Kanalzone“; Im Bereich der Reservefläche 257 (2,1 ha) liegen zum Teil schützenswerte, naturnahe Böden. ▪ Räumliches Strukturkonzept: Wichtige industrielle Standorte sind im Hinblick auf klimatische

- Die Haupteinfahrt des Geländes befindet sich im Westen; weitere Zufahrten, die primär für den Gütertransport genutzt werden, liegen auf der nördlichen und südlichen Seite. - Breitbandversorgung (2021): keine Versorgung vorhanden	und Umweltstandards anzupassen, städtebaulich und architektonisch zu qualifizieren und alternative Mobilitätsangebote weiterzuentwickeln. Eine Abkopplung und Entflechtung des Gewässers zur Verbesserung der ökologischen Belange und des Freizeitwertes werden empfohlen. - Bebauungspläne: A 389 „Erweiterung Raffineriegelände der RuhrOel“ - Der Planungsrahmen des Industriegeländes wird wesentlich durch das gesamtstädtische Seveso II-Gutachten, das Mindestabstände gemäß den Vorgaben des § 50 BImSchG bzw. des Artikels 12 der Seveso-II-Richtlinie festlegt, eingeschränkt.
Preis /Reserven 60 €/ m², (Wohngebiet 180–185 €/m²) (Angabe Bodenrichtwert; BORIS.NRW) - Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 9,4 ha vorhanden.	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit Großflächiges Betriebseigentum der Ruhr Oel GmbH
Empfehlungen	
Verfolgter Standorttyp: Sonderstandort in Form der BP-Erdölraffinerie	
- Der Schwerindustriestandort ist als Sonderstandort mit dem inhaltlichen Schwerpunkt der Erdölraffinerie zu klassifizieren. Der Standort ist aufgrund der Pipeline-Anschlüsse als Teil der Wasserstoffwirtschaft dauerhaft zu sichern. - Die identifizierten Reserveflächen sind nur für eine zweckgebundene Gewerbe- und Industrieentwicklung vorzusehen. Aufgrund der Nähe der angrenzenden Wohnbebauung sowie der emittierenden Belastungen des Standortes, unterliegen die westlichen (262, ehemaliger Parkplatz; 289, ehemaliger Kraftwerksbereich) und nördlichen Reserveflächen (173, 257) besonders starken Restriktionen im Hinblick auf die Bebauung, die zu berücksichtigen sind. An dieser Stelle sind nach § 6 BauO NRW Abstandsflächen ausgewiesen, die eine Überbauung der Flächen untersagen. - Aufgrund der vermuteten naturnahen und schutzwürdigen Böden sollte die Reservefläche 257 niedrigerer priorisiert werden. Eine gewerbliche Nutzung sollte möglichst vermieden werden. - Gleichzeitig sind Potenziale für die Anpassung an ökologische Mindeststandards zu identifizieren und auszuschöpfen sowie ein betriebliches Mobilitätsmanagement anzustreben. Im Bereich des Rhein-Herne Kanals soll die Fuß- und Radverbindung zur Anbindung der „Emscherinsel“ gesichert werden.	



Gewerbebereich West 5 Auf dem Schollbruch		Gebietsgröße: 5,5 ha Darstellung RFNP: Gewerbliche Baufläche (ASB) 5,6 ha
		Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 0 ha
Standortcharakterisierung		
- Bei dem Gewerbebereich „Auf dem Schollbruch“ handelt es sich um ein rund 5 ha großes Gelände; es stellt das flächenmäßig kleinste der untersuchten 37 Gewerbebereiche dar. - Charakteristisch für das Gebiet ist die rückwärtige Lage zu einer straßenbegleitenden Wohnbebauung und die Gewerbehof-ähnlichen Strukturen. - Standortprägend für das Gebiet sind vor allem Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks; komplettiert werden diese durch kleinflächige Nutzungen einzelner Unternehmen der Dienstleistungsbranche. - Das Gewerbegebiet sticht durch seine Lage inmitten eines gewachsenen Wohngebietes hervor.		
Lage		Städtebau
- Der Gewerbebereich Auf dem Schollbruch liegt im Stadtteil Horst im Westen von Gelsenkirchen; das Gebiet liegt an der Stadtgrenze, unmittelbar angrenzend an den Stadtteil Brauck der Stadt Gladbeck. - Eingegrenzt wird das Gebiet durch die Horst-Gladbecker-Straße im Osten, der Gleisanlagen im Norden, sowie der Straße Auf dem Schollbruch im Süden. - Die im Norden verlaufende BAB 2 lässt sich über die Anschlussstelle Essen / Gladbeck in 4–5 km (rd. 5–10 Fahrminuten) befahren; die im Süden liegende BAB 42 kann über die Anschlussstelle Essen-Altenessen in 4–6 km erreicht werden (rd. 8–12 Fahrminuten); die im Westen verlaufende B 224 in 2–3 km (rd. 4–6 Fahrminuten).		- Das zumeist aus Kleinbetrieben bestehende Gebiet weist kaum städtebaulichen Qualitäten auf, was vor allem in der flächenintensiven Bebauung und der Erschließung gründet. Die schmalen, von Süden kommenden Stichstraßen erschließen die rückwärtig zur Wohnbebauung liegenden Grundstücksbereiche. - Derzeit werden alle Gewerbeeinheiten vollständig genutzt. Die Struktur ist durch einen dynamischen Unternehmenswechsel geprägt. - Das Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an eine Wohnsiedlung, welche durch Einfamilienhäuser sowie Reihenhäuser geprägt ist. Lediglich das Seniorenzentrum im westlichen Teilbereich ist durch einen Grünstreifen geschützt. - Im Gewerbebereich liegen Altlastenverdachtsflächen vor. Bei geplanten Erdarbeiten sind weitere Untersuchungen erforderlich.



Nutzungen und standortprägende Betriebe

- Dominierende Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe (Auswahl):
 - Breiter Besatz an kleingewerblichen Nutzungen in Form von Handwerk, Produzierendem Gewerbe, unternehmensnahen Dienstleistungen

Umfeld / Nutzungskonflikte

- Nutzungen im direkten Umfeld:
 - nördlich: Bahngleise, Wohnnutzungen
 - östlich: Friedhof, Wohnnutzungen
 - südlich: Wohnnutzungen, Sportanlage
 - westlich: Seniorenzentrum, Sportanlage

verkehrliche und weitere Infrastruktur

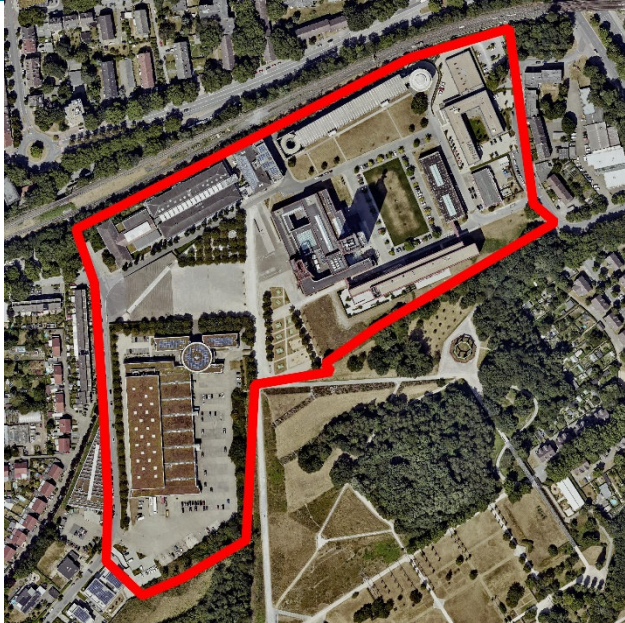
- Verkehrstechnisch ist das Gewerbegebiet aufgrund der Nähe zu zwei verschiedenen Autobahnen und einer Bundesstraße gut angebunden.
- Das Gebiet ist über die Horst-Gladbecker-Straße sowie die Straße Auf dem Schollbruch erschlossen. Das Gelände selbst ist u. a. aufgrund der überschaubaren Größe und der direkten Aneinanderreihung der Gewerbegrundstücke kaum öffentlich erschlossen.
- In den angrenzenden Straßen gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten am Straßenrand, wodurch das Parken im öffentlichen Raum gewährleistet wird.
- ÖPNV: Der Gewerbebereich ist durch verschiedene Bus- und Zughaltestellen, vor allem auf der Buerer Straße, sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.
- In den Erschließungsstraßen der Gebiete gibt es separate Fußwege, jedoch keine gesonderten Fahrradwege.
- Breitbandversorgung (2021): südöstlicher Teilbereich durchschnittliche (> 50–100 Mbit/s) bis gute (> 100–1000 Mbit/s) Versorgung, westlicher Teil bis zu sehr gute (> 1000 Mbit/s) Versorgung

Planungsrecht / städtebauliche Planungen

- Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022):
 - Regionalplan-Darstellung: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
 - FNP-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen und Hochwasserrisikogebiet
- Landschaftsplan: Standortbereiche außerhalb der Planungsräume
- Räumliches Strukturkonzept: Die Freiraumqualität und Begrünung des Standortes soll erhöht werden.
- Bebauungspläne: Aufstellungsbeschluss A 245 „Auf dem Schollbruch“

Preis /Reserven	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit
65 €/m², (Wohngebiet 180–185 €/m²) (Angabe Bodenrichtwert; BORIS.NRW) - Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind keine Flächenreserven vorhanden.	Die Grundstücke finden sich zumeist im Eigentum der ansässigen Unternehmen; städtische Grundstücke sind nicht vorhanden
Empfehlungen Verfolgter Standorttyp: klassisches Gewerbegebiet mit einer Gewerbehofstruktur	
- Der Gewerbebereich, der als „klassisches Gewerbegebiet“ klassifiziert wird, weist keinen besonderen Handlungsbedarf hinsichtlich seiner Funktionalität auf. - Die äußeren Grünstrukturen sollen erhalten, qualifiziert und erweitert werden, um Freiraumqualitäten und Grünverbindungen zu schaffen. - Vorhandene Potenziale für die Solarenergie, die durch großflächige Flachbauten bestehen, sind zur Förderung von ökologischen Aspekten auszunutzen.	

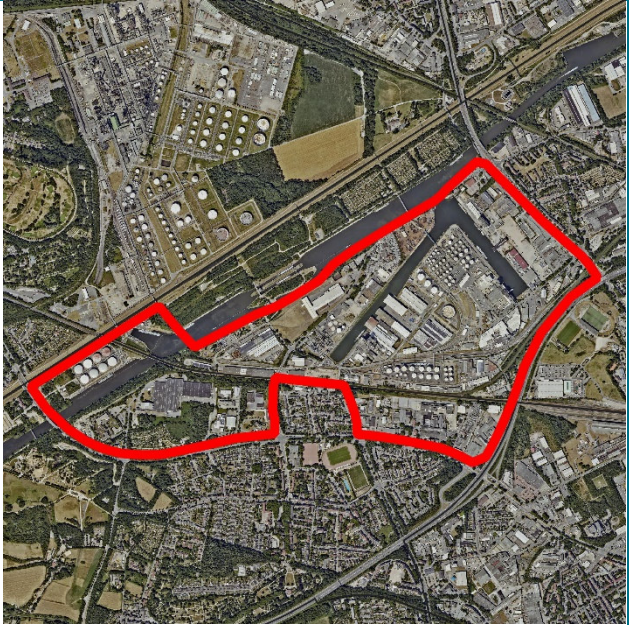


Gewerbebereich West 6 Gewerbepark Nordstern	
Gebietsgröße: Darstellung RFNP: Gewerbliche Baufläche (ASB)	11,1 ha 7,6 ha
Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 davon betriebsgebunden	0,3 ha 0,3 ha
Standortcharakterisierung	
- Der „Gewerbepark Nordstern“ ist ein ca. 11 ha großer Premiumstandort der Stadt Gelsenkirchen, welcher von Dienstleistungsbetrieben dominiert wird. Zusammen mit dem Landschaftspark Nordstern ist dieser im Rahmen der BUGA 1997 entstanden. - Standortprägend sind die Gebäude der ehemaligen Zeche „Nordstern“. Der Nordsternurm wird heute teilweise als Museum genutzt und bildet einen Teil der „Route der Industriekultur“. - Alleinstellungsmerkmal des Standortes ist der rd. 103 Meter hohe Nordsternurm, der aus großer Entfernung zu erkennen ist und als Aussichtsturm für touristische Zwecke dient. - Ebenfalls ist der im Süden liegende Nordsternpark ein charakteristisches Merkmal des Standortes, der nach Stilllegung der Zeche im Jahr 1993 angelegt wurde und heute einen regional bedeutsamen Freizeitbereich darstellt.	
Lage	Städtebau
- Der Gewerbebereich Gewerbepark Nordstern liegt im Stadtteil Horst im Westen von Gelsenkirchen. - Umschlossen wird das Gebiet von der Krane-feldstraße im Norden, der Straße Am Buga-park im Westen, der Straße An der Rennbahn im Osten sowie dem Nordsternpark im Süden. - Die südlich des Gebietes verlaufende BAB 42 kann über die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Heßler in 2–4 km erreicht werden (rd. 5–10 Fahrminuten); die nördlich liegende BAB 2 lässt sich am schnellsten über die B 224 erreichen (Entfernung: 3–4 km bzw. rd. 5–10 Fahrminuten).	- Die Revitalisierung des altindustriellen Standortes zu einem imagestarken Dienstleistungspark zeugt durch den Erhalt und die aufwendige Sanierung der denkmalgeschützten Bauelemente der Zeche Nordstern, die sich in die Umgebung einfügende Neubauten sowie durch den Erhalt von Grünelementen von hoher Aufenthaltsqualität und besonderem städtebaulichen Charakter. - Insbesondere der an die Emscher angrenzende Nordsternpark bietet Raum für Freizeit und Erholung. - Die Bebauungsstruktur wird von mehrstöckigen Bürogebäuden dominiert und von einer großflächigen Betriebshalle sowie einem vierstöckigen Parkhaus ergänzt. - Auf dem Gebiet ist gemäß Siedlungsflächenmonitoring 2023 die Freifläche vor dem Quartiersparkhaus als betriebliche Reservefläche (2, 0,3 ha) einzuordnen.

	▪ Weitere unbebaute Flächen werden für den Erhalt der freizeitbezogenen bzw. touristischen Aufenthaltsqualität sowie für Stellplätze bevorzugt. Im Rahmen der IGA 2027 wird der Kohlebunker im Nordsternpark zum Leuchtturmprojekt. Die Weiterentwicklung der Fläche erfolgt nach dem Fokus der Klimafolgenanpassung. ▪ Vorhandene Altlastenverdachtsflächen wurden im Rahmen eines Sanierungsplanes aufbereitet. Die ehemalige Zechennutzung erfordert weitere Untersuchungen des Bodens im Rahmen von Erdarbeiten.
	
Nutzungen und standortprägende Betriebe ▪ Dominierende Wirtschaftsfelder und standortprägende Betriebe (Auswahl): - Vivawest Wohnen GmbH, Gelsen-Net Kommunikationsgesellschaft, Müller-BBM GmbH-Niederlassung Gelsenkirchen, Tensquare GmbH - Kultur: Zeche Nordstern mit Aussichtsplattform und Dauerausstellung	Umfeld / Nutzungskonflikte ▪ Nutzungen im direkten Umfeld: - nördlich: Wohnnutzungen - östlich: Wohnnutzungen, Freiflächen, Kleingarten, Industriegebiet BP Horst - südlich: Nordsternpark, Rhein-Herne-Kanal - westlich: Wohnnutzungen
verkehrliche und weitere Infrastruktur ▪ Verkehrstechnisch ist das Gebiet aufgrund der Lage zwischen zwei Bundesautobahnen sowie der Nähe zu der Bundesstraße 224 gut angebunden. ▪ Im Nordosten besteht ein Parkhaus mit 540 PKW-Stellplätzen. Entlang des gesamten Gewerbegebietes sind zudem Parkmöglichkeiten am Straßenrand vorhanden, die das Parken im öffentlichen Raum ermöglichen. ▪ ÖPNV: Durch verschiedene Bushaltestellen um das Gebiet herum (Gelsenkirchen Nordsternpark, Gelsenkirchen Kranefeldstraße, Gelsen-	Planungsrecht / städtebauliche Planungen ▪ Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): - Regionalplan-Darstellung: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) - FNP-Darstellung: Größtenteils Gewerbliche Bauflächen, teilweise Hochwasserrisikogebiet, gemischte Bauflächen im Osten ▪ Landschaftsplan: Standortbereich liegt außerhalb der Planungsräume, der unmittelbar südlich angrenzende Nordsternpark befindet sich im Planungsraum 9 „Kanalzone“

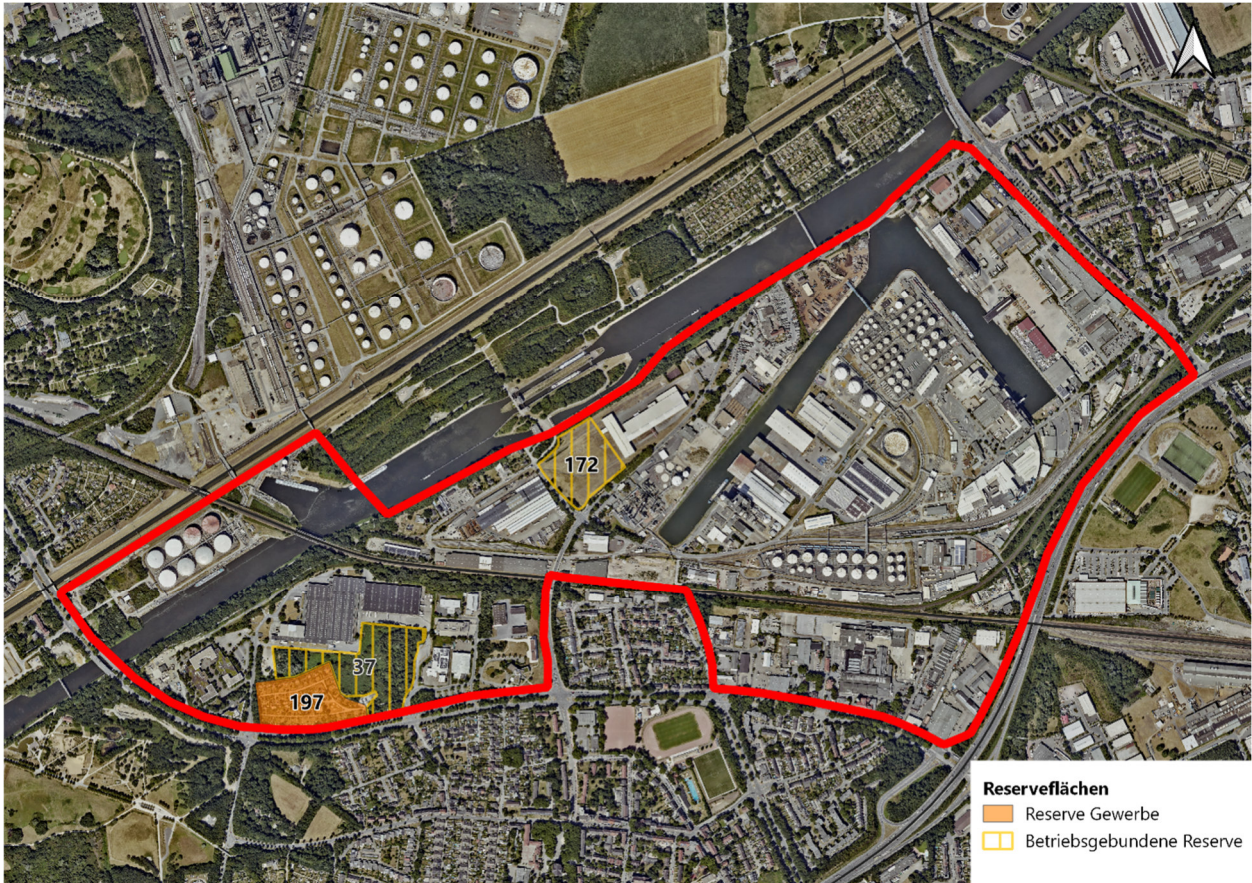
kirchen Krokuswinkel), die von mehreren Buslinien angefahren werden, ist das Gelände gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. - Der Gewerbebereich verfügt durchweg über gesonderte Fußwege; separate Fahrradwege gibt es weder auf dem Gelände des Gewerbebereiches noch auf den Erschließungsstraßen des Gebietes. - Haupteerschließungsstraßen des Gebietes sind die Straßen Am Bugapark, An der Rennbahn sowie die Fritz-Schupp-Straße. - Breitbandversorgung (2021): überwiegend gute (> 100–1000 Mbit/s), zum Teil sehr gute (> 1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden	- Handlungskarte Klimaanpassung: kleinere Bereiche als „Bereiche der stadtklimarelevanten Grün- und Freiräume“ - Räumliches Strukturkonzept: Das Gebiet der Zech Nordstern wird als „Starker Ort mit regionaler Strahlkraft“ eingestuft, der besonderen identitätsstiftenden Charakter besitzt. Seine Strahlkraft soll gefördert werden. Der Nordsternpark ist als „Ort des Wandels“ gekennzeichnet, der als Teil des Emscher-Kanal-Bandes aufgewertet werden soll. Zudem ist dieser als Premiumstandort zentraler Standort der Freiraumentwicklung. Als „Zukunftsgarten“ der IGA 2027 besteht Chance zu weiterer Attraktivitätssteigerung. - Bebauungspläne: rechtskräftige Bebauungspläne S 300.3 „Gewerbepark Nordstern, Landschaftspark Horst-Heßler u. Umgebung mit BUGA '97“, 1. Ä.-1. T., 2. T. „Gewerbe- und Wohnpark Nordstern und Insel“
Preis /Reserven 90 €/m², (Wohngebiet 180–185 €/m²) (Angabe Bodenrichtwert; BORIS.NRW) - Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 0,6 ha vorhanden.	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der NORDSTERNPARK Gesellschaft für Immobilienentwicklung und Liegenschaftsverwertung mbH (Tochtergesellschaft der Stadt Gelsenkirchen)
Empfehlungen Verfolgter Standorttyp: hochwertiger Büropark mit regionaler Ausstrahlung - Der Gewerbestandort ist als Büropark mit hohem städtebaulichen und anschließend freizeitlichen Wert zu charakterisieren. Die Bedeutung des Premiumstandortes als „Starker Ort / Ort des Wandels“ mit regionaler Bedeutung soll zukünftig als Arbeits-, Lern-, Freizeit- und Erholungsort gestärkt und in die Gesamtstadt eingebunden werden. - Eine Nachverdichtung unter Einbeziehung der zu mobilisierenden betriebsgebundenen Reserveflächen (2) ist bei Entwicklungsbedarf entsprechend des Gesamtkonzeptes des hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandortes anzustreben. Eine Aktivierung der Fläche 2 ist bei Herstellung besonderer städtebaulicher und architektonischer Akzente vorstellbar. - Weitere kleinere Entwicklungsflächen zwischen An der Rennbahn und Wallstraße sind mit Blick auf Schaffung einer attraktiven Entreesituation zu mobilisieren. - Durch die Förderung von Radverkehrsinfrastrukturen soll eine verbesserte Einbettung und Vernetzung des Gebiets in die Umgebung erreicht werden. Dies unterstützt u. a. die Öffnung des Standortes nach außen.	



Gewerbebereich Mitte 1 Stadthafen		Gebietsgröße: 195,7 ha Darstellung RFNP: Gewerbliche Baufläche (GIB) 164,4 ha
		Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 10,3 ha davon betriebsgebunden 6,9 ha
Standortcharakterisierung		
- Der Gewerbebereich „Stadthafen“ stellt mit einer Fläche von rd. 196 ha das zweitgrößte ausgewiesene Gewerbegebiet Gelsenkirchens dar, er weist jedoch nur vereinzelte Flächenpotenziale zur Weiterentwicklung auf. - Standortprägend sind Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, der Logistik sowie verschiedene Unternehmen des Stahlgroßhandels, welche von der Nähe zum Rhein-Herne-Kanal profitieren. - Die Lage am Rhein-Herne-Kanal und die Hafenanlagen, die als bedeutender Umschlagplatz u. a. für Mineralölprodukte und Massengüter dienen, sind bestimmende Merkmale des Standortes. Der Hafen hat auch Bedeutung als Umschlagplatz für Stückgüter und Maschinenteile. - Im Süden, durch die Bahntrasse getrennt, befindet sich ein vom Einzelhandel geprägter Bereich sowie ein ehemaliger Schlachthof.		
Lage		Städtebau
- Der Gewerbebereich Stadthafen liegt zum Großteil in dem Stadtteil Schalke-Nord und geht in den Stadtteil Hessler über. - Eingefasst wird das Gebiet im Süden / Südwesten von der BAB 42 sowie der Grothusstraße, im Norden vom Rhein-Herne-Kanal und im Osten von der Kurt-Schumacher-Straße. - Die im Süden verlaufende BAB 42 kann über die Anschlussstellen Gelsenkirchen-Zentrum sowie Gelsenkirchen-Schalke innerhalb von 1–2 km (rd. 4–8 Fahrminuten) erreicht werden.		- Das Hafenareal ist geprägt durch großflächige Parzellierungen. Die Funktion des Standortes als Binnenhafen steht deutlich im Vordergrund. Mit Ausnahme verschiedener Grün-Wasserelemente können kaum städtebauliche Qualitäten festgestellt werden. Die Prägung wird durch mehrere energieintensive mittelständische Betriebe unterstrichen. - Im südöstlichen Teil des Gebietes werden die Parzellierungen und Gebäudestrukturen durch die vorhandenen Nutzungen kleinteiliger. - Im südöstlichen Bereich befindet sich der Industriebau des ehemaligen Städtischen Schlachthofes aus dem Jahr 1910. - Vereinzelte Flächenreserven für Industrie oder Gewerbe bestehen gemäß Siedlungsflächenmonitoring 2023 in der betriebsgebundenen Reservefläche der WHG Walzstahl-Handelsgesellschaft (172, rd. 3 ha) sowie der ehemaligen Papierfabrik (37, rd. 4 ha). Nicht betriebsgebunden ist die

	Reservefläche in Form eines Kleingartens im städtischen Eigentum (197, rd. 3 ha). - Am Stadthafen liegen Altlastenverdachtsflächen vor. Im Bereich der Reservefläche 37 können Methanausgasungen auftreten. Im Rahmen von geplanten Erdbauarbeiten sind in diesen Bereichen weitere Bodenuntersuchungen erforderlich. - Die Initiative „Klimahafen Gelsenkirchen“ zielt mit verschiedenen Projekten auf die Transformation des Hafens in Richtung Klimaneutralität ab. - In diesem Rahmen wird ab 2024 das GetH2-Nucleus-Projekt beginnen, das grünen Wasserstoff aus regenerativen Quellen bereitstellt. Der Stadthafen soll an die grüne Wasserstoffinfrastruktur angebunden werden. Mehrere mittelständische energieintensive Betriebe arbeiten an Konzepten einer nachhaltigen Transformation. - Die Etablierung einer trimodalen Wasserstoff-tankstelle ist vorgesehen.
	
Nutzungen und standortprägende Betriebe - Dominierende Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe (Auswahl): - Produzierendes Gewerbe: Heinrich Schütt Stahl KG GmbH (Stahlhandel), Knapp Smart Solutions GmbH (Apostore) (Maschinenbau), Arsol Aromatics GmbH (Chemie) - Logistik: Hoyer Mineralöl Logistik, Siefert Spedition Schwertransporte GmbH - Großhandel: Sonepar Niederlassung Gelsenkirchen, Prünte GmbH & Co. - Einzelhandel: Lidl, Netto Marken Discount, Toys Store (Spielwaren), Verox Baumarkt - kleinstrukturierter Unternehmensbesatz im südlichen Abschnitt	Umfeld / Nutzungskonflikte - Nutzungen im direkten Umfeld: - nördlich: Emscher, Rhein-Herne-Kanal - östlich: Gewerbegebiet Alfred-Zingler-Straße - südlich: Wohnnutzungen, Sportflächen - westlich: Nordsternpark - Dem Räumlichen Strukturkonzept zufolge, kann das vom Hafenareal im Süden umschlossene Wohngebiet durch den Betrieb des produzierenden Gewerbes beeinträchtigt werden. Lärmimmissionen gehen insbesondere von zwei Betrieben im südlicheren Bereich aus, welche sich in einer Luftlinienentfernung zur nächsten Wohnbebauung von weniger als 300 m befinden.

verkehrliche und weitere Infrastruktur	Planungsrecht / städtebauliche Planungen
▪ Durch die nahegelegene BAB 42 und die schnell erreichbaren Autobahn-Kreuze (Kreuz Herne, Kreuz Essen Nord), über die man die BAB 43 sowie die BAB 2 (u. a. über die Kurt-Schumacher-Straße) in geringer Entfernung erreichen kann, ist das Gebiet verkehrstechnisch gut angebunden. ▪ Auf dem Gelände selbst gibt es verschiedene betriebszugehörige Parkplätze; an den Haupterschließungsstraßen befinden sich nur vereinzelte öffentliche Parkbuchten. ▪ ÖPNV: Um das Gebiet verteilt gibt es mehrere Bus- und Stadtbahnhaltestellen, die von mehreren Linien angefahren werden. ▪ Die Haupterschließungsstraßen des Gewerbebereiches (Grothusstraße, Uferstraße) verfügen über einen gesonderten Radweg. ▪ Breitbandversorgung (2021): überwiegend gute (> 100–1000 Mbit/s), bis sehr gute (1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden	▪ Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): - Regionalplan-Darstellung: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) - FNP-Darstellung: Gewerbliche Baufläche, zum Teil Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) ▪ Landschaftsplan: Standortbereich überschneidet den Planungsraum 9 „Kanalzone“ des Landschaftsplans im Bereich der Wasserfläche ▪ Handlungskarte Klimaanpassung: vereinzelte Flächen als "Bereiche der stadtklimarelevanten Grün- und Freiräume" ▪ Räumliches Strukturkonzept: Das bestehende Industriegebiet soll unter Aspekten der Umweltstandards, städtebaulicher Qualitäten sowie alternativer Mobilität qualifiziert werden. Maßgebliche Bedeutung hat die Initiative „Klimahafen“. ▪ Bebauungspläne: rechtskräftige Bebauungspläne S 79, 1. Ä. „Westlich Kurt-Schumacher-Str.“, S 141 „Rhein-Herne-Kanal / Uferstraße / Grothusstraße, S 436.1 „Schoppenkamp“, S 139 „Grothusstraße / Am Maibusch / Verlängerung der Hans-Böckler-Allee“, S 130 Grothusstraße / Overwegstraße; Aufstellungsbeschluss A 436 „Nördlich Grothusstraße / östlich Hackhorststraße“
Preis/Reserven	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit
▪ 85 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BO-RIS.NRW) ▪ Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 10,3 ha vorhanden.	▪ Die Grundstücke finden sich zumeist im Eigentum der ansässigen Unternehmen; städtische Grundstücke sind zum Teil vorhanden (197–Kleingärten).
Empfehlungen	
Verfolgter Standorttyp: Sonderstandort mit der Modellfunktion „Klimahafen“	
▪ Der Gewerbe- und Industriebereich ist als Sonderstandort zu klassifizieren und soll auch in Zukunft für hafengebundene Nutzungen priorisiert werden. Eine Entwicklung zum klassischen Gewerbegebiet wird im südöstlichen Bereich des Areals unterstützt. ▪ Mit dem Modellvorhaben Klimahafen fördert die Stadt Gelsenkirchen die Transformation der Wirtschaft in Richtung Klimaneutralität und sichert Standorte des energieintensiven Mittelstandes ab. ▪ Die Gewerbereserve (197, Dauerkleingärten) sowie die betriebsgebundenen Reserven (37, Industrie- und Gewerbefläche der Monowell GmbH; 172, WHG Walzstahl-Handels-gesellschaft mbH & Co.) gilt es langfristig und bedarfsgerecht zu aktivieren und für die Förderung des Klimahafens zu gewinnen. Dabei sind besondere Gegebenheiten wie Altlasten und Waldflächen zu berücksichtigen. ▪ Bei der Sicherung und Weiterentwicklung des Stadthafens sind städtebauliche Qualitäten, Klimaanpassungsmaßnahmen sowie alternative Mobilität zu fördern. Zudem ist die Nähe von erheblich störenden Betrieben zum Wohnen aufzulösen. Auf eine Lösung, welche den Betrieb der vorhandenen Unternehmen nicht einschränkt (z.B. über Emissionsschutzmaßnahmen) ist abzu zielen.	



Gewerbebereich Mitte 2 Alfred-Zingler-Straße	
Gebietsgröße: 32,3 ha Darstellung RFNP: Gewerbliche Baufläche (ASB) 5,9 ha Gewerbliche Baufläche (GIB) 21,6 ha	
Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 2,9 ha davon betriebsgebunden 2,9 ha	
Standortcharakterisierung	
- Bei dem Gewerbebereich „Alfred-Zingler-Straße“ handelt es sich um ein Gebiet mit einer Fläche von rd. 32 ha. Dieses ist charakterisiert durch die direkte Nachbarschaftslage zum Stadthafen sowie die Anbindung an den Rhein-Herne-Kanal. - Standortprägend ist die Papierfabrik Hamburger Rieger Gelsenkirchener GmbH am Rhein-Herne-Kanal. - Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist im Kreuzungsbereich Kurt-Schuhmacher-Straße / Alfred-Zingler-Straße etabliert.	
Lage	Städtebau
- Das Gewerbegebiet liegt im Stadtteil Schalke-Nord. - Eingefasst wird das Gebiet von der Kurt-Schuhmacher-Straße im Westen, dem Rhein-Herne-Kanal im Norden sowie teilweise von der Uechtingstraße im Osten. - Die südlich des Gebietes verlaufende BAB 42 lässt sich über die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Schalke in 1–2 km (rd. 4–8 Fahrminuten) erreichen.	- Der städtebauliche Charakter des Gebiets ist geprägt durch großflächige Gebäudeeinheiten mit direkter Lage am Rhein-Herne-Kanal. - Gemäß Siedlungsflächenmonitoring 2023 befindet sich eine betriebsgebundene Reserve auf dem Gelände der Papierfabrik der Hamburger Rieger GmbH (513, rd. 2,9 ha). - Im Bereich dieser Reservefläche zeigen Bodenuntersuchungen punktuelle Belastungen auf. Im Rahmen von geplanten Erdarbeiten ist das anfallende Aushubmaterial zu prüfen. - Das Gebiet weist einen hohen Erneuerungsbedarf der Verkehrswege auf. - Ein Radweg (R 10), der parallel zum Rhein-Herne-Kanal verläuft verschafft dem Gebiet eine gute regionale Anbindung für Radfahrerinnen und Radfahrer und Verbindungen mit Freiraumqualitäten.



Nutzungen und standortprägende Betriebe

- Dominierende Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe (Auswahl):
 - Produzierendes Gewerbe: Hamburger Rieger Gelsenkirchen GmbH & Co. KG
 - Stahlhandel: Carl Spaeter GmbH Oberhausen Rundrohrlager Gelsenkirchen
 - Logistik: Hubert Kläsener GmbH & Co. KG, Rhenus Retrans GmbH & Co. KG
 - Autohäuser: Automobile Basdorf
 - Einzelhandel: Aldi Nord

Umfeld / Nutzungskonflikte

- Nutzungen im direkten Umfeld:
 - nördlich: Emscher, Rhein-Herne-Kanal
 - östlich: Brachfläche ohne Bebauung, Wohnnutzungen
 - südlich: Gewerbegebiet Hochkampstraße
 - westlich: Stadthafen
- Dem Räumlichen Strukturkonzept zufolge ist das angrenzende Wohngebiet Immissionspotenzialen ausgesetzt, die durch das nahe gelegene produzierende Gewerbe und den Wirtschaftsverkehr entstehen.

verkehrliche und weitere Infrastruktur

- Verkehrstechnisch ist der Gewerbebereich durch die unmittelbare Lage an der BAB 42 gut an das Verkehrsnetz angebunden.
- Die Alfred-Zingler-Straße dient als Haupteerschließungsstraße des Gewerbegebietes, von ihr gehen andere Verbindungsstraßen aus, wodurch das Gelände infrastrukturell gut erschlossen ist.
- ÖPNV: Durch mehrere Bus- und Stadtbahnhaltestellen auf der Kurt-Schumacher-Straße (Stadthafen, In der Luchte) sowie der Alfred-Zingler-Straße (Freiligrathstraße) und der Nähe des Bahnhofes Gelsenkirchen Zoo ist der Gewerbebereich gut an das öffentliche Netz angeschlossen. Entlang des Rhein-Herne-Kanals bestehen zum Teil Bahnschienen mit Eisenbahnrecht.
- Entlang der Haupteerschließungsstraße (Alfred-Zingler-Straße) sowie den kleinen Verbindungsstraßen

Planungsrecht / städtebauliche Planungen

- Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022):
 - Regionalplan-Darstellung: nordöstlicher Teil Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), Rest allgemeiner Siedlungsgebiet (ASB)
 - FNP-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen, zum Teil als Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem)
- Landschaftsplan: außerhalb des Geltungsbereichs, unmittelbar östlich angrenzend befindet sich der Planungsraum 9 „Kanalzone“
- Handlungskarte Klimaanpassung: vereinzelte Flächen als "Bereiche der stadtklimarelevanten Grün- und Freiräume"
- Räumliches Strukturkonzept: Das bestehende Industriegebiet soll unter Aspekten der Umweltstandards, städtebaulicher Qualitäten sowie alternativer Mobilität qualifiziert und gesichert werden.

dungsstraßen gibt es zahlreiche öffentlich zugängliche Parkbuchten. ▪ Das gesamte Gelände ist mit separaten Fußwegen ausgestattet; gesonderte Radwege gibt es lediglich entlang der Alfred-Zingler-Straße. ▪ Breitbandversorgung (2021): überwiegend gute (> 100–1000 Mbit/s), bis sehr gute (1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden	▪ Bebauungspläne: rechtskräftige Bebauungspläne S 142 „Rhein-Herne-Kanal/ Uechtingstraße / Im Sundern“, S 230, 1. Ä. „Im Sundern“
Preis /Reserven	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit
▪ 75 €/m², (Wohngebiet 180–185 €/m²) (Angabe Bodenrichtwert; BORIS.NRW) ▪ Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 2,9 ha vorhanden.	▪ Die Grundstücke finden sich zumeist im Eigentum der ansässigen Unternehmen; städtische Grundstücke sind nicht vorhanden ▪ Vorkaufsrechtsatzung „Schalke-Nord / Bismarck / West“ in Lagebereichen südlich der Emscherstraße eingetragen (VKRS II, Ratsbeschluss vom 04.03.2021) für den Geltungsbereich des integrierten Entwicklungskonzeptes Schalke-Nord 2020
Empfehlungen	
Verfolgter Standorttyp: klassisches Gewerbegebiet	
▪ Der Gewerbestandort ist als klassisches Gewerbegebiet zu klassifizieren, das derzeit einen Schwerpunkt im Bereich produzierendem Gewerbe sowie Groß- und Einzelhandel besitzt. Vorhandene Großbetriebe sollen gesichert sowie freie Aktivierungs- bzw. Nachverdichtungsflächen mobilisiert werden. Dazu zählt die als betriebsgebundene Reserve zu klassifizierende Freifläche der Papierfabrik der Hamburger Rieger GmbH (513). ▪ Gleichzeitig sollen Qualitäten durch Mobilitäts-, Klimaanpassungsmaßnahmen und städtebauliche Aufwertungen hergestellt werden, die den klimatischen Austausch fördern und Vernetzungen mit der Umgebung stärken.	

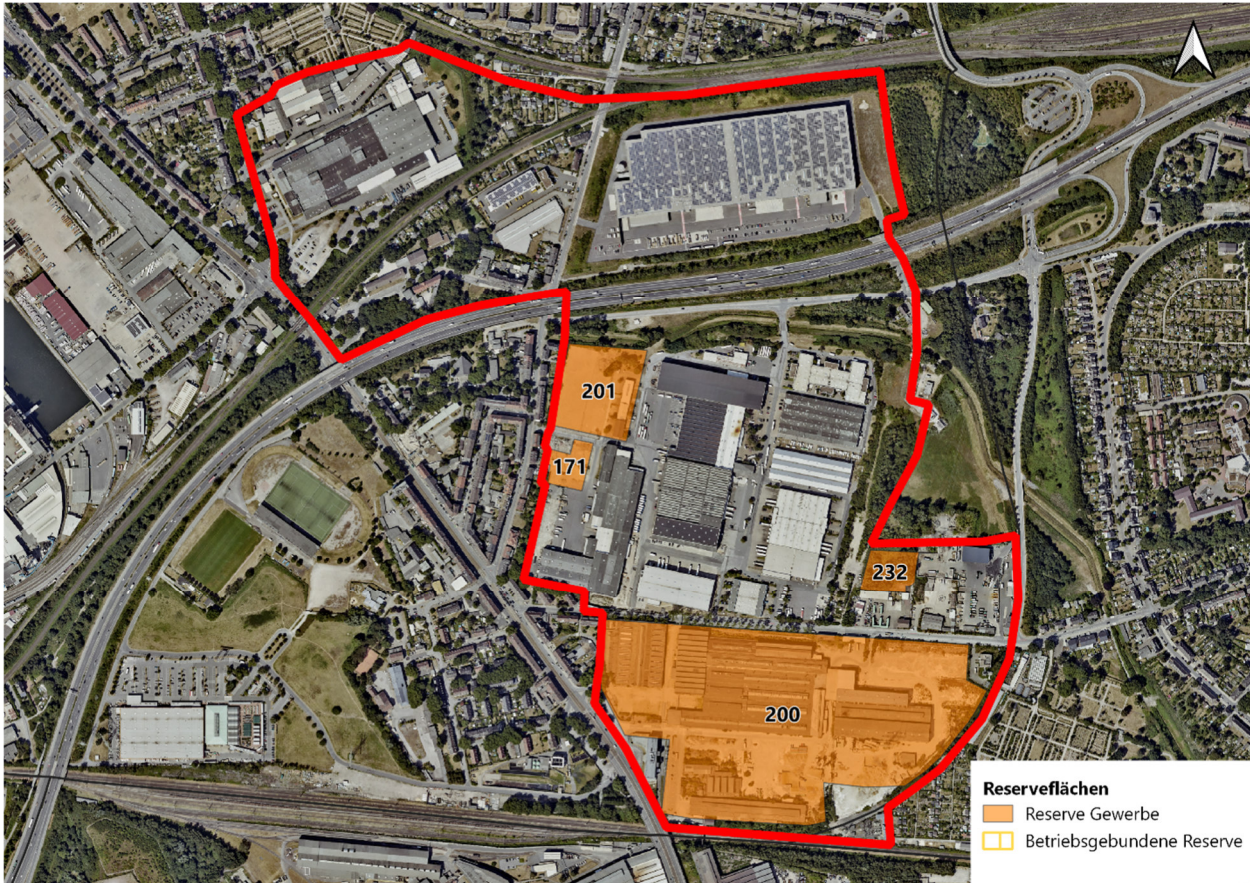


Gewerbebereich Mitte 3		Gebietsgröße:	78,3 ha
Hochkampstraße / Berliner Brücke		Darstellung RFNP:	
		Gewerbliche Baufläche (ASB)	10,1 ha
		Gewerbliche Baufläche (GIB)	51,3 ha
		Reserven gem. Siedlungsflächen-monitoring 2023	15,6 ha
Standortcharakterisierung			
- Der Gewerbebereich „Hochkampstraße / Berliner Brücke“ besteht aus einer Fläche von rd. 78 ha, die mehrere größere Betriebsflächen umfasst. - Standortprägend sind verschiedene großflächige Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, der Logistik sowie die weiträumige Brachfläche des ehemaligen Thyssenwerkes im südlichen Bereich, für das eine Neuordnung zu einem Gewerbepark ansteht. - Die BAB 42 teilt das Gebiet in einen kleineren, nördlichen Bereich und den im Süden gelegenen, größeren Teil des Gewerbebereiches.			
Lage		Städtebau	
- Der Gewerbebereich Hochkampstraße / Berliner Brücke liegt im Stadtteil Schalke-Nord, im Stadtbezirk Gelsenkirchen Mitte. - Eingegrenzt wird das Gebiet im Norden und Süden von Eisenbahnanlagen, im Westen von der Uechting- und der Kurt-Schumacher-Straße und im Westen von der Alfred-Zingler-Straße. - Die durch das Gebiet verlaufende BAB 42 lässt sich in 0,5–1 km (rd. 2–4 Fahrminuten) erreichen. Sie trennt zwei großflächige Gewerbelagen.		- Die Bebauungsstruktur des Gebietes, welche durch großflächige Betriebsgrößen mit Produktions- und Lagerhallen sowie Bereiche der Logistik geprägt ist, stellt einen in sich geschlossenen und recht isolierten Standort dar. Dieser weist unter anderem aufgrund kaum vorhandener Begrünung wenig ökologische oder städtebauliche Qualitäten auf. - Im südwestlichen Bereich befinden sich standortprägende Industriebauten unter Denkmalschutz, welche diesem Bereich einen besonderen Charakter verleihen. So stellen der ehemalige Bahnhof Schalke-Nord, das Verwaltungsgebäude und die 100 m lange Werkshalle aus dem Jahr 1915 des alten Thyssen-Drahtwerkes, erhaltenswerte Industriedenkmäler dar. - Der östlich des Pilkington-Geländes gelegene Teilbereich nördlich der BAB 42 ist aufgrund von größeren topographischen Unterschieden und	

	einem entstandenen Industriewald nicht als gewerbliche Reservepotenzialfläche einzustufen. - Die MLP Group verfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Gelsenkirchen die Revitalisierung des brachliegenden Thyssen-Geländes (200). Der südöstliche Standort soll zu einem innovativen und nachhaltigen Gewerbepark mit vielfältigen Nutzungen entwickelt werden (50 % Logistik, 50 % Produktion). Die Zielgruppen reichen vom verarbeitenden Gewerbe über lokale Handwerks- und Dienstleistungsbereiche bis zum E-Commerce-Handel und der Logistik. Bis 2025 soll die Inbetriebnahme des Businessparks beginnen. - Nicht in die Planung einbezogen ist die denkmalgeschützte Industriehalle zwischen der Hochkampstraße und der Straße Am Schalker Bahnhof. - Die Stadt Gelsenkirchen hat Teile des Plangebietes als Altlastenverdachtsflächen eingestuft. In den Bereichen der Reserveflächen liegen punktuelle Belastungen vor (u. a. Standort der ehemaligen Glasindustrie an der Uechtingstraße). Nachnutzungen erfordern weitere Bodenuntersuchungen sowie einen Sanierungsplan für das geplante Gewerbegebiet. - Gemäß Siedlungsflächenmonitoring 2023 bestehen vereinzelte Flächenpotenziale, u. a. (nord-)westlich des ehemaligen Standortes der Fa. Kueppers Solutions (171, 201).
	
Nutzungen und standortprägende Betriebe - Dominierende Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe (Auswahl): - Produzierendes Gewerbe: Pilkington Automotive Deutschland, gym80 International GmbH (Sportgeräteherstellung)	Umfeld / Nutzungskonflikte - Nutzungen im direkten Umfeld: - nördlich: Wohnnutzungen - östlich: Grün- und Freiflächen, Friedhof - südlich: Gewerbegebiet Schalke / Gewerkestraße

- Logistik: Finsterwalder Transport & Logistik GmbH, NTG Road GmbH, NTG Ebrex GmbH - Dienstleister: Amevida SE (Customer-Care-Dienstleistungen)	- westlich: Wohnnutzungen ▪ Gemäß Räumlichem Strukturkonzept können durch das unmittelbar angrenzende Wohngebiet im Westen Konfliktpotenziale mit den vorhandenen Betrieben entstehen.
Verkehrliche und weitere Infrastruktur	Planungsrecht / städtebauliche Planungen
▪ Die direkte Lage an der BAB 42 und der Autobahnauffahrt Gelsenkirchen-Schalke verschafft dem Gewerbegebiet eine sehr gute Anbindung an das Verkehrsnetz. ▪ Stellplatzflächen werden auf den Betriebsgebäuden bereitgestellt. ▪ ÖPNV: Verschiedene Bus- und Stadtbahnhaltestellen (Schalker Meile, Ernst-Kuzorra-Platz, Wiesmannstraße), die von verschiedenen Linien angefahren werden, sowie der nahegelegene Bahnhof Gelsenkirchen Zoo, machen das Gewerbegebiet Hochkampstraße zu einem gut angebundenen Standort. ▪ Das gesamte Gewerbegebiet ist mit separaten Bürgersteigen für Fußgängerinnen und Fußgänger ausgestattet; die Hochkampstraße verfügt über gesonderte Fahrradwege. ▪ Breitbandversorgung (2021): zum Teil durchschnittliche (> 50–100 Mbit/s), überwiegend sehr gute (> 1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden	▪ Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): – Regionalplan-Darstellung: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), im Nordosten allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche und im Nordwesten Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) – FNP-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen, getrennt durch Grünflächen, zum Teil als Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) ▪ Regionalplanentwurf RVR (Stand: Januar 2023): allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche entfallen ▪ Landschaftsplan: Standortbereich liegt außerhalb der Planungsräume des Landschaftsplans, unmittelbar östlich angrenzend befinden sich Ausgleichsflächen. ▪ Handlungskarte Klimaanpassung: nördlicher Bereich, entlang der Bahntrasse als „Bereiche der stadtklimarelevanten Grün- und Freiräume“, Bereiche mit höherer Überflutungsgefahr durch Starkregen ▪ Räumliches Strukturkonzept: Eine Vernetzung des Gebietes mit umliegenden Strukturen, u. a. mit dem Emscher Raum, ist zu fördern. Das Gebiet sollte zudem aufgewertet werden. ▪ Bebauungspläne: rechtskräftige Bebauungspläne S 226, 1. Ä. „Östlich Uechtingstraße“, S 207 „Westl. Uechtingstraße“; Aufstellungsbeschluss A 285 „Nördlich Hochkampstraße“, A 387, A 449 „Gewerbegebiet Berliner Brücke“. Der Bebauungsplan der ehemaligen Drahtseilfabrik zur Revitalisierung des südlichen Teilbereiches soll Mitte 2023 vorliegen. ▪ Der Bebauungsplan für den Bereich der ehemaligen Drahtseilfabrik mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den MLP Business Park Schalke zu schaffen, befindet sich zurzeit im Verfahren. Geplant sind rd. 30.000 m² Logistikflächen und rd. 30.000 m² Produktionsflächen.

Preis / Reserven	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit
70 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BO-RIS.NRW) - Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 15,6 ha vorhanden.	- Die Grundstücke finden sich zumeist im Eigentum der ansässigen Unternehmen; im städtischen Besitz ist die Reserve (232). - Vorkaufsrechtsatzung „Schalke-Nord / Bismarck / West“ in Lagebereichen südlich der Emscherstraße eingetragen (VKRS II, Ratsbeschluss vom 04.03.2021) für den Geltungsbereich des Integrierten Entwicklungskonzeptes Schalke-Nord 2020
Empfehlungen	
Verfolgter Standorttyp: <i>neuzuordnendes, klassisches Gewerbe- und Industriegebiet mit großem Flächenpotenzial auf dem ehemaligen Thyssen-Gelände</i>	
- Der Standort ist als klassische Agglomeration von Gewerbe- und Industriegebieten zu klassifizieren. Das Areal südlich der Hochkampstraße („Industriepark Berliner Brücke“ soll durch eine Revitalisierung zu einem nachhaltigen Gewerbepark mit Logistik-, Produktions- und Handelsbetrieben entwickelt werden. Dieser entsteht im Bereich des ehemaligen Thyssen-Geländes im Süden des Gebietes (200, rd. 13 ha). - Die weiteren gewerblichen Reserveflächen (171, 201, 232) sind für gewerbliche Nutzungen zu mobilisieren und in die Gesamtentwicklung miteinzubinden. Bei einer Neustrukturierung der westlich gelegenen Flächen sind nicht störende Betriebe zu präferieren, um bestehende Konfliktpotenziale mit den angrenzenden Wohnbereichen zu vermeiden. - Eine Inwertsetzung und Verdichtung der südwestlichen Fläche unter Einbeziehung der baukulturell bedeutsamen Gebäude mit geeigneten gewerblichen Bausteinen ist anzustreben. - Eine Entwicklung soll Verbindungen mit der Umgebung zulassen und mithilfe von Fuß- und Radwegen, Aufenthaltsqualitäten und ergänzende Nutzungen fördern.	



Gewerbebereich Mitte 4 Am Schalker Bahnhof		Gebietsgröße: 11,5 ha Darstellung RFNP: Gewerbliche Baufläche (ASB) 17,2 ha
		Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 2.9 ha davon betriebsgebunden 2,9 ha
Standortcharakterisierung		
- Bei dem Gewerbebereich „Am Schalker Bahnhof“ handelt es sich um eine rd. 12 ha große Fläche mit einem Baumarkt der Fa. Hornbach, der dort seit 2000 auf einer Teilfläche ansässig ist. - Prägend für den Standort ist vor allem die unmittelbare Lage an der BAB 42. - Ein Erkennungsmerkmal ist zudem das historische Bauwerk der Kampfbahn Glückauf sowie die namensgebende Lage am ehemaligen Bahnhof Gelsenkirchen Schalke.		
Lage		Städtebau
- Der Gewerbebereich Am Schalker Bahnhof liegt im Stadtteil Schalke-Nord und somit im Zentrum von Gelsenkirchen. - Umfasst wird das Gebiet von Eisenbahnanlagen im Süden, der BAB 42 im Westen, den Sportanlagen im Norden und dem angrenzenden Wohngebiet im Osten. - Die westlich des Gebietes laufende BAB 42 ist über die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Zentrum in 3–5 km zu erreichen (rd. 5–10 Fahrminuten); die östlich des Gebietes verlaufende B 227 liegt ebenfalls nur 3–5 km (rd. 5–10 Fahrminuten) entfernt.		- Der vorhandene Baumarkt prägt das städtebauliche Bild des Planbereichs. Der Standort umfasst großflächige betriebliche Gewerbereserven (204, 205), die unbebaute und begrünte Freiflächen darstellen. Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich die denkmalgeschützte Zuschauertribüne der Glückauf-Kampfbahn aus dem Jahr 1936, das Spielfeld mit Wall, die Laufbahn sowie eine Gedenkstätte. - Das Gebiet weist eine Altlastenverdachtsfläche auf. Bei geplanten Erdbauarbeiten sind weitere Bodenuntersuchungen erforderlich.



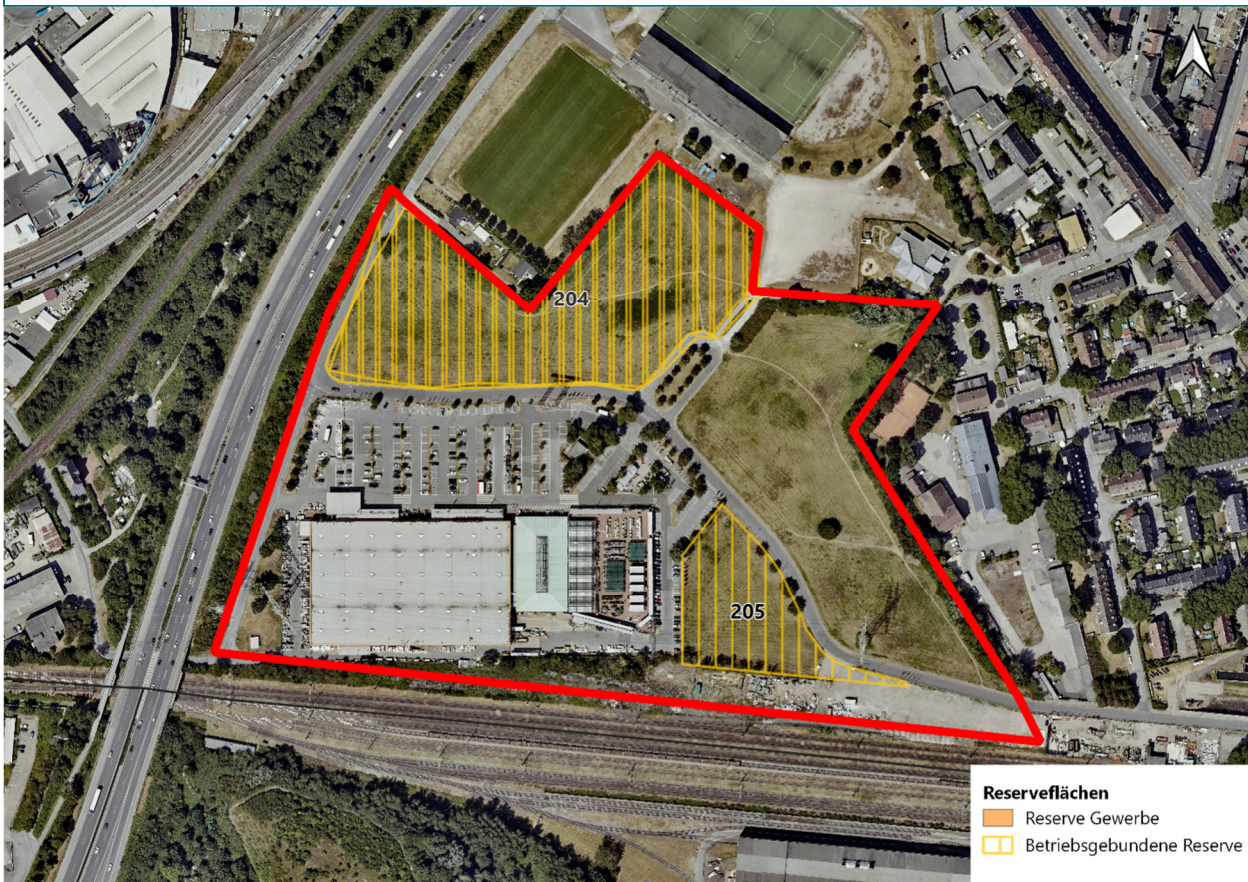
Nutzungen und standortprägende Betriebe	Umfeld / Nutzungskonflikte
▪ Dominiert wird der Gewerbebereich von einem großflächigen Baumarkt der Fa. Hornbach, dieser wird lediglich durch einen kleinen Motorradfachmarkt und eine gastronomische Nutzung ergänzt. ▪ Dominierende Nutzungen und standortprägende Betriebe: - Einzelhandel: Baumarkt der Fa. Hornbach	▪ Nutzungen im direkten Umfeld: - nördlich: Sportstätten - östlich: Wohnnutzung - südlich: Eisenbahnanlagen, Grün-/ Waldflächen, gewerbliche Nutzung - westlich: Autobahn ▪ Potenzielle Nutzungskonflikte bestehen im Osten aufgrund der dort vorhandenen Wohnbebauung.
verkehrliche und weitere Infrastruktur	Planungsrecht / städtebauliche Planungen
▪ Aufgrund der Nähe und schnellen Erreichbarkeit der BAB 42 im Westen sowie der B 227 im Osten ist der Gewerbestandort für den MIV sehr gut angebunden. ▪ ÖPNV: Durch mehrere Bus- und Straßenbahnhaltestellen (Ernst-Kuzorra-Platz, Schalker Meile, Berliner Brücke) ist das Gebiet gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. ▪ Das Gebiet wird aus dem Westen kommend von der Caubstraße und aus dem Osten von der Straße Am Schalker Bahnhof erschlossen. ▪ Das Betriebsgelände der Fa. Hornbach verfügt über einen großflächigen Parkplatz. ▪ Auf den Haupteinfahrungsstraßen sind Gehwege vorhanden; es gibt zwar keine separaten Radwege, jedoch sind die Erschließungsstraßen durch eine geringe Verkehrsfrequenz für Radfahrerinnen und Radfahrer gut befahrbar. ▪ Breitbandversorgung (2021): gute (> 100–1000 Mbit/s) bis sehr gute (> 1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden.	▪ Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): - Regionalplan-Darstellung: als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) - FNP-Darstellung: als Gewerbliche Bauflächen ▪ Landschaftsplan: Standort liegt außerhalb der Planungsräume ▪ Handlungskarte Klimaanpassung: nördlicher Teilbereich als „Bereiche der stadtklimarelevanten Grün- und Freiräume“ ▪ Räumliches Strukturkonzept: Der Gewerbestandort soll im Hinblick auf Klimaschutz und Umweltstandards, städtebauliche und architektonische Qualitäten sowie umweltfreundliche Mobilität weiterentwickelt werden. Über die Bauleitplanung sollen Konfliktpotenziale und Entwicklungshemmnisse aufgrund der Nähe von Gewerbe und Industrie zu Wohnbereichen vermindert bzw. aufgelöst werden. Der Standort der Glückaufkampfbahn soll als „Starker Ort mit lokaler Strahlkraft“ inszeniert werden. ▪ Bebauungspläne: rechtskräftige Bebauungspläne S 209, 1. Ä. und 2. Ä. „Östl. Caubstraße“; Entwurfsbeschluss E 209, 2. Ä. „Östl. Caubstraße“

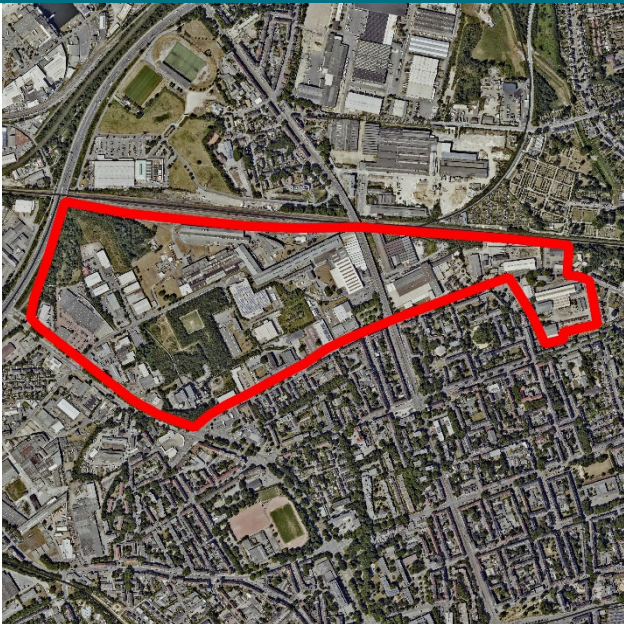
Preis /Reserven	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit
70 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BO-RIS.NRW) - Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 2,9 ha vorhanden.	Potenzialflächen befinden sich zum Teil im Besitz ansässiger Betriebe.

Empfehlungen

Verfolgter Standorttyp: klassisches Gewerbegebiet mit begrenzten Flächenreserven

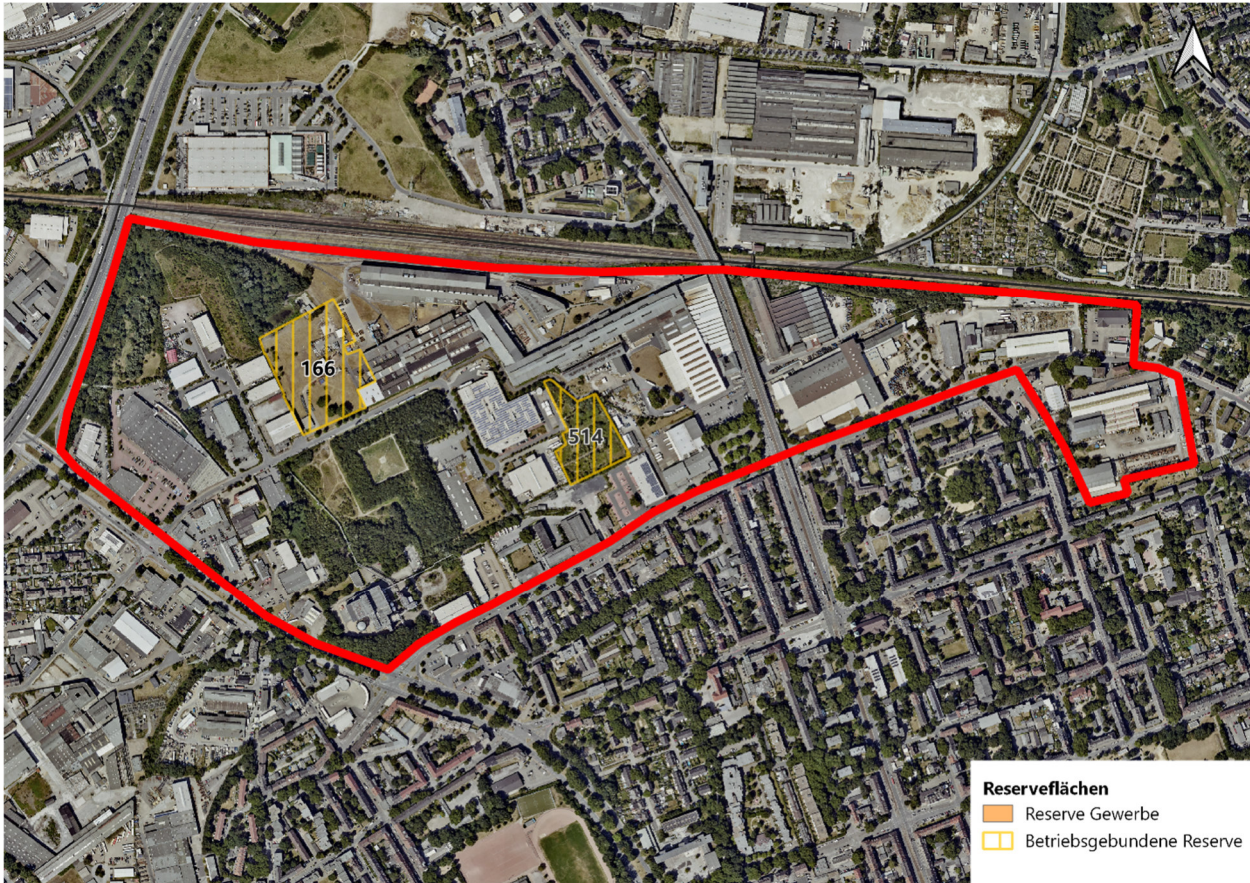
- Der Gewerbebereich Am Schalker Bahnhof gehört mit rd. 12 ha zu den kleineren gewerblichen Standorten im Stadtgebiet mit Flächenreserven in Form von zwei unbebauten Grundstücken (204, 205).
- Da es sich jedoch überwiegend um betriebsgebundene Reserven handelt, sind die Ansiedlungspotenziale begrenzt. Der Standort ist als **klassisches Gewerbegebiet mit begrenzten Flächenreserven** zu klassifizieren.
- Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem stark frequentierten Baumarkt besteht eine besondere Standorteignung für ergänzende, publikumsintensive Nutzungen (z.B. Waschstraße, Mietfirma für Baumaschinen etc.). Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept sind unabhängig von Sortiment großflächige Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.
- Bei der Entwicklung der freien Grundstücke sind die Nutzungen im Umfeld (historische Sportanlage in Form der Glückauf-Kampfbahn und Wohnbebauung) ebenso zu beachten wie Anforderungen des Klimaschutzes und andere Umweltstandards.



Gewerbebereich Mitte 5 Schalke / Magdeburger Straße	
Gebietsgröße: 66,0 ha Darstellung RFNP: Gewerbliche Baufläche (ASB) 3,1 ha Gewerbliche Baufläche (GIB) 58,5 ha Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 3,3 ha davon betriebsgebunden 3,3 ha	
Standortcharakterisierung - Bei dem Gewerbebereich „Schalke / Gewerkenstraße“ handelt es sich um ein 66 ha Gebiet im Zentrum des Stadtteils Schalke. - Standortprägend sind die Niederlassung von ThyssenKrupp Electrical Steel sowie verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe entlang der Gewerkenstraße und der Magdeburger Straße. - Erkennungsmerkmal für den Standort ist zum einen der aufragende Turm der Steag GmbH sowie das Landschaftsbauwerk „Pyramide Gelsenkirchen Schalke“, welche beide im Südwesten des Gebietes lokalisiert sind. - Ebenfalls im Gebiet befindet sich der Schalker Markt mit seiner besonderen historischen Bedeutung für die Geschichte des Vereins FC Schalke 04 bzw. als Nukleus die Stadtteilentwicklung.	
	
Lage - Der Gewerbebereich Schalke / Magdeburger Straße liegt im Stadtteil Schalke und gehört somit zum Stadtbezirk Mitte der Stadt Gelsenkirchen. - Eingegrenzt wird das Gebiet im Norden von Eisenbahnanlagen, im Süden von der Gewerkenstraße und der Magdeburger Straße, im Westen durch die BAB 42 sowie im Osten durch die Bismarckstraße. - Westlich grenzt das Gebiet an die BAB 42, welche über die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Zentrum in 0,5–2 km (rd. 2–4 Fahrminuten) erreicht werden kann; östlich grenzt die Bismarckstraße an die B 227, diese liegt in einer Entfernung von ca. 0,5–1 km (rd. 2–4 Fahrminuten).	Städtebau - Die Betriebsanlagen des ThyssenKrupp-Geländes prägen mit ihren langen rechteckigen Gebäudekörpern auf einem sehr ausgedehnten Gelände parallel zu den Gleisanlagen das Erscheinungsbild des Standortes in besonderem Maße. Insgesamt ist das Gebiet von ähnlichen, jedoch kleinteiligeren Gewerbebauten durchzogen. Aufgelockert wird der Standortbereich durch relativ große Grünstrukturen. - Das Areal gehört zum ehemaligen Gelände der Steinkohlezeche Consolidation (Schacht 1 / 6), wovon heute noch vereinzelte denkmalgeschützte Gebäude (u. a. Lohnhalle, Waschkaue) im Süden des Gebietes an der Gewerkenstraße sowie das RAG Landschaftsbauwerk der Pyramide zeugen, das von Industriegelände umgeben ist. - Das frühere gewerbliche und gesellschaftliche Zentrum des Stadtteils Schalke befindet sich ebenfalls im Gebiet: Der „Schalker Markt“ liegt aktuell jedoch in einer Randlage zur Wohnbebau-

	ung und stellt lediglich einen Betriebsparkplatz dar, der derzeit nicht genutzt wird. - Teile des Gewerbebereichs werden von der Stadt Gelsenkirchen als Altlastenverdachtsflächen eingestuft. Es können punktuelle Bodenbelastungen nachgewiesen werden, die im Rahmen von geplanten Erdbauarbeiten weitergehend zu untersuchen sind. - Reserven bestehen gemäß Siedlungsflächenmonitoring 2023 in einer größeren betrieblichen Flächenreserve der Firma ThyssenKrupp (166, rd. 2 ha) sowie einer frei verfügbaren Gewerbereservefläche südlich des ThyssenKrupp-Areals (514, rd. 1 ha).
	
Nutzungen und standortprägende Betriebe - Dominierende Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe (Auswahl): - Produzierendes Gewerbe: thyssenkrupp Electrical Steel GmbH (Vertrieb), Koczvara Vertriebs-GmbH (Herstellung Bodenbeläge), Optima Dämmstoffe GmbH, Phoenix Produktion GmbH (Großküchentechnik) - Einzelhandelsbetriebe: Lidl, Trinkgut Getränkemarkt Fettweis e. K., Fressnapf Gelsenkirchen - Bildung: DEKRA Akademie Gelsenkirchen	Umfeld / Nutzungskonflikte - Nutzungen im direkten Umfeld: - nördlich: Gewerbegebiet Hochkampstraße - östlich: Wohnnutzungen - südlich: Wohnnutzungen - westlich: BAB 42, Gewerbegebiet Stadthafen
verkehrliche und weitere Infrastruktur Durch die unmittelbare Nähe des Gewerbebereiches Schalke / Gewerkenstraße zur BAB 42 im Westen sowie der B 227 im Osten ist der	Planungsrecht / städtebauliche Planungen - Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): - Regionalplan-Darstellung: Größtenteils Bereiche für gewerbliche und industrielle

Standort infrastrukturell sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. - Das Gebiet wird durch die Kurt-Schumacher-Straße in einen östlichen und einen westlichen Bereich eingeteilt; HAUPTerschließungsstraßen des Gebietes sind die Grothusstraße, die Gewerkenstraße und die Magdeburger Straße. - ÖPNV: Entlang des Gebietes gibt es mehrere Bus- sowie Stadtbahnhaltestellen (Lockhofstraße, Gewerkenstraße, Schalker Markt, Magdeburger Straße, Bismarckstraße), die von verschiedenen Linien angefahren werden. - Der Gewerbebereich selbst, wie auch die HAUPTerschließungsstraßen, verfügen über ausreichende Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum (Parkbuchten am Straßenrand); zudem gibt es auf einzelnen Betriebsgeländen mehrere große Parkplätze. - In dem ganzen Gewerbegebiet sowie entlang der HAUPTerschließungsstraßen existieren keine gesonderten Radwege; dagegen sind auf dem Gelände durchweg separate Wege für Fußgängerinnen und Fußgänger vorhanden. - Breitbandversorgung (2021): gute (> 100–1000 Mbit/s) bis sehr gute (> 1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden	Nutzungen (GIB), am südlichen Rand Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) - FNP-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen - Landschaftsplan: Standort liegt außerhalb der Planungsräume, es befinden sich Kompensationsflächen in dem Gebiet. - Handlungskarte Klimaanpassung: vereinzelte Flächen im westlichen Teilbereich als "Bereiche der stadtklimarelevanten Grün- und Freiräume", Bereiche mit höherer Überflutungsgefährdung durch Starkregen - Räumliches Strukturkonzept: Das bestehende Industriegebiet soll unter Aspekten der Umweltstandards sowie städtebaulicher Qualitäten qualifiziert werden. Im Westen befindet sich ein Standort für großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. - Einzelhandelskonzept: Im Einzelhandelskonzept wird der an der Gewerkenstraße befindliche Lidl-Markt sowie die angrenzende Halle in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. - Bebauungspläne: rechtskräftige Bebauungspläne S 203, 2. Ä.–1. T., 2. T. „Lockhofstraße“, S 324.1 „Ehemaliges Bergwerk Consolidation 1/6 und Umfeld“, S 130 „Grothusstraße / Overwegstraße“
Preis / Reserven 70 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BO-RIS.NRW) - Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 3,3 ha vorhanden.	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit Die Grundstücke finden sich zumeist im Eigentum der ansässigen Unternehmen; städtische Grundstücke sind nicht vorhanden
Empfehlungen Verfolgter Standorttyp: Klassisches Gewerbegebiet und Industriegebiet mit besonderem identitätsstiftenden Charakter - Der Gewerbe- und Industriebereich ist als klassisches Gewerbe- und Industriegebiet zu sichern und unter Berücksichtigung der besonderen Identität weiterzuentwickeln. - Die südlich des thyssenkrupp Geländes gelegene Freifläche ist als betriebsgebundene Reserve des angrenzenden Baustoffhandels einzuordnen und in den Bestand mitaufzunehmen (514). - Zukünftig ist eine städtebauliche und ökologische Qualifizierung anzustreben, insbesondere durch Mobilitäts-, Klimaanpassungsmaßnahmen und städtebauliche und architektonische Aufwertungen. Dadurch sollten unter anderem Vernetzungen mit dem südlich angrenzenden Wohngebiet gestärkt werden.	



Gewerbebereich Mitte 6 Wilhelminenstraße		Gebietsgröße: 48,4 ha Darstellung RFNP: Gewerbliche Baufläche (ASB) 28,4 ha
		Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 7,6 ha
Standortcharakterisierung		
- Bei dem Gewerbebereich „Wilhelminenstraße“ handelt es sich um ein Gebiet mit einer Fläche von rd. 48 ha, das u. a. durch das Areal des ehemaligen Armaturen Herstellers Seppelfricke geprägt wird. - Standortprägend sind neben dem Gelände der früheren Firma Seppelfricke mehrere Einzelhandelsbetrieben im Bereich der Haldenstraße; ergänzt werden diese von einzelnen Dienstleistungsbetrieben und kleingewerblichen Nutzungen. - Mit der Schließung der Firmen Seppelfricke und Küppersbusch steht der gesamte Gewerbebestandort vor einer weitergehenden Umstrukturierung. - Erkennungsmerkmale des Gewerbegebietes ist die direkte Lage an der BAB 42 (Autobahnauffahrt Gelsenkirchen Zentrum). - Mit der Kleinkunsthöhle „Wohnzimmer“ und dem Veranstaltungsort „Kaue“ befinden sich in historischen Industrieobjekten zwei Kultureinrichtungen im Gebiet.		
Lage		Städtebau
- Der Gewerbebereich Wilhelminenstraße liegt größtenteils im Stadtteil Schalke, lediglich ein kleiner Teil des Gebietes im Südwesten geht in den Stadtteil Feldmark über. - Eingefasst wird das Gebiet im Nordwesten von der BAB 42, im Nordosten von der Grothusstraße sowie der Hans-Böckler-Allee im Westen / Südwesten. - Die unmittelbar an das Gebiet angrenzende BAB 42 lässt sich über die Autobahnauffahrt Gelsenkirchen-Zentrum in 0,5–1 km erreichen (rd. 2–4 Fahrminuten).		- Städtebaulich prägt das ausgedehnte ehemalige Betriebsgelände der Seppelfricke GmbH maßgeblich den Standort. Eine Nachfolgenutzung steht derzeit noch aus. - Das Gewerbeareal macht einen städtebaulich ungeordneten Eindruck. Dies lässt sich unter anderem darauf zurückzuführen, dass das standortprägende und bis zur Schließung zentral im Gebiet gelegene Unternehmen Seppelfricke bereits seit 1925 hier war und sukzessive eine Vielzahl von Gewerbehallen errichtet wurde. - Aus der Schließung des Unternehmens Seppelfricke ergeben sich hohe immobilienwirtschaftliche Anforderungen an ein Nachfolgekonzept, gleichzeitig bietet sie für das Gebiet die Chance zur grundlegenden Neuordnung. - Im Gewerbebereich können Altlastenverdachtsflächen nachgewiesen werden, wodurch sich das

Erfordernis für einen Rahmensanierungsplan ergibt.

- Der Straßenraum des Gebiets ist weitestgehend sanierungsbedürftig.
- Die Bebauungsstruktur des Gewerbegebietes ist bis auf vereinzelte Betriebe des produzierenden Gewerbes sowie des Groß- und Einzelhandels von kleinteiligeren Gebäudestrukturen geprägt.
- Im nordwestlichen Teilbereich zeichnet sich das Gebiet zudem durch Mischstrukturen aus. An dieser Stelle werden kleinteilige Wohngebäude mit gewerblichen und Einzelhandelsstrukturen vermischt. Dieser Wohnungsbestand zeigt erhöhte Leerstandszahlen auf.



Nutzungen und standortprägende Betriebe

- Dominierende Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe (Auswahl):
 - Bis zur Schließung 2020: Seppelfricke Armaturen GmbH (Armaturenbau) und Küppersbusch Großküchentechnik
 - Vielzahl von kleineren und mittleren Betrieben des Verarbeitenden Gewerbes (u. a. Karl Kremer GmbH (Fensterbau))
 - Mehrere Betriebe des Kfz-Gewerbes
 - Einzelhandel: Aldi Nord, Lidl, Rewe, Jysk

Umfeld / Nutzungskonflikte

- Nutzungen im direkten Umfeld:
 - nördlich: Gewerbegebiet Schalke / Gewerkestraße
 - östlich: Wohnnutzungen
 - südlich: Wohnnutzungen, Kleingärten
 - westlich: Wohnnutzungen
- Gemäß Räumlichem Strukturkonzept können durch die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete Nutzungskonflikte mit den Betrieben des verarbeitenden Gewerbes entstehen.

verkehrliche und weitere Infrastruktur	Planungsrecht / städtebauliche Planungen
▪ Die unmittelbare Lage an der BAB 42 macht das Gebiet zu einem verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Standort. ▪ Als Haupteerschließungsstraßen dienen die Grothusstraße im Osten sowie die Hans-Böckler-Allee im Westen. Die innere Erschließung erfolgt über die Haldenstraße sowie die Lockhofstraße. ▪ Auf dem Gelände gibt es in Form von Parkbuchten am Straßenrand ausreichend öffentlichen Parkraum; daneben sind noch mehrere betriebszugehörige Parkplätze in dem Gewerbegebiet zu finden. ▪ ÖPNV: Das Gebiet ist durch mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Erreichbarkeit (Haldenstraße, Küppersbuschstraße, Lockhofstraße, Herzogstraße) gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden; ebenfalls befindet sich in fußläufiger Entfernung (≈ 10 Min.) eine Straßenbahnhaltestelle (Hans-Böckler-Allee). ▪ Die beiden Haupteerschließungsstraßen (Hans-Böckler-Allee, Grothusstraße) sind mit gesonderten Fuß- sowie Radwegen ausgestattet. Das Gebiet an sich verfügt größtenteils nur über gesonderte Gehwege, gesonderte Radwege fehlen. ▪ Breitbandversorgung (2021): gute (> 100–1000 Mbit/s) bis sehr gute (> 1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden	▪ Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): – Regionalplan-Darstellung: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) – FNP-Darstellung: zentraler und südlicher Bereich als Gewerbliche Bauflächen; nordöstlicher Bereich als Gemischte Bauflächen ▪ Landschaftsplan: Standortbereich liegt außerhalb der Planungsräume des Landschaftsplans, angrenzend an den südwestlichsten Bereich befindet sich Planungszone 10 „Heßler / Feldmark / Rotthausen“ ▪ Handlungskarte Klimaanpassung: vereinzelte Flächen im westlichen Teilbereich als „Bereiche der stadtklimarelevanten Grün- und Freiräume“, Bereiche mit höherer Überflutungsgefahr durch Starkregen ▪ Räumliches Strukturkonzept: Der nördliche Abschnitt mit einer stärkeren Wohnfunktion ist als Transformationsgebiet zur städtebaulichen Aufwertung gekennzeichnet. Einem Teil im Osten des Gewerbebereichs soll unter Aspekten der Funktionalität und Gestaltung besondere Aufmerksamkeit zukommen und ist gleichzeitig Standort für den großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Der Süden soll vor dem Hintergrund der vorhandenen Kultur- und Veranstaltungseinrichtungen als „Starker Ort mit lokaler Strahlkraft“ hervorgehoben werden. ▪ Einzelhandelskonzept: Der im Süden des Plangebiets an der Wilhelminenstraße gelegene REWE-Supermarkt wird als solitärer integrierter Nahversorgungsstandort klassifiziert. ▪ Bebauungspläne: rechtskräftige Bebauungspläne S 130 „Grothusstraße / Overwegstraße“, S 123 „Östl. der Hans-Böckler-Allee“, S 162 „Verlängerung Hans-Böckler-Allee“; Aufstellungsbeschluss A 130, 1. Ä., 2. Ä., A 326 „Nördl. Haldenstraße“, A 453 „Südlich Haldenstraße“, A 425 „Westlich Tannenbergstraße“, A 456 „Wilhelminenstraße / nördlich Küppersbuschstraße“
Preis / Reserven	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit
▪ 70 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BORIS.NRW) ▪ Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 7,6 ha vorhanden.	▪ Die Grundstücke finden sich im Eigentum der ansässigen Unternehmen. Das ehemalige Sepelfricke-Gelände steht vor einer Veräußerung; städtische Grundstücke sind nicht vorhanden.

Empfehlungen

Verfolgter Standorttyp: Klassisches Gewerbegebiet und Industriegebiet mit größerem Neuordnungsbedarf

- Das altindustrielle Gebiet ist als klassisches Gewerbe- und Industriegebiet zu klassifizieren, das durch die Schließung der Fa. Seppelfricke einen **hohen Handlungsbedarf für eine Neuorientierung und zukunftsfähige Weiterentwicklung** des Standorts aufweist.
- Der Gewerbebereich der ehemals ansässigen Firma Seppelfricke an der Haldenstraße (515, rd. 6 ha) sowie die im Süden anschließende Fläche (516, rd. 2 ha) werden als gewerbliche Reserven identifiziert und in den Bestand an Gewerbeflächen mitaufgenommen.
- Eine geeignete gewerbliche Nachnutzung des Seppelfricke-Areals ist anzustreben. Für das Areal ist eine kleinteilige bauliche Entwicklung mit keinem bzw. nur einem geringen Anteil an Logistik vorzusehen. Das Areal steht zudem nicht für eine Einzelhandelsentwicklung zur Verfügung (s. B-Planverfahren 456).
- Wichtige Voraussetzung für die Entwicklung des „Seppelfrickeareals“ ist die Minimierung von Konflikten aufgrund der komplexen Gemengelage bzw. der nebeneinander bestehenden Nutzungsarten sowie die Befassung mit den Themen Altlasten und verkehrliche Erschließung.
- Dafür müssen notwendige Voraussetzungen geschaffen werden (Sanierung und Eigentümerverhandlung). Im Zusammenhang einer Neuentwicklung der Betriebsfläche ist eine **städtebauliche Ordnung** des gesamten Gewerbebereichs herzustellen. Dabei wird eine Einbeziehung des östlich gelegenen Areals an der Herzogstraße angestrebt.
- Um dies zu erreichen ist eine neue **innere Erschließung** anzulegen sowie eine **Öffnung des Gebietes** nach außen zu prüfen.



Gewerbebereich Mitte 7 Stadtquartier Graf Bismarck

Gebietsgröße:	11,5 ha
Darstellung RFNP:	
Gewerbliche Baufläche (ASB)	8,5 ha
Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023	1,5 ha

Standortcharakterisierung

- Das gesamte Quartier „Graf Bismarck“ (rd. 45 ha) wird vom Räumlichen Strukturkonzept als Premiumstandort ausgewiesen; im Steckbrief wird nur der westliche, rein gewerblich genutzte Bereich erfasst, der durch einen hohen Anteil von Dienstleistungsunternehmen geprägt ist. Östlich davon wird das Gebiet durch attraktive Wohnsiedlungsbereiche mit ergänzenden Dienstleistungsnutzungen geprägt.
- Ziel der gesamten Gebietsentwicklung ist ein neuer Stadtteil mit der Kombination von Wohnen und Arbeiten sowie einem hohen Freizeitwert. Er gliedert sich in verschiedene Viertel mit unterschiedlichen Bautypen und Nutzungen.
- Besonderes Merkmal dieses Standortes ist vor allem die unmittelbare Lage am Rhein-Herne-Kanal sowie die Verfügbarkeit eines Hafens mit eigener Promenade.
- Die am Rhein-Herne-Kanal gelegenen gemischten Bauflächen sind vermarktet und stehen nicht mehr als Potenzialflächen zur Verfügung.



Lage

- Der Gewerbebereich Graf Bismarck gehört dem Stadtteil Bismarck an, welcher südöstlich des Zentrums von Gelsenkirchen liegt.
- Eingefasst wird das Gebiet vom Rhein-Herne-Kanal im Norden, der B 227 im Osten und vom Naturpark Graf Bismarck im Süden.
- Die südlich des Gebietes verlaufende BAB 42 kann über die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Schalke in 0,5–1,5 km (rd. 2–4 Fahrminuten) erreicht werden; die im Osten angrenzende B 227 lässt sich über die durch das Gebiet führende Johannes-Rau-Allee in 0,5–1 km (rd. 1–2 Fahrminuten) erreichen.

Städtebau

- Das Gebiet zeichnet sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität aus, die durch die Verzahnung von verschiedenen Funktionen und der Nähe zu Wasser- und Grünflächen entsteht. Es befindet sich zudem eine schützenswerte Allee im Plangebiet.
- Die Dichte der gewerblichen Bebauung ist im Hafenbereich mit drei Geschossen höher. Richtung Süden weisen die Bauten größere Grundflächen sowie ein bis zwei Geschosse auf.
- Lediglich das unbebaute Grundstück 517 (1,5 ha) kann als verfügbare Gewerbereserven eingestuft werden. Alle anderen Grundstücke des Gewerbebereichs wurden bereits durch NRW.URBAN vermarktet.



Nutzungen und standortprägende Betriebe

- Die Gebäude direkt am Hafen werden vor allem durch Mischnutzungen geprägt (mehrgeschos-
sige Gebäude mit Geschäften, Büros und Woh-
nungen).
- Dominierende Wirtschaftszweige und standort-
prägende Betriebe (Auswahl):
 - Dienstleistungen: Stölting Service Group,
Hunkemöller B.V. & Co. KG Office (Ver-
waltung), Doetsch GmbH (Brandschutz),
Derksen Lichttechnik GmbH
 - Produzierendes Gewerbe: Kaldunski +
Löhr GmbH (Garagentorherstellung),
Nema GmbH (Feinblech und Industrieiso-
lierungen)
 - Gastronomie: Purino, M One, Ruhrkind

Umfeld / Nutzungskonflikte

- Nutzungen im direkten Umfeld:
 - nördlich: Emscher, Rhein-Herne-Kanal
 - östlich: Wohnnutzungen, Zoom Erlebniswelt
 - südlich: Brachfläche bzw. Naturpark Graf Bis-
marck
 - westlich: Brachfläche

verkehrliche und weitere Infrastruktur

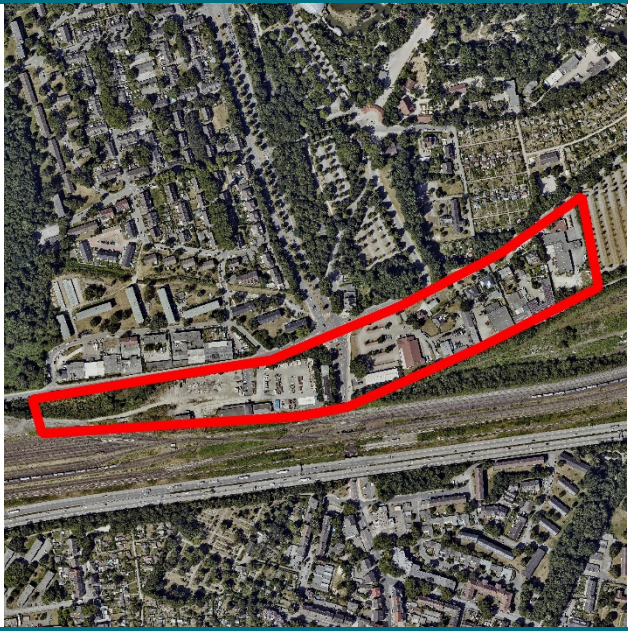
- Die direkte Lage an der BAB 42 und der B 227
verschaffen dem Standort einen verkehrstech-
nisch sehr guten Ausgangspunkt. In weiterer
Entfernung liegen ebenso Anschlüsse an die
BAB 2, 40 und 52.
- Als Haupteinfahrungsstraße dient die Johan-
nes-Rau-Allee, da sie von West nach Ost voll-
ständig durch das Gebiet verläuft; das Gewer-
begebiet ist infrastrukturell rasterförmig mit
verschiedenen Anliegerstraßen gut erschlossen.
- ÖPNV: Es befinden sich mehrere Bushaltestel-
len direkt auf der Johannes-Rau-Allee (Ham-
burger Straße, Stader Weg, Lübecker Straße)
oder der B 227 (Johannes-Rau-Allee, ZOOM-Er-
lebniswelt). Die Anbindung an den öffentlichen

Planungsrecht / städtebauliche Planungen

- Regionaler Flächennutzungsplan der Städtere-
gion Ruhr (Stand: Januar 2022):
 - Regionalplan-Darstellung: Allgemeine
Siedlungsbereiche (ASB)
 - FNP-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen;
südlicher Bereich als Gemischte Bauflächen;
nördlich: als Hochwasserrisikogebiet (HQ
extrem)
- Landschaftsplan: Standortbereich liegt in
Planungsraum 9 „Kanalzone“ im Änderungsbe-
reich 4
- Handlungskarte Klimaanpassung: nördlicher
und östlicher Teil als „Bereiche der stadtklimare-
levanten Grün- und Freiräume“
- Räumliches Strukturkonzept: Der Raum am Em-
scher-Kanal-Band soll als Freizeit- und Erlebnis-

Nahverkehr wurde durch Einbindung einer Buslinie optimiert. - Im gesamten Gewerbegebiet gibt es durchweg separate Parkplätze oder Parkbuchten am Straßenrand, wodurch genug öffentlicher Parkraum vorhanden ist. - Ebenfalls verfügt fast der gesamte Bereich, vor allem die Haupteinfahrungsstraßen, über gesonderte Fuß- und Radwege. - Breitbandversorgung (2021): sehr gute (> 1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden	raum sowie als Premiumstandort für Freiraumqualifizierung und als Wirtschaftsstandort attraktiviert. Zudem soll der klimatische Austausch und die Vernetzung gestärkt werden. Bebauungspläne: rechtskräftiger Bebauungsplan 214.1 „Ehemaliges Kraftwerksgelände Graf Bismarck“
Preis / Reserven	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit
170 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BORIS.NRW) - Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 1,5 ha vorhanden.	Als Treuhänderin des Landes Nordrhein-Westfalen vermarktet NRW.URBAN die noch vorhandenen Reserveflächen.
Empfehlungen Verfolgter Standorttyp: Urbaner Standort mit attraktiver Mischung von Wohnen und Arbeiten in Form verschiedener Viertel.	
- Der Standort bildet einen urbanen Standort mit hohen Qualitäten für Arbeits-, Wohn- und Freizeitnutzungen. - Die bereits weit fortgeschrittene Entwicklung des neuen Stadtteils Graf Bismarck ist auf Grundlage des vorhandenen städtebaulichen Konzeptes fortzusetzen. Hierbei ergänzen sich der im Westen gelegene gewerblich geprägte Bereich mit dem von Wohnen bzw. gemischten Nutzungen bestimmten mittleren und östlichen Bereich. - Das südlich gelegene gewerbliche Baufenster (517) ist noch für eine gewerbliche Entwicklung aufzubereiten (eine Ergänzung zum Sanierungsplan liegt bereits vor) und steht dann für an den Standort angepasste gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Die davon östlich gelegenen Freiflächen außerhalb des Betrachtungsraums des Steckbriefs sind dem Wohnen vorbehalten.	



Gewerbebereich Mitte 8 Gelsenkirchen Zoo		Gebietsgröße: 8,4 ha Darstellung RFNP: Gewerbliche Baufläche (ASB) 7,9 ha
Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023		0 ha
Standortcharakterisierung		
- Der Gewerbebereich „Gelsenkirchen Zoo“ bildet ein ca. 8 ha großes Gebiet nördlich der umfangreichen Bahnanlagen, die den Stadtteil Bismarck von Westen nach Osten durchziehen, darunter fallen der heutige DB-Haltepunkt Gelsenkirchen Zoo und das ehemalige Bahnbetriebswerk Gelsenkirchen-Bismarck. - Das Gebiet setzt sich aus einer westlich der Münsterstraße gelegenen bahnaffinen Gewerbefläche und einem östlichen, vollständig genutzten kleingewerblichen Abschnitt mit Ergänzungen durch Wohnen und Einzelhandel zusammen.		
Lage		Städtebau
- Der Gewerbebereich Gelsenkirchen Zoo liegt im Stadtteil Bismarck im Südosten der Stadt Gelsenkirchen. - Eingefasst wird das Gebiet im Süden von den Eisenbahnanlagen, im Norden von der Parallel- bzw. Grimbergstraße und im Osten von einem Parkplatz der Zoom Erlebniswelt. - Die südlich hinter den Eisenbahnschienen verlaufende BAB 42 lässt sich über die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Bismarck im Osten in 1–2 km (rd. 2–4 Fahrminuten) oder die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Schalke im Westen in 1–2 km (rd. 2–4 Fahrminuten) erreichen; die zentral durch das Gebiet laufende B 227 lässt sich in 0,25–0,5 km (rd. 1–2 Min. Fahrminuten) erreichen.		- Eine kleinteilige Mischung von Wohnen und Gewerbe prägt die städtebauliche Struktur des Gebietes. Die verschiedenen Nutzungen grenzen direkt aneinander und befinden sich zum Teil auf denselben Grundstücken. Die kleinen Betriebseinheiten des Gewerbes schirmen die Wohnbebauung vor Lärmbeeinträchtigungen des Bahnverkehrs ab. - Das sich linear erstreckende Gebiet wird über die Wohneinheiten erschlossen, welche freistehende Einfamilienhäuser der Betriebseigentümerinnen und Betriebseigentümer darstellen. - So weist ein Großteil des Gewerbebereichs eine fehlende Eingangssituation bzw. Öffnung zum Straßenraum auf. - Auf der westlich gelegenen Fläche, die weiterhin unter Bahnaufsicht steht, siedelten sich bahnaffine Betriebe an, unter anderem das Unternehmen Schweerbau. - Östlich des Plangebietes befindet sich das Betriebswerk der Deutschen Bundesbahn Gelsen-

kirchen-Bismarck aus dem Jahr 1920, welches als schützenswerter Industriebau eingestuft wurde. Das Gelände des Bahnbetriebswerkes Bismarck wurde Ende 2022 von dem spanischen Eisenbahnunternehmen CAF erworben. Geplant ist dort ein Instandhaltungswerk für Akku-Triebwagen zu errichten, die mittel- und langfristig die im VRR eingesetzten Dieselfahrzeuge ersetzen sollen und damit eine umweltfreundliche Mobilitätslösung bieten.

- Für den Gewerbebereich Gelsenkirchen Zoo sind Altlastverdachtsflächen gekennzeichnet. Zum Teil sind Boden- und Grundwasserbelastungen bekannt. Bei geplanten Erdbauarbeiten ist eine gutachterliche Begleitung und Untersuchung oder sogar ein Sanierungsplan erforderlich.



Nutzungen und standortprägende Betriebe

- Dominierende Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe (Auswahl):
 - Mehrere kleinere Handwerksbetriebe (u. a. Kfz-Gewerbe) und unternehmensnahe Dienstleister
 - Einzelhandel: Lidl
 - CAF (Mobilitätsdienstleister)
 - Schweerbau GmbH (eisenbahnaffines Unternehmen)

Umfeld / Nutzungskonflikte

- Nutzungen im direkten Umfeld:
 - nördlich: Wohnnutzungen, Zoom Erlebniswelt
 - östlich: Parkplatz Zoom Erlebniswelt, Bahnbetriebswerk Gelsenkirchen-Bismarck (zukünftig CAF)
 - südlich: Eisenbahnanlagen
 - westlich: Naturpark Graf Bismarck

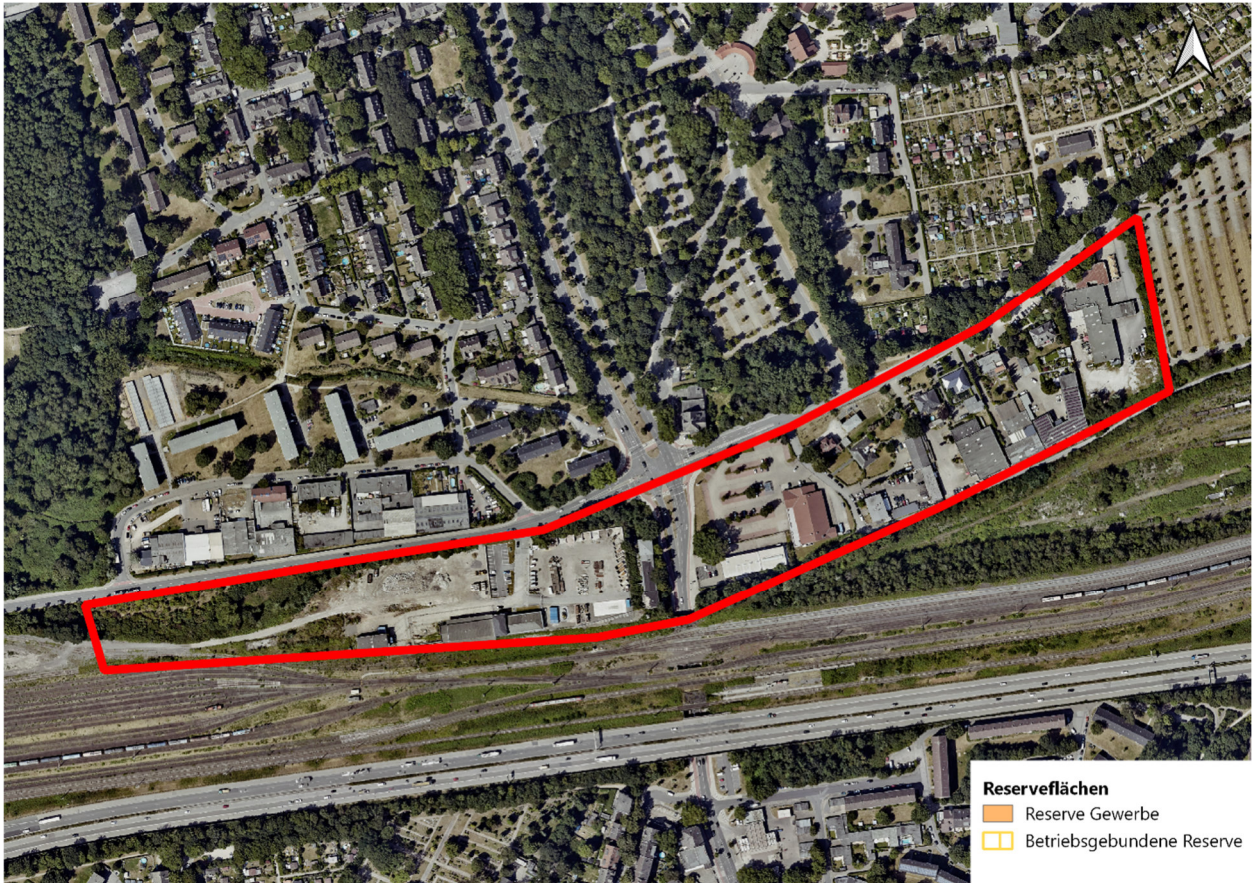
verkehrliche und weitere Infrastruktur

- Aufgrund der direkten Lage des Gebietes an der BAB 42 sowie der B 227 ist dem Standort eine sehr gute verkehrstechnische Lage zuzuschreiben.
- Das Gewerbegebiet wird durch die B 227 in einen westlichen und einen östlichen Bereich

Planungsrecht / städtebauliche Planungen

- Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022):
 - Regionalplan-Darstellung: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

geteilt. Die charakteristische Verbindung erfolgt über die Parallelstraße bzw. Grimbergstraße im Norden. ▪ ÖPNV: Der Gewerbestandort profitiert von der Nähe zum Gelsenkirchener Zoo: Aufgrund mehrerer Bus- und Stadtbahnhaltestellen (Zoom Erlebniswelt, Zoom Erlebniswelt / Eingang) sowie der unmittelbaren Lage am Bahnhof Gelsenkirchen Zoo ist das Gebiet sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. ▪ In dem Gebiet sind kaum öffentliche Parkmöglichkeiten vorhanden, lediglich betriebszugehörige Parkplätze; direkt östlich grenzt ein großflächiger Parkplatz der Zoom Erlebniswelt an. ▪ Die Haupterschließungsstraßen (B 227, Sauerlandstraße, Grimbergstraße) verfügen über gesonderte Rad- sowie Fußwege. ▪ Breitbandversorgung (2021): sehr gute (> 1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden	– FNP-Darstellung: Gewerbliche Baufläche, Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) ▪ Landschaftsplan: Standort liegt außerhalb der Planungsräume; unmittelbar angrenzend befindet sich der Planungsraum 9 „Kanalzone“ des Änderungsbereichs 5 ▪ Handlungskarte Klimaanpassung: vereinzelte Flächen als Teilbereich als „Bereiche der stadtklima-relevanten Grün- und Freiräume“, Bereiche mit höherer Überflutungsgefahr durch Starkregen ▪ Räumliches Strukturkonzept: Das Konfliktpotenzial durch die Bahntrasse ist zu vermeiden bzw. zu reduzieren. ▪ Bebauungspläne: Standortbereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen
Preis / Reserven ▪ 170 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BO-RIS.NRW) ▪ Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 2,2 ha vorhanden.	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit ▪ Die Grundstücke finden sich zumeist im Eigentum der ansässigen Unternehmen; städtische Grundstücke sind nicht vorhanden.
Empfehlungen Verfolgter Standorttyp: klassisches Gewerbegebiet mit stadtteilbezogener Bedeutung ▪ Der Gewerbebereich in Stadtrandlage ist als klassisches Gewerbegebiet mit stadtteilbezogener Bedeutung einzuordnen. ▪ Gleichzeitig sollen Qualitäten durch Mobilitäts-, Klimaanpassungsmaßnahmen und städtebauliche Aufwertungen hergestellt werden, die den klimatischen Austausch fördern und Vernetzungen mit der Umgebung stärken.	



Gewerbebereich Mitte 9 Hafen Grimberg		Gebietsgröße: 29,7 ha Darstellung RFNP: Gewerbliche Baufläche (GIB) 22,5 ha
		Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 8,6 ha davon betriebsgebunden 1,1 ha
Standortcharakterisierung		
- Bei dem Gewerbebereich „Hafen Grimberg“ handelt es sich um ein rd. 30 ha großes Gebiet, das von wenigen hafenorientierten Betrieben des verarbeitenden Gewerbes genutzt wird. Hierzu gehören vor allem Recyclingunternehmen mit einem hohen Anteil von offenen Lagerflächen. Der Bereich einer Rostasche-Halde auf der östlichen Hafenbeckenseite ist derzeit aufgrund der erforderlichen Sanierung nicht gewerblich nutzbar. - Standortprägend ist die unmittelbare Lage am Rhein-Herne-Kanal und damit der eigene Anschluss an einen Wasserweg. - Mit der Zoom Erlebniswelt befindet sich unmittelbar westlich an das Gebiet angrenzend eines der wichtigsten Freizeitangebote von Gelsenkirchen.		
Lage		Städtebau
- Der Gewerbebereich Hafen Grimberg liegt im Stadtteil Bismarck und somit im Osten von Gelsenkirchen. - Eingegrenzt wird das Gebiet durch den Rhein-Herne-Kanal im Norden, der Zoom Erlebniswelt im Westen und einem kleinen Waldstück im Osten. - Die südlich des Gebietes verlaufende BAB 42 lässt sich in 0,5–1 km (rd. 1–2 Fahrminuten) erreichen; die westlich des Gewerbestandes liegende B 227 ist über die Grimbergstraße in 1–2 km (rd. 2–4 Fahrminuten) erreichbar.		- Für den einstigen Privathafen endete mit der Stilllegung der Hüttenwerke die Funktion als Standort der Erzanlandung. - Durch die immer noch intensiven gewerblichen Nutzungen sowie brachliegende bzw. nur als offene Lagerflächen genutzte Teilbereiche entsteht kein besonderer städtebaulicher Charakter. - Die ehemalige Erzbahntrasse, welche parallel zum Hüller Bach verläuft, wird als Radweg genutzt und führt über die „Grimberger Sichel“ über den Rhein-Herne-Kanal. - In dem östlich angrenzenden Naturschutzgebiet befindet sich das Bodendenkmal „Schloss Grimberg“. Der Abbruch der früheren Ruinen erfolgte 1964 im Zuge der Baumaßnahmen für den Rhein-Herne-Kanal. - Nach Informationen der Stadt Gelsenkirchen ist die Halde im nordöstlichen Teilbereich durch Altlasten (Rostasche) verunreinigt. Damit ist nur von einer langfristig möglichen und durch aufwändige Sanierungsmaßnahmen zu erreichenden

	Mobilisierung auszugehen, ein Zeitpunkt für eine nachfolgende Nutzung der Flächen im Nordosten ist nicht näher zu bestimmen.
	
Nutzungen und standortprägende Betriebe ▪ Dominierende Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe (Auswahl): – Produzierendes Gewerbe: Tata Steel Ltd., Phoenix Beton GmbH Werk Gelsenkirchen, Stahl- und Rohstoffverwertungsgesellschaft	Umfeld / Nutzungskonflikte ▪ Nutzungen im direkten Umfeld: - nördlich: Emscher, Rhein-Herne-Kanal - östlich: Gewerbenutzungen - südlich: Freiflächen, BAB 42 - westlich: Zoom-Erlebniswelt
verkehrliche und weitere Infrastruktur ▪ Durch die direkte Lage an der BAB 42 und der B 227 ist das Gewerbegebiet „Hafen Grimberg“ ein verkehrstechnisch gut gelegener Standort. ▪ Der Hafen teilt den Gewerbebestandort in einen östlichen und einen westlichen Bereich, diese werden durch eine schmale private Erschließungsstraße miteinander verbunden. ▪ Das Hafenareal verfügt über keine öffentliche innere Erschließung für den motorisierten Verkehr. ▪ Es existieren kaum öffentliche Parkmöglichkeiten; vereinzelt sind betriebszugehörige Parkplätze zu finden. ▪ ÖPNV: Die nächstgelegenen Bushaltestellen (Herne Schloßstraße, Zoom Erlebniswelt) liegen in einer fußläufigen Entfernung von rd. 10–15 Minuten; auch der DB-Haltepunkt Gelsenkirchen Zoo ist in rd. 15 Minuten per Fuß zu erreichen.	Planungsrecht / städtebauliche Planungen ▪ Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): – Regionalplan-Darstellung: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) – FNP-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen, als Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) ▪ Landschaftsplan: Standort liegt außerhalb der Planungsräume; unmittelbar westlich angrenzend liegt der Planungsraum 9 „Kanalzone“ des Änderungsbereichs 5, in welchem sich ein Landschaftsschutzgebiet befindet, das den Standort im südlichen Bereich überlagert; östlich angrenzend befindet sich der Planungsraum 11 „Bismarck / Bulmke-Hüllen“ ▪ Handlungskarte Klimaanpassung: vereinzelte Flächen als „Bereiche der stadtklimarelevanten Grün- und Freiräume“ ▪ Räumliches Strukturkonzept: Mögliche Konflikte zwischen den gewerblichen Nutzungen und der angrenzenden Freizeitnutzung (Radweg auf ehemaligen Erzbahntrasse) sind zu vermeiden bzw. zu reduzieren.

- Die äußere Erschließung erfolgt über die Grimbergstraße, die über separate Fuß- und Radwege verfügt. - Breitbandversorgung (2021): überwiegend keine oder durchschnittliche (> 50–100 Mbit/s) Versorgung vorhanden, sehr gute Versorgung von Tata Steel Ltd (> 1000 Mbit/s)	- Bebauungspläne: Aufstellungsbeschluss A 414 „Hafen Grimberg“ - Eine Rücksichtnahme der gewerblichen Nutzung gegenüber der Sondernutzung „Zoom Erlebniswelt“ sowie eine Abgrenzung vom östlich gelegenen Naturschutzgebiet ist zu gewährleisten.
Preis / Reserven 65 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BO-RIS.NRW) - Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 8,6 ha vorhanden.	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit Die Grundstücke, einschließlich anteilig das Hafenbecken, befinden sich teilweise im Eigentum der dort ansässigen Unternehmen; städtische Grundstücke sind nicht vorhanden.
Empfehlungen Verfolgter Standorttyp: Sonderstandort für hafengebundene Nutzungen - Der Industriestandort ist als Sonderstandort für hafengebundene Nutzungen zu klassifizieren. - Die derzeit gewerblich nicht genutzten Bereiche sind aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen auch mittelfristig nicht mobilisierbar; es wird von einem erheblichen Sanierungsaufwand ausgegangen. Dennoch wird die nordöstliche Fläche als Gewerbereserve dargestellt (519, rd. 8 ha), für die in langfristiger Perspektive die Sanierung vorzunehmen ist. Zusätzlich ist die innere Erschließung des gesamten Gebietes zu verbessern. Eine weitere betriebsgebundene Reservefläche (518, rd. 1 ha) gehört zum Betriebsgelände der Firma Tata Steel Ltd. Die Flächenpotenziale sind auf lange Sicht zu mobilisieren und für hafengebundene Nutzungen zu aktivieren. - Zukünftige Nutzungen sind auch auf die Freizeitfunktionen (Zoom-Erlebniswelt, Radweg auf der Erzbahntrasse) und die naturräumliche Bedeutung (Naturschutzgebiet) der direkt angrenzenden Bereiche abzustimmen.	



Gewerbebereich Mitte 10 Ahlmannshof

Gebietsgröße:	24,6 ha
Darstellung RFNP:	
Gewerbliche Baufläche (GIB)	23,6 ha
Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023	2,1 ha

Standortcharakterisierung

- Die rd. 25 ha große Fläche des Gewerbebereichs „Ahlmannshof“ umfasst den südöstlichen Teil der früheren Zeche Consolidation; sie grenzt unmittelbar an das ebenfalls im Bereich der ehemaligen Zeche realisierte Nahversorgungsangebot für den Stadtteil Bismarck bzw. neu geschaffene Kultur- und Freizeitangebote an.
- Das Gewerbegebiet ist bestimmt von relativ großen Grundstückseinheiten mit großvolumigen Halleneinheiten der Firma Bepro (Stahlhandel) oder offenen Lagerflächen verschiedener Gewerbebetriebe.



Lage

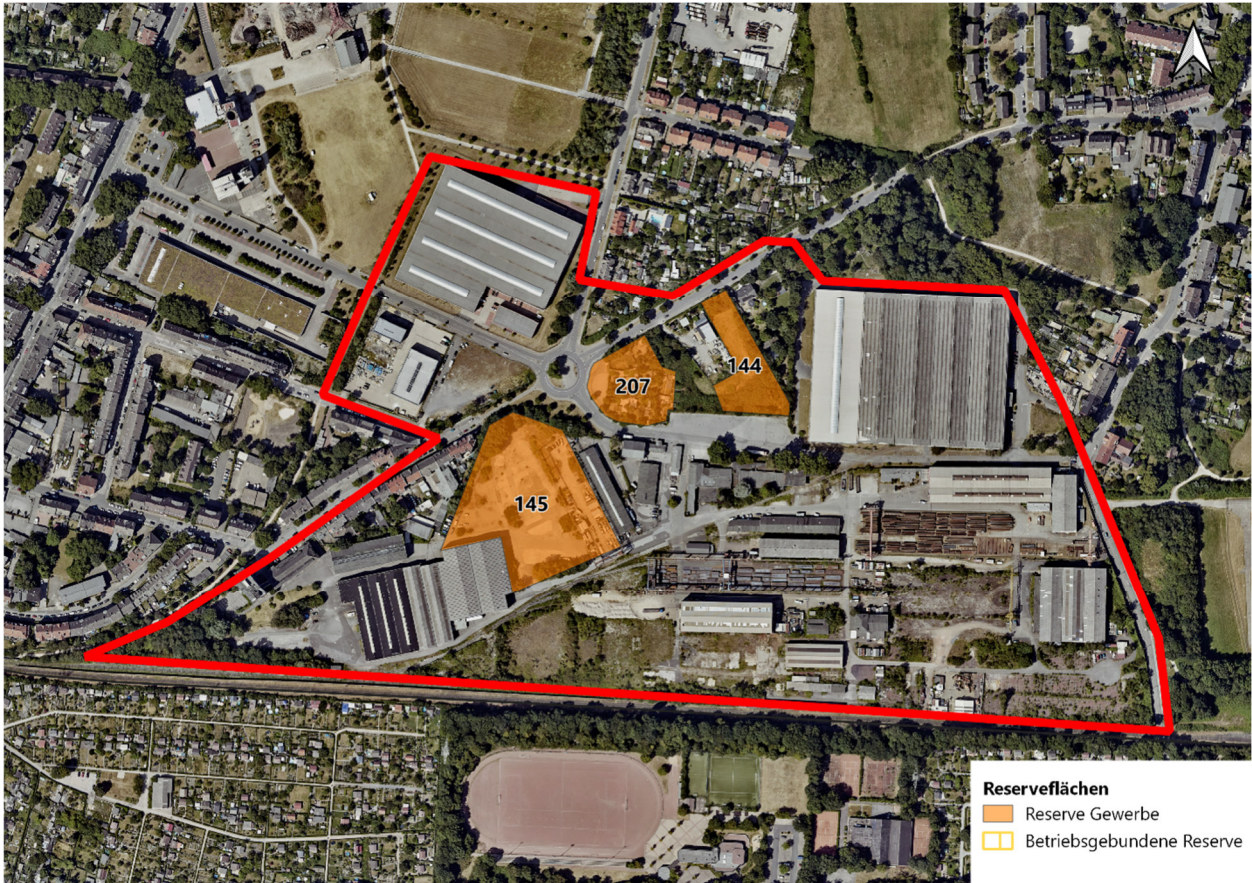
- Der Gewerbestandort Ahlmannshof liegt im Stadtteil Bismarck im Osten der Stadt Gelsenkirchen.
- Die nördlich des Gebietes laufende BAB 42 ist in 2–4 km (rd. 5–10 Min. Fahrminuten), die westlich an den Gewerbebereich angrenzende B 227 in 0,25–0,5 km (rd. 1–2 Fahrminuten) erreichbar.
- Begrenzt wird das Gebiet im Süden durch die Bahntrasse, im Norden durch den Consol-Park sowie ein angrenzendes Wohngebiet, im Osten durch das Umspannwerk Hüllen sowie im Westen durch das Nahversorgungszentrum Bismarck und Wohnbereiche.

Städtebau

- Der Gewerbebereich war mit einer kleinen Fläche Teil der ehemaligen Zeche Consolidation. Während der (außerhalb des Untersuchungsbereichs gelegene) westliche und nördliche Bereich heute als Kultur- und Freizeitraum bzw. als Teil des Nahversorgungszentrums Bismarck genutzt wird, dominiert im östlichen Abschnitt ausschließlich eine gewerbliche Nutzung.
- Die äußere und innere Erschließung ist durch die eingeschränkte Durchfahrbarkeit der Straße Ahlmannshof mangelhaft. Eine Orientierung im Gebiet wird durch den zum Teil nicht erkennbaren Übergang zwischen öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen für Ortsunkundige erschwert.
- Im Westen befinden sich mit dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Eisen und Metall AG zwei leerstehende Büroeinheiten.
- Der Standort schließt gemäß Siedlungsflächenmonitoring 2023 drei gewerbliche Reserveflächen mit ein, die im nördlichen Bereich jeweils östlich

	(144, 207 je 0,4 ha) und südlich des Kreisverkehrs liegen (145, rd. 1 ha). ▪ Teilbereiche des Gewerbegebiets werden von der Stadt Gelsenkirchen als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Im Bereich der Reservefläche 145 können punktuelle Belastungen nachgewiesen werden. Im Rahmen von geplanten Aushubarbeiten sind weitere Untersuchungen anzustellen. ▪ Im Umfeld des abgegrenzten Gewerbebereichs Ahlmannshof befinden sich vereinzelte baukulturell wertvolle Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Dazu gehören insbesondere das Doppelstrebenengerüst sowie das Seilstützkonstrukt der Zeche Consolidation.
	
Nutzungen und standortprägende Betriebe ▪ Dominierende Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe (Auswahl): - Stahlhandel: Stahl Adams GmbH, Schalker Grobblechhandel Stamo Stahl & Montage GmbH - Bepro Blech und Profilstahl GmbH & Co.KG	Umfeld / Nutzungskonflikte ▪ Nutzungen im direkten Umfeld: - nördlich: Consol-Park mit Trendsportanlage, Wohnnutzungen - östlich: Umspannwerk Hüllen - südlich: Sportstätten, Kleingärten - westlich: Wohnnutzungen
verkehrliche und weitere Infrastruktur ▪ Der Gewerbebereich ist aufgrund seiner Nähe zu der B 227 sowie der BAB 42 verkehrstechnisch sehr gut angebunden. ▪ Die innere Erschließung erfolgt durch die Straße Ahlmannshof und die Consolstraße; der östliche Bereich wird weitgehend nur über Privatstraßen erschlossen. ▪ Parkmöglichkeiten gibt es teilweise an den Straßenrändern sowie durch größere betriebszugehörige Parkplätze. ▪ ÖPNV: Mehrere Bushaltestellen umgeben das Gebiet (Consolstraße, Marschallstraße,	Planungsrecht / städtebauliche Planungen ▪ Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): - Regionalplan-Darstellung: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) - FNP-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen ▪ Landschaftsplan: Standort liegt außerhalb des Geltungsbereichs, angrenzend an den westlichsten Bereich Planungszone 11 „Bismarck / Bulmke-Hüllen“ ▪ Handlungskarte Klimaanpassung: vereinzelte Flächen als „Bereiche der stadtklimarelevanten

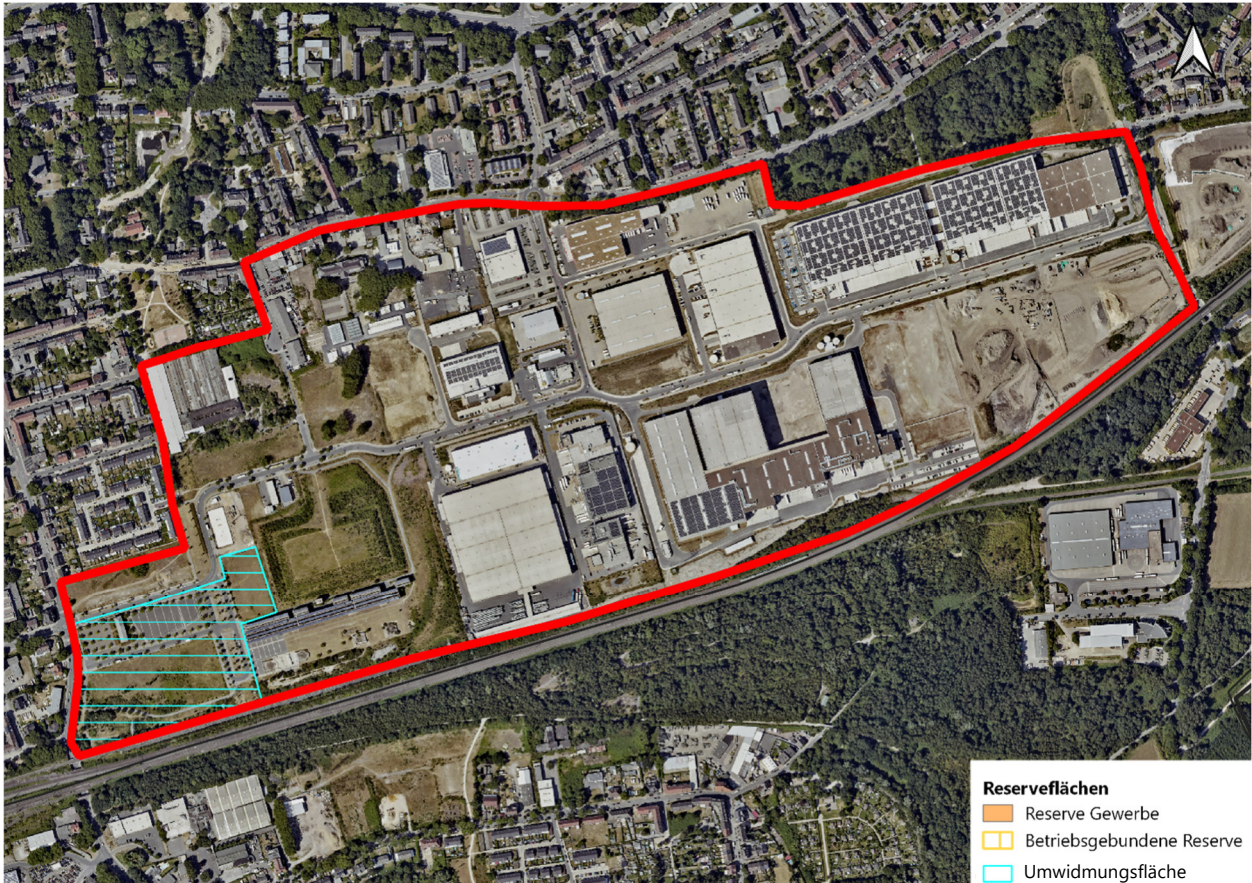
Kopernikusstraße, Grütershof), sodass das Gebiet gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist. - Im gesamten Gebiet gibt es zwar separate Fußwege in Form von Gehwegen, jedoch keine gesonderten Fahrradwege. - Breitbandversorgung (2021): gute (100–1000 Mbit/s) bis sehr gute (> 1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden, vor allem im westlichen Bereich	Grün- und Freiräume", Bereiche mit höherer Überflutungsgefahr durch Starkregen - Einzelhandelskonzept: Der westlich angrenzende Bereich der ehemaligen Zeche ist Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs für das „Nahversorgungszentrum Bismarck–Bismarckstraße Nord/Consol“. - Räumliches Strukturkonzept: Die bestehende Konzentration von Industriebetrieben soll weiterentwickelt werden, indem diese an klimatische und Umweltstandards angepasst wird sowie die städtebauliche Qualität verbessert wird. Zudem grenzt der Gewerbebereich an den Consol-Park, ein starker Ort und Freizeitstandort mit regionaler Strahlkraft. - Bebauungsplan: Standortbereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen
Preis /Reserven 65 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BO-RIS.NRW) - Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 2,1 ha vorhanden.	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit Die Grundstücke finden sich zumeist in Privatbesitz; teilweise sind städtische Grundstücke vorhanden (Gewerbereserve 144).
Empfehlungen Verfolgter Standorttyp: klassisches Gewerbegebiet mit Neuordnungsbedarf - Der Standortbereich Ahlmannshof wird als klassisches Gewerbegebiet eingeordnet, welches einer übergeordneten Neuordnung unter Einbeziehung der vorhandenen Gewerbereserven bedarf. - Die Aktivierung der identifizierten Reserveflächen des Gewerbebereichs (144, 145, 207) ist planungsrechtlich vorzubereiten. - Ein erhöhter Planungsbedarf beruht auf dem vorhandenen Konfliktpotenzial der gewerblichen Nutzungen und der angrenzenden Wohn-, Freizeit-, Kultur- und Versorgungsangebote. Gleichzeitig bedarf der Standort einer weitergehenden städtebaulichen und ökologischen Aufwertung sowie einer Nachverdichtung. Dabei sind vorhandene Potenziale wie die leerstehenden Gewerbeobjekte an der Straße Am Ahlmannshof zu aktivieren.	



Gewerbebereich Mitte 11 Schalker Verein–Wanner Straße		Gebietsgröße: 83,3 ha Darstellung RFNP: Gewerbliche Baufläche (ASB) 5,3 ha Gewerbliche Baufläche (GIB) 60,2 ha
		Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 0 ha
Standortcharakterisierung		
- Der Gewerbebereich „Schalker Verein–Wanner Straße“ ist ein rd. 83 ha großes Gelände unweit des Zentrums Gelsenkirchens, das in den letzten Jahren vermarktet und zum überwiegenden Teil auch bereits neu genutzt wird. - Das Gelände des ehemaligen Hüttenwerkes gilt als Premiumstandort „Schalker Verein Ost und West“ mit den Schwerpunkten Gewerbe, Industrie, Logistik und Großhandel. Im Standortbereich „Schalker Verein West“ ist die Errichtung einer Schule (Sekundarstufe I: „Europaschule“ vorgesehen. - Standortprägend sind große Unternehmensflächen von Logistikbetrieben, die durch Groß- und Einzelhandels- sowie Dienstleistungsbetriebe im westlichen Teilbereich ergänzt werden. - Ein Erkennungsmerkmal für den Standort ist der ehemalige Kohlebunker und das Schalthaus im Westen des Gebietes, die als Industriedenkmäler zu erhalten sind.		
Lage		Städtebau
- Der Gewerbebereich „Schalker Verein–Wanner Straße“ liegt im Stadtteil Bulmke-Hüllen im Südosten von Gelsenkirchen. - Eingefasst wird das Gebiet von Eisenbahnanlagen im Süden und Osten, im Westen von der an die B 227 angrenzende Wohnbebauung sowie der Wanner Straße im Norden. - Die BAB 42, die nördlich des Gewerbebestandes verläuft, ist über die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Bismarck in 3,5–5,5 km (rd. 8–12 Min. Fahrminuten) erreichbar; die westlich des Gebietes liegende B 227 liegt in 1–2 km (rd. 2–4 Min. Fahrminuten) Entfernung.		- Das ehemalige Gelände des Schalker Gruben- und Hüttenwerkes ist im mittleren und östlichen Bereich geprägt durch großflächige Betriebseinheiten bzw. von aktuell noch unbebauten, aber bereits vermarkteten freien Grundstücken. Der westliche Abschnitt soll zukünftig unter Einbeziehung der vorhandenen Baudenkmäler der Roheisenproduktion gemischt genutzt werden. - Die Torhäuser an der Wanner Straße, die ehemalige Energiezentrale aus den 1920er-Jahren an der Europastraße, sowie der mächtige Erzhochbunker mit einer Länge von 240 m stehen unter Denkmalschutz. Auf diesem wurde eine Solaranlage installiert, welche dem Gebäude dem Namen „Solarbunker“ verleiht. - In den letzten Jahren entwickelte sich der Standort durch die Ansiedlung von Transport- und

	Distributionsunternehmen immer mehr zu einem Logistikstandort. Die unbebauten Flächen im Westen des Gebietes wurden bereits veräußert. Zum Teil finden auf diesen Rückbau- (z. B. durch EcoParks) bzw. Neubautätigkeiten (z. B. durch Amevida) statt, um gewerbliche Konzepte zu realisieren.
	
Nutzungen und standortprägende Betriebe - Dominierende Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe (Auswahl): - Logistik: Laminat Depot Logistikzentrum, ProReServ–Professional Retail Service GmbH, Wheels Logistics, bilstein group Logistikzentrum - Großhandel: Libreco Food Service, Dokas Handelsgesellschaft - Einzelhandel: Rewe, Aldi Nord - Bildung: Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung	Umfeld / Nutzungskonflikte - Nutzungen im direkten Umfeld: - nördlich: Wohnnutzungen - östlich: Freiflächen, Wohnnutzungen - südlich: Naturschutzgebiet Almagelände, Gewerbegebiet Almastraße - westlich: Wohnnutzungen
verkehrliche und weitere Infrastruktur - Die verkehrstechnische Anbindung des Gebietes ist durch die direkte Lage an der B 227 gesichert. Durch diese ist eine gute Anbindung an das Fernstraßennetz gewährleistet. - Das Gebiet zeichnet sich vor allem durch seine Zentrumsnähe aus. Die kurze Entfernung zum Hauptbahnhof (800 m) bietet vor allem eine optimale ÖPNV-Anbindung. - Als Haupteinfahrungsstraße dient die Europastraße, von welcher vereinzelte Stichstraßen sowie die Brüsseler Straße mit dem Übergang zur Wanner Straße abzweigen. - Das Gebiet ist für den motorisierten Verkehr gut erschlossen, zudem gibt es genügend	Planungsrecht / städtebauliche Planungen - Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): - Regionalplan-Darstellung: Im Norden und Westen Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB), ansonsten Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), im nördlichen Teilbereich des Solarbunkers als Waldbereiche - FN-P-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen und Gemischte Bauflächen im Westen und Norden, im nördlichen Teilbereich des Solarbunkers als Waldbereiche

öffentlichen Parkraum in Form von Parkbuchten an den Straßenrändern. ▪ ÖPNV: Durch eine Vielzahl an Bushaltestellen im Umfeld (Oskarstraße, Cheruskerstraße, Konradstraße, Preußenstraße) ist das Gebiet zusammen mit der fußläufigen Erreichbarkeit des Hauptbahnhofes sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. ▪ Im Gebiet gibt es nur vereinzelt, vor allem im Bereich der Einzelhandelsstandorte, gesonderte Rad- und Fußwege. ▪ Breitbandversorgung (2021): bis auf den südwestlichsten Teilbereich (keine Versorgung), sehr gute (> 1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden	▪ Regionalplanentwurf RVR (Stand: Januar 2023): Waldbereiche entfallen ▪ Landschaftsplan: nordöstlicher und östlicher Teilbereich grenzen an Planungsraum 12 „Bulmke-Hüllen / Ückendorf“ ▪ Räumliches Strukturkonzept: Der Standort ist als „Ort des Wandels“ städtebaulich zu einem identitätsstiftenden, optimal angebundenen Ort sowie als Premium-Wirtschaftsstandort weiterzuentwickeln. Das Potenzial zur Leitung von Kaltluft in die Stadtquartiere ist durch die Schaffung von Grünflächen und die Vermeidung von Hindernissen zu gewährleisten. ▪ Bebauungspläne: rechtskräftige Bebauungspläne S 351.1, Aufstellungsbeschluss A 353.1, 1. Ä, 1. Ä.-2. T. „Schalker Verein-West“, S 353.2 „Schalker Verein-Ost“, Aufstellungsbeschluss A 353.2, 3. Ä „Schalker Verein“
Preis / Reserven ▪ 90 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BO-RIS.NRW) ▪ Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind keine Flächenreserven vorhanden.	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit ▪ In Zusammenarbeit mit der Stadt Gelsenkirchen wurde der westliche Teilbereich von der Grundstückseigentümerin NRW.URBAN, der östliche Bereich durch die Grundstückseigentümerin Saint-Gobain PAM Deutschland entwickelt und vermarktet.
Empfehlungen Verfolgter Standorttyp: Regional bedeutsamer Logistikstandort in Kombination mit einem identitätsstiftenden, innerstädtischen Gewerbepark ▪ Der Gewerbebereich mit Industriekultur ist als Logistikstandort mit besonderem identitätsstiftendem Charakter für die Bevölkerung Gelsenkirchens und regionaler Ausstrahlung zu klassifizieren. ▪ Die sich in der Realisierung befindenden Neuansiedlungen prägen den Standort im Bereich der Logistik und dem Großhandel. Die noch unbebauten Gewerbebereiche sind unter Berücksichtigung der Freiraumfunktion und des identitätsstiftenden Charakters des Standortes zu entwickeln. Dabei sind insbesondere im westlichen Bereich städtebauliche Qualitäten und Vernetzungen mit der Umgebung umzusetzen. Das Projekt „EcoParks Gelsenkirchen“ bietet interessante Ansätze des nachhaltigen Gewerbebaus (nachhaltige Baumaterialien, Energiekonzept). ▪ Der Flächenbereich südlich der Europastraße wird als Bildungs- und Kulturstandort entwickelt und ist somit nicht Teil des Gewerbebereichs. Es wird eine Umwidmung dieser Fläche empfohlen. ▪ Das Potenzial zur Gewährleistung einer Kaltluftschneise ist durch die Sicherung von Grünflächen zu fördern.	



Gewerbebereich Mitte 12 Hiberniaquartier

Gebietsgröße:	10,2 ha
Darstellung RFNP:	
Gewerbliche Baufläche (ASB)	2,6 ha
Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023	0 ha

Standortcharakterisierung

- Unter dem Begriff „Hiberniaquartier“ wird eine ca. 10 ha großes, innerstädtisches Areal in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof Gelsenkirchen und nur wenige Fußminuten-Entfernung von der Bahnhofstraße, der Haupteinkaufsstraße von Gelsenkirchen, geführt.
- Das Gebiet ist weitgehend mit verschiedenen Gewerbeeinheiten überbaut, die größten Flächeneinheiten bilden ein Postverteilzentrum, technischen Anlagen der Deutschen Telekom und das Grundstück der Recklinghäuser Arbeitsförderungsinitiative (RE/init e. V.).
- Der an der Hiberniastraße liegende 123 m hohe Fernmeldeturm ist ein besonderes Erkennungsmerkmal des Standortes.



Lage

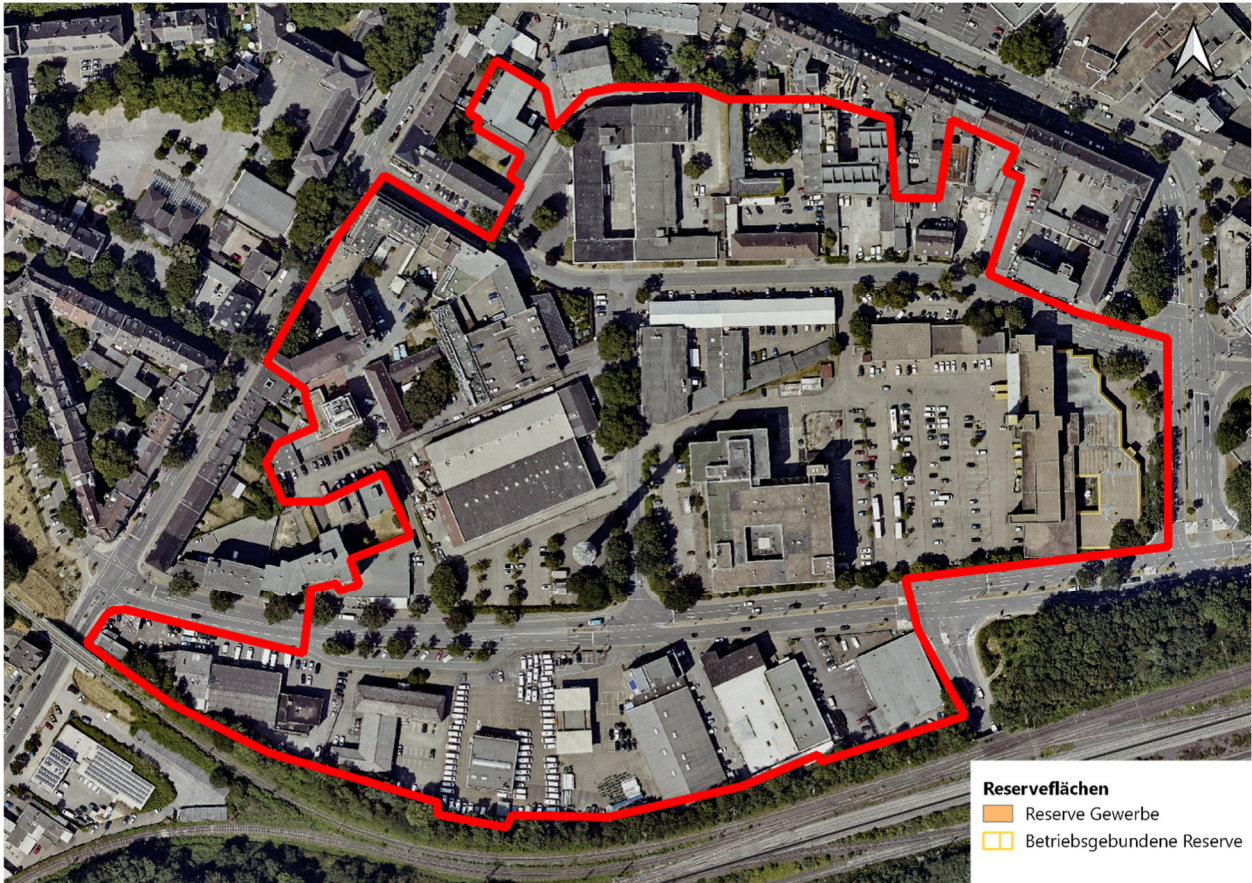
- Das Hiberniaquartier liegt in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof Gelsenkirchen und ist daher dem Stadtteil Altstadt bzw. dem Stadtbezirk Mitte zuzuordnen.
- Eingefasst wird das Gebiet von der Wohnbebauung an der Husemannstraße im Norden und Osten und von der Bahnstrecke Gelsenkirchen – Oberhausen bzw. Essen im Süden.
- Die nördlich des Gebiets verlaufende BAB 42 ist über die Anschlussstelle Gelsenkirchen Zentrum in rd. 3 km zu erreichen (4–10 Fahrminuten); die südlich des Gebietes verlaufende BAB 40 (Anschlussstelle Gelsenkirchen Süd) liegt 7–10 Fahrminuten (rd. 4 km) entfernt.

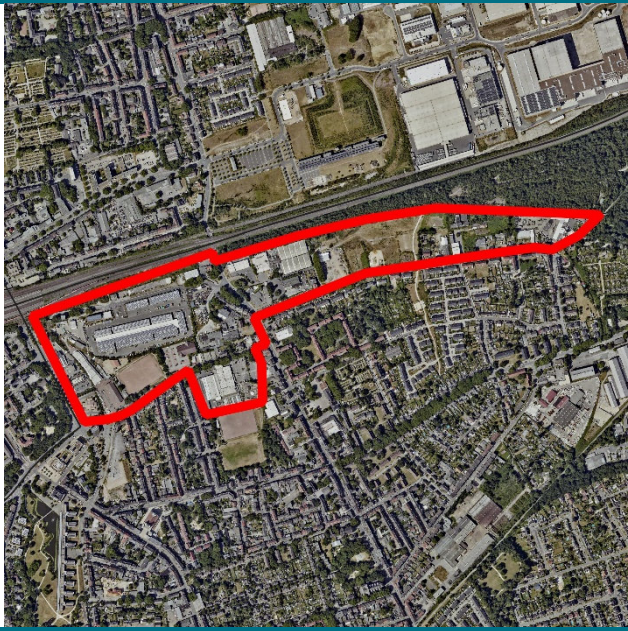
Städtebau

- Namensgebend für den Standortbereich ist die ehemalige Zeche Hibernia, die bereits 1925 geschlossen wurde. Die ehemalige Zechenanlage wurde vollständig entfernt, heute prägen Bestandsimmobilien der Deutschen Post und der Deutschen Telekom aus den 1970er Jahren das Gelände.
- Der Standortbereich weist trotz seiner innerstädtischen Lage keine besonderen städtebaulichen Qualitäten auf. Neben den angeführten Post- und Fernmeldegebäuden prägen das Gebiet eine vergleichsweise kleinteilige, zum großen Teil nur einstöckige innerstädtische Gewerbebebauung und ergänzende Mehrgeschosswohnungen.
- Das Gebiet ist fast vollständig versiegelt, größere zusammenhängende Grünflächen fehlen.
- Das ehemalige Gelände der Zeche und Kokerei Hibernia weist Altlastenverdachtsflächen auf. Aufgrund dessen wurden zum Teil Belastungen an kokereispezifischen Stoffen ermittelt. Bei ge-

	planten Erdbauarbeiten sind weitere Bodenuntersuchungen erforderlich.
	
Nutzungen und standortprägende Betriebe	Umfeld / Nutzungskonflikte
▪ Dominierende Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe (Auswahl): - Dienstleistung: Deutsche Post, Telekom - Bildungs- und Forschungseinrichtungen: Hygiene-Institut des Ruhrgebiets, Institut für Umwelttoxikologie, Lucy-Romberg-Haus, SBH West-Berufliche Bildung Gelsenkirchen - Soziale Einrichtungen: RE/init e. V., SoVD Sozialverband, PariSozial Selbsthilfe-Kontaktstelle GE	▪ Nutzungen im direkten Umfeld: - nördlich: Wohnnutzungen, innerstädtischer Einzelhandel - östlich: Hauptbahnhof - südlich: Bahngleise - westlich: Wohnnutzungen, Realschule ▪ Es bestehen derzeit keine besonderen Nutzungskonfliktpotenziale, da lärmintensives Gewerbe von der Wohnbebauung abgerückt ist.
Verkehrliche und weitere Infrastruktur	Planungsrecht / städtebauliche Planungen
▪ Durch die schnelle Erreichbarkeit der zwei Autobahnen BAB 42 und BAB 40 zeichnet sich das Gebiet als verkehrstechnisch günstig gelegener Standort aus. ▪ Der Gewerbebereich wird durch die Hiberniastraße sowie die Husemannstraße erschlossen. Die innere Erschließung stellen die Anliegerstraßen Dickampstraße und Feldhofstraße sicher. ▪ Zum Teil befinden sich Parkbuchten im Straßenraum. Zusammen mit einem zweistöckigen Parkhaus sowie weiteren betriebszugehörigen Stellplätzen (u. a. die große Stellplatzfläche im Innenhof des Verteilzentrums der Deutschen Post) besteht ein ausreichendes Stellplatzangebot. ▪ ÖPNV: Die direkte Lage des Hiberniaquartiers am Hauptbahnhof gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit mit dem ÖPNV.	▪ Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): - Regionalplan-Darstellung: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) - FNP-Darstellung: nördlicher Teilbereich als Gemischte Bauflächen; südlicher Teilbereich als Gewerbliche Bauflächen ▪ Landschaftsplan: Standort liegt außerhalb der Planungsräume, unmittelbar westlich angrenzend befindet sich der Planungsraum 10 „Heßler / Feldmark / Rotthausen“ ▪ Handlungskarte Klimaanpassung: Darstellung des nördlichen Teilbereichs als „Bereich der stadtklimarelevanten Grün- und Freiräume“ ▪ Räumliches Strukturkonzept: Im gesamten innerstädtischen Bereich sollen Grünanteile erhöht und die -ausstattung und Freiraumqualität verbessert werden. Der zentrale Teilbereich des Postgeländes ist aufgrund von Immissionskonflikten und erneuerungsbedürftiger Bausub-

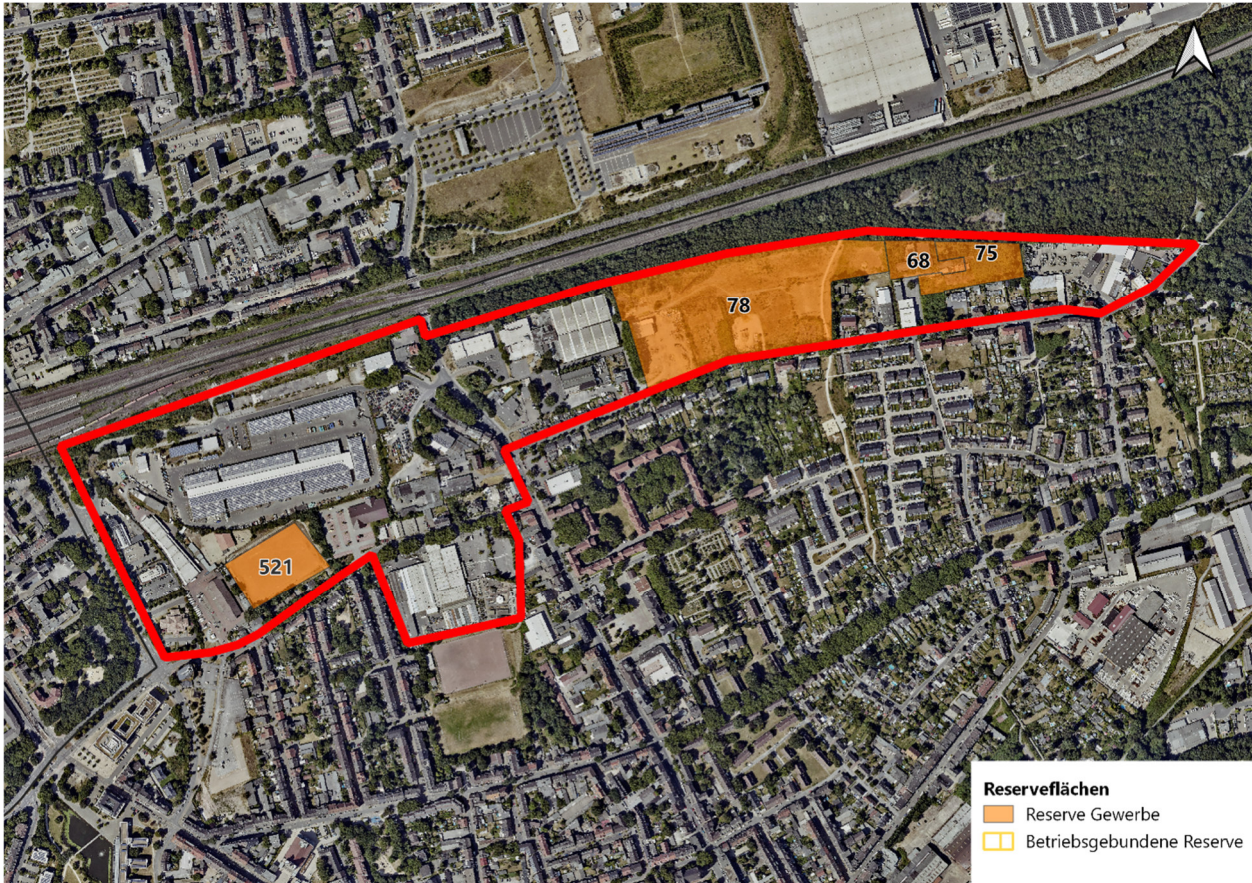
▪ Das gesamte Gelände ist zumindest einseitig mit separaten Fußwegen ausgestattet; gesonderte Radwege gibt es nicht. ▪ Breitbandversorgung (2021): gute (> 100–1000 Mbit/s) bis sehr gute (> 1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden	stanz als „Suchraum für Transformation“ gekennzeichnet, welcher spezifische städtebauliche Analysen und Konzepte erfordert. Zudem grenzt er an die City Gelsenkirchen, eines der beiden Hauptzentren der Stadt. ▪ Bebauungspläne: rechtskräftige Bebauungspläne S 86, 4. Ä. „Bahnhofsvorplatz / Machensplatz“, 2. Ä. u. E. „[...] im Teilbereich Baugrundstück der Bundespost“, S 86, 7. Ä. u. E. „[...] im Teilbereich Südl. Husemannstraße und Beskenstraße“
Preis / Reserven	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit
▪ 340 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BORIS.NRW) ▪ Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind keine Flächenreserven vorhanden.	▪ Das Areal ist im Eigentum Dritter.
Empfehlungen	
Verfolgter Standorttyp: Potenzialfläche für ein urbanes Quartier in zentraler Innenstadtlage	
▪ Aufgrund der zentralen Lage mit dem unmittelbar angrenzenden Hauptbahnhof Gelsenkirchen und der Innenstadt Nähe bietet der Standortbereich besondere Qualitäten und Potenziale für die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit entsprechender Nutzungsmischung und städtebaulicher Dichte. ▪ Als Leitprojekt für die Standortentwicklung kommen diverse innerstädtische und flächenbeanspruchende Nutzungen in Betracht (publikumsintensive öffentliche oder private Verwaltung bzw. Dienstleistungen, großformatiges Freizeitangebot, Aus- und Weiterbildungseinrichtung etc.) mit ergänzenden Nutzungen (Wohnen, Gastronomie etc.). Angebote des großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten sind nach dem gültigen Einzelhandelskonzept ausgeschlossen. Die Quartiersentwicklung sollte als Frequenzbringer für die City fungieren können. ▪ Langfristig ist von einer Neuordnung der meisten Objekte auszugehen. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Revitalisierung wird es sein, für das Quartier einen eigenen Charakter und ein individuelles Profil zu entwickeln. In diesem Zuge sind u. a. Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten und Grünstrukturen zu verbessern. ▪ Die Grundlagen für die Neuordnung des gesamten Gebietes sollte ein entsprechender Planungsprozess unter Einbindung der Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer bilden.	



Gewerbebereich Süd 1 Almastraße		Gebietsgröße: 33,8 ha Darstellung RFNP: Gewerbliche Baufläche (ASB) 29,9 ha
		Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 6,7 ha
Standortcharakterisierung		
- Bei dem Standort „Almastraße“ handelt es sich um einen rd. 34 ha großen Gewerbebereich in einer Stadtteillage. - Standortprägend für das ehemalige Gebiet der Zeche Alma ist unter anderem der Wertstoffhof Süd, der eine große Fläche im Westen des Gewerbeparks einnimmt sowie unbebaute Brachflächen im mittleren und östlichen Teilbereich. - Die Lage des Gebietes wird zum einen durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung, zum anderen durch östlich angrenzenden Freiraum Almapark bestimmt.		
Lage		Städtebau
- Der Gewerbebereich „Almastraße“ liegt im Stadtteil Ückendorf im Süden der Stadt Gelsenkirchen. - Umschlossen wird das Gebiet im Norden von den Eisenbahnschienen, im Westen von der B 227 und im südlichen Abschnitt von der Almastraße. - Die im Süden des Gebietes laufende BAB 40 ist in 4,5–5,5 km über die B 227 und die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Süd zu erreichen (rd. 8–12 Fahrminuten); die nördlich des Standortes liegende BAB 42 liegt 4–6 km entfernt und kann über die Autobahnauffahrt Gelsenkirchen Schalke (rd. 10–15 Fahrminuten) erreicht werden; die B 227 grenzt im Osten unmittelbar an den Gewerbestandort.		- Der städtebauliche Charakter des ehemaligen Bergwerkgeländes ist im westlichen Bereich durch ein Nebeneinander von verschiedenen Funktionen charakterisiert, wobei insbesondere die große Betriebseinheit des Wertstoffhofs raumprägend ist. Die in Richtung Osten zunehmenden Wohnnutzungen, welche unmittelbar an das Gebiet angrenzen und eine höhere Leerstandsquote verzeichnen, sowie die unbebauten Brachflächen vermitteln eine gewisse Kleinteiligkeit des Standorts. - Mit dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Zeche Alma besitzt die östliche Brachfläche (68, 0,4 ha) ein Denkmal der Industriearchitektur, das einer Sanierung bedarf. - Gemäß Siedlungsflächenmonitoring 2023 existiert eine großflächige (78, rd. 5 ha) sowie eine weitere Reservefläche im westlichen Teilbereich (75, rd. 1 ha). Zudem wird ein vorhandener Ascheplatz im östlichen Teilbereich an der

	Dessauerstraße als gewerbliche Reserve eingestuft (521, rd. 1 ha). - Die innere Erschließung des Gebietes ist aufgrund der Wegführung durch ein Wohngebiet und dem Übergang der Almastraße in ein Naturschutzgebiet nicht auf größere Verkehrsaufkommen ausgerichtet. - Vorhandene Grünelemente, die sich bis in das Naturschutzgebiet im Osten ziehen, verleihen dem Gebiet Freiraumqualitäten. - Mit der Solaranlage des Wertstoffhofs zur Stromerzeugung findet sich im Gebiet ein positives Beispiel der nachhaltigen lokalen Energiegewinnung. - Aufgrund des einstigen Abbaus von Steinkohle liegen am ehemaligen Standort der Zeche und Kokerei Alma Belastungen im Boden und Grundwasser vor. Bei geplanten Erdbauarbeiten sind weitere Bodenuntersuchungen erforderlich.
	
Nutzungen und standortprägende Betriebe - Dominierende Nutzungen: Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandel, Freizeiteinrichtungen, Gastronomie - Standortprägende Betriebe: - Recyclingbetrieb: Gelsendienste Wertstoffhof - Freizeitnutzung: Alma Park - Einzelhandel: Rewe, Aldi Nord, Netto Marken-Discount	Umfeld / Nutzungskonflikte - Nutzungen im direkten Umfeld: - nördlich: Gewerbepark Schalker Verein - östlich: Naturschutzgebiet Almagelände - südlich: Freiflächen Almagelände, Gewerbegebiet Almastraße - westlich: Wohnnutzungen
verkehrliche und weitere Infrastruktur Die Autobahnauffahrt der BAB 40 liegt zwar etwas weiter entfernt, ist durch die unmittelbare Lage des Standortes an der B 227 jedoch relativ schnell erreichbar.	Planungsrecht / städtebauliche Planungen - Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): - Regionalplan-Darstellung: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

▪ Durch die Ückendorfer Straße wird der Gewerbepark in einen östlichen und einen westlichen Bereich geteilt; infrastrukturell ist das Gebiet gut erschlossen, Haupteinfahrungsstraße im Westen ist die Dessauerstraße und im Osten die Almastraße. ▪ Öffentlicher Parkraum ist insbesondere im Umfeld der Wohnnutzungen vorhanden; zudem sind viele betriebszugehörige Parkplätze vor allem bei den Einzelhandelsbetrieben verfügbar. ▪ ÖPNV: Durch mehrere Bushaltestellen (Almastraße, Bergmannstraße, Carl-Mosterts-Straße) und dem Gelsenkirchener Hauptbahnhof in unmittelbarer Nähe (rd. 5–10 Min. Fußweg) ist das Gebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden. ▪ Es existieren Gehwege für Fußgängerinnen und Fußgänger vereinzelt separate Radwege (B 227, Dessauerstraße). ▪ Breitbandversorgung (2021): überwiegend gute (100–1000 Mbit/s), vereinzelt sehr gute (> 1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden	– FNP-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen, zentraler Bereich um die Ückendorfer Straße als Hochwasserrisikogebiet ▪ Landschaftsplan: Standort liegt außerhalb der Planungsräume, unmittelbar östlich angrenzend Planungsraum 12 „Bulmke-Hüllen / Ückendorf“ ▪ Handlungskarte Klimaanpassung: vereinzelt Flächen als „Bereiche der stadtklimarelevanten Grün- und Freiräume“ ▪ Räumliches Strukturkonzept: Die Lücken des Radwegenetzes im nordöstlichen Teilbereich sollen geschlossen werden, um die Nahmobilität zu befördern. Zudem soll die Anbindung an die Freiraumqualitäten des Almageländes gestärkt werden. ▪ Bebauungsplan: rechtskräftige Bebauungspläne S 437 „Gewerbegebiet nördlich Dessauer Straße“, 318.1, 318.2 „Nördlich Almastraße“
Preis / Reserven ▪ 65 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BO-RIS.NRW) ▪ Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 6,7 ha vorhanden.	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit ▪ Kleinstrukturierte Eigentumsverhältnisse; städtische Grundstücke sind nicht vorhanden
Empfehlungen Verfolgter Standorttyp: klassisches Gewerbegebiet mit stadtteilbezogener Bedeutung ▪ Der Standort wird als klassisches Gewerbegebiet mit stadtteilbezogener Bedeutung eingeordnet. ▪ Perspektivisch ist die langfristige Entwicklung der Wohn- und Gewerbenutzungen im östlichen Bereich zu prüfen. ▪ Eine Sanierungsplanung und anschließende Aktivierung der identifizierten Gewerbereserven (78, 75, 521) ist für kleinteilige Gewerbenutzungen sowie ergänzende Freizeitangebote und soziale Nutzungen zu empfehlen. Dabei ist es von besonderer Relevanz die Verträglichkeit mit dem angrenzenden Wohnen zu sichern. ▪ Für eine angemessene und sensible Weiterentwicklung des Gebiets ist eine Anpassung der Verkehrserschließung erforderlich. ▪ Gleichzeitig ist die Anbindung an angrenzende Freiraumqualitäten, wie dem Almagelände, zu gewährleisten.	

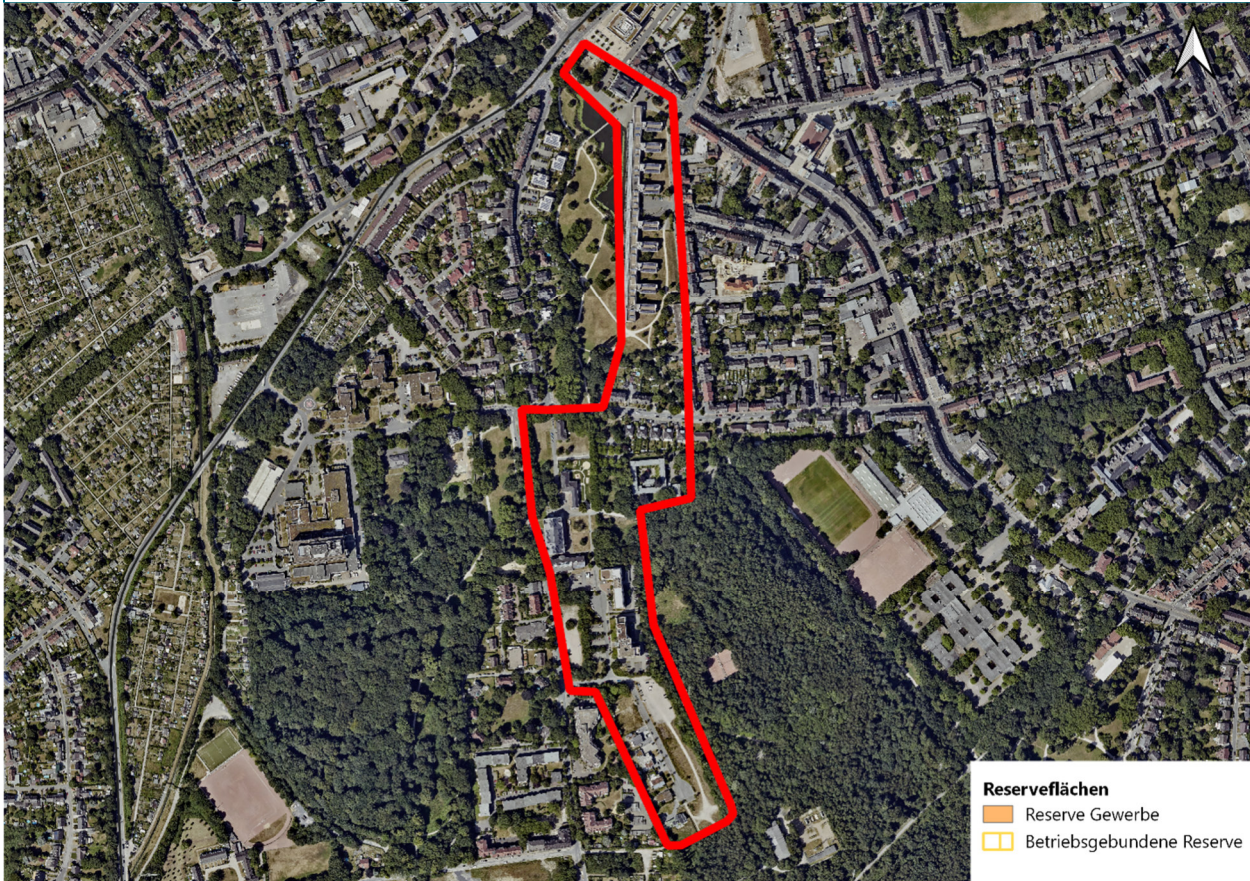


Gewerbebereich Süd 2 Wissenschaftspark / Rheinelbe Süd	Gebietsgröße: 13,3 ha Darstellung RFNP: 16 ha Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 0 ha
Standortcharakterisierung - Der Gewerbebereich „Wissenschaftspark / Rheinelbe Süd“ hat eine Fläche von rd. 13 ha. Er schließt über das im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscher-Park entstandene Technologie- und Veranstaltungszentrum „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ hinaus auch den südlich gelegenen gewerblichen Bereich an der Leithestraße (Rheinelbe Süd) ein. Hier hat sich ein kleinerer, aber höherwertiger Dienstleistungsstandort sowohl mit größeren Büroeinheiten als auch kleineren Bürovillen in Kombination mit Wohnnutzungen entwickelt. - Der nach dem Räumlichen Strukturkonzept charakterisierte Premiumstandort gilt mit seinen Schwerpunktbereichen Zukunftstechnologien / -energien, Smart-City / Digitalisierung, Gesundheits-, IT- und Kulturwirtschaft als Innovationstreiber. - Das gesamte Gebiet ist zudem durch eine durchgrünte Parkanlage geprägt, die in dem östlich unmittelbar angrenzenden Industrie- wald Rheinelbe seine Fortsetzung findet.	
Lage - Der Gewerbebereich Wissenschaftspark / Rheinelbe Süd liegt im Stadtteil Ückendorf und damit im südlichen Stadtgebiet von Gelsenkirchen. - Die im Süden des Gebietes liegende BAB 40 kann über die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Süd in 4–6 km (rd. 8–12 Min. Fahrtzeit) erreicht werden; die im Norden liegende BAB 42 (Anschlussstelle Gelsenkirchen-Schalke) liegt in 5–7 km Entfernung (rd. 10–15 Min. Fahrtzeit); die B 227 grenzt direkt an den Standortbereich an.	Städtebau - Der 1995 im Rahmen der IBA Emscher-Park realisierte Wissenschaftspark entstand auf dem ehemaligen Gelände des Thyssen Guss-Stahlwerks. - Das ca. 300 Meter lange Gebäude, das 1995 den deutschen Architekturpreis erhielt, stellt eine städtebauliche Besonderheit umgeben von Wohnbebauungen dar und erzeugt vor allem durch die Parkanlage mit Wasserfläche eine hohe Aufenthaltsqualität. Die auf dem Dach realisierte Solaranlage kennzeichnet in den 1990er Jahren eine besondere technische Pionierleistung. - Im südlichen Teil des Standortbereichs sind mit dem einstigen Maschinenhaus der Zeche Rheinelbe, dem Trafohaus und der Telefonzentrale sowie den Anlagen einer früheren Gasanstalt an der Leithestraße weitere stadtbildprägende

	Altbauten in gelungener Form in die Neuordnung einbezogen worden. ▪ Auch dieser Teil des Gewerbegebietes ist umgeben von Parkflächen mit hoher Freiraumqualität, die mit dem östlich angrenzenden Industriegelände Rheinelbe ihre Fortsetzung finden. ▪ Die unbebaute Fläche im Süden des Gebietes ist aufgrund bereits getätigter Verkäufe nicht als Reservefläche einzustufen.
	
Nutzungen und standortprägende Betriebe ▪ Dominiert wird der Gewerbebestand Wissenschaftspark / Rheinelbe Süd fast ausschließlich durch Büronutzungen in Form von gewerblichen Dienstleistern und Forschungseinrichtungen; hinzu kommen die Tagungs- und sonstigen Veranstaltungsräumlichkeiten des Wissenschaftsparks. ▪ Dominierende Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe (Auswahl): - Dienstleistung / Tech-Unternehmen: Digital Katalyst Technologie GmbH (Softwareentwicklung), Gigamedia GmbH (IT- und Telekommunikationstechnik), Werk-Bank (Personalberatung), EE Energy Engineers GmbH (Consulting- und Engineering-Dienstleistungen), fiap e. V., Avedo Gelsenkirchen GmbH (Dialogmarketing), cryptovision	Umfeld / Nutzungskonflikte ▪ Nutzungen im direkten Umfeld: - nördlich: Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen - östlich: Wohnnutzungen, Skulpturenpark Rheinelbe - südlich: Wohnnutzungen, Halde Rheinelbe - westlich: Wohnnutzungen, Rheinelbe Park ▪ Der Gewerbebestand Wissenschaftspark fügt sich sowohl mit dem Wissenschaftspark als auch dem gewerblichen Bereich an der Leithestraße ohne Konfliktpotenzial zur angrenzenden Wohnbebauung ein.

verkehrliche und weitere Infrastruktur	Planungsrecht / städtebauliche Planungen
▪ Verkehrstechnisch verfügt der Standort für den regionalen MIV zwar über keinen direkten Autobahnanschluss; die unmittelbare Lage an der B 227 sichert jedoch eine schnelle Anbindung. ▪ Als Haupterschließungsstraßen des Wissenschaftsparks dienen die Bochumer Straße und die Munscheidstraße. ▪ Das Gebiet verfügt über ausreichend Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum in Form von Parkbuchten oder ausgewiesenen Parkplätzen in einer Tiefgarage des Wissenschaftsparks. ▪ ÖPNV: Durch mehrere Bus- und Stadtbahnhaltestellen in unmittelbarer Nähe (Wissenschaftspark, Stephanstraße, Virchowstraße) sowie dem Hauptbahnhof Gelsenkirchen in fußläufiger Erreichbarkeit (rd. 10–15 Min.) ist der Standort sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. ▪ Das gesamte Gebiet ist durch gesonderte Fuß- und Fahrradwege sehr gut erschlossen. ▪ Breitbandversorgung (2021): sehr gute (> 1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden	▪ Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): – Regionalplan-Darstellung: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) für zweckgebundene Nutzungen; kleiner Teil Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) – FNP-Darstellung: Sonderbauflächen; Hauptgebäude des Wissenschaftsparks als spezifische gewerbliche Nutzung ▪ Regionalplanentwurf RVR (Stand: Januar 2023): Zweckbindung entfällt ▪ Landschaftsplan: südlicher Teil im Planungsraum 13 „Rotthausen / Ückendorf“ ▪ Räumliches Strukturkonzept: Der Wissenschaftspark soll sich als Starker Ort mit überregionaler Strahlkraft als Dienstleistungsstandort der urbanen Transformation weiterentwickeln. Im südlichen Bereich ist ein Erweiterungsbau vorgesehen. Der umliegende Siedlungsbereich soll in seinem Ausmaß begrenzt werden und nicht weiter in die Freiräume eingreifen. ▪ Bebauungsplan: rechtskräftige Bebauungspläne S 253, 1. Ä „Wissenschaftspark Rheinelbe“, S 224 „Westl. und östl. Leithestraße“
Preis / Reserven	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit
▪ 90–105 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BO-RIS.NRW) ▪ Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind keine Flächenreserven vorhanden.	▪ Die Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH ist eine Tochtergesellschaft der Stadt Gelsenkirchen (51 %) und der Gelsenkirchener Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH (49 %). ▪ Die übrigen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die derzeit unbebauten Grundstücke an der Leithestraße sind vermarktet.
Empfehlungen	
Verfolgter Standorttyp: Technologiepark mit überregionaler Ausstrahlung und Innovationskraft	
▪ Der im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscher Park realisierte Wissenschaftspark Gelsenkirchen galt bereits bei seiner Gründung als Pilotprojekt des Strukturwandels im Ruhrgebiet. Sowohl in seinen städtebaulichen Strukturen als auch in seiner Belegung erfüllt der Standort die Anforderungen an einen Technologiepark mit überregionaler Ausstrahlung und Innovationskraft. Aufgrund seiner hohen Attraktivität ist ein Erweiterungsbau im unmittelbaren Standortumfeld in Planung. ▪ Der südliche Abschnitt an der Leithestraße bildet ein positives Beispiel für einen modernen Dienstleistungsstandort für kleinere und mittlere Ingenieurbüros und sonstige unternehmensnahe Dienstleister. Hinzu kommen mögliche komplementäre Angebote. ▪ Für den frei werdenden Bürokomplex der Fa. Amevida ist ein größerer Nachnutzer oder eine Vermietung einzelner Teilflächen anzustreben.	

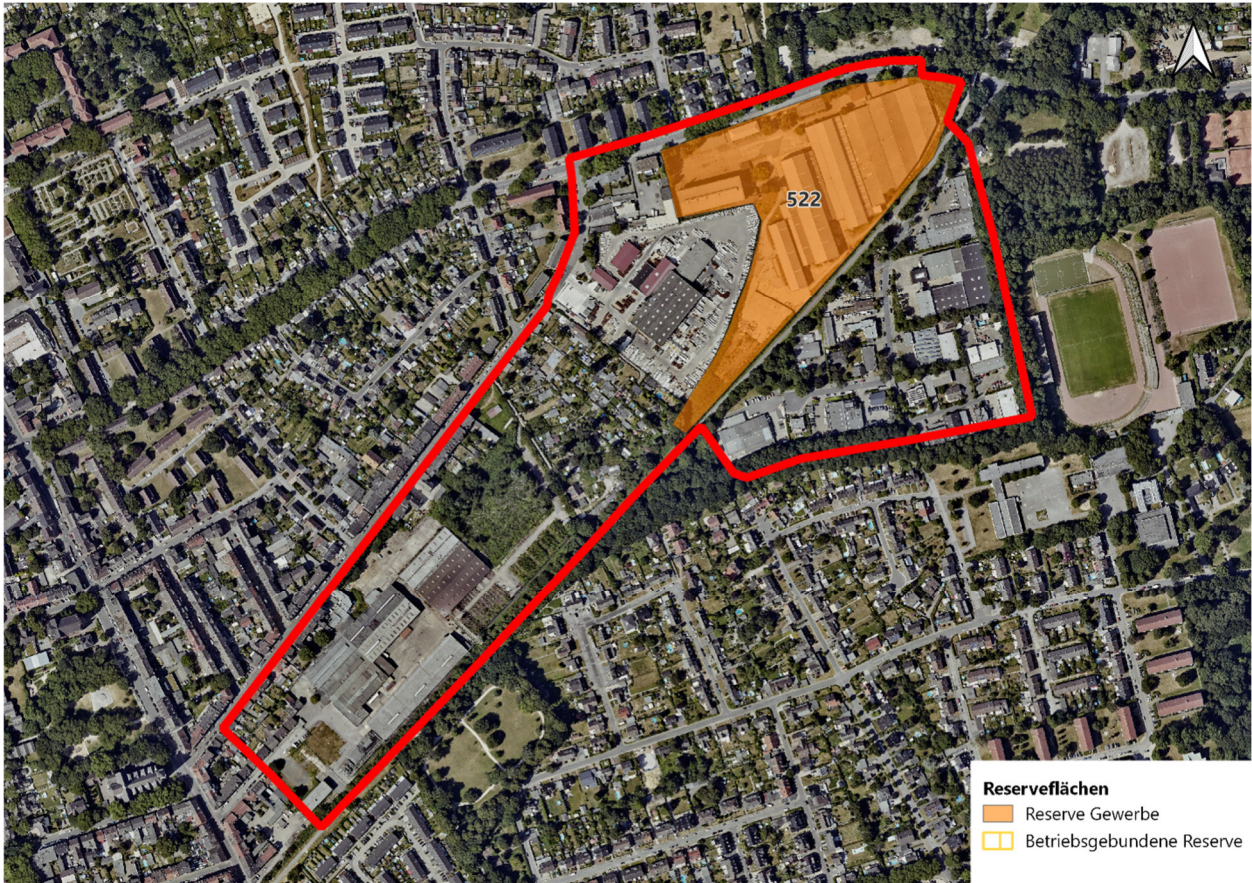
- Der gesamte Standortbereich profitiert in besonderer Weise von den Freiraumqualitäten des Wissenschaftsparks sowie der angrenzenden Umgebung. Die Nutzung des Freiraums für Kunstinstallationen und Ausstellungen trägt maßgeblich zur Attraktivität des Standortes bei.



Gewerbebereich Süd 3 Im Busche		Gebietsgröße: 24 ha Darstellung RFNP: Gewerbliche Baufläche (ASB) 19,1 ha
		Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 4,4 ha
Standortcharakterisierung		
- Bei dem Gewerbebereich „Im Busche“ handelt es sich um ein 24 ha großes Gebiet mit einer langgestreckten Nordost-Südwest-Ausdehnung. - Standortprägend sind verschiedene, sowohl gewerblich genutzte, als auch ungenutzte großflächige Gewerbeareale in Kombination mit einer Kleingartenanlage westlich der heute als Radweg genutzten Trasse der früheren Kray-Wanner-Eisenbahn. Östlich der Bahnlinie befindet sich ein vom übrigen Gebiet isolierter, zu meist kleinstrukturierter Gewerbebereich.		
Lage		Städtebau
- Der Gewerbestandort „Im Busche“ gehört zum Stadtteil Ückendorf und liegt somit im Süden der Stadt Gelsenkirchen. - Eingerahmt wird das Gebiet im Westen von der Straße Im Busche, im Norden von der Bergmannstraße sowie im Osten von der Trasse Kray-Wanner-Eisenbahn und im Süden von der Ückendorfer Straße. - Die im Norden des Gebietes laufende BAB 42 ist über die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Bismarck in 4,5–6,5 km (rd. 10–15 Min. Fahrtzeit) zu erreichen; die südlich liegende BAB 40 (Autobahnauffahrt Bochum-Wattenscheid-West) befindet sich in 3–4 km Entfernung (rd. 8–12 Min. Fahrtzeit).		- Die Erstreckung des Gewerbeareals von Südwest nach Nordost ist im westlichen Bereich geprägt durch großdimensionierte Gewerbegrundstücke. Eine Kleingartenanlage trennt den gewerblichen Bereich westlich der ehemaligen Bahntrasse in einen Nord- und einen Südbereich. - Der südliche Bereich weist besonderes Konfliktpotenzial durch die räumliche Nähe zu Wohngebäuden beiderseits der Straße Im Busche auf. Eine Beseitigung dieser Gemengelage ist auch vor dem Hintergrund der extensiven Nutzung des Betriebsgeländes der dort ansässigen Wilhelm Geldbach Industrie GmbH zu prüfen. Die Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen sind derzeit aufgrund der unzureichenden inneren Erschließung sehr eingeschränkt. - Im nördlichen Abschnitt befindet sich das Betondeckenwerk Rekers sowie direkt angrenzend das Gelände der 2020 in Insolvenz gegangenen Friedrich Geldbach GmbH (Hersteller von Flanschen und Verbindungen). Das zur Nachnutzung anste-

	hende und 43.745 m² große Betriebsgrundstück an der Bergmannstr. ist mit Produktionshallen, Büro- und Sozialgebäude etwa zur Hälfte überbaut (522, rd. 4 ha). ▪ Der östlich der ehemaligen Bahntrasse liegende Bereich wird über die Bergmannstraße erschlossen. Es handelt sich um ein kleineres, vollständig belegtes und funktionstüchtiges Gewerbegebiet. ▪ Das Gebiet weist Altlastenverdachtsflächen auf, die zum Teil Belastungen im Boden und im Grundwasser beinhalten können. Bei geplanten Erdbauarbeiten ist eine gutachterliche Begleitung und weitere Bodenuntersuchungen oder sogar ein Sanierungsplan erforderlich.
	
Nutzungen und standortprägende Betriebe ▪ Dominierende Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe (Auswahl): - Produzierendes Gewerbe: Rekers Betonwerk GmbH & Co. KG, Friedrich Geldbach GmbH (Insolvenz) - kleinteilige gewerbliche Nutzer (Handwerk, unternehmensnahe Dienstleister etc.), vor allem im östlichen Abschnitt	Umfeld / Nutzungskonflikte ▪ Nutzungen im direkten Umfeld: - nördlich: Wohnnutzungen, Naturschutzgebiet - östlich: Sport- und Freiflächen - südlich: Wohnnutzungen - westlich: Wohnnutzungen ▪ Im östlichen Bereich wird der Gewerbebereich durch eine Baumreihe sowie den Radweg auf der ehemaligen Erzbahntrasse abgegrenzt und somit die umliegende Wohnbebauung geschützt. Konfliktpotenziale bestehen jedoch im nördlichen sowie südwestlichen Bereich, da hier die Wohnbebauung teilweise unmittelbar an Betriebe des verarbeitenden Gewerbes anschließt.
verkehrliche und weitere Infrastruktur ▪ In Bezug auf die regionale Verkehrsanbindung des MIV ist der Gewerbebereich kein optimal gelegener Standort, da die nächstgelegenen Autobahnauffahrten nicht ohne Ortsdurchfahrten zu erreichen sind. Der westliche An-	Planungsrecht / städtebauliche Planungen ▪ Regionaler Flächennutzungsplan der Städtere-gion Ruhr (Stand: Januar 2022): - Regionalplan-Darstellung: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

schluss des Gewerbegebietes an die Landesstraße 627 stellt jedoch eine direkte Nord-Süd Verbindungsachse her. ▪ Als Haupteerschließungsstraßen dienen die Straße Im Busche und die Bergmannstraße. ▪ Die Bergmannstraße verfügt zum Teil über separate Parkbuchten, während im Rest des Gebietes lediglich am Straßenrand geparkt werden kann. ▪ ÖPNV: Durch mehrere Bushaltestellen in der Nähe des Gewerbebereiches (Bergmannstraße, Lazarettstraße, Grollmannstraße, Möckernstraße) sowie dem Hauptbahnhof in fußläufiger Erreichbarkeit ist der Standort sehr gut an den ÖPNV angebunden. ▪ Für Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrer sowie Fußgängerinnen und Fußgänger ist der Standort sehr gut erschlossen, vor allem aufgrund der parallel zum Gebiet verlaufenden Fahrradtrasse. ▪ Breitbandversorgung (2021): vereinzelt durchschnittliche (> 50–100 Mbit/s), überwiegend gute (> 100–1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden	– FNP-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen, zentraler Bereich als Wohnbauflächen; Gemischte Bauflächen im Südwesten ▪ Landschaftsplan: Standort liegt außerhalb der Planungsräume, unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich der Planungsraum 12 „Bulmke-Hüllen/ Ückendorf“; die Kleingartensiedlung soll in den Geltungsbereich aufgenommen werden ▪ Handlungskarte Klimaanpassung: Vereinzelte Flächen als „Bereiche der stadtklimarelevanten Grün- und Freiräume“ ▪ Räumliches Strukturkonzept: Vereinzelte Gewerbebereiche sowie das umgebende Gebiet sollen schwerpunktmäßig begrünt werden und im Hinblick auf die Freiraumqualität aufgewertet werden. ▪ Bebauungsplan: rechtskräftige Bebauungspläne S 264 „Im Busche–Festweg“, S 197 „Am Luftschacht“
Preis /Reserven ▪ 65 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BO-RIS.NRW) ▪ Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 4,4 ha vorhanden.	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit ▪ Die Grundstücke finden sich zumeist im Eigentum der ansässigen Unternehmen; städtische Grundstücke sind nicht vorhanden.
Empfehlungen Verfolgter Standorttyp: klassisches Gewerbegebiet mit größerem Neuordnungsbedarf ▪ Für den Gewerbebereich Im Busche besteht Neuordnungsbedarf zum einen durch die Insolvenz der Friedrich Geldbach GmbH, wodurch im nördlichen Abschnitt ein rd. 4,4 ha großes Gelände (522) zur Nachnutzung ansteht. Eine gewerbliche Nutzung ist zu präferieren. ▪ Der südliche Abschnitt, der derzeit durch ein bestehendes Konfliktpotenzial mit der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung geprägt ist, wird zukünftig neu geordnet und als Wohnfläche bereitgestellt. Im Zuge dessen ist die Umsetzung von mischgenutzten Bereichen, mit einem Gewerbeanteil sowie Nahversorgungseinrichtungen zu empfehlen. ▪ Der nördliche Bereich an der Bergmannstraße und der Standortbereich Am Luftschacht sind weiterhin als klassisches Gewerbegebiet zu klassifizieren.	



Gewerbebereich Süd 4 Am Dördelmannshof

Gebietsgröße:	25,3 ha
Darstellung RFNP:	
Gewerbliche Baufläche (ASB)	22,7 ha
Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023	1,2 ha

Standortcharakterisierung

- Der Gewerbebereich „Am Dördelmannshof“ besteht aus einer Fläche von insgesamt rd. 25 ha zusammengesetzt aus Grundstückseinheiten von zumeist mittlerer Größe sowie einer im Südwesten befindlichen Waldfläche. Das Gebiet ist vollständig eingebunden in die Siedlungsstruktur des Stadtteils Ückendorf, östlich angrenzend befinden sich die ausgedehnten Grünflächen des Südfriedhofs.
- Charakteristisch für das Gebiet sind zum einen eine Vielzahl von Autoverwertungs- und Recyclingbetrieben mit häufig offenem Lagerbetrieb; zum anderen findet sich im Westen eine Agglomeration von mehreren Lebensmittelbetrieben. Im Südosten befindet sich ein großflächiger Metallrecyclingbetrieb (Rohstoffhandel Heinrichs GmbH & Co. KG).



Lage

- Der Gewerbebereich Am Dördelmannshof liegt im Stadtteil Ückendorf und somit im Süden der Stadt Gelsenkirchen an der Grenze zur Stadt Bochum.
- Eingefasst wird der Gewerbebereich im Norden von der Osterfeldstraße, im Westen von der Ückendorfer Straße, im Osten vom Südfriedhof und im Süden vom Wattenscheider Bach bzw. dem auf einer ehemaligen Bahntrasse verlaufenden Radschnellweg Ruhr (RS1).
- Die im Süden des Gebietes verlaufende BAB 40 ist über die Anschlussstelle Bochum-Wattenscheid-West in 2–4 km (rd. 4–8 Fahrminuten) zu erreichen; die im Norden liegende Anschlussstelle Gelsenkirchen-Bismarck der BAB 42 kann mit einer Fahrzeit von rd. 12–16 Min. (rd. 6–8 km) erreicht werden.

Städtebau

- Aufgrund des hohen Anteils von offenen Lagerflächen sowie den häufig nicht zum Straßenraum orientierten und schlichten Gewerbeobjekten weist das Gebiet keine besonderen städtebaulichen Qualitäten auf.
- Die Grundstücke sind durch die Straße Am Dördelmannshof und vereinzelte Stichstraßen erschlossen, welche eine städtebauliche Ordnung jedoch nicht sonderlich unterstützen.
- Bestehende Freiräume wie die vorhandene Waldfläche und der Wattenscheider Bach im Süden oder der Südfriedhof im Osten sind kaum zugänglich und leisten keinen Beitrag zur Gestaltung bzw. zur Aufenthaltsqualität des Gebietes.
- Das Gebiet weist Altlastenverdachtsflächen auf, die zum Teil Belastungen im Boden und Grundwasser einschließen können. Zum Teil wurden bereits Sanierungen durchgeführt. Bei geplanten Erdbauarbeiten sind weitere Bodenuntersuchungen erforderlich. Südlich des renaturierten Wattenscheider Baches wird ein neues Wohngebiet entstehen.



Nutzungen und standortprägende Betriebe

- Dominierende Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe:
 - Recyclingbetrieb: Rohstoffhandel Heinrichs GmbH & Co. KG
 - diverse kleinere Betriebe des Kfz-Gewerbes und Recyclingunternehmen
 - Einzelhandel: Rewe, Aldi Nord, Getränkemarkt Trink & Spare

Umfeld / Nutzungskonflikte

- Nutzungen im direkten Umfeld:
 - nördlich: Wohnnutzungen, Naturschutzgebiet
 - östlich: Sport- und Freiflächen
 - südlich: Wohnnutzungen
 - westlich: Wohnnutzungen
- Die direkte Nähe der nördlichen Gewerbebetriebe kann Konflikte zur sensiblen Nutzung des Wohnens auslösen. Einzelne Betriebe bedürfen einer Genehmigung nach BImSchG.

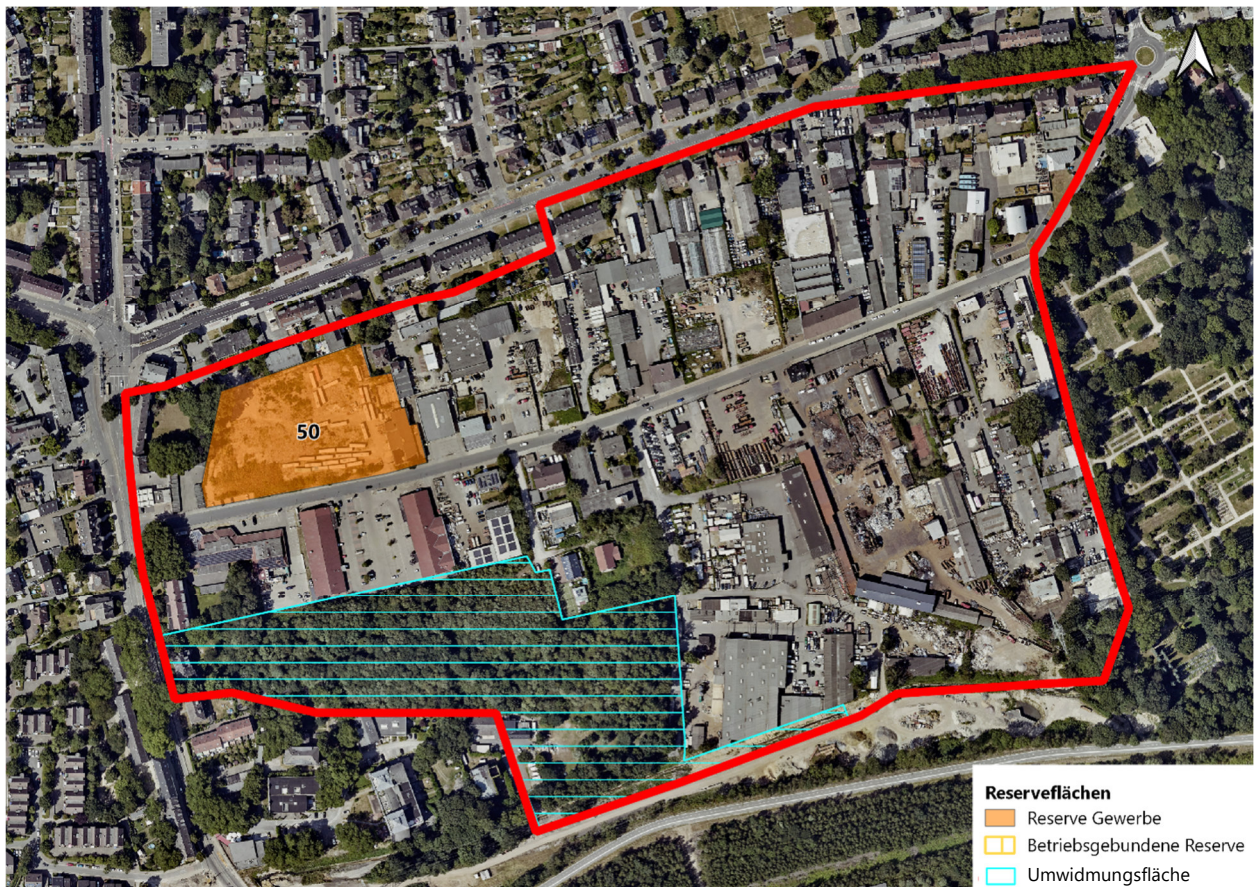
verkehrliche und weitere Infrastruktur

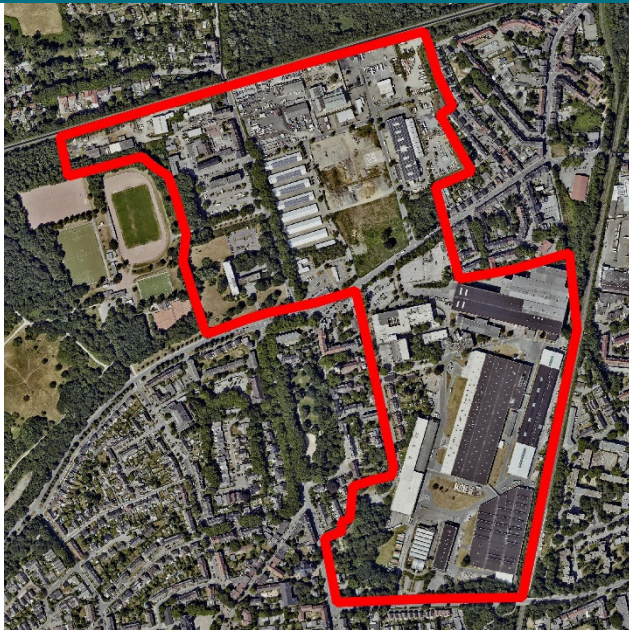
- Die direkte Nähe zu Anschlüssen von Bundesautobahnen ist an dem Standort nicht gegeben. Jedoch liegt das Gewerbegebiet unmittelbar an der Landesstraße 633, so dass vor allem die BAB 40 erreichbar ist.
- Die Haupteinfahrtsstraße des Gewerbegebietes ist im Zentrum die Straße Am Dördelmannshof sowie im Norden die Osterfeldstraße.
- Es gibt lediglich vereinzelte Parkmöglichkeiten am Straßenrand oder betriebszugehörige Parkplätze in dem Gebiet.
- ÖPNV: Durch mehrere direkt anliegende Bus- und Stadtbahnhaltestellen (Ückendorfer Platz, Nikolaus-Groß-Straße, Südfriedhof) ist das Gebiet gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.
- Das Gewerbegebiet ist für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrer durch gesonderte Wege gut erschlossen und zugänglich. Im Süden des Gebietes verläuft der Radschnellweg Ruhr.

Planungsrecht / städtebauliche Planungen

- Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022):
 - Regionalplan-Darstellung: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
 - FNP-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen in den nördlichen und westlichen Randbereichen
- Landschaftsplan: Waldfläche im Südwesten liegt im Geltungsbereich des Planungsraums, unmittelbar östlich und südlich angrenzend liegt der Planungsraum 12 „Bulmke-Hüllen/ Ückendorf“
- Handlungskarte Klimaanpassung: vereinzelte Flächen als „Bereiche der stadtklimarelevanten Grün- und Freiräume“
- Räumliches Strukturkonzept: Das Gewerbegebiet soll funktional und gestalterisch aufgewertet werden, weitere infrastrukturelle Angebote sind erforderlich. Die Aufenthaltsqualität ist zu verbessern.

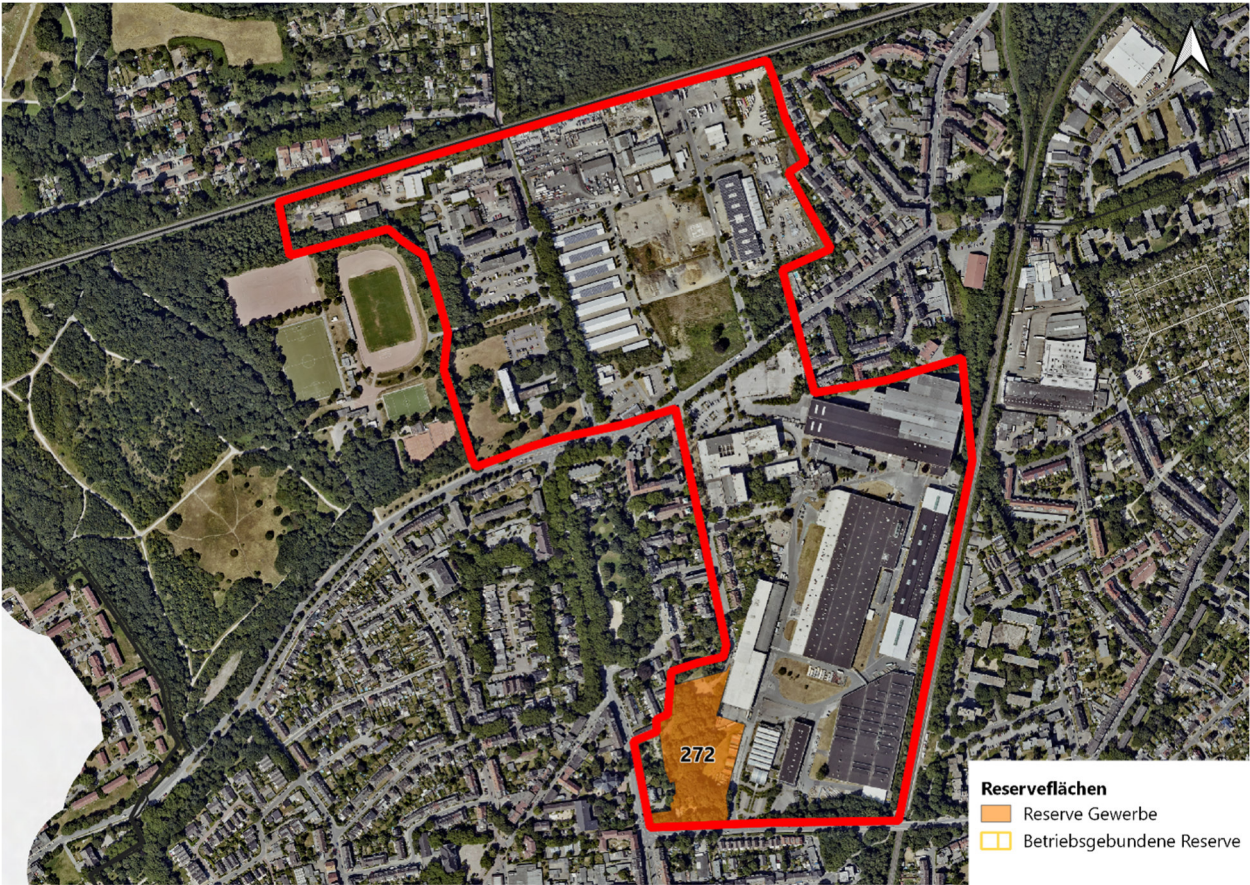
Breitbandversorgung (2021): zum Teil schlechte (> 30–50 Mbit/s) bis durchschnittliche (> 50–100 Mbit/s), im Westen gute (> 100 –1000 Mbit/s) Versorgung vorhanden	Konflikte und Entwicklungshemmnisse aufgrund der nahen Wohnnutzungen müssen vermindert oder beseitigt werden. - Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die vorhandenen Zentren und die übrige integrierte Nahversorgung sieht das Einzelhandelskonzept für die Stadt Gelsenkirchen einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vor. - Bebauungsplan: rechtskräftige Bebauungspläne S 392.1, 1.T. „Am Dördelmannshof-südwestlicher Teil“ „Im Busche-Festweg“, S 197 „Am Luftschaft“; Aufstellungsbeschluss A 392
Preis /Reserven 65 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BORIS.NRW) - Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 1,2 ha vorhanden.	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit Die Grundstücke finden sich zumeist im Eigentum der ansässigen Unternehmen; städtische Grundstücke sind nicht vorhanden.
Empfehlungen Verfolgter Standorttyp: klassisches Gewerbegebiet mit Konfliktpotenzial zur angrenzenden Wohnbebauung - Bei dem Gewerbegebiet Am Dördelmannshof handelt es sich um ein zentral im Stadtteil Ückendorf gelegenes klassisches Gewerbegebiet, das aufgrund seiner Betriebsstruktur mit einer Vielzahl von offenen Lager- und Verwertungsbetrieben und der gleichzeitigen unmittelbaren Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung ein besonderes Konfliktpotenzial aufweist. - Die vorhandene Reservefläche (50, rd. 1 ha) bietet die Chance zur sukzessiven Reduzierung des Konfliktpotenzials durch die Ansiedlung von nicht-störenden Betrieben des Handwerks und des produzierenden Gewerbes. Die vorbelastete Reservefläche ist im Rahmen der Realisierung von neuen gewerblichen Nutzungen im Hinblick auf Bodenbelastungen zu prüfen und gegebenenfalls zu sanieren. - Die bewaldete Fläche im Südwesten ist nicht als gewerbliches Flächenpotenzial einzustufen. Sie sollte vielmehr in Zusammenhang mit der Grünflächenentwicklung Wattenscheider Bach und der dort laufenden Renaturierung als Freiraum erhalten bleiben. Wegverbindungen zwischen dem Gewerbebereich und dem Radschnellweg Ruhr sind auszubauen. Die Waldfläche, die aktuell im RNFP als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, wird als Umwidmungsfläche klassifiziert.	



Gewerbebereich Süd 5 Am Dahlbusch / Pilkington		Gebietsgröße: 47,4 ha Darstellung RFNP: Gewerbliche Baufläche (ASB) 20,4 ha Gewerbliche Baufläche (GIB) 19,8 ha
		Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 2 ha
Standortcharakterisierung		
- Bei dem Gewerbebereich „Am Dahlbusch / Pilkington“ handelt es sich um ein ca. 47 ha großes Gebiet, das vor allem von großflächigen Betrieben des verarbeitenden Gewerbes dominiert wird. - Standortprägend ist vor allem die großräumige Anlage der Pilkington Deutschland AG, die sich vom Zentrum bis in den Süden des Gewerbegebietes erstreckt.		
Lage		Städtebau
- Der Gewerbebereich Am Dahlbusch / Pilkington liegt im Stadtteil Rotthausen im südlichen Stadtgebiet von Gelsenkirchen. - Eingegrenzt wird das Gebiet im Norden und Osten von der Bahnstrecke Gelsenkirchen - Essen, im Westen von der Steeler Straße sowie der Sportanlage Auf der Reihe und im Süden von der Straße Am Dahlbusch. - Die nördlich des Standortes liegende BAB 42 kann in 4–6 km (rd. 8–12 Min. Fahrtzeit) über die Anschlussstelle Gelsenkirchen-Zentrum erreicht werden; die im Süden des Gebietes gelegene Anschlussstelle Gelsenkirchen-Süd der BAB 40 kann mit einer Fahrtzeit von rd. 8 Minuten erreicht werden (rd. 4–6 km Entfernung).		- Die Rotthausener Straße trennt das Gewerbegebiet in zwei Teilbereiche. Der Südteil umfasst das großdimensionierte Grundstück des Glasherstellers Pilkington, welches über keine öffentlich zugängliche innere Erschließung verfügt und somit städtebaulich kaum Bezüge zur umgebenden Wohnbebauung aufweist. - Der nördliche Teil ist geprägt von kleinteiligeren Gewerbestrukturen. Im Westen geht die vorhandene gewerbliche Nutzung in die Wohnbebauung über. Während auf der unbebauten Brachfläche im nördlichen Bereich derzeit eine gewerbliche Nachnutzung durch entsprechende Baumaßnahmen eingeleitet wird, ist der südliche Abschnitt derzeit noch brachliegend. - Nördlich angrenzend befindet sich die ehemalige Maschinenhalle der Zeche Dahlbusch als verbliebenes Relikt der früheren Bergbauzeit. - Das Gebiet weist Altlastenverdachtsflächen auf, die zum Teil Belastungen im Boden und im

	Grundwasser beinhalten können. Zum Teil wurden Sanierungen bereits durchgeführt. Bei geplanten Erdbauarbeiten sind weitere Bodenuntersuchungen erforderlich. ▪ Westlich der zentralen Brachfläche befindet sich ein großer Komplex von Mietgaragen. ▪ Insgesamt weist der Nordbereich eine klare Erschließungsstruktur und Grundstücksgliederung auf, die auch für die zentrale Brachfläche gute Entwicklungsmöglichkeiten bietet. ▪ Das südlich der Rotthausener Straße gelegene Betriebsgelände der Pilkington Deutschland AG stellt einen geschlossenen Betriebskomplex ohne besondere städtebauliche oder funktionale Verknüpfungen mit der Umgebung dar. ▪ Die angrenzende Wohnbebauung zeigt vermehrte Leerstände auf.
	
Nutzungen und standortprägende Betriebe ▪ Dominierende Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe: - Produzierendes Gewerbe: Pilkington Deutschland AG - Einzelhandel: Penny - kleinteiliger Gewerbebesatz, insbesondere Kfz-Gewerbe	Umfeld / Nutzungskonflikte ▪ Nutzungen im direkten Umfeld: - nördlich: Grünfläche - östlich: Wohnnutzungen - südlich: Wohnnutzungen - westlich: Sport- und Freiflächen, Wohnnutzungen Durch die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete besteht Konfliktpotenzial mit den Betrieben des verarbeitenden Gewerbes.
verkehrliche und weitere Infrastruktur ▪ Der Standort ist mit der direkten Lage an einer Landesstraße und damit auch in relativ schneller Erreichbarkeit an die Bundesautobahnen angebunden. ▪ Als Haupterschließungsstraßen dienen die Steeler Straße und die Rotthausener Straße.	Planungsrecht / städtebauliche Planungen ▪ Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): - Regionalplan-Darstellung: nördlicher Teilbereich als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB); südlicher Teilbereich als Bereiche für

▪ Durch eine Vielzahl an Parkbuchten und separaten Parkplätzen ist eine ausreichende Versorgung mit öffentlichem Parkraum gewährleistet. ▪ ÖPNV: Durch die Anbindung an mehrere Bushaltestellen (Auf der Reihe, Schulz-Briesen-Straße, Hördeweg, Schonnebecker Straße) und eine direkt angrenzende S-Bahn-Station (Rotthausen) ist der Gewerbestandort sehr gut an den ÖPNV angebunden. ▪ Es gibt auf dem gesamten Gelände nur auf den umliegenden Hauptverkehrsstraßen gesonderte Radwege, das Gebiet verfügt durchweg über Fußwege in Form von Gehwegen. ▪ Breitbandversorgung (2021): überwiegend sehr gute (>1000 Mbit/s), im Nordwesten durchschnittliche (>50–100 Mbit/s) Versorgung	gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) - FNP-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen ▪ Regionalplanentwurf RVR (Stand: Januar 2023): Kleiner Teilbereich im Südwesten wird zu Allgemeinem Siedlungsbereich ▪ Landschaftsplan: Standort überschneidet den Planungsraum 10 „Heßler / Feldmark / Rotthausen“ im Westen leicht ▪ Handlungskarte Klimaanpassung: vereinzelte Flächen als „Bereiche der stadtklimarelevanten Grün- und Freiräume“ ▪ Räumliches Strukturkonzept: Das Gewerbe- und Industriegebiet soll funktional und gestalterisch aufgewertet, neue Infrastrukturen geschaffen und zusätzliche Aufenthaltsangebote bereitgestellt werden. Kleinere Flächen sollen begrünt sowie in ihrer Freiraumqualität aufgewertet werden. ▪ Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die vorhandenen Zentren und die übrige Nahversorgung sieht das Einzelhandelskonzept für die Stadt Gelsenkirchen einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vor. ▪ Bebauungsplan: rechtskräftiger Bebauungsplan S 301.1, „Ehemalige Zeche Dahlbusch“; A 301 Ehemalige Zeche Dahlbusch
Preis /Reserven ▪ 65 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BORIS.NRW) ▪ Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind Flächenreserven von 2 ha vorhanden.	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit ▪ Die Grundstücke finden sich zumeist im Eigentum der ansässigen Unternehmen; städtische Grundstücke sind nicht vorhanden.
Empfehlungen Verfolgter Standorttyp: klassisches Gewerbegebiet mit Flächenpotenzial ▪ Das Gewerbegebiet Am Dahlbusch / Pilkington gehört zum verfolgten Standorttyp „klassisches Gewerbegebiet“. ▪ Das Flächenpotenzial der im südlichsten Teilbereich gelegenen Reservefläche (272, 2 ha) ist zu aktivieren und die Marktchancen für Handwerk und nicht störendes produzierendes Gewerbe etc. zu prüfen. Eine Entwicklung ist mit besonderer Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung zu planen. In diesem Zusammenhang sind Elemente des nachhaltigen Gewerbebaus in Form von Solardächern umzusetzen. ▪ Mit einer geeigneten Nachnutzung der ehemaligen Maschinenhalle der Zeche Dahlbusch kann ein Beitrag zum Erhalt der Bergbaugeschichte des Stadtteils Rotthausen geleistet werden.	



Gewerbebereich Süd 6 Achternbergstraße		Gebietsgröße: 16,6 ha Darstellung RFNP: Gewerbliche Baufläche (ASB) 11,3 ha
		Reserven gem. Siedlungsflächen- monitoring 2023 0 ha
Standortcharakterisierung		
- Bei dem Gewerbebestandort „Achternbergstraße“ handelt es sich um einen rd. 17 ha großen, in die Siedlungsstruktur des Stadtteils Rotthausen integrierten Gewerbebereich. - Von der früheren Nutzung des überwiegenden Teils des Gebietes durch die Zeche Dahlbusch (Schacht 4 / 5 / 6 und Kokerei) sind keine Gebäude mehr vorhanden, die Räumung erfolgte bereits in den 1960er Jahren. - Standortprägend ist heute vor allem das große Metallverarbeitungsunternehmen August Friedberg im Südwesten sowie verschiedene großflächige Einzelhandelsbetriebe im Norden des Gebietes.		
Lage		Städtebau
- Der Gewerbebereich Achternbergstraße liegt im Stadtteil Rotthausen und damit im Süden der Stadt Gelsenkirchen. - Eingefasst wird das Gebiet größtenteils von der Steeler Straße im Westen, der S-Bahnlinie S 2 im Osten und der Achternbergstraße im Süden. - Die südlich des Gebietes verlaufende BAB 40 lässt sich über die Anschlussstelle Essen-Kray in 2–4 km (rd. 5–10 Min. Fahrtzeit) erreichen; die nördlich des Gewerbebereiches liegende BAB 42 (Anschlussstelle Gelsenkirchen-Heßler) befindet sich in 5–7 km Entfernung (rd. 10–15 Min. Fahrtzeit).		- Das Gelände der ehemaligen Schachanlage 4 / 5 / 6 der Zeche Dahlbusch mit der zentralen Kokerei wurde in den 1960er Jahren geräumt, das Gebiet wird von der Stadt Gelsenkirchen als Altlastenverdachtsfläche geführt. - Zum Teil liegen Belastungen im Boden und Grundwasser vor, zum Teil wurden Sanierungen bereits durchgeführt. Bei geplanten Erdbauarbeiten sind weitere Bodenuntersuchungen oder sogar ein Sanierungsplan erforderlich. - Die heutige innere Erschließung stammt aus den 1980er Jahren. Zusammen mit den vorhandenen Gewerbeobjekten und dem relativ hohen Anteil an Begleitgrün weist das Gebiet einen geordneten städtebaulichen Eindruck auf. - Für die vorhandenen unbebauten Grundstücke ergeben sich aus der Struktur des Gebietes klare städtebauliche Vorgaben. - Maßnahmen zum Klimaschutz finden sich in Form von Photovoltaikanlagen auf zwei Gewerbeobjekten.

	▪ In südlicher Richtung wird die Gewerbebebauung großflächiger, darunter als größter Gewerbebetrieb die Firma August Friedberg an der Achternbergstraße. ▪ Unter der Wohnbebauung (insbesondere an der Steeler Straße) sind Leerstände sowie ein erhöhter Sanierungsbedarf festzustellen. ▪ Im nördlichen Bereich des Gebietes ist ein zum Rotthäuser Markt hin gelegenes und derzeit unbebautes Grundstück als Schulstandort vorgesehen.
--	---



Nutzungen und standortprägende Betriebe	Umfeld / Nutzungskonflikte
▪ Dominierende Wirtschaftszweige und standortprägende Betriebe: - Produzierendes Gewerbe: August Friedberg GmbH - Einzelhandel: Rewe, Netto Marken-Discount, trinkgut Getränkemarkt - diverse kleinere und mittlere Betriebe des Handwerks und aus dem Bereich der unternehmensnahen Dienstleistungen	▪ Nutzungen im direkten Umfeld: - nördlich: Wohnnutzungen - östlich: Bahnanlagen - südlich: Wohnnutzungen, Grünfläche, Schwarzbach - westlich: Wohnnutzungen ▪ Es können starke Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe aufgrund ihrer räumlichen Nähe und der hohen Dichte (insbesondere mit dem Betrieb August Friedberg GmbH) entstehen.
verkehrliche und weitere Infrastruktur	Planungsrecht / städtebauliche Planungen
▪ Verkehrlich ist der Gewerbebereich weitestgehend gut angebunden, aufgrund der direkten Lage an der Landesstraße und somit der schnellen Erreichbarkeit insbesondere der BAB 40. ▪ Als Haupteerschließungsstraßen für das Gewerbegebiet dienen vor allem die Steeler Straße im Westen sowie die Achternbergstraße, welche zudem die innere Erschließung sicherstellen. ▪ Entlang des Gewerbegebietes gibt es ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten in Form von Parkbuchten an den Straßenrändern, vor	▪ Regionaler Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (Stand: Januar 2022): - Regionalplan-Darstellung: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB); - FNP-Darstellung: Gewerbliche Bauflächen; mittlerer Teilbereich an der Steeler Str. als Gemischte Bauflächen ▪ Landschaftsplan: Standort liegt außerhalb der Planungsräume, unmittelbar östlich angrenzend Planungsraum 13 „Rotthausen / Ückendorf“

allem an der Steeler Straße; zudem sind mehrere betriebszugehörige Parkplätze auf dem Gelände zu finden. ▪ ÖPNV: Durch mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe (Schemannstraße, Mechtenbergstraße, Achternbergstraße) sowie einer S-Bahn-Station (Bahnhof Rotthausen) in fußläufiger Erreichbarkeit (rd. 5–10 Min.) ist das Gebiet sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. ▪ Breitbandversorgung (2021): größtenteils sehr gute Versorgung (> 100–1000 Mbit/s u. a. (COAX-Netze)) vorhanden	▪ Räumliches Strukturkonzept: Das Gewerbe- und Industriegebiet soll als Eingang in die Stadt funktional und gestalterisch aufgewertet, neue Infrastrukturen geschaffen und die Aufenthaltsqualität verbessert werden. ▪ Bebauungsplan: rechtskräftige Bebauungspläne S 212 1. Ä., „Betriebsgelände der ehemaligen Bergwerksgesellschaft Dahlbusch“, S 351.1 „Steeler Straße / nördlich Schemannstraße - Teilbereich Östlich Steeler Straße“; A 269 „Steeler Straße / Achternbergstraße“
Preis /Reserven ▪ 65 €/m² (Angabe Bodenrichtwert; BORIS.NRW) ▪ Gem. Siedlungsflächenmonitoring 2023 sind keine Flächenreserven vorhanden.	Eigentumsstruktur und Verfügbarkeit ▪ Die Grundstücke finden sich zumeist im Eigentum der ansässigen Unternehmen; städtische Grundstücke sind nicht vorhanden.
Empfehlungen Verfolgter Standorttyp: klassisches Gewerbegebiet mit stadtteilbezogener Bedeutung ▪ Das mit rd. 17 ha vergleichsweise kleine Gewerbegebiet „Achternbergstraße“ ist als klassisches Gewerbegebiet mit stadtteilbezogener Bedeutung zu klassifizieren. ▪ Es steht für den langjährigen Prozess der Restrukturierung und Neuordnung eines ehemaligen Zechen- und Kokereigeländes, der weit fortgeschritten, aber noch nicht abgeschlossen ist. Neben der Schaffung von Ersatzarbeitsplätzen in Form der angesiedelten Betriebe des Handwerks und des produzierenden Gewerbes dient der Standort heute der Nahversorgung sowie (perspektivisch) als Schulstandort. Dieser ist auf der dargestellten Umwidmungsfläche angedacht. ▪ Aus der faktischen Bedeutung als Versorgungsstandort und dem geplanten Schulneubau resultieren besondere Anforderungen an die Verknüpfungen mit den angrenzenden Wohnbereichen und die Gebietsgestaltung. ▪ Aufgrund der laufenden Planungen für einen Schulneubau wird im nördlichen Bereich des Gebietes eine Umwidmungsfläche dargestellt. Kommt es nicht zur Umsetzung dieser Planungen ist das Grundstück als gewerbliche Potenzialfläche einzustufen und dementsprechend zu entwickeln.	

