

# „Ravenna-Park“

## Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet der Kommunen Gütersloh, Halle (Westf.) und Werther

Vortrag beim Jahreskongress der Wirtschaftsförderer  
am 25.9.2019

Jürgen Keil, Stadt Halle (Westf.)

# Gliederung

---

1. Vorstellung der Stadt Halle (Westf.)
2. Projektvorstellung
3. Rahmenbedingungen
4. Grund für interkommunale Zusammenarbeit
5. Grundlagen und Inhalt der interkommunalen Zusammenarbeit
6. Abwicklung des Projektes
7. Notwendigkeit eines Umlegungsverfahrens
8. Verteilung der Grund- und Gewerbesteuern
9. Vermarktungsstand
10. Grundsätzliche Überlegung/ Fazit

# 1. Vorstellung der Stadt Halle (Westf.)



- ca. 21.756 Einwohner (Stand: 30.9.2018)
- Kreisangehörige Gemeinde im Norden des Kreises Gütersloh
- am Südhang des Teutoburger Waldes gelegen, zwischen den Oberzentren Bielefeld und Osnabrück an der A 33 (Fertigstellung 2019)

# 1. Vorstellung der Stadt Halle (Westf.)



- ca. 13.613 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze (2018)
- 10.269 Einpendler, 5.494 Auspendler und damit 4.775 Einpendlerüberschuss (Stand 2018)

- größte Arbeitgeber:



**GERRY WEBER**

***Baxter***

## 2. Projektvorstellung

---

Am Anfang gab es zwei (unabhängig voneinander bestehende) Ideen:

1. der Bau einer Entlastungsstraße

und

2. die Nutzung der Lagegunst der künftigen A 33 für die Ausweisung von Gewerbeflächen,

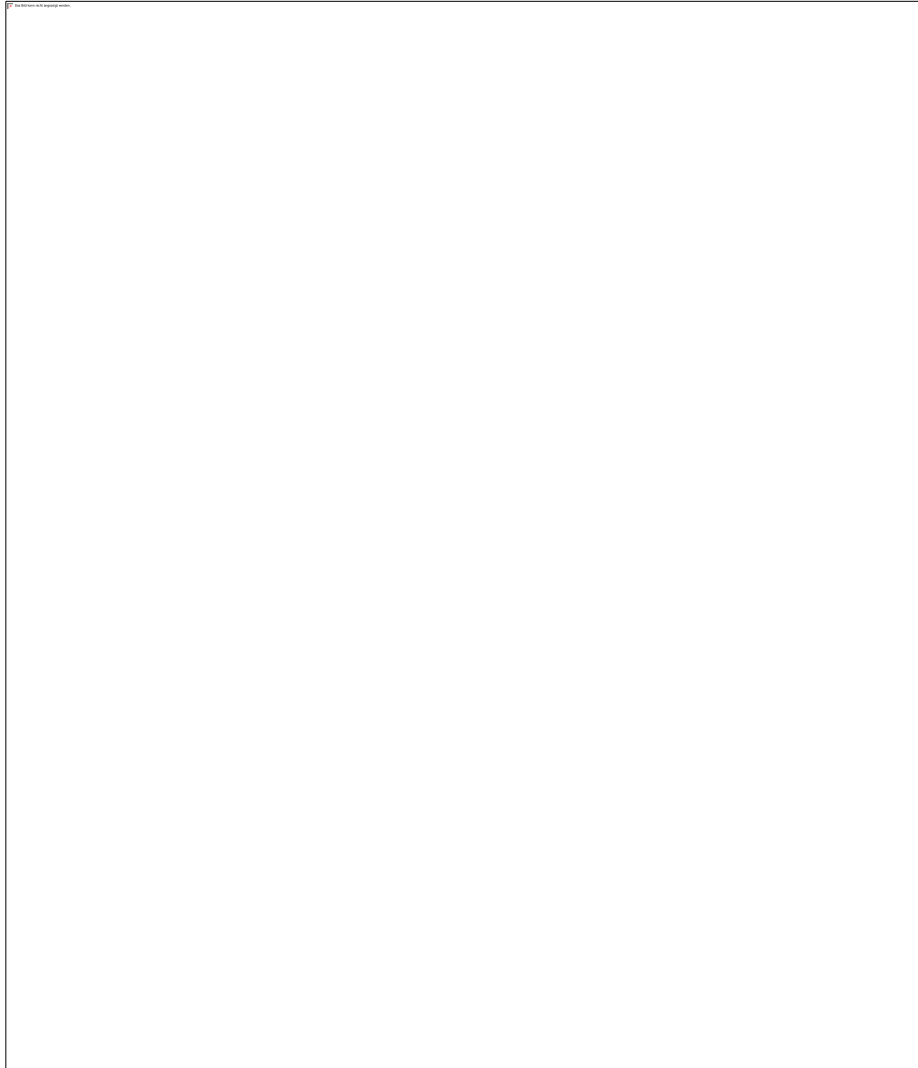
die wegen der gleichen örtlichen Lage zusammen in einem Projekt realisiert wurden.

## 2. Projektvorstellung

---



## 2. Projektvorstellung



Hier das Projekt in einem kleinerem Maßstab:

- BPlan mit insgesamt 70 ha
- Entlastungsstraße ca. 1,5 km
- Verlegung der Kreisstraße auf 0,5 km
- 42 ha (Brutto) und 35 ha (Netto) GI- und GE-Flächen

### 3. Rahmenbedingungen

---

- kein Planungsrecht für Straße und Gewerbegebiet
  - Planfeststellungsverfahren für Straße war nicht gewollt, sondern Realisierung über BPlan
  - **Keine Darstellung im Regionalplan – Änderungsverfahren zwingend notwendig**
  - FPlan und BPlan im Parallelverfahren
- keine (vollständige) Verfügbarkeit über die erforderlichen Grundstücke
  - Umlegungsverfahren zwingend notwendig für Straßenbau
  - Umlegungsverfahren sehr sinnvoll zur Mobilisierung der Flächen im Gewerbegebiet
- einzelne Flächen im Gebiet Eigentum der Stadt Halle
- umfangreicher Flächenerwerb außerhalb des Gebietes, insbes. landwirtschaftliche Flächen (auch außerhalb von Halle)



## 4. Grund für interkomm. Zusammenarbeit

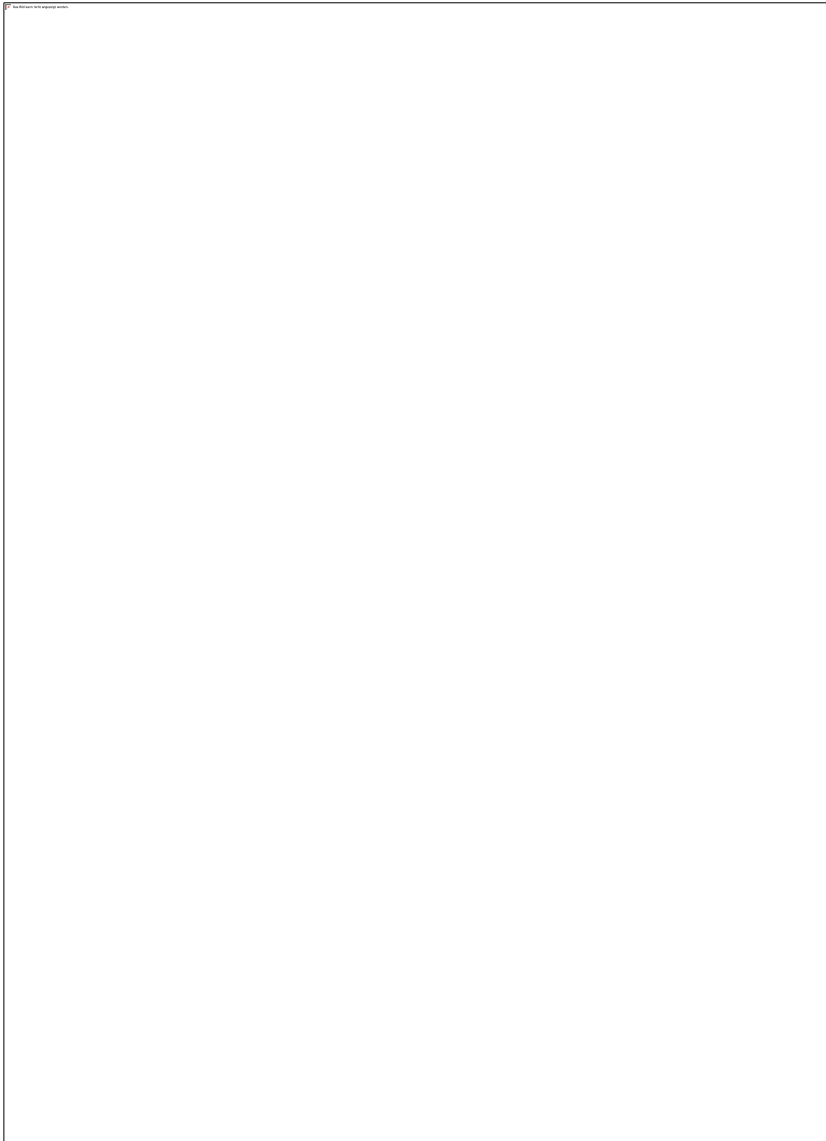
---

Aus Sicht der **Stadt Halle(Westf.)**:

- Stadtentwicklung vollzieht sich von innen nach außen.
- Entfernung des bestehenden Gewerbegebietes zur A 33 war zu groß, um den zugestandenen Bedarf (16 ha) bis an die A 33 zu bringen.
- Bez.-Reg. stellte die Änderung des Regionalplanes bei entsprechender interkommunalen Zusammenarbeit in Aussicht.

## 4. Grund für die interkomm. Zusammenarbeit

---



## 4. Grund für interkomm. Zusammenarbeit

---

### Aus Sicht der **Stadt Gütersloh**:

- Der Bedarf an GIB-Flächen konnte im Regionalplan nicht verortet werden.
- Die Stadt wollte innenstadtnahe GIB-Flächen in ASB-Flächen umwandeln.
- Bez.-Reg forderte, die entfallenden 21 ha GIB-Flächen „anderweitig unterzubringen“, um das Problem der nicht ausreichend ausgewiesenen GIB-Flächen nicht weiter zu verschärfen und verwies auf Halle (Westf.) als Problemlösung.

### Aus Sicht der **Stadt Werther**:

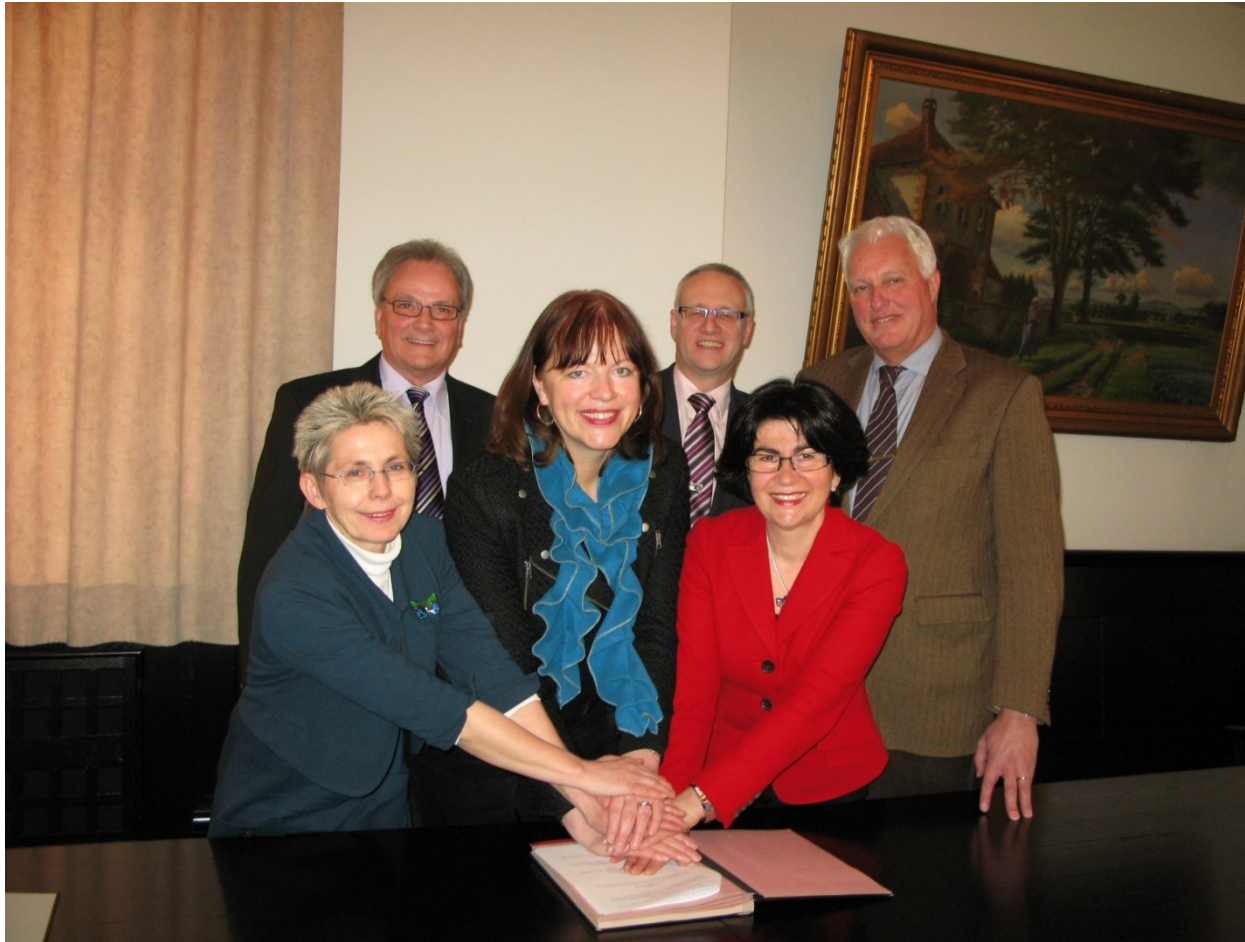
- Topographische Nachteile und fehlender Autobahnanschluss

## 5. Grundlagen und Inhalt der interkommunalen Zusammenarbeit



- **Grundlage der Zusammenarbeit:** Öffentlich-rechtliche Vereinbarung
- **Ziel aller:** so einfach wie möglich halten
- **Ziel Halle (Westf.):** Heft des Handelns nicht aus der Hand geben
- **Inhalt der Zusammenarbeit:**
  - Gütersloh, Halle (Westf.) und Werther bringen 21 ha, 16 ha und 5 ha (planerische) Flächen ein, um 42 ha interkommunal im Regionalplan ausgewiesen zu bekommen und entwickeln zu können
  - Halle (Westf.) führt das Projekt selbstständig aus
  - ein Beirat, bestehend aus jeweils 2 Personen der beteiligten Kommunen, begleitet das Projekt
  - „Freud und Leid“ werden nach einem vereinbarten Schlüssel geteilt: 54 % Halle (Westf.), 38 % Gütersloh und 8 % Werther, der nicht identisch ist mit den „eingebrachten“ Flächen
  - Abrechnung einmal jährlich im Nachhinein

## 5. Grundlagen und Inhalt der interkommunalen Zusammenarbeit



Unterzeichnung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung am 29.1.2011 (8 Monate nach der ersten Kontaktaufnahme)

## 6. Abwicklung des Projektes

---

### Verfahren:

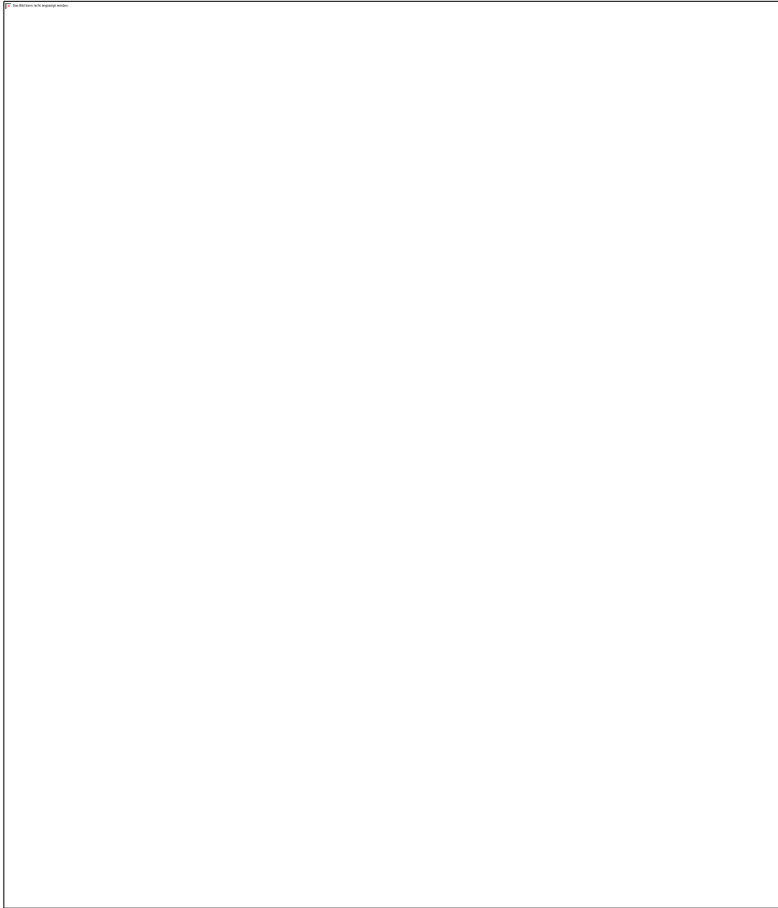
- Änderung des Regionalplanes: 17.02.2010 - 11.4.2011
- Änderung des FPlanes: 04/2010 – 07/2012
- Aufstellung des BPlanes: 04/2010 – 07/2012
  1. Änderung des BPlanes: 02/2013 – 06/2013 (Outlet GW)
  2. Änderung des BPlanes: 07/2013 – 10/2014 (Wegfall Planstraße)
  3. Änderung des BPlanes: 09/2014 – 03/2015 (Outlet Storck)
  4. Änderung des BPlanes: 09/2014 – 03/2015 (Einfädelspur)
- Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB: 04/2010 – 03/2013
- Beschluss des HFA 06.02.2013 erster Verkauf an ERIKS

# 7. Notwendigkeit eines Umlegungsverfahrens



Bebauungsplan

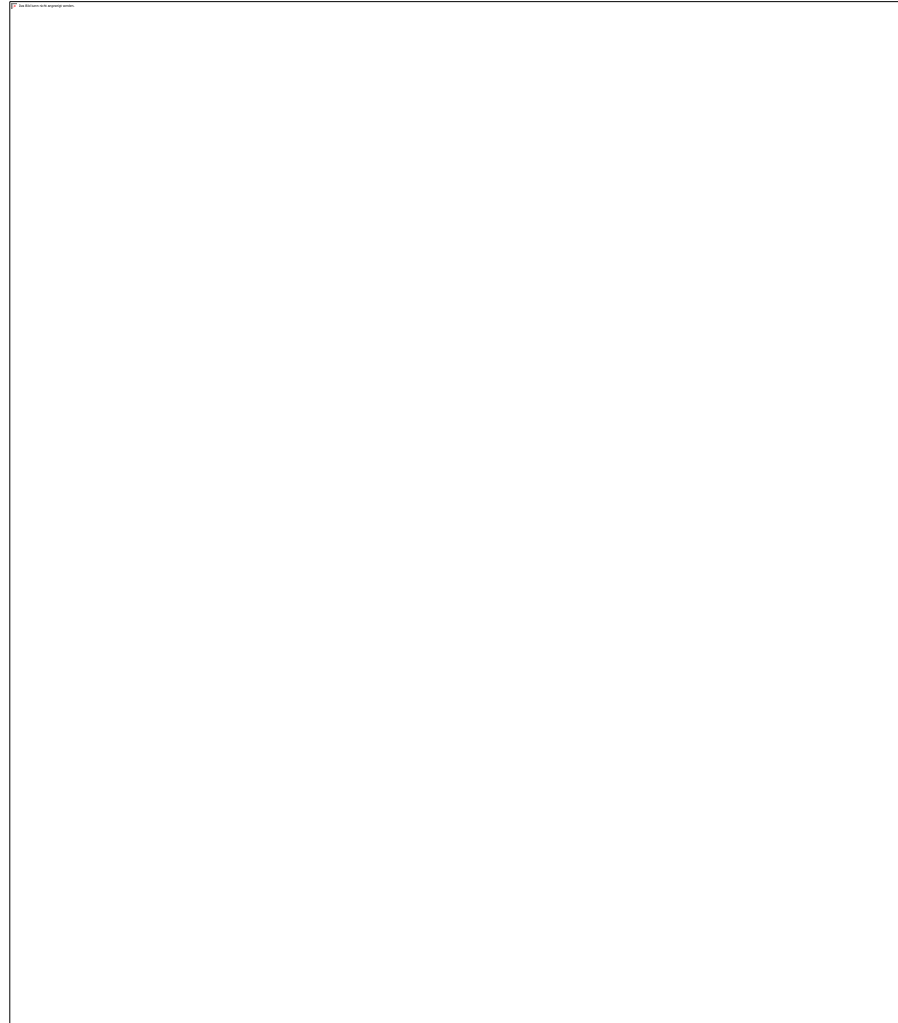
Darstellung der Eigentumsverhältnisse



## 7. Umlegungsverfahren im Ravenna-Park

---

Das Ergebnis eines  
erfolgreichen  
Umlegungsverfahrens:





## 8. Verteilung der Grund- und Gewerbesteuern

---



- Halle (Westf.) ist Belegenheitsgemeinde und erhebt die Steuern
- Hebesatz 417 v.H. Gewerbesteuer und 429 Grundsteuer B
- Verteilung im Verhältnis 54 % Halle (Westf.),  
38 % Gütersloh und  
8 % Werther

# 9. Vermarktungsstand



**Gewerbliche Fläche: 35 ha**

**- davon verkauft: 34,8 ha**

**- noch frei: 0,2ha**

**Erweiterungsbereich: 4,x ha**

# 10. Grundsätzliche Überlegungen/ Fazit



- bisherige Firmeninvestitionen am Standort: ca. 200 Mio. Euro



# 10. Grundsätzliche Überlegungen/ Fazit



- Die Entwicklung eines größeren Industrie- und/ oder Gewerbegebietes ist ein sehr komplexer und langwieriger Prozess.
- Es müssen deshalb Angebotsflächen vorgehalten werden, da auf die Nachfrage aus der Wirtschaft sonst nicht (rechtzeitig) reagiert werden kann.
- Flächen müssen allerdings nachfragegerecht sein, d.h. möglichst wenig Restriktionen aufweisen.
- Viele Betriebe legen besonderen Wert auf eine Autobahnanbindung oder sind zwingend auf eine solche angewiesen. Die Entwicklung abseitig einer Autobahn gelegener Flächen ist kritisch zu sehen bzw. risikobehaftet.
- Es gibt auch in Halle (Westf.) Stimmen, die den Flächenverbrauch (undifferenziert) sehr kritisch sehen.

# 10. Grundsätzliche Überlegungen/ Fazit



- Die Vorhaltung landwirtschaftlicher Flächen, die zum Tausch angeboten werden können, ist für die Realisierung enorm wichtig!
- Bedarfsgerecht ist aus Firmensicht ein Grundstück, das auch/noch Entwicklungspotential hat.
- Flächen müssen allerdings nachfragegerecht sein, d.h. möglichst wenig Restriktionen aufweisen.
- Künftig muss geprüft werden, ob (restriktive) Regelungen zum Parken getroffen werden können, z. B. gemeinsames Parkhaus an zentraler Stelle und Refinanzierung über Grundstückspreis.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit