

## TOP 9

### Last Mile Logistik Netzwerk GmbH

#### - Sachstand "Entwicklung der Potenzialfläche im Emscherbruch / Herten-Süd"

Beratungsfolge	Sitzung am
Ausschuss für Wirtschaft und Arbeit	28.05.2008
Ausschuss für Planung, Bauen und Umwelt	29.05.2008

Vorlagen-Nr.	08/137	Zustelldatum		Federführung	Fachbereich 2
--------------	--------	--------------	--	--------------	---------------

### Berichtsvorlage

öffentlich

#### Bericht

Der Ausschuss nimmt den nachfolgenden Bericht zur Kenntnis.

### Abstimmungsergebnis:

<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="text"/>	<input type="text"/>	ja
<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> mit Mehrheit	<input type="text"/>	<input type="text"/>	nein
<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme		<input type="text"/>	<input type="text"/>	Enthaltung

## Anlage zu TOP 9

### Änderungen / Zusätze nach § 21 Geschäftsordnung / Anmerkungen

---

Herr Seidel erläutert die Vorlage für die Verwaltung

Ratsherr Grave sieht sich in seinen schon immer ausgesprochenen Befürchtungen bestätigt. Hier werden Steuergelder und Eigenanteile der Stadt Herten für eine geplante Maßnahme investiert, deren Umsetzung immer noch fraglich ist. Sollte kein Investor gefunden werden, wird man auf den Kosten für die Bodenuntersuchungen sitzenbleiben.

Ratsherr Löcker ist der Auffassung, dass man die Verwaltung jetzt in Ruhe arbeiten lassen solle. Die Nachfrage nach Logistikflächen sei unverändert hoch. Somit ist die Wahrscheinlichkeit einen Investor zu finden immer noch gegeben.

Ratsherr Grave zeigt sich verwundert darüber, dass Herr Seidel in seinem Vortrag von notwendigen Aufbereitungskosten in Höhe von neun Millionen Euro spricht, diese Zahl in der Vorlage aber nicht aufgeführt ist.

Herr Seidel antwortet, dass die Machbarkeitsstudie noch nicht in der endgültigen Fassung vorliegt. Sobald dies der Fall ist, werde sie den Fraktionen zur Verfügung gestellt. Dort könne man dann auch konkrete Zahlen entnehmen.

**Last Mile Logistik Netzwerk GmbH**  
**- Sachstand "Entwicklung der Potenzialfläche im**  
**Emscherbruch / Herten-Süd"**



Beratungsfolge	Sitzung am
Ausschuss für Wirtschaft und Arbeit	28.05.2008
Ausschuss für Planung, Bauen und Umwelt	29.05.2008

Vorlagen-Nr.	08/137	Zustelldatum		Federführung	Fachbereich 2
--------------	--------	--------------	--	--------------	---------------

**Berichtsvorlage**

**öffentlich**

Bericht

Der Ausschuss nimmt den nachfolgenden Bericht zur Kenntnis.

Herten,

Bürgermeister / Beigeordneter / FBL

## **Last Mile Logistik Netzwerk GmbH und Last Mile Logistik Park**

Im Jahr 2002 haben die Städte Gelsenkirchen, Herne und Herten gemeinsam die Last Mile Logistik Netzwerk GmbH gegründet (**s. auch Sitzungsvorlage 08/129**). Die hohe Nachfrage nach Logistikflächen und die fehlenden Kapazitäten für weitere logistische Ansiedlungen in den bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten waren Anlass, in der Region weitere Potenzialflächen zu suchen und diese als Logistikstandort weiterzuentwickeln. In diesem Zusammenhang wurden regional insgesamt 8 größere Flächen/Standorte identifiziert, darunter auf Hertener Stadtgebiet die Areale Ewald und Herten-Süd / Im Emscherbruch.

Die Eignung der Fläche „Im Emscherbruch“ als Logistikstandort basiert auf den folgenden Kriterien:

- zusammenhängende Fläche von brutto rund 40 ha
- verfügbarer/reaktivierbarer Gleisanschluss
- unmittelbare Nähe zum GVZ Emscher
- schnelle Erreichbarkeit von drei Ruhrgebiets-Autobahnen

Ein weiteres Indiz für die Eignung des Standortes waren/sind die zahlreichen Anfragen von Investoren/Projektentwicklern und ansiedlungsinteressierten Unternehmen, die sowohl bei der Wirtschaftsförderung als auch bei der Last Mile Logistik Netzwerk GmbH in den letzten 5 Jahren eingegangen sind.

Das Entwicklungskonzept, die Gefährdungsabschätzung und Baugrunduntersuchung sowie die nunmehr vorliegende Machbarkeitsstudie sollen dazu beitragen, die Flächen weiterzuentwickeln und letztlich für die Logistikbranche verfügbar zu machen.

Die Flächen sind im Besitz mehrerer privater Eigentümer. Alle bisherigen Untersuchungsschritte und Ergebnisse sind mit den betroffenen Eigentümern erörtert und abgestimmt worden.

Dabei ist von Bedeutung, dass eine Entwicklung und vermarktbar Herrichtung der Flächen nur Aussicht auf Erfolg haben wird, wenn dies in einem gemeinschaftlichen, den gesamten Standort einbeziehenden Konzept erfolgt. Eine Einzelvermarktung von Teilflächen des Gebietes hat aus Sanierungs- und Erschließungserfordernissen und unter dem Gesichtspunkt zielgerichteter Vermarktung wenig Aussicht auf Erfolg. Dies lässt sich anhand der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen, der darauf fußenden Machbarkeitsstudie sowie der damit abgestimmten städtebaulichen Rahmenplanung darstellen.

Hierzu werden die beauftragten Büros – Ahlenberg Ingenieure Herdecke für die Bodenuntersuchung und die Machbarkeitsstudie und Planquadrat Dortmund für die städtebauliche Rahmenplanung – in der Sitzung vortragen, so dass hier im Folgenden nur die wesentlichen Ergebnisse dargestellt sind.

## **Bodenuntersuchungen und Machbarkeitsstudie**

Aufgrund der bereits 2004 recherchierten Fakten zur Altlastensituation wurde das Erdbaulaboratorium Ahlenberg mit weitergehenden Boden- und Baugrunduntersuchungen zur Tragfähigkeit des Bodens beauftragt.

Die dabei gewonnenen Erkenntnisse machten eine Fortschreibung des ersten Entwurfs einer städtebaulichen Rahmenplanung, die den Ratsgremien 2004 vorgestellt worden war, erforderlich.

Die Untersuchungsergebnisse von EA Herdecke bestätigen eine flächendeckende Auffüllung des gesamten Planbereichs in unterschiedlichen Mächtigkeiten. Die Auffüllungen sind mit unterschiedlichen Schadstoffen belastet, die im Falle einer gewerblichen Nachfolgenutzung eine Bodensanierung in Teilbereichen erforderlich machen.

Im Rahmen einer Machbarkeitstudie wurde ein Aufbereitungs- und Sanierungskonzept für die Gesamtfläche erarbeitet, dass die Einlagerung belasteter Böden in einem Umlagerungsbauwerk auf der Fläche vorsieht. Dieses Umlagerungsbauwerk mit einer notwendigen Grundfläche von ca. 5,7 ha wird im nordöstlichen Teil des Plangebiets angeordnet, da hier bereits Auffüllungen in großer Mächtigkeit, hoher Schadstoffbelastung und geringer Tragfähigkeit vorliegen.

Mit diesem Umlagerungsbauwerk besteht die Möglichkeit, die bei einer Aufbereitung der Einzelflächen erforderliche kostenintensive Entsorgung von belasteten Böden z.B. auf spezielle dafür geeignete Deponien zu vermeiden und eine gefahrlose und gesicherte Lagerung im Vorhabengebiet zu ermöglichen. Dies macht eine grundstücksübergreifende Sanierungslösung nahezu unersetzbar.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung eines Umlagerungsbauwerks der Umgang mit den vorgefundenen Bodenbelastungen im Hinblick auf die Sanierungserfordernisse zu lösen.

Das vom Gutachterbüro vorgeschlagene Sanierungskonzept ist mit der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Kreis Recklinghausen erörtert und abgestimmt.

## **Anpassungserfordernisse bei der städtebaulichen Rahmenplanung**

Die bisherige Konzeption, den Bereich östlich des geplanten Biotopkorridors – einer markanten Grünverbindung zwischen Emscher und Halde Hoheward gemäß dem Masterplan zum Landschaftspark Emscherbruch - ebenfalls für eine logistische Nutzung aufzubereiten, kann somit nicht mehr aufrecht erhalten werden.

Eine weitere zu beachtende Restriktion ergibt sich aus vorhandenen industriellen Nutzungen im südlichen Abschnitt des Gebiets. Bei der Aufstellung des Rahmenplanes in 2004 wurde davon ausgegangen, dass eine hier vorhandene Produktionsstätte mittelfristig aufgegeben wird. Nach vorliegenden Informationen verhandelt das Unternehmen mit dem Flächeneigentümer bezüglich einer Übernahme des derzeit angemieteten Betriebsareals. Es ist daher zunächst von einem Verbleib dieses Unternehmens am Standort auszugehen.

Für eine realisierungsfähige Entwicklungskonzeption sind also die nachfolgenden Einschränkungen zu beachten:

- Eine großräumige achsiale Grünraumverbindung zwischen der Emscher und der Straße Im Emscherbruch ist mittelfristig nicht umsetzungsfähig, da der voraussichtliche Verbleib eines heute dort ansässigen Unternehmens die Verbindung abriegelt.
- Der östliche Teilbereich des Plangebiets wird durch das für die Bodensanierung und –aufbereitung erforderliche Umlagerungsbauwerk beansprucht.
- Eine gewerbliche Nutzung der östlichen Teilfläche ist nicht oder nur noch stark eingeschränkt möglich.

Auf Grundlage dieser Einschätzung werden nachfolgend verschiedene Entwicklungsvarianten diskutiert (siehe **Anlage 1 a-d**).

- Variante I

In Variante I wird weiterhin die Option aufrecht erhalten, die Halde Hoheward und die Emscher durch einen durchgängigen achsialen Grünkorridor zu verbinden. Diese Variante basiert auf der zeitlich nicht fixierbaren Option, dass die hier vorhandene industrielle Nutzung zu einem späteren Zeitpunkt aufgegeben wird.

- Variante II

In Variante II wird die Option des Grünkorridors aufgegeben. Es erfolgt eine Ausdehnung der gewerblichen Nutzung in östliche Richtung bis zum Fuße des Umlagerungsbauwerks. Die Variante II b zeigt dabei eine maximale gewerbliche Ausnutzung der Fläche durch Einbeziehung der Teilfläche südlich des Umlagerungsbauwerks in die Nutzungskonzeption. Die Verbindung Halde Hoheward / Emscher wird als Fuß- und Radwegeverbindung sichergestellt. Da bereits auch nördlich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE Im Emscherbruch der mögliche breite Grünkorridor durch gewerbliche Nutzungen eingeschränkt wurde, wird eine reduzierte Grünverbindung vorgeschlagen, die über das Landschaftsbauwerk verläuft und im Süden an den Emscherradweg anbindet.

- Variante III

Variante III zeigt eine alternative Erschließungs- und Nutzungskonzeption für die geplante Logistikfläche auf. Die Erfahrungen der Last Mile Logistik Netzwerk GmbH zeigen, dass insbesondere Standorte für großflächige logistische Nutzungen gesucht werden, was durch die Ansiedlungserfolge auf der Fläche Ewald bestätigt wird.

Das Konzept zeigt daher eine reduzierte Erschließung auf. Die in allen Varianten aufgezeigte Schleifenerschließung mit zwei Anbindungspunkten an die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE Im Emscherbruch wird aufgegeben. Die Erschließung beschränkt sich auf zwei Stichstraßen, so dass zwischen diesen beiden Erschließungsachsen zwei großflächige Gewerbestandorte entwickelt werden können.

Welche Erschließungserfordernisse letztendlich entstehen werden, hängt von der konkreten Interessenlage eines Investors oder zukünftigen Nutzers ab, so dass das Gelände sicher nicht angebotsorientiert, sondern auf konkrete Bedarfe hin entwickelt werden würde.

### **Quintessenz und weitere Schritte**

Die Aufbereitung der Flächen zu einem Last Mile Logistik Standort wird nur in einer gemeinschaftlichen Herangehensweise der betroffenen Grundstückeigentümer möglich sein.

Angesichts der Nachfragesituation nach entsprechenden Logistikflächen im Ruhrgebiet und des davon ausgehenden positiven Wirtschafts- und Arbeitsmarkteffektes ist diese Zielrichtung weiterzuverfolgen. Insgesamt ließen sich Flächen in einer Größenordnung von mindestens ca. 20 ha wiederverwerten.

Das Liegenlassen der Flächen als Industriebrache kann keine Alternative sein.

Die Aufbereitungskosten können durch das Umlagerungsbauwerk im Rahmen eines flächenübergreifenden Sanierungskonzeptes deutlich gemindert werden.

Soweit sich angesichts der verbleibenden Aufbereitungskosten eine Eigenwirtschaftlichkeit nicht ergeben sollte, sind alternativ die Möglichkeiten für eine Förderung der Erschließung des Gebietes, insbesondere auch hinsichtlich der formalen Voraussetzungen, zu ermitteln. Eine Anmeldung eines entsprechenden Vorhabens ist vorsorglich im Rahmen der Projektmeldungen der Stadt Herten im Rahmen der Ziel-2-Förderung gegenüber dem Land erfolgt. Hierzu sind in den vergangenen Ratssitzungen die entsprechenden Grundsatzbeschlüsse gefasst worden.

Die bereits erfolgte Förderung der Bodenuntersuchung und der Machbarkeitsstudie hat das grundsätzliche Interesse des Landes an einer Entwicklung dieser für die Logistikwirtschaft so wichtigen Fläche erkennen lassen.

Das weitere Vorgehen ist im Hinblick auf eine gemeinschaftliche Entwicklung des Standortes in enger Abstimmung mit den Eigentümern zu beraten.





