

Untersuchung der Auswirkungen der Zechenschließung Lohberg auf die Stadt Dinslaken und die Region



Ergebnisbericht

August 2005

ARGE

Dr. Mark, Dr. Schewe & Partner (MSP) GmbH
BGS Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung
PASD Feldmeier · Wrede | Architekten BDA · Stadtplaner SRL
Davids Terfrüchte + Partner | Landschaftsarchitekten BDLA

Inhaltsübersicht

1	Zielsetzung und Aufbau	4
2	Analyse und Bewertung der relevanten Entwicklungsdeterminanten in Region und Stadt	6
2.1	Lage und Verkehrsanbindung	6
2.2	Stadt- und Landschaftsstruktur	8
2.3	Bevölkerung, Wohnen / Wohnungsmarkt	11
2.4	Wirtschaft	15
2.4.1	Charakterisierung des Wirtschaftsstandortes	15
2.4.2	Gewerbeflächenangebot in Dinslaken	17
2.4.3	Gewerbeflächenangebot in der Region	20
2.5	Freizeit, Naherholung und Tourismus	24
2.6	Projekte zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur	25
3	Auswirkungen der Zechenschließung	28
3.1	Arbeitsplätze	28
3.2	Ausbildungsplätze	29
3.3	Laufende Ausgaben des Bergwerkes	29
3.4	Verlust an Kaufkraft, Auswirkungen auf den lokalen Einzelhandel	30
4	Analyse und Bewertung der relevanten Entwicklungsdeterminanten des Ortsteils und Zechenstandortes Lohberg	31
4.1	Erste Charakterisierung des Standortes	31
4.2	Lage und Verkehrsanbindung	31
4.3	Strukturen und Voraussetzungen im Stadtteil Lohberg	33
4.4	Strukturen und Voraussetzungen im Bereich des Zechengeländes	36
4.5	Planungsrecht	43

5	Vorgehensweise bei der Ableitung und Diskussion von Leitlinien und Szenarien	45
6	Leitlinien für die Regional-, Stadt- und Standortentwicklung	47
6.1	Zusammenfassende Bewertung der Analyseergebnisse	47
6.2	Leitlinien und Handlungsfelder	51
7	Szenarien für die Standortentwicklung Lohberg	58
7.1	Entwicklungsbausteine „Gewerbe“	59
7.2	Entwicklungsbausteine „Handel / Dienstleistungen“	62
7.3	Entwicklungsbausteine „Wohnen“	65
7.4	Entwicklungsbaustein „Neue Kombinationen von Wohnen und Arbeiten“	66
7.5	Entwicklungsbausteine „Freizeit / Tourismus“	68
7.6	Entwicklungsbausteine „Landschaft / Landwirtschaft“	73
7.7	Entwicklungsbaustein „Feuerwache / Polizeistation“	75
7.8	Entwicklungsbaustein „Weiterbildung“	77
7.9	Zusammenfassung und Prioritätenbildung	78
8	Handlungsbedarf	83

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Untersuchungsraum und Standort Lohberg im regionalen Kontext .6
 Abb. 2: Verkehrsanbindung7
 Abb. 3: Dinslaken Stadtstruktur8
 Abb. 4: Stadt- und9
 Abb. 5: Stadträumliche Strukturen10
 Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung in ausgewählten Städten im Kreis Wesel
 von 1990 – 2003 11
 Abb. 7: Siedlungsbereiche..... 14
 Abb. 8: Gewerbegebiete19
 Abb. 9: Industrie- und Gewerbeflächen in der Region.....23
 Abb. 10: Infrastrukturprojekte27
 Abb. 11: Luftbild des Bergwerks Lohberg.....32
 Abb. 12: Lohberg-Stadtstruktur35
 Abb. 13: Lohberg-Eigentümerstruktur36
 Abb. 14: Zechenstandort – Nutzungsstruktur38
 Abb. 15: Zeche Lohberg: Denkmalschutz39
 Abb. 16: Zeche Lohberg: Erhaltenswerte Gebäude40
 Abb. 17: Zeche Lohberg: Restriktionen – baulich und rechtlich (Ausschnitt)
 41
 Abb. 18: Zeche Lohberg: Restriktionen42
 Abb. 19: Potenzielle Stadtraum und Landschaft50
 Abb. 20: Potenzielle Stadtraum und Landschaft54
 Abb. 21: Stadtteilentwicklung – Entwicklungsansatz „Zentrum“56
 Abb. 22: Stadtteilentwicklung – Entwicklungsansatz56
 Abb. 23: Leitlinien Stadtraum und Landschaft.....57
 Abb. 24: Ausgangsbasis für die Entwicklung von Szenarien.....58
 Abb. 25: Architekturbeispiele Gewerbebauten61
 Abb. 26: Architekturbeispiele Dienstleistungen64
 Abb. 27: Standortangebot Gesundheitshaus in der Lohnhalle64
 Abb. 28: Simulation Wohnhof mit Altenwohnungen66

Abb. 29: Architekturbeispiele Ökologisches Wohnen 66
 Abb. 30: Sommerrodelbahn 70
 Abb. 31: Standortangebot für ein Hallenbad 71
 Abb. 32: Standortangebot Feuerwache im Werkstättegebäude 76
 Abb. 33: Standortangebot Feuerwache auf dem Parkplatz 76
 Abb. 34: Standort Ausbildungszentrum..... 77
 Abb. 35: Beispiel Heizstation, Bestandsplan und Fotografie..... 84

1 Zielsetzung und Aufbau

Das Verbundbergwerk Lohberg-Osterfeld wird im März 2006 geschlossen. Direkt betroffen sind ca. 3.000 Arbeitsplätze und eine Industriefläche (Betriebsgelände) von ca. 42 ha, zuzüglich der Flächen der Halde und des Kohlelagers (insgesamt etwa 215 Hektar) auf Dinslakener Stadtgebiet und auf Hünxer Gemeindegebiet.

Darüber hinaus wird auch die Schließung des Bergwerkes Walsum zum 31.12.2008 Auswirkungen auf die Region haben.

Die Wirtschaftsstruktur Dinslakens wird heute durch den Bergbau mit der Zeche als weitaus größtem Arbeitgeber geprägt. Der Wirtschaftsbereich des produzierenden Gewerbes (incl. Bergbau und Baugewerbe) ist mit einem Anteil von ca. 45 % der Beschäftigten in Dinslaken im Vergleich zum Kreisdurchschnitt stark vertreten, während das Arbeitsplatzangebot z. B. in Handel, Gastronomie, Dienstleistung, Freizeit und Verkehr unterdurchschnittlich ist.

Die zentralörtliche Bedeutung der Stadt für die Region beruht wesentlich auf ihrem Arbeitsplatzangebot im gewerblichen Sektor.

Durch die Schließung der Zeche wird sich die Wirtschaftsstruktur Dinslakens und der Region grundlegend ändern. Es ist mit Auswirkungen zu rechnen, die weit über den Betriebsstandort hinaus die Entwicklung der gesamten Stadt und der Region betreffen.

Breit angelegte Untersuchungen und planerische Eingriffe sollen helfen, den spätestens mit Schließung des Verbundbergwerkes massiv zu erwartenden Strukturwandel zu kanalisieren, um Dinslakens Funktion als Mittelzentrum zu erhalten und zu stärken. Ziel ist es, aus der Art und dem Umfang der zu erwartenden Auswirkungen ein integriertes Konzept für die Standortentwicklung abzuleiten und so die Basis für ein zielgerichtetes öffentliches Handeln zu schaffen.

Zum Untersuchungsraum gehören dabei die als „Ziel 2“-Gebiet ausgewiesenen und betroffenen Kommunen des Kreises Wesel (Dinslaken, Hünxe und Voerde), sowie die nördlichen Gebiete Duisburgs und Oberhausens. Bestandsaufnahmen, Analysen, Prognosen und Ziele sind detailliert für die Standortgemeinde Dinslaken und die betroffenen Flächen in Hünxe zu erarbeiten.

Vorgesehen ist eine insgesamt vierstufige Vorgehensweise, wobei sich der vorliegende Bericht zunächst auf die Phase I bezieht:

Phase I: Auswirkungs-/Potenzialanalyse, Handlungsansätze
Phase II: Stadtentwicklungsziele, Vereinbarung und Verfahren
Phase III: Standortentwicklung Lohberg / andere Standorte
Phase IV: Planerische Umsetzung / Standorte.

Die **Phase I** wurde im Frühjahr 2005 abgeschlossen; sie lieferte mit umfassenden Bestandsaufnahmen, Analysen und Prognosen die Basis für alle weiteren Schritte.

Es wurde differenziert herausgearbeitet,

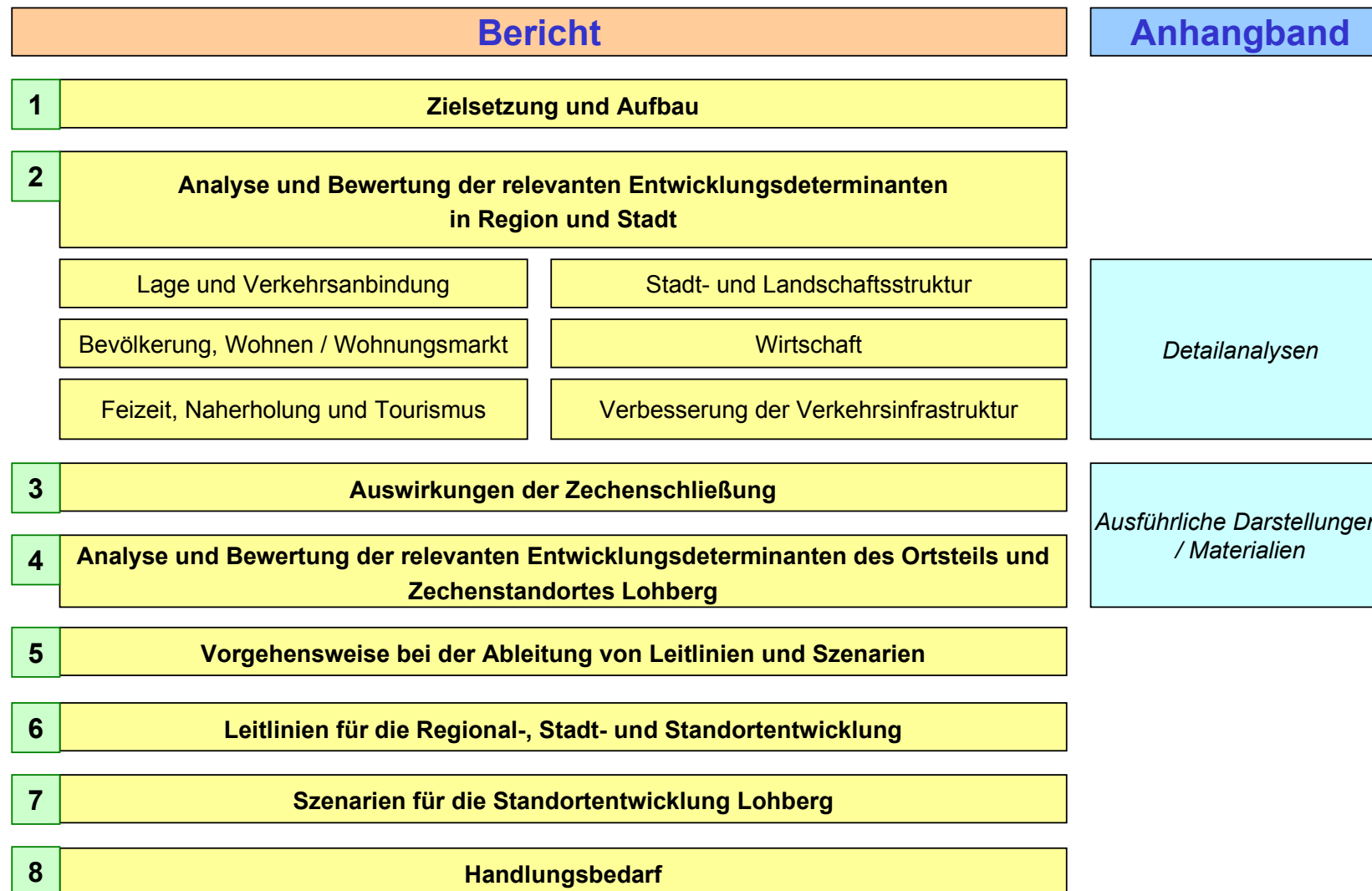
- welche Auswirkungen aufgrund der Zechenschließung für die Stadt Dinslaken und die Region zu erwarten sind,
- welche Potenziale Ansatzpunkte für Gegenmaßnahmen bieten, die – möglichst frühzeitig – zur Bewältigung des Strukturwandels in die Wege geleitet werden sollten (Handlungsbedarf).

Der vorliegende Bericht formuliert entsprechend Empfehlungen zur Stadt- und Standortentwicklung, die in **Phase II** in einem intensiven Dialog (3 Workshops im Mai/Juni 2005) mit allen beteiligten Akteuren diskutiert wurden. Die Ergebnisse dieser Diskussion flossen unmittelbar in diesen Bericht ein, so dass die von einer breiten Basis getragenen Ziele der Regional-, Stadt- und Standortentwicklung mit diesem Papier dokumentiert werden.

Diese Entwicklungsziele bilden nunmehr die Grundlage, um Planungssicherheit für Investitionen zu schaffen, die Dinslaken und die Region auf den Strukturwandel vorbereiten und langfristig die Funktionsfähigkeit des

Mittelzentrums sichern und stärken.

Der Bericht gliedert sich in folgende Elemente:



2 Analyse und Bewertung der relevanten Entwicklungsdeterminanten in Region und Stadt

Die ARGE hat umfassende Bestandsaufnahmen und Basisanalysen zu den Entwicklungsvoraussetzungen in Dinslaken und der Region vorgenommen. Besonderes Gewicht wurde dabei auf die zu erwartenden Auswirkungen der Zechenschließung gelegt.

Die Analysen richten sich mit einem starken Schwerpunkt auf die Stadt Dinslaken, da hier der Kernbereich des Zechengeländes sowie der unmittelbar von der Zechenschließung betroffene Ortsteil Lohberg liegt. Die Untersuchung und Bewertung sowie die spätere Ableitung von Leitlinien und Handlungsempfehlungen greift jedoch vielfach über den Standort Lohberg und das Stadtgebiet Dinslaken aus. Die im nächsten Kapitel dokumentierten Analysen betrachten daher – insbesondere im Bereich Wirtschaft – die Region Dinslaken – Voerde – Hünxe – Wesel („Lippe-Mündungsraum“).

2.1 Lage und Verkehrsanbindung

Die Stadt Dinslaken – sowie die weiteren in die Betrachtung einzubeziehenden Kommunen – gehören dem Kreis Wesel an, der sich beidseitig des Rheins erstreckt.

Im Kreisgebiet Wesel sind sehr unterschiedlich strukturierte Kommunen zusammengefasst, so dass sich insgesamt – auch durch die trennende Wirkung des Rheins – ein heterogenes Gebilde ergibt: Im Süden, beiderseits des Rheins stärker industrialisiert und in Teilen bergbaulich geprägt, in nördlicher Richtung nehmen dagegen landwirtschaftliche Nutzungen sowie Freizeit- und Tourismusangebote zunehmend Raum ein.



Abb. 1: Untersuchungsraum und Standort Lohberg im regionalen Kontext
Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Karte Niederrhein des Mercator-Verlages

Die Stadt Dinslaken – mit ihrer Lage in der Ballungsrandzone – vermittelt quasi zwischen dem südlich und östlich angrenzenden Ballungsraum (Städte Duisburg, Oberhausen und Bottrop) und den nördlich anschließenden Gebieten mit stärker ländlich geprägter Raumstruktur.

Durch die Lage am Rande der Rhein-Ruhr-Metropole besteht ein enormes **Bevölkerungspotenzial** im näheren und weiteren Umfeld. In einem 30-Minuten-Radius (Fahrzeit per Pkw) leben über 3 Millionen, im 60-Minuten-Radius sogar fast 12 Millionen Menschen. (Vgl. Anhang 1, Karte und Tabelle des Einzugsbereiches).

Die **Anbindung** des Untersuchungsraumes an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist mit folgenden Kernaussagen zu charakterisieren:

Gute Anbindung im Bereich MIV
<ul style="list-style-type: none"> • National: BAB 3, BAB 59, BAB 2 • Regional: B 8 (Duisburg-Dinslaken-Wesel-Arnheim), Regionalverbindung in Richtung Osten über Landesstraße nach Bottrop-Kirchhellen <p>Problem: Rhein als natürliche Barriere im Westen; große Entfernung zu den nächsten Brücken (Wesel, Duisburg), im nördlichen Duisburger Stadtgebiet besteht darüber hinaus eine Fährverbindung nach Orsoy</p>
Gute Anbindung im Bereich ÖV
<ul style="list-style-type: none"> • Flughafen: Düsseldorf 40 km, Verkehrslandeplatz Bottrop-Schwarze Heide 13 km, Weeze/Niederrhein 51 km • DB: Regionalexpress nach Wesel, Oberhausen, Duisburg, Düsseldorf und Köln; Anschlüsse an das S-Bahn- und Fernverkehrsnetz in Oberhausen und Duisburg • Straßenbahn/Bus: Direkte Straßenbahnverbindung nach Duisburg, Busnetz der Verkehrsgemeinschaft Niederrhein mit Verbindungen in die umliegenden Kommunen (u.a. Voerde, Hünxe)

Eine detaillierte Darstellung zur Verkehrsanbindung befindet sich in Anhang 1.

In der Gesamtschau lässt sich damit festhalten, dass sich die Stadt Dinslaken in einem „**Grenzraum**“ befindet:

- östlich des Rheines am nordwestlichen Rand des Ruhrgebietes
- im südöstlichen Randbereich des Niederrheins sowie
- am südlichen Rand des „Lippe-Mündungsraumes“.

Diese charakteristische Lage begründet sowohl Vorteile (hohes Bevölkerungspotenzial) als auch Nachteile. Ein wesentliches Problem, das unmittelbar mit der Lage im Zusammenhang zu stehen scheint, ist das fehlende prägnante **Image** der Stadt Dinslaken. Die Slogans **"Dinslaken macht Laune"** oder **„Stadt im Grünen“** wirken zwar sicherlich auf die ortsansässige Bevölkerung und das nähere regionale Umfeld. Eine überregionale Bekanntheit begründende „Marke“ existiert allerdings bislang nicht.



Abb. 2: Verkehrsanbindung
Eigene Darstellung

2.2 Stadt- und Landschaftsstruktur

Die Stadt **Dinslaken** zeichnet sich insgesamt durch eine **markante Zweiteilung** aus: Etwa 60% des Stadtgebietes sind nach wie vor durch größere zusammenhängende Waldflächen und landwirtschaftlich genutzte Bereiche geprägt. Der östliche Teil des Stadtgebietes, mit seinen großen zusammenhängenden Waldgebieten, stellt ein beliebtes Naherholungsgebiet dar (Staatsforst Wesel und die Kirchheller Heide).

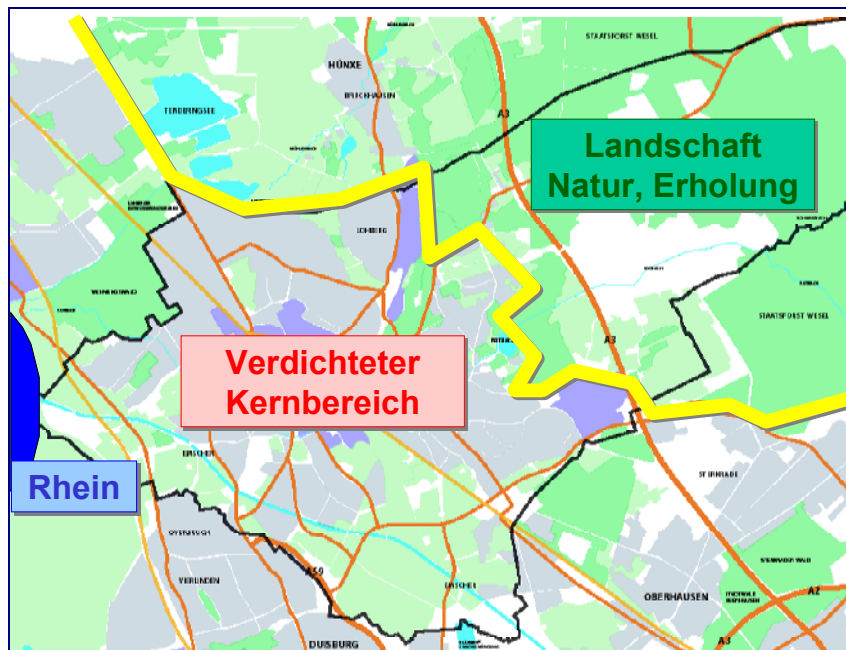


Abb. 3: Dinslaken Stadtstruktur
Darstellung: MSP

Im westlichen Stadtgebiet zeigt sich dagegen eine verdichtete Siedlungsfläche, die im Westen durch den Rhein, im Süden durch den – bergbaube-

dingt – künstlich angelegten Unterlauf der Emscher begrenzt ist. Im Norden ist die Stadt bis an ihre Grenze gewachsen, wo sich ein sehr markanter Übergang zur ackerbaulich geprägten Landschaft mit Bruchwaldinseln (Bruckhauser Bruch) befindet. In diesem Bereich entstanden zudem – als Folge des Kiesabbaus – ausgedehnte Abgrabungsseen (Tenderingseen).

Den städtebaulich, kommerziellen und sozialen Mittelpunkt der Gesamtstadt bildet die Dinslakener **Innenstadt** mit einer verdichteten Wohn- und Geschäftshausbebauung.

Die nördlich gelegene Gemeinde **Hünxe** ist dagegen eher ländlich geprägt. Neben den Siedlungsschwerpunkten Hünxe und dem unmittelbar nördlich von Lohberg gelegenen Bruckhausen kennzeichnen eher dörflich geprägte Siedlungen, landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie Waldbereiche das Bild der Gemeinde.

Die Stadt **Voerde** ist wiederum dichter besiedelt; neben den Siedlungsschwerpunkten Voerde sowie den Stadtteilen Friedrichsfeld und Spellen wird das Stadtgebiet geprägt von den Naturschutzgebieten und vereinzelten Streusiedlungen im Rheinknick. Eine weiter gehende Betrachtung der **Landschaftsstruktur** ergibt folgendes Bild: Östlich des in dieser Untersuchung besonders zu betrachtenden Stadtteils und der Zeche Lohberg verläuft die Grenze zwischen der Niederrheinebene („Dinslakener Rheinebene“) und der Hauptterrassenplatte („Niederrheinische Sandplatten“), die mit einem für das Niederrheinische Tiefland beträchtlichen Geländeanstieg von etwa 30 m einhergeht. Die Hauptterrassenplatte zwischen Emscher und Lippe, benannt nach dem Oberhausener Stadtteil Königshardt, ist überwiegend von nährstoffärmeren Böden geprägt und wohl nicht zuletzt deshalb etwa zur Hälfte bewaldet. Die Rheinebene, ursprünglich von Bruchwäldern geprägt, ist durch erhebliche Grundwasserabsenkungen landwirtschaftlich nutzbar geworden (Grünland). Die **Strukturen des Stadt- und Landschaftsraums** sind in den nachfolgenden Graphiken übersichtlich dargestellt:

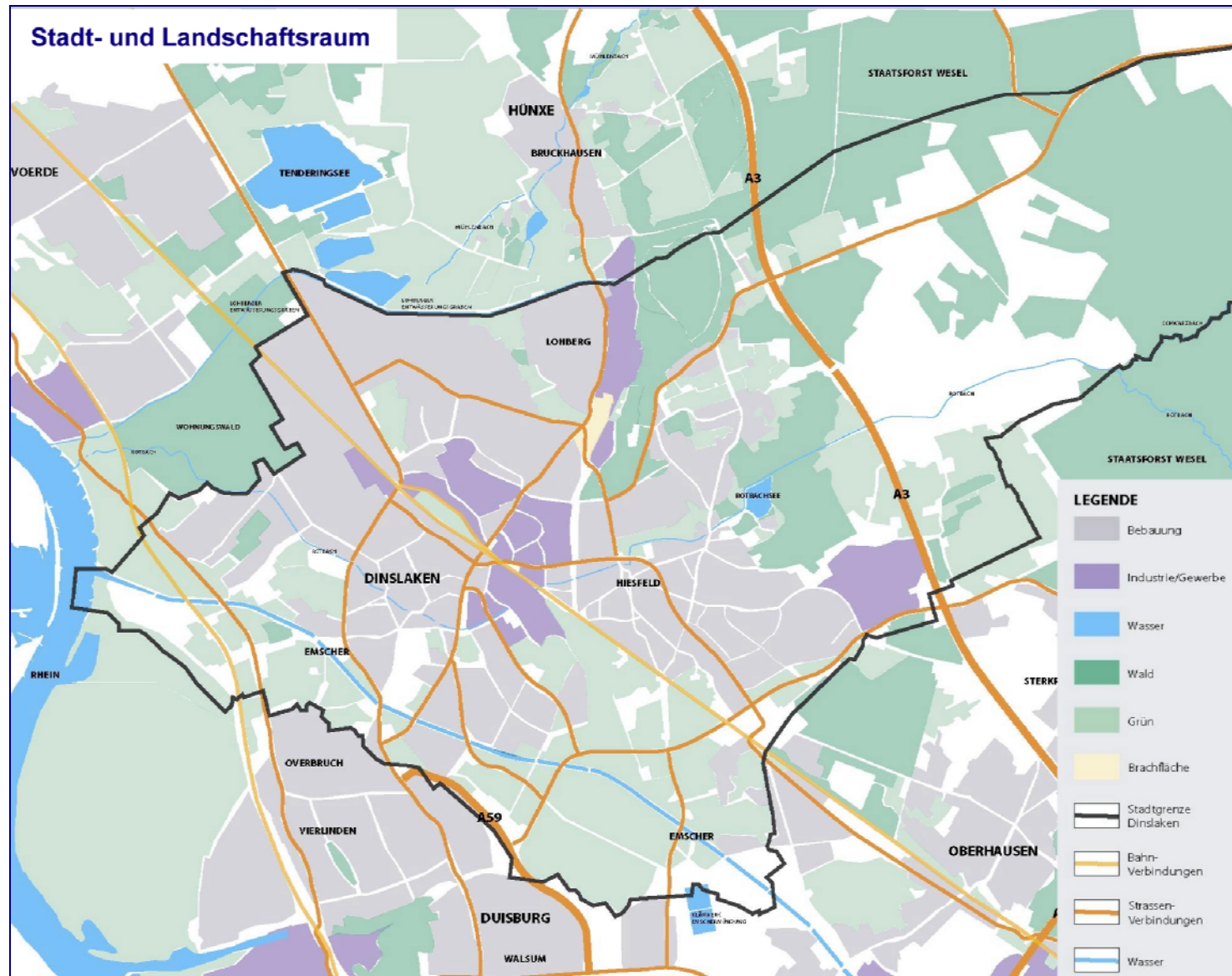


Abb. 4: Stadt- und Landschaftsraum
Darstellung: PASD

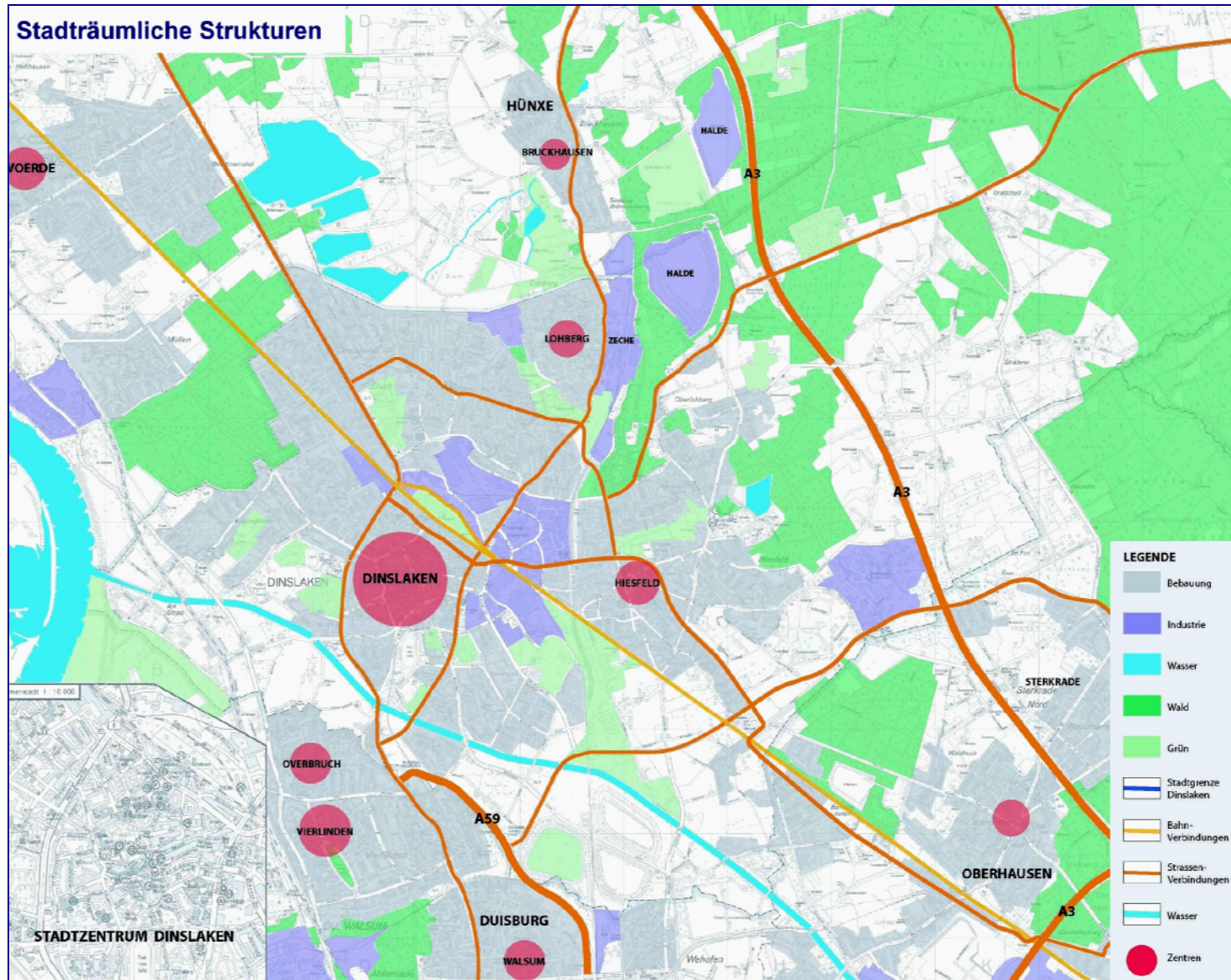


Abb. 5: Stadträumliche Strukturen

Darstellung: PASD

2.3 Bevölkerung, Wohnen / Wohnungsmarkt

Voraussetzung für die Ableitung von Leitlinien der Stadt- und Standortentwicklung sind im Bereich „Wohnen“ detaillierte Kenntnisse sowohl über den aktuellen Zustand des Wohnungsmarktes in der Stadt Dinslaken als auch über die zu erwartenden Angebots- und Nachfrageveränderungen. Hierbei müssen sowohl generelle Trends auf dem Wohnungsmarkt als auch die Bevölkerungsentwicklungen sowie regionale Einflussfaktoren und Prognosen aufgegriffen und reflektiert werden.

Im Mittelzentrum Dinslaken leben nach der offiziellen Statistik des Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW 70.857 Menschen (Stand 31.12.2003) auf einer Fläche von 47,67 km², dies entspricht einer Dichte von 1.486 Einwohner / km².

Die **Bevölkerungsentwicklung / -struktur** lässt sich mit folgenden Kernaussagen kurz charakterisieren (nähere Informationen im Anhang 3):

Bevölkerungszahl / Wanderungen
Bevölkerungszuwachs in Dinslaken sowie den umliegenden Gemeinden des Kreises (1990-2003); Wanderungsgewinn bei (leichtem) Sterbeüberschuss (Bevölkerungsgewinn Dinslaken seit 1990: 8,5% bei leichter Abschwächung in den letzten Jahren, Kreis Wesel: 7,7% (vgl. Graphik); zum Vergleich: Bevölkerungsverlust der kreisfreien Städte im Ruhrgebiet: 3,5%
Wanderungsgewinne resultieren zu einem hohen Prozentsatz aus Zuzug aus dem Duisburger Norden (darunter große Zahl 1- und 2-Personenhaushalte)
Prognose: Die Stadt Dinslaken geht (bis 2020) von einer weiteren Steigerung der Einwohnerzahlen (Wanderungsgewinne > Sterbeüberschuss) in einer Größenordnung von mindestens 200 Einwohnern pro Jahr aus; für den Kreis Wesel insgesamt wird von einem leichten Bevölkerungsverlust (ca. 1%) ausgegangen

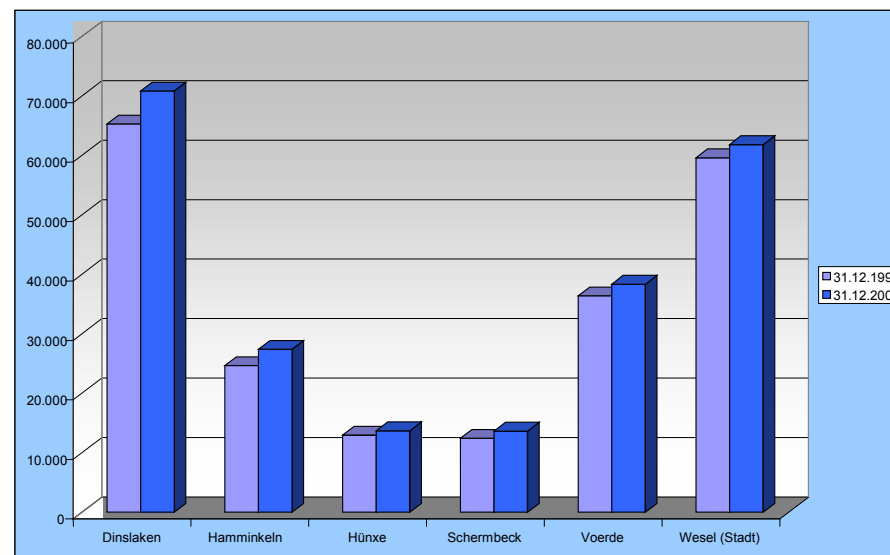


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung in ausgewählten Städten im Kreis Wesel von 1990 – 2003

Eigene Darstellung nach Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Bevölkerungsstruktur
Der Ausländeranteil in Dinslaken liegt bei 7,27%; davon fast 60% türkischer Abstammung (aufgrund von Einbürgerungen dürfte der Anteil Migranten weitaus höher liegen).
Der Altenquotient (Bevölkerung über 65 Jahre bezogen auf die Bevölkerung zwischen 16 und 65 Jahre) liegt in Dinslaken mit 27% unter den Werten für NRW und den Kreis Wesel und deutlich unter den Werten für die umliegenden Ruhrgebietsstädte.
Der Jugendquotient liegt mit 24,5% ebenfalls deutlich unter den Werten für die umliegenden Kommunen, was besagt, dass in Dinslaken überproportional viele Menschen im erwerbsfähigen Alter leben.

Im Kreis Wesel ist, wie in Dinslaken auch, in den nächsten Anteil mit einer deutlichen Verschiebung der Alterspyramide und somit einem steigenden Anteil der älteren Menschen zu rechnen.
Im Vergleich mit den umliegenden Kommunen und dem Land NRW hoher Anteil der Besserverdienenden (über 50.000 Euro Jahresverdienst); relativ geringer Anteil der Klassen zwischen 15.000 und 25.000 Euro/Jahr
Geringe Arbeitslosenquote im Agenturbezirk Dinslaken: 7,7 % (Dez 2004); nach Umsetzung der Hartz-IV-Reform beträgt die Quote nunmehr 10,5 % (April 2005)

Als Hintergrundinformationen zur **allgemeinen Marktsituation** sowie zu Nachfragetrends im Wohnimmobilienbereich werden im Anhangband ausführliche Erläuterungen gegeben. An dieser Stelle werden daher zusammenfassend folgende, für die weiteren Betrachtungen bedeutsame Tendenzen / Eckpunkte aufgelistet:

- Steigende Zahl an Haushalten, Trend zu Haushaltsverkleinerungen → Zunahme ist besonders bei den Seniorenhaushalten sowie den „jungen“ Ein- und Zweipersonenhaushalten festzumachen, während die Zahl der Familien drastisch sinkt
- Nachfrage nach Eigentum wächst deutlich stärker als die Nachfrage nach Mietwohnungen
- Wohnflächen der Eigentumswohnungen bzw. Häuser sind im Durchschnitt deutlich größer als die der Mietwohnungen
- Steigende Nachfrage nach größeren Wohnungen gegenüber den kleineren und mittleren Wohnungen
- Langfristig gesehen gewinnt die zielgruppengerechte Ausstattung von Wohnformen immer mehr an Bedeutung
- Neubaubedarf hat in NRW insbesondere in den Ballungsräumen zukünftig mehr den Charakter des Erneuerungs- und Anpassungsbedarfs

Im Grundsatz spiegeln sich die beschriebenen Tendenzen auch im Untersuchungsraum (Dinslaken, Voerde, Hünxe) wider. Für Dinslaken lässt sich die Entwicklung des Wohnungsmarktes wie folgt charakterisieren:

Entwicklung des Wohnungsmarktes in Dinslaken
<ul style="list-style-type: none"> • Steigerung des Wohnflächenbedarfs (Wohnfläche pro Kopf) von 34,5 auf 37 qm zwischen 1995 und 2003; der Wert liegt dennoch immer noch deutlich unter den Werten der Raumordnungsregion 41 (Duisburg-Essen) von 38,9 qm sowie für Gesamtdeutschland (40,6 qm); regional (ROG 41) wird eine weitere Steigerung dieses Wertes auf 42 qm/Person bis 2015 prognostiziert
<ul style="list-style-type: none"> • Rückgang der Neubautätigkeit in Dinslaken von vergleichsweise hohem Niveau; kontinuierliche Verringerung der Zahl fertig gestellter Wohnungen (mit den Ausnahmejahren 2001 und 2003) seit 1995
<ul style="list-style-type: none"> • Trend zu größeren Wohnungen: Bei Betrachtung der Baufertigstellungen in Dinslaken ist festzustellen, dass in den Jahren 1995 – 2003 der Anteil der Wohnungen/Häuser mit mehr als 5 Räumen gestiegen ist (von 31% auf 37%) und in den Jahren 2002 und 2003 den höchsten Anteil im Rahmen des Wohnungsbaus darstellt
<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der Eigentümerquote: Eine Prognose für die Region (ROR 41) geht von einer Erhöhung von 30,9% im Jahr 2001 auf 33,1% 2015 aus. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt sind dies relativ geringe Quoten, die jedoch mit dem hohen Verstädterungsgrad und der damit zusammenhängenden geringeren Eigentumsbildung zusammenhängen.
<ul style="list-style-type: none"> • Bedarf an Neubauwohnungen: In der ROR 41 (Duisburg-Essen) steigt der Bedarf an Neubauwohnungen bis zum Jahr 2008 kontinuierlich, während für die Zeit danach eine gewisse Sättigung des Marktes, verbunden mit einem sinkenden Neubedarf prognostiziert wird. Es dominiert auch hier die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern.

In Dinslaken ist somit eine **anhaltende Nachfrage** nach Wohnimmobilien zu beobachten. Dabei ist die Nachfrage nach Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausbereich deutlich höher als im Geschosswohnungsbau. Grund: Positive Bevölkerungsentwicklung mit dem prognostizierten positiven Wanderungssaldo sowie dem Mehrbedarf an Wohnraum pro Person. Diese Einschätzung wird auch von der Stadt Dinslaken geteilt, die jedoch relativ restriktiv bei der Ausweisung neuer Baugebiete vorgeht. Eine Einwohnerzahl von 75.000 stellt einen Grenzwert für die Beurteilung der Infrastruktur dar, so dass Dinslaken bei einer Überschreitung dieses Grenzwertes nicht refinanzierbare Investitionen (Schulen, Straßenbau) tätigen müsste.

Vor dem Hintergrund, dass nach einer Untersuchung des Regionalverbandes Ruhrgebiet Neubaupotenziale im Bereich Wohnen einen Wert von 4% des Bestandes nicht übersteigen sollten, wird die Angebotspolitik der Stadt durch Ausweisung von den Potenzialflächen im GEP und FNP als ausreichend angesehen. Eine **Übersicht dieser Potenzialflächen** (unbebaute ASB-Flächen im GEP) bietet die Graphik auf der nächsten Seite.

Mit Blick auf die Erhaltung respektive Steigerung der Wohnqualität und damit der Attraktivität Dinslakens als Wohnstandort und Zuzugsraum sind insbesondere auch die sogenannten „**weichen Standortfaktoren**“ zu berücksichtigen.

Dinslaken gilt als „Stadt im Grünen“, obwohl im westlichen Stadtgebiet eine doch hohe Verdichtung festzustellen ist. Dennoch wirkt hier wohl die un-

mittelbare Nähe zu den ausgedehnten **Erholungsbereichen** im östlichen Stadtgebiet. Die Ausstattung mit **Freizeitangeboten** (s. auch Kap. 2.5) ist als vielfältig zu bezeichnen und lässt keine gravierenden Defizite erkennen.

Im Bereich „**Bildung**“ kann jeweils von einem ausreichenden Besatz an Einrichtungen (bezogenen auf die zentralörtlichen Funktionen) der Stadt Dinslaken und des Stadtteils Lohberg gesprochen werden:

Dinslaken

- 13 Grundschulen, verteilt auf die Stadtteile
- 3 Hauptschulen
- 2 Realschulen
- 3 Gymnasien
- 1 Gesamtschule
- 1 Berufskolleg mit zwei Standorten
- weiter 1 Sonderschule sowie eine Walldorfschule
- Volkshochschule Dinslaken-Voerde-Hünxe mit Sitz in Dinslaken

Lohberg

- Gemeinschaftsgrundschule
- Hauptschule

Weiterführende Bildungsangebote wie z.B. Universitäten, Fachhochschulen, Abendgymnasien oder spezialisierte Fachschulen befinden sich in den angrenzenden Oberzentren wie Oberhausen und Duisburg.

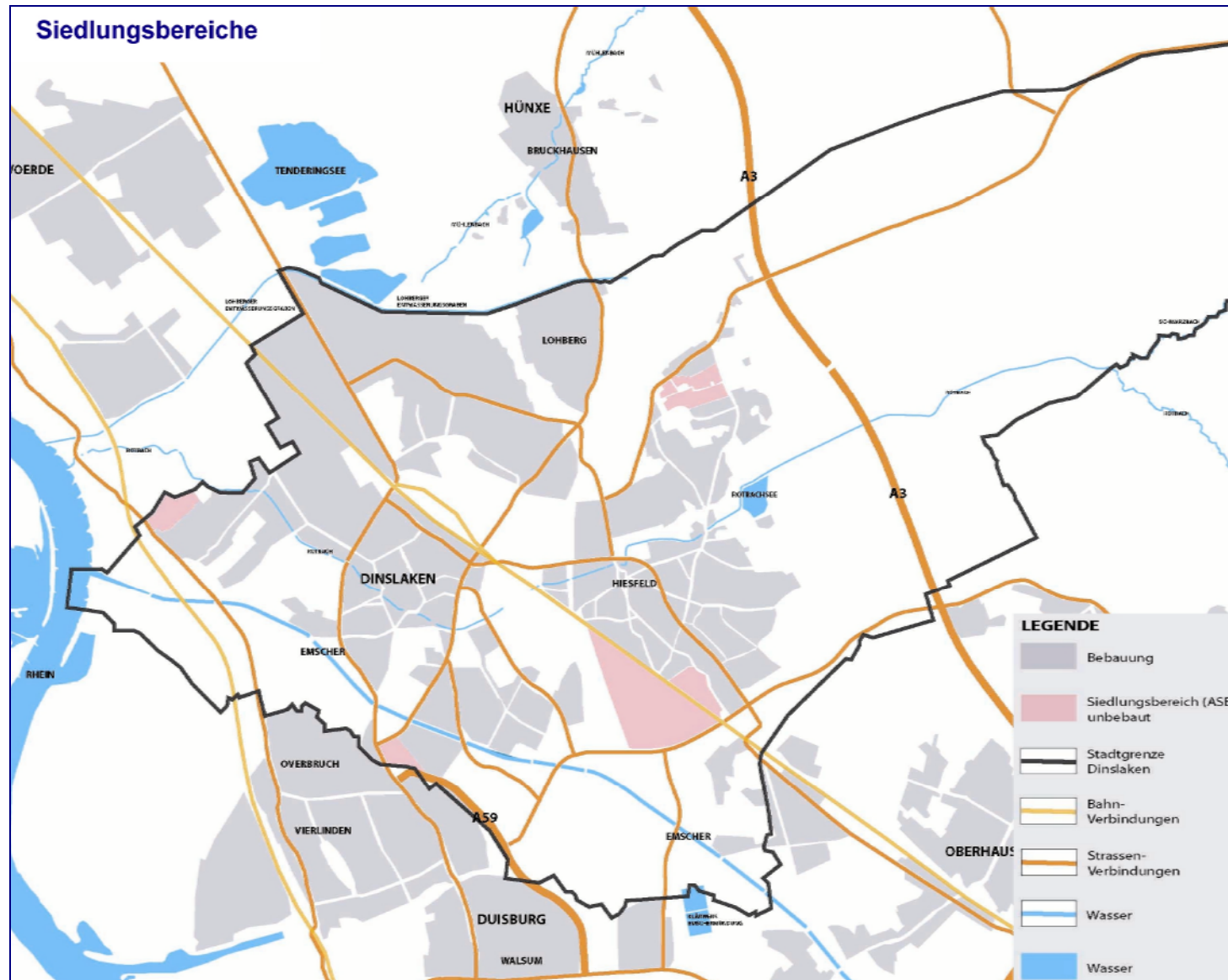


Abb. 7: Siedlungsbereiche

Darstellung: PASD

Nicht dargestellt ist der ASB „Reservefläche L21“, der für eine gewerbliche Nutzung vorgehalten wird; vgl. Abb. 8

2.4 Wirtschaft

2.4.1 Charakterisierung des Wirtschaftsstandortes

Zum Komplex „Wirtschaft“ wurden umfassende Analysen durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Detail im Anhangband dokumentiert. Mit Blick auf die Entwicklung von Leitlinien für die Stadt- und Standortentwicklung ist der **Wirtschaftsstandort** zusammenfassend wie folgt zu charakterisieren:

Aufgrund der Lage Dinslakens in einem „Grenzraum“ hat die Stadt in Abhängigkeit vom Standpunkt des Betrachters eine unterschiedliche Bedeutung und erfüllt damit eine Art Doppelfunktion:

- Aus der Perspektive des Ruhrgebietes stellt Dinslaken eine wirtschaftsstrukturell zum Ruhrgebiet gehörende Kommune dar (Bergbaustadt, Metallverarbeitende Industrien), die aber aufgrund ihrer insgesamt besseren Wohnqualität Suburbanisationsraum der südlich angrenzenden Kerngebiete ist → Umland-Funktion
- Aus der Perspektive des westlichen Münsterlandes bzw. des Niederrheins ist Dinslaken – zusammen mit Voerde, Hünxe und Wesel – ein gewerblich-industrielles Zentrum der Region mit einer wichtigen Funktion der Versorgung der nördlichen Regionsteile mit Arbeitsplätzen → (Arbeitsmarkt-)Zentrum der Region

Insgesamt kann man Dinslaken als Industriestandort bezeichnen, der in erster Linie vom Metallgewerbe (Metallerzeugung und -bearbeitung) sowie vom Bergbau geprägt ist und dessen Industriestruktur sich vermutlich in enger Verbindung mit den südlich angrenzenden ehemaligen Stahlstandorten Duisburg und Oberhausen entwickelt hat. Hünxe und Voerde sind durch jüngere Ansiedlungen von Unternehmen vor allem aus dem Energiesektor und dem Verarbeitenden Gewerbe geprägt. In jüngster Zeit entwickelt sich der Raum Dinslaken-Wesel auch zum Logistikstandort, hervor-

gerufen vor allem durch die Verfügbarkeit großer zusammenhängender Industrieflächen.

Angeschoben werden diese Entwicklungen vom Projekt „Wirtschaftsstandort Lippe-Mündungsraum“. Bei diesen Planungen handelt es sich um ein komplexes Projekt der Entwicklung von über 300 ha gewerblich-industrieller Flächen – davon rd. 200 ha kurzfristig verfügbar – in insgesamt 6 Teilgebieten. Für die Entwicklung der in Hünxe, Voerde und Wesel gelegenen Flächen existiert eine interkommunale Vereinbarung, an der auch die Stadt Dinslaken beteiligt ist. Mit der Entwicklung der Flächen beauftragt ist die Rhein-Lippe-Hafen GmbH, an der außer den Städten Hünxe, Voerde und Wesel auch der Kreis Wesel und die Stadt Dinslaken beteiligt sind. Branchenbezogener Schwerpunkt ist die Entwicklung der Logistikbranche, für die der Raum über die Verknüpfung aller Verkehrsträger (Bahn, Binnenschiff, LKW) eine besondere Eignung aufweist.

Im nationalen bzw. internationalen Kontext ist der Raum Dinslaken/Wesel zum einen Bestandteil einer großen Industrieregion, zum anderen aber auch Transitraum zwischen den Niederlanden und Süddeutschland / Südeuropa.

Die **Perspektiven** der zukünftigen Entwicklung Dinslakens als Standort für **Gewerbe und Industrie** sind eher verhalten. Die Branchenstruktur des Verarbeitenden Gewerbes ist durch Branchen dominiert, die eher als „altindustriell“ gelten müssen. Zwar hat sich das Verarbeitende Gewerbe bis 2002 erstaunlich stabil gehalten; dies spricht dafür, dass die Betriebe innovativ sind und sich gut in ihren Märkten behaupten können. Nach 2002 ist allerdings ein Einbruch in der Beschäftigung festzustellen.

Für eine zukünftige expansive Entwicklung fehlt ein **ausreichendes Flächenangebot**; insbesondere im Hinblick auf die in den nördlich angrenzenden Gemeinden verfügbaren enormen Flächenreserven kann Dinslaken hier in der Quantität nicht konkurrieren. Flächenintensive Ansiedlungen werden sich daher auf den Lippe-Mündungsraum konzentrieren. In Dinsla-

ken werden sich die Perspektiven eher auf die Sicherung des vorhandenen Betriebsbestandes sowie auf kleinere, höherwertige Betriebe richten müssen.

Ähnliches gilt für das **Baugewerbe**, wo Dinslaken zwar einen bedeutenden regionalen Akteur in der Stadt hat, die Branche insgesamt aber schrumpft. Weder die allgemeine wirtschaftliche Lage noch die Flächensituation lässt eine zukünftige expansive Entwicklung dieser Branche erwarten. Sollte sie dennoch eintreten, würde sich diese ebenfalls eher im Lippe-Mündungsraum vollziehen.

Noch deutlicher trifft dies für den Bereich **Verkehr und Nachrichten**, insbesondere in Bezug auf das Logistikgewerbe zu. Hier kann Dinslaken auch nicht annähernd mit dem Lippe-Mündungsraum konkurrieren.

Dinslaken als **Handels- und Einkaufsstadt** ist derzeit eher unterwertig entwickelt. Die in Dinslaken verfügbare Kaufkraft ist erstaunlich hoch, die Kaufkraftbindung aber unterdurchschnittlich, der Einkaufsbereich darüber hinaus von eher begrenzter Attraktivität, mit großflächigen Anbietern von geringer Qualität und im Branchenmix von deutlichen Angebotsdefiziten insbesondere im Bekleidungsbereich gekennzeichnet. Aufgrund der Entwicklungen innerhalb des Karstadt-Konzernes in jüngerer Zeit und dem gegenwärtigen Zustand des Kaufhauses muss außerdem mit einer Schließung und damit mit dem Verlust eines Frequenzbringers gerechnet werden. Dinslaken steht hier außerdem in einer **starken Konkurrenz** zu den Oberzentren Duisburg und Oberhausen, hier vor allem zum CentrO. Dennoch ist ein Potenzial für die Entwicklung eines Einkaufsstandortes gegeben, das bisher nur unzureichend ausgenutzt wird. Das in der Planung befindliche Einkaufszentrum im Bereich Neutorplatz/Hans-Böckler-Platz kann im Falle seiner Realisierung einen Attraktivitätsschub bewirken, dennoch wird sich Dinslaken nur begrenzt gegenüber dem CentrO emanzipieren können.

Ein im November 2002 vorgelegtes **Einzelhandelsgutachten (GMA)** prognostiziert einen positiven Entwicklungskorridor im Bereich von Neuansiedlungen bis zum Jahr 2010 von 14.000 qm Verkaufsfläche (insb. Bekleidung, Sport, Elektro- und Nahversorgung). Die Neuansiedlungen sollten sich auf die Innenstadt sowie die Stadtteilzentren konzentrieren. Eine entscheidende Rolle für die Entwicklung der Innenstadt kommt dabei dem Karstadt-Kaufhaus zu. Dies ist, wie auch 74 weitere unter „Karstadt-Kompakt“ firmierende Filialen, an ein Konsortium bestehend aus Dawnay, Day Principal Investments und Hilco UK Ltd veräußert worden. Nach Aussage der Investoren sollen die Häuser zumindest bis auf weiteres weitergeführt werden.

Derzeit laufen Verhandlungen mit zwei Investoren (Unternehmensgruppe Hellmich und die "3 C Development AG" in Kooperation mit der "Apollo Real Estate"), die nach vorgegebenen Rahmenbedingungen "ein qualifiziertes Angebot" für die Entwicklung des Bereiches Neutor-/Hans-Böckler-Platz (mit dem Karstadt-Haus) vorgelegt haben. Die Stadt hat dabei nicht nur konkrete Pläne für die Ausweitung von neuen Geschäftsflächen im Bereich Neutor-/Hans-Böckler-Platz gefordert, sondern auch Vorschläge für die städtebauliche Einbindung und ein finanzielles Angebot für den Erwerb der benötigten Flächen.

Dinslaken als **Dienstleistungsstadt** scheint bislang noch unausgelotete Potenziale zu bieten. Insbesondere der Wirtschaftsbereich „Grundstücks- und Wohnungswesen, unternehmensnahe Dienstleistungen“ und hier vor allem die unternehmensnahen Dienstleistungen haben sich seit 1998 sehr positiv entwickelt, wenn in 2004 auch ein Einbruch festzustellen war. Immerhin ist von 1998 bis 2004 ein Zuwachs von 33%, bei den unternehmensnahen Dienstleistungen von 37% (zwischen 1998 und 2003 sogar von 47%) festzustellen. Andere Bereiche des Dienstleistungssektors entwickelten sich weniger dynamisch, in der Summe aber ebenfalls positiv. Auch die Gründungsbilanz in diesem Sektor ist positiv, wenn auch in geringerem Maße als in der benachbarten Gemeinde Hünxe.

Hünxe und Voerde stehen vor allem bei der Entwicklung des Verarbeitenden Gewerbes, aber auch des Wirtschaftsbereiches Verkehr und Nachrichten deutlich besser dar als Dinslaken. Dies ist zweifelsohne auf das reichlich vorhandene gewerbliche Flächenangebot zurückzuführen. Damit bieten sich für diese Städte auch in Zukunft Entwicklungspotenziale im Gewerbe-/Industrie- und Logistikbereich. Im Dienstleistungssektor hingegen ist die Entwicklung eher unterdurchschnittlich und kann vor allem bei den unternehmensorientierten Dienstleistungen nicht mit Dinslaken konkurrieren.

Bei dieser Konstellation bietet sich im Grundsatz eine **Zusammenarbeit** der drei Städte mit einer gewissen funktionalen Arbeitsteilung an: Voerde und Hünxe für die Entwicklung von Gewerbe und Dinslaken als Dienstleistungszentrum. Die bestehenden Verflechtungen – erkennbar in den Pendlerbeziehungen und auch im Einkaufsverhalten – sind bisher allerdings eher einseitig auf Dinslaken orientiert.

Für das Einkaufsverhalten ist diese im Detail durch das Gutachten der GMA belegt; die Verflechtungen im gewerblichen Bereich sind durch die **Pendlerbeziehungen** dokumentiert. Danach sind zwar alle drei Städte in hohem Masse auf andere Gemeinden orientiert, für Dinslaken haben Hünxe und Voerde als Auspendlerziele aber nur geringe Bedeutung. Umgekehrt stellt sich dieses Verhältnis anders dar; für Hünxe und Voerde ist Dinslaken mit jeweils rd. 24% der Arbeitnehmer der wichtigste (Voerde) bzw. zweitwichtigste (Hünxe) Zielort.

Hünxe und Voerde sind also vordergründig weitaus stärker auf Dinslaken angewiesen als Dinslaken auf diese Städte. In einer längerfristigen Betrachtungsweise und unter Berücksichtigung der gewerblich nutzbaren Flächen in der Region und ihrer Verteilung ist auch eine Abhängigkeit Dinslakens von Voerde und Hünxe gegeben bzw. kann sich zukünftig entwickeln.

2.4.2 Gewerbeflächenangebot in Dinslaken

Überprüfungen und Bewertungen der derzeit in Dinslaken verfügbaren **Gewerbestandorte** ergaben, dass das Flächenangebot in Dinslaken aktuell begrenzt ist bzw. zu wesentlichen Teilen von privater Hand vermarktet wird, wo entsprechend von städtischer Seite keine aktive Standortpolitik zu leisten ist. Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild (vgl. Abb. 8):

Gewerbegebiet Süd: Das Gewerbegebiet Süd beiderseits der Kurt-Schumacher-Strasse (mit den Teilbereichen Lanterstr./Dieselstr. im Osten und Schöttmannshof im Westen) ist derzeit der gewerbliche Entwicklungsschwerpunkt in Dinslaken. Das Gebiet ist weitgehend belegt; verfügbar sind noch zwei Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 7.300qm. Die Nutzung des Gewerbegebietes ist sehr heterogen, das Nutzungsspektrum reicht von Handwerksbetrieben über Industriebetriebe bis zu einem großen Betrieb des Baugewerbes. Auch die bauliche Qualität des Gebietes ist sehr heterogen; neben reinen Zweckbauten finden sich einzelne ansprechende Gewerbegebäude; ein städtebauliches Konzept ist nicht erkennbar. Auffällig ist des weiteren ein relativ hoher Anteil an betriebsgebundenem Wohnen im Gewerbegebiet. Derzeit wird das Gewerbegebiet im Bereich der **Kurt-Schmacher-Straße/Rubbertskath erweitert:** Hier hatte die Fa. Thyssen-Krupp-Projektentwicklung insgesamt 10 ha gewerblich nutzbarer Flächen, die allerdings noch nicht erschlossen sind. Diese Flächen sind zusammen mit dem Bestand an Wohnimmobilien an eine amerikanische Fondsgesellschaft veräußert worden, die Entwicklung des Geländes läuft allerdings gemäß den ursprünglichen Zielsetzungen unverändert weiter. Das Gelände ist für eine industriell-gewerbliche Nutzung vorgesehen; Präferenzen hinsichtlich der Art der Nutzer bestehen nicht. Allerdings sieht das Nutzungskonzept die Bildung vergleichsweise großer Grundstücke vor, die sich eher schwierig vermarkten lassen dürften.

Gewerbegebiet Thyssenstr. / Otto-Brenner-Str.: Ungeordnete Nachnutzung des ehemaligen Thyssen-Geländes; die Fläche an der Thyssenstr. verteilt sich auf 23 Eigentumsverhältnisse. Thyssen gehören lediglich zwei kleinere Teilbereiche; der Bereich westlich der Otto-Brenner-Str. wird privat vermarktet (Bangel). Das ehemals im Besitz der Fa. Thyssen befindliche Gelände ist mittlerweile an eine Vielzahl von Einzeleigentümern veräußert worden, die in den bestehenden Gebäuden unterschiedliche gewerbliche Nutzungen lokalisiert haben. Ein Gesamtkonzept für das Gelände lag der Entwicklung nicht zugrunde, dementsprechend ist die Nutzung eher extensiv unter weitgehender Weiternutzung der bestehenden Gebäude, im allgemeinen aber ohne bzw. nur teilweise mit baulicher Anpassung an die Nachfolgenutzungen. Grundsätzlich wäre der Standort entwickelbar und intensiver nutzbar als es derzeit der Fall ist. Nach der gegenwärtigen Situation wäre dies allerdings nur durch eine umfangreiche städtebauliche Sanierungs- oder Erneuerungsmaßnahme zu erreichen. Die Fa. Thyssen verfügt noch über einzelne Flächen an der Otto-Brenner-Strasse, wo jüngst ein Autohaus entstanden ist. Konkrete Nutzungsvorstellungen für die Restflächen bestehen nicht, man würde die Flächen aber gern an ein weiteres Autohaus verkaufen. Ein weiteres Grundstück ist an einen Handwerksbetrieb veräußert worden.

Otto-Brenner-Strasse (Fa. Bangel): Das Bauunternehmen Bangel verfügt an der Otto-Brenner-Strasse gegenüber dem Bereich Thyssenstrasse über insgesamt 22.000 qm Flächen, die als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind. Das Gelände ist für die Entwicklung eines Gewerbeparkes vorgesehen, ein bestimmtes Nutzungsprofil, das eine Selektion unter den interessierten Betrieben beinhaltet, existiert allerdings nicht. Nach Auskunft der Stadt sind bereits mit vier Nutzern (Aufzugsfirma, Gemeindezentrum, Tankstelle, Elektrogroßhandel) Kaufverträge abgeschlossen sowie einer angesiedelt worden; verfügbar sind noch etwa 11.000 qm Gewerbeflächen. Die Verkaufspreise liegen nach Auskunft der Fa. Bangel bei 160-190 Eu-

ro/qm. (zum Vergleich liegen die Bodenpreise laut Gutachterausschuss bei 65 qm zzgl. Erschließung).

Thyssen Bausysteme: Bei diesem Standort handelt es sich um ein rd. 10 ha großes Areal im Bereich Hedwigstr./Amalienstr., das sich ebenfalls im Besitz der Fa. Thyssen Krupp Immobilien GmbH befindet und zur Disposition bzw. zur Neunutzung ansteht. Eine erste Teilfläche wird bereits wiedergenutzt; über den Umgang mit der Restfläche existieren noch keine konkreten Vorstellungen. Hierzu wird von TKI in den nächsten Monaten ein Nutzungskonzept erarbeitet, über das aktuell keine weiteren Informationen vorliegen. TKI rechnet allerdings damit, dass die Flächen noch in diesem Jahr auf den Markt gebracht werden können.

Entwicklungsfläche „Güterbahnhof“: Für diese Fläche existiert ein Strukturkonzept, das eine Entwicklung in Richtung hochwertiges Gewerbe und Dienstleistungen vorsieht. Das etwa 10 ha große Areal befindet sich unmittelbar nördlich des Dinslakener Bahnhofes; 3 ha sind im Besitz der Stadt Dinslaken (von VIVICO angekauft) und weitere 7 ha im Besitz von DBImm. Die Nutzungs- bzw. Mitwirkungsbereitschaft von DBImm ist noch ungeklärt.

Das vom Aachener Planungsbüro Heinz und Jahnen (Stand: August 2003) erarbeitete Strukturkonzept sieht eine bandartig gegliederte Nutzung entlang der Bahnlinie vor. Das Band entlang der Bahn ist für Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen, der mittlere Bereich soll gemischt (d.h. auch mit Wohnungen) genutzt und der nördliche Entwicklungsbereich wegen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen ebenfalls gewerblich genutzt werden. Vorgesehen ist weiterhin: Anbindung durch einen Tunneldurchstich an die Innenstadt, städtebauliche Neugestaltung des südlichen Bahnhofsvorplatzes. Die Gesamtkosten für die Maßnahme incl. Abbruchmaßnahmen und Bodenaufbereitung werden auf rd. 18,75 Mio. Euro veranschlagt.

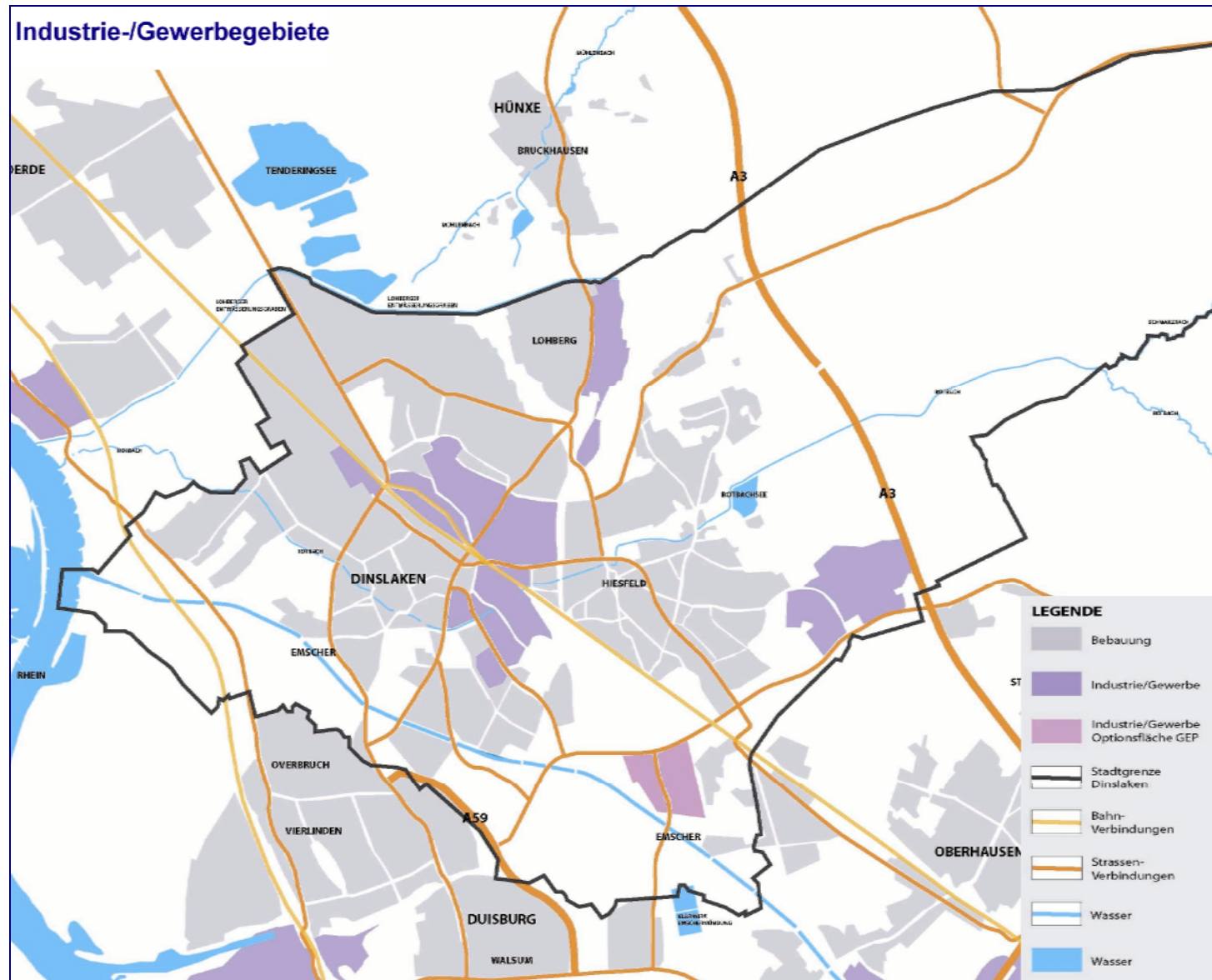


Abb. 8: Gewerbegebiete in Dinslaken
Darstellung: PASD

Derzeit wird das Projekt als Gesamtmaßnahme nicht weiter vorangetrieben. Die Verfügbarkeit der Bahnflächen hängt vom Ausbau der Strecke Oberhausen-Arnheim für den Güterverkehr (BETUWE-Linie) ab, der nach Angaben der Stadt nicht vor 2008 durchgeführt werden wird. In den Bahnflächenpool des Landes ist Dinslaken auch in der zweiten Runde nicht aufgenommen worden; dennoch werden derzeit Gespräche mit der DB über das weitere Vorgehen geführt.

Derzeit ließen sich nur die der Stadt gehörenden Flächen im nördlichen Teil des Projektgebietes entlang der Gerhard-Malina-Strasse nutzen. Hier wäre allerdings aufgrund der Umgebungsnutzung in erster Linie gewerbliche Nutzung lokalisierbar, während die Ansiedlung von Bürodienstleistungen für diesen Teil wohl nicht in Frage käme.

Reservefläche L 21: Im südlichen Stadtgebiet von Dinslaken steht (in Absprache mit der Bezirksregierung) eine ca. 20 Hektar große Fläche, die im GEP als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) (FNP: Landwirtschaftliche Nutzfläche) ausgewiesen ist, längerfristig für eine Gewerbenutzung zur Verfügung. Allerdings liegen zu der im Eigentum von Thyssen befindlichen Fläche noch keine konkreten Entwicklungsabsichten vor.

Büroflächenstandort Ecke Willy-Brandt-Straße (B8)/ Hans-Böckler-Str.: An diesem Standort würde die Möglichkeit bestehen, neben dem vorhandenen Bürogebäude einen Anbau mit ca. 5.000 qm BGF zu errichten. Allerdings hat sich für ein solches Projekt bislang kein Investor gefunden.

In der **Gesamtbetrachtung** scheint Dinslaken nominell in ausreichendem Maße gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu haben. In der Verfügungsberechtigung der Stadt befinden sich allerdings nur noch wenige Einzelflächen mit insgesamt rd. 7.300 qm im Gewerbegebiet Süd. Die übrigen Standorte befinden sich in privatem Besitz, zu einem erheblichen Teil im Besitz der Fa. Thyssen, aber auch anderer privater Akteure. Auch wenn sich Stadt und private Flächeneigentümer bei der Flächenentwicklung im Grundsatz abstimmen, sind Grundstückszuschnitte, Entwicklungsvorstellungen

und Preisvorstellungen nicht immer mit den Entwicklungszielen der Stadt Dinslaken und mit dem lokalen Flächenbedarf im Einklang. Es können daher trotz des nominell reichlichen Flächenangebotes durchaus Flächenengpässe auftreten, die die Bereitstellung neuer bzw. zusätzlicher gewerblicher Bauflächen sinnvoll erscheinen lassen.

2.4.3 Gewerbeflächenangebot in der Region

Vor allem in den Städten nördlich von Dinslaken stehen in erheblichem Maße baureife Industrie- und Gewerbeflächen zur Verfügung. Zu nennen ist hier vor allem der Bereich des Lippe-Mündungsraumes, der insgesamt 384 ha Industrie- und Gewerbeflächen aufweist, von denen rd. 133 ha als kurzfristig verfügbar angeboten werden. Im Einzelnen beinhaltet dieser Bereich die folgenden Standorte:

In **Hünxe** wird vor allem der „Industrie- und Gewerbepark Hünxe“ angeboten. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Raffinerie der BP, die 1985 stillgelegt, bis 1990 für eine neue gewerbliche Nutzung aufbereitet wurde und rd. 70 ha verfügbarer Industrie- und Gewerbeflächen bietet. Daneben existieren in Hünxe vier kleinere Gewerbestandorte, der Bereich Buchholtswelmen Ost sowie kleinere Gewerbestandorte in den Ortsteilen Hünxe, Bruckhausen und Drevenack, die in erster Linie für Kleinbetriebe in Frage kommen.

In **Voerde** werden Industrie- und Gewerbeflächen an den folgenden Standorten angeboten:

- Hafen Emmelsum mit 48 ha, davon 25 ha verfügbar
- Bereich zwischen Hafen Emmelsum und Bahnlinie Oberhausen: 22 ha, davon 20 ha verfügbar
- Industriegebiet Voerde-Emmelsum: 12 ha verfügbare Flächen
- Grenzstraße/Heideweg: 8,5 ha verfügbar, Erweiterung um 7,5 ha vorgesehen.

- Industrie- und Gewerbepark Voerde-Friedrichsfeld: ehemals KHD-Schiffsmotoren, rd. 9 ha Flächen und Hallengebäude in privatem Besitz.

Darüber hinaus stehen in **Wesel** zum einen rd. 16 ha im Gewerbegebiet Oberemmelsum, weitere nicht quantifizierte Flächen im Gewerbegebiet Wesel-Ost/Am Schornacker sowie mittelfristig insgesamt 237 ha nördlich des Wesel-Datteln-Kanals zur Verfügung

Insgesamt bemisst sich das Angebot an gewerblichen und industriellen Bauflächen nördlich von Dinslaken auf rd. 150 ha kurzfristig und rd. 250 ha mittel- bis langfristig verfügbare Flächen. Das gewerbliche Flächenangebot in der Region lässt damit für fast alle gewerblichen Entwicklungen und vor allem für flächenextensive Nachfrager mehr als ausreichenden Spielraum.

Perspektiven der regionalen Entwicklung

Dinslaken, als eine dem Kreis Wesel angehörige Stadt, ist vor allem von Planungen und Projekten berührt, die auf Kreisebene entwickelt werden. Hier wirkt sich wiederum die spezifische räumliche Situation des Kreises unmittelbar auf die Entwicklungsperspektiven aus:

Das Kreisgebiet erstreckt sich zu beiden Seiten des Rheins; dieser bildet nach wie vor eine deutliche Zäsur und damit eine Teilung des Kreisgebietes. Da beide (geographischen) Teile des Kreises nur an einzelnen Stellen miteinander verbunden sind, wird auch in der Entwicklungsplanung zwischen dem links- und dem rechtsrheinischen Teil unterschieden.

Zudem existiert eine weitere, raum- und wirtschaftsstrukturelle Gliederung: im Süden finden sich industriell geprägte Raumstrukturen mit einem starken traditionellen Bezug zur Montanindustrie, im Norden eher ländlich geprägt Bereiche mit einer höheren Bedeutung von Landwirtschaft / Freizeit / Touristik.

Damit stellt sich auf Kreisebene auch immer die Frage nach der Verteilung von Ressourcen personeller und finanzieller Art auf die genannten Teile des Kreisgebietes. Wenn für Dinslaken zwar vor allem die rechtsrheinischen Entwicklungen von Interesse sind, ist die Stadt zumindest indirekt auch von den Planungen für den linksrheinischen Teil des Kreises betroffen.

Dies gilt umso mehr, als zwischen beiden Teilen des Kreisgebietes deutliche Unterschiede in der Reife von Entwicklungsprojekten erkennbar sind. Planungen im linksrheinischen Bereich erscheinen deutlich weiter konkretisiert und fortgeschritten. So weisen die Ziel-2-Projektvorschläge des Kreises Wesel für das Programm NRW2000-2006 sowohl eine thematische Konzentration (Mobile Kommunikation), die an bestehenden Ressourcen und Unternehmensstrukturen im Raum ansetzt, als auch eine weit gediehene Projektreife mit deutlich erkennbaren Effekten für die regionale Wirtschaftsstruktur auf.

Demgegenüber sind die Projekte im rechtsrheinischen Teil des Kreises deutlich weniger konkretisiert bzw. die konkreten Projekte deutlich weniger technologisch orientiert. Neben den bereits an anderer Stelle genannten Projekten Ausbau der B8, Verkehrslandeplatz Schwarze Heide und Entwicklungsbereich Lippe-Mündungsraum sind vor allem zwei Projekte zu nennen.

- **Demonstrations- und Kompetenzzentrum Voerde:** Diese Einrichtung setzt an den in der Region identifizierten Potenzialen „Energiewirtschaft“ und „Rationelle Energienutzung“ an, legt den Schwerpunkt der Aktivitäten aber im Bereich Transfer von Energiesparmöglichkeiten (Verfahren, Technologien, Verhalten etc.) an den – gewerblichen oder privaten – Endnutzer. Das Demonstrations- und Kompetenzzentrum Voerde soll in erster Linie der Aus- und Weiterbildung von Beschäftigten der Elektro-, Heizungs- und Installationsbranche sowie der Information der Endverbraucher (Privatpersonen oder Betriebe) über die

Möglichkeiten eines rationellen Energieeinsatzes dienen, indem entsprechende Technologien im praktischen Einsatz gezeigt werden.

- **Initiative Neue Materialien/Werkstoffe:** Diese Initiative setzt am vorhandenen Betriebsbestand aus dem Bereich der Metallerzeugung und –bearbeitung sowie der Kunststoffverarbeitung an und soll den Betrieben dieser Branchen Hilfestellung beim Einstieg in Innovationen im Bereich neuer Werkstoffe/Materialien bieten sowie den Technologietransfer zwischen regionaler Wirtschaft und Hochschulen / Forschungseinrichtungen unterstützen. Beabsichtigt sind die Förderung von Verbundvorhaben zwischen Betrieben, die Einrichtung von Forschungsverbänden sowie die Identifikation von Kooperationsmöglichkeiten in der regionalen Wirtschaft.

Die Initiative ist nach Auskunft der EAW Wesel bisher allerdings noch nicht weiter vorangetrieben worden; vor allem fehlt eine Potenzialstudie, die Ansatzpunkte und mögliche Beteiligten identifiziert.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass im Vergleich der beiden – links- bzw. rechtsrheinischen – Teile des Kreises Wesel der linksrheinische Teil hinsichtlich der konzeptionellen Entwicklung wirtschaftsstruktureller Initiativen, aber auch hinsichtlich der Kooperation der lokalen Akteure, deutlich weiter zu sein scheint. Mit dem MCC-Cluster (Mobile Communication Cluster) dem IMST (Institut für Mobilfunk und Satellitentechnik), das als An-Institut an der Universität Duisburg gegründet wurde und mittlerweile als GmbH fungiert sowie dem Projekt „centrum 21“ ist eine deutliche Fokussierung auf einen Technikbereich gegeben, dessen Existenz zwar im Hinblick auf den Verbleib großer Firmen in der Region beeinträchtigt, aber nicht grund-

sätzlich in Frage gestellt wird. Die Kooperation mehrerer Gemeinden im Projekt „wir4“ mit der koordinierten Entwicklung und Vermarktung gewerblicher Bauflächen fasst auch die öffentlichen Akteure der Wirtschaftsentwicklung in einer gemeinsamen Initiative zusammen.

Im rechtsrheinischen Teil ist eine derartige Fokussierung noch nicht zu erkennen. Die gegenwärtigen Aktivitäten der regionalen Wirtschaftsentwicklung konzentrieren sich auf den Bereich **Logistik**, der zwar durchaus erfolgreich entwickelt wird, aber nicht unbedingt als technisch hochwertiger Cluster gelten kann. Die als Grundidee entwickelte Initiative „Neue Materialien“ könnte eine vergleichbare Funktion wie das Projekt MCC einnehmen, steckt aber noch in den Anfängen und ist bislang konzeptionell noch unzureichend untersetzt.

Für Dinslaken ergeben sich damit zunächst aus den bestehenden regionalen Aktivitäten keine Anknüpfungspunkte. Für Logistikgewerbe sind die Flächenpotenziale der Stadt deutlich zu gering, die Konkurrenzangebote im Lippe-Mündungsraum für diese Branchen erheblich besser geeignet.

Allerdings könnte auch aus bisher nicht erfolgten Aktivitäten für Dinslaken Gewinn gezogen werden. Die Tatsache, dass im Bereich der **Neuen Materialien** nichts unternommen wurde, eröffnet die Möglichkeit, diesen potenziellen Cluster für Dinslaken zu besetzen, zumal sich in der lokalen Branchenstruktur hierfür durchaus Anknüpfungspunkte identifizieren lassen. Dieser Aspekt wird in Kap. 6 noch weiter ausgeführt.

Die Abbildung auf der folgenden Seite gibt einen Überblick über die Industrie- und Gewerbeflächen in der Region.

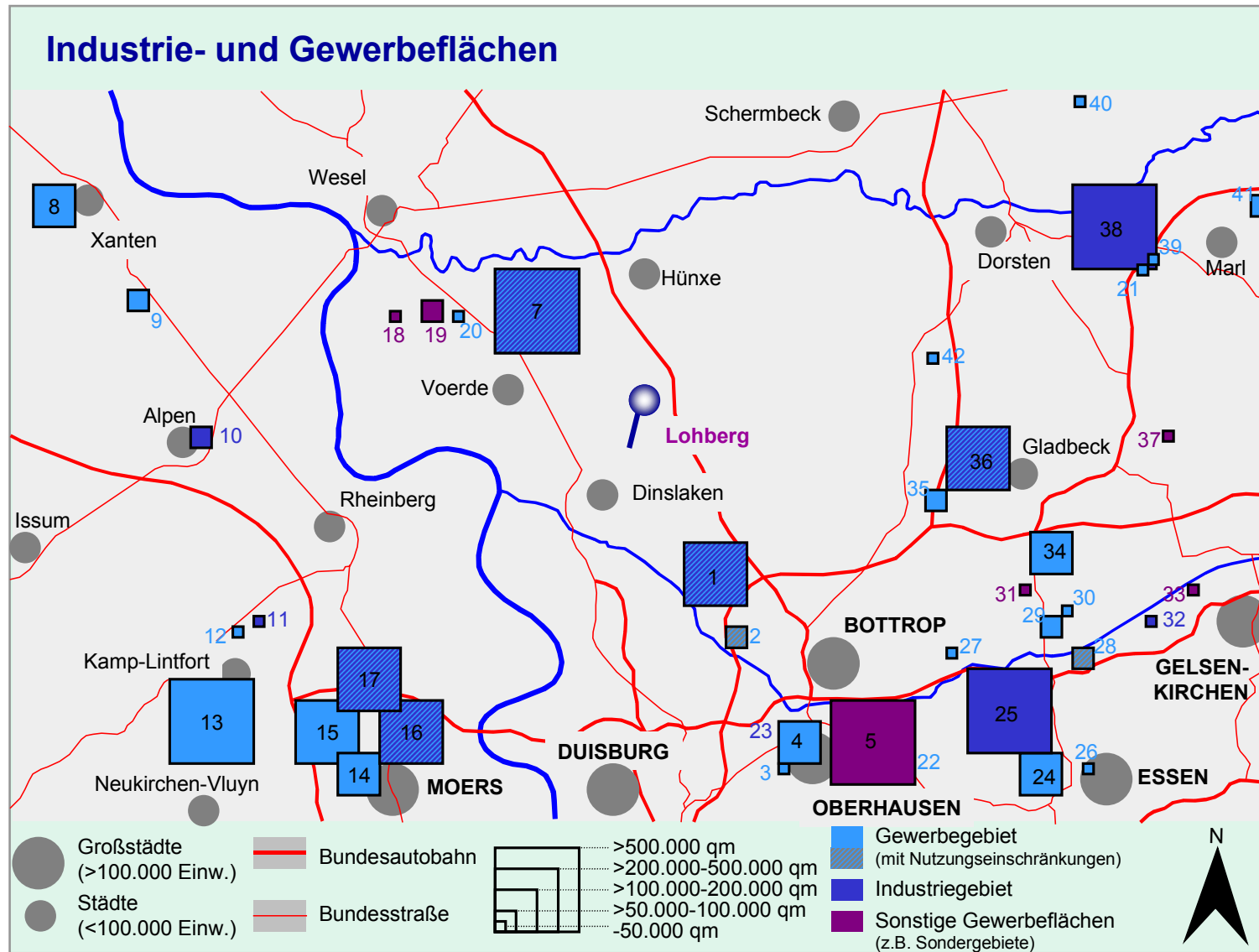


Abb. 9: Industrie- und Gewerbeflächen in der Region
(zu den Nummern vgl. Tabelle 3 im Anhangband)

Darstellung: MSP

2.5 Freizeit, Naherholung und Tourismus

Der Bereich „Freizeit“ und „Nahtourismus“ bietet für Kommunen am Nordweststrand des Ruhrgebietes vom Grundsatz eine Erfolg versprechende Entwicklungsperspektive. Dies ergibt sich unmittelbar aus der Lage im Übergang vom Agglomerationsraum Rhein-Ruhr zum nördlich angrenzenden Grünraum mit entsprechend großen und teilweise hochattraktiven Landschaften (z.B. Staatsforst Wesel, Naturpark Hohe Mark) und einem relativ gut ausgebauten Netz an Wander-, Rad- und Reitwegen.

Für den gesamten Bereich Freizeit, Naherholung und Tourismus wurden daher umfassende **Bestandsaufnahmen** durchgeführt. Diese im Anhangband dokumentierten Analysen dienen als **Basis** für die Ableitung von Nischen und Synergiepotenzialen sowie ggf. zu beachtender Konkurrenzbeziehungen.

Betrachtet man zunächst **Dinslaken**, so erscheint der Besatz an wohnungsnahen Sport-, Kultur- und Freizeitangeboten ausreichend, deutliche Defizite sind hier nicht auszumachen. Im Bereich regional bis überregional ausstrahlender **Freizeitangebote** besteht allerdings ein augenfälliges Defizit. Ausnahmen stellen höchstens das „Fantastival“, die Trabrennbahn und die Eishalle dar, die für einzelne – relativ kleine – Zielgruppen ein freizeitrelevantes Image begründen könnten.

Dinslaken und der Stadtteil Lohberg besitzen bisher ganz eindeutig **kein** ausgeprägtes Image als **Freizeit- oder Tourismusstandort** – weder in den Bereichen Sport und Erholung, noch im Bereich Kultur.

Dies belegen auch Übernachtungszahlen, die mit durchschnittlich 13.500 Übernachtungsgästen im Jahr¹ (entspricht in etwa 20% der Einwohnerzahl) sehr gering sind. Zum Vergleich: Im Kreis Wesel sowie in NRW liegen die Vergleichswerte mit 46% bzw. 78% deutlich darüber. Diese Zahlen stehen

¹ Erfasst werden dabei Betriebe mit 9 und mehr Betten sowie Campingplätze.

in direkter Verbindung zu der **unterdurchschnittlichen touristischen Ausstattung** der Stadt: Kommt in NRW auf 66 und im Kreis Wesel auf 121 Einwohner ein Gästebett, liegt dieser Wert in Dinslaken lediglich bei 243. Davon ausgehend, dass sich zudem ein großer Teil der Übernachtungszahlen auf den Geschäftsreiseverkehr bezieht, hat Dinslaken in Bezug auf den privat motivierten **Mehrtagestourismus** nur eine sehr geringe Bedeutung.

Im übrigen rechtsrheinischen Teil des Kreises Wesel erscheint die Angebotsdichte und das Image in Bezug auf die landschaftsorientierte Erholung (Radfahren, Wandern etc.) bereits jetzt deutlich ausgeprägter. Die Region entdeckt derzeit sehr stark „ihr Land“ wieder:

- Regionalvermarktung, mit üblichen Spezialangeboten, wie Bauernhofcafé's, Feste, Kindergeburtstage
- Herausragende Angebote im Bereich von Café's / Sommerfrischen (Bsp. Sträterei, Grafenmühle) sowie das „Erzählen von Geschichte“ (Wälle, Landwehren, Burgen etc.)

Bezogen auf den Entwicklungsstandort „Lohberg“ bieten sich insgesamt herausragende Ansatzpunkte für freizeitorientierte, ggf. aber auch tourismusorientierte Angebote. Diese könnten unmittelbar anknüpfen an:

- vorhandene Kernangebote aus dem Bereich Freizeit: Tenderingseen, Rotbach (Reiten), Radwanderrouten (Niederrheinroute, Rotbachroute)
- weitere Freizeitangebote auf Hünxer Stadtgebiet: Golfplätze (u.a. ein Übungsgelände in Bruckhausen nördlich der Stadtgrenze zu Dinslaken, sowie ein Golfplatz östlich A3), Flugplatz mit Motor- und Segelflug.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsraum DIN-VOE-HÜN-WES („Lippe-Mündungsraum“) für ausgewählte Nischen-Angebote mit mittelgroßem – lokalen bis regionalen – Einzugsbereich noch Entwicklungspotenziale existieren. Zu beachten ist für jede Projektidee aus dem Bereich „Freizeit/Tourismus“ allerdings die ausgesprochen große regionale

Konkurrenz: In und um den Agglomerationsraum Rhein-Ruhr ist praktisch jedes Angebotssegment bereits besetzt – meist mit hochattraktiven, relativ neuen Anlagen. In vielen Fällen bestehen bereits deutliche Tendenzen zum Overscreening. Soll also für Dinslaken und die Region auf dem in Rede stehenden Standort ein (über)regional bedeutsames freizeitrelevantes Angebot etabliert werden, müssen demnach entweder Nischen gefunden werden, oder es sind Nutzungen anzustreben, die sich mit dem dichten Besatz an Freizeitangeboten im Umfeld synergetisch und additiv verbinden lassen.

Die Suche nach Synergiepotenzialen gestaltet sich dabei schwierig, da die meisten überregional bedeutsamen Angebote in Rhein-Ruhr ihrem Charakter nach eher geschlossene Anlagen darstellen, die versuchen ihre Gäste über einen relativ langen Zeitraum am Ort zu binden.

Unmittelbar den Standort Lohberg betreffend werden allerdings Chancen für weitere **Freizeitangebote** gesehen:

- a) in einer Verzahnung mit den Freizeitangeboten im Bereich der Tendingseen,
- b) in einer Verknüpfung mit den vielfältigen Angeboten an Wander-, Reit- und Radwegen im Bereich des Naturparks sowie des Rotbaches

Im **Nahtourismus** sind damit die Entwicklungschancen aufgrund der landschaftlichen Voraussetzungen, der bereits vorhandenen Infrastruktur sowie aktueller kreisweiter Bemühungen als günstig anzusehen. Hier bestehen nach wie vor Potenziale für einen weiteren Ausbau, in den in jedem Fall die Halden, aber ggf. auch das Zechengelände einzubeziehen sind.

Im Bereich des **Mehrtagestourismus** sind die Chancen sicherlich als verhalten einzuschätzen; aber: die Schaffung eines herausragenden Angebotes, ggf. im Bereich der Halden bzw. der Zeche könnte - im Verbund mit den bereits vorhandenen Angeboten - durchaus auch mehrtägige Aufenthalte induzieren.

2.6 Projekte zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur

Mit Blick auf eine strategische Ausrichtung der Regional-, Stadt- und Standortentwicklung als Reaktion auf die Zechenschließung ist die Bedeutung und der Realisierungsstand bestehender Planungen in Stadt und Region in die Überlegungen einzubeziehen.

Folgende Tabelle dokumentiert relevante Planungen auf regionaler Ebene und bei den betroffenen Gemeinden auf kommunaler Ebene, die Auswirkungen auf die Entwicklung im regionalen Umfeld, in der Stadt Dinslaken und im Bereich des Zechenstandortes haben.

Planung der B8n
<p>Die Straßenbelastung in Dinslaken ist derzeit besonders in der Nord-Süd-Relation als nicht optimal einzustufen. Die A 59 endet im südlichen Stadtbereich, so dass der Durchgangsverkehr in Richtung Voerde und Wesel auf die innerstädtisch verlaufende B8 angewiesen ist. Zur Abhilfe dieser Situation sahen frühere Planungen den Weiterbau der A 59 bis nach Wesel vor, heute ist im Bundesverkehrswegeplan ein Ausbau und teilweise Neutrassierung der B8 verankert.</p> <p>Allerdings ist das Projekt seit dem Sommer 2004 nicht mehr als vordringlicher Bedarf eingestuft. Grund: Die vom Landesbetrieb Straßenbau vorgestellte Trassenführung ist auf keine Zustimmung bei den beteiligten Kommunen gestoßen. Insbesondere der Voerder Planungs- und Umweltausschuss argumentierte nachhaltig gegen die Pläne, da durch die Trassenführung Eingriffe in den Naturschutz und eine erhöhte Lärmbelästigung für angrenzende Wohngebiete befürchtet werden.</p> <p>Mit einer kurzfristigen Realisierung der Maßnahme ist daher nicht zu rechnen, und selbst mittelfristig sieht der Bundesverkehrswegeplan eine Umsetzung niedriger eingestufte Bauvorhaben nur dann vor, wenn damit ein größeres Projekt (z.B. der Bau einer Rheinbrücke) fertig gestellt werden kann.</p>

Zubringer zur A3
Um die Innenstadt Dinslaken vom Durchgangsverkehr zu entlasten, wurden vor einigen Jahren erste Ideen für eine Tangente von der B8 im westlichen Stadtgebiet Dinslaken zur A 3 entwickelt. Die Trasse sollte nördlich des Lohberger Siedlungsbereiches und zwischen den beiden Halden in Ost-West-Richtung auf Hünxer Stadtgebiet verlaufen, um dann jenseits der Autobahn die Trassenführung in Richtung Süden zur Anschlussstelle zu verändern. Die Planung wurde als Landstraße 4n (Querverbindung B8/A3) 1996 dem Land zur Bedarfsanmeldung vorgelegt und 2002 als Bedarf in der integrierten Gesamtverkehrsplanung NRW bestätigt.
Ausbau des Flugplatzes Schwarze Heide
Im Grenzbereich zwischen Hünxe und Bottrop liegt der Verkehrslandeplatz Schwarze Heide, der von den Städten Bottrop, Dinslaken, Hünxe, Voerde und dem Kreis Wesel betrieben wird. Die Start-/Landebahn hat eine Länge von 900m und weist eine Landebahnbeleuchtung auf; sie ist damit für Flugzeuge mit einem Startgewicht von bis zu 5,7 t geeignet. Neben dem Geschäftsreiseverkehr bieten insgesamt 7 Flugvereine Rundflüge an. Die Landebahn soll auf 1.200 m ausgebaut werden; ein entsprechender Antrag auf Planfeststellung ist in Bearbeitung. Die Stadt Bottrop plant außerdem die Entwicklung eines rd. 25 ha großen Gewerbegebietes in unmittelbarer Nähe des Flughafens, das in erster Linie für „flughafenaffines“ Gewerbe (ohne nähere Spezifikation) vorgesehen sein soll.
Umsetzung des Stadtbuskonzeptes.
Ein Stadtbuskonzept mit dem Ziel einer Ring-Anbindung der Innenstadt ist derzeit in Bearbeitung, aber aus unterschiedlichen Gründen noch nicht umgesetzt. Nach Auskunft der Stadt kann ggf. in einem Jahr der Einstieg erfolgen. Da die Anbindung Lohbergs an die Innenstadt schon jetzt als ausreichend erachtet wird, dürfte sich eine Angebotsverdichtung für den Stadtteil nur marginal auswirken.

Vor allem den Straßenbauprojekten kommt für die zukünftige Stadtentwicklung und damit auch für die Entwicklung im Bereich Zeche und Stadtteil Lohberg **eine besondere Bedeutung** zu.

Ein weiteres Infrastrukturprojekt stellt die Realisierung eines neuen Standortes für **Polizei und Feuerwehr** dar. Die jetzige Feuerwache in der Innenstadt von Dinslaken stößt räumlich wie auch technisch an ihre Grenzen, so dass schon seit längerer Zeit ein Neubau im Gespräch ist. Um von positiven Synergieeffekten an einem gemeinsamen Standort zu profitieren, wurde auch die Polizeiinspektion Dinslaken in die geplante Neubaumaßnahme miteinbezogen. Als Standort ist eine 4,5 Hektar große Fläche südlich des Zechengeländes zwischen Ziegelstraße und Damm der Zechenbahn vorgesehen.

Die Umsetzung scheitert aktuell an fehlenden Finanzmitteln. In Erwägung gezogen wird der Bau durch einen Generalunternehmer und eine nachfolgende Anmietung durch Polizei und Feuerwehr.

Ein weiterer Bereich für eine mögliche zukünftige Infrastrukturmaßnahme ist in der Trasse der jetzigen **Zechenbahn** zu sehen. Hier bestünde für den Fall, dass diese in absehbarer Zeit nicht mehr von DSK benötigt wird, die Möglichkeit, die Trasse für eine weitere Optimierung und Attraktivierung des vorhandenen Wander-, Rad- oder ggf. auch Reitwegenetzes zu nutzen. Denkbar wäre eine Verbindung zum Rotbach und weiter gehend zur Emscher.

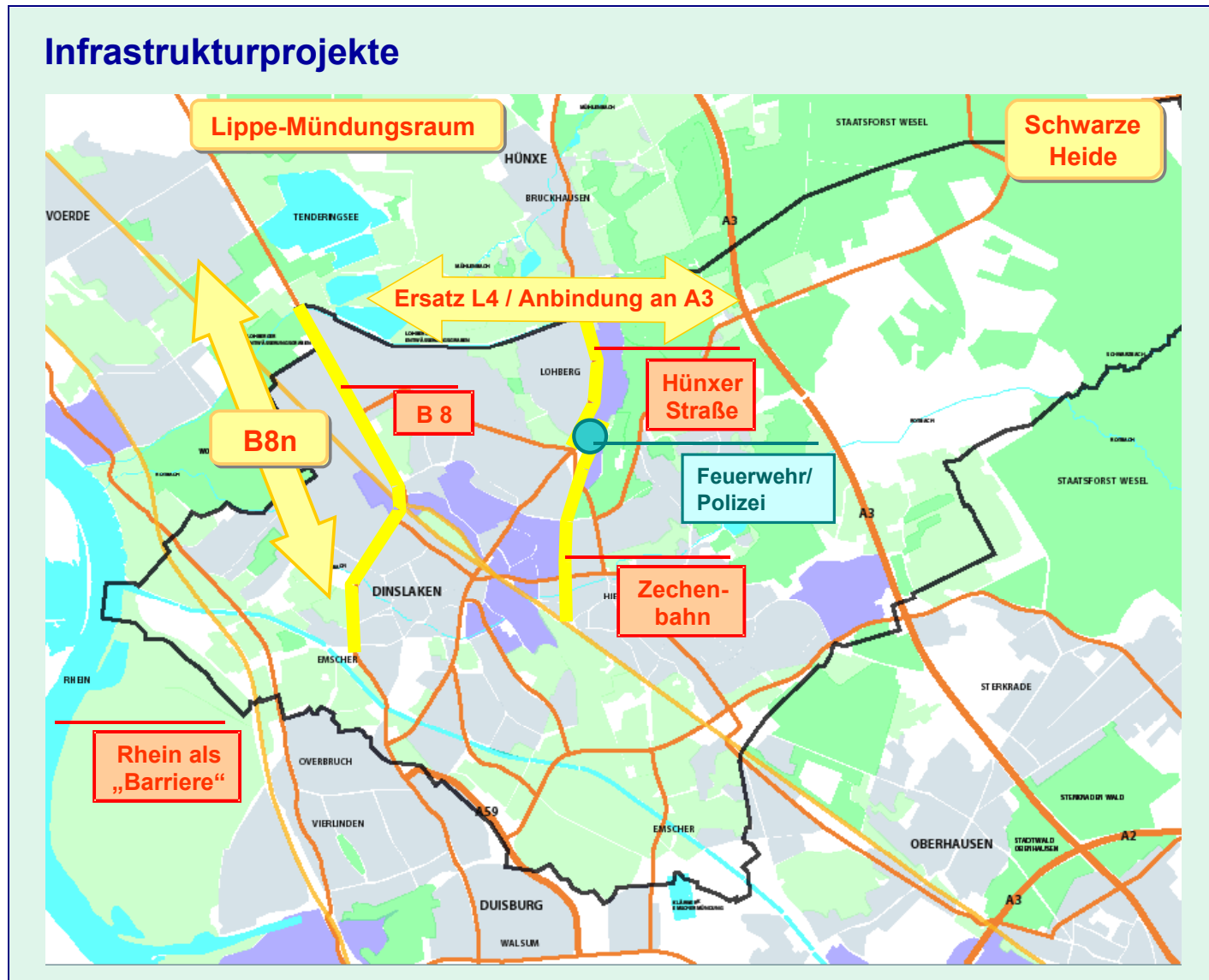


Abb. 10: Infrastrukturprojekte
Darstellung: MSP

3 Auswirkungen der Zechenschließung

3.1 Arbeitsplätze

Das Bergwerk Lohberg stellte im Jahr 2002 rd. 3.100 Arbeitsplätze zur Verfügung. Dies entsprach 16,7 % oder einem Sechstel aller der insgesamt in Dinslaken vorhandenen Arbeitsplätze. Von diesen 3.100 Arbeitsplätzen wurden jedoch nur rd. 24% – entsprechend 745 Arbeitsplätzen – von Erwerbstätigen aus Dinslaken in Anspruch genommen. Dies entsprach rd. 4,3 % aller Erwerbstätigen in Dinslaken. 435 dieser Arbeitskräfte kommen aus Lohberg und angrenzenden Stadtteilen.

Bis zum 30.04.2005 hat sich die Zahl der Arbeitsplätze des Bergwerkes auf 2.800 verringert. Davon werden 714 Arbeitsplätze (entsprechend 25,5%) von Arbeitnehmern mit Wohnsitz in Dinslaken in Anspruch genommen; 118 Arbeitnehmer (4%) kommen aus Hünxe und 106 Arbeitnehmer (3,7%) aus Voerde. Über eine Verteilung innerhalb des Stadtgebietes konnten keine neuen Informationen gewonnen werden.

Der Anteil der Beschäftigten aus Dinslaken hat sich im Verlauf des bisherigen Beschäftigungsabbaus leicht erhöht, die Anteile der Beschäftigten aus Hünxe und Voerde sind im wesentlichen gleich geblieben. Dies deutet darauf hin, dass im Verlauf des Beschäftigungsabbaus tendenziell Beschäftigte aus anderen Orten vorrangig versetzt oder freigesetzt werden.

Über das weitere Schicksal der derzeit Beschäftigten liegen keine Informationen vor. Nach Aussagen der DSK werden rd. 600 Beschäftigte zumindest ein halbes Jahr für Rückbauarbeiten auf der Zeche benötigt. Als weitere Alternativen stehen zur Diskussion:

- Umsetzung auf andere Zechen
- Frühverrentung
- Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Im Fall der **Umsetzung** Dinslakener Bürger auf andere Zechen ist kurz- bis mittelfristig mit Fernpendeln zu rechnen; bereits die jetzige Struktur der Beschäftigten auf Lohberg lässt ein deutlich ausgeprägtes Fernpendeln erkennen. Mittel- bis langfristig ist bei größeren Pendlerdistanzen aber auch mit Umzügen und damit mit Bevölkerungsverlusten zu rechnen.

Im Fall der **Frühverrentung** werden die neuen Frührentner aller Voraussicht nach an ihrem jetzigen Wohnort verbleiben, haben allerdings ein geringeres Einkommen zur Verfügung. Es ist davon auszugehen, dass bei den i.a. großzügigen Regelungen im Bergbau das verfügbare Einkommen allenfalls geringfügig geringer ausfallen wird als bei aktiver Beschäftigung.

Im Fall der **Beendigung des Arbeitsverhältnisses** ist zunächst mit einem Wechsel in die Arbeitslosigkeit zu rechnen. Die Dauer der Arbeitslosigkeit und die Chancen für eine Rückkehr in die aktive Beschäftigung ist kaum vorauszuschätzen.

Welcher Anteil der Belegschaft auf die einzelnen Alternativen entfällt, lässt sich nicht bestimmen. Von Seiten der DSK waren dazu keine Informationen erhältlich, nicht zuletzt auch deshalb, weil derzeit noch keine konkreten Konzepte zu dieser Frage existieren. Angesichts der Altersstruktur der Belegschaft - Durchschnittsalter insgesamt 42,6 Jahre, Beschäftigte aus Dinslaken 38,7 Jahre, aus Hünxe 41,4 Jahre, aus Voerde 37,5 Jahre - ist allerdings zu erwarten, dass Frühverrentung nur für einen geringen Teil der Beschäftigten eine Alternative ist und der größere Teil der Arbeitnehmer auf anderen Bergwerksstandorten weiterbeschäftigt wird, zukünftig also pendeln wird. Mittelfristig wird zumindest ein Teil dieser Pendler auch ihren Wohnort näher zum neuen Arbeitsplatz verlegen.

3.2 Ausbildungsplätze

Das Bergwerk stellte in 2004 60 Ausbildungsplätze zur Verfügung. Dies entspricht nach Angaben der Agentur für Arbeit 25% aller Ausbildungsplätze in Dinslaken. Insgesamt sind auf Lohberg 213 Auszubildende beschäftigt, von denen

- 113 aus Dinslaken
- 5 aus Voerde
- 31 aus Hünxe

kommen.

Die bestehenden Ausbildungsverträge werden ab September 2005 auf dem Bergwerk Walsum weitergeführt. Neue Ausbildungsverträge werden allerdings nicht abgeschlossen. Die Ausbildungsplätze gehen damit verloren. Legt man die Zahlen für das 2002 begonnene Ausbildungsjahr zugrunde, bedeutet dies, dass in Dinslaken insgesamt 68 von 179 Ausbildungsplätzen – entsprechend 38% – betroffen sind.

Die Struktur von Nachfrage und Angebot an Ausbildungsplätzen relativiert allerdings diesen Verlust. Die Zeche stellt in erster Linie Ausbildungsplätze in gewerblichen Bereich zur Verfügung. Die Nachfrage nach Ausbildungsplätzen richtet sich hingegen überwiegend auf Dienstleistungsberufe. Nach den Zahlen der Bundesagentur für Arbeit standen in 2003 122 Ausbildungsplätzen im gewerblich-handwerklichen Bereich 88 Bewerber gegenüber (im eigentlichen gewerblichen Bereich sogar 69 Stellen vs. 35 Bewerber, im Handwerksbereich 43 Stellen vs. 46 Bewerber), während für 160 Bewerber im Dienstleistungssektor nur 73 Stellen zur Verfügung standen. Bestimmte Berufe – wie der des Bergmechanikers – werden zukünftig ohnehin nur von begrenztem Interesse sein.

Fühlbar ist allerdings der Verlust an Ausbildungsplätzen zum **Industriemechaniker** und zum **Mechatroniker**, für die die Nachfrage nach Ausbildungsplätzen hoch ist. Die Zeche stellt jeweils einen wesentlichen Anteil

der Ausbildungsplätze: in 2002 22 von 28 Industriemechanikern, 14 von 16 Mechatronikern. Dieses Angebot trifft zumindest teilweise auch auf eine entsprechende Nachfrage (Industriemechaniker: 33 Stellen / 17 Bewerber, Mechatroniker: 18 Stellen / 8 Bewerber) so dass sich diese Verluste nur schwer kompensieren lassen werden.

Aktuell werden Möglichkeiten geprüft, unter der Regie der RAG Bildung eine **überbetriebliche Ausbildung** durchzuführen. Diskutiert werden etwa 30 Ausbildungsverträge jährlich in den Ausbildungsgängen Industriemechaniker und Elektroniker; eine Ausbildung als Mechatroniker ist derzeit nicht vorgesehen, ließe sich aber bei Bedarf aus diesen Ausbildungsgängen kombinieren. Es ist geplant, die Ausbildung zum 01.09.2005 anzubieten. Derzeit wird die Wirtschaftlichkeit der Ausbildung geprüft und die Kooperationen mit lokalen Betrieben vorbereitet.

Es wird angeregt, dass sich die Städte Dinslaken, Hünxe und Voerde in diese Diskussion einbringen und intensive Bestrebungen unternehmen um bei den lokal ansässigen Betrieben den Ausbildungsbedarf zu bestimmen und für Kooperation mit der RAG-Ausbildung zu werben.

3.3 Laufende Ausgaben des Bergwerkes

Die in der bisherigen Diskussion genannten Zahlen von

- Ausgaben in Dinslaken 4,7 Mio. €
- Ausgaben in Hünxe 1,9 Mio. €
- Ausgaben in Voerde 2,4 Mio. €

für das Jahr 2002 beziehen sich nach Angaben der DSK auf die gesamten Ausgaben der DSK in diesen Städten. Von daher ist ein abrupter Einbruch dieser Umsätze nicht zu erwarten. Der Gesamtumfang der Ausgaben ist in den drei Städten Dinslaken, Hünxe und Voerde sogar von 8 Mio. Euro in 2002 auf 8,8 Mio. Euro in 2004 gestiegen, wobei vor allem Hünxe mehr

Umsatz an sich ziehen konnte (von 1,9, Mio. Euro auf 3,4 Mio. Euro). In Dinslaken hingegen sank der Umsatz der DSK von 4,7 Mio. Euro auf 4,0 Mio. Euro.

Von Seiten des Bergwerkes selbst werden Aufträge in einer Gesamthöhe von weniger als 1 Mio. Euro jährlich in der Region – d.h. den Städten Dinslaken, Voerde und Hünxe – vergeben. Bezogen auf die Bruttowertschöpfung von landesdurchschnittlich rd. 61.000 EUR entspricht dies insgesamt 15 ausgelasteten Arbeitsplätzen.

dürften nicht auftreten, da nach den bisherigen Aussagen von diesen Beschäftigten derzeit ohnehin kaum Käufe in Dinslaken getätigt werden.

3.4 Verlust an Kaufkraft, Auswirkungen auf den lokalen Einzelhandel

Die Einschätzung dieser Auswirkungen ist abhängig von den Einkommensreduzierungen der bislang im Bergwerk Beschäftigten, d.h. der Einkommensverluste der in Frühverrentung bzw. in Arbeitslosigkeit gehenden.

Die Summe der Löhne/Gehälter der Zeche belief sich in 2004

- auf 25 Mio. € für Beschäftigte mit Wohnsitz in Dinslaken,
- auf 4 Mio. € für Beschäftigte mit Wohnsitz in Hünxe,
- auf 4 Mio. € für Beschäftigte mit Wohnsitz in Voerde

Die Kaufkraftbindung in Dinslaken – d.h. der Anteil des verfügbaren Einkommens, der in Dinslaken verausgabt wird, – wird im GMA-Gutachten auf 74% veranschlagt. Dementsprechend würde sich die in Dinslaken verausgabte Kaufkraft um 74% der Einkommensreduzierungen bei den von Frühverrentung bzw. Arbeitslosigkeit Betroffenen vermindern. Zu diesen Veränderungen sind allerdings definitiv keine Zahlen verfügbar, so dass zu diesem Punkt keine Aussagen möglich sind.

Auswirkungen aufgrund der Verluste an Arbeitsplätzen die von außerhalb der Region wohnenden Beschäftigten in Anspruch genommen werden,

4 Analyse und Bewertung der relevanten Entwicklungsdeterminanten des Ortsteils und Zechenstandortes Lohberg

4.1 Erste Charakterisierung des Standortes

Das Gesamtbild des Stadtteils Lohberg wird nach wie vor maßgeblich durch die Zeche geprägt. Die Altsiedlung Lohberg – als Wohnort der Bergleute – wurde nach dem Vorbild englischer Gartenstädte errichtet und weist einen entsprechend hohen Anteil an privaten Freiflächen auf. Trotz der positiv zu bewertenden baulichen Strukturen ist Lohberg ein Stadtteil mit besonderem Erneuerungsbedarf. Aufgrund der Bevölkerungsstruktur, hoher Arbeitslosigkeit und fehlender Infrastruktur hat der Stadtteil ein **negatives Image** bei der Dinslakener Bevölkerung.

Beeinträchtigungen der guten Wohnumfeldsubstanz gehen insbesondere vom Verkehr aus, zum einen durch das Straßenraumparken und zum anderen von den Emissionen der Hünxer Straße. Mit einer Belastung von 16.000 (Messpunkt Ecke Grabenstr.) und 20.000 (Messpunkt Ecke Knapenstr.) PKW/Tag bildet diese Straße eine Barriere zwischen Ortsteil und Zechenstandort.

Lohberg ist ein relativ „junger“ Stadtteil, was auch mit der hohen Zahl der dort lebenden Migranten zusammenhängt. Zum Vergleich ist der Anteil der über 55-jährigen in den Stadtbezirken Innenstadt und Hagenviertel besonders hoch.

Im Bereich des Einzelhandels hat der Stadtteil Lohberg eine sehr geringe Bedeutung. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl ist das Nahversorgungsangebot begrenzt; unter anderem existiert im Stadtteil kein Einzelhandelsbetrieb mit mehr als 700 qm Verkaufsfläche. Insgesamt befinden sich in Lohberg (Stand 2002) 25 Betriebe des Einzelhandels mit einer Ge-

samtverkaufsfläche von 1.440 qm (dies entspricht einem Anteil von lediglich 1% an der Einzelhandelsfläche der Stadt) und einem Umsatz von 7,5 Mill. Euro im Jahr (entspricht 2% des Gesamtumsatzes des Dinslakener Einzelhandels). Keine Berücksichtigung in diesen Berechnungen findet der Lohberger Wochenmarkt.

4.2 Lage und Verkehrsanbindung

Der Ortsteil Lohberg mit dem Zechengelände befindet sich – wie bereits für die Gesamtstadt angemerkt – in einem markanten Grenzraum (Landnutzung, Topographie und Siedlungsstruktur) an der Stadtgrenze zu Hünxe. Er wird nach Osten von den Bergwerksanlagen der Zeche Lohberg begrenzt, nach Westen ist er vom übrigen Stadtgebiet durch einen multifunktionalen Grünzug abgesetzt, der Sport-/Freizeit-, Park- und Kleingartenanlagen aufnimmt und bis zur Hünxer Straße reicht. Östlich des Zechenareals befinden sich am Kleinen Lohberg weitere Sport- und Erholungsanlagen. Im Westen schließt sich der Siedlungsbereich des Dinslakener Stadtteils Bruch, nördlich und nordwestlich (auf Hünxer Stadtgebiet) landwirtschaftliche Nutzflächen, Auskiesungsflächen sowie Freizeitnutzung (Tenderingseen, Golfplatz) und östlich das Naherholungsgebiet Kirchheller Heide mit den ausgeprägten Waldflächen an den Standort an. Besonders der nördlich angrenzende Landschaftsraum auf Voerder und Hünxer Stadtgebiet wird als Naherholungsraum in Anspruch genommen, wobei dem Badesee am Tenderingsweg in den Sommermonaten eine besondere Bedeutung zuzuschreiben ist.

Das **Betriebsgelände der Zeche Lohberg** befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet Dinslakens. Es liegt unmittelbar östlich des Siedlungsbereiches Lohberg jenseits der Hünxer Straße. Am östlichen Rand des Bergwerkgeländes liegen die Ausläufer des Staatsforstes Wesel, im Süden befindet

sich das Grundstück der RWE Net Aktiengesellschaft. Im Norden ist das Gelände durch den Entwässerungsgraben und die Stadtgrenze Dinslakens begrenzt. Die Fläche selbst hat eine starke Nord-Süd-Orientierung, sie erstreckt sich von der nördlichen Stadtteilbegrenzung bis zum südlichen Abschluss Lohbergs (vgl. Luftbild)

Die **beiden Halden** des Bergwerks befinden sich im nordöstlichen Bereich, die nördlichere Bergehalde liegt auf Hünxer Stadtgebiet.

Für die Entwicklung neuer Perspektiven spielen die aufgeführten Lagebeziehungen sowie die Verkehrsanbindung eine entscheidende Rolle. Bezüglich der Anbindung im Bereich MIV und ÖPNV ergibt sich folgendes Bild:

Verkehrsanbindung MIV
Direkte Verbindung nach Hünxe (ca. 10 km) und Dinslaken (3,5 km) über die Hünxer Str. (direkt vor dem Werkstor)
Autobahnanschlussstelle der BAB 3 Dinslaken-Nord ca. 3 km entfernt.
Im Zuge der Planungen zur Neunutzung der Schachtanlage Lohberg wird auch über einen Neubau eines Zubringers zur Autobahn 3 nachgedacht. Eine Trassenführung ist noch nicht projektiert. Die Effekte einer solchen Anbindung wären vielfältig: Zum einen wäre eine sehr gute Anbindung des Zechengeländes selber an die Autobahn und somit eine verbesserte Erreichbarkeit gewährleistet. Zum anderen würde der Durchgangsverkehr im Bereich der Hünxer Str. reduziert, so dass die funktionale Anbindung an und Einbindung in den Stadtteil Lohberg verbessert werden könnte (vgl. Anhang 6.2).

Verkehrsanbindung ÖPNV
Bushaltestelle unmittelbar gegenüber der Schachtanlage, Verbindungen: Schnellbus Nr. 3 zum Dinslakener Bahnhof (11 Minuten), Hünxe (15 Minuten) und Wesel (35 Minuten), 2-stündige Taktfrequenz Bus Nr. 19 in die Innenstadt/Bahnhof (15 Minuten) und zur Trabrennbahn

(25 Minuten), 30-minütige Taktfrequenz Bus Nr. 71 zum Bahnhof (10 Minuten) sowie nach Hünxe (15 Minuten), Schermbeck (35 Minuten) und Raesfeld (50 Minuten), ca. 2-stündige Taktfrequenz Schulbus Nr. 75
--



Abb. 11: Luftbild des Bergwerks Lohberg
Quelle: DSK

4.3 Strukturen und Voraussetzungen im Stadtteil Lohberg

Der Stadtteil Lohberg ist im November 1999 in das Landesprogramm "Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf" aufgenommen worden. Ende 2000 wurde das Stadtteilbüro eröffnet. Träger des Stadtteilbüros ist das Forum Lohberg e. V., ein Stadtteilverein, der sich 1999 gegründet hat. Das Forum Lohberg e. V. hat mit der Stadt Dinslaken einen Vertrag geschlossen, der die Umsetzung und Weiterentwicklung des vom Rat beschlossenen integrierten Handlungskonzeptes beinhaltet.

Schwerpunkte liegen in den Bereichen

- Städtebau (z.B. Umbau der Schulhöfe, Umgestaltung der Freizeitanlage),
- Entwicklung eines Sprachförderkonzeptes und der interkulturellen Arbeit,
- Beschäftigung und Qualifizierung,
- Lokale Ökonomie,
- Sozialkulturelle Veranstaltungen sowie
- Stadtteilmarketing (Erstellung einer Imagebroschüre)

Das für den Stadtteil bedeutendste Projekt ist die Sanierung und **Umnutzung des Ledigenheims**. Dabei werden städtebauliche und infrastrukturelle, arbeitsmarktpolitische und lokal-ökonomische, image- und identitätsbildende sowie integrativ wirkende Aspekte miteinander verknüpft.

Die aktuelle Infrastrukturausstattung im Stadtteil stellt sich wie folgt dar:

Infrastrukturausstattung Lohberg
<ul style="list-style-type: none"> • Zwei Jugendhäuser der evangelischen und katholischen Kirche • Freizeitanlage Lohberg mit Minigolfbahn und Skater-Anlage (wird derzeit ausgebaut) • Zwei Fußballvereine

<ul style="list-style-type: none"> • Boxsportverein • Tennisplatz • Gesundheitshaus Lohberg mit Sauna, Kneipp-Therapien, Krankengymnastik etc. • Bücherei • Zwei Betriebe aus dem Bereich Kfz / Tankstelle • 12 Einzelhandelsbetriebe, davon 6 aus dem Bereich Lebensmittel • 22 Betriebe aus dem Gaststättengewerbe • 3 Reisebüros • 1 Betrieb Kreditgewerbe (Sparkasse) • 1 Fahrschule • 4 Friseurbetriebe <p>Weitere Details befinden sich in Anhang 6.3.</p>

Die Attraktivität und das aktuelle Image des Ortsteils ist in engem Zusammenhang zur **historischen Entwicklung** zu sehen.

Der Ortsteil Lohberg mit rund 7.000 Einwohnern ist ein traditioneller Bergbaustandort und wurde in seiner Entstehung und Entwicklung stark durch den immer noch größten Arbeitgeber, die Schachtanlage Lohberg, geprägt.

Die Bergarbeiterkolonie entstand von 1907 bis 1920 im Rahmen der Nordwanderung des Kohleabbaus und der 1913 erfolgten Abteufung des Schachtes Lohberg. In der Nähe der ehemaligen Kreisstadt Dinslaken entwickelte sich in einem damals landwirtschaftlich strukturierten Umfeld eine klassische Zechensiedlung. Nach einem wohlgedachten Plan, der deutlich die Einflüsse der Gartenstadtbewegung erkennen lässt, entstand so eine geschlossene Bergarbeiterkolonie, die sich positiv von vielen älteren Kolonien des Ruhrgebiets abhob und deren Wohnungen bei den Bergarbeitern äußerst beliebt waren. Ein sog. Ledigenheim im Zentrum der Siedlung bot schon damals nicht nur Unterkunft für die Arbeiter, sondern auch Raum für kulturelle und sportliche Veranstaltungen.

Die isolierte Lage der Kolonie machte es notwendig, gleichzeitig mit den Siedlungsbauten eigene Sozial-, Kultur- und Versorgungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Kirchen, Geschäfte, Ärzte) zu schaffen. So entstand ein Lebensraum eigener Art: Aus einer anfänglichen Heterogenität der aus unterschiedlichen Regionen Deutschlands und Europas zusammengeströmten Bevölkerung entwickelte sich durch gemeinsame berufliche und private Interessen, durch informelle Solidaritätsstrukturen und durch die Meisterung sozialer Probleme eine gewisse Homogenität der Lebensformen, die soziale Identität stiftete.

Von außen wurde den Lohbergern jedoch schon zur damaligen Zeit Skepsis entgegengebracht. Das Leben in der Kolonie in den zwanziger und dreißiger Jahren war gekennzeichnet von bitterer Armut, wirtschaftlichen Notlagen und Krisen, sowie von politischen Unruhen.

Seit Mitte der sechziger Jahre wandelte sich das Bild. In die durch Wegzug frei gewordenen Wohnungen zogen in zunehmendem Maße türkische Familien, die mit der fünften großen Zuwanderungswelle dem Ruhrbergbau zuströmten. Der Einzug der aus einem vollkommen anderen Kulturkreis stammenden Türken mit ihren den Deutschen fremden Lebensgewohnheiten führte dazu, dass weitere Lohberger Familien, die noch an der Erhaltung und Pflege "ihrer" Häuser, Höfe und Gärten gearbeitet hatten, Lohberg verließen und die alte Kolonie trotz der noch verbleibenden deutschen Familien sich zu einer türkischen Enklave zu entwickeln begann. Slumbildung setzte ein, die Mieten fielen, weitere türkische Familien zogen nach. Die Ghettobildung brachte massive soziale Probleme mit sich. Es drohte der Abriss der Kolonie. Erst die Bürgerinitiative „Interessengemeinschaft Lohberg“, die seit Mitte der siebziger Jahre für Erhalt und Instandsetzung Alt-Lohbergs kämpfte, setzte durch, dass Maßnahmen zur Rettung der Kolonie eingeleitet wurden – seit 1970 laufen umfangreiche Modernisierungs- und Neubaugänzungen. Am 29. August 1988 wurde der Kernbereich der alten Bergarbeiterkolonie wegen seiner Bedeutung für die geschichtliche und städtebauliche Entwicklung der Stadt Dinslaken nach dem

Denkmalrecht des Landes Nordrhein-Westfalen als Denkmalbereich unter Denkmalschutz gestellt.

Insgesamt ist das **Image des Ortsteils** bedingt durch seine Struktur (Hoher Anteil von Türken und türkischstämmigen Deutschen, hohe Arbeitslosen- und Sozialhilfeempfängerquote) auch im Vergleich mit anderen Dinslakener Stadtteilen durchaus als verbesserungswürdig einzustufen. Der Stadtteil gilt für viele Dinslakener als „**Ghetto**“. Bedeutung über den Stadtteil hinaus besitzt lediglich der Markt, der besonders an Samstagen aufgrund seines orientalisches anmutenden Flairs einen überörtlichen Bekanntheitsgrad erlangt hat. Auch der recht geringe Freizeitwert sowie die mangelhafte Ausstattung an Infrastruktur trägt nicht zur Besserung dieser Situation bei.

Auf der anderen Seite bietet der Stadtteil auch **Potenziale**, die es in nächster Zeit auszubauen gilt. Dazu gehören:

- die unter Denkmalschutz gestellte und städtebaulich als attraktiv einzustufende Bergarbeiterkolonie,
- ein vergleichsweise hoher Wohnwert: die meisten Wohnungen und Häuser besitzen eigene Eingänge, eine angenehme Hofsituation mit Grünnutzung, Spielmöglichkeiten und kleinen Gärten,
- ein relativ großer Zusammenhalt der Bevölkerung innerhalb des Stadtteiles, besonders in Verbindung mit Gemeinschaftsaktivitäten (Verschönerung des Stadtteils, Verbesserung der Infrastruktur, etc.),
- der Ausbau der Freizeitanlage,
- der Umbau des Ledigenheimes für eine Verbesserung der Versorgungssituation im Stadtteil
- die Öffentlichkeitsarbeit des Forums Lohberg („Gartenstadt Lohberg“) zur Verbesserung des Stadtteilimages nach Außen.

Baulandpreise/Mietpreise

Die Baulandpreise liegen in Lohberg im Bereich der Bergarbeitersiedlung bei 130 Euro pro Quadratmeter (erschließungsbeitragsfrei, 1-2 Vollgeschosse) und damit am unteren Ende der Dinslakener Stadtteile. Zum Vergleich liegen die Baulandpreise (allerdings jeweils erschließungsbeitragspflichtig sowie lediglich für Häuser mit einem Vollgeschoss) in Eppinghoven (225€/qm), Oberlohberg (195€/qm), Averbruch (210€/qm) und allen anderen Wohnlagen deutlich über den Werten in Lohberg. Insgesamt liegt der durchschnittliche Bodenrichtwert für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke in Dinslaken bezogen auf Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen in guten Lagen bei 230, in mittleren Lagen bei 195 und in mäßigen Lagen bei 160€/qm.

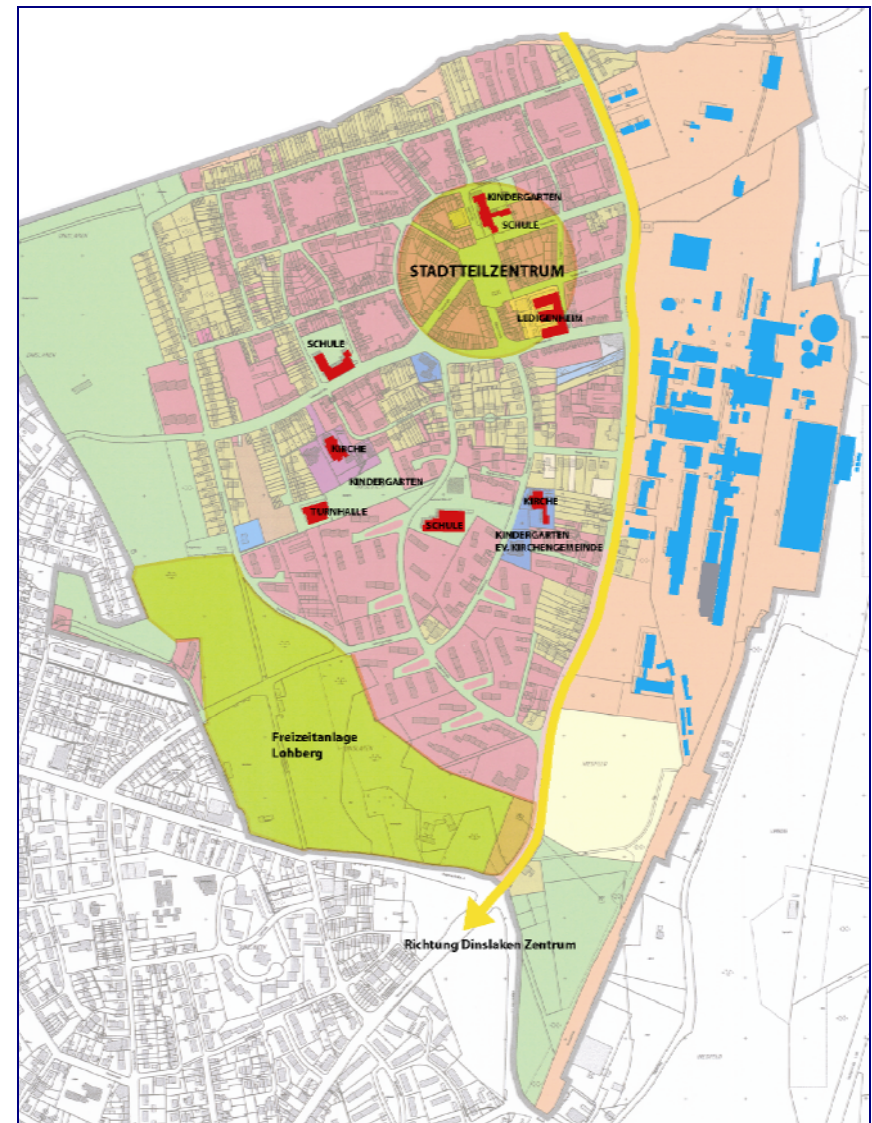


Abb. 12: Lohberg-Stadtstruktur
Eigene Darstellung

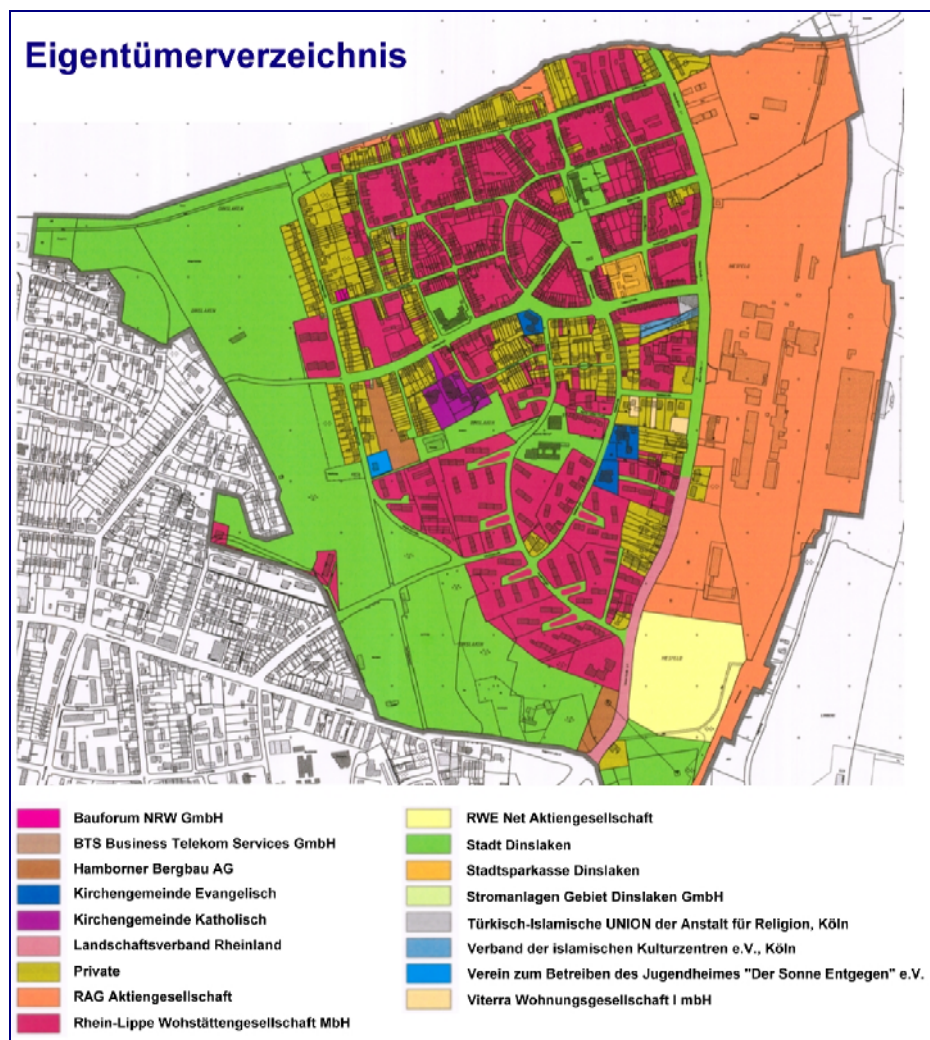


Abb. 13: Lohberg-Eigentümerstruktur
Quelle: Stadt Dinslaken

4.4 Strukturen und Voraussetzungen im Bereich des Zechengeländes

Die Bestandsaufnahmen für den Bereich des Zechengeländes ergaben folgendes Bild:

Der **Denkmalschutz** von elf Bestandsgebäuden des Tagesbetriebs ist sowohl Restriktion als auch Chance. Gerade im Zusammenhang mit der historisch bedeutsamen Zechensiedlung hat Dinslaken ein Stück Kulturgut, mit dem Identität geschaffen werden kann. Meist können denkmalgeschützte Gebäude aus wirtschaftlichen Gründen nur durch eine Nachnutzung erhalten werden.

Die **Ver- und Entsorgungsleitungen** für den Tagesbetrieb des Bergwerks stellen eine Restriktion vor allem für eine Neubebauung auf dem Gelände dar. Bei Gründungen sollten die Tiefen der verlegten Versorgungsleitungen bekannt sein. Hierzu muss eine genaue Bestandsaufnahme zu Tiefe und Lage der Leitungen erfolgen, um die Beschädigung durch Baumassnahmen zu vermeiden.

Im Fall einer Nachnutzung von Bestandsgebäuden müssen die vorhandenen Leitungen ebenfalls berücksichtigt werden. Eine detaillierte Bestandsaufnahme ist erforderlich, um ggf. einen Erhalt und entsprechende Wiederverwendung zu prüfen.

Die überirdischen Methangasleitungen sind störende Elemente im Erscheinungsbild der Anlage und es ist zu überprüfen, inwieweit sie z.B. bei einer Weiternutzung der Blockheizkraftwerke erhalten bleiben müssen oder ersetzt werden können.

Als Chance sollten die vorhandenen **Heizkraftwerke** gewertet werden. Für Nachnutzungen der Betriebsbauten können sie als Infrastruktur verwendet werden, wenn die **Förderung** von Grubengas aufrechterhalten wird. Das zentral auf dem Werksgrundstück angeordnete Umspannwerk muss im

selben Rahmen für eine Folgenutzung des Zechengeländes bewertet werden.

Zur Thematik der Wasserhaltung sind weitergehende Angaben auch über den Standort hinaus erforderlich. So liegen z.B. Leitungen für das Fischerbusch-Polderwasser (Regulierung des Grundwassers im Bereich der Fischerbusch-Siedlung) auf dem Gelände des Bergwerks.

Restriktionen ergeben sich aus dem Gebäudebestand, den vorhandenen Besitzverhältnissen und dem Aufsichtsbereich des Bergwerks:

Hinsichtlich der **Eigentumsverhältnisse** ist folgendes festzuhalten: Der nordwestliche Bereich, direkt an der Stadtgrenze zu Hünxe, gehört nicht zum Bergwerksgelände (vgl. Abbildung auf der vorherigen Seite). Südlich davon befindet sich eine Häuserzeile auf privatem Gelände. Diese Fläche liegt – durch die Hünxer Str. von der restlichen Wohnbebauung des Stadtteils abgeschnitten – zwischen den Unternehmerbüros und der nördlichen Stadtgrenze Dinslakens.

Nach mündlicher Aussage von Herrn Beeker (DSK Lohberg) sind die beiden Zeilen der Bürogebäude vor einigen Jahren von privaten Unternehmern errichtet worden. Sie sind nicht RAG - Eigentum, immer noch aber das Grundstück, auf dem sie errichtet wurden. Sollte im weiteren Verlauf in diesem Bereich eine Wohnnutzung geplant werden, wären sie ein Störfaktor, so dass eine Verlagerung erforderlich würde.

Weiter südlich, auf Höhe der denkmalgeschützten Werkstätten, sind drei Gebäude der sogenannten Fahrradwache vorhanden, welche zum Bestand der Zeche gehören, jedoch außerhalb der Bergaufsicht liegen. Diese könnten für zukünftige Planungen zeitlich früher als die übrigen Bauten zur Verfügung stehen.

Direkt unterhalb der vorab genannten Fläche befindet sich ein privates Grundstück mit drei Bestandsgebäuden. Da dieses Grundstück ebenfalls auf Höhe des Werkstättengebäudes liegt und dieses von der Hünxer Str.

trennt, stehen sie einer eventuell erforderlichen direkten Anbindung des Gebäudes im Wege.

Es gibt Teilflächen auf dem Gelände, die schon heute aus der Bergaufsicht entlassen sind. Diese Flächen unterliegen somit keinen weiteren Restriktionen und können kurzfristig einer Nachnutzung zugeführt werden (vgl. Abbildung 14).

Eine Betrachtung der **funktionalen Anbindung** des Zechengeländes an den Stadtteil ergibt folgendes Bild: Das Zechengelände ist derzeit vom Stadtteil Lohberg nur durch eine Querung der viel befahrenen Hünxer Str. erreichbar, die derzeit auch die direkte Verbindung zur Anschlussstelle Dinslaken-Nord der A 3 ist. In Anhang 6.2 sind fünf mögliche Varianten einer neuen Anbindung an die A3 bzw. einer teilweisen Verlegung der Hünxer Str. dargestellt, um diese zu entlasten.

Sollte es im Zuge der Planungen zur Neunutzung nicht zu einer Neutrassierung der Autobahnanbindung kommen, ist eine funktionale Anbindung des Projektgebietes an den Stadtteil nur unter erschwerten Bedingungen möglich, da auch Querungshilfen (Ampeln, Mittelinseln) nur bedingt Abhilfe schaffen.

Im Stadtteil selber wird (u.a. von den Mitgliedern des Forums Lohberg) das Problem gesehen, das eine Ansiedlung insbesondere von Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung (Aldi, Lidl etc.) auf dem Zechengelände eine Verödung des derzeitigen Ortsteilkerns um den Johannesplatz zur Folge hätte.

Die Graphiken auf den folgenden Seiten veranschaulichen und untermauern die textlichen Darstellungen. Weitere umfangreiche Details (Aufstellung der Betriebsgebäude etc.) sind dem Anhangband zu entnehmen.

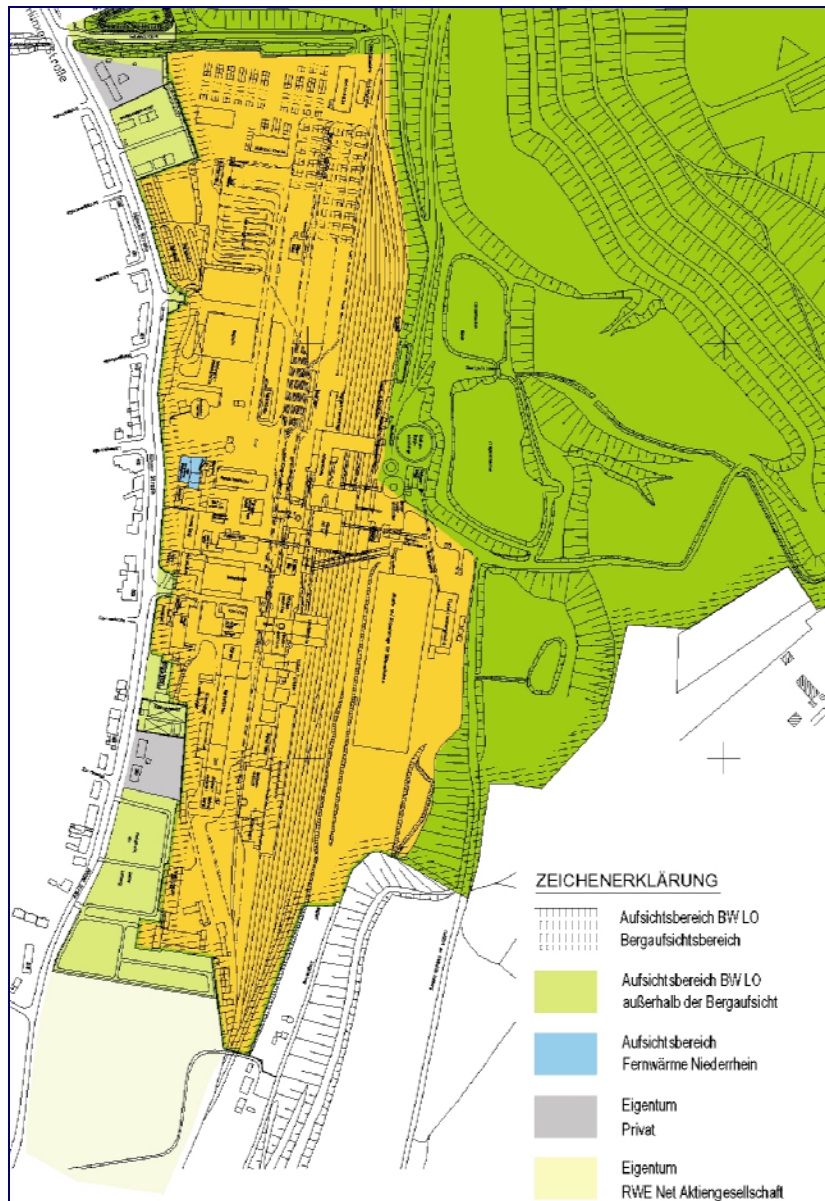


Abb. 14: Zechenstandort – Nutzungsstruktur
Darstellung: PASD

Der vollständige Plan befindet sich im Anhangband.

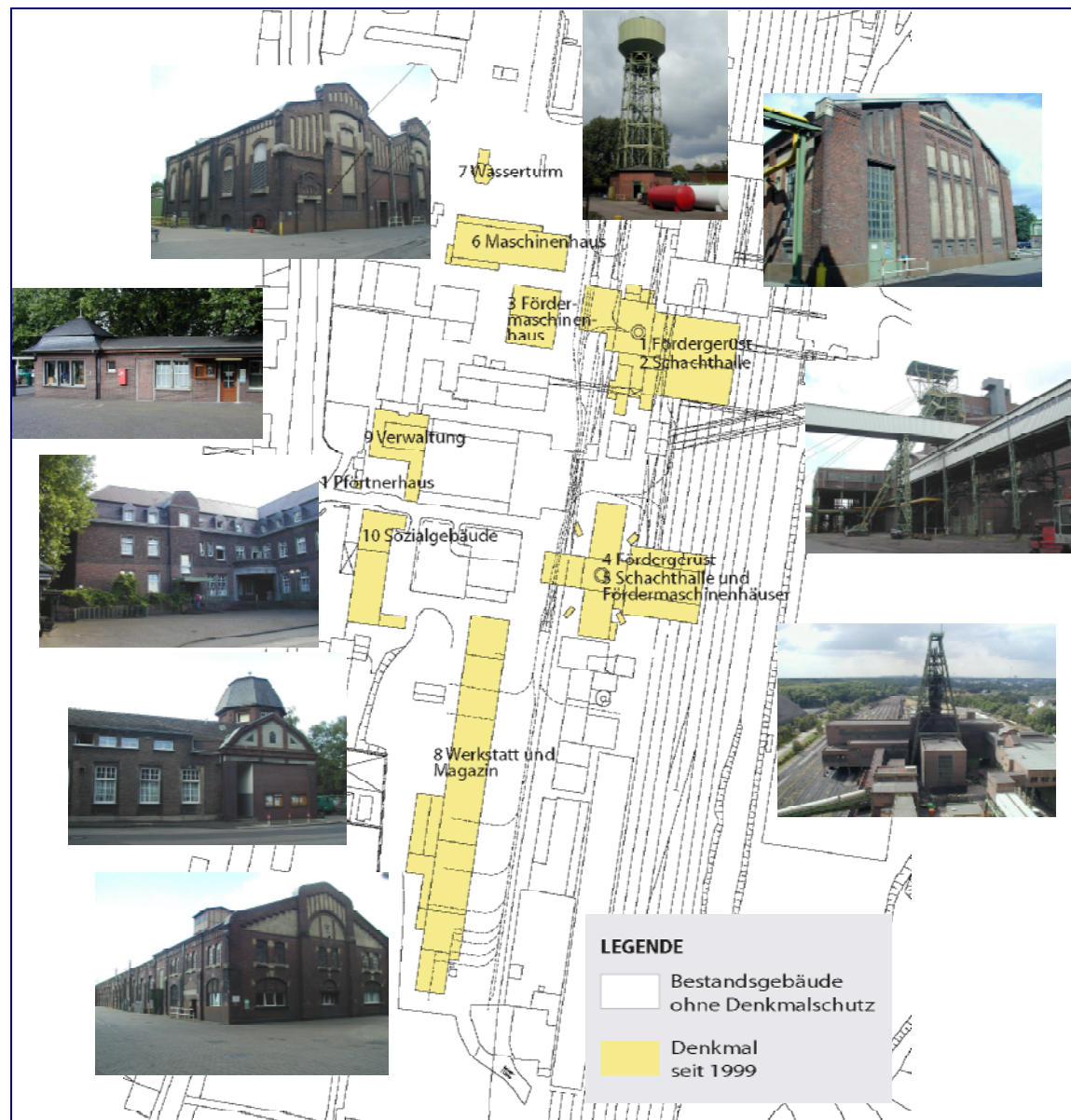


Abb. 15: Zeche Lohberg: Denkmalschutz
Darstellung: PASD, MSP

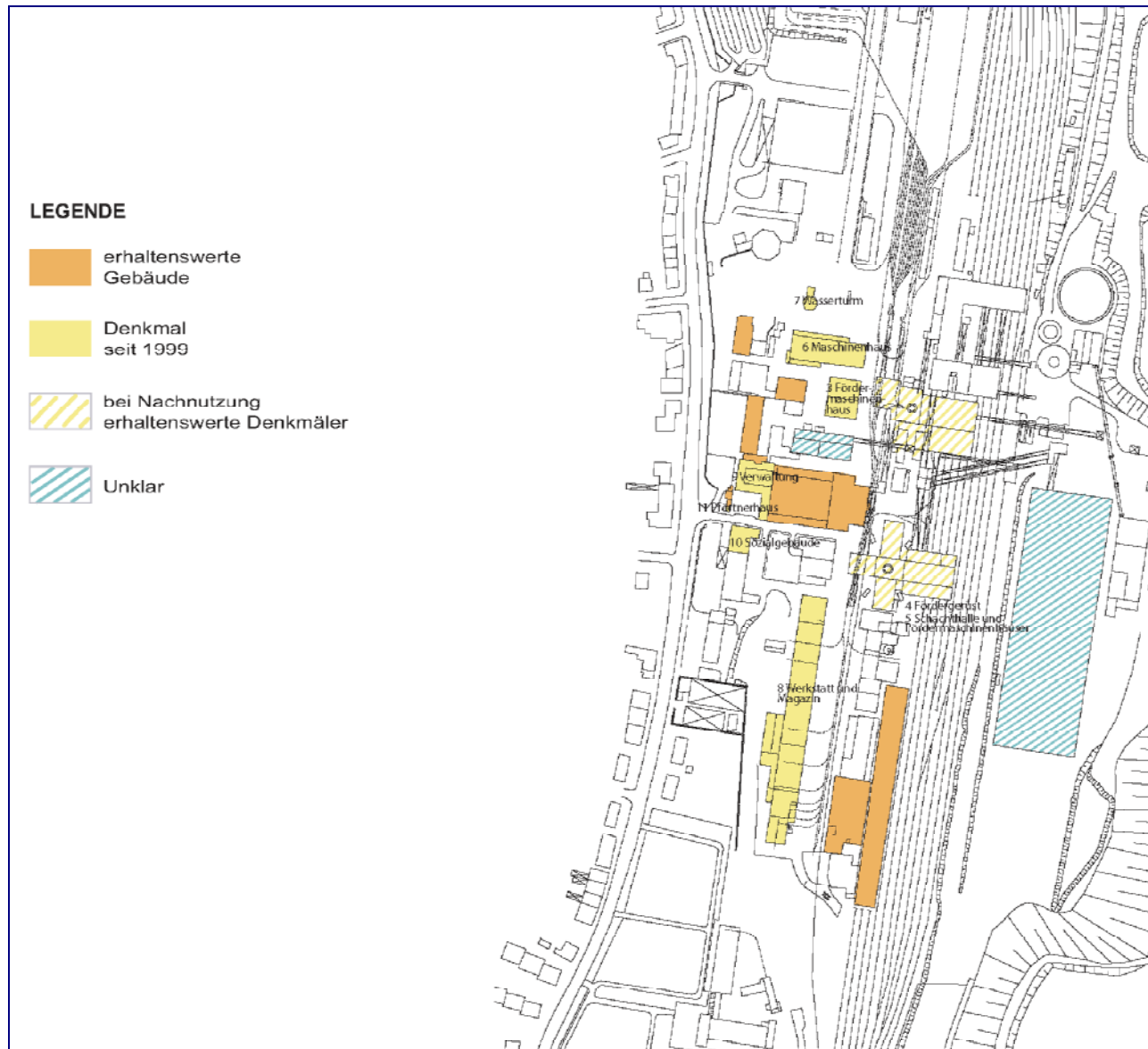


Abb. 16: Zeche Lohberg: Erhaltenswerte Gebäude

Darstellung: PASD

Der vollständige Plan befindet sich im Anhangband.



Abb. 17: Zeche Lohberg: Restriktionen – baulich und rechtlich (Ausschnitt)
 Darstellung: PASD *Der vollständige Plan befindet sich im Anhangband.*



Abb. 18: Zeche Lohberg: Restriktionen – Infrastruktur/Leitungen

Darstellung: PASD

Der vollständige Plan befindet sich im Anhangband.

4.5 Planungsrecht

Die für eine Überplanung des Zechengeländes relevanten planerischen Festsetzungen sowie sonstige bedeutsame Grundlagen werden in der folgenden Übersicht zusammengestellt:

GEP (gleichzeitig Landschaftsrahmenplan)
<p>Zechenstandort Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB für zweckgebundene Nutzung Bergbau)</p> <p>Direkte Umgebung (incl. Haldenfläche) Waldbereich, Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung, Teilgebiet regionaler Grünzug</p> <p>Nördlich des Siedlungsbereiches Lohberg Agrar- bzw. Waldbereiche als Bestandteil eines Regionalen Grünzugs mit Funktionen des Landschaftsschutzes und der landschaftsorientierten Erholung. Weiterhin sichert der GEP eine Ausweitung der Kiesabgrabung entlang der Stadtgrenze Hünxe – Dinslaken in Richtung Lohberg (die Fläche wird derzeit in einem GEP-Änderungsverfahren reduziert)</p>

FNP
<p>Zechenstandort: Industriegebiet, kleinere Teilbereiche Gewerbegebiet, RWE-Fläche im südlichen Teilbereich Versorgung, östlich angrenzend größeres Waldgebiet</p> <p>Direkte Umgebung (incl. Haldenflächen): Waldgebiet, Landwirtschaft, Haldenbereiche öffentliche Grünfläche und Grün, auf der Halde ist eine „Konzentrationsfläche Windenergie“ ausgewiesen</p> <p>Stadtteil Lohberg: Wohnbaufläche, kleinere Teilbereiche Gemischte Baufläche, Fläche für Gemeinbedarf</p>

Landschaftsplan Kreis Wesel
<p>Im Landschaftsplan des Kreises Wesel sind die Freiräume östlich des Zechengeländes und nördlich Lohbergs im Wesentlichen mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ belegt, was den bereits hohen Standard bezüglich Ausstattung, Struktur, Erscheinungsbild und ökologischer Funktion belegt.</p> <p>Hier ist insbesondere auf eine ausgeglichene Entwicklung des Arten- und Biotopschutzes einerseits und der Erholung und des Naturerlebens bzw. der wirtschaftlichen Nutzung (bergbaubedingte Grundwasserabsenkungen, Kiesabgrabungen) andererseits hinzuwirken. Ausnahmen stellen die Haldenflächen dar, für welche die „Wiederherstellung einer in ihrem Wirkungsgefüge, ihrem Erscheinungsbild oder ihrer Oberflächenstruktur geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft“ verfolgt wird. Hierzu sind im Betriebsplan für die Haldenschüttung Rekultivierungsmaßnahmen enthalten, die in Teilen bereits umgesetzt wurden. Der Bereich der Kiesgruben soll als Schwerpunkt einer wassergebundenen Freizeit- und Erholungsnutzung weiter ausgebaut werden.</p> <p>Bei den beschriebenen Landschaftsräumen handelt es sich überwiegend um Landschaftsschutzgebiete („Oberlohberg und Scholtenbusch“, „Im Bruch“, „Bruckhauser/ Bucholtwelmener Ebene“, „Hauptterrasse südlich Hünxe“).</p> <p>Festzuhalten ist, dass die bereits weitgehend rekultivierte südliche Halde auf Dinslakener Stadtgebiet Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes ist, wohingegen die noch in Schüttung befindlichen Halden auf Hünxer Gebiet – wie auch der Freizeitschwerpunkt Tenderingsweg – vom Landschaftsschutz ausgenommen sind.</p> <p>Der Grünkorridor westlich der Siedlung Lohberg ist kein planerischer Außenbereich und fällt daher nicht in den Geltungsbereich des Landschaftsplans (im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt).</p>

Bebauungsplan

Für das Zechengelände liegt kein Bebauungsplan vor; für die Zechen-siedlung Lohberg existiert eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Dinslaken Lohberg sowie eine Denkmalebereichssatzung Denkmalebereich Alt-Lohberg. Eine Überplanung durch einen B-Plan existiert nicht.

Der Grünkorridor westlich der Siedlung Lohberg ist kein planerischer Außenbereich und fällt daher nicht in den Geltungsbereich des Landschafts-plans (im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt).

Ergänzt wird diese Übersicht durch vorhandene **Leitbilder der Freiraum-entwicklung aus Freiraumkonzepten und Landschaftsplanung:**

Regionales Freiraumsystem Ruhrgebiet RFR '85

Großräumig betrachtet handelt es sich bei den beschriebenen Freiräu-men im Umfeld Lohbergs um Ausläufer eines nördlich des Ruhrgebiets, im Übergang zum Münsterland verlaufenden überregionalen Grüngürtels beiderseits der Lippe.

Masterplan Emscher Landschaftspark 2010

Der Masterplan Emscher Landschaftspark ELP 2010 zeigt die Entwick-lungsleitlinien und Schwerpunkte der Regionalparkentwicklung im Ruhr-gebiet der nächsten zwei Dekaden auf. Neu gegenüber der bisherigen Parkstruktur der Regionalen Grünzüge ist die Entwicklung eines Ost-

West-Grünzugs im „Neuen Emschertal“. Einher geht dies mit der wohl größten regionalen Landschaftsbaumaßnahme bis 2020, dem Umbau des Emschersystems. Entsprechend ist lediglich der südliche Teilraum Dinslakens mit dem Emscherlauf und den angrenzenden Freiflächen Bestandteil der ELP-Flächenkulisse, wobei die Zeche Lohberg im Mas-terplan als zukünftiges Projekt außerhalb des Landschaftsparks darge-stellt wird.

Der Masterplan Emscherumbau liegt ebenfalls im Entwurf vor, allerdings als Diskussionsgrundlage für eine begrenzte Öffentlichkeit, weshalb er noch nicht ausgewertet werden konnte.

Bäderkonzept Regionalverband Ruhrgebiet

Die Baggerseen am Tenderingsweg werden vom Regionalverband Ruhr-gebiet RVR als „aktuelles, regional bedeutsames Projekt“ innerhalb des Bäderkonzepts Ruhrgebiet eingestuft. Zur Freiraumsicherung ist der Kommunalverband Ruhrgebiet als Vorläufer des RVR frühzeitig Grundei-gentümer geworden und hat ein freiraumbezogenes Planungskonzept für diesen Freizeitschwerpunkt vorgelegt.

5 Vorgehensweise bei der Ableitung und Diskussion von Leitlinien und Szenarien

Ausgehend von einer zusammenfassenden Bewertung der Analyseergebnisse wurden in einem ersten Schritt **grundlegende Leitlinien** für die Regional-, Stadt- und Standortentwicklung herausgearbeitet. Im zweiten Schritt erfolgte dann eine Konkretisierung der Entwicklungspotenziale und Chancen für das Zechengelände und den Stadtteil Lohberg. Da die Entwicklungschancen für das Gelände vom Grundsatz vielfältige Optionen offen lassen, erschien es angeraten, die **Entwicklung von Szenarien** in Form **modularer Bausteine** aufzubauen (= Abschluss der Arbeitsphase I).

Die Ergebnisse der Arbeitsphase I zeigten damit mögliche **Entwicklungspfade** für Lohberg, Dinslaken und die Region auf. Diese Vorschläge und Konzeptbausteine wurden in **Phase II** im Rahmen eines **intensiven Dialoges** mit zahlreichen beteiligten Akteuren erörtert. Ziel war es, einen möglichst breit getragenen Konsens über prioritär zu verfolgende Entwicklungsoptionen, städtebauliche Ziele und das weitere Verfahren zur Konkretisierung der bisherigen Planungsschritte herzustellen. Zentrales Gremium dieser Arbeit war der bereits installierte Runde Tisch „Zukunft Lohberg“.

In den Monaten Mai und Juni 2005 wurden drei **moderierte Workshops** mit folgenden Inhalten durchgeführt:

Workshop	Termin	Vorgesehener Inhalt
1	2.5.2005	Präsentation der Ergebnisse aus Phase I
2	2.6.2005	Vertiefende Diskussion der erarbeiteten Leitlinien für die Regional-, Stadt- und Standortentwicklung
3	20.6.2005	Diskussion der Entwicklungsszenarien für Stadtteil und Standort Lohberg.

Während der erste Workshop zunächst dazu diente, allen Beteiligten in kompakter Form die Ergebnisse der Phase I zu übermitteln, beinhalteten die beiden weiteren Termine intensive Arbeits- und Diskussionsrunden. Den Teilnehmern des „Runden Tisches“ wurde in der ersten Veranstaltung Gelegenheit gegeben, sich für die jeweiligen Themenschwerpunkte zu entscheiden. Diese waren:

Themenschwerpunkte Workshop II (2.6.2005)	
Arbeitsgruppe	Schwerpunkt
1	Leitlinien Regional-/Stadt-/Standortentwicklung, Schwerpunkt "Stadtentwicklung / Städtebau"
2	Leitlinien Regional-/Stadt-/Standortentwicklung, Schwerpunkt "Wirtschaftsentwicklung"
3	Leitlinien Regional-/Stadt-/Standortentwicklung, Schwerpunkt "Freiraumentwicklung / Freizeit und Tourismus"

Themenschwerpunkte Workshop III (20.6.2005)	
Arbeitsgruppe	Schwerpunkt
1	Szenarien/ Bausteine "Gewerbe, Handel, Dienstleistungen"
2	Szenarien/ Bausteine "Stadteilentwicklung, Wohnen"
3	Szenarien/ Bausteine "Freizeit/Tourismus, Landschaft/Landwirtschaft"

Die Workshops wurden von Herrn. Prof. Wachten (RWTH Aachen) moderiert. Die Gutachter protokollieren und dokumentieren die Ergebnisse;

nach Auswertung flossen diese dann unmittelbar in die Vorbereitung der jeweils nächsten Veranstaltung ein.

Ergebnis aller drei Veranstaltungen ist ein mit den relevanten Akteuren abgestimmtes und gemeinsam getragenes **Konzept** für die weitere Entwicklung in Dinslaken und der Region zur Bewältigung des Strukturwandels sowie zur weiteren Behandlung des Standortes Lohberg.

Die Ergebnisse der Veranstaltungen wurden unmittelbar in den **hier vorliegenden Bericht** eingearbeitet.

Übergreifend kann festgehalten werden, dass den in den vorangehenden Kapiteln dokumentierten Analyseergebnissen sowie den daraus abgeleiteten Leitlinien auf breiter Basis zugestimmt wurde.

Dennoch ergaben sich im Zuge der Gruppenarbeit und Diskussion wertvolle Hinweise und Anregungen, die in den weiteren Planungsphasen zu berücksichtigen sind.

6 Leitlinien für die Regional-, Stadt- und Standortentwicklung

6.1 Zusammenfassende Bewertung der Analyseergebnisse

Eine Gesamtbetrachtung der relevanten Entwicklungsdeterminanten ergibt folgende hervorzuhebenden **Potenziale und Restriktionen**:

1. Makrostandort: Stadt Dinslaken / Region

<p>Potenziale</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dicht besiedeltes Einzugsgebiet mit einem Bevölkerungspotenzial von 3 Mio. Menschen im 30-Minuten- und 12 Mio. Menschen im 60-Minuten-Radius • Wirtschaftliche Funktionsteilung der Kommunen in der Region DIN-VOE-HÜN-WES („Lippe-Mündungsraum“) • Ausgedehnter landschaftlich und naturräumlich attraktiver Bereich mit vielfältigen Möglichkeiten besonders in den Bereichen Radfahren, Wandern und Reiten • Übergänge verschiedener Natur- und Landschaftsräume (Rhein im Westen, das Neue Emschertal im Süden, zusammenhängende Waldgebiete auf der Hauptterrasse im Osten und die ackerbaulich genutzte Niederrheinebene mit Freizeit- und Erholungsschwerpunkten im Nordwesten) • Gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit der Angebote/Infrastruktur des Ballungsraumes (mit MIV und ÖPNV) 	<ul style="list-style-type: none"> • Relativ gut ausgebautes Busnetz (Planungen zur Optimierung laufen) • Ausreichender Besatz an Bildungseinrichtungen • Planungen zur Attraktivierung der Innenstadt, insbesondere des Bereiches um das Karstadt-Haus • Planungen zum Emscherumbau und damit zur Attraktivitätssteigerung der Gesamtstadt
<p>Restriktionen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Für die Ballungsrandzone relativ dicht besiedelter Kernbereich • Der Rhein bildet westlich des Stadtgebietes eine natürliche Barriere, die funktionale Beziehungen in Richtung Westen erschwert • Lediglich ein Haltepunkt der DB AG 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlendes prägnantes Stadtimage, das werbewirksam eingesetzt werden könnte • Starker Konkurrenzdruck durch die Angebote im Ruhrgebiet (insb. CentrO), die besonders im Bereich Einzelhandel zu negativen Folgen für die Innenstadt führen

2. Zechenstandort Lohberg

Potenziale	<ul style="list-style-type: none"> • Schachtanlage liegt in einem markanten Grenzraum und bietet daher die Vorteile verschiedener Stadt- und Landschaftsräume in der näheren Umgebung • Der Erhalt und die Nutzung von Bestandsgebäuden ermöglicht die Schaffung von Identität • Ergänzend bestehen weitere mögliche Potenziale durch Nutzung der bestehenden Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Verkehrsanbindung MIV, die durch eine neue Anbindung an die A3 noch verbessert werden könnte • Potenziale durch die geplante Ansiedlung der Feuerwehr und ggf. der Polizeiwache • Behutsame Stadteilerweiterung möglich
Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> • Ein Problem für eine integrierte Entwicklung von Stadtteil und Zeche Lohberg ist in der trennenden Wirkung der Hünxer Str. zu sehen, die in ihrer jetzigen Form eine Stadteilerweiterung Lohbergs auf das Zechengelände erschweren würde 	<ul style="list-style-type: none"> • Noch nicht geklärte weitere Nutzung des in RWE-Besitz befindlichen Teilstückes

3. Umgebung/Stadtteil Lohberg

<p>Potenziale</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Verkehrsanbindung MIV, ausreichende Verkehrsanbindung ÖPNV • „Lohberg ist in Bewegung“, im Rahmen des Programms Stadtteil mit besonderem Erneuerungsbedarf laufen viele Projekte zur Verbesserung der Stadtteilstruktur • Möglichkeit, die Entwicklung des Zechengeländes in laufende Projekte einzubinden • Städtebauliche Attraktivität des Stadtteiles (Denkmalschutz), Stadtteil ist in den Katalogen der Niederrhein-Touristik als Sehenswürdigkeit aufgelistet • Quantitativ und qualitativ hochwertige Freiraumausstattung für das unmittelbare und weitere Umfeld Lohbergs, die als großes Potenzial einer weiteren Entwicklung des Stadtteils und der Nachnutzung des Zechenareals anzusehen ist • Hoher Freizeitwert der Umgebung (auf Hünxer Stadtgebiet), damit Synergiepotenziale, die mit dem Ausbau der Tenderingseen noch steigen werden 	<ul style="list-style-type: none"> • Durch eine Verlegung der Hünxer Str. besteht die Möglichkeit einer stark verbesserten funktionalen Anbindung des Stadtteiles an das Zechengelände • Möglichkeit zur Schaffung eines neuen stark verbindenden Elementes in das neue Emschertal durch die Aufgabe der Zechenbahntrasse und ggf. Umnutzung zu einem Rad- und Fußweg • Durch einen möglichen Übergang zum westlich Lohbergs verlaufenden Freiraumkorridor ergäbe sich ein äußerst attraktiver durchgehender Freizeitkorridor vom Tenderingssee bis hin zum Kleinen Lohberg. • Aus den angrenzenden Landschaftsräumen stehen Nutzungsbilder zur Verfügung, aus deren Repertoire eine zukunftsfähige Freiraumentwicklung für Lohberg geschöpft werden kann.
<p>Restriktionen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Relativ schlechtes Image des Stadtteiles • Sozialstruktur der Bevölkerung; hoher Ausländeranteil • Mangelhafte Infrastrukturausstattung des Stadtteiles (Einzelhandel, Bankwesen, Gastronomie, medizinische Versorgung) • Zechenstandort ist durch Barriere Hünxer Str. vom Stadtteil abgeschnitten 	<ul style="list-style-type: none"> • Rohstoffhandlung der Firma Droste südlich des Zechengeländes behindert durchgängige Freiraumverbindungen; eine Aufgabe der Gewerbenutzung wird voraussichtlich in der näheren Zukunft nicht erfolgen

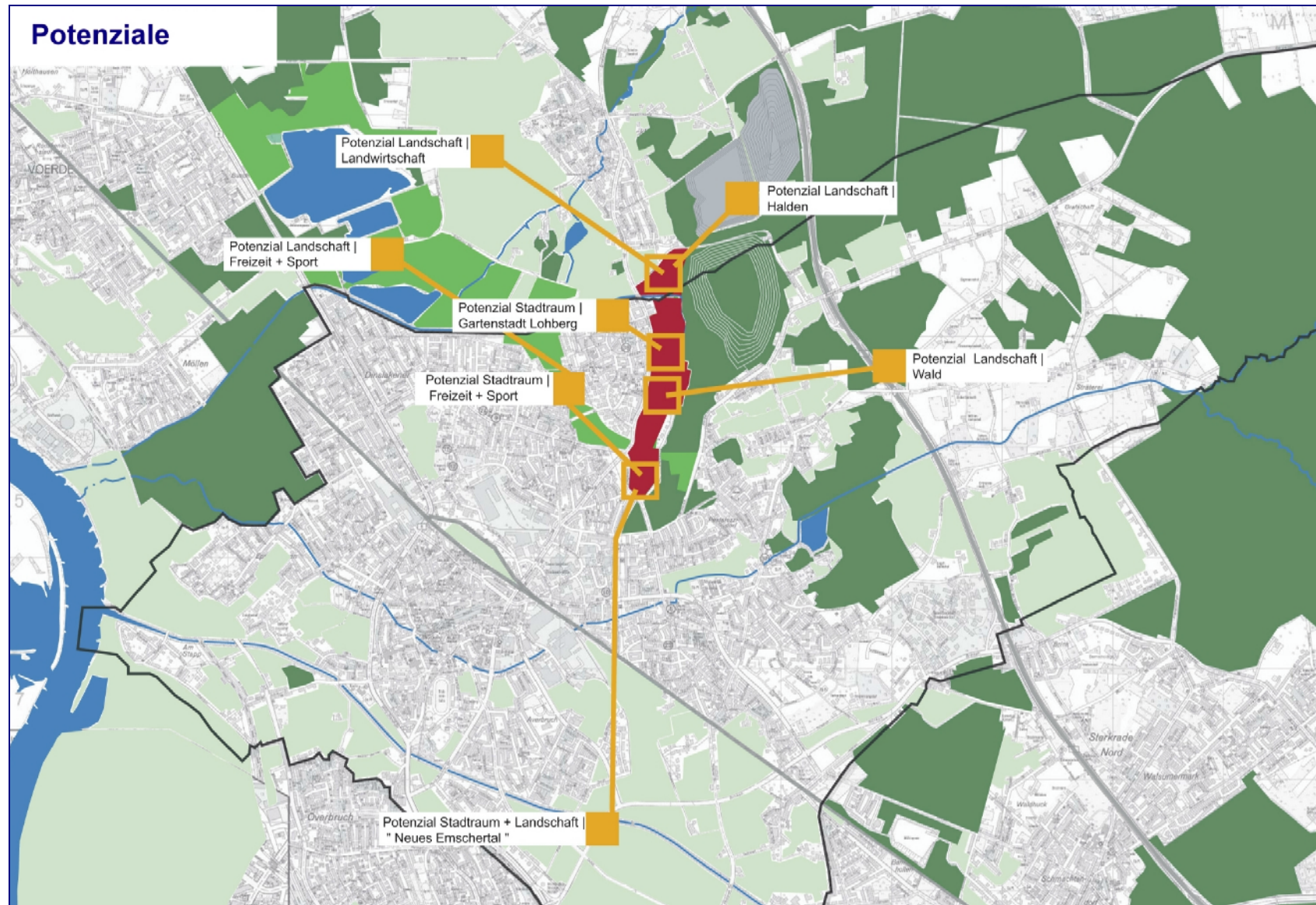


Abb. 19: Potenziale Stadtraum und Landschaft

Darstellung: DTP

6.2 Leitlinien und Handlungsfelder

Die vorangegangenen Untersuchungen der wesentlichen **Determinanten** führten im Kern zu folgenden Ergebnissen:

- Dinslaken befindet sich in einem „Grenzraum“ mit ambivalenten Eigenschaften: „Ballungsrand“ Ruhrgebiet – Niederrhein, Verdichtete Zone – Freiraum.
- Dinslaken ist (entsprechend) zweigeteilt: Verdichtung im Westen, Freiraum im Osten, die Stadtgrenze im Nordwesten markiert exakt die Grenze zum Freiraum.
- Die im Norden und Osten vorhandenen Freizeit- und Erholungsangebote bieten die Chance im Bereich des Zechengeländes bzw. der Halden anknüpfende Angebote zu schaffen.
- Dinslaken verfügt über kein prägnantes Image, das werbewirksam eingesetzt werden könnte.
- Dinslaken und die Region sind und bleiben voraussichtlich auch in Zukunft „Suburbanisationsraum“ für die Kernstädte Duisburg (insbesondere Duisburger Norden) und Oberhausen.
- Die wirtschaftliche Orientierung der Kommunen in der Region DIN-VOE-HÜN-WES ergänzt sich im Hinblick auf die Wirtschaftsstruktur zu einer positiv zu wertenden Funktionsteilung; hier bieten sich Ansatzpunkte für eine Weiterentwicklung
- Die Vermarktungssituation der Gewerbegebiete sowie die lt. DIN@MIT vorhandene Nachfrage nach kleineren Flächeneinheiten lassen einen unmittelbaren Handlungsbedarf erkennen.
- Zeche und Stadtteil Lohberg bilden eine Insel im Stadtgefüge; genauer zwei Inseln, die durch die Hünxer Straße getrennt werden.
- Den Verkehrsprojekten kommt für die Stadtentwicklung und insbesondere für die Entwicklung im Bereich Zeche und Stadtteil Lohberg eine besondere Bedeutung zu.

- Für den Ortsteil ist es von zentraler Bedeutung, dass die laufenden Maßnahmen konsequent weitergeführt werden und zu einer Verbesserung des Images führen.

Ein wichtiger **Grundsatz** der Stadtentwicklung muss darin liegen, den durch die Schließung der Zeche eintretenden „Bruch“ durch unmittelbare wie mittelbare Verbesserungen der Rahmenbedingungen abzuschwächen

Dabei gilt es insbesondere, anhand konkreter Maßnahmen und Projekte ein „**neues**“ **Image** aufzubauen sowie gezielt (weitere) negative Veränderungen der Stadt- und Wirtschaftsstruktur zu verhindern.

Die Untersuchungen machten sehr deutlich, dass in diesem voraussichtlich mehr als ein Jahrzehnt in Anspruch nehmenden Prozess dem Standort Lohberg selbst – mit dem Zechengelände, den Halden und dem Ortsteil Lohberg – eine, wenn nicht die herausragende Bedeutung zukommt.

Für diesen Entwicklungsprozess wurden seitens der ARGE Leitlinien und Handlungsempfehlungen aufgestellt und mit den relevanten Akteuren/ Verantwortlichen diskutiert und weiterentwickelt. Dabei erfolgte eine Differenzierung in **drei Ebenen**:

1. Leitlinien Region DIN-VOE-HÜN-WES
2. Leitlinien Stadtentwicklung Dinslaken
3. Leitlinien Standort Lohberg.

Die Diskussion der Leitlinien in den im Mai/Juni 2005 durchgeführten **Workshops** konzentrierte sich in starkem Maße auf den **Standort Lohberg**. Sofern sich hieraus wesentliche Punkte ergaben, die Ergänzungen oder Änderungen der Leitlinien beinhalten, die von der ARGE erarbeitet wurden, sind diese in die nachfolgend dargestellte, endgültige Fassung eingeflossen.

1. Leitlinien Region DIN-VOE-HÜN-WES

<p>Leitlinie „Kooperation – für ein neues Image“</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die wirtschaftliche Funktionsteilung der Kommunen in der Region DIN-VOE-HÜN-WES („Lippe-Mündungsraum“) kann und sollte auch zukünftig aktiv weiterverfolgt werden. Grundvoraussetzung ist hierbei, dass in Dinslaken mit hoher Priorität an der Bereitstellung nachfragegerechter Gewerbeflächen gearbeitet wird. • Die Standortentwicklung Lohberg sollte dabei möglichst imagebildend für die ganze Stadt bzw. die Region DIN-VOE-HÜN-WES („Lippe-Mündungsraum“) wirken. 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Erhalt der Funktion Dinslakens als mittelzentrale Einkaufsstadt wird eine hohe Bedeutung für die künftige Stadtentwicklung und Entwicklung der Region haben – im Sinne der regionalen Funktionsteilung; insgesamt ist daher auf eine strategisch angelegte Reattraktivierung der Innenstadt hinzuwirken.
--	--	--

2. Leitlinien Stadtentwicklung Dinslaken

<p>Leitlinie „Flächenmanagement“</p>	<p>Aufgrund der bereits hohen Verdichtung im westlichen Stadtgebiet sollte die weitere Flächeninanspruchnahme in diesem Bereich äußerst maßvoll erfolgen; eine weitere Verdichtung könnte zu einem „Push-Effekt“ und damit zu einer erhöhten Abwanderung führen.</p>	<p>Der Schwerpunkt der Planungen und Maßnahmen sollte entsprechend auf „Flächenrecycling“, „Neuordnung“, „Umbau“ und „Verbesserung“ gelegt werden. Besonderes Gewicht erhält in diesem Zusammenhang eine maßgerechte Folgenutzung des Zechengeländes.</p>
<p>Leitlinie „Systematische Stärkung der Wirtschaft“</p>	<p>Die Stadt Dinslaken muss aufgrund des Wegbrechens des Bergbausektors mittels einer aktiven Standortpolitik die systematische Stärkung der Wirtschaft befördern; und zwar insbesondere in folgenden Bereichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stabilisierung und Weiterentwicklung der vorhandenen industriell/gewerblichen Basis vor allem in den Branchen Metallerzeugung und –bearbeitung, Maschinenbau, Elektrotechnik/Feinmechanik/Optik; 	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung der Funktion Dinslakens als Einkaufsstandort, Erhöhung der Kaufkraftbindung, Stärkung der mittelzentralen Funktion gegenüber dem nördlichen Umland, Weiterentwicklung der Gastronomie und der Aufenthaltsqualität; • Weiterentwicklung des Dienstleistungssektors vor allem in Bezug auf die unternehmensorientierten Dienstleistungen

<p>Leitlinie „Förderung und Entwicklung weicher Standortfaktoren“</p>	<p>Auch wenn keine unmittelbar augenfälligen Defizite in diesem Bereich (Kultur, Bildung, Qualifikation; Grünflächen- und Erholungsangebote, Freizeitwert) ausgemacht werden konnten, ist hier ein wichtiger Ansatzpunkt für ein zukünftig positive Gesamtentwicklung Dinslakens zu sehen; und zwar</p>	<ul style="list-style-type: none"> • unmittelbar: durch die Entwicklung des Sektors „Freizeitwirtschaft“, „Kulturwirtschaft“ • mittelbar: durch die Verbesserung der Lebensqualität und damit der Attraktivität des Wirtschafts- und Wohnstandortes
---	---	---

3. Leitlinien Standort Lohberg

<p>Leitlinie „Think small“</p>	<p>„Moderat, schonend, kleinteilig“ - so ist der Ansatz zu charakterisieren, mit dem Standort und Stadtteil ein neues Gesicht und neue Funktionen verliehen werden sollen. Die Planung und Umsetzung einer "zentralen, großen Idee" ist als unrealistisch und als „Überfrachtung“ anzusehen.</p>	<p>Zu favorisieren ist entsprechend eine kleinteilige, integrierte Herangehensweise mit dem Ziel der "Schaffung von Qualitäten - nicht Quantitäten". In diesem Zusammenhang könnte ein Schwerpunkt darin gesehen werden, "den Gartenstadtgedanken auf die andere Straßenseite zu bringen".</p>
<p>Leitlinie „Nutzungsmischung“</p>	<p>Für die Entwicklung des Standortes Lohberg sind Nutzungsmischungen zu favorisieren, die enge Bezüge zu den vorhandenen Potenzialen des Umfeldes aufgreifen. Die Ansiedlung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze im Bereich des Zechengeländes wird dabei als primäres Ziel erachtet.</p> <p>Die räumlich enge Verzahnung von Wohnen, Arbeiten und Leben kann bei entsprechender Ausgestaltung in idealer Weise umgesetzt werden. Denkbar sind hierbei verschiedene Ansätze und Varianten (vgl. Abbildungen auf den folgenden Seiten).</p> <p>Im Kern sollte eine Nutzungsmischung „Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen“ stehen - und zwar in einer spezifischen kleinteiligen Nutzungskörnigkeit („Pixel“).</p>	<p>In diese kleinteilige Nutzungsstruktur zu integrieren und "hineinzuziehen" sind Landschafts- und Freiraumpotenziale, so dass es zu einer einzigartigen Verzahnung „Stadt – Landschaft – Zeche“ kommen würde. Weiterhin können (nach weiter gehender Prüfung) - bereits konkretisierte - Nutzungsbausteine integriert werden: Hallenbad (Geothermie), Gesundheitshaus in Lohnhalle, Weiterbildungszentrum sowie ggf. die Polizei-/Feuerwache.</p> <p>In einer Initialphase sollten möglichst frühzeitig kleinteilige Neunutzungen zugelassen bzw. aktiv gefördert werden ("Vitalität in kleinen Schritten"), die sich in das Gesamtkonzept einfügen.</p>

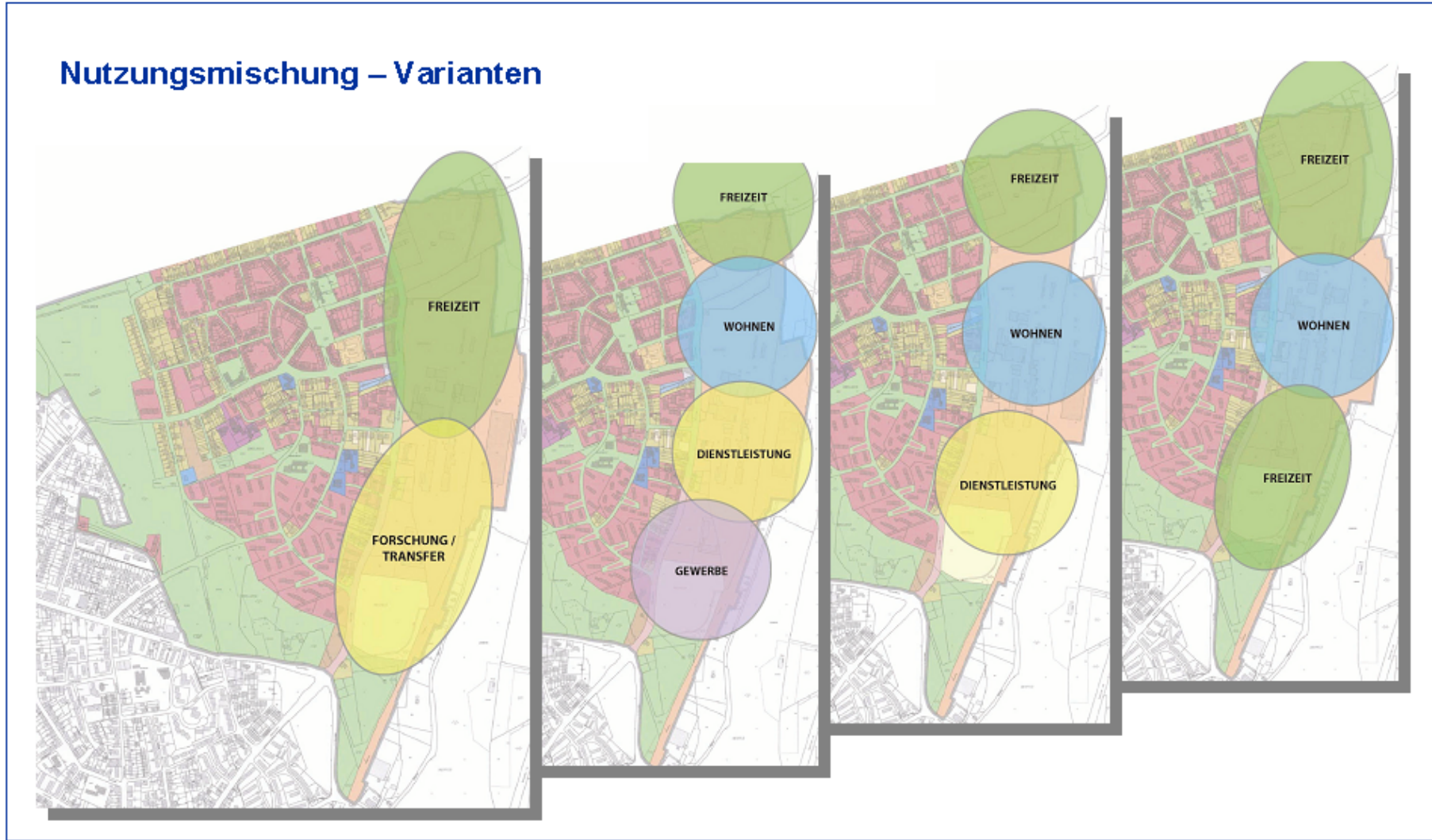


Abb. 20: Potenzielle Stadtraum und Landschaft

Darstellung: PASD

<p>Leitlinie „Maßvolle Eingriffe in die Stadtteilstruktur“</p>	<p>Ein wichtiges planerisches Aufgabenfeld bildet weiterhin der „Übersprung“, d.h. die Entwicklung eines neuen Zentrums auf dem Zechengelände, als maßvolle Ergänzung zu Alt-Lohberg, die "dem alten Standort hilft" (vgl. Darstellung der Raumsituation in Abb. 21). Bestandteile sollten sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gastronomie, Freizeit, Dienstleistung ▪ Dezentale Nahversorgung ▪ Neues Leben in alten Hallen; Stärkung der Identität <p>Insgesamt erfordert die Planung und Umsetzung eine sehr sensible Herangehensweise, die folgende Abhängigkeiten berücksichtigt: Ausbau Ledigenheim, Förderung Alt-Lohberg sowie Nutzungstabilität von Alt-Lohberg.</p>	<p>In diesem Zusammenhang sind hohe Anforderungen an die weitergehenden Planungen bzgl. des Gesamtthemenkomplexes "Image" / "Werte" / "Geschichte" zu stellen. Zu nennen sind hier insbesondere folgende Ansatzpunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Imageverbesserung als Voraussetzung für Entwicklungsschübe ▪ Erinnerungswerte „an Zeche“ erhalten: Denkmäler als Identität des Ortes wahren + entwickeln.
<p>Leitlinie „Landschaftstransfer“</p>	<p>Die Freiraumentwicklung im Bereich Lohberg sollte der Leitlinie / dem Leitbild „Landschaftstransfer“ folgen.</p> <p>Das unmittelbare und weitere Umfeld Lohbergs zeigt bereits eine quantitativ und qualitativ hochwertige Freiraumausstattung, die durch nachgefragte Nutzungsangebote (Migrationsgärten, Sportanlagen etc.) abgerundet und profiliert werden kann. Das Leitbild eines "Landschaftstransfers" greift einerseits auf diese endogenen Potenziale der angrenzenden Freiräume zurück und integriert den Standort Lohberg somit in die vorhandene Stadt- und Landschaftsstruktur (s. auch Abb. 23)</p>	<p>Andererseits wird eine "grüne Infrastruktur" als weicher Standortfaktor entwickelt, die dem Ort frühzeitig Qualität und eine eigene Identität gibt. Die Integration der Landschaftsbilder deutet Grenzen in Übergänge um, der Standort Lohberg wird somit zum Landschaftstransferraum.</p>

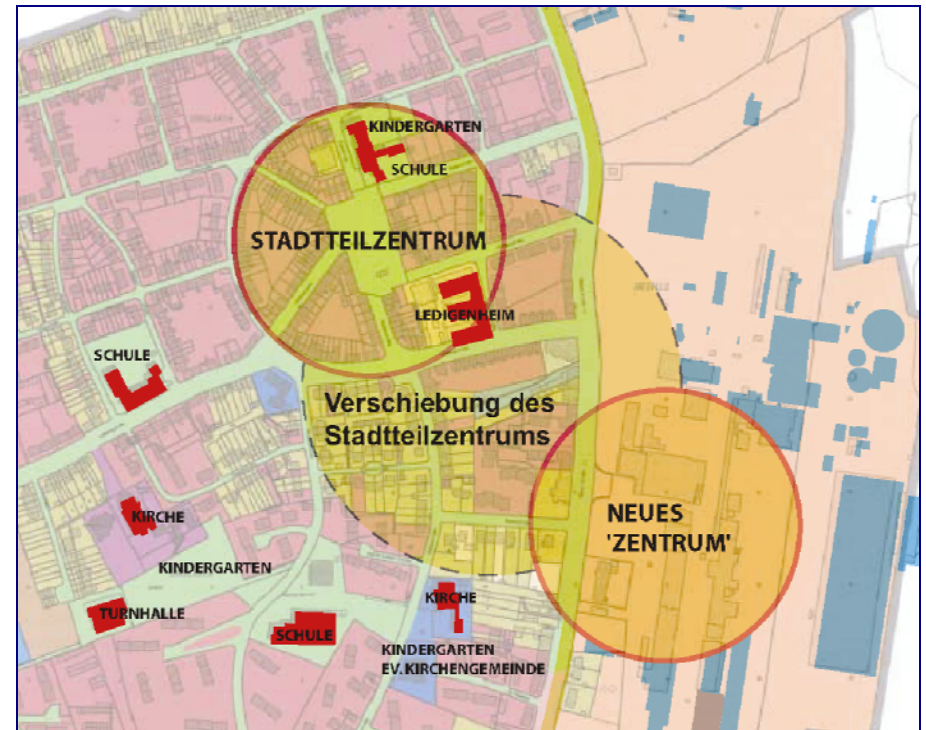
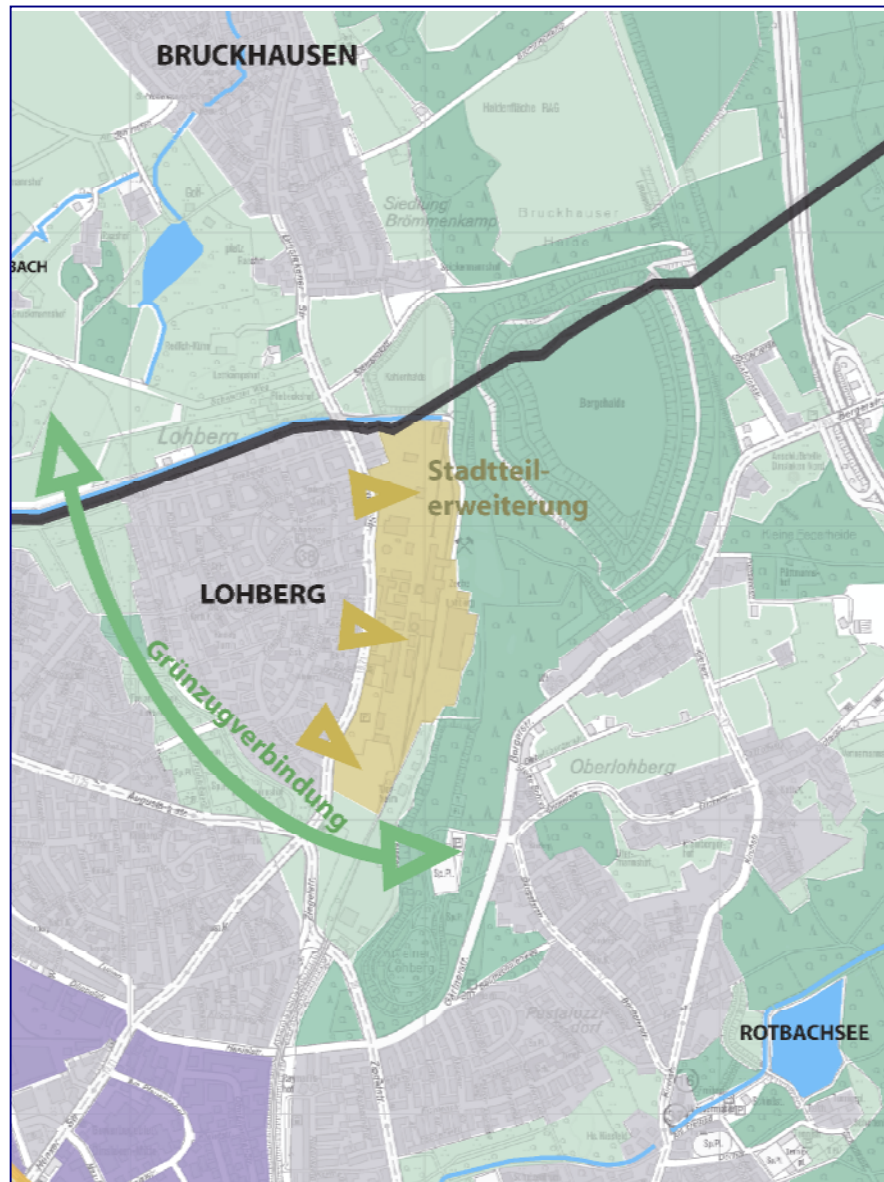


Abb. 21: Stadtteilentwicklung – Entwicklungsansatz „Zentrum“

Darstellung: PASD

Abb. 22: Stadtteilentwicklung – Entwicklungsansatz

Darstellung: PASD

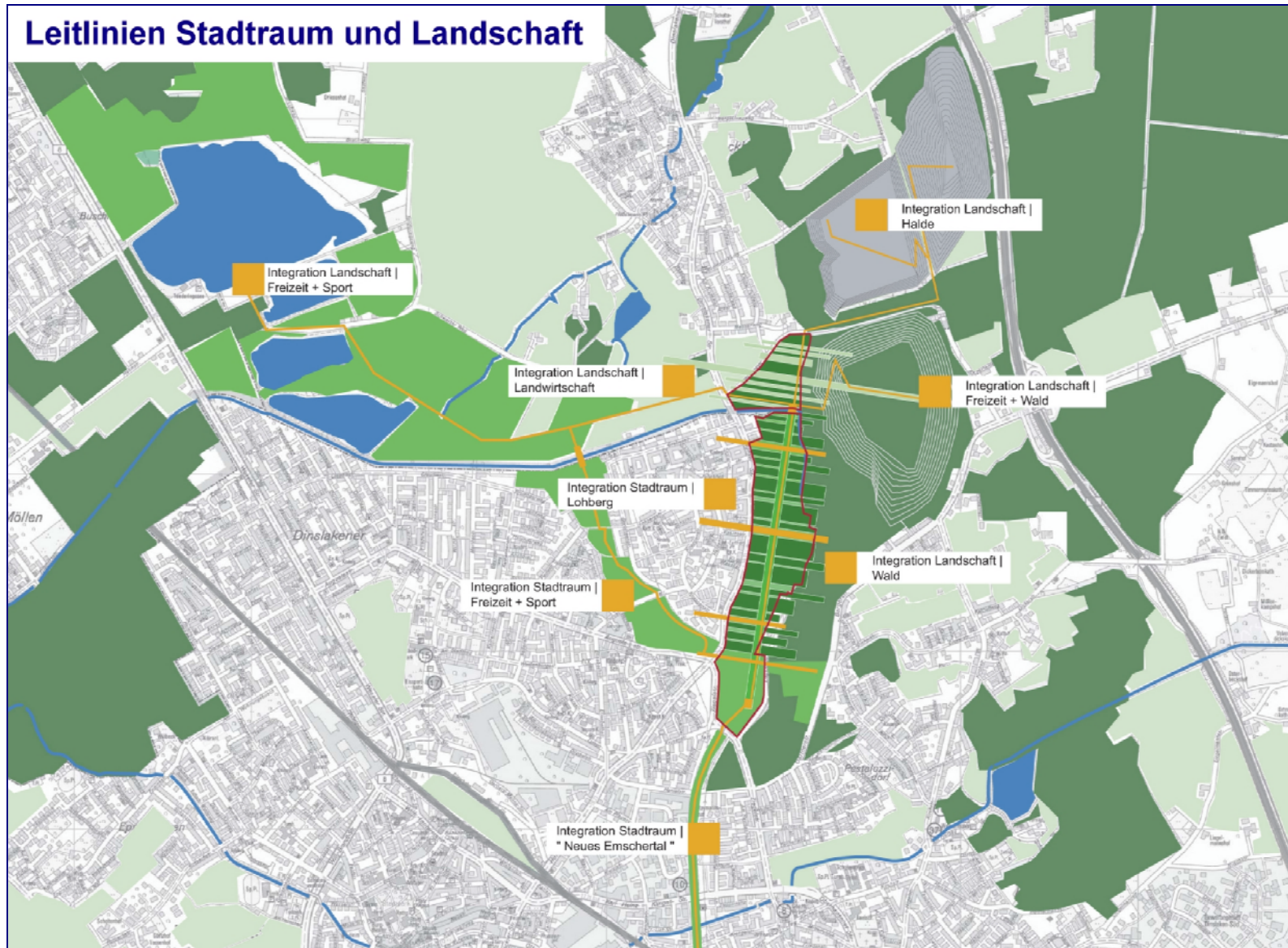


Abb. 23: Leitlinien Stadtraum und Landschaft
Darstellung: DTP

7 Szenarien für die Standortentwicklung Lohberg

Die Bedeutung des Standortes Lohberg für die künftige Regional- und Stadtentwicklung wurde unter Punkt 6 besonders hervorgehoben. Als Leitlinien der Standortentwicklung wurden "Think small", "Nutzungsmischung", „Maßvolle Eingriffe in die Stadtteilstruktur“ und "Landschaftstransfer" herausgearbeitet.

Die **Entwicklung und Diskussion von Szenarien** für eine Entwicklung des Zechenstandortes Lohberg erfolgte in Form **modularer Bausteine**.

Die Darstellung wurde nach der Art der Nutzung untergliedert:

- Entwicklungsbausteine „Gewerbe“
- Entwicklungsbausteine „Handel/Dienstleistungen“
- Entwicklungsbausteine „Wohnen“
- Entwicklungsbausteine „Freizeit / Tourismus“
- Entwicklungsbausteine „Landschaft / Landwirtschaft“.

Gesondert zu betrachten sind zwei mögliche Entwicklungsbausteine, die sich aus konkreten aktuellen Anforderungen ergeben:

- Entwicklungsbaustein „Feuerwache / Polizeistation“
- Entwicklungsbaustein „Weiterbildung“.

Die einzelnen Bausteine werden nachfolgend differenziert dargestellt; dabei werden „**Pro**“- und „**Contra**“-**Beurteilungen** tabellarisch aufgestellt und ein Zwischenfazit gezogen, in das jeweils auch die Diskussionsergebnisse aus den Workshops eingeflossen sind.



Abb. 24: Ausgangsbasis für die Entwicklung von Szenarien

Darstellung: MSP

7.1 Entwicklungsbausteine „Gewerbe“

Für die zukünftige Entwicklung des Zechengeländes ergeben sich in wirtschaftlicher Perspektive zwei Optionen der Entwicklung:

- Konzentration auf eine gewerbliche Entwicklung vorrangig für den lokalen Bedarf;
- Konzentration auf eine höherwertig orientierte gewerbliche Entwicklung mit überlokaler Ausstrahlung.

Die **Konzentration auf eine gewerbliche Entwicklung vorrangig für den lokalen Bedarf** setzt am Nutzungspotenzial vor allem aus der Umsiedlung expansionswilliger Betriebe innerhalb der Stadt, ggf. auch Ansiedlungen von außerhalb an. Der Schwerpunkt liegt deutlich auf Flächen für kleine, allenfalls mittelgroße Handwerks- und Gewerbebetriebe mit Grundstücksgrößen zwischen 2.000 und 5.000 qm. Ggf. können hier Standortgemeinschaften mehrerer Betriebe (gewerbehofähnliche Konstellationen) entweder als Mietobjekt oder als Kaufobjekt realisiert werden, u.U. auch durch die Um-/Weiternutzung bestehender Bausubstanz.

Diese Nutzung kann und sollte ergänzt werden um Flächen- bzw. Raumangebote für **Betriebsgründungen** sowohl im gewerblichen Bereich als auch für Dienstleistungsbetriebe. Dies wäre auch in einem räumlichen Kontext mit anderen gewerblichen und auch künstlerischen Nutzungen möglich. Beispiel wäre das „Unperfekthaus“ in Essen. Letzteres Angebot könnte allerdings in Konkurrenz zum Ledigenheim Lohberg treten.

Die **Konzentration auf eine höherwertig orientierte gewerbliche Entwicklung mit überlokaler Ausstrahlung** nutzt Impulse aus dem technisch-wissenschaftlichen Bereich mit Bezug zum Standort Lohberg bzw. zu Dinslaken, um auf dem Standort Lohberg ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet mit einer Kombination von Forschung, Anwendung, Transfer und Produktion/Dienstleistung und einer deutlichen thematischen Fokussierung zu entwickeln.

Nach den bisherigen Potenzialanalysen bieten sich hierfür zwei Schwerpunkte an, die entweder alternativ oder in Kombination / gegenseitiger Ergänzung lokalisiert werden können: 1. Geothermie, 2. Neue Materialien/ neue Werkstoffe.

Geothermie knüpft an die thermischen Möglichkeiten bestehender Bergwerksstrukturen an; der Bereich **Neue Materialien/Neue Werkstoffe** leitet sich ab aus den Überlegungen der EAW Wesel zur Entwicklung eines rechtsrheinischen Technikclusters. In beiden Fällen ist das lokale bzw. regionale Potenzial zwar erkennbar, aber noch nicht weiter ausgelotet, so dass für die Umsetzung vertiefende Untersuchungen erforderlich werden.

Die Nutzung des Standortes unter dieser Leitidee kann die folgenden Elemente enthalten:

- Forschungseinrichtungen (private Einrichtungen, Landeseinrichtungen, u.U. An-Institute)²;
- Technologie-/Gründerzentrum (sowohl gewerblich als auch im Dienstleistungsbereich);
- Technikerprobung/Pilotanwendungen;
- Gewerbeflächen mit Zweckbestimmung (funktionale Spezialisierung);
- Transfereinrichtungen (Beratungs-/Demonstrationszentrum)
- Schulung/Ausbildung/Weiterbildung
- Seminare/Konferenzen;
- Neuangesiedelte Betriebe mit thematischem Bezug zur technischen Leitfunktion, sowohl aus dem gewerblichen/produzierenden Bereich als auch aus dem (Büro-) Dienstleistungsbereich.

Flächenbezogen wäre dies zu untergliedern

- a) in einen **dienstleistungsorientierten Bereich** mit bürodominierter Nutzung aus Forschungseinrichtungen, Transfereinrichtungen, Schulung/Seminare, Räumlichkeiten für Existenzgründer im Dienstleis-

² Vorbild wäre das linksrheinische IMTS, das ebenfalls als An-Institut begonnen hat, mittlerweile aber als privatwirtschaftliche GmbH geführt wird

tungsbereich, Büronutzungen für expansive Gründungen und Neuansiedlungen

zentrum für fertigungsorientierte Betriebe, Flächen für expansive Gründungen und Neuansiedlungen.

b) in einen **gewerbe-/produktionsorientierten Bereich** mit Technikerprobung/Pilotanwendung, Entwicklung/Prototypherstellung, Gründer-

Hieraus wurden die folgenden, sich teilweise ergänzenden, aber sich teilweise auch ausschließenden Bausteine entwickelt:

Gewerbestandort für Handwerk und (Klein-)Gewerbe

Pro	<ul style="list-style-type: none"> • In Dinslaken fehlen verfügbare Gewerbeflächen generell und kleine Flächengrößen im Besonderen • Mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird ein ortsteilnahes Angebot an Ersatzarbeitsplätzen geschaffen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bei entsprechenden Vorgaben kann ein auch baulich ansprechendes Gebiet geschaffen werden • Teilweise ist die Wiedernutzung bestehender Bausubstanz möglich
Contra	<ul style="list-style-type: none"> • Im Umfeld von Dinslaken gibt es ein überreichliches Angebot an gewerblich/industriellen Bauflächen, die überdies noch zu geringeren Preisen als in Dinslaken angeboten werden 	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Standortentwicklung in Lohberg könnte die Umsetzung anderer Wiedernutzungskonzepte (Thyssen Bausysteme) behindern
Fazit	Gewerbe ist im Hinblick auf kleine und mittlere Betrieb aus dem lokalen und regionalen Umfeld ein Potenzial zumindest für eine Teilnutzung. Das regionale Angebot behindert nicht die Nachfrage nach kleineren Flächen in Dinslaken.	

Gründungszentrum

Pro	<ul style="list-style-type: none"> • In Dinslaken sollen die Aktivitäten zur Gründungsförderung gesteigert werden, konkrete Standortangebote sind aber nicht vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Die bestehenden Gebäude würden grundsätzlich Potenzial für einen derartigen Gründerstandort bieten
Contra	<ul style="list-style-type: none"> • Im Dienstleistungsbereich könnte das Projekt in Konkurrenz zum Ledigenheim treten • Ein Gründungs“zentrum“ als besonderes bauliches Objekt könnte u.U. nur mit Schwierigkeiten in ausreichendem Maße Nutzer finden 	<ul style="list-style-type: none"> • Eine ökonomische Tragfähigkeit wird kaum zu erwarten sein. Die begrenzte Zahlungsfähigkeit von Gründern und notwendige Aufbereitungskosten können daher öffentliche Mittel erforderlich machen
Fazit	Die Förderung von Gründungen auch mit Standortangeboten ist im Grundsatz eine richtige Überlegung. Allerdings sollten entsprechende Standorte nicht separat und konzentriert in einem „Zentrum“, sondern in engem räumlichen Zusammenhang mit anderen gewerblichen Nutzungen angeboten werden. Auch im Dienstleistungsbereich wären entsprechende Angebote möglich; eine Konkurrenz zum Projekt Ledigenheim wird nur in geringem Maße gesehen. Ungewöhnliche Projekte mit Alleinstellungscharakter (z.B. Starterprojekt Zeche Westfalen in Ahlen) könnten dem Projekt eine zusätzliche Attraktivität geben.	

Forschungs- und Transferstandort

<p>Pro</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mit einem Forschungs- und Transferstandort – mit den Themen „Geothermie“ und/oder „Neue Werkstoffe“ – würde eine hochwertige Nutzung nach Dinslaken gezogen werden • Für das Thema „Neue Werkstoffe“ sind erhebliche Synergieeffekte zur vorhandenen lokalen Wirtschaft zu erwarten • Für das Thema „Geothermie“ besteht konkretes Interesse auch seitens des Flächeneigentümers, entsprechende Aktivitäten bei wirtschaftlicher Tragfähigkeit ggf. in eigener Regie vorzunehmen 	<ul style="list-style-type: none"> • Mittel- bis langfristig sind weitere wirtschaftliche Impulse – über Betriebsgründungen, Neuansiedlungen, Technologietransfer, evtl. auch Demonstrationsprojekte/Touristik – möglich • Ansatzpunkte zu Technologieaktivitäten der Landesregierung sind im Grundsatz gegeben • Dinslaken erhält mit diesem Forschungs- und Transferstandort ein Alleinstellungsmerkmal
<p>Contra</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Projektideen sind bisher noch weitgehend unausgelotet und erfordern weitere Konkretisierungen • Der Aufwand für die „Erstinvestition“ ist hoch, Effekte werden sich erst mittel- bis langfristig einstellen 	<ul style="list-style-type: none"> • Dinslaken steht möglicherweise in Konkurrenz zu anderen Standorten im Ruhrgebiet • Ersatzarbeitsplätze können nicht in direkter Folge angeboten werden
<p>Fazit</p>	<p>Das Risiko ist hoch, die potenzielle Rendite aber auch. Die Idee sollte weiterverfolgt und zunächst mit detaillierteren Potenzialstudien untersetzt werden. In diesem Zusammenhang wäre auch zu prüfen, ob ggf. ein Energie-Park (Schwerpunkt Geothermie) entwickelt werden könnte; ggf. in der Art eines interaktiven Informations- und Besucherzentrums. Hier ist insbesondere die Konkurrenzsituation durch Projekte in Essen und im Rahmen der Regionale 2008 (Energy-City und Energeticon) in Alsdorf/Herzogenrath zu prüfen. U.U. ergäbe sich aber die Möglichkeit einer kooperativen Entwicklung als Dependance zu Essen. Ähnliches gilt für den Bereich „Neue Materialien“, wo die mögliche Anbindung eines Science-Centers zu diskutieren und zu prüfen wäre.</p>	



Abb. 25: Architekturbeispiele Gewerbebauten

Darstellung: PASD

7.2 Entwicklungsbausteine „Handel / Dienstleistungen“

Im Bereich der – ggf. zu verlegenden – Hünxer Straße können Flächen für einen **Einzelhandelsbetrieb** (Lebensmittel-Supermarkt oder -discounter), ggf. für ein kleines Versorgungszentrum vorgehalten werden. Das Bevölkerungspotenzial von Lohberg und Hünxe-Bruckhausen bietet die wirtschaftliche Grundlage für einen solchen Betrieb. Zu beachten sind aber auch hier die möglichen Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen in Lohberg (Johannesplatz).

In die Überlegungen einbezogen wurde auch eine Art „**Markthalle**“, die zum einen Standort für Direktvermarktungsanbieter sein kann, zum anderen die Attraktion des Samstags-Wochenmarktes ausnutzt und Platz für ergänzende Angebote vor allem ausländischer (türkischer?) Anbieter schafft. Im Fall der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes kann dies in enger räumlicher Verbindung realisiert werden. Allerdings würde mit einer solchen Einrichtung die Austrocknung des Standortes Johannesplatz noch weiter verstärkt; eine räumliche Verbindung wird aufgrund der Distanz zwischen Zechengelände und Johannesplatz kaum herzustellen sein. Auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit einer Markthalle erscheint zweifelhaft. Die Sinnhaftigkeit einer solchen Einrichtung kann damit in Zweifel gezogen werden.

Des Weiteren wurde die Ansiedlung von **Einzelhandelsnutzungen** über die unmittelbare Nahversorgung hinaus in die Diskussion gebracht. Für sog. zentrenrelevanten Einzelhandel erscheint dies grundsätzlich wenig sinnvoll, weil mit derartigen Ansiedlungen die Möglichkeiten zur Stärkung der Dinslakener Innenstadt nachhaltig beeinträchtigt werden.

Aber auch die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel muss in Frage gestellt werden. Zwar werden sich in diesem Fall die Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Lagen in Dinslaken in Grenzen halten, Einzelhandel und die hiervon ausgehenden insbesondere verkehrlichen Auswirkungen stehen aber zumindest mit höherwertigen Nutzungen in

Konflikt. Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel wäre daher allenfalls in einem begrenzten Bereich mit deutlicher Separierung von anderen gewerblichen Nutzungen vorstellbar

Im Segment „Dienstleistungen“ besteht mit dem vorhandenen **Gesundheitshaus** an der Hünxer Str. bereits ein Entwicklungsansatz, der gesondert zu betrachten ist. Dies umso mehr, als der Eigentümer eine Vergrößerung seiner Räumlichkeiten beabsichtigt. Eine erste Anfrage zur zukünftigen Nutzung eines der Bestandsgebäude liegt vor. Favorisiert wird dabei das Verwaltungsgebäude. Ausgehend von diesem Ansatz sollte der Gesundheitssektor in jedem Fall in die weiteren Planungen einbezogen werden, wobei Querbeziehungen zu den Überlegungen im Bereich Freizeit/Landschaft gegeben sind (Wellness).

Gesondert zu betrachten ist in diesem Zusammenhang der Bereich **Hotel /Gastronomie**. Hier sind – in starker Abhängigkeit von der Auswahl und letztendlichen Zusammensetzung der Entwicklungsbausteine – sehr unterschiedliche Formen von Gastronomieangeboten und ggf. auch Unterkünten denkbar. Neben Arrondierungen und spezifischen Ergänzungen im Bereich möglicher Einzelhandelsangebote ergeben sich insbesondere im Umfeld der Entwicklungsbausteine aus dem Bereich Freizeit- und Tourismus (vgl. 6.4) verschiedenste Anknüpfungspunkte. Aufgrund dieser Querverbindungen und Abhängigkeiten wird auf die Darstellung eines eigenständigen Entwicklungsbausteins „Gastronomie“ verzichtet. Die jeweilige Ausformung bleibt damit den weiteren Planungsschritten vorbehalten.

Weiterhin andiskutiert wurde ein – aufgrund der Lage und Verkehrsanbindung – generell denkbarer Entwicklungsbaustein „**Factory Outlet Center**“. Bei den aktuell geltenden Rechtsgrundlagen (LEPro und Einzelhandelserlass) ist ein FOC am Standort Zeche Lohberg allerdings nicht umsetzbar. Änderungen dieser Ausgangssituation sind zwar prinzipiell möglich aber

nach derzeitiger Einschätzung eher unwahrscheinlich. Auf eine weiter gehende Betrachtung wird daher verzichtet.

Ein weiteres mögliches Potenzial wurde in den Workshops angesprochen: der Bereich "**Kulturwirtschaft**". Kulturproduktion, Ateliers, Freilichtbühne

o.ä. wären sicher generell an einem Standort wie Lohberg denkbar. Ein Ansatzpunkt für einen konkreten Entwicklungsbaustein kann jedoch – zum jetzigen Zeitpunkt – nicht gesehen werden.

Einzelhandelsnutzungen

Pro	<ul style="list-style-type: none"> • Sowohl Lohberg als auch das nördlich folgende Hünxe-Bruckhausen sind in Bezug auf Lebensmittel-Nahversorgung unterversorgt. Die Mantelbevölkerung reicht für einen Supermarkt aus, vor allem wenn zusätzliches Wohnungsangebot auf dem Zechengelände geschaffen wird. 	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandel als zentrenbildende Funktion kann das Zusammenwachsen von Lohberg und dem Zechengelände fördern • Die Entwicklung der Hünxer Strasse könnte von der Ansiedlung profitieren
Contra	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandel auf dem Zechengelände würde das Angebot im Stadtteil (Johannisplatz) auflösen 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Einzelhandelsansiedlung könnte mehr Verkehr auf die Hünxer Strasse ziehen (bei der bestehenden Belastung aber eher unwahrscheinlich).
Fazit	Die Auswirkungen sind sehr sorgfältig zu prüfen. Potenziell großen Vorteilen stehen große Nachteile gegenüber.	

Markthalle

Pro	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Markthalle für Direktvermarktung und zusätzliche Ausländische Anbieter kann die Attraktivität des Samstagmarktes weiter fördern • Mit zusätzlichen ausländischen Anbietern bekommt das Angebot überregionalen Charakter und könnte viele Kunden von außerhalb nach Lohberg ziehen 	<ul style="list-style-type: none"> • Synergieeffekte zu anderen Handelsangeboten auf dem Zechengelände
Contra	<ul style="list-style-type: none"> • Die räumliche Distanz zwischen Zechengelände und Johannisplatz lässt eine Verbindung nicht zu. • Die ökonomische Tragfähigkeit des Projektes erscheint fraglich 	<ul style="list-style-type: none"> • Bei Realisierung der Markthalle könnte auch der bestehende Markt vom Johannisplatz abwandern.
Fazit	Das Projekt bietet Potenziale, erscheint aber ökonomisch nicht ausreichend fundiert und hat überdies potenziell negative Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen im Stadtteil.	



Abb. 26: Architekturbeispiele Dienstleistungen

Darstellung: PASD

Gesundheitshaus

Pro	<ul style="list-style-type: none"> • Durch das Gesundheitshaus könnte ein erster Frequenzbringer mit einem bestehenden Kundenstamm angesiedelt werden und so weitere Nutzungen anziehen • Ggf. Synergien mit möglichem Freizeitbad • Nutzung erster Effekte aus dem Stadtteil
Contra	<ul style="list-style-type: none"> • Erst nach einer umfassenden Bestandsaufnahme können Aussagen zum Zustand des Verwaltungsgebäudes gemacht werden. Hiermit ist ebenfalls eine wirtschaftliche Betrachtung zur Umnutzung des Gebäudes verbunden
Fazit	<p>Generell ist eine Erweiterung des Gesundheitshauses Lohberg auf das Zechengelände zu befürworten. Allerdings liegt ein Raumprogramm derzeit noch nicht vor. Somit kann keine Aussage zur Ausnutzung des Bestandsgebäudes (Lohnhalle) getroffen werden.</p>

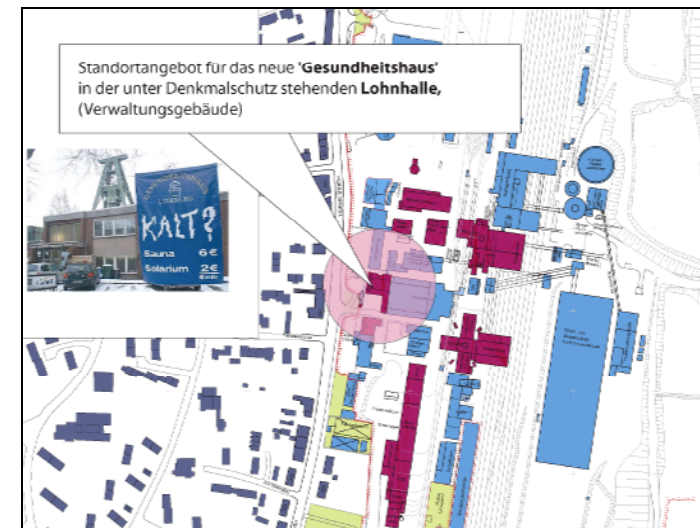


Abb. 27: Standortangebot Gesundheitshaus in der Lohnhalle
Darstellung: PASD

7.3 Entwicklungsbausteine „Wohnen“

Im Bereich des Zechengeländes wird die Möglichkeit und Chance für eine (moderate) Wohnbaufläche im Anschluss an den Ortsteil Lohberg (Arrondierung) gesehen, ggf. im „Tausch“ mit anderen Reserveflächen. Das **Konzept** sollte die Intention haben, das neue Wohnquartier als strukturelle und funktionale Einheit in den Stadtteil einzubeziehen. Vorhandene städti-

sche Strukturen müssen durch Geschossigkeit und Proportion aufgenommen werden. Das Quartier kann dann zusammen mit den südlichen öffentlicheren Bereichen des Zechengeländes im Zuge der angestrebten Mischung die Abgrenzung des Zechengeländes zum Lohberger Zentrum aufweichen.

Wohnnutzungen

Pro	<ul style="list-style-type: none"> • Lohberg ist durch seine historischen, städtebaulichen Strukturen und Dinslakens Stadtgrenze sowie die umgebenden Grünzüge in seiner Ausdehnung begrenzt. Die Kanten sind klar umrissen, eine ‚Stadteilerweiterung‘ wäre nur in Richtung Osten sinnvoll. • Unverwechselbare Spuren der Vergangenheit prägen die mögliche zukünftige Stadterweiterungsfläche auf dem Gelände der Zeche Lohberg / Osterfeld. Sie sind ein Stück industriellen Lebens und industrieller Kultur in der Region und von besonderer Bedeutung für die Stadt Dinslaken. 	<ul style="list-style-type: none"> • In diesem Sinne sind sowohl die Nachnutzungen als auch die städtebaulichen und architektonischen Bezüge zu Lohberg von besonderer Wichtigkeit. Im nördlichen Bereich des Bergwerkgeländes, oberhalb des Wasserturms, kann mit entsprechenden Bezügen zu den Bestandsgebäuden der Zeche und der nordöstlich angrenzenden Haldenlandschaft eine Teilfläche für Wohnnutzungen eine sinnvolle Erweiterung des Stadtteils darstellen.
Contra	<ul style="list-style-type: none"> • Ausreichende Potenzialflächen in der Stadt vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Ggf. könnte es zu Konflikten mit der Gewerbe- bzw. Forschungsnutzung kommen
Fazit	<p>Das Konzept ‚Wohnen‘ im Rahmen einer Nutzungsmischung auf dem Gelände der Zeche Lohberg Schacht 1 / 2 sollte einer langfristigen tragfähigen Strategie der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erneuerung entsprechen. Es könnte eine außergewöhnliche Wohnsiedlung in einem eigenständigen Quartier mit unverwechselbarem Gesicht entstehen; dabei sollte ein Schwerpunkt in der Entwicklung alternativer + spezieller Wohnformen liegen – ohne das „Familienwohnen“ zu vernachlässigen. Die verbleibenden Gebäude der ehem. Industrieanlage können als Ensemble verstanden werden, welches das Rückgrat der neuen Gesamtstruktur bildet. Die Identität des Ortes muss gewahrt bleiben. Die Verzahnung von Stadtteil und Park könnte ebenfalls durch die Ausrichtung der Neubauten unterstützt werden. Sonderformen des Wohnens (Behinderten- und Altenwohnungen) gehören zum öffentlichen Leben und könnten grundsätzlich in den Erdgeschoßzonen vorgesehen werden.</p> <p>Die Einzigartigkeit der Standortqualität entsteht in erster Linie durch das direkte Wohnen am kulturhistorischen Erbe. Offene Übergänge und Einbindungen von Grün- und Freiraumstrukturen könnten das besondere ‚Flair‘ des Quartiers unterstreichen.</p>	



Abb. 28: Simulation Wohnhof mit Altenwohnungen
Darstellung: PASD



Abb. 29: Architekturbeispiele Ökologisches Wohnen
Darstellung: PASD

7.4 Entwicklungsbaustein „Neue Kombinationen von Wohnen und Arbeiten“

Ergänzend zu den „reinen“ Wohn- und Gewerbenutzungen sind auch räumlich verbundene bzw. eng zugeordnete Kombinationen von Wohnen und Arbeiten auf dem Bergwerksgelände vorstellbar.

Die Kombination kann unterschiedliche Formen annehmen; im Normalfall wird der Wohnnutzung eine Arbeitsmöglichkeit geringer Größe zugeordnet, die sich beispielsweise für ein kleines Büro oder eine kleine Werkstatt eignet. Steuer- und arbeitsrechtliche Anforderungen sind zu bedenken, so

dass es zu einer mehr oder weniger deutlichen Separierung des Wohn- und des Arbeitsbereiches – im Extremfall separate Gebäude auf demselben Grundstück – kommen muss.

Diese Struktur orientiert sich deutlich an einer – ggf. auch verdichteten – Einfamilienhausbebauung; Kombinationen von mehrgeschossigem Wohnungsbau und zugeordneten (Miet-)Büros sind zwar theoretisch konzipiert, in der städtebaulichen Praxis aber bisher noch nicht realisiert.

Potenzielle Nutzer dieser Bauformen sind in erster Linie Freiberufler, aber auch abhängig Beschäftigte, denen die Möglichkeit der alternierenden Telearbeit (zeitweises Arbeiten zu Hause) offen steht. Darüber hinaus kann eine derartige Kombination die Existenzgründung in Dienstleistungs-, aber auch in bestimmten Handwerksberufen – ggf. auch einen allmählichen Übergang von einer abhängigen Beschäftigung zu einer selbständigen Tätigkeit – erleichtern.

Vorbilder für diese Bauform sind in der Stadtgeschichte bekannt, in der Praxis aber nur vereinzelt realisiert. Das Potenzial in Dinslaken kann daher

nicht näher bestimmt werden; im Wettbewerb um die Wohnortwahl kann ein solches Angebot allerdings ein Vorteil sein. Die Realisierung derartiger Objekte kann außerdem nicht als Einzelobjekt, sondern in der Gruppe erfolgen. Eine Zusammenarbeit mit einem Bauträger wird daher erforderlich sein.

Es wird empfohlen, zur Konkretisierung dieser Überlegung mit lokalen Bauträgern Kontakt aufzunehmen und die Grundidee, mögliche bauliche Ausformungen sowie die Einschätzung der Marktchancen mit diesen Akteuren zu erörtern.

Kombinationen Wohnen/Arbeiten

Pro	<ul style="list-style-type: none"> • Das Angebot entspricht einer bestehenden Tendenz zu neuen selbstbestimmten Arbeitsformen • Ein derartiges Angebot kann eine attraktive Ergänzung des lokalen Wohnungsmarktes darstellen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Es lassen sich gutverdienende Bevölkerungsgruppen und (potenzielle) Selbständige für Dinslaken gewinnen. • Der Modellcharakter eines solchen Projektes bringt im Erfolgsfall auch einen hohen Werbewert für Dinslaken mit sich.
Contra	<ul style="list-style-type: none"> • Die Marktgängigkeit des Projektes lässt sich nur grob abschätzen. • Mit den anvisierten Nutzern würde sich eine erhebliche Veränderung der bestehenden Sozialstruktur in Lohberg ergeben. 	
Fazit	<p>Das Projekt würde eine interessante Ergänzung bzw. spezifische Ausprägung einer Wohnnutzung auf dem Bergwerksgelände sein und zusätzlich indirekte Effekte auf die wirtschaftliche Entwicklung entfalten. Mangels Vorbildern müssen allerdings mögliche Akzeptanzprobleme überwunden werden. Eine Konkretisierung der Idee mit potenziellen Investoren (Bauträgern) erscheint allerdings sinnvoll.</p>	

7.5 Entwicklungsbausteine „Freizeit / Tourismus“

Die Analyse der vorhandenen Strukturen und Potenziale im Bereich Freizeit und Tourismus ergab für den Standort Lohberg vom Grundsatz her günstige Voraussetzungen für Angebote, die anknüpfen an im Umfeld bereits vorhandene und etablierte Infrastruktur (Tenderingseen, Wander-, Rad-, Reitwege). Eine besondere Rolle kommt hierbei den **Halden** zu. Im Rahmen der Workshop-Diskussionen wurde der Begriff des „Familien-Landschaftsparks“ als mögliche Klammer benannt. Weiterhin wurde hier der Wunsch geäußert, „Räume mit Selbstaneignungsqualitäten“ (z.B. für Jugendliche) bereitzustellen.

Für den ebenfalls zu beachtenden Bereich **Industriekultur** ist eine alleinige Entwicklung in diese Richtung auszuschließen; Perspektiven könnten sich allerdings aus einer Kombination mit anderen Freizeitangeboten ergeben. Hier ist – im Einzelfall – die Nutzbarkeit der Bestandsgebäude zu prüfen.

Besondere Entwicklungsperspektiven sind aufgrund aktueller Entwicklungen (Sanierungsbedarf der Bäder in Dinslaken und Hünxe) für **ein Freizeitbad** zu sehen, das ergänzende Angebote wie Solarium, Sauna, Ruheräumen und Gastronomie aufnehmen würde.

Hinsichtlich einer weiterhin denkbaren **Ansiedlung (größerer) Freizeitanlagen** war aufgrund der Konkurrenzsituation nach speziellen Angeboten zu suchen, die in der Region und im weiteren Einzugsgebiet als einzigartig gelten müssten (Nischen); hierzu werden Beispiele benannt.

Aufgrund der besonderen Marktbedingungen im Freizeitsektor wären hier – im weiteren Verlauf der Planungen – allerdings zwingend weitere Detailuntersuchungen (Zielgruppen-/Nachfrageanalysen, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen) erforderlich. Im Rahmen der Workshops wurde zum Themenkomplex „größere Freizeitanlagen“ ein eindeutiges Plädoyer für den Vorrang einer behutsamen Entwicklung abgegeben. Erst im weiteren Verlauf solle dann die Weiterentwicklung / Ansiedlung größerer Einrichtungen erneut geprüft und ggf. initiiert werden. In diesem Zusammenhang benannt wurde die Idee der Entwicklung einer „Blauen Lagune“, d.h. der Schaffung/Einrichtung eines besonderen Wassererlebnisses auf dem Haldenplateau, unter Ausnutzung der Geothermie (Erwärmung).

Als ein weiterer Baustein wurde im Zuge der Untersuchung ein **Indoor-Erlebnisspielplatz** vorgeprüft. Den günstigen Voraussetzungen in Form von vermutlich geeigneten Gebäuden stehen jedoch Konkurrenzangebote u.a. in Duisburg, Oberhausen (2 x) und Moers gegenüber, so dass von weiteren Betrachtungen abzusehen ist.

Radfahren, Wandern, Reiten (Haldennutzung)

<p>Pro</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der Standort im Übergang vom Agglomerationsraum zum nordöstlich angrenzenden Grünraum (u.a. Naturpark Hohe Mark) bietet – v.a. durch die Nähe zum Quellgebiet – beste Voraussetzungen für landschaftsbezogene Erholung. • Bzgl. Radfahren sind in Dinslaken bereits mehrere Radrouten mit z.T. regionaler Bedeutung (Rotbachroute, Emscherweg) vorhanden, eine lokale Route führt direkt am Zechengelände vorbei. Mit einer ggf. sinnvollen Routenergänzung auf der Zechenbahn bestünde Anschluss zwischen dem Standort, dem Bahnhof Dinslaken (über Radwege) und mehreren (über-) regionalen Radrouten (auch R 10). 	<ul style="list-style-type: none"> • Bzgl. Reiten befindet sich in der näheren nordöstlichen Umgebung ein ausgedehntes Reitwegenetz – u.a. mit der (über-) regional bedeutsame EUREGIO-Route. Mit einem ggf. möglichen Anschluss über die Zechenbahn und entlang der Halde bestünde eine Verbindung zum Zechenstandort. • Bzgl. Wandern befindet sich in der näheren nordöstlichen Umgebung ein ausgedehntes Wegenetz. Zusätzlich sind die an Lohberg angrenzenden – unter Naturschutz stehenden – Tenderingseen für Wanderer / Spaziergänger prädestiniert. Besonders die Halde würde sich dabei als Aussichtspunkt und Zwischen- oder Endstation anbieten.
<p>Contra</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Quasi alle Regionen im Umfeld des Ruhrgebietes versuchen, sich im Segment der landschaftsbezogenen Erholung zu profilieren; daraus erwächst eine große, anwachsende Konkurrenz. • Bzgl. Radfahren ist in Dinslaken bisher keine ergänzende Infrastruktur vorhanden (Mietstation, Radstation, Reparaturservice). <i>Ist natürlich gleichzeitig als Entwicklungspotenzial und somit Pro-Argument zu interpretieren.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Bzgl. Reiten ist in Dinslaken bisher keine ergänzende Infrastruktur vorhanden (Tierarzt, Hufschmied, Boxen, Reiterhof). <i>Ist natürlich gleichzeitig als Entwicklungspotenzial und somit Pro-Argument zu interpretieren.</i>
<p>Fazit</p>	<p>Für Radfahrer und Reiter existieren Entwicklungspotenziale im Bereich ergänzender Infrastruktur mit i.d.R. kleinem Flächen- und Investitionsbedarf (s.o.); bzgl. Reiten wäre es zusätzlich denkbar, auf dem Standort Zeche Lohberg eine Konzentration von Angeboten für Freizeitreiter zu schaffen. Für alle genannten Segmente ist eine bessere Vermarktung des Angebotes – insbes. im Bereich von attraktiven Pauschalen mit/ohne Übernachtung – anzuraten.</p> <p>Aus den Workshops ergab sich eine breite Zustimmung zur (Weiter-)Entwicklung von Angeboten in diesem Bereich; zur Ausgestaltung wurden folgende Hinweise gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Wegenetze im Bereich der Halden müssen in einer Weise separiert werden, dass sich keine Störungen ergeben. • Die Ansiedlung einer Radstation a. d. Zechengelände wird aufgrund der zu erwartenden Betreiberproblematik als nicht Erfolg versprechend gesehen. • Im Bereich Reiten wird Entwicklungspotenzial (in Anknüpfung an das Rotbachtal) gesehen; Hinweis auf die Möglichkeit der Nutzung einer vorhandenen Querung (unter der A3): „Osttor“. 	

Mountainbike

Pro	<ul style="list-style-type: none"> Mit der Halde Lohberg steht potenziell ein attraktives Revier für Downhill-Mountainbike oder einen Rundkurs zur Verfügung. 	<ul style="list-style-type: none"> Dinslaken und Umgebung sind bereits Zentren des Mountainbikesports im Ruhrgebiet: Attraktive Strecken existieren bereits am Rotbachtal, in den Testerbergen (Hünxe), im Hünxer Bachtal, um den Flugplatz Schwarze Heide.
Contra	<ul style="list-style-type: none"> Teilweise bestehen bereits Nutzungs- und Interessenkonflikte – v.a. zwischen Mountainbikern und Naturschutz im Rotbachtal. 	<ul style="list-style-type: none"> In Herten / Recklinghausen besteht mit dem Haldenkomplex Hoppenbruch / Hochlarmark eine hochattraktive Mountainbikestrecke (Wettkamp- bzw. Olympianiveau) bzw. ist im Bau (Entfernung ca. 40 km und 25 Minuten Pkw-Fahrtzeit).
Fazit	<p>Das bereits jetzt attraktive Angebot für Mountainbike in und um Dinslaken könnte durch einen Rundkurs und/oder einen oder mehreren Downhills an und auf den Halden (vorrangig im Bereich der noch nicht endgestalteten Halde) ergänzt werden. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Konkurrenz (Bike-Arena Sauerland, Haldenkomplex Hoppenbruch / Hochlarmark) scheint eine größere Projektentwicklung zu einer Wettkampfstrecke, einem Trainingszentrum o.Ä. allerdings eher unrealistisch.</p>	

Sommerrodelbahn

Pro	<ul style="list-style-type: none"> Im näheren Umfeld des Ruhrgebietes gibt es bisher keine vergleichbare Einrichtung, die nächsten diesbezüglichen Angebote befinden sich in Olfen und Haltern. Die Halde bietet beste Voraussetzungen zur Installation einer Sommerrodelbahn mit einer deutlich größeren (attraktiveren) Bahnlänge als an den genannten Standorten.
Contra	<ul style="list-style-type: none"> Die unter „Pro“ genannten Gegebenheiten erfüllen vergleichsweise viele Standorte im Ruhrgebiet. Somit ist ggf. mittelfristig mit einer Ausweitung der Konkurrenz zu rechnen.
Fazit	<p>Die Chancen zur Installation einer Sommerrodelbahn am Standort Zeche bzw. Halde Lohberg sind gut; es entstünde ein attraktives Freizeitangebot, dass in dieser Form im direkten Umfeld des Ruhrgebietes weitgehend konkurrenzlos wäre.</p> <p>Im Vorfeld weiterer Planungen im Haldenbereich sollte im Hinblick auf die Realisierbarkeit (Bau, Betrieb) ein Gespräch mit Spezialisten dieses spezifischen Segmentes geführt werden. Zu denken ist hier insbesondere an die Fa. Josef Wiegand GmbH & CoKG in 36169 Rasdorf.</p>



Abb. 30: Sommerrodelbahn

Freizeitbad

Pro	<ul style="list-style-type: none"> • Das derzeitige Freizeitbad am Volkspark ist marode, eine Sanierung wäre kostentechnisch nicht durchführbar. Daher ist ein neuer Standort in der politischen Diskussion • Der Standort wird in einem derzeit in Arbeit befindlichen Bäderkonzept Dinslaken-Hünxe-Voerde für ein neues Bad zumindest in Betracht gezogen (allerdings sind die Arbeiten noch in einem frühen Stadium) • In Verbindung mit einer Nutzung, die einen Schwerpunkt auf die Geothermie legt, würde sich ein Freizeitbad ideal als Modellprojekt für die Anwendung dieser Energiequelle eignen. Eine Förderung wäre vor diesem Hintergrund zumindest denkbar
Contra	<ul style="list-style-type: none"> • Ein Freizeitbad trägt sich in der Regel nicht ohne öffentliche Zuschüsse, daher ist dieses Segment nur mit öffentlichen Geldern realisierbar • Konkurrenzsituation zu den Thermen im Revierpark Mattlerbusch in Duisburg ist zu beachten
Fazit	<p>Der vorhandene „Druck“ im Bereich der bestehenden sanierungsbedürftigen Bäder in Dinslaken und Hünxe erzeugt in Verbindung mit der ggf. möglichen Geothermienutzung einen in jedem Fall weiter zu verfolgenden Ansatzpunkt eines interkommunalen Bades auf dem Zechengelände.</p>

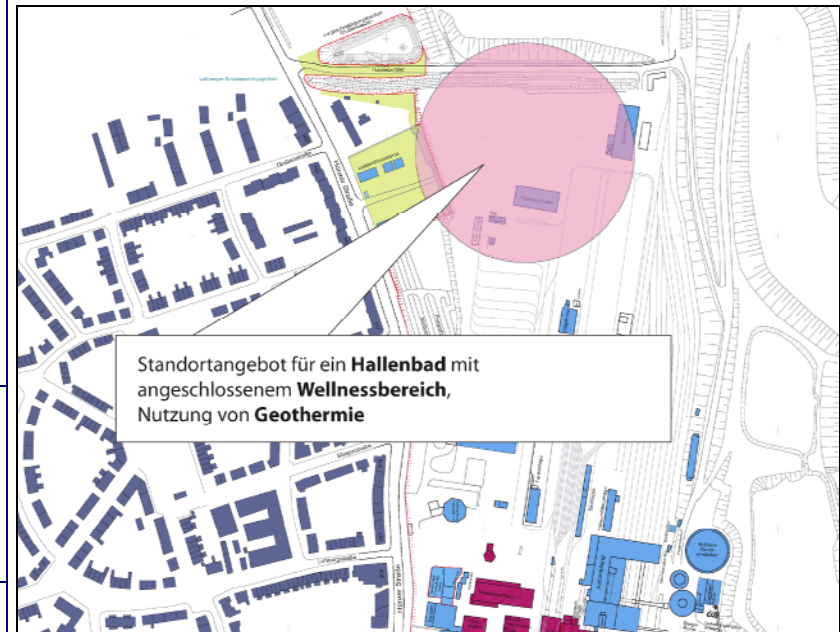


Abb. 31: Standortangebot für ein Hallenbad
Darstellung: PASD

Industriekultur

Pro	<ul style="list-style-type: none"> Im Ruhrgebiet besteht bereits ein außergewöhnlich hoher Besatz an industriekulturellen Angeboten. Die Anziehungskraft wird dabei wesentlich bestimmt durch die Ballung und kooperative Vermarktung vielfältiger Angebote in der Region. 	<ul style="list-style-type: none"> Der Standort Lohberg verfügt mit der Zeche über einen Ansatzpunkt zur Installation industriekultureller Angebote.
Contra	<ul style="list-style-type: none"> Die Zielgruppe für industriekulturelle Angebote ist begrenzt: Nachfrage im größeren Umfang generieren diesbezügliche Angebote v.a. im Rahmen von besonderen Events (Ausstellungen, Konzerte usw.) oder bei additiver Verknüpfung mit anderen 	<ul style="list-style-type: none"> Angeboten (wie z.B. beim Kletterbunker und Tauchgasometer im Landschaftspark Duisburg-Nord)
Fazit	<p>Würde es gelingen, ein industriekulturelles Angebot zu etablieren, dass es so bisher im Ruhrgebiet nicht gibt (= Suchen von Nischen, s.o.), könnte Dinslaken von der Attraktivität des Angebotspackages Industriekultur in Rhein-Ruhr („Route der Industriekultur“) profitieren. Entscheidend für einen (wirtschaftlichen) Erfolg ist es aber, dieses Angebot mit anderen Handels-, Gewerbe- oder Freizeitnutzungen zu verknüpfen.</p> <p>Im Zuge der Workshop-Diskussionen wurden Potenziale/ Ansatzpunkte gesehen in der Schaffung von</p> <ul style="list-style-type: none"> - einem Jugendgästehaus bzw. „Bed & Breakfast“ in einem der denkmalgeschützten Gebäude - Themenralleys (nicht nur auf Lohberg beschränkt) als Familienangebot. 	

Mitmach-/ Rollenspielpark – Kid-U-Tainment

Angebot	<p>Erlebniswelt zur aktiven Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche im Alter von 4-14 Jahren. Das Konzept beruht darauf, „echtes Leben“ in einer kindergerecht aufbereiteten Art und Weise dazustellen und so eine ideale Kombination aus Spiel und Wissensvermittlung zu bieten. Kinder führen für einen Tag (oder einige Stunden) ein „echtes“ Leben, sie werden gefordert, aber auch belohnt, übernehmen Verantwortung, lernen soziales Verhalten und erfahren spielerisch und unter pädagogischer Betreuung die Zusammenhänge in unserer Gesellschaft. Das genaue Konzept hängt natürlich vom jeweiligen Betreiber ab.</p>	<p>Die KidsTown in Wien bietet 25 Themenstationen, die sich auf jeweils 25-150 Quadratmetern erstrecken. Bei diesen Stationen schlüpfen die Kinder in die unterschiedlichsten Rollen des alltäglichen Lebens. Die Themen der einzelnen Stationen erstrecken sich über alle Lebensbereiche und reichen von der Bank über Krankenhaus, Feuerwehr, Supermarkt, Reisebüro, Autowerkstatt, Restaurant bis zum Kommunikationshaus. Kids-Workshops oder spezielle Kinderevents runden das Angebot ab. Denkbar wären weiterhin spezielle Forschungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche („Kinderuni“).</p>
----------------	--	--

Pro	<ul style="list-style-type: none"> Vergleichbare Angebote sind in bisher in der Umgebung nicht vorhanden – europaweit ist mit der KIDS-TOWN in Wien nur eine einzige vergleichbare Anlage im Bau (Fertigstellung September 2005) (mit Abstrichen vergleichbar ist auch die Astrid-Lindgrens-Värld in Vimmerby/S), Planungen gibt es bisher nur für München. 	<ul style="list-style-type: none"> Auf dem Gelände der Zeche Lohberg dürften (Geschoss-) Flächen in ausreichender Größenordnung vorhanden sein (zum Vergleich: Die KIDS-TOWN hat eine Fläche von 6.000 m²).
Contra	<ul style="list-style-type: none"> Eine wichtige Standortanforderung diesbezüglicher Anlagen ist die Nähe zu anderen Freizeitangeboten, die während des Besuchs des Mitmachparks von den Eltern aufgesucht werden können. 	<ul style="list-style-type: none"> Solche Angebote sind im direkten Umfeld von Lohberg (bisher) nicht in ausreichendem Umfang vorhanden.
Fazit	<p>Dieses Angebot stellt ein sinnvolles Entwicklungspotenzial für Lohberg dar, weil hier tatsächlich eine (expansive) Nische im Ruhrgebiet besetzt werden könnte. Voraussetzungen sind allerdings das Vorhandensein ausreichend großer Geschossflächen und die Verknüpfung mit anderen attraktiven Freizeitangeboten für Erwachsene. Hier sind im weiteren Verlauf der Projektentwicklung weitere Detailuntersuchungen (Standort-/Marktanalyse, Wirtschaftlichkeitsberechnungen) notwendig.</p>	

Indoor-Natur-Erlebniswelt

Angebot	<p>Überdachte Natur-Erlebniswelten stellen an sich kein neues Freizeit-anlagensegment dar; so sind z. B. überdachte Großgewächshäuser in zahlreichen botanischen Gärten vorhanden. In den letzten Jahren sind international trotzdem eine Reihe von innovativen Projekten verwirklicht worden, wie z.B. das Eden-Projekt in Cornwall. Mit Abstrichen ist auch das Tropical Island (Brandenburg) diesem Segment zuzurechnen.</p>	
Pro	<ul style="list-style-type: none"> Eine solche Freizeitanlage könnte für den Standort als Anker bzw. Leuchtturm dienen und Synergien freisetzen 	<ul style="list-style-type: none"> Neue, innovative Konzepte in diesem Segment stellen durchaus unter Beweis, dass sie auch wirtschaftlich tragfähig betrieben werden können
Contra	<ul style="list-style-type: none"> Naturerlebnisse werden auch von zahlreichen anderen Angebots-segmenten geboten: Insofern sind z.B. zoologische und botani-sche Gärten oder „echte“ Naturlandschaften als indirekte Konkur-renten zu beachten. 	<p>Hier besteht im näheren und weiteren Umfeld ein starker Wettbe-werb, der sich mittelfristig noch verschärfen wird (z.B. Ausbau des Ruhrzoos Gelsenkirchen zur ZOOM-Erlebniswelt)</p>
Fazit	<p>Das Vorhandensein direkter Konkurrenz in der Region RheinRuhr und die vergleichsweise große Anzahl indirekter Konkurrenten lassen es zu-mindest fraglich erscheinen, ob hier tatsächlich eine bisher freie Nische im (über-)regionalen Freizeitangebot besetzt werden könnte. Hier sind ebenfalls im weiteren Verlauf der Projektentwicklung weitere Detailuntersuchungen (Standort-/Marktanalyse, Wirtschaftlichkeitsberechnungen) notwendig.</p>	

7.6 Entwicklungsbausteine „Landschaft / Landwirtschaft“

Zukunftsfähige Modelle einer urbanen Landwirtschaft und Forstnutzung, wie sie im Masterplan Emscher Landschaftspark 2010 beschrieben wurden, können auch ideenstiftend für die Freiraumentwicklung der Umgebung

Lohbergs sein. Der nachfolgend näher beschriebene und bewertete Entwicklungsbaustein „Urbane Landwirtschaft und Waldnutzung“ bietet hierzu einen Ansatz.

Urbane Landwirtschaft und Waldnutzung

Angebot	<p>Die Idee des Ansatzes „Natur auf Zeit“ ist, bis zu einer potenziellen Nachnutzung der Areale insbesondere durch Sukzession, aber auch durch Aufforstungen und Anpflanzungen eine „grüne Substanz“ aufzubauen, die bei geringem Pflegeaufwand raumbildende, soziale und ökologische Funktionen übernimmt.</p> <p>Auch dem Landbau können am Standort Lohberg durch die Nähe zu einer großen Zahl potenzieller Verbraucher entwickelbare Marktpotenziale zugeschrieben werden. Die Chancen des Landbaus liegen insbesondere in einer Spezialisierung auf Gartenbau, Direktvermarktung, ökologischen Landbau und angegliederte Dienstleistungs-/Freizeitangebote.</p>	<p>Die Primärproduzenten stellen ohnehin eine bestimmte Infrastruktur (z.B. Wege) her; auch produzieren sie Landschaftsbilder, die durch gestalterische Setzungen als Parkbilder gelesen werden können. Dabei ergeben sich auch für die Primärproduzenten neue ökonomische Perspektiven.</p>
Pro	<p>Der Ansatz greift einerseits auf die endogenen Potenziale der angrenzenden Freiräume mit recht unterschiedlichen Charakteren zurück und integriert den Standort Lohberg somit in die vorhandene Stadt- und Landschaftsstruktur. Andererseits wird eine „grüne Infrastruktur“ als weicher Standortfaktor entwickelt, die dem Ort frühzeitig eine eigene Identität gibt.</p> <p>Mit fortschreitender Bauentwicklung können aus dieser Grünsubstanz Entwicklungszellen ausgestanzt werden, ohne die Qualität der Struktur zu beeinträchtigen.</p>	<p>Das Modell des „Plug-in-Gartenbaus“ (insbesondere Gewächshausanlagen) ist von Bodenbedingungen unabhängig (z.B. im Bereich der Kohlelagerflächen oder gar auf dem Haldenplateau vorstellbar) und kann durchaus als eine neue Form der „Industriekultur“ verstanden werden. Durch eine Nutzung der bergbaulich erschlossenen Geo- und/oder Aquathermie kann weiterhin ein Beitrag zu einer Ökologisierung dieser Form des Landbaus geleistet werden. Auch für die Entwicklung des Segments Reiten als „agrarnahe Dienstleistung“, für die im Bereich Lohberg große endogene Potenziale gesehen werden, ist hier ein guter Ausgangspunkt.</p>
Contra	<p>Voraussetzung für ein Funktionieren des Ansatzes „Natur auf Zeit“ ist die vertragliche Freistellung der Grundstückseigentümer von Kompensationsansprüchen im Falle einer Neunutzung. Zu den hierzu erforderlichen naturschutzrechtlichen Neuregelungen werden bereits</p>	<p>intensive Diskussionen auf der Ebene MUNLV und DSK/RAG geführt, die jedoch bislang noch nicht zu einem Abschluss gebracht werden konnten.</p>
Fazit	<p>In ersten Sondierungen konnte im Bereich der Kreisstelle Wesel der Landwirtschaftskammer Rheinland seit Mitte der 1970er Jahre ein kräftiges Wachstum der Gartenbaubetriebe hinsichtlich Anzahl und Fläche festgestellt werden. Vor diesem Hintergrund erscheint es angebracht, die konkret im Umfeld Lohberg zu realisierenden Potenziale mit der zuständigen Kammer zu erörtern.</p>	

	Weiterhin sollte die Entwicklung der Zeche Lohberg zum Anlass genommen werden, die Diskussion um „Natur auf Zeit“ neu zu beleben und ggf. am Standort modellhaft zu erproben.
--	---

7.7 Entwicklungsbaustein „Feuerwache / Polizeistation“

Aufgrund aktueller Entwicklungen und Diskussionen wurde im Zuge der Untersuchung die Möglichkeit einer „Verlegung“ der bisherigen Planungen zum Neubau einer Feuerwache sowie ggf. einer Polizeistation nach Norden auf das Gelände des Bergwerks Lohberg vorgeprüft.

Pro	<ul style="list-style-type: none"> • Integration in die zukünftigen Nutzungen, Vermeidung einer „Insellage“ • Lage und Anbindung des Standortes entspricht den Erfordernissen einer solchen Nutzung • Der bisher geplante Standort könnte als weiterer „Landschaftstranferraum“ die freiraumbezogene Integration des Zechengeländes einbezogen werden und ergänzende, nachgefragte Nutzungsangebote (Migrationsgärten, Sportanlagen etc.) aufnehmen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Damit ergäbe sich ein äußerst attraktiver durchgehender Freizeitkorridor vom Tenderingssee bis zum Kleinen Lohberg. Dem stehen jedoch die Ansprüche und Erwartungen des Grundstückseigentümers, der Stadt Dinslaken, entgegen, die die Fläche im Zuge der Vorplanungen für die Feuerwache erworben hat.
Contra	<ul style="list-style-type: none"> • Chance der Ansiedlung größerer Betriebe (Sicherheitsfirmen etc.) und damit Bildung eines Clusters wird aufgrund der Konkurrenzsituation als eher gering eingeschätzt • Eine Nutzung der Bestandsgebäude (Werkstattgebäude) scheidet aus, da ein wirtschaftlicher Betrieb allein durch das Missverhältnis der Flächenansätze nicht realistisch erscheint. Des Weiteren sind funktionale und technische Anforderungen unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kaum umsetzbar (vgl. Aufstellung in Anhang 8.3) 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Alternativstandort auf dem derzeitigen Parkplatz ist ebenfalls um ca. 35% kleiner als das vorgesehene Grundstück. Eine endgültige Aussage bezüglich der benötigten Fläche wird der neue Brandschutzbedarfsplan liefern, der derzeit erstellt wird.
Fazit	Es ist zu prüfen, ob mit der deutlich kleineren Fläche des Standortangebotes Parkplatz dieselben erforderlichen Qualitäten wie auf dem ursprünglichen Wettbewerbsgrundstück erreicht werden können. Gegebenenfalls ist das Grundstück des Ausbildungszentrums bei einer Konkretisierung der Planung einzubeziehen.	

Alternativ-standorte

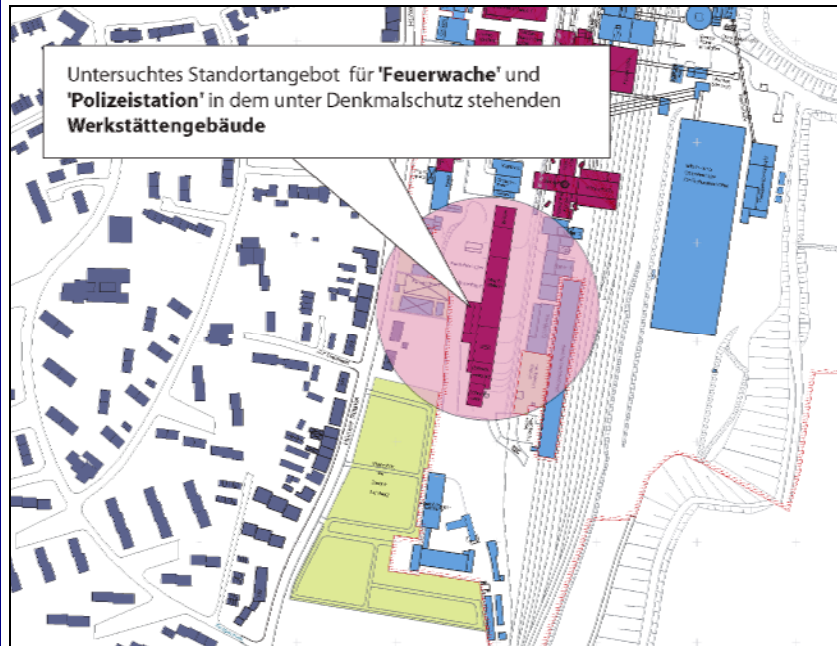


Abb. 32: Standortangebot Feuerwache im Werkstattengebäude
Eigene Darstellung

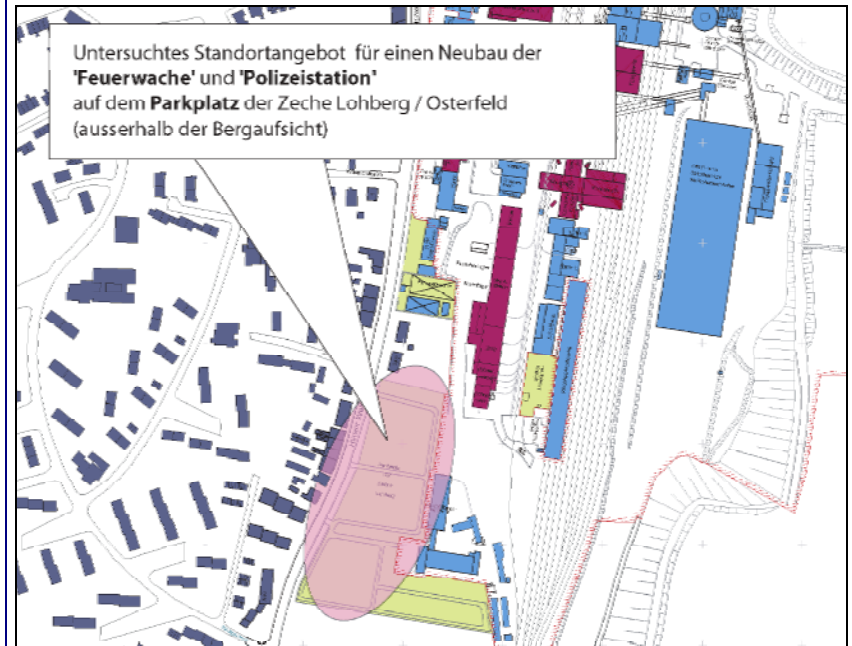


Abb. 33: Standortangebot Feuerwache auf dem Parkplatz
Eigene Darstellung

7.8 Entwicklungsbaustein „Weiterbildung“

Weitere aktuelle Überlegungen beziehen sich auf die Umnutzung des Ausbildungszentrums der Zeche Lohberg 1 / 2 in eine Weiterbildungsstätte. Denkbar ist ein breites Spektrum möglicher Ausbildungsrichtungen, wie z.B. Fachberufe aus dem Bergbau (Mechatroniker u.w.), aus dem Handwerk (Metallberufe, Bau-gewerbe, u.w.) sowie aus dem Bereich Dienstleistungen (Gesundheitsfachberufe, EDV, u.w.). Auch hier wurde – ausgehend vom derzeitigen Kenntnisstand – eine Vorprüfung vorgenommen.

Pro	<ul style="list-style-type: none"> • Das Bestandsgebäude bietet sich für einen solchen Zweck an, da die derzeitige Nutzung sowie eine vorgeschlagene Folgenutzung vergleichbare Anforderungen an das Gebäude stellen. Ähnliche Raumaufteilungen sprechen für eine relativ kostengünstige Umnutzungsmaßnahme. • Gute Verkehrsanbindung, auch für auswärtige Besucher • Infrastruktur ist vorhanden • Verknüpfung mit Landschaft / Freizeit kann beidseitige Aufwertung bedeuten
Contra	<ul style="list-style-type: none"> • Regelmäßig auftretende Bergschäden sind ein derzeit nicht abschätzbarer dauerhafter negativer Faktor der Unterhaltskosten
Fazit	<p>Ein Raumprogramm für die Weiterbildungsstätte liegt zurzeit noch nicht vor. Somit kann keine Aussage zur Ausnutzung des Bestandsgebäudes getroffen werden.</p> <p>Erst nach einer umfassenden Bestandsaufnahme können Aussagen zum Zustand des Ausbildungszentrums gemacht werden. Hiermit ist ebenfalls eine wirtschaftliche Betrachtung zur Umnutzung des Gebäudes verbunden.</p>

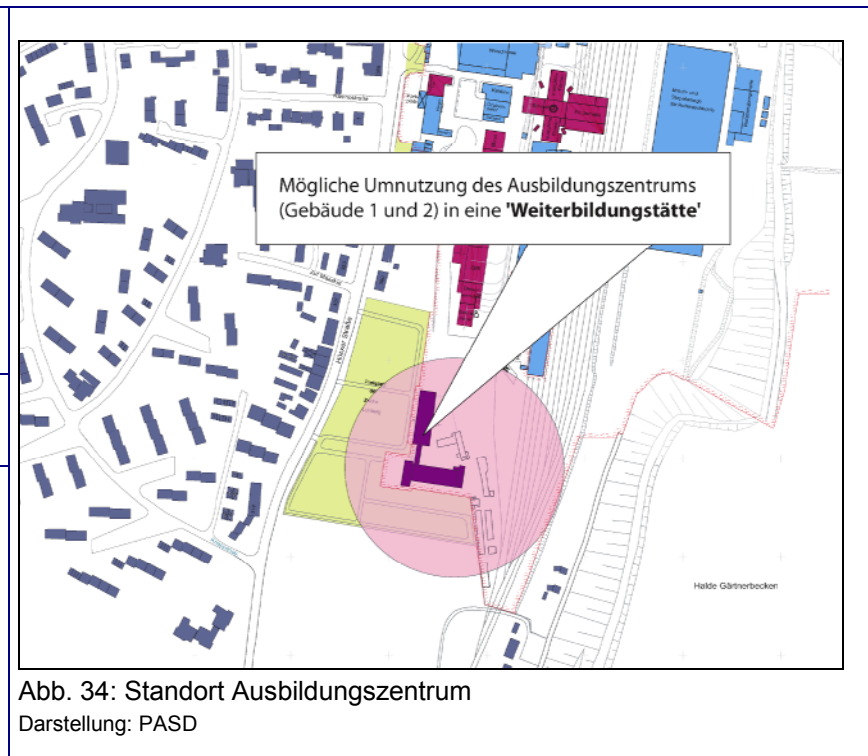


Abb. 34: Standort Ausbildungszentrum
Darstellung: PASD

7.9 Zusammenfassung und Prioritätenbildung

Die von der ARGE erarbeiteten und mit dem „Runden Tisch“ diskutierten Entwicklungsbausteine sind in einem nächsten Planungsschritt zu konkretisieren und in eine Rahmenplanung zu fassen. Hierzu sind z.T. noch weitergehende Analyse- und Bearbeitungsschritte erforderlich (s. Kap 8).

Aus der Einzelbewertung und Diskussion lässt sich aber bereits ein erstes zusammenfassendes Bild erstellen.

Als Kernvorgaben für die weiteren Beratungen und Planungen sind folgende Punkte zu benennen:

Die Standortentwicklung Lohberg sollte sich an folgenden **Leitlinien** orientieren:

- „Think small“: Lohberg verträgt kein Großprojekt sondern benötigt eine moderate, schonende, kleinteilige, integrierte Entwicklung
- „Nutzungsmischung“: Für die Folgenutzung des Zechengeländes soll eine „pixelige“, dem Umfeld angepasste und Bezüge zum Umfeld nutzende Mischung aus Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen sowie Freizeit- und Freiraumnutzungen entwickelt werden
- „Maßvolle Eingriffe in die Stadtteilstruktur“: Die Entwicklung auf dem Zechengelände darf die gewachsenen Strukturen des Stadtteils nicht zerstören. Entsprechend maßvoll ist mit konkurrierenden Nutzungen umzugehen. Weiterhin ist darauf zu achten, dass die historischen Bezüge und die Identität des Stadtteils wie des Zechenstandortes nicht aufgelöst werden. Dies bedeutet bei der gleichzeitig erforderlichen Imageverbesserung eine anspruchsvolle Aufgabe.
- „Landschaftstransfer“: Aufgrund der „prominenten“ Lage des Zechengeländes im Übergangsraum zur freien Landschaft und den zu erwartenden Zeitdimensionen bis zur flächendeckenden Realisierung nachhaltiger Folgenutzungen bietet die in Teilen temporäre, in Teilen dauerhafte „grüne Infrastruktur“ eine herausragende Möglichkeit, den

Brachflächencharakter zu vermeiden und den Weg für ein positiv besetztes Image zu ebnen. Die potenziellen Baugebiete für Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen werden zunächst als Wald bzw. Freiraum auf Zeit angelegt. Damit erhält der Standort frühzeitig eine hochwertige, adressenbildende Freiraumstruktur. Mit fortschreitender Bauentwicklung können aus dieser Grünsubstanz Entwicklungszellen ausgestanzt werden, ohne die Qualität der Struktur zu beeinträchtigen.

Die Ergebnisse der **Entwicklung und Diskussion von Szenarien (modularen Bausteinen)** für die Folgenutzung des Zechengeländes werden auf den nächsten Seiten kurz zusammenfasst. Zu den einzelnen Bausteinen wird eine Einstufung in Kategorien abgegeben, die wie folgt aufgebaut ist:

- A** mit Priorität weiter zu verfolgender Entwicklungsbaustein
- B** in Abhängigkeit von der Realisierbarkeit und Kombinierbarkeit von/mit Bausteinen der Kategorie A sowie der Verträglichkeit mit der Situation im Stadtteil weiter zu verfolgen
- C** nachrangiger Baustein; vorerst nicht weiter zu verfolgen

Entwicklungsbausteine „Gewerbe“		
Gewerbestandort für Handwerk und (Klein-)Gewerbe	Es ist von einem Potenzial für eine kleinteilige Ansiedlung gewerblicher Nutzungen auszugehen (vorrangig Nahverlagerer).	A
Gründungszentrum	Ein Gründerzentrum als eigenständige bauliche/organisatorische Einheit ist als wenig sinnvoll anzusehen. Denkbar sind hingegen preisgünstige, „untergemischte“ Standortangebote für Existenzgründer.	B
Forschungs- und Transferstandort	Für einen Forschungs-/Entwicklungs-/ Transferstandort zum Thema Geothermie werden gute Chancen gesehen, zumal das Thema aufgrund der Aktivitäten des Flächeneigentümers bereits Dynamik gewonnen hat. Im Falle positiver Ergebnisse der laufenden Prüfungen bestehen große Chancen für eine schnelle Umsetzung. Von daher sollte diese Zielrichtung Priorität genießen, wobei sich zusätzlich noch Synergien zum Bereich Freizeit (Freizeitbad) ergeben. Auch das Thema „Neue Materialien“ ist nach wie vor grundsätzlich aktuell; wird aber derzeit nicht aktiv weiter verfolgt und kommuniziert. Wenn hier eine Reaktivierung erfolgen würde, könnten regionale Initiativen durchaus Chancen haben. Notwendig ist es aber, zuvor das Interesse und den Bedarf der regionalen Wirtschaft auszuloten.	A

Entwicklungsbausteine „Handel/Dienstleistungen“		
Einzelhandelsnutzungen	Ohne Betrachtung der Abhängigkeiten im Stadtteil ist hier eindeutig ein Bedarf und ein Entwicklungspotenzial auszumachen. Die Ansiedlung von Einzelhandel würde aber mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Gefährdung der gegenwärtigen fragilen Stabilität am Johannesplatz bedeuten. Entsprechende Ansiedlungen hätten in jedem Fall negative Auswirkungen auf das Zentrum von Lohberg, von denen allerdings nicht alle Anbieter betroffen wären. Es empfiehlt sich daher, hier sorgfältige Prüfungen vorzunehmen.	B
Markthalle	Der Bau und Betrieb einer Markthalle ist als wenig realistisch und betriebswirtschaftlich u.U. nicht tragfähig anzusehen.	C
Gesundheitshaus	Die Erweiterung des Gesundheitshauses würde eine – schnell realisierbare – Ankernutzung auf das Gelände bringen und den ggf. noch ausbaufähigen Gesundheitssektor repräsentieren.	A

Entwicklungsbausteine „Wohnen“ sowie „Wohnen und Arbeiten“		
Wohnnutzungen	Der Standort eignet sich aufgrund des kulturhistorischen Erbes sowie der Freiraumqualitäten in besonderer Weise für Wohnnutzungen, dabei sollte ein Schwerpunkt im Bereich alternativer + spezieller Wohnformen gelegt werden.	A
Neue Kombinationen von Wohnen und Arbeiten	In der unmittelbaren Kombination von Wohnen und Arbeitsmöglichkeiten sind – vorbehaltlich detaillierter Bedarfsermittlungen – Entwicklungschancen zu sehen (Zielgruppe: Freiberufler, Telearbeiter etc.).	A

Entwicklungsbausteine „Freizeit / Tourismus“		
Radfahren, Wandern, Reiten (Haldennutzung)	Aufgrund der im Umfeld bereits bestehenden Infrastruktur mit gut frequentierten Angeboten bestehen vielfältige Möglichkeiten, im Bereich der Zeche sowie insbesondere der Halden einen systematischen Ausbau vorzunehmen und die Attraktivität für Naherholungssuchende und Freizeitsportler zu erhöhen.	A
Moutainbike	Auch hier wäre z.B. durch Downhill-Strecken eine gezielte Erweiterung des bereits attraktiven Angebotes in der Region realisierbar.	A
Sommerrodelbahn	Die generellen Standortvoraussetzungen sowie die Wettbewerbssituation für eine Sommerrodelbahn im Haldenbereich sind als günstig einzuschätzen. Da eine solche Bahn aber nicht als isoliertes Angebot zu realisieren sein dürfte und weiter gehende Prüfungen zur Realisierbarkeit erforderlich sind, ist dieser Baustein zunächst nur der Kategorie B zuzuordnen.	B
Freizeitbad	Die Situation der Bäder in Dinslaken und Hünxe induziert in Verbindung mit den Chancen der „Geothermie“ eine Entwicklungschance, die in jedem Fall bei den weiteren Beratungen und Planungen berücksichtigt werden sollte	A
Industriekultur	Regional- und industriehistorisch bedeutsame Gebäude, wie sie auf dem Zechengelände existieren, können und sollen bewahrt werden („Identität“) und mit – auch touristisch bedeutsamen – Folgenutzungen versehen werden. Tatsächliche Chancen und potenzielle Wertigkeit der industriekulturellen Angebote hängen allerdings im starken Maße von der Gesamtentwicklung des Geländes ab. Es ist daher im Zuge der weiteren Planungen wiederholt zu prüfen und in die Überlegungen einzubeziehen, ob ein attraktives, industriekulturell bedeutsames Angebot geschaffen werden kann bzw. die Gebäudehülle im Einzelfall touristisch orientierten Nutzungen Raum geben kann.	A

<p>Mitmach-/ Rollenspielpark – Kid-U-Tainment und Indoor-Natur-Erlebniswelt</p>	<p>Hier handelt es sich um prinzipiell interessante Ansätze (Nischen) aus dem Bereich touristischer Attraktionen, die bei Umsetzung allerdings eine Dominanz entwickeln würden und spezifische Anforderungen im Bereich der Erschließung und des ruhenden Verkehrs bewirken. Da im Zuge der Workshop-Diskussion Zurückhaltung gegenüber derartigen intensiveren Freizeit-/Tourismuskonzeptionen geäußert wurde, ist (zunächst) eine nachrangige Berücksichtigung bei den weiteren Planungen angezeigt.</p>	<p>C</p>
---	--	----------

<p>Entwicklungsbausteine „Landschaft / Landwirtschaft“</p>		
<p>Urbane Landwirtschaft und Waldnutzung</p>	<p>Die Leitlinie Landschaftstransfer („Grenzen werden in Übergänge umgedeutet“) sowie der konkrete Baustein "Urbane Landwirtschaft / Wald auf Zeit“ trafen in der Diskussion auf eine grundsätzlich positive Resonanz. Am Standort Lohberg kann „Freiraum“ als Motor für die Nachnutzung und als städtebauliches Rückgrat fungieren.</p> <p>Dabei schließen sich eine qualitative Freiraumentwicklung („Wald auf Zeit“) und eine qualitative bauliche Entwicklung / gewerbliche Nutzung (Schaffung von Arbeitsplätzen) nicht aus. Hier ist im weiteren Verlauf eine Hauptaufgabe der Freiraumplanung zu sehen.</p>	<p>A</p>

<p>Entwicklungsbaustein „Feuerwache / Polizeistation“</p>		
<p>Verlegung / Neubau Feuerwache / Polizei</p>	<p>Dieser Entwicklungsbaustein wird aufgrund bereits angestoßener Überprüfungen und Planungen unmittelbar in die weiteren Planungsprozesse einbezogen.</p>	<p>A</p>

<p>Entwicklungsbaustein „Weiterbildung“</p>		
<p>Weiterbildungsstätte</p>	<p>Analog zur Feuerwache wird dieser Baustein aufgrund bereits angestoßener Überprüfungen und Planungen unmittelbar in die weiteren Planungsprozesse einbezogen.</p>	<p>A</p>

In der Gesamtschau ergibt sich somit folgendes Bild:

A	mit Priorität weiter zu verfolgender Entwicklungsbaustein
	Gewerbestandort für Handwerk und (Klein-)Gewerbe
	Forschungs- und Transferstandort
	Gesundheitshaus
	Wohnnutzungen
	Neue Kombinationen von Wohnen und Arbeiten
	Radfahren, Wandern, Reiten (Haldennutzung)
	Mountainbike
	Freizeitbad
	Industriekultur
	Urbane Landwirtschaft und Waldnutzung
	Feuerwache / Polizei
	Weiterbildungsstätte

B	in Abhängigkeit von der Realisierbarkeit und Kombinierbarkeit von/mit Bausteinen der Kategorie A sowie der Verträglichkeit mit der Situation im Stadtteil weiter zu verfolgen
	Gründungszentrum
	Einzelhandelsnutzungen
	Sommerrodelbahn

C	nachrangiger Baustein; vorerst nicht weiter zu verfolgen
	Markthalle
	Mitmach-/ Rollenspielpark Kid-U-Tainment
	Indoor-Natur-Erlebniswelt

8 Handlungsbedarf

Mit Blick auf die zielgerichtete, zeitnahe Fortführung des Planungsprozesses werden im Folgenden einige grundlegende Anforderungen sowie in einigen Fragen gegebener Vertiefungsbedarf zusammengestellt.

1. Vertiefung des Informationstands zu vorhandenen Restriktionen

Unmittelbar erforderlich für eine Fortführung der Planung von Nachnutzungen auf dem Zechengelände ist die zeitnahe Erstellung folgender **Fachplanungen / Gutachten**:

- techn. + maßliche Bestandsaufnahme; hierzu Berücksichtigung bereits vorgenommener Untersuchungen (Büro Knoke)
- historische Recherche sowie ggf. weitergehende Altlastenuntersuchungen
- Bodengutachten, Kampfmittelrecherche (KRD).

2. Vertiefende Ausformung des Nutzungsmischungskonzeptes

Die Historie des Stadtteils und sein bestehender Charakter bedingen **kleinteilig strukturierte Erweiterungen**. Die denkmalgeschützten Betriebsgebäude sind ein Bestandsfaktor, der das Gelände schon in unterschiedlich zu wertende Bereiche gliedert hat. Eine monotone Nutzung könnte nicht die Funktion einer Stadteilerweiterung unter dem Aspekt der Weiterentwicklung von gewachsenen Strukturen erreichen.

Die potenziellen Entwicklungsbausteine konnten (erwartungsgemäß) im Zuge der Workshop-Diskussion nur grob nach Prioritäten differenziert werden. Es ist nunmehr die Aufgabe weiterer Recherchen, Analysen und Planungen, die für den Standort, das Umfeld und die Region ideale Nutzungsmischung in ein abgestimmtes **räumliches Leitbild** zu integrieren. Hierzu sind zu einzelnen Nutzungen **Potenzialstudien** sowie parallel u.U.

bereits schon weitere Schritte erforderlich, um Chancen nicht zu verpassen:

Gewerbe:

- Fortführung der Potenzial- und Realisierbarkeitsanalysen zur Nutzung der Geothermie; ggf. unmittelbarer Handlungsbedarf im Zuge des Rückbaus / Abschlußbetriebsplanverfahrens
- Durchführung einer Potenzialanalyse für den Bereich "Neue Materialien"; Interesse und Bedarf der regionalen Wirtschaft

Handel / Dienstleistungen

- Ausgehend vom OVG-Urteil zum Centro sind Überlegungen zum regional orientierten Einzelhandel anzustellen
- Konzeptionelle Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Ansiedlung von Einzelhandel auf das Zentrum Lohberg und möglichen Kompensationsmaßnahmen
- Das Dienstleistungsangebot auf den Erweiterungsflächen des Bergweggeländes darf nicht in Konkurrenz zu den bestehenden Planungen für gewerbliche Nutzungen und kulturelle Einrichtungen im Ledigenheim treten. Hier ist zu prüfen, welche Dienstleistungen in diesem Sinne als „unschädlich“ anzusehen sind
- Fortführung der Realisierbarkeitsanalysen zum „Gesundheitshaus“ (Lohnhalle)

Wohnen / Wohnen und Arbeiten

- Explorative Gespräche mit MGG und regionalen Bauträgern zur Einschätzung der Umsetzbarkeit "Wohnen und Arbeiten" (Realisierbarkeit / Vermarktbarkeit)

Freizeit / Tourismus

- Im Bereich Reiten wird Entwicklungspotenzial (in Anknüpfung an das Rotbachtal) gesehen; hier gilt es in der nächsten Phase zu klären,

welche konkreten Angebote vorrangig zu verfolgen sind: Unterkünfte, Rastmöglichkeiten etc.

- Fortführung der Überlegungen zu einem interkommunalen Freizeitbad (mit Geothermienutzung)
- Vertiefende Prüfung der Entwicklungschancen (Eignung der Gebäude, Konzeptentwicklung; Marktpotenzial) im Bereich Industriekultur
- Bezüglich einer denkbaren Nutzung der Bahntrasse werden kurzfristig definitive Aussagen über die zukünftigen Betriebserfordernisse der DSK benötigt
- Weiter gehend zu klären ist ebenfalls die Marktsituation im Bereich Übernachtungsmöglichkeiten: Bed & Breakfast; ggf. auch Wellness-Hotel.

Feuerwache / Polizei und

- Fortführung der Realisierbarkeitsanalysen

Weiterbildungszentrum

- Fortführung der Realisierbarkeitsanalysen

3. Aufstehende Gebäude / Denkmalschutz

Die **Umnutzung der Bestandsgebäude** ist denkbar, technische und maßliche Bestandsaufnahmen sind jedoch für alle Bauwerke noch erforderlich.

Im Hinblick auf eine Verhinderung von Verfall und Vandalismus könnte es von Vorteil sein, temporäre Nutzungen in den Bestandsgebäuden unterzubringen. Die Gebäude sind hierzu möglichst frühzeitig auf ihre Tauglichkeit zu überprüfen.

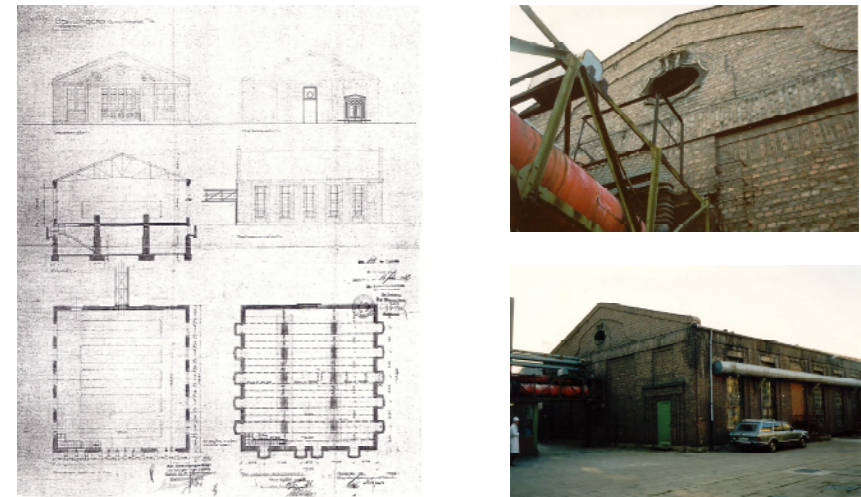


Abb. 35: Beispiel Heizstation, Bestandsplan und Fotografie
Eigene Darstellung nach DSK

4. Halden

Die **Nutzung der Haldenlandschaft** für Freizeitangebote verbindet die bestehenden Freiraumareale um Lohberg mit den überregional genutzten Angeboten im Nordosten Dinslakens und Hünxes (Reit- und Radwege).

So wären die Halden Ausgangspunkt für Freizeitachsen, welche in drei verschiedene Richtungen interkommunal ‚ausstrahlen‘. Nach Süden führen Radwegeverbindungen in Richtung Emscher (über die Gleisanlagen des Bergwerks), nach Nordosten orientieren sich die Reitwege und nach Westen werden Verbindungen in Richtung Naherholungsgebiet ‚Tenderingseen‘ geschaffen.

Mit Blick auf dieses Entwicklungspotenzial ist eine fortlaufende Abstimmung mit der DSK über Erfordernisse/Ansprüche der möglichen Nutzungen – insbesondere bezüglich der weiteren Haldenschüttung – angeraten.

5. Freiraum / Landschaftstransfer

Im Hinblick auf die angestrebte Form der Freiraumentwicklung ist zu prüfen, welche rechtlichen Rahmenbedingungen insbesondere für die temporäre Freiraumnutzung (Wald auf Zeit) zu berücksichtigen sind.

Eine weitere Priorität wird im Erhalt bzw. Ausbau der **Grünzugverbindung** gesehen. Der Freiraum der Freizeitanlage Lohberg – Teil des regionalen Grünzuges 6 – im Südwesten sollte langfristig bis zum ‚kleinen Lohberg‘ (östlich der Hünxer Str. und westlich der Gärtnerstr.) als Grünachse erweitert werden. Die Verlegung des Schrotthandels ‚Droste‘ ist mittelfristig anzustreben, um die Freiraumachse im Süden Lohbergs an die Ausläufer des Staatsforstes Wesel anschließen zu lassen. Diese Verknüpfung ist ein zentrales Freiraumvernetzungsziel. Der derzeitige Feuerwachen-Standort (Wettbewerbsentwurf) steht diesen Entwicklungen bislang entgegen.

6. Verkehr

Zu diesem Themenkomplex sind weiter gehende Überlegungen zur künftigen Verkehrsführung / Anbindung an die BAB erforderlich; zunächst allerdings nur vorbereitend, da in starkem Maße abhängig von der weiteren Ausgestaltung des Nutzungskonzeptes (vgl. auch Anhang 6.2)

ARGE

Dr. Mark, Dr. Schewe & Partner (MSP) GmbH
BGS Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung
PASD Feldmeier · Wrede | Architekten BDA · Stadtplaner SRL
Davids Terfrüchte + Partner | Landschaftsarchitekten BDLA

Juli 2005

7. Binnenmarketing

Ein Projekt wie die Standortentwicklung Lohberg bedarf eines intensiven Binnenmarketings. Wichtig wird in diesem Zusammenhang die Suche nach Initial- bzw. Ankerprojekten, die sich in ein Gesamtkonzept einfügen und bereits sehr früh "Bilder in den Köpfen" entstehen lassen. Bestehende Barrieren und falsche Erwartungen / Befürchtungen müssen schnellst möglich überwunden werden.

Weiterhin erforderlich sind Imagekampagnen zur Vorbereitung der Umsetzbarkeit höherwertigen Wohnens an einem Standort mit aktuell schlechtem Image.

Die nächsten formellen **Schritte auf dem Weg zur Konkretisierung** und Vertiefung sind:

1. Vorstellung der Ergebnisse der vorliegenden Studie im Planungs-, Umweltschutz- und Grünflächenausschuss („PUGA“) der Stadt Dinslaken am 5.9.2005
2. eine Planungswerkstatt (Jahresende 2005) sowie
3. ein Schülerwettbewerb (ebenfalls Jahresende 2005).