



# Wirtschaftsstandort Ahlen 2020

## Standort Ahlen

Schnittstelle zwischen Münsterland und Ruhrgebiet, Metallverarbeitung und Maschinenbau

Ein starker Mittelstand, Traditionsunternehmen und viele Weltmarktführer zeichnen den Wirtschaftsstandort aus. Als wichtigster Wirtschaftsstandort im Kreis Warendorf, bietet Ahlen einen optimalen Anschluss an den überregionalen Verkehr. Die Bundesstraße B58 durchschneidet das Stadtgebiet in Ost-West Richtung. Die Autobahnen A1 und A2 befinden sich in 20 bzw. 10 Kilometer Entfernung vom Stadtkern. Am Ahlemer Bahnhof halten Regionalverkehrszüge der Deutschen Bahn. Der Fernverkehrsknoten Hamm ist in 10 Minuten per Bahn erreichbar. Ahlen ist ebenfalls an die Flughäfen Dortmund, Münster/Osnabrück und Paderborn/Lippstadt ideal angebunden. Die internationalen Flughäfen Düsseldorf und Köln/Bonn erreichen Sie von Ahlen mit der Bahn ohne Umsteigen zu müssen.

## Daten und Fakten

52.530 Einwohner                      15.575 Beschäftigte

Grundsteuer B: 564 %                Gewerbesteuer: 445 %

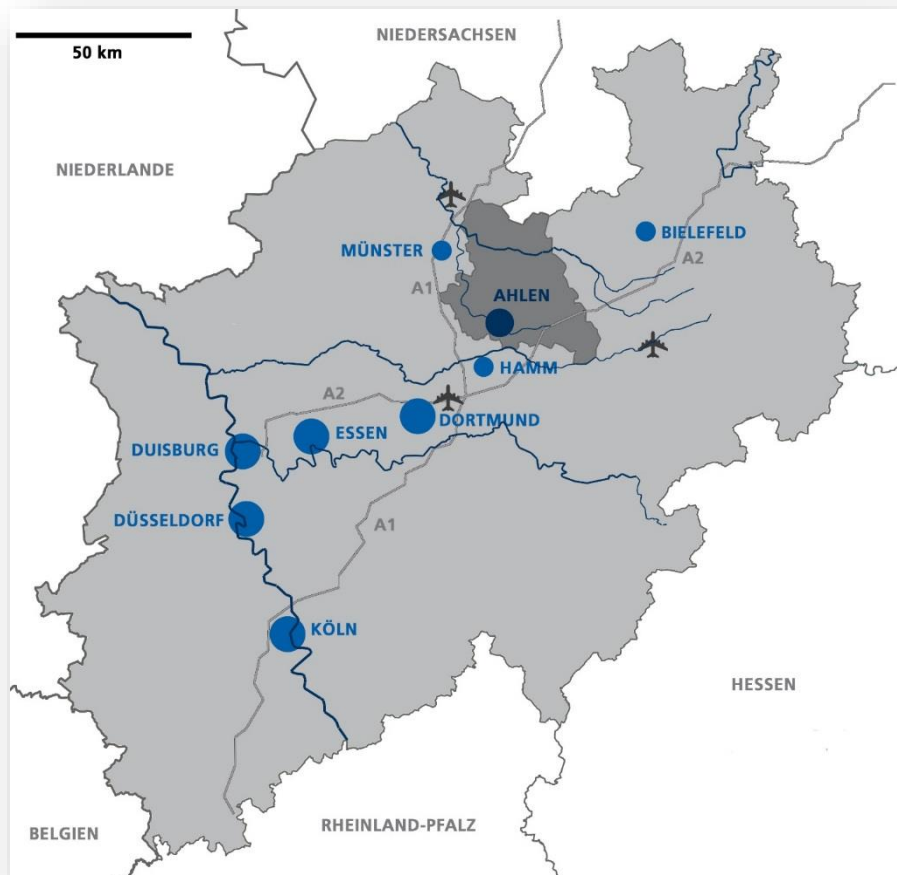
Gfk-Kaufkraftkennziffer: 94,8 je Einwohner (Gfk)

Gfk-Einzelhandelszentralität: 105 (Gfk)

Immobilienrichtwerte:

4-5 €/qm Büroflächen – 2-3 €/qm Produktion – 1-1,50€/qm Lagerfläche

## Lage in NRW



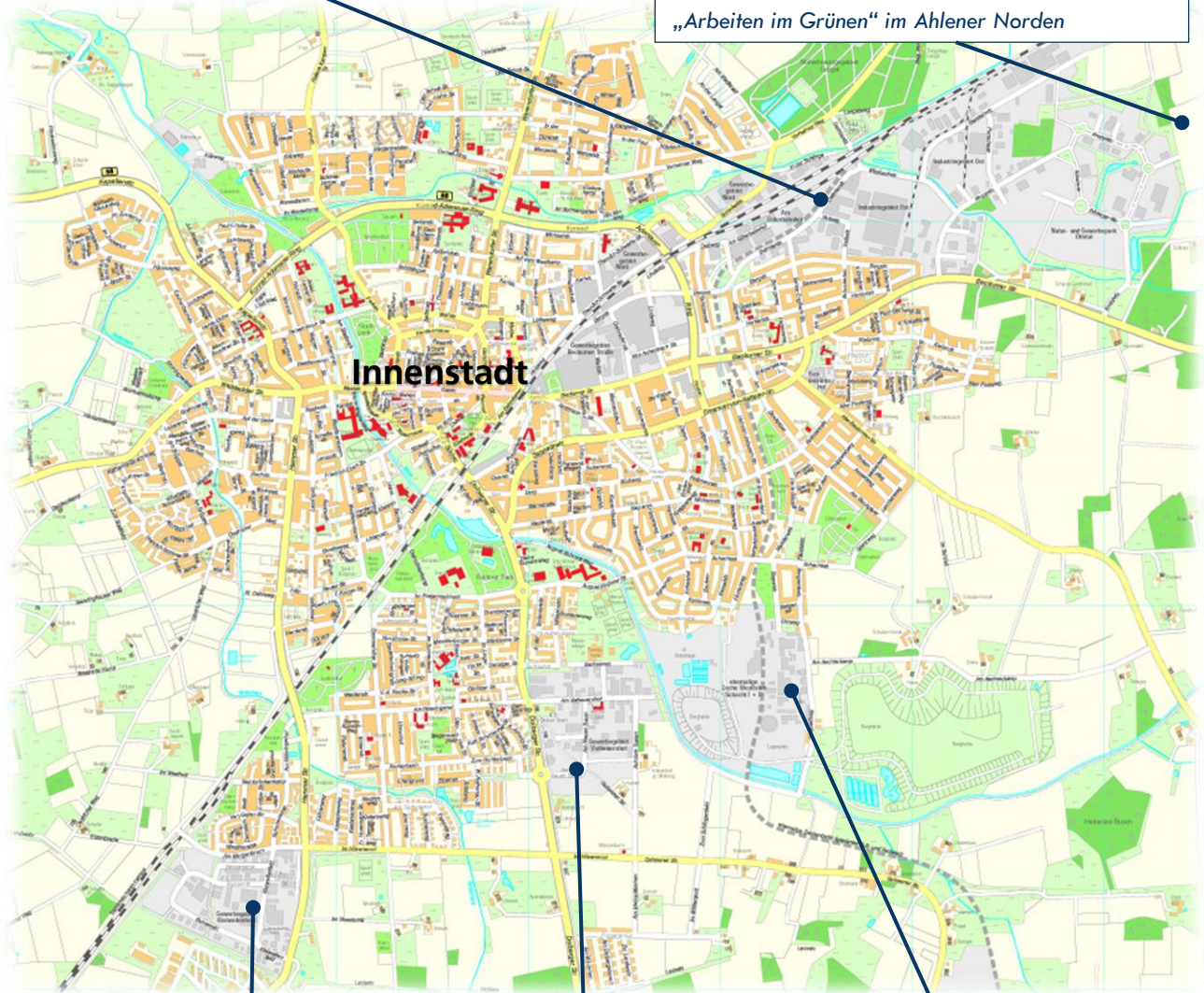
# Die Ahlener Gewerbegebiete

## Industriegebiet Ost

Innerhalb von Ahlens größter Industriefläche sind 70 Betriebe beheimatet



„Arbeiten im Grünen“ im Ahlener Norden



## Kleiwellenfeld

„Hier finden Klein- und Kleinstbetriebe ein Zuhause“. Ideal fürs Handwerk!

## Zeche Westfalen

Ob in historischen Zechengebäuden oder im Neubau. Hier atmet man Industriekultur.

## Vatheuershof

Automeile und Heimat von Betrieben aus der Kunststoffverarbeitung

## Erweiterung Natur- und Gewerbepark Olfetal

**Arbeiten im Park!** Das rd. 24,3 ha umfassende Gebiet, welches derzeit in Gänze landwirtschaftlich genutzt wird, soll planungsrechtlich zur Erweiterung der westlich angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen vorbereitet werden.

In dem in den 1990-er Jahren entwickeltem Gewerbegebiet "Natur- und Gewerbepark Olfetal" sind die städtischen Grundstücke nahezu alle veräußert, sodass nunmehr die Erweiterung Richtung Osten erfolgen soll, um der weiteren Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in diesem Bereich gerecht zu werden. Hierzu erwarb die Stadt im Jahr 2017 die für dieses Gebiet erforderlichen Flächen.

Das Plangebiet soll nördlich des Harntheisbachs an den bestehenden Natur- und Gewerbepark Olfetal über den östlichen Abschnitt der Kruppstraße angebunden werden. Eine im zukünftigen Gewerbe- und Industriegebiet geplante Ringschließung soll flexible Grundstücksgrößen ermöglichen, um die Unternehmen bedarfsgerecht bedienen zu können. Straßen NRW wird insofern in die Planung eingebunden, als für die mögliche Trasse der B 58n, deren grober Verlauf bislang lediglich als Hinweis im Flächennutzungsplan dargestellt wird, östlich des Plangebietes ein Korridor freizuhalten ist. Berücksichtigt wird, im Falle der späteren Umsetzung dieser Umgehung, ein Anschluss des Gewerbe- und Industriegebietes, welches eine optimale Anbindung an die Beckumer Straße bedeuten würde.



Das leicht nach Süden geneigte Plangebiet erhält ein Niederschlagsentwässerungssystem, welches Richtung Süden in den Harntheisbach entwässert.

Zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Ahlen stellt diese Fläche ein bedeutendes Potenzial dar, für welches nunmehr zur Ansiedlung weiterer Produktionsbetriebe das erforderliche Planungsrecht geschaffen wird.

### Eckdaten Erweiterungsfläche

Gesamtfläche: 243.150 m<sup>2</sup>

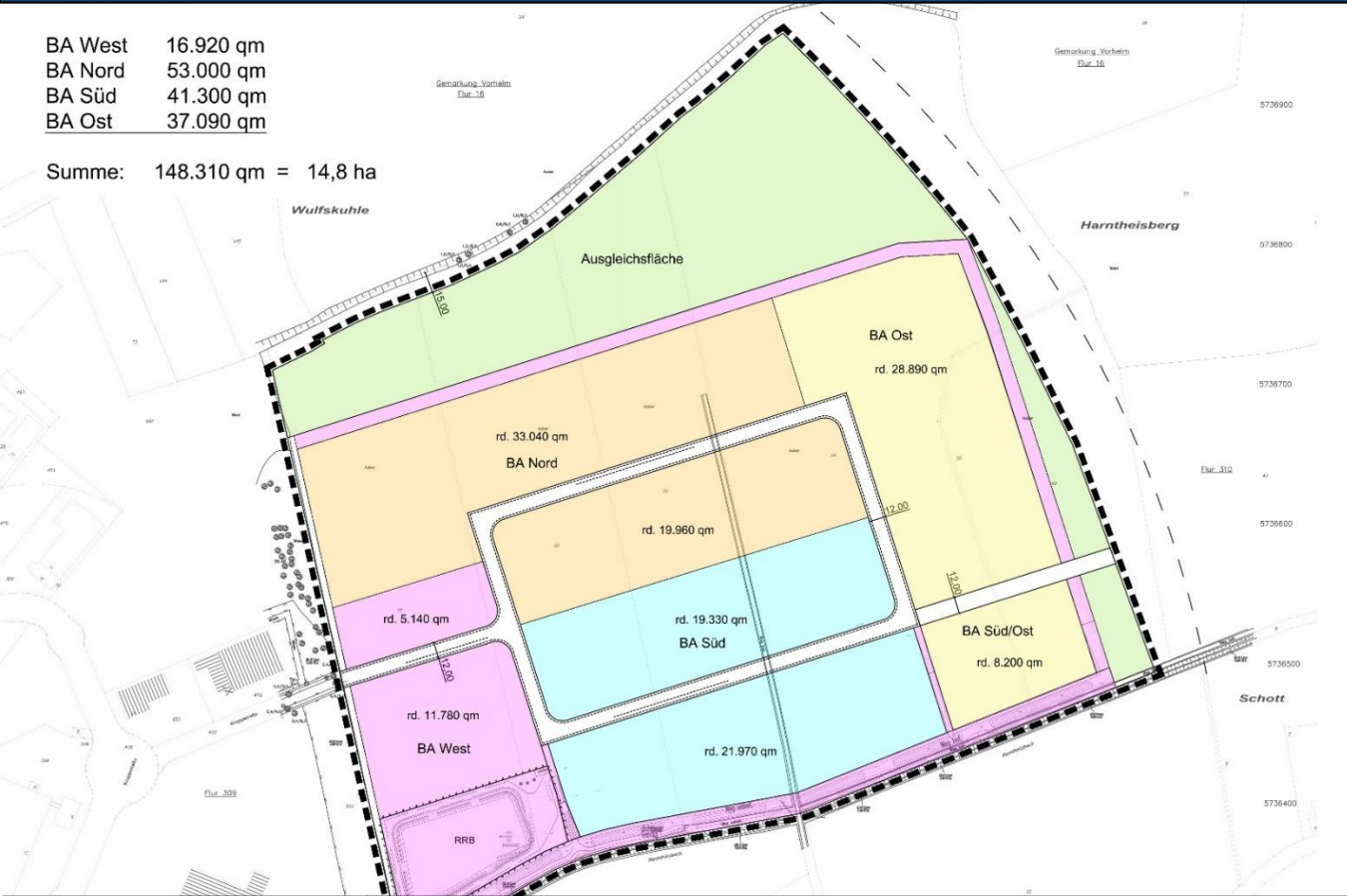
**Netto Gewerbe/ Industriefläche: 148.310 m<sup>2</sup>**

**Bodenpreis: 79,00 €/qm (inkl. Kanalanschlussgebühr)**

# Entwurf des Erschließungsplans Natur- und Gewerbepark Olfetal

BA West 16.920 qm  
 BA Nord 53.000 qm  
 BA Süd 41.300 qm  
 BA Ost 37.090 qm

Summe: 148.310 qm = 14,8 ha



Bebauungsplan Nr. 44.2  
 "Erw. Natur- und Gewerbepark Olfetal"  
 Aufteilung Bauschnitte (BA)  
 M. 1:ohne / (A3)  
 Ahlen, im Februar 2019 Kr

# Entwurf des Bebauungsplans Erweiterung Natur- und Gewerbepark Olfetal



**+** Erweiterung  
**NATUR- UND  
 GWERBEPARK  
 OLFETAL AHDEN**

## Industriegebiet Ost

**Das Industriegebiet Ost als größte Industriefläche in Ahlen** befindet sich im Nordosten des Siedlungsbereichs und umfasst eine gewerbliche Nutzfläche von ca. 92 ha. Im Norden grenzt das Gebiet an die Bundesbahnstrecke, im Süden an die Berg- und Beckumer Straße (B 58) und im Westen an die Selma-Englisch-Straße.

Bedingt durch die planungsrechtlichen Ausweisungen, können auch in bestimmten Umfang emittierende Betriebe angesiedelt werden.

Im IG Ost sind derzeit etwa 70 Betriebe ansässig. Im Eingangsbereich der Beckumer Straße befinden sich neben einem Polstermöbel- und Heimtextilienfachmarkt, ein Autohaus, ein großes Metallrecyclingunternehmen und der international tätige Großbetrieb Reflex-Winkelmann.

### Gewerbegebietsfakten

Größe: 92 Hektar; GE und GI Ausweisung

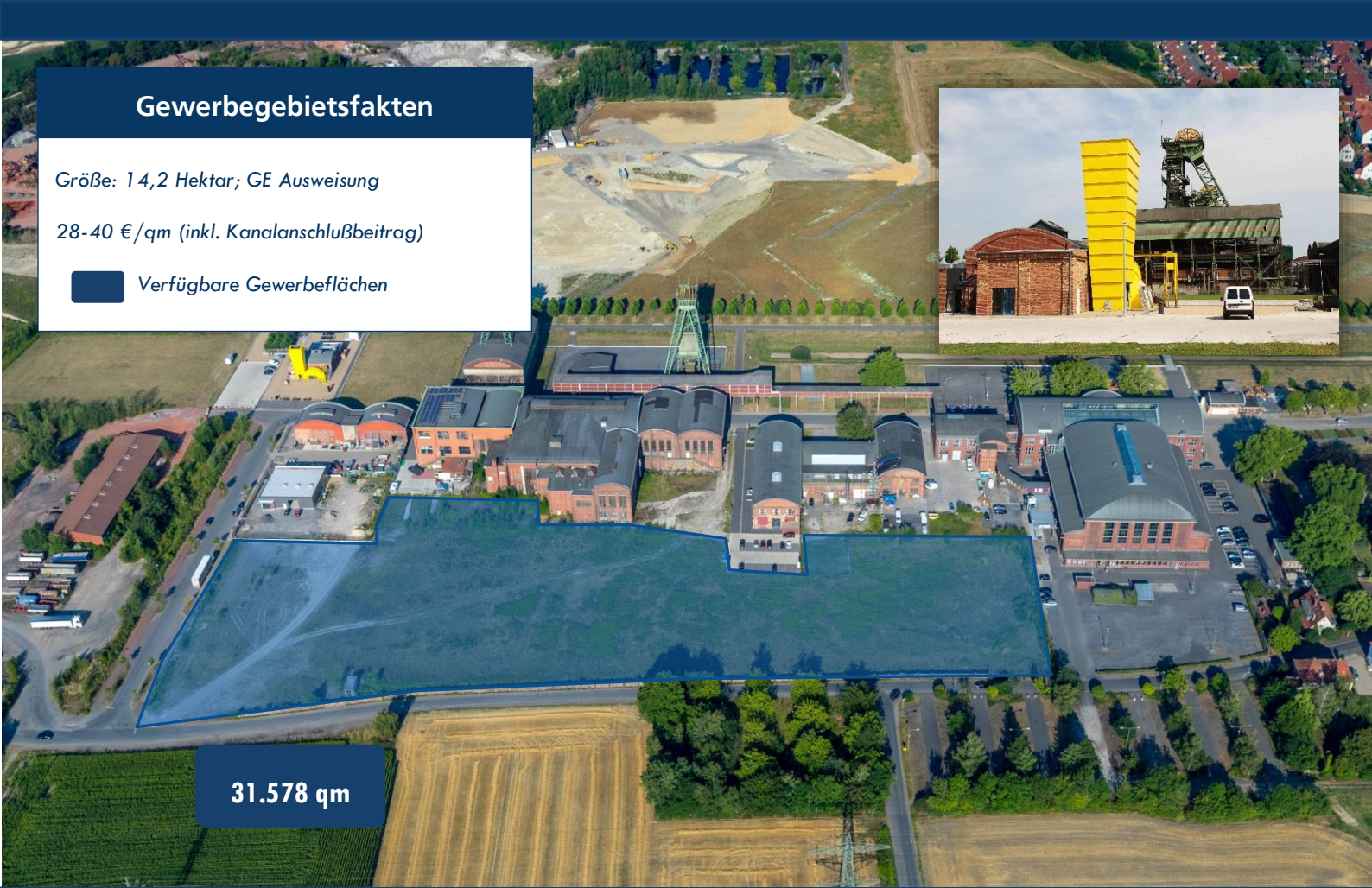


# Zeche Westfalen

**Das Neue entsteht immer an besonderen Orten!** Seit der Zechenschließung im Jahr 2000, wurden neue Konzepte für das ehemalige Zechengelände erarbeitet und realisiert.

Auf einer Gesamtfläche von 14,2 ha ist inzwischen mit einem hohen Einsatz von Fördermitteln des Landes und der Europäischen Union ein städtebaulich attraktives Gewerbegebiet entstanden mit einer vollständig neuen Erschließungs- und Grünflächenstruktur. Die Erhaltung der industriehistorischen Prägung der Zechenanlage mit den beiden Fördertürmen, führt zu einem unverwechselbaren Standort mit hohem Identifikationswert.

In den vergangenen Jahren hat sich der Standort als Event- und Kreativstandort etabliert. Der siedlungsintegrierte Standort ist besonders für Betriebe von Bedeutung, die eine hohe städtebauliche Qualität einem konventionellen Standort „auf der grünen Wiese“ vorziehen.



**Gewerbegebietsfakten**

Größe: 14,2 Hektar; GE Ausweisung

28-40 €/qm (inkl. Kanalanschlußbeitrag)

 **Verfügbare Gewerbeflächen**

**31.578 qm**

## Vatheuershof und Vatheuershof Südost

Die Gewerbegebiete Vatheuershof und Vatheuershof Südost, liegen rund um den historischen Ahlener Wasserturm. Beide Gebiete befinden sich im Süden der Stadt, an der Zubringerstraße zur Bundesautobahn A 2. Das Gewerbegebiet Vatheuershof verfügt über eine Bruttogewerbefläche von 35,5 ha. Das Gewerbegebiet ist zu 95 % besiedelt.

Das Gewerbegebiet Vatheuershof Südost verfügt über eine gewerbliche Baufläche von 157.000 qm.

Im Gewerbegebiet Vatheuershof können an der Westseite nichtstörende und an der Ostseite auch emittierende Betriebe angesiedelt werden. Die als Kreisverkehr ausgebaute zweite Gebietsein- und -ausfahrt an der Dolberger Straße, dient zur verkehrlichen Entlastung und soll später auch die Gebietserweiterungen erschließen. Wegen seiner Lage im Einfahrtsbereich der Stadt Ahlen an einer der wichtigsten Verbindungsstraßen zur Autobahn A2, ist das Gewerbegebiet für verkehrsintensive Betriebe besonders attraktiv.

Im Gewerbegebiet Vatheuershof befinden sich u.a. Betriebe aus den Bereichen Kunststoffverarbeitung, Baubedarf, Filtertechnik und ein Busunternehmen. Das geplante Ziel zur Schaffung einer attraktiven Automeile entlang der Dolberger Straße ist weitgehend erfüllt. Hier präsentieren sich fünf Autohandelsbetriebe den Kunden.

### Gewerbegebietsfakten

Größe: 35,5 ha und 15,7 ha (Erweiterungsfläche Südost); GE und GI Ausweisung

 Erweiterungsflächen



ca. 15.000 qm Erweiterung  
(Voraussichtlich ab 2020)



# Kleiwellenfeld

**Das ideale Ansiedlungsumfeld für Handwerksunternehmen!** Aber auch andere Klein- und Kleinstbetriebe sind im Gewerbegebiet Kleiwellenfeld im Ahlener Südwesten willkommen. Daneben sind großflächige Handelsbetriebe hier beheimatet. Das Gewerbegebiet wird begrenzt von der Bahnstrecke Ruhrgebiet-Berlin und der Westfalenkaserne. Die Bundesautobahn A2 (Auffahrt Hamm-Uentrop) ist in circa 9 Kilometern zu erreichen.

Im Gebiet stehen ebenfalls attraktive Gewerbehallen sowohl zur Anmietung als auch zum Kauf zur Verfügung. Veräußert werden können noch insgesamt 12.500 qm an kommunaler Gewerbefläche. Dabei orientieren sich die Grundstückszuschnitte an den Flächenansprüchen kleinerer Betriebe ab 1.330 qm.



## Gewerbegebietsfakten

Größe: 44 ha; GE Ausweisung

■ verfügbare Gewerbeflächen

ca. 12.500 qm

# Flächen für Klein- und Kleinstbetriebe



Grundstück No.	Größe des Grundstücks	Verfügbarkeit	Preis pro qm
1	1.630 qm	verfügbar	41 €/qm inkl. Erschließungs- und Kanalschlusskosten
2	2.260 qm	verfügbar	41 €/qm inkl. Erschließungs- und Kanalschlusskosten
3	2.090 qm	verfügbar	41 €/qm inkl. Erschließungs- und Kanalschlusskosten
4	2.060 qm	verfügbar	41 €/qm inkl. Erschließungs- und Kanalschlusskosten
5	1.620 qm	verfügbar	41 €/qm inkl. Erschließungs- und Kanalschlusskosten
6	1.330 qm	verfügbar	41 €/qm inkl. Erschließungs- und Kanalschlusskosten

## Bestandsimmobilien

**Sie sind auf der Suche nach einer Bestandsimmobilie? Ob Büro, Halle oder Mietgrundstück...der Immobilienpool der WFG bietet ein breites Angebot an ständig wechselnden Bestandsimmobilien.**

Schauen Sie sich doch einfach einmal in unserem Gewerbeimmobilienpool um. Diesen finden Sie unter:

<http://www.wfg-ahlen.de/immobilienpool/>

**Oder sprechen Sie uns einfach an!** Dabei erfolgt grundsätzlich eine gezielte Standortberatung, die ebenso planungs- und baurechtliche Fragen einbezieht. Alle Standortfragen werden schließlich gemeinsam mit den zuständigen Fachabteilungen der Stadtverwaltung bzw. externer Fachbehörden vor einer Ansiedlung abgeklärt.



### **WFG Wirtschaftsförderungsgesellschaft Ahlen mbH**

Jörg Hakenesch, Geschäftsführer

Thorben Welte, Wirtschaftsförderer

Beckumer Str. 34

59229 Ahlen

Tel.: 02382/964-300

Fax: 02382/964-310

E-Mail:

[wirtschaftsfoerderung@stadt.ahlen.de](mailto:wirtschaftsfoerderung@stadt.ahlen.de)

Internet: [www.wfg-ahlen.de](http://www.wfg-ahlen.de)



*Wir übernehmen keine Haftung/Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Dokument aufgeführten Angaben.*