Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



Gewerbeflächenkonzept für den Rhein-Erft-Kreis

Chartgutachten

Stand März 2017

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Dipl.-Ing., M. Sc. Verena Heinz

Im Auftrag der
Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH

Resümee der Ergebnisse der Analysephase (2012)



- Die Gründe für die Flächenengpässe im Rhein-Erft-Kreis liegen u. a. in der ausgesetzten Bodenvorratspolitik und der mangelnden Veräußerungs-bereitschaft der Eigentümer. Viele Flächen können aufgrund betrieblicher Bindungen oder naturräumlicher Restriktionen nicht bzw. kurzfristig nicht an Standortnachfrager vermittelt werden.

- Darüber hinaus setzt sich das vorhandene Flächenpotenzial an gewerblichen Reserven aus einer Vielzahl an Klein- und Kleinstflächen zusammen.

- Engpässe bestehen daher insbesondere bei großen, zusammenhängenden, industriell nutzbaren Flächen – besonders problematisch ist dies in Bezug auf die wirtschaftlichen Kompetenzfelder des Rhein-Erft-Kreises.

- Innerhalb des Kreises bestehen Ungleichgewichte: Im Süden des Kreises sind Engpässe an großen, industriell nutzbaren Flächen besonders erkennbar.

Inhaltsverzeichnis Chartgutachten



- Anlass, Ziel und Funktion des Gewerbeflächenkonzepts
- Das wirtschaftliche Profil des Rhein-Erft-Kreises im Überblick
- Flächenreserven und Flächenbedarfe
- Potenzialflächenanalyse/Standortsuche
- Gesamtkonzept und Kooperationsmöglichkeiten





Anlass, Ziel und Funktion des Gewerbeflächenkonzepts

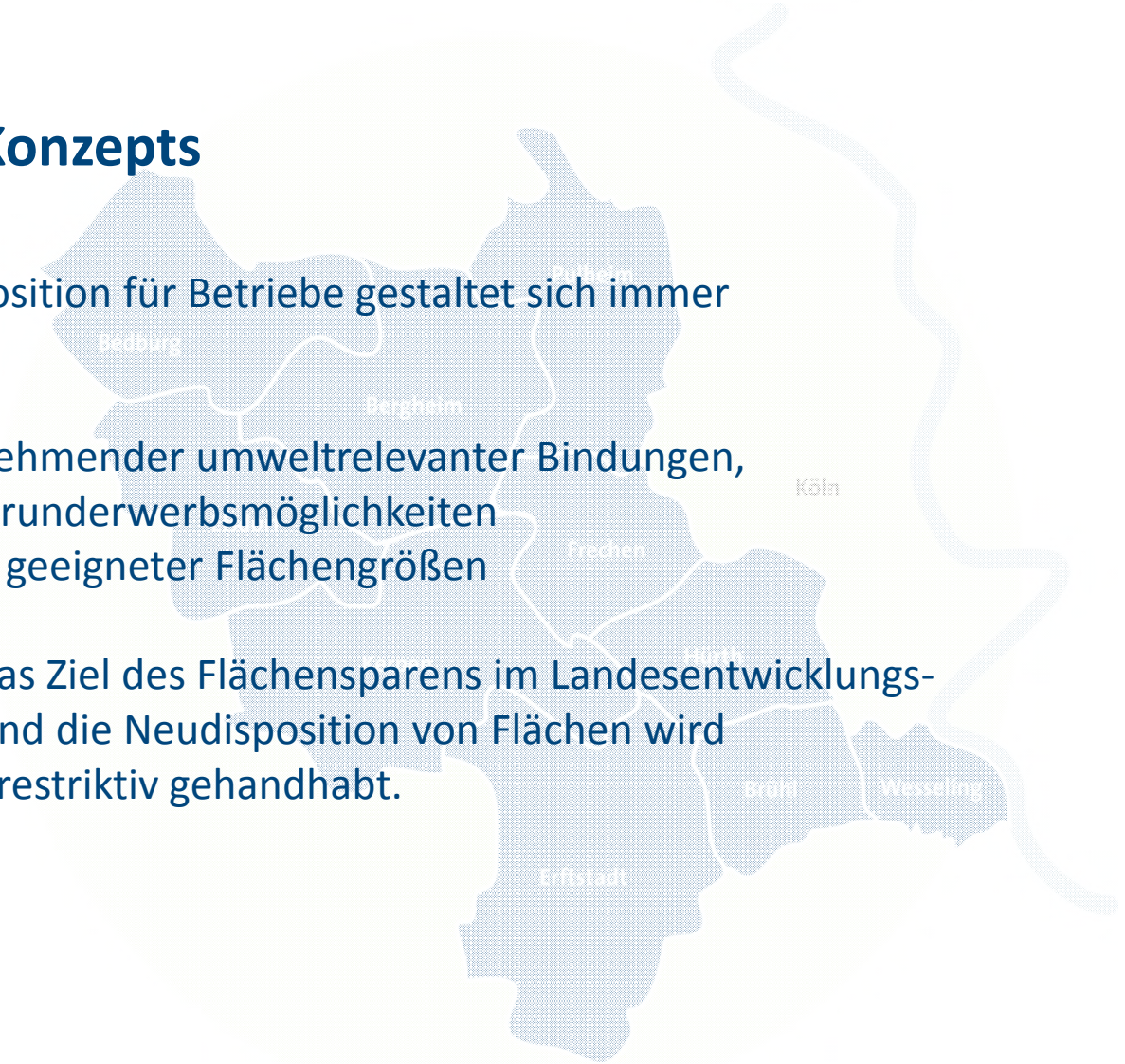
Anlass des Konzepts

Die Flächendisposition für Betriebe gestaltet sich immer problematischer

- aufgrund zunehmender umweltrelevanter Bindungen,
- schwieriger Grunderwerbsmöglichkeiten
- Identifikation geeigneter Flächengrößen

Gleichzeitig ist das Ziel des Flächensparens im Landesentwicklungsplan verankert und die Neudisposition von Flächen wird vergleichsweise restriktiv gehandhabt.



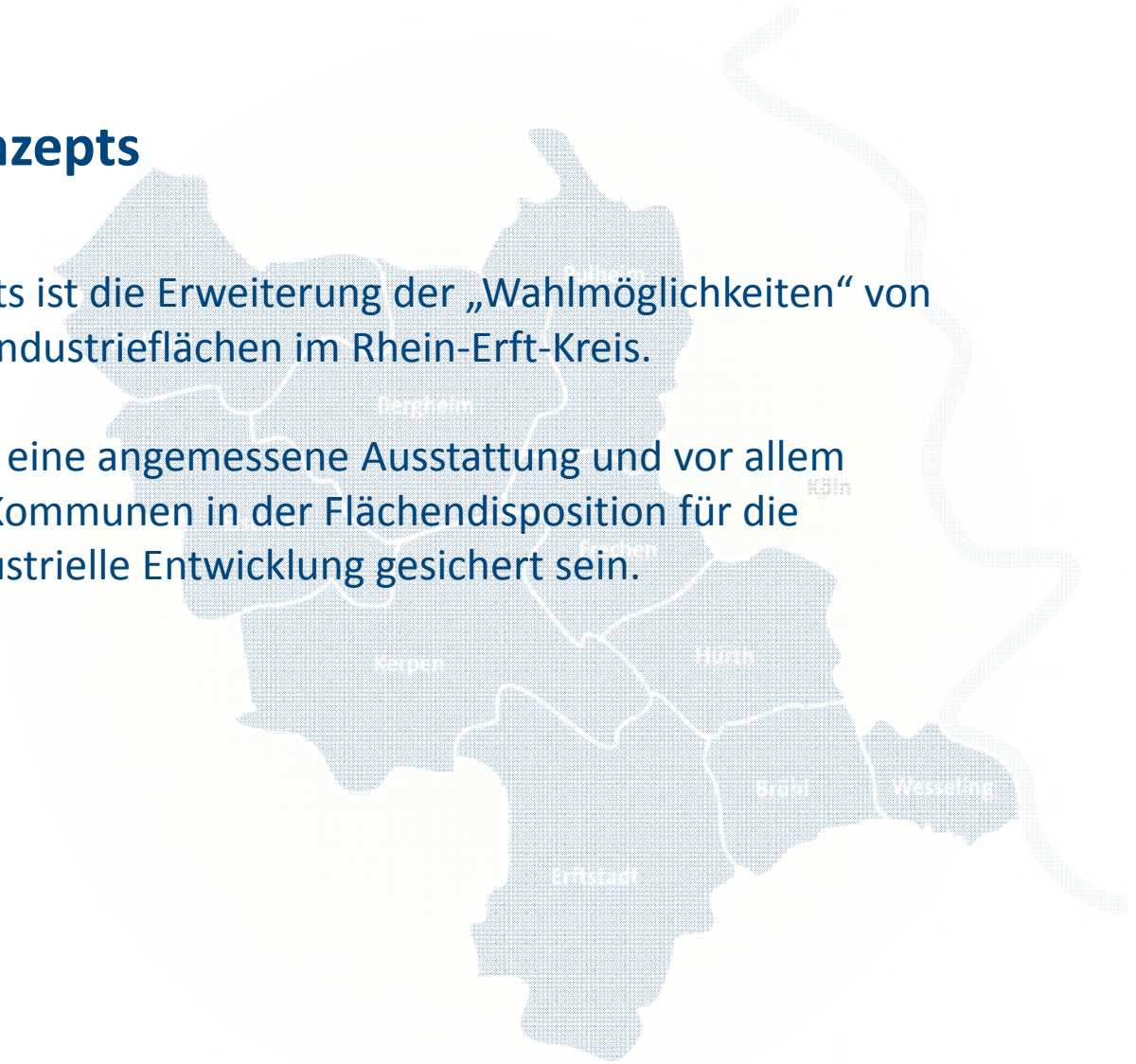


Ziel des Konzepts

Ziel des Konzepts ist die Erweiterung der „Wahlmöglichkeiten“ von Gewerbe- und Industrieflächen im Rhein-Erft-Kreis.

Im Ergebnis soll eine angemessene Ausstattung und vor allem Flexibilität der Kommunen in der Flächendisposition für die gewerblich-industrielle Entwicklung gesichert sein.





Funktion des Konzepts

Beabsichtigt ist, dass alle Städte des Rhein-Erft-Kreises das Industrie- und Gewerbeflächenkonzept in ihren politischen Gremien beschließen und so als Fachgutachten in die Neuaufstellung des Regionalplans im Themenfeld der Wirtschaftsflächen einbringen.

Angebot an die Kommunen: Flächen werden planerisch vorbereitet und ein ausreichender Planungs- und Entscheidungsspielraum ermöglicht. Die Planungshoheit und damit Umsetzung liegt bei den Kommunen.

Die Bezirksregierung begrüßt die Erstellung und Vereinbarung des Gewerbeflächenkonzeptes.





Das wirtschaftliche Profil des Rhein-Erft-Kreises im Überblick

Standortgunst des Rhein-Erft-Kreises

Seine Lage inmitten des Verflechtungsbereichs der Metropolregion Vlaamse Ruit (Belgien), Randstad (Niederlande) Aachen-Lüttich-Maastricht und Rhein-Ruhr und die damit verbundene optimale Erreichbarkeit für Abnehmer und Zulieferer belegt eine überdurchschnittliche Standortgunst.

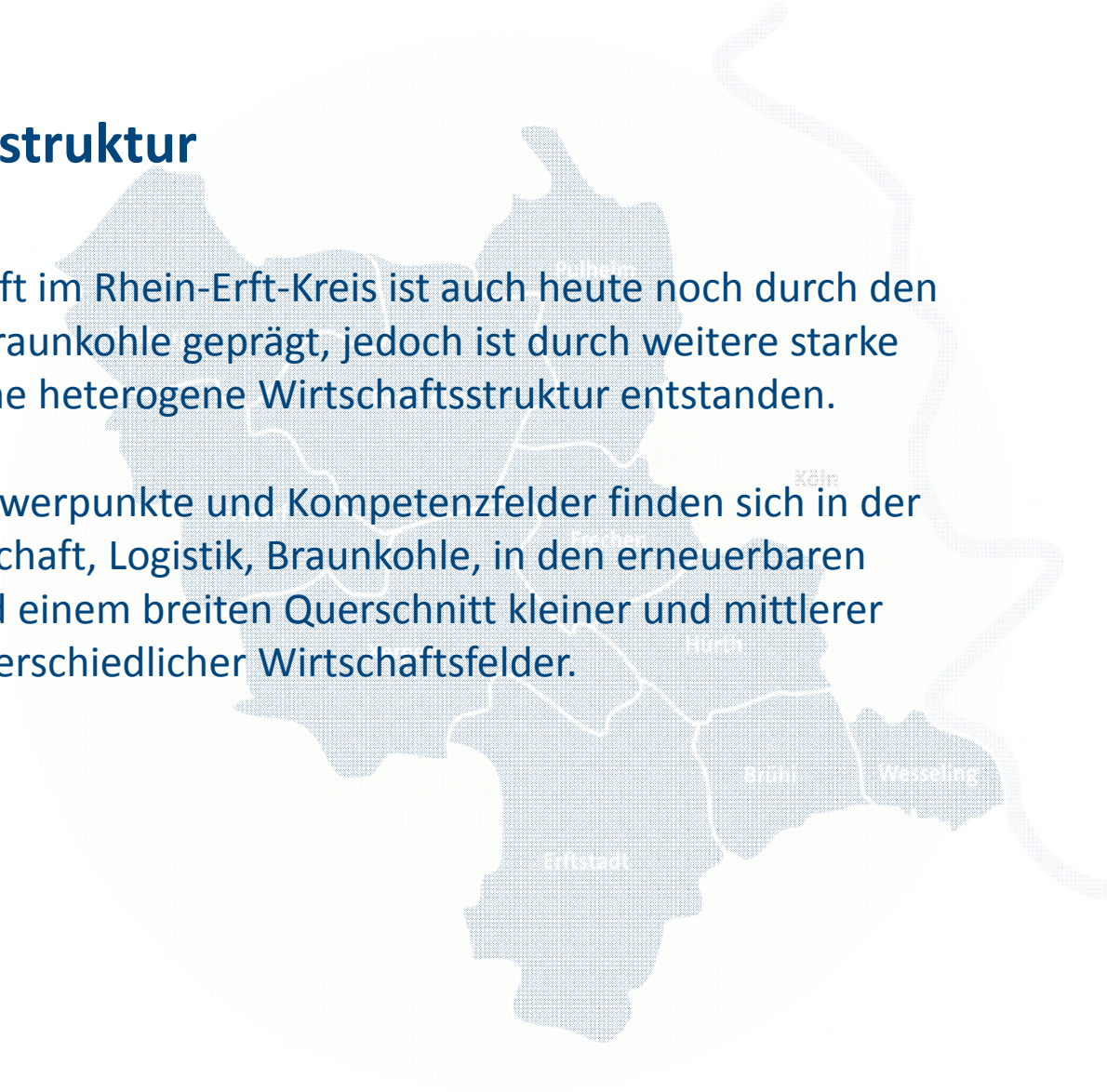


Wirtschaftsstruktur

- Die Wirtschaft im Rhein-Erft-Kreis ist auch heute noch durch den Abbau der Braunkohle geprägt, jedoch ist durch weitere starke Branchen eine heterogene Wirtschaftsstruktur entstanden.

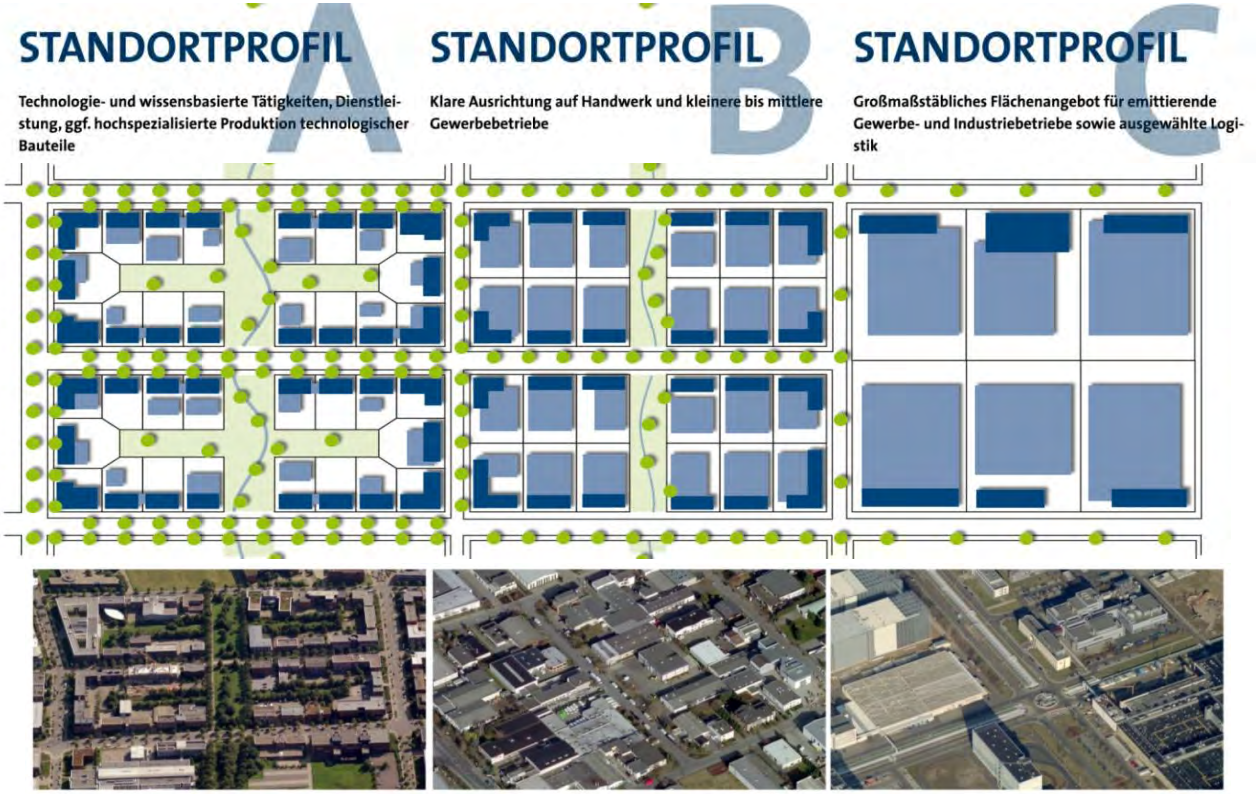
- Branchenschwerpunkte und Kompetenzfelder finden sich in der Chemiewirtschaft, Logistik, Braunkohle, in den erneuerbaren Energien und einem breiten Querschnitt kleiner und mittlerer Betriebe unterschiedlicher Wirtschaftsfelder.





Standortprofil

In der Regel wird von drei Standortprofilen ausgegangen

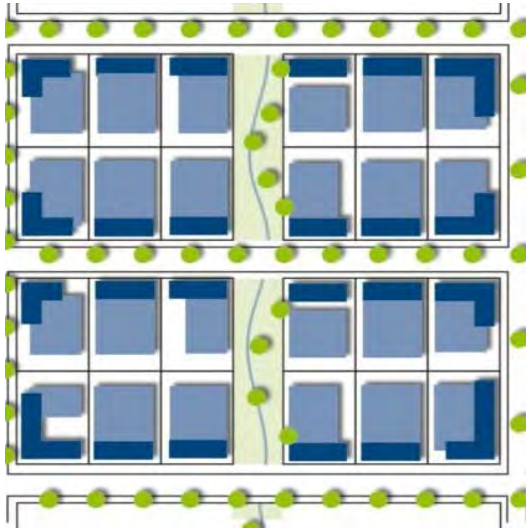


Im Rhein-Erft-Kreis sind in erster Linie die Standortprofile B und C relevant.

STANDORTPROFIL B

Klare Ausrichtung auf Handwerk und kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe

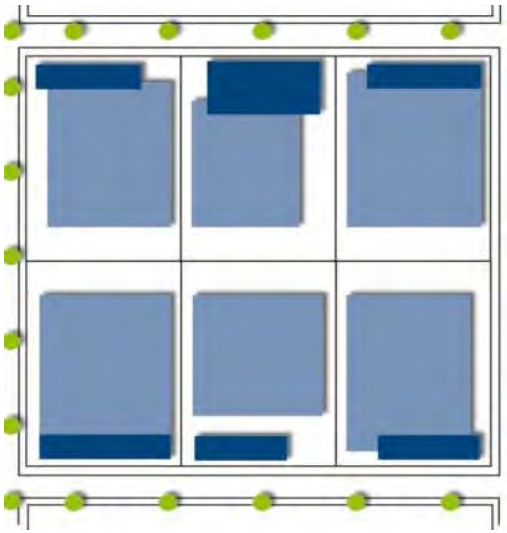
- Regionale bzw. lokale Bindung und räumlich enge Kundenorientierung und möglichst in das Siedlungsgefügt integriert
- Restriktionsarme Flächen
- Bedarfsorientierte Erschließung mit der Möglichkeit, die Grundstücksgrößen flexibel zu gestalten
- Ein zusammenhängendes städtebauliches Bild (z.B. über eine einheitliche Bauflucht) ist nicht unbedingt erforderlich, kann aber je nach gewünschter Qualität und Adressbildung innerhalb eines Gebietes erwünscht sein
- Ausschluss von gebietsfremden Nutzungen wie großflächigem Einzelhandel, großflächige Logistiker oder Vergnügungsstätten bzw. Bordelle- und bordellartige Betriebe
- Kein Wohnen möglich, Betriebsleiterwohnen nur in Ausnahmefällen
- Möglichst direkter Link zum übergeordneten Straßennetz
- Grundstücksgrößen ab ca. 1.000 qm
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Gewerbegebiet (GE)



STANDORTPROFIL C

Großmaßstäbliches Flächenangebot für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe sowie ausgewählte Logistik

- Konfliktarme Flächen, d.h. Grundsatz der Funktionstrennung zur Konfliktminimierung mit ausreichend großem Abstand zu empfindlichen Nutzungen
- Gut ausgebautes Infrastrukturnetz, insbesondere ausreichend breite Straßenprofile, die auch für Schwerlastverkehr geeignet sind
- Gestaltungsanspruch und der Adressbildung sind der Funktionsfähigkeit untergeordnet
- Direkter Link zur Autobahn und ggf. Möglichkeit eines Gleisanschlusses
- Grundstücksgrößen ab ca. 5.000 qm bis zu 20 ha
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Industriegebiet (GI)





Flächenprofilierung

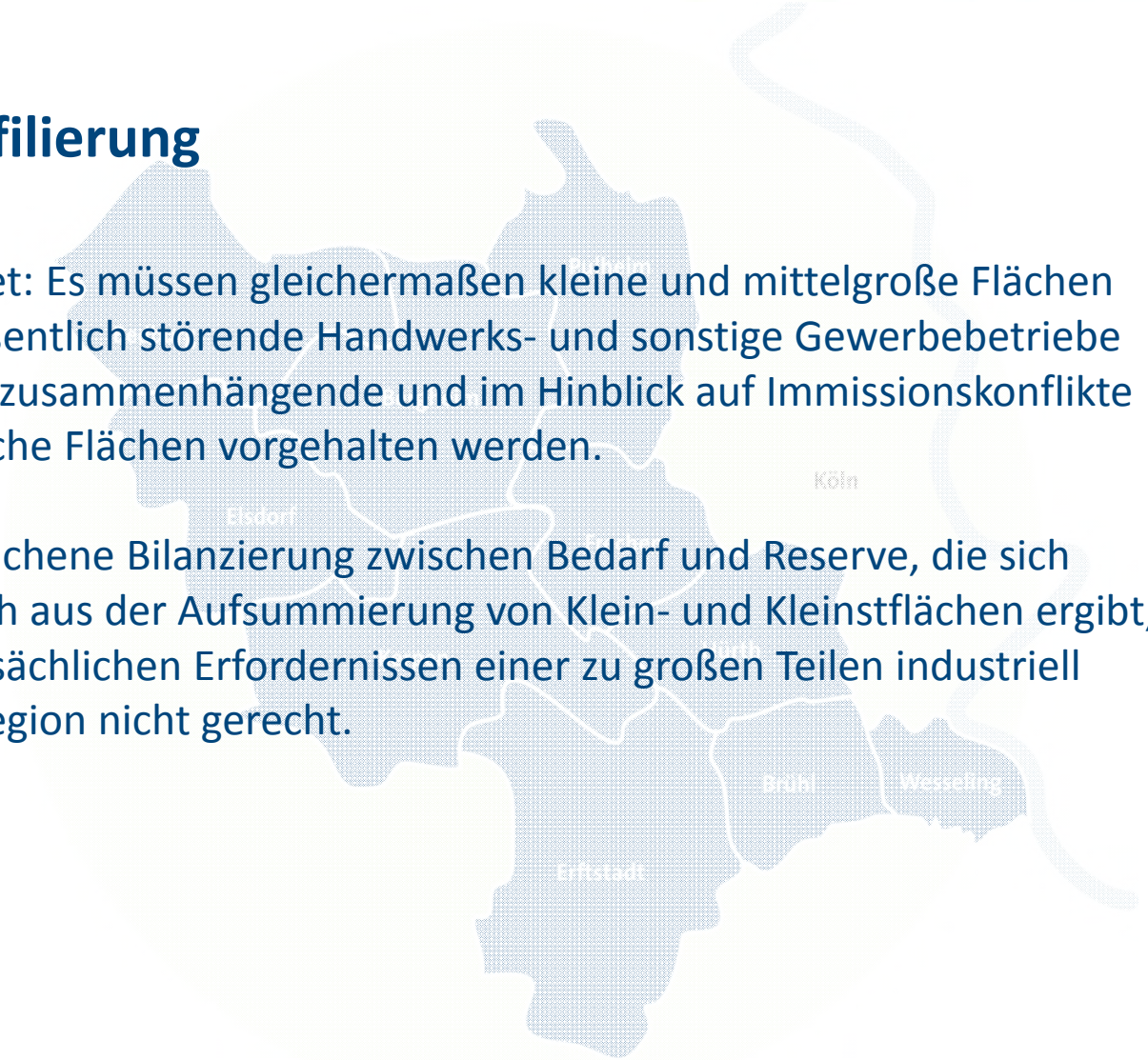
- Wichtig ist, für die relevanten Kategorien ausreichend Flächen vorzuhalten. Nur dann kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein.
- Die Erfahrung zeigt, dass bei Fehlen von Flächen in einer der Kategorien Betriebe jeweils gebietsfremd „einbrechen“. Dies hat Folgen und führt in der Regel zu einer ungeordneten städtebaulichen Situation.
- Zum Beispiel: Immissionskonfliktfreie Flächen sind i. d. R. zu wertvoll für nicht emittierende Betriebe.
- Oder durch Mindernutzungen kann die Adresse eines technologieorientierten Standorts empfindlich gestört werden.

Flächenprofilierung

- Dies bedeutet: Es müssen gleichermaßen kleine und mittelgroße Flächen für nicht wesentlich störende Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe sowie große zusammenhängende und im Hinblick auf Immissionskonflikte unempfindliche Flächen vorgehalten werden.

- Eine ausgeglichene Bilanzierung zwischen Bedarf und Reserve, die sich ausschließlich aus der Aufsummierung von Klein- und Kleinstflächen ergibt, wird den tatsächlichen Erfordernissen einer zu großen Teilen industriell geprägten Region nicht gerecht.







Flächenreserven und Flächenbedarfe

Bedarfsberechnung gemäß Landesentwicklungsplan

Erläuterungen zum Ziel 6.1-1 in Bezug auf die Frage, was Bedarfsgerechtigkeit im Rahmen der Siedlungsentwicklung bedeutet:

Demnach soll der Bedarf an neuen Wirtschaftsflächen auf der Grundlage einer Trendfortschreibung der Daten des Siedlungsflächen-Monitorings ermittelt werden. Dazu wird für jeweils eine Region (mindestens einen Kreis) die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme der letzten, mindestens zwei Monitoringperioden mit der Zahl der Jahre des Planungszeitraums multipliziert. Die so ermittelten Bedarfe können um einen Planungs- bzw. Flexibilitätszuschlag von bis 20 % erhöht werden. Des Weiteren werden Vorgaben über die Anrechnung von planerisch verfügbaren Brachflächen und betriebsgebundenen Erweiterungsflächen gemacht.

Bedarfsberechnung gemäß Landesentwicklungsplan

Ausreichend Daten (Basis sind sechs Jahre Bilanzierung aus dem Siedlungsflächen-Monitoring) für die durch die Landesplanung vorgesehene Berechnung liegen noch nicht vor. Insoweit werden zunächst die aktuell verfügbaren Daten von 2012 bis 2016 analog zur Monitoring-Methode fortgeschrieben.





Bestandserhebung und Belegung der GE-und GI-Reserven

(Annäherung an die Monitoring-Bedarfsberechnung)



Stadt	Reserven 2012	Reserven 2016	Flächenbelegung in 4 Jahren	pro Jahr	auf 19 Jahre
Bedburg	60 ha	31 ha	30 ha	7,5 ha	142 ha
Bergheim	71 ha*	45 ha*	26 ha	6,5 ha	123 ha
Brühl	62 ha	56 ha	6 ha	1,6 ha	30 ha
Elsdorf	40 ha*	16 ha*	24 ha	6,0 ha	114 ha
Erftstadt	52 ha	46 ha	6 ha	1,4 ha	27 ha
Frechen	23 ha	11 ha	12 ha	3,0 ha	58 ha
Hürth	208 ha	200 ha	8 ha	1,9 ha	37 ha
Kerpen	76 ha	23 ha	53 ha	13,2 ha	251 ha
Pulheim	28 ha	0 ha	28 ha	7,1 ha	135 ha
Wesseling	90 ha	77 ha	13 ha	3,3 ha	63 ha
Summe	710 ha	504 ha	206 ha	51,5 ha	979 ha

* ohne LEP VI-Flächen

Berechnungsmethode Flächenbedarfe

Nachdem diese Daten im Sinne des Siedlungsflächen-Monitorings noch nicht ausreichend belegt sind, wird weiterhin eine Bedarfsberechnung nach GIFPRO vorgelegt.

Im GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächenprognose) wird der zukünftige Gewerbeflächenbedarf über drei verschiedene Variablen (mit jeweiligen festgelegten bzw. empirisch ermittelten Quoten) der Gewerbeflächennachfrage abgeschätzt:

- Flächenbedarf durch Neuansiedlungen,
- Flächenbedarf durch Betriebsverlagerungen und
- die in diesem Kontext zu erwartende Reaktivierung frei werdender Flächen

Wesentliches Element der Berechnungen sind die Gewerbeflächen nachfragenden Beschäftigten, differenziert nach Wirtschaftsbereichen.

Berechnungsmethode Flächenbedarfe

Weiterhin werden die Ergebnisse von Prof. Vallée vom Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr hinzugezogen. Seine Berechnungen beziehen sich auf eine 15 jährige Periode. Diese Ergebnisse wurden auf den relevanten Zeitraum von 19 Jahren hochgerechnet. Auch wurde ein Planungszuschlag von 20 % aufaddiert.





Bedarfsberechnung gem. GIFPRO (2012), nach Prof. Vallée, und nach GIFPRO (2016) für den Rhein-Erft-Kreis



	Ergebnis GIFPRO 2012 (einschl. 20%) Regionalplanerischer Bedarf 19 Jahre	Berechnung nach Prof. Vallée 2016 (19 Jahre einschl. 20%)	Ergebnis GIFPRO 2016 (einschl. 20%) Regionalplanerischer Bedarf 19 Jahre
Bedburg	8 ha	6 ha	9 ha
Bergheim	46 ha	39 ha	52 ha
Brühl	40 ha	34 ha	45 ha
Elsdorf	10 ha	9 ha	12 ha
Erftstadt	22 ha	18 ha	25 ha
Frechen	43 ha	30 ha	48 ha
Hürth	54 ha	44 ha	61 ha
Kerpen	43 ha	34 ha	48 ha
Pulheim	36 ha	32 ha	40 ha
Wesseling	51 ha	51 ha	57 ha
	352 ha	296 ha	398 ha

Regionaler Bedarf

In die Berechnungsvarianten fließen zwei regionalplanerisch relevante Sachverhalte bis dato nicht ein, die es aber zwingend zu berücksichtigen gilt:

1. Die überregional bedeutsamen Standortfaktoren: Der Rhein-Erft-Kreis liegt inmitten einer äußerst prosperierenden Region direkt an den relevanten Transportkorridoren zwischen Randstad, Vlaamse Ruit, Aachen-Lüttich-Maastricht und Rhein-Ruhr.

2. In den benachbarten Metropolen ist für Industrienutzungen das verfügbare Flächenangebot zunehmend begrenzt

Regionaler Bedarf aufgrund überregional bedeutsamer Standortfaktoren



Auf europäischer Ebene liegt der Rhein-Erft-Kreis im wirtschaftlichen Verflechtungsbereich zwischen den Regionen Rhein-Ruhr, Aachen-Lüttich-Maastricht, Vlaamse Ruit (Belgien) sowie der niederländischen Randstad. Diese Verdichtungsräume bilden den Kernraum der „Euro-Rhein-Region“. Hier bestehen die stärksten messbaren Güter-, Passagier- und Informationsströme Zentraleuropas. Die Bevölkerungsdichte beträgt das 3,6-fache des EU-Durchschnitts. Der Flughafen Köln/Bonn sowie der Flughafen Düsseldorf sind über Bundesautobahnen direkt erreichbar. Auch sind mit den Bundesautobahnen A 4 und A 61 herausragende Erreichbarkeiten zwischen den Metropolräumen gegeben. Es ist mehr als evident, dass diese Lagefaktoren und infrastrukturellen Rahmenbedingungen sich auf die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen niederschlagen. In allen Maßgaben zur Flächendisposition wird dringend empfohlen, diese Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und sich wirtschaftlich zunutze zu machen.

Regionaler Bedarf

In die Berechnungsvarianten fließen zwei regionalplanerisch relevante Sachverhalte bis dato nicht ein, die es aber zwingend zu berücksichtigen gilt:

1. Die überregional bedeutsamen Standortfaktoren: Der Rhein-Erft-Kreis liegt inmitten in einer äußerst prosperierenden Region direkt an den relevanten Transportkorridoren zwischen Randstad, Vlaamse Ruit, Aachen-Lüttich-Maastricht und Rhein-Ruhr.

2. **In den benachbarten Metropolen ist für Industrienutzungen das verfügbare Flächenangebot zunehmend begrenzt**



Regionaler Bedarf aufgrund der Flächennachfrage benachbarter Metropolen

Die Stadt Köln gerät aufgrund ihrer dichten Besiedelung und der für Industriestandards räumlich beengten Verhältnisse zunehmend an ihre Grenzen. Es ist davon auszugehen und auch bereits erkennbar, dass gerade Bedarfe nach größeren und zusammenhängenden Flächen in der Stadt Köln nicht mehr bedient werden können. Ein großer Teil der industriell nutzbaren Flächen in Köln ist betrieblich reserviert, die Flächen liegen in Privateigentum oder sind durch Kaufoptionen gebunden. Weiterhin sind die einzelnen für Industrie geeigneten Reserveflächen relativ klein, eine große zusammenhängende Industriefläche gibt es derzeit nur noch im Kölner Norden.



Regionaler Bedarf aufgrund der Flächennachfrage benachbarter Metropolen

Entsprechendes gilt in Richtung der Stadt Düsseldorf: Verflechtungsbeziehungen zum Rhein-Kreis-Neuss, der vorwiegend die regionalen Bedarfe im Großraum Düsseldorf abdeckt, sind auch für den Rhein-Erft-Kreis erkennbar.

Insoweit ist die isolierte Betrachtung des Rhein-Erft-Kreises nur bedingt zielführend. Es ist zwingend erforderlich, den Kreis in seiner regionalen Bedeutung insbesondere gemeinsam mit der Stadt Köln aber auch im Hinblick auf seine funktionsräumliche Arbeitsteilung in Richtung Düsseldorf zu betrachten.

Regional und überregional bedeutsame Zusatzbedarfe gilt es anzuerkennen und partnerschaftlich zu koordinieren.

Regionaler Bedarf

Mit diesen regionalen Rahmenbedingungen erklärt sich auch die hohe Diskrepanz zwischen einem möglichen Bedarf von 979 ha auf Basis der Flächenbelegungen in der jüngeren Vergangenheit und der Bedarfsberechnung nach GIFPRO von 398 ha.

Die GIFPRO-Berechnung stellt im Wesentlichen den endogenen Bedarf dar, während die Fortschreibung der Belegungen in der Vergangenheit zusätzlich den exogenen Bedarf aufgrund der herausragenden Standortbedingungen sowie aufgrund der regionalen Beziehungen zu Köln und teilweise in Richtung Düsseldorf darstellt.





Bedarfe und Flächenreserven

Das bedeutet, dass einer Bedarfslage zwischen ca. 400 ha und ca. 980 ha ein Reservebestand von knapp 500 ha gegenübersteht.

Wenn allerdings bedacht wird, das viele dieser Flächenreserven

- nicht ausreichend groß sind (z.B. für industrielle Nutzung bzw. Logistik),
- umweltrelevanten oder technischen Restriktionen unterliegen und
- auch nur bedingt verfügbar sind (Eigentum)

wird deutlich, dass neue Flächen in die Perspektive genommen werden müssen.

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Trichter der Flächenentwicklung

Die regionalplanerisch dargestellten Gewerbe- und Industriebereiche sollen so großzügig angelegt sein, dass eine stadtentwicklungsrelevante Auswahl vorgenommen werden kann - je nach kommunal angestrebten Kompetenzfeldern bzw. Profilen mit den dafür erforderlichen Standortfaktoren, Lagen und Qualitäten.

Aus den FNP-relevanten Flächen werden wiederum diejenigen Flächen ausgewählt, auf die der eigentumsrechtliche Zugriff möglich ist, die gut erschlossen werden können, für die eine kurzfristige Nachfrage zu erwarten ist und für die entsprechend die verbindliche Bauleitplanung eingeleitet wird.

Die Kommune bzw. die kommunale Wirtschaftsförderungsgesellschaft sollte im Grundsatz in der Lage sein, anfragenden Unternehmen zwei bis drei Flächen zur Auswahl anzubieten. Insoweit ist immer ein "Mehr" an Flächen im Portfolio zu halten, als es der errechnete Bedarf ergibt.



Die aus der Regionalplanung ausgewählten Flächen fließen sukzessive in den Flächennutzungsplan. Die Flächen sind i.d.R. noch nicht erschlossen bzw. nicht eigentumsrechtlich gesichert oder ansonsten verfügbar. Nachdem sowohl Planungsrecht, Erschließung, Erwerb oder andere Bindungen große Unsicherheiten bergen, soll auf dieser Ebene eine Flächenauswahl möglich sein, die deutlich über dem errechneten Bedarf liegt. Fakt ist, dass nur ein Teil dieser Flächen in die verbindliche Bauleitplanung übersetzt werden kann bzw. die Umsetzung sich über einen längeren Zeitraum erstreckt.

Von den im Bebauungsplan festgesetzten Siedlungsflächen für Gewerbe und Industrie sind bis zur konkret nutzbaren Grundstücksfläche die Erschließungsflächen und Flächen für sonstige technische Infrastruktur (z.B. Regenrückhalt) sowie sonstige Restriktionsflächen (z.B. Abstandsflächen) abzuziehen.

Bedarfe und Flächenreserven



Im Rahmen einer im Sommer 2013 durch die IHK beauftragten Studie* wurde die Frage untersucht, „welcher Anteil der Fläche, die durch die Regionalplanung als sogenannte Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) ausgewiesen wird, tatsächlich im Laufe der Planungsverfahren zu real durch Betriebe nutzbare GE- und GI-Fläche (Gewerbe und Gewerbeindustrie) wird." Ergebnis ist eine extrem hohe Varianz zwischen 16,5 % in Siegen (d. h. 16,5 % der regionalplanerisch dargestellten Fläche konnte in tatsächliche Betriebsfläche „übersetzt" werden) und 91 % in Freudenberg. Allein diese Bandbreite zeigt, dass das generalisierende Gegenüberstellen einer in der Regionalplanung dargestellten Flächenzahl zu einem errechneten Bedarf an den Realitäten vorbei geht. Es bedarf eines genauen Blicks auf die tatsächliche Situation vor Ort und eines ausreichenden „Spielraums" für die Kommunen, um aufkommenden Flächenrestriktionen ausweichen zu können.

**Prof. Gerd Hennings, Christoph Krafczyk, Sebastian Siebert: „Vom Brutto zum Netto – Unterschiede zwischen regionalplanerisch gesicherter und tatsächlich gewerblich nutzbarer Fläche am Beispiel ausgewählter Standorte in der Region Siegen-Wittgenstein und Olpe", Industrie- und Handelskammer Siegen (Hrsg.), Dortmund im Juli 2013*

Bedarfe und Flächenreserven



- Neben dieser Bilanz insgesamt ist auch erkennbar, dass es im Hinblick auf die Flächenreserven Ungleichgewichte in der Flächenverteilung im Kreis gibt
- Dabei ist die ortsnahe Flächendisposition elementar für die Sicherung der bestehenden Betriebe
- Auslagerungen von Betriebsteilen oder Verlagerung von Betriebsstandorten bewegen sich regelmäßig in einem Radius von 20 km
- Dies ergibt sich zunächst aus der Mitarbeiterbindung. Die ausgebildeten Fachkräfte sind das wichtigste Potenzial der Betriebe. Bei weit entfernten Betriebsverlagerungen gelingt es meist nicht, die Belegschaft zu halten
- Weiterhin ist es eine Frage der Betriebsorganisation: bei zu großer Entfernung von ausgelagerten Betriebsteilen müssen Organisationseinheiten vollständig sein, bei räumlicher Nähe können Spitzen gegenseitig abgefangen werden

Bedarfe und Flächenreserven

- Weiterhin ist in aller Deutlichkeit darauf zu verweisen, dass mit den Bindungen des Tagebaus und seinen z.T. einschränkenden Wirkungen in der gewerblichen Flächenentwicklung zwar wichtige wirtschaftliche Prosperitäts-Faktoren gegeben waren und zum Teil noch sind, aber mit dem Weiterwandern und Auslaufen des Tagebaus ist gerade im Norden des Rhein-Erft-Kreises dringend ein Strukturwandel einzuleiten.

- Die Standortvoraussetzungen hierfür sind gegeben, gleichwohl gilt es, auch die Flächendisposition an den vorhandenen Möglichkeiten im Sinne eines künftigen wirtschaftlichen Wandels auszurichten.





Potenzialflächenanalyse/ Standortsuche

Identifikation potenzieller Gewerbe- und Industrie-flächenareale („Suchräume“)



Im Rahmen der Kommunalgespräche wurden Suchräume identifiziert, die als zusätzliche Flächen ggf. Eingang in den Regionalplan finden können.

„Suchraum“ meint nicht, dass diese Flächen eins zu eins in Gewerbe- und Industriegebiete umgesetzt werden können und sollen, vielmehr sind darunter Auswahlbereiche zur Erschließung geeigneter Flächen zu verstehen.

Um eine regionalplanerische Relevanz zu begründen, sollten die Flächen den Schwellenwert von 10 ha nicht unterschreiten.

Identifikation potenzieller Gewerbe- und Industrie-flächenareale („Suchräume“)



Die gemeldeten Suchräume wurden hinsichtlich umweltrelevanter Restriktionen geprüft und bei kategorischer Nichteignung (z. B. Naturschutzgebiet) zugeschnitten.

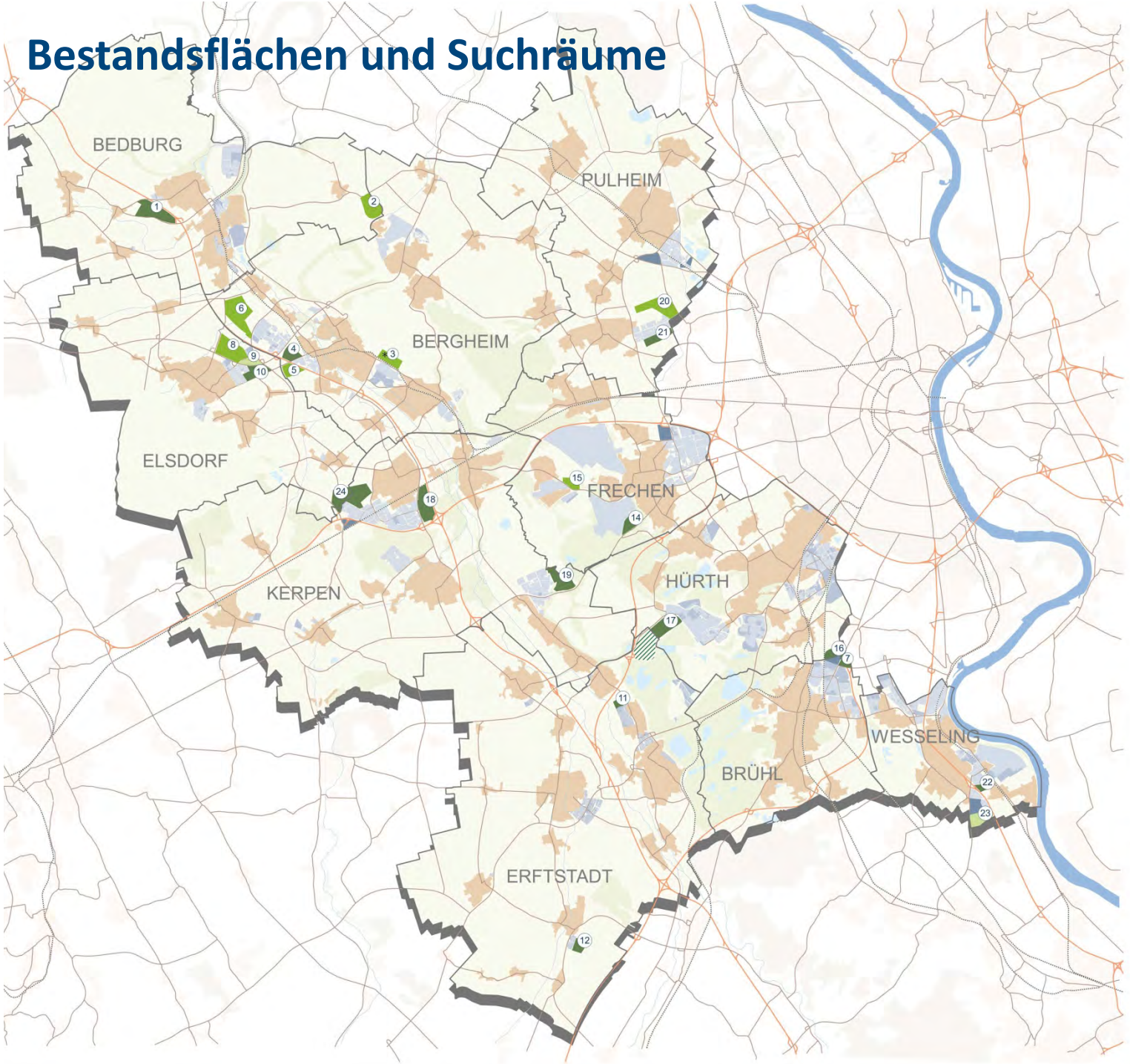
Die wichtigsten Umweltinformationen sowie Lagekriterien wurden in Flächensteckbriefen dokumentiert.

Beispiel Flächensteckbrief

Elsdorf Suchraum „Gewerbefläche Desdorf“		Priorität: 1
Gebietscharakteristik		
Lage	nordöstlich von Elsdorf, zwischen der B 55 und der K 43	
Flächengröße	20,75 ha	
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft	
Städtebauliche Einbindung	bedingt	
GE-/GI-Tauglichkeit	überwiegend GI, ca. 1,3 ha GE	
Planungsrecht		
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche	
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, Gemischte Bauflächen, Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen	

Umweltrestriktionen			
FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	nein
Wasserschutzgebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	nein	Gebiete zum Schutz der Natur	nein
Waldgebiet	nein	Geschützte Biotope	nein
Biotopverbundfläche	nein	Naturpark Rheinland	nein
Sonstiges			
Hinweise des Amts für Umweltschutz und Kreisplanung	Unmittelbar nördlich angrenzend Geschützter Landschaftsbestandteil LB 2.4-55 (LP2)		
Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung			
Erschließungsaufwand	gering	Verkehrsanbindung	AS Bergheim/Elsdorf der A 61: < 2 km
Schwerguteignung	ja	Beschränkungen	
Hinweise des Amts für Straßenbau und Verkehr	Der Standort ist als Gewerbegebiet aus verkehrsfachlicher Sicht gut geeignet.		
Immissionen			
Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde	Gut Desdorf sind durch den gewerblichen Lärm des GE/GI Bergheim Paffendorf und die WEA Paffendorf und Elsdorf bereits stark vorbelastet. Ein unmittelbares Heranrücken von GI- und GE-Flächen ist daher entsprechend zu prüfen.		
Sonstiges			
Besonderheiten			

Bestandsflächen und Suchräume



Legende

- Gewerbliche Bestandsflächen
- Ungenutzte GE/GI-Flächen gem. B-Plan/§ 34 BauGB oder FNP, Brachflächen
- gewerbliche Reserveflächen (GIB gem. Regionalplan, die bisher noch nicht im FNP verankert sind)
- Suchräume der Priorität 1
- Suchräume der Priorität 2
- Suchräume der Priorität 3
- Gem. Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt wird die Fläche Barbarahof im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts nicht weiterverfolgt. Aus gutachterlicher Sicht ist jedoch eine besondere Eignung der Fläche gegeben.
- * eingeschränkte Suchräume (gewerbliche Bereiche gem. Regionalplan mit Bindungen z.B. zweckgebundene Nutzungen, für die ein reguläres gewerbliches Profil eröffnet werden soll)
- Siedlungen
- Waldflächen
- Seen

Gewerbeflächenkonzept
Rhein-Erft-Kreis

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49, 50667 Köln
Fon 0221.940721-0, Fax 0221.94072-18
info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Köln, März 2017

Suchräume



Nr.	Stadt	Suchraumbezeichnung	Größe
1	Bedburg	„AS Bedburg“	71,45 ha
2		„Hinter Rath“	51,19 ha
3	Bergheim	„Martinswerk“	32,52 ha
4		„Westliche Erweiterung Zieverich“	28,05 ha
5		„Südwestliche Erweiterung Zieverich“	27,47 ha
6		„Westlich Terra Nova“	95,73 ha
7	Brühl	„Brühl Nord“	11,04 ha
8	Elsdorf	„Ehemalige LEP-VI-Fläche“	74,84 ha
9		„Gewerbefläche Desdorf“	20,75 ha
10		„Osterweiterung Gewerbegebiet K43“	36,56 ha
11	Erftstadt	„Erweiterung May-Werke“	9,43 ha
12		„Erweiterung Friesheim“	51,51 ha
13		„Erweiterung Wirtschaftspark“	k. A.
14	Frechen	„Erweiterung Wachtberg“	30,41 ha
15		„Nördlich Grefrath“	21,54 ha

Suchräume



Nr.	Stadt	Suchraumbezeichnung	Größe
16	Hürth	„Abgrabung Bischof“	22,14 ha
17		„Barbarahof“	54,59 ha
18	Kerpen	„Sindorf Ost“	61,83 ha
19		„Türnich“	54,80 ha
20	Pulheim	„Erweiterung Brauweiler Nord“	75,60 ha
21		„Erweiterung Brauweiler Süd“	32,27 ha
22	Wesseling	„AS Wesseling“	10,70 ha
23		„L192“	39,27 ha
24	Elsdorf/ Kerpen	„Sindorf West“	98,41 ha





Gesamtkonzept und Kooperationsmöglichkeiten

Konzeptioneller Ansatz

Konzeptionell ist vorgesehen, für den Rhein Erft-Kreis drei Ebenen der Bedarfslage abzudecken: überregional, regional und lokal bedeutsame Flächen sollen in einem ausgewogenen Verhältnis angeboten werden und sich in die Bedarfslage der Makroregion einbinden.



Interkommunale Kooperation

Kooperationen ergeben sich insbesondere dann, wenn …

- … eine Kommune zwar neue Flächen identifizieren konnte, aber den Bedarf nicht nachweisen kann und eine andere Kommune einen Bedarf nachweist, den sie auf eigenem Stadtgebiet aber nicht bedienen kann
- … eine Kommune zwar neue Flächen identifiziert hat, aber keine anderen Flächen zum regionalplanerischen Tausch zur Verfügung stehen, eine andere Kommune Flächen eintauschen kann, aber im eigenen Stadtgebiet keine adäquaten Flächen identifizieren kann
- … Kommunen von sich aus in die gemeinsame Entwicklung gehen, z. B. zur Bündelung von Ressourcen, Teilung der Planungs- und Erschließungskosten
- … von der Regionalplanung die interkommunale Entwicklung für bestimmte Flächen als Bedingung formuliert ist

Interkommunale Kooperation

Es ist davon auszugehen, dass in Anbetracht der regional- und landesplanerischen Vorgaben Kooperationsformen „nachgewiesen“ werden sollen, um neue Flächen im Regionalplan zu verankern.

Zentrale Frage ist, wie unter den genannten Vorzeichen die Kooperation zur marktorientierten Flächendisposition aussehen kann.



Gesamtkonzept – Überregionale Bedarfsdeckung



Für das Gesamtkonzept ist vorgesehen, dass es im Norden und Süden des Kreises interkommunal zu entwickelnde Standorte zur Deckung der überregionale Bedarfslage gibt:

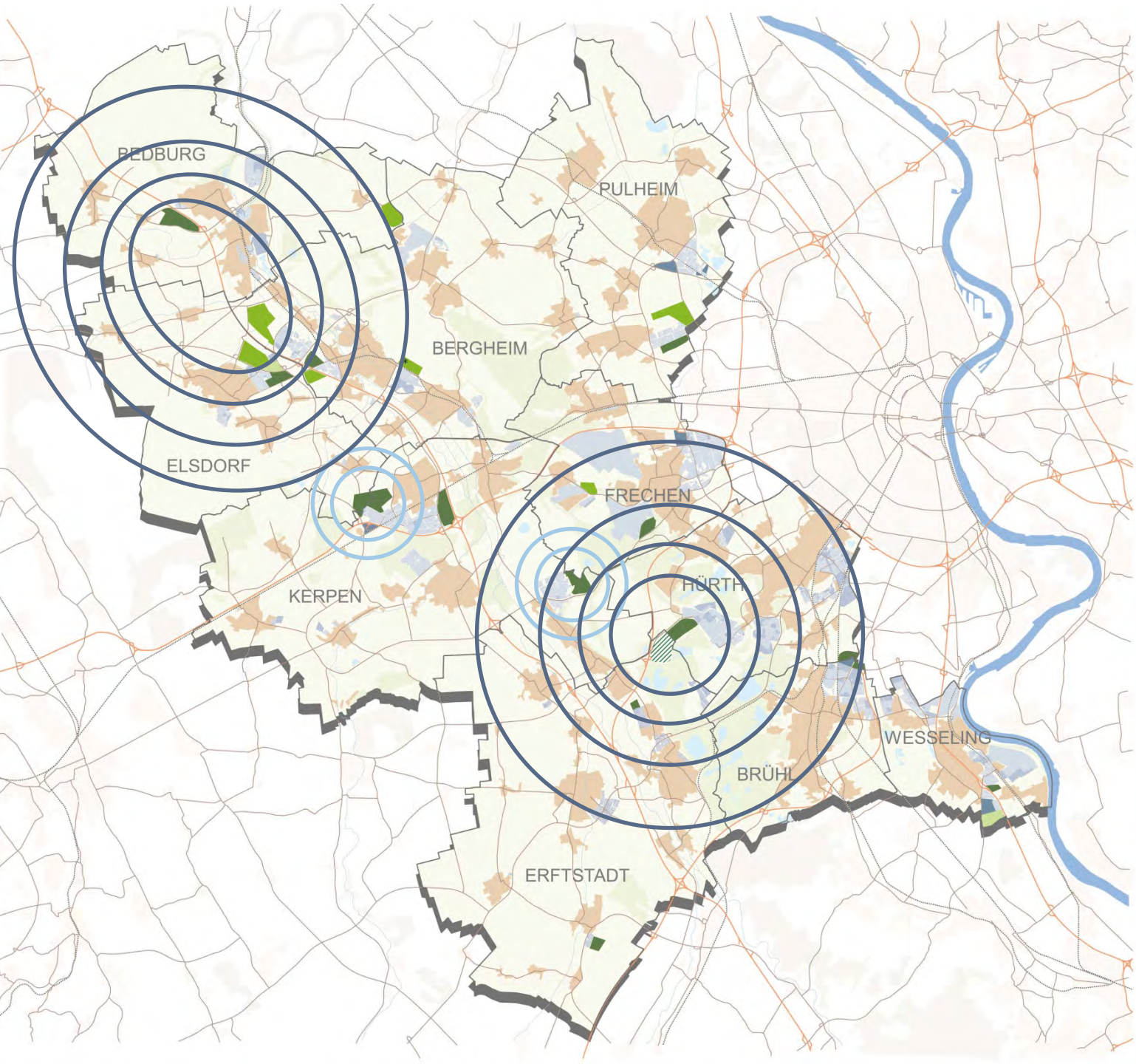
1. Ehemalige LEP-VI-Fläche sowie Bedburger Flächen direkt an der A 61 - Kooperation von Bedburg, Bergheim und Elsdorf
2. Fläche „Barbarahof“ - Kooperation von Brühl, Hürth und Wesseling

Gesamtkonzept – Regionale Bedarfsdeckung



Weitere interkommunale Kooperationen werden für die Elsdorfer/Kerpener Flächen Sindorf West sowie ggf. Türnich mit der Stadt Frechen gesehen.

Frechen und Pulheim, im ersten Ring um Köln gelegen, werden allein aufgrund räumlicher Restriktionen und bereits erkennbarer verkehrlicher Überlastungserscheinungen nur noch bedingt eine regionale Bedarfsdeckung interkommunal leisten können. Insoweit steht hier auf Grundlage der Suchräume die kommunale Eigenentwicklung im Vordergrund.



Legende

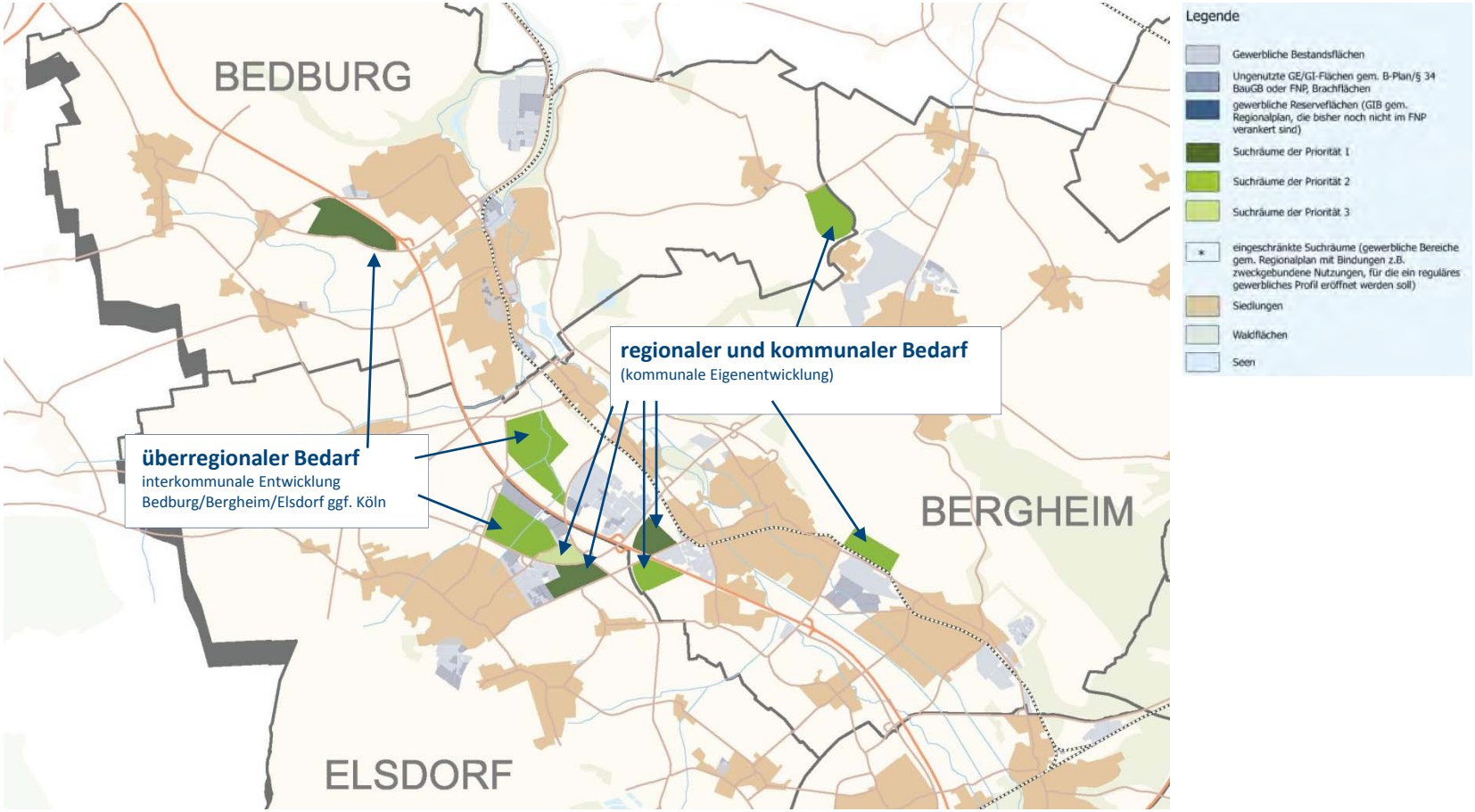
- Gewerbliche Bestandsflächen
- Ungenutzte GE/GI-Flächen gem. B-Plan/§ 34 BauGB oder FNP, Brachflächen
- gewerbliche Reserveflächen (GIB gem. Regionalplan, die bisher noch nicht im FNP verankert sind)
- Suchräume der Priorität 1
- Suchräume der Priorität 2
- Suchräume der Priorität 3
- Gem. Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt wird die Fläche Barbarahof im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts nicht weiterverfolgt. Aus gutachterlicher Sicht ist jedoch eine besondere Eignung der Fläche gegeben.
- * eingeschränkte Suchräume (gewerbliche Bereiche gem. Regionalplan mit Bindungen z.B. zweckgebundene Nutzungen, für die ein reguläres gewerbliches Profil eröffnet werden soll)
- Siedlungen
- Waldflächen
- Seen
- Regional und überregional bedeutsame Flächen
- Regional bedeutsame Flächen

Gewerbeflächenkonzept Rhein-Erft-Kreis

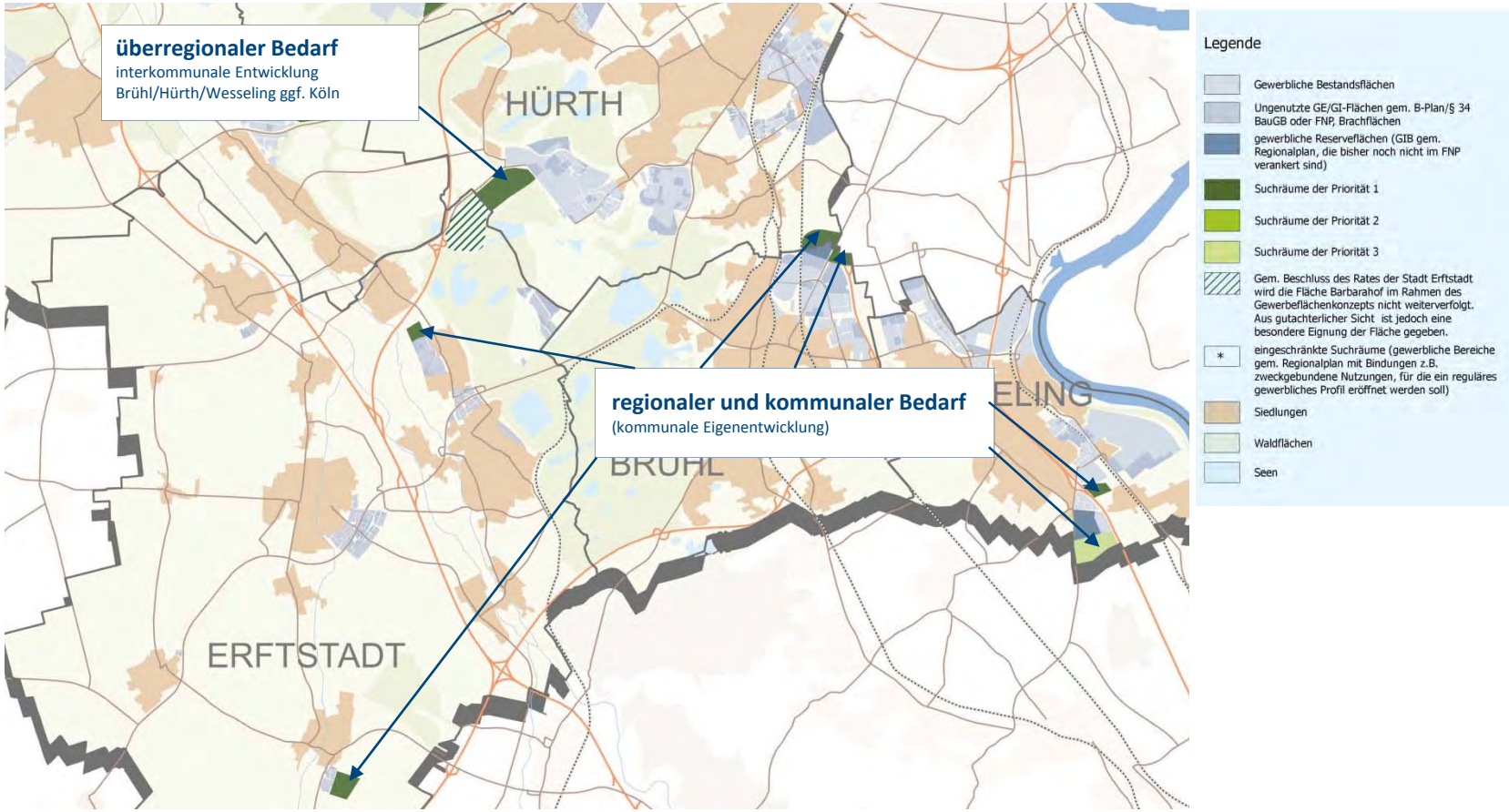
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49, 50667 Köln
Fon 0221.940721-0, Fax 0221.94072-18
info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Köln, März 2017

Nordkreis – Empfehlung



Südkreis – Empfehlung

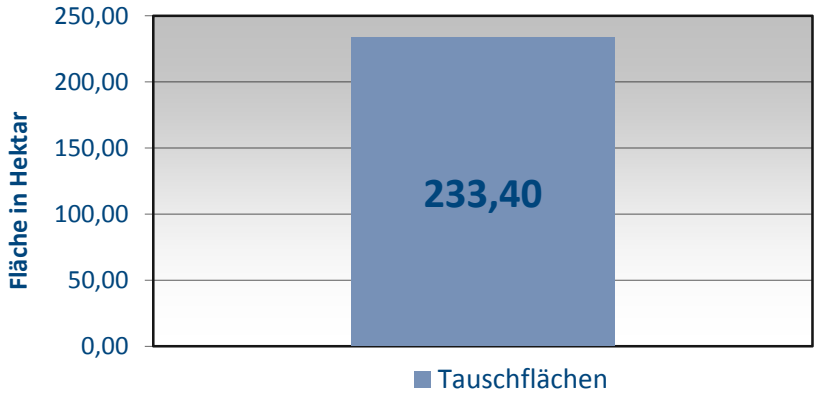


Tauschflächenpotenzial

Im Rahmen der Kommunal-gespräche wurden weiterhin Flächen identifiziert, die ggf. aus der planerischen Perspektive herausgenommen werden können.

Die abschließende Entscheidung über das Einbringen der Tauschmasse und die herauszulösende Fläche wird auf Seite der Kommunen liegen.

Tauschmasse im Rhein-Erft-Kreis:





Ziel ist es, die zur Diskussion stehenden Flächen in die regionalplanerische Diskussion zu bringen, denn aus Sicht der Kommunen, der Wirtschaftsförderung des Rhein-Erft-Kreises sowie aus fachgutachterlicher Sicht wird die Region nur dann die hohe Bedarfslage bedienen sowie den Strukturwandel gestalten können, wenn ausreichend Flächenspielräume vorhanden sind.

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH







Impressum

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Neumarkt 49
50667 Köln
Telefon 0221/94072-0
Telefax 0221/94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de