

Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept Rhein-Erft

-Positionspapier-

Die Städte im Rhein-Erft-Kreis werden in Zukunft im Hinblick auf die gewerblich industrielle Siedlungsentwicklung eng zusammenarbeiten. Siedlungsgeographische, wirtschaftliche und ökologische Kriterien sollen gleichermaßen berücksichtigt werden.

Wirtschaftliche Dynamik

Der Rhein-Erft-Kreis ist – traditionell durch den Braunkohleabbau, die Energiewirtschaft und die Chemieindustrie - einer der wirtschaftsstärksten Kreise in Nordrhein-Westfalen. Seine Lage inmitten des Verflechtungsbereichs der Metropolregionen Vlaamse Ruit (Belgien), Randstad (Niederlande) und Rhein-Ruhr und die damit verbundene optimale Erreichbarkeit für Abnehmer und Zulieferer belegt eine überdurchschnittliche Standortgunst besonders für Unternehmen mit hoher Verkehrsfrequenz des verarbeitenden und produzierenden Gewerbes, des Logistiksektors und des Großhandels.

Die Wirtschaft im Rhein-Erft-Kreis wird zwar auch noch heute durch den Abbau der Braunkohle im Tagebau geprägt. Jedoch ist durch weitere starke Branchen eine heterogene Wirtschaftsstruktur entstanden: Das Fundament der Wirtschaft im Rhein-Erft-Kreis ist die durch einen starken Branchenmix geprägte Wirtschaftsstruktur, die durch ihren hohen Diversifizierungsgrad das Rückgrat wie auch die Krisenunabhängigkeit des Wirtschaftsraumes ausmacht. Branchenschwerpunkte und Kompetenzfelder finden sich in der Chemiewirtschaft, der im Südkreis eine besondere Bedeutung zukommt. Im Westen des Kreises werden Lage- und Verkehrsgunst für die Herauskristallisierung eines Logistikstandortes von europäischer Bedeutung genutzt. Weiterhin werden kreisweit erneuerbare Energien genutzt und gefördert.

Im Gegensatz zu vielen anderen Regionen sind in den Schlüsselbranchen der verarbeitenden Industrie im Rhein-Erft-Kreis keine Rückläufe in den Beschäftigtenzahlen erkennbar. Vielmehr sind die Werte langfristig stabil und in der Tendenz ansteigend.

Mit der vorherrschenden wirtschaftlichen Dynamik ergibt sich regelmäßig ein Bedarf an neuen Gewerbe- und Industrieflächen. Zusätzlich zum Bedarf aus dem Betriebsbestand heraus, etwa weil expandierende Betriebe an ihre räumlichen Grenzen stoßen oder am Altstandort Nutzungskonflikten ausgesetzt sind, kommen die folgenden Gründe für den erweiterten Flächenbedarf zum Tragen:

- Durch eine nach wie vor prosperierende gewerblich-industrielle Entwicklung ist erkennbar, dass allein aus der bestehenden Betriebsstruktur heraus regelmäßig Bedarfe nach ausreichend dimensionierten Gewerbe- und Industrieflächen entstehen.

Der Rhein-Erft-Kreis ist eine wichtige Wirtschaftsregion ...

... geprägt durch eine heterogene Wirtschaftsstruktur ...

... zukunftsfähige Kompetenzfelder ...

... und eine prosperierende Entwicklung.

Expansionserfordernisse

Bedarf der Stammbetriebe

Überschwappeneffekt aus Köln

- Mit der zunehmenden Verknappung an großen zusammenhängenden und industriell nutzbaren Flächen in Köln ergibt sich ein „Überschwappeffekt“ in den Rhein-Erft-Kreis. Im Kreis können Flächenbedarfe der räumlich beengten benachbarten Metropole eher bedient werden. Dabei ist zu beachten, dass die „Ventilfunktion“ für Köln nur in räumlicher Nähe zu Köln erfüllt werden kann, denn die Standortsuche von Unternehmen mit qualifizierten Arbeitskräften bewegt sich in der Region entweder in einem Radius bis ca. 20 km um den bestehenden Standort oder sie ist global orientiert.
- Die Betriebe sind bestrebt, mit einem räumlich nahen Standort qualifizierte Mitarbeiter zu halten; anderenfalls besteht die Gefahr, dass der Verlust einer hohen Produktivität qualifizierter Arbeitskräfte durch geringe Arbeitskosten im Ausland kompensiert wird.
- Mit dem „Weiterwandern“ des Tagebaus und der Neuprofilierung des Wirtschaftsraumes ist eine Fokussierung auf die von der Landesregierung definierten Leitmärkte, denen in den nächsten Jahren die besten Wachstums- und Entwicklungsperspektiven prognostiziert werden, verbunden. Kompetenzfelder des Rhein-Erft-Kreises liegen in den Branchen Chemie, Logistik, Energiewirtschaft und einem starken Mittelstand. Hier werden neue Flächenbedarfe entstehen, die nur bedingt in bestehenden Gewerbe- und Industriegebietsstrukturen bedient werden können. Wichtig für die technologisch orientierten Kompetenzfelder sind die Synergien zwischen ähnlich ausgerichteten Unternehmen und die räumliche Nähe zu diesen. Diese Prämisse kann nur auf zusammenhängenden Flächen mit einer gewissen Größe für mehrere gleichartige Unternehmen erfüllt werden.
- Die Flächenverluste durch den Tagebau und die negativen Begleiterscheinungen bedingen in Teilräumen des Kreises strukturelle Schwächen. Aus dieser Situation rein rechnerisch abgeleitete Flächenbedarfe führen zu einer weiteren Einengung der kommunalen Spielräume und tragen zu einer Verfestigung der vorhandenen Strukturkrise bei. Die betroffenen Kommunen brauchen vielmehr ausreichend Spielraum, um im Rahmen ihrer Planungshoheit angemessen den Strukturschwächen begegnen zu können.
- Die zunehmenden Güter- und Verkehrsströme ausgehend von den wichtigsten europäischen Seehäfen Rotterdam, Antwerpen, dem Duisburger Rheinhafen, sowie den Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn, Brüssel und Schipol-Amsterdam verbunden mit einem dichten Netz an Bundesautobahnen belegen eine herausragende Standortgunst für Unternehmen des Logistiksektors, der Konfektionierung sowie des Großhandels. Die Flächenbelegungen der Vergangenheit sowie die zunehmende Nachfrage nach großen, gut angebundenen Flächen machen deutlich, dass sich hier ein wichtiges Marktsegment entwickelt. Aktuell ist allerdings erkennbar, dass in den Niederlanden in sehr

räumlich naher Standort

„Weiterwandern“ des Tagebaus und wirtschaftliche Neuprofilierung

strukturelle Schwächen nicht verfestigen, sondern auflösen

Logistik, Konfektionierung, Großhandel

viel stärkerem Maße die Marktposition im erweiterten Logistiksektor ausgebaut wird. Mit dem Ausbau der Binnenhäfen entlang der Maas entsteht ein logistisches Kompetenzfeld, das die Wertschöpfung in den Niederlanden erzielt, während der Nordrhein-westfälischen Seite nur der Verkehr bleibt. Im Rhein-Erft-Kreis besteht eine regelmäßige Nachfrage nach Flächen für den erweiterten Logistiksektor, diese Nachfrage kann aber nur sehr eingeschränkt bedient werden.

Flächendisposition

Die Flächenerhebung im August/September 2012 hat gezeigt, dass die erhobene Zahl an Flächenpotenzialen in Gegenüberstellung zu den (errechneten) Flächenbedarfen im Grundsatz und in der summarischen Betrachtung ausreichend Flächen vorhanden sein sollten und darüber hinausgehende regionalplanerische Darstellungen zunächst nicht erforderlich sind.

Gleichwohl bestehen seitens einzelner Kommunen und kommunalen Wirtschaftsförderungsgesellschaften aktuell massive Probleme in der Bereitstellung von Flächen für anfragende Unternehmen. Folgende Gründe kommen hierbei zum Tragen:

- Die erhobene Flächenzahl an Potenzialen setzt sich aus einer Vielzahl an Kleinflächen zusammen. Benötigt werden aber große, im Zusammenhang nutzbare Flächen, die für ein industrielles Profil geeignet sind. Diese sind nur eingeschränkt vorhanden.
- Viele Flächen können aufgrund der Eigentumsverhältnisse, betrieblichen Bindungen und wegen verschiedener Restriktionen (z. B. Artenschutz, Überschwemmungsgebiete, archäologische Funde, erforderliche Abstandsflächen) nicht bzw. nicht kurzfristig durch die Wirtschaftsförderung an Standortnachfrager vermittelt werden.
- Die Landwirte werden durch die Siedlungsentwicklung, durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und nicht zuletzt durch den Tagebau immer weiter beschränkt. Sie erklären sich immer weniger bereit, Flächen zu veräußern. Bei einer nur begrenzten Flächenauswahl gibt es mit den Landwirten keine Verhandlungsspielräume.
- Unternehmen beziehen regelmäßig nur direkt verfügbare Flächen in ihre Investitions- und Standortentscheidungen ein. Demnach sollten bereits die konkreten Planungen (verbindliche Bauleitplanung und Infrastruktur) auf eine mindestens fünfjährige Nachfrage ausgerichtet sein. Dies ist auf Basis des vorhandenen Flächenpotenzials nur bedingt möglich.
- In der differenzierten Betrachtung sind Gewerbe- und Industrieflächen je nach Standort, Lage und Ausstattung für sehr unterschiedliche Zielgruppen geeignet und interessant. Ein rein quantitativer Abgleich von Flächenbestand und -bedarf wird der tatsächlichen Nachfragestruktur nicht gerecht.

vordergründig stehen ausreichend Flächen zur Verfügung ...

... gleichwohl ist dies in der kommunalen Realität nicht ausreichend

- Die begrenzte Anzahl an Flächen für die gewerblich-industrielle Entwicklung verteuert den Erwerb. Im Hinblick auf die aktuell angespannte Haushaltslage fällt es den Kommunen zunehmend schwer, Flächen ins Eigentum und damit in Verfügung zu bringen.

Fakt ist, die Kommunen und kommunalen Wirtschaftsförderungen brauchen keine planerisch-theoretischen Flächen, vielmehr real verfügbare Flächen, d. h. Flächen ohne Restriktionen, die darüber hinaus gut erschließbar und möglichst im Eigentum oder der Verfügungsgewalt der Stadt bzw. Wirtschaftsförderungsgesellschaft liegen.

Die aktuelle Situation im Rhein-Erft-Kreis zeigt, dass eine aktive Wirtschaftsförderung über die angebotsorientierte Flächenpolitik nur eingeschränkt funktioniert. Im Ergebnis können wichtigen anfragenden Unternehmen keine Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Auf der anderen Seite ist gerade im Rhein-Erft-Kreis darauf zu verweisen, dass große Bereiche durch dichte Besiedlung, Tagebau, Kraftwerks- und Chemiekomplexe sowie Infrastrukturtrassen überformt sind. Sie unterliegen daher geringeren landschaftlichen und naturschutzrechtlichen Restriktionen als dies in vielen anderen Regionen der Fall ist. Es werden daher mehr und größere konfliktarme Möglichkeiten der Flächenentwicklung gesehen als in den meisten Kreisen Nordrhein-Westfalens.

Diese Faktoren - herausragende wirtschaftliche Standortbedingungen und große Flächennachfrage auf der einen Seite sowie die vergleichsweise geringen flächenbezogene Restriktionen auf der anderen Seite - sind beste Voraussetzungen für eine prosperierende und expandierende wirtschaftliche Entwicklung. Diese kann allerdings nur umgesetzt werden, wenn den Kommunen und kommunalen Wirtschaftsförderungsgesellschaften eine ausreichende Flächenauswahl zur Vermittlung an nachfragende Unternehmen an die Hand gegeben ist. Dabei dient die Flächenauswahl nicht eins zu eins der Umsetzung. Vielmehr gilt es, mit einer adäquaten Flächenauswahl flexibel auf die vielfältigen Ansprüche von Unternehmen reagieren zu können.

*Flächen müssen
real verfügbar sein*

*herausragende Möglichkeiten
der Flächenentwicklung*

Anregungen für die Regionalplanung

Folgende Anregungen sollen Eingang in die Diskussion um den neuen Landesentwicklungsplan finden:

- Nur mit einer erhöhten Flächenauswahl können die Kommunen und die Wirtschaftsförderungsgesellschaften flexibel auf die Anforderungen der Wirtschaft reagieren. Insbesondere zusätzliche restriktionsarme und ausreichend große Flächen, die als Industriegebiete ausgewiesen werden können, sollten ausreichend im Regionalplan dargestellt sein. Mit ausreichend dargestellten Gewerbe- und Industriebereichen erhöhen sich auch die finanziellen Spielräume seitens der Kommunen im Flächenerwerb.

erhöhte Flächenauswahl

- Die Erfahrung mit den im Regionalplan dargestellten Flächen hat gezeigt, dass es sich um einen Flächenpool handelt, der bei weitem nicht eins zu eins umsetzbar ist. Die relevanten Flächenrestriktionen zeigen sich vielfach erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird angeregt, die im Regionalplan darzustellenden Gewerbe- und Industriebereiche als Flächenauswahl (Suchräume) zu verstehen. Diese kann mit einer kommunalen Quote versehen werden, bis zu der dieser Flächenpool maximal ausgeschöpft werden soll. Damit kann eine erhöhte Flexibilität erreicht werden und langwierige Änderungsverfahren des Regionalplanes würden einer kurzfristig erforderlichen Flächendisposition nicht entgegen stehen. Auch wird mit dieser Vorgehensweise die Planungshoheit der Kommunen wieder gestärkt.
- Um darüber hinaus flexibel auf kurzfristige Anforderungen der Wirtschaft reagieren zu können, wird es für erforderlich gehalten, dass der Regionalplan ein ausreichendes Angebot von an der Gewerbestruktur orientierten restriktionsarmen Gewerbe- und Industriebereichen enthält. Um eine echte Flexibilität zu erzeugen, kann die Größenordnung des landesplanerisch anerkannten zusätzlichen Flächenbedarfs ohne räumliche Konkretisierung textlich fixiert werden. Bei entsprechender Nachfrage können im Rahmen der zugestandenen Größenordnung im konkreten Fall geeignete Flächen nach regionaler Abstimmung festgelegt und landesplanerisch anerkannt werden.
- Mehr Spielraum bedeutet, dass bei fehlender Veräußerungsbereitschaft/ -möglichkeit (z.B. der Landwirte) zeitnah andere Flächen in den Fokus genommen werden können – in Abstimmung mit den Landwirten bzw. der Landwirtschaftskammer. Mehr Spielraum bedeutet auch, dass bei Erkennen von Restriktionen im Natur- und Landschaftsschutz, zeitnah weniger umweltrelevante Flächen in die Perspektive genommen werden können – in Abstimmung mit den Naturschutzverbänden.
- Restriktionsbehaftete Flächen, die nur eingeschränkt nutzbar sind oder aus anderen Gründen nicht entwickelt werden können, sollen möglichst aus dem Pool an planerischen Gewerbe- und Industrieflächen herausgerechnet werden. Die Kommunen erklären sich im Gegenzug dazu bereit, die bauleitplanerischen Schritte einzuleiten, diese Flächen aus der Entwicklungsperspektive zu nehmen. D.h. diese Flächen werden in der Regionalplanung sowie in der Flächennutzungsplanung nicht mehr als Gewerbe- und Industriebereiche bzw. Gewerbe und Industriegebiete dargestellt sein.
- Das Flächentauschverfahren soll flexibler gestaltet werden – auf Basis einer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung. Das Planungsrecht ist vielfach zu schwerfällig, um den Anforderungen der Wirtschaft einer zeitlich kurzfristigen Flächendisposition gerecht werden zu können.

Flächenpool und Flächenquote

Bedarfe auch ohne räumliche Zuordnung anerkennen

mehr Verhandlungsspielraum mit den Akteuren

„Planungsleichen“ werden entfernt

flexible Tauschverfahren

- Ein auf die Branchenstruktur und auf die für den Rhein-Erft-Kreis relevanten Leitmärkte abgestimmtes Gewerbeflächenkonzept, auf das sich die zehn Städte im Rhein-Erft-Kreis freiwillig verständigen, sollte in der Landesplanung berücksichtigt werden.
- Gleichzeitig erklären sich die Städte und Gemeinden im Rhein-Erft-Kreis dazu bereit, vorhandene Brachflächen verstärkt in den Fokus der Reaktivierung zu nehmen. Die mit diesen Flächen behafteten Restriktionen sollen in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern und Umweltbehörden weitgehend ausgeräumt werden.

Vereinbarung auf ein gemeinsames Konzept

Brachflächen im Fokus

Wenn es gelingt, ausreichend Flächen als erforderliche Spielräume in den Regionalplan zu übernehmen, die zeitliche Komponente in der Planung zu verankern und gleichzeitig die Flächentauschverfahren flexibler zu gestalten, kann eine wirtschaftsfreundliche und gleichzeitig sparsame Flächenpolitik gelingen. Im Ergebnis geht es nicht darum, mehr Flächen zu belegen, als nachgefragt werden. Es geht um Planungssicherheit für die Kommunen und für die Betriebe. Die Kommunen im Rhein-Erft-Kreis wollen gemeinsam die geeigneten Rahmenbedingungen schaffen, ein bedarfsgerechtes Flächenangebot zu stellen und damit einen wichtigen Beitrag für eine prosperierende wirtschaftliche Entwicklung in Nordrhein-Westfalen leisten. Diesem Ziel dienen eine engagierte Zusammenarbeit zwischen den Kommunen im Rhein-Erft-Kreis sowie der kontinuierliche Dialog mit dem Land, der Region und der Stadt Köln.