

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.:

öffentlich

V 269/2016

Amt: - 01.4 -

BeschlAusf.: - - 61 -/ - 01.4 - -

Datum: 11.05.2016

			gez. Erner, Bürger- meister	Die Beratungsfolge wurde aufgrund eines Vertagungs- beschlusses durch das Rats- büro ergänzt.
Kämmerer	Dezernat 4	Dezernat 6	BM	
gez. Seyfried				
Amtsleiter	RPA			

Beratungsfolge

Termin

Bemerkungen

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	27.09.2016	vorberatend
Rat	25.10.2016	beschließend

Betrifft: **Zukünftige Entwicklung von städtischen Gewerbeflächen auf Basis des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes des Rhein-Erft-Kreises**

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten in €:	Erträge in €:	Kostenträger:	Sachkonto:
Folgekosten in €:	Mittel stehen zur Verfügung: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Jahr der Mittelbereitstellung:	
Nur auszufüllen, wenn Kostenträger Eigenbetrieb (Immobilien, Straßen, Stadtwerke)			
Wird der Kernhaushalt belastet: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Höhe Belastung Kernhaushalt:	Folgekosten Kernhaushalt:	

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erftstadt, den

Beschlussentwurf:

Die Stadt Erftstadt stimmt dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept mit den folgenden Maßgaben zu:

I.) Gewerbeflächenentwicklungskonzept: Interkommunaler GIB „Barbarahof“

Die Kommunen Brühl, Hürth, Wesseling und Erftstadt verständigen sich darauf, die Potenzialfläche „Barbarahof“ als interkommunale Entwicklungsfläche im Gewerbeflächenkonzept für den Rhein-Erft-Kreis zu positionieren. Alle weiteren Schritte, insbesondere die konkrete Ausgestaltung der Entwicklungsmodalitäten (Vertragsgestaltung zu den gemeinsamen Kosten und zum gemeinsamen Ertrag sowie zur ggf. anstehenden Gründung einer gemeinsamen Entwicklungsgesellschaft

etc.) werden den politischen Gremien jeweils zur weiteren Diskussion und Beschlussfassung vorgelegt.

II.) Gewerbeflächenentwicklungskonzept: Potentialflächen Friesheim

Der in der bisherigen Fassung vorliegenden Version des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes Rhein-Erft wird der als Potentialfläche dargestellten Erweiterung des Gewerbegebietes Friesheim soweit zugestimmt.

III.) Gewerbeflächenentwicklungskonzept: Potentialflächen Gymnich

Der Aufnahme der Erweiterung des Gewerbegebietes in Gymnich als Potentialfläche wird nicht zugestimmt.

IV.) Erweiterung WirtschaftsPark

Die Erweiterung des WirtschaftsParks wird in das Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Rhein-Erft-Kreises mit aufgenommen und seitens Stadtverwaltung auf Umsetzbarkeit geprüft.

V.) Erweiterung May-Werke

Die Erweiterung der May-Werke wird in das Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Rhein-Erft-Kreises mit aufgenommen. Die zurzeit für diesen Bereich geltende Bauleitplanung, Flächennutzungs- und Bebauungsplan, muss neu aufgestellt werden. Das dafür notwendige Verfahren wird von der Stadtverwaltung auf den Weg gebracht.

Begründung:

I.) Gewerbeflächenentwicklungskonzept: Interkommunaler GIB „Barbarahof“

Zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur des Rhein-Erft-Kreises sind bis zum Jahre 2035 zusätzliche Entwicklungsflächen, vor allem Industriegebietsflächen, dringend notwendig. Zu dieser Aussage kommt auch die erst kürzlich von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Rhein-Erft Kreises (WFG) vorgestellt Zukunftsstudie „REload 2030“. Auf Grundlage der Ziele des in Erstellung befindlichen Landesentwicklungsplans sind diese Flächen über ein regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept nachzuweisen.

Im Rahmen einer Flächenrecherche sind in Abstimmung mit den jeweiligen Kommunen Flächen identifiziert worden, die bedarfsorientiert neu in die industriell-gewerbliche Perspektive gebracht werden können. Die Flächen („Suchräume“) wurden nach umweltrelevanten Bindungen und hinsichtlich ihrer Erschließungsqualität sowie nach Standortfaktoren bewertet und nach Prioritäten gegliedert.

Konzeptionell ist vorgesehen, für den Rhein-Erft-Kreis drei Ebenen der Bedarfslage abzudecken: lokal-, regional- und landesbedeutsam.

- **Landesbedeutsame Industrieflächen** verfügen über ein für die nächsten 15 bis 20 Jahre ausreichendes gewerbliches Flächenangebot und sollten demnach größer als 40 ha sein; sie bieten ein hohes Maß an Flexibilität, wenig Restriktionen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sichere Rechtsgrundlagen für eine Ansiedlung. Mit diesen Flächen werden der überregionale Bedarf sowie Bedarfe aus Köln heraus abgedeckt.
- **Regional bedeutsame Flächen** sollten größer als 10 ha sein, ebenfalls wenige Restriktionen bieten und eher die gewerblich-industrielle Nachfrage aus der Region und aus Köln heraus bedienen.

- **Lokale Flächen** stehen den Kommunen für die Bedarfsdeckung ihrer Stammbetriebe zu und sind geeignet, die Nachfrage kleinerer Gewerbebetriebe, des Handwerks und von Dienstleistern zu bedienen.

Um den Kommunen im Rhein-Erft-Kreis ein möglichst hohes Maß an Flexibilität und ausreichend Entwicklungsspielräume zu bieten, ist es das Ziel, ausreichend marktkonforme Flächen in die regionalplanerische Diskussion einzubringen.

Im Fokus der Kommunen des Südkreises Brühl, Erftstadt, Hürth und Wesseling steht unter anderem die Potenzialfläche "**Barbarahof**", die sowohl auf Erftstädter als auch auf Hürther Stadtgebiet liegt. Die jeweiligen Teilflächen wurden im Rahmen der Flächenrecherche des Gewerbeflächenkonzepts als Suchraum bereits eingebracht und benannt. Die Fläche ist aufgrund ihrer Größe und Lage als Landesbedeutsame Industriefläche einzustufen. Der auf dem Gebiet der Stadt Hürth liegende Bereich war bereits vor Jahren – unabhängig vom Gewerbeflächenkonzept – als Potenzialfläche in der Diskussion.

Es ist nun zu prüfen, ob die Flächenbedarfe des Südkreises, also der Städte Erftstadt, Hürth, Wesseling und Brühl, mithilfe der Fläche Barbarahof gedeckt werden können. Vor diesem Hintergrund wurde bereits im April des Jahres ein erster gemeinsamer Gesprächstermin (im Ratssaal der Stadt Erftstadt) der vier Kommunen durchgeführt. Aufgrund der nur eingeschränkten Flächendispositionen und Entwicklungsmöglichkeiten auf eigenem Stadtgebiet und vorbehaltlich der politischen Beschlusslage befürworten die Städte Brühl, Erftstadt, Hürth und Wesseling die Weiterverfolgung der Fläche in einer interkommunalen Zusammenarbeit. Selbstverständlich sind hierzu sowohl weitere planerische als auch politische Abstimmungen erforderlich. Daher wird das Thema Barbarahof jetzt zeitnah in den jeweils zuständigen Ausschüssen in einer ersten Runde behandelt: Am 4. Oktober 2016 in Hürth, am 6. Oktober 2016 in Brühl sowie am 2. November des Jahres in Wesseling. Die gegen Ende 2015 andiskutierte Möglichkeit einer interkommunalen Zusammenarbeit mit der Stadt Köln wird nicht weiterverfolgt.

Die interkommunale Zusammenarbeit sowie die konkrete Entwicklung der Fläche muss letzten Endes vertraglich geregelt werden (z. B. Gründung einer gemeinsamen Entwicklungsgesellschaft). Ziel ist eine Win-Win-Situation für alle beteiligten Kommunen. Detailfragen gilt es zu klären, zunächst steht jedoch die allgemeine Bereitschaft der vier Städte zur interkommunalen Zusammenarbeit für die Entwicklung Barbarahof im Vordergrund. Gegenstand der vorliegenden Beschlusslage ist demnach die grundlegende Bereitschaft zur interkommunalen Zusammenarbeit in der Entwicklung der Fläche Barbarahof.

In einem ersten Gespräch mit der Bezirksregierung Köln im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts wurde signalisiert, dass die Fläche aus regionalplanerischer Sicht für die Entwicklung eher nicht geeignet ist. Aus Sicht der Bezirksregierung Köln handele sich um einen neuen Siedlungsansatz, der den Zielen der Regional- und Landesplanung aktuell entgegenstehe. Über eine Anbindung der Fläche an den bestehenden Chemiepark Knapsack kann diese Restriktion jedoch ausgeräumt werden. Aus kommunaler und gutachterlicher Sicht sprechen die herausragenden Standortfaktoren für die Fläche:

- Die Fläche des Barbarahofes steht in vergleichbarer Größe und Qualität nirgends - weder im Kreis noch auf städtischem Gebiet – so zur Verfügung,
- die Fläche des Barbarahofes ist hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angebunden,
- die Fläche des Barbarahofes soll als GIB ausgewiesen werden, um auch Unternehmen mit Umweltauflagen und/oder mit einem 24-Stunden Betrieb eine sinnvolle Ansiedlungsmöglichkeit, ohne weitere Nutzungskonflikte bieten zu können,
- die Fläche des Barbarahofes ist weit genug von der nächsten Wohnbebauung (zwischen dem Barbarahof und dem Ortsteil Kierdorf liegt die vielbefahrende Bundesautobahn 1) entfernt. Auch dieser Nutzungskonflikt kann somit ausgeschlossen werden.

Auch die Eigentumsverhältnisse sprechen für eine Entwicklung des Barbarahofes. Das gesamte Areal befindet sich in der Hand von nur wenigen Eigentümern, unter denen sich auch die RWE AG befindet. Die RWE AG hat bereits angeboten, sich beim möglichen Grunderwerb aktiv einzubringen und sieht dabei sehr gute Chancen, den betroffenen Landwirten angemessene Ausgleich- bzw. Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus hat die RWE AG in den ersten Gesprächen angeboten, die Flächenvermarktung an Investoren nur in Ab- und Zustimmung (z.B. in Form einer Negativliste) mit den vier Städten zu tun. Auch muss gewährleistet sein, dass die vier beteiligten Städte jederzeit Einfluss auf das Planverfahren haben jederzeit aus dem diesem Verfahren aussteigen können, wenn dies aus städtebaulichen Gründen geboten erscheint.

II.) Gewerbeflächenentwicklungskonzept: Potentialflächen Friesheim

Die im bisherigen Gewerbeflächenentwicklungskonzept dargestellte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Friesheim (BP 80 und BP 80A) ist als langfristige Perspektive zu verstehen. Aus Sicht der Stadtverwaltung ist dies aber ein sehr guter Ansatz, da der Standort in Friesheim bereits heute über die neue Anschlussstelle Weilerswist / Friesheim eine sehr gute Anbindung die Bundesautobahn 1 verfügt. Der gewerbliche Verkehr muss somit nicht durch den Ort, sondern kann direkt über die Landstraße L 33 von der Autobahn herangeführt werden bzw. zur Autobahn abfließen. Die Größenordnung der Potentialfläche kann dabei variabel gestaltet werden.

III.) Gewerbeflächenentwicklungskonzept: Potentialflächen Gymnich

Die im bisherigen Gewerbeflächenentwicklungskonzept dargestellte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Gymnich (BP 29) wird von Seiten der Stadtverwaltung zurückhaltend bewertet. Begründet wird diese Haltung mit der Lage der Erweiterung am Ortseingang von Gymnich. Der Ortseingangs von Gymnich würde somit deutlich an Attraktivität einbüßen (ähnlich der heutigen Situation am Ortseingang Zülpich). Desweiteren müsste im Verfahren zur Bauleitplanung, aufgrund von vermutlich sich im Erdreich befindenden archäologische Fundstücke, eine kostenintensive Bodenprospektion durchgeführt werden. Eine weitere Restriktion besteht darin, dass Teile der dargestellten Potentialfläche sich in einer Wasserschutzzone befinden.

IV.) Erweiterungsmöglichkeiten Wirtschaftspark Erftstadt

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept als solches noch nicht dargestellt, ist eine Erweiterung des Wirtschaftsparks in Lechenich (BP 140 und BP 141A) aus Sicht der Stadtverwaltung als Alternative denkbar. Die genaue Verortung einer Erweiterungsmöglichkeit muss dabei allerdings noch genau geprüft werden. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Form eines isolierten Ansatzes vor dem Hintergrund der Zielsetzung der Landesplanung keine Chance auf eine Realisierung haben. Daher muss eine mögliche Erweiterung des Wirtschaftsparks einer regionalplanerischen Untersuchung (⇒ Stichwort: Allgemeiner Siedlungsbereich) unterzogen werden. Laut einer ersten Aussage des Gutachters würde dieses neue Flächenangebot dann allerdings eine Konkurrenz zu einer möglichen Erweiterung des Gewerbegebietes in Friesheim darstellen.

V.) Erweiterung May-Werke

Laut Darstellung der May-Holding ist die Erweiterung des Firmengeländes für die Standortsicherung der auf dem Gelände ansässigen Firmen unumgänglich. Das Vorhaben ist den städtischen Gremien bereits bekannt, ein erster Beschluss hierzu ist gemacht worden (V 136/2016). Die Flächen wurden in das Gewerbeflächenentwicklungskonzept eingebracht. Ferner ist diesbezüglich ein erstes Gespräch bei der Bez.-Reg. Köln geführt worden, welche der Erweiterung bis auf weiteres nicht ablehnend gegenüber stand.

(Erner)