



Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Interkommunales Gewerbegebiet A 44





Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



Rahmenbedingungen



Überregionaler Kontext





Äußere Standortfaktoren

- Die Fläche liegt inmitten einer Region, die mit ihren Verdichtungsräumen Vlaamse Ruit, Randstad, Aachen-Lüttich-Maastricht und Rhein-Ruhr zusammengenommen den stärksten Wirtschaftsraum Europas bildet („Euro-Delta“)
- Die genannten Verdichtungsräume untereinander und in Verknüpfung zu den großen Häfen unterhalten vielfältige Beziehungen im Personen- und insbesondere im Güterverkehr. Die Flächen des interkommunalen Gewerbegebiets liegen an einem der wichtigsten Haupttransportkorridore
- Die Güterverkehre gehen neben den großen Seehäfen (Rotterdam, Antwerpen) auch von den großen Binnenhäfen aus. Für Wirtschaftsunternehmen, insbesondere der Bereiche Logistik, Produktion und Handel, sind vor allem die nahe gelegenen Häfen Duisburg, Neuss und Krefeld Ziel und Ausgangspunkt einer länderübergreifenden Vernetzung



Äußere Standortfaktoren

- Der internationale Flughafen Düsseldorf in unmittelbarer Nachbarschaft stellt ein wichtiges Gateway für den Standort dar
- Die Hochschullandschaft im Großraum ist beispiellos und bietet ein immenses Potenzial wissensbasierter Beschäftigung
- Es ist mehr als evident, dass diese Lagefaktoren und infrastrukturellen Rahmenbedingungen sich auf die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrie-flächen niederschlagen
- Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit der Flächenentwicklung ein regional bis überregional bedeutsamer Wirtschaftsimpuls gegeben werden kann



Stadt- und Regionalplanung

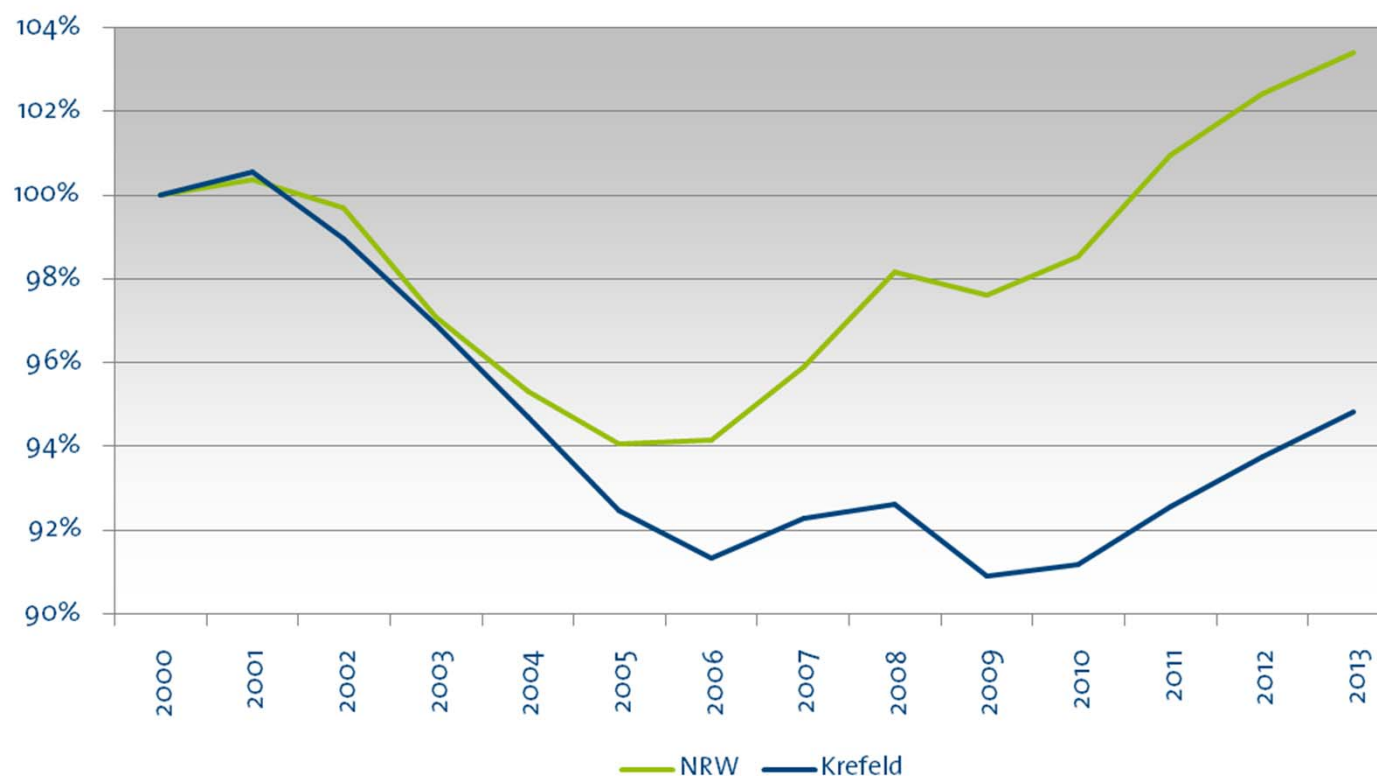
Dr. Jansen GmbH

Strukturdaten



Strukturdaten Krefeld

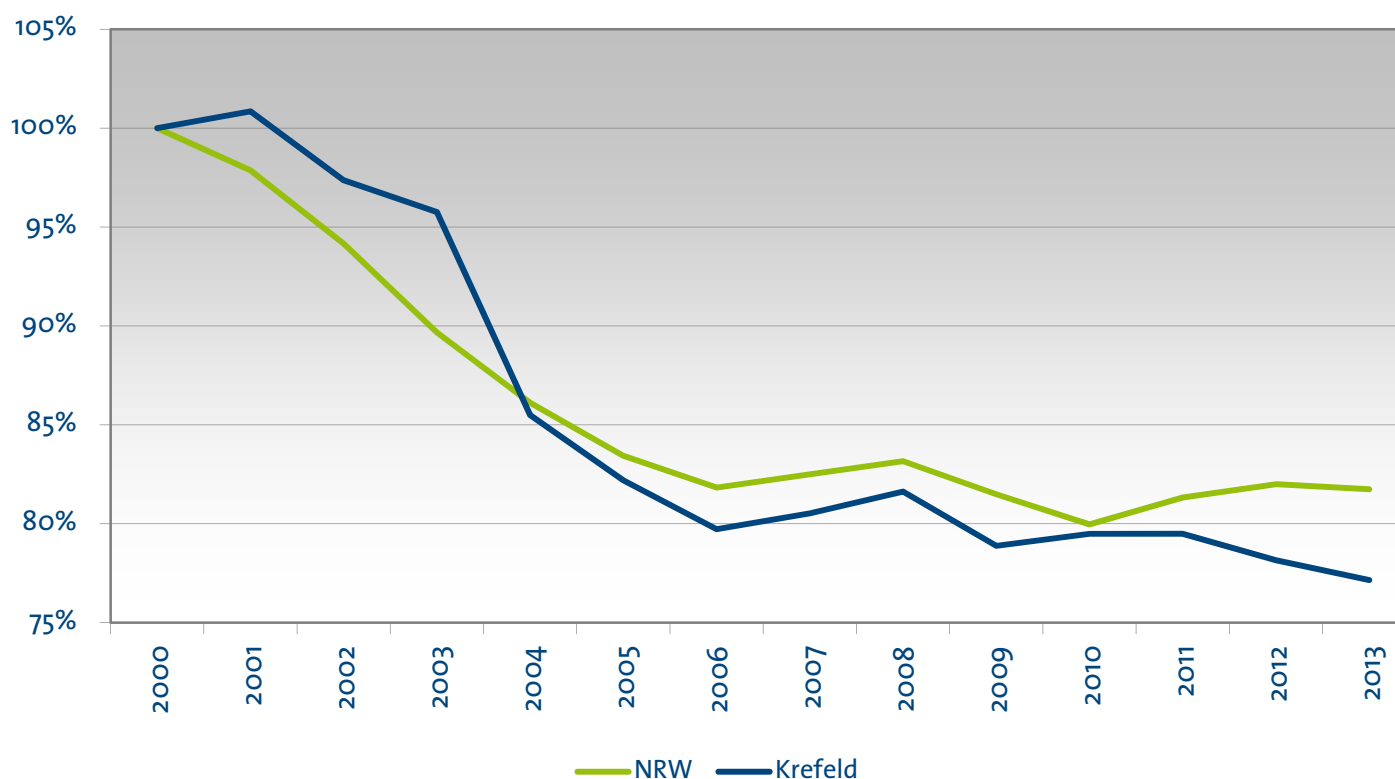
Beschäftigungsentwicklung (gesamt) von 2000 bis 2013





Strukturdaten Krefeld

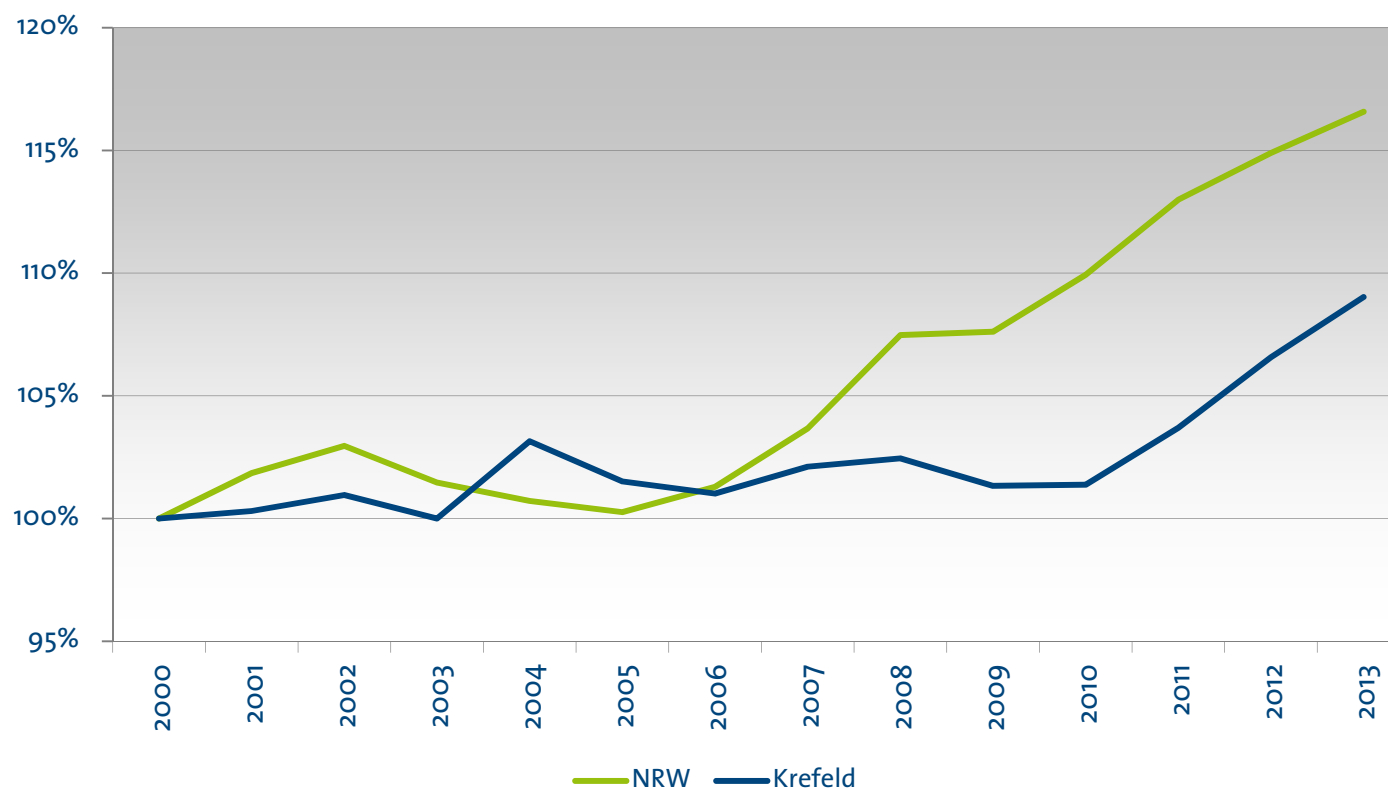
Beschäftigungsentwicklung (Sekundärer Sektor) von 2000 bis 2013





Strukturdaten Krefeld

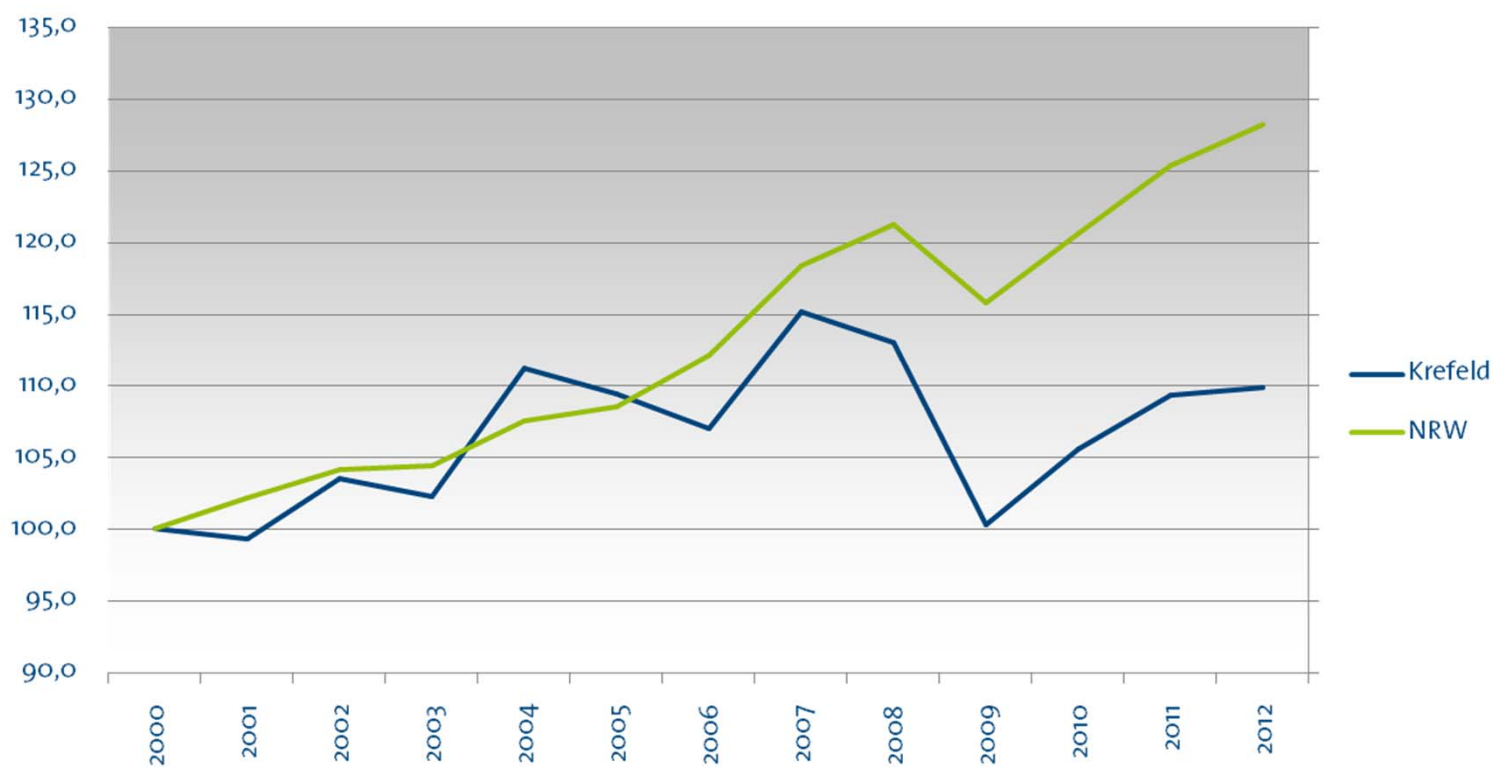
Beschäftigungsentwicklung (Tertiärer Sektor) von 2000 bis 2013





Strukturdaten Krefeld

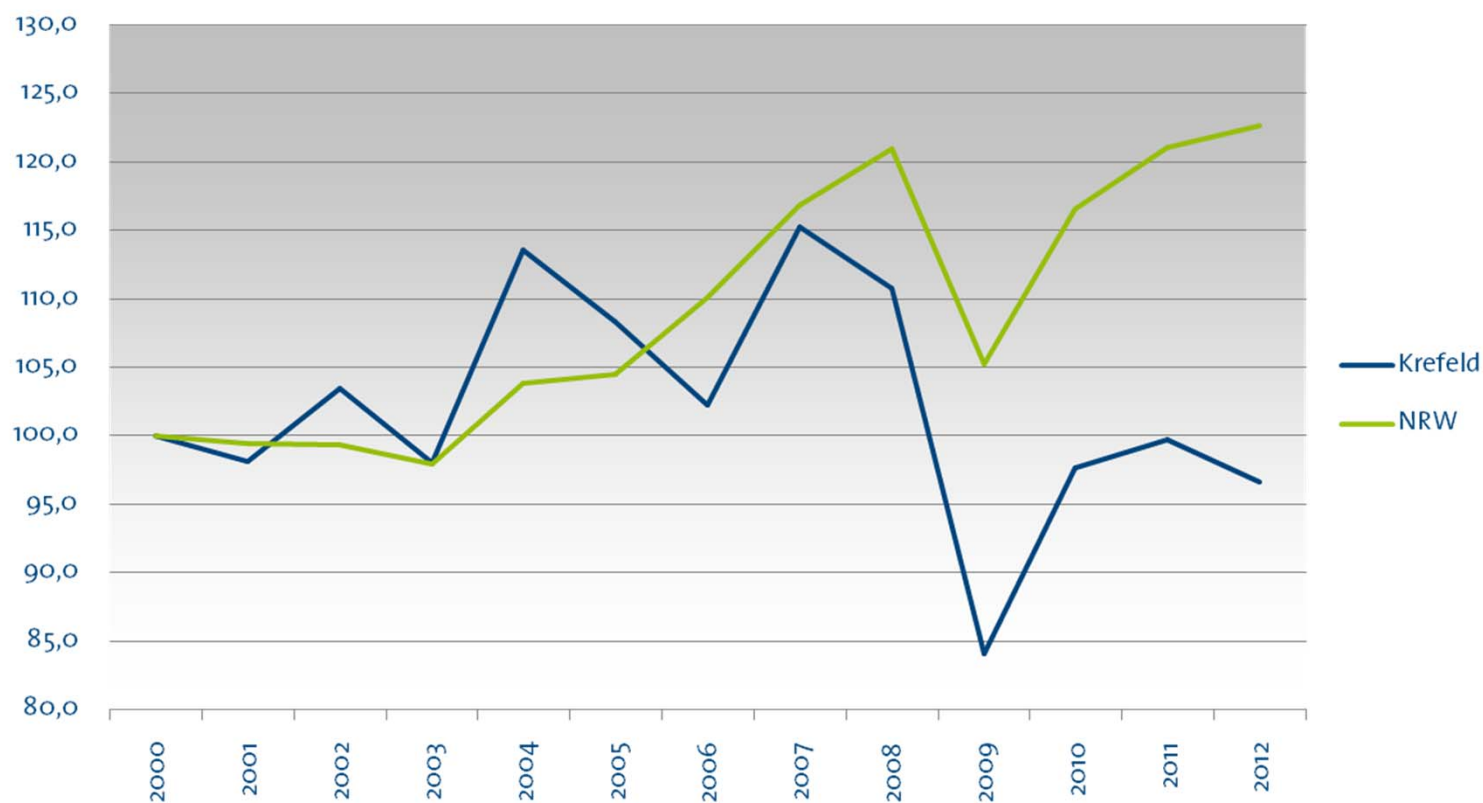
Bruttowertschöpfung (gesamt) von 2000 bis 2012





Strukturdaten Krefeld

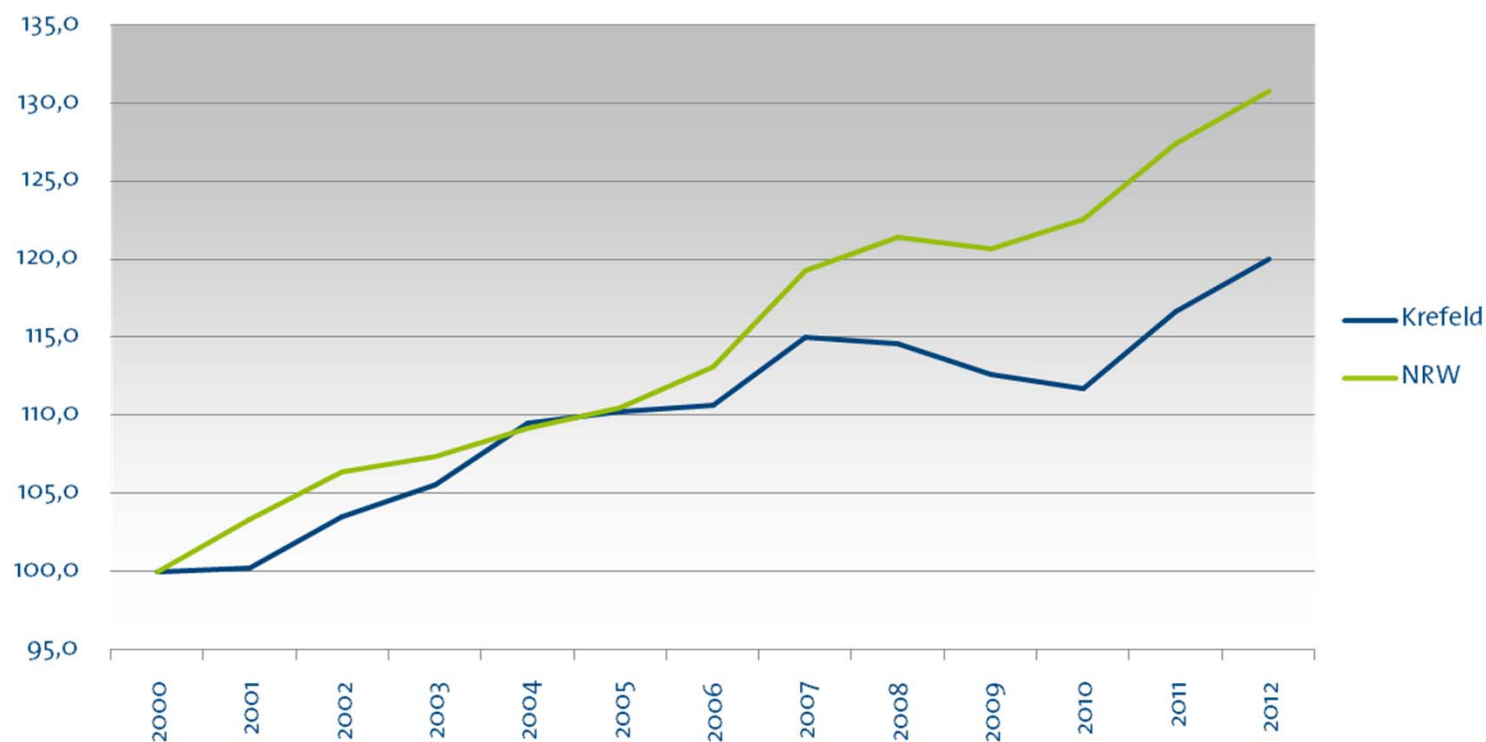
Bruttowertschöpfung (Sekundärer Sektor) von 2000 bis 2012





Strukturdaten Krefeld

Bruttowertschöpfung (Tertiärer Sektor) von 2000 bis 2013





Strukturdaten Krefeld

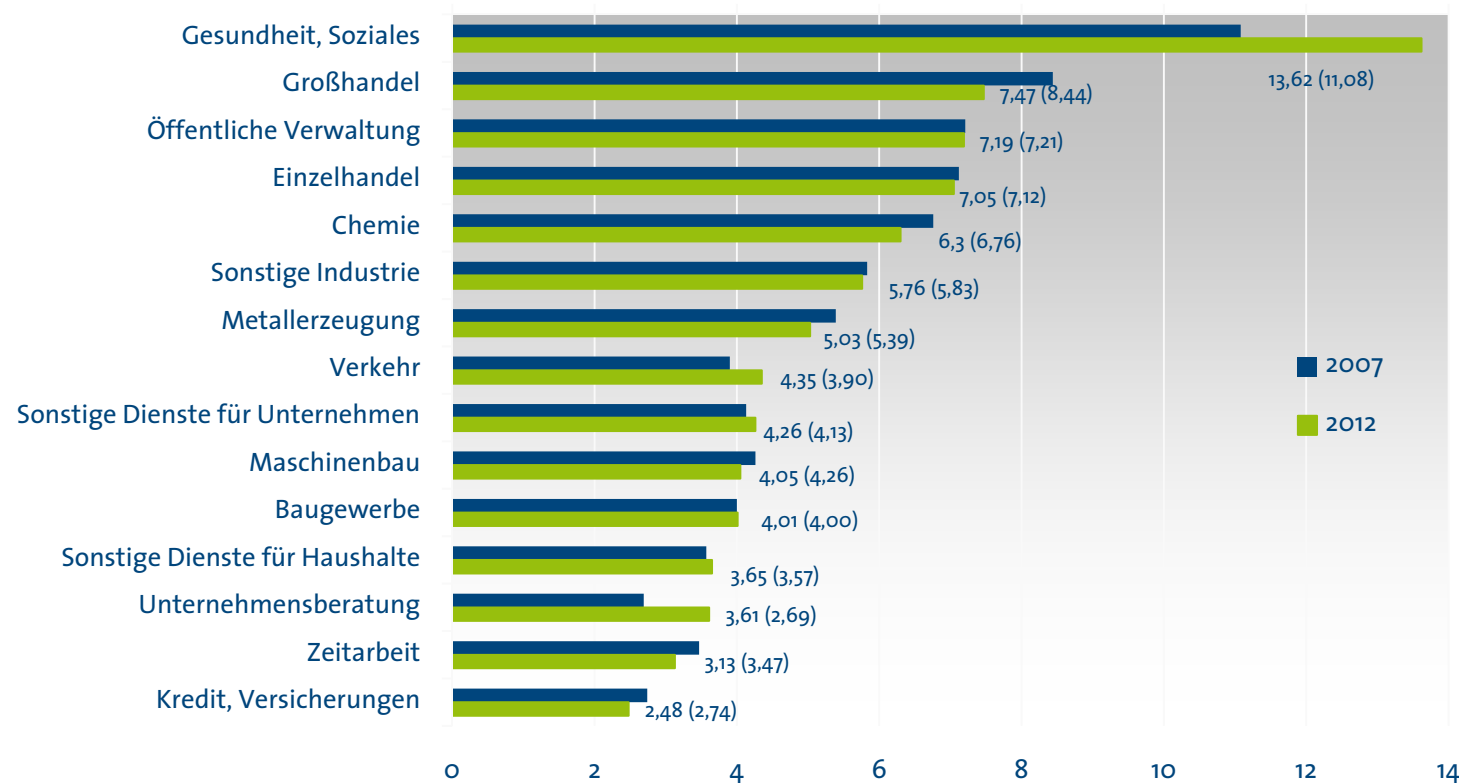
Anteile an der Gesamtbeschäftigung in Prozent

	Nordrhein-Westfalen		Krefeld	
	2007	2013	2007	2013
Primärer Sektor	0,9	0,5	k.A.	0,5
Sekundärer Sektor	31,5	28,9	34,0	31,7
Tertiärer Sektor	67,6	70,5	65,2	67,8
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0



Strukturdaten Krefeld

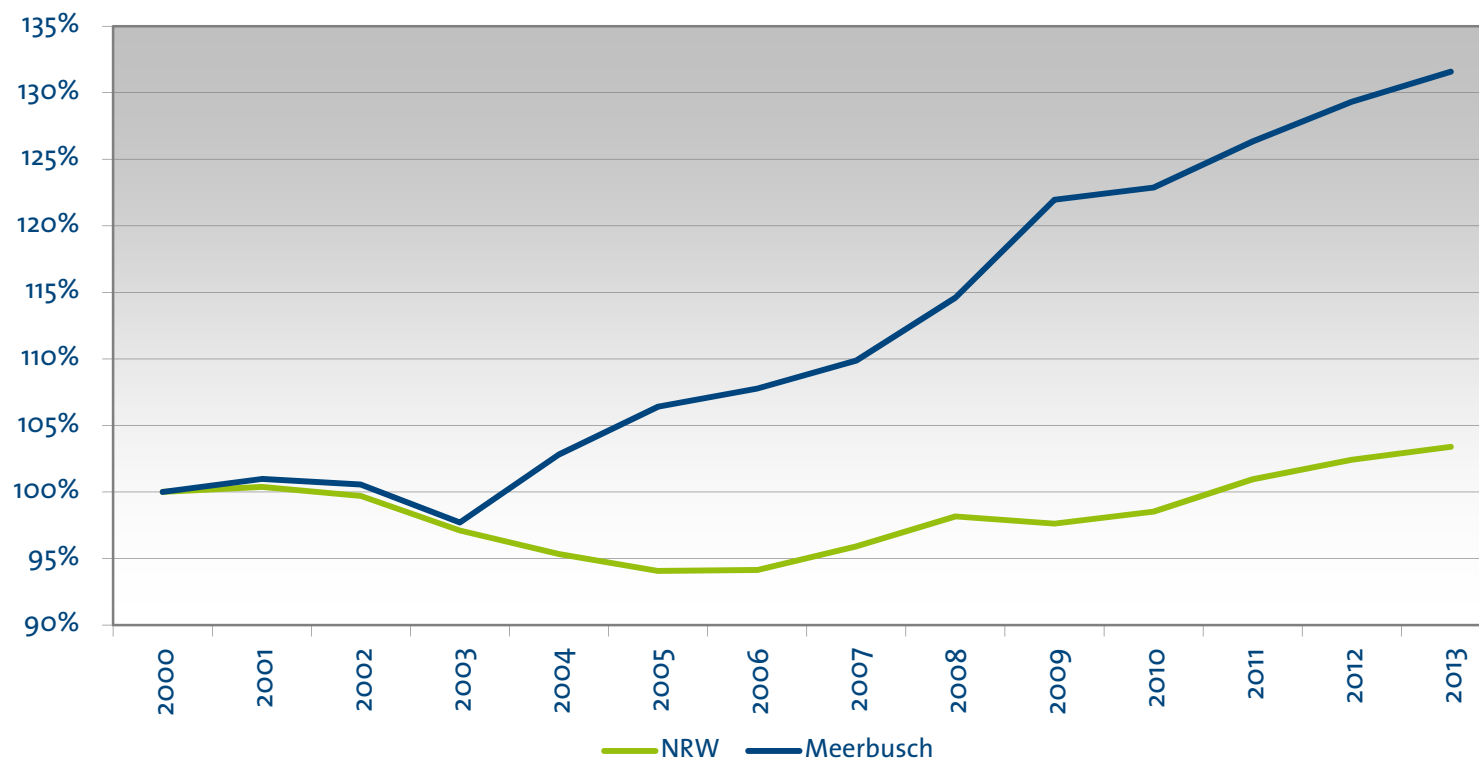
Die 15 wichtigsten Branchen in Krefeld Beschäftigungsanteile in Prozent, 2007 und 2012





Strukturdaten Meerbusch

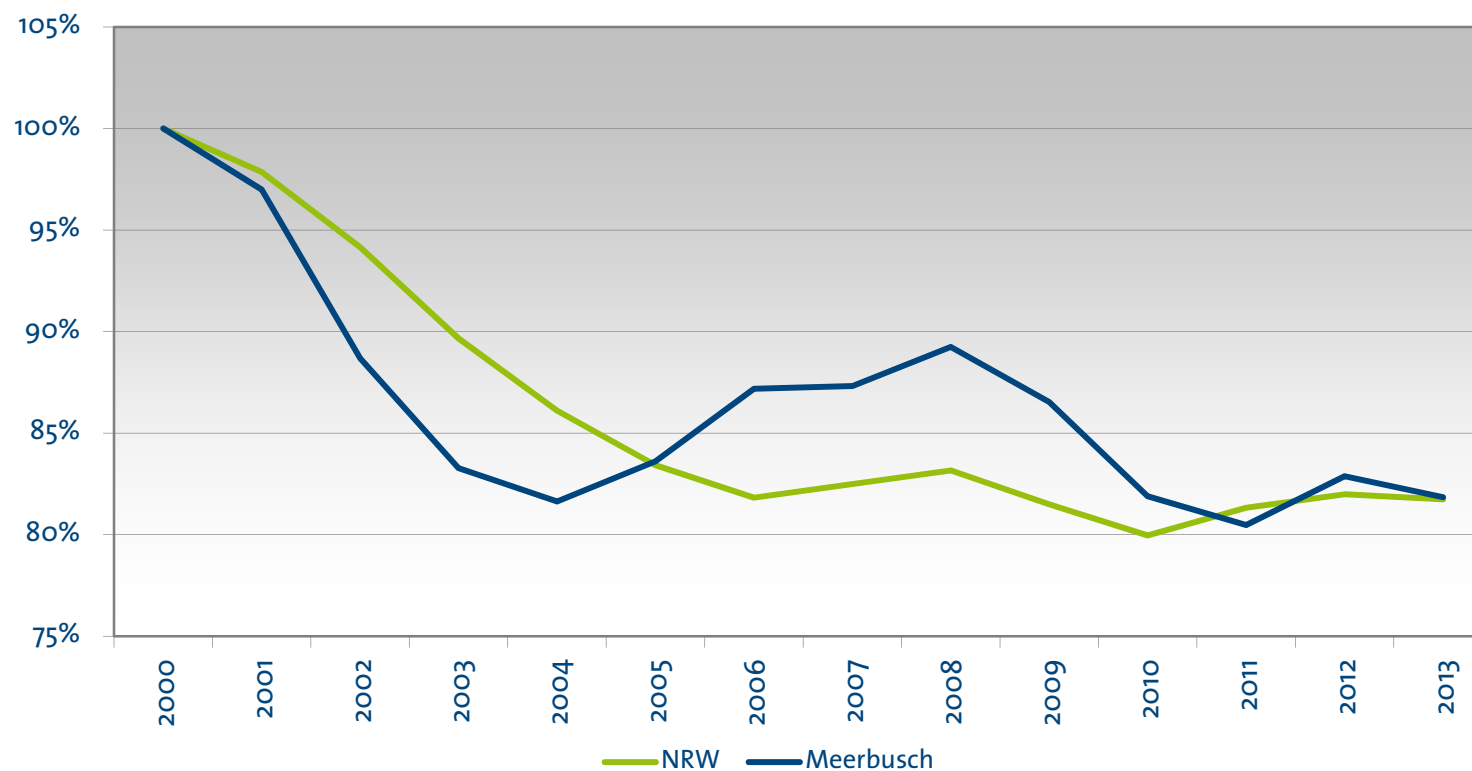
Beschäftigungsentwicklung (gesamt) von 2000 bis 2013





Strukturdaten Meerbusch

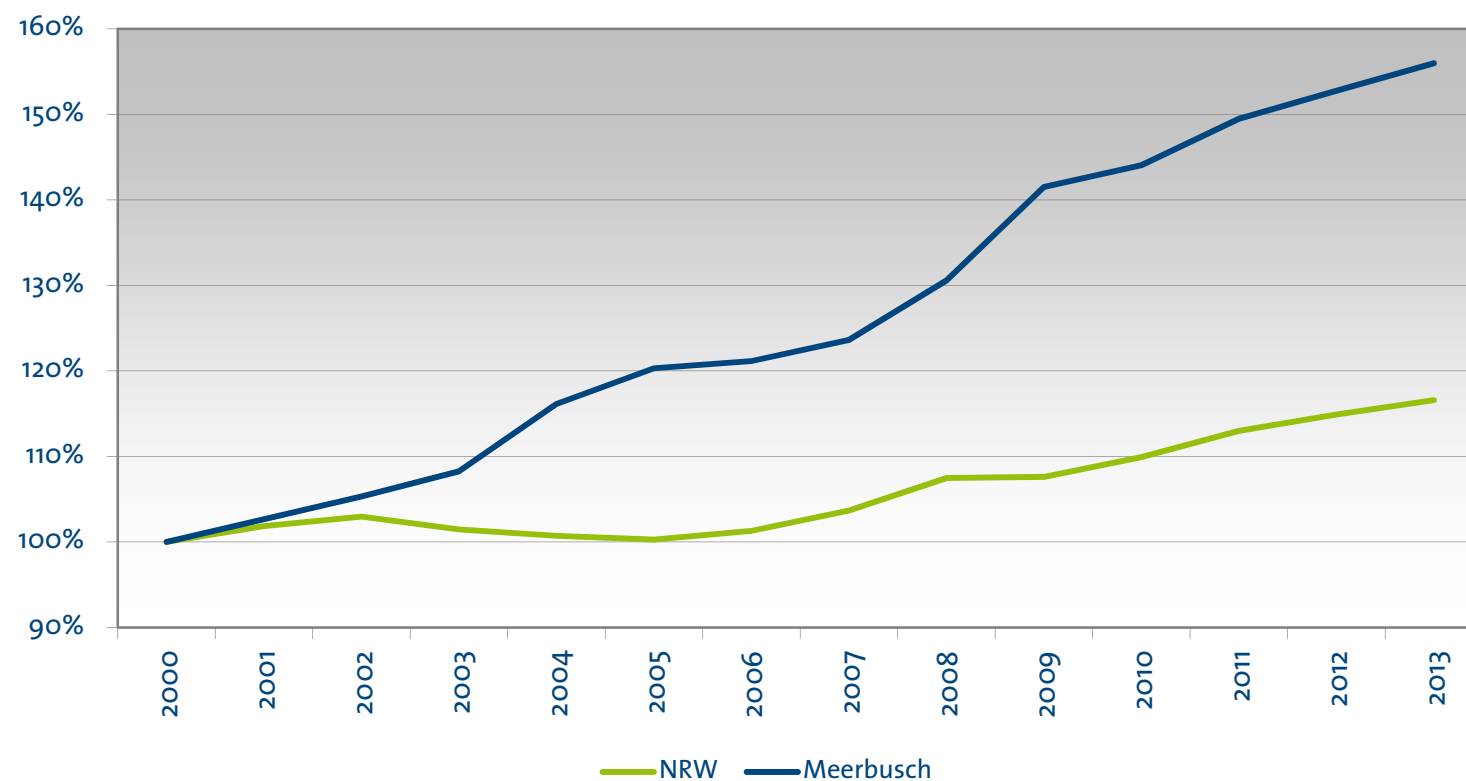
Beschäftigungsentwicklung (Sekundärer Sektor) von 2000 bis 2013





Strukturdaten Meerbusch

Beschäftigungsentwicklung (Tertiärer Sektor) von 2000 bis 2013





Strukturdaten Meerbusch

Anteile an der Gesamtbeschäftigung in Prozent

	Nordrhein-Westfalen		Meerbusch	
	2007	2013	2007	2013
Primärer Sektor	0,9	0,5	k.A.	1,5
Sekundärer Sektor	31,5	28,9	18,9	14,8
Tertiärer Sektor	67,6	70,5	79,4	83,6
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

Flächenbedarf



„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.



Flächenbedarfe GE/GI bzw. GIB für einen Planungszeitraum von 20 Jahren in ha

Krefeld

198 ha

Meerbusch

39 ha

Quelle: Regionalplanentwurf der Bezirksregierung Düsseldorf; Tabelle 7.1.4.4.1.3; S. 281



Flächenbestand Krefeld

Reserveflächen

Insgesamt sind in Krefeld 144 ha an möglichen Potenzialflächen für die gewerbliche bzw. industrielle Nutzung planerisch vorbereitet. Diese Zahl setzt sich zusammen aus Reserven im Regionalplan, aus der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie aus Flächen, die nach § 34 BauGB zu bewerten sind



Flächenbestand Krefeld

Regionalplanerische Reserven

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die vorhandenen Reserven von 144 ha nicht ausreichen, den Krefelder Bedarf von 198 ha zu decken

Diese Situation verschärft sich, wenn die überregional bedeutsamen Hafenflächen in Abzug gebracht werden

Weiterhin ist zu bedenken, dass mit diesen Zahlen noch keine Aussagen zu Flächeneignung, d. h. Qualität, Standortgunst und Grundstücksgrößen/-zuschnitte getroffen sind

Mit diesem Defizit ist die Darstellung des interkommunalen Gewerbegebiets auf Krefelder Stadtgebiet dringend zu empfehlen!



Flächenbestand Meerbusch

Reserveflächen

Im Entwurf zum Regionalplan wird mit Stand 2011 von 31 ha an Potenzialflächen in Meerbusch ausgegangen

Im Fachgutachten Gewerbeflächen sind für die Stadt Meerbusch 19,5 ha an möglichen Potenzialflächen im Flächennutzungsplan dokumentiert (Stand Februar 2015)



Flächenbestand Meerbusch

Reserveflächen

Der gewerbliche Flächenbedarf der Stadt Meerbusch wird nur dann gedeckt sein, wenn die im neuen Regionalplan vorgesehenen Flächen in eine realistische Entwicklungsperspektive gebracht werden



Essenz

- Die im Regionalplan dokumentierten Bedarfe bis zum Jahr 2030 (15 Jahre) liegen in der Stadt Krefeld bei 198 ha und in Meerbusch bei 39 ha
- Im Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Krefeld wird darüber hinaus die Aussage getroffen, dass bis zu 75 ha zusätzlich an z. B. Logistik orientierte Betriebe vermarktet werden könnten, wenn qualifizierte Flächen vorhanden sind. Ob bzw. in welcher Dimension diese Option umgesetzt werden soll, sollte dem politischen Entscheidungsprozess vorbehalten bleiben
- Die aktuell dokumentierten Flächenreserven sind nicht ausreichend, die Bedarfe zu decken



Zentrale Aussagen

- Die Stadt Krefeld und die Stadt Meerbusch weisen sehr unterschiedliche Profile auf, die es für die Flächenentwicklung zu berücksichtigen gilt
- Krefeld ist ein industriell orientierter Standort mit aktuellen Entwicklungen hin zu Logistik und Konfektionierung
- Meerbusch ist dienstleistungsorientiert bzw. hat einen Schwerpunkt auf kleinteiligem und zum Teil wissensbasiertem Gewerbe
- Für die im Regionalplanentwurf als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) dargestellte westliche Fläche (Z 3) auf Meerbuscher Stadtgebiet ist die regionalplanerische Zielsetzung formuliert, die Flächen für die Ansiedlung, Erweiterung und Bestandssicherung von emittierenden und ausnahmsweise nicht emittierenden Betrieben vorzuhalten. Unter Beachtung des kommunalen Profils der Stadt Meerbusch wird dieses Ziel schwer umsetzbar sein



Zentrale Aussagen

- Interkommunale Flächenentwicklungen werden in den Städten und Gemeinden dann besonders kritisch gesehen, wenn die Flächen ausschließlich auf einem Stadtgebiet liegen. Flächenverbrauch, Emissions- und Verkehrsbelastungen sowie weitere Konflikte liegen bei einer Kommune, positiv partizipieren werden aber alle beteiligten Kommunen
- Die Erfahrung zeigt, dass die interkommunale Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten nach wie vor das höchste Maß an Akzeptanz erreicht, wenn die beteiligten Kommunen möglichst gleichermaßen Flächen auf jeweils eigenem Stadtgebiet einbringen



Zentrale Aussagen

- Eine Realisierung der im Regionalplanentwurf dargestellten Fläche unter der Zielsetzung, auf Meerbuscher Stadtgebiet die Flächenbedarfe für emittierende Betriebe der Stadt Krefeld zu bedienen, dürfte für die Stadt Meerbusch eine wenig akzeptable Option darstellen. Auch ist mit Widerstand aus der Bevölkerung zu rechnen
- Neben der guten Erreichbarkeit und der konfliktfreien Flächendisposition spielen für die Unternehmen das Standortprofil einer Fläche und die Synergien mit ähnlich gelagerten Betrieben eine maßgebliche Rolle. Die emittierenden Betriebe einer großflächigen Körnung liegen heute aber auf Krefelder Stadtgebiet. Dies sollte anerkannt und entsprechend umgesetzt werden



Zentrale Aussagen

- Darüber hinausgehend kann die Landeshauptstadt Düsseldorf die eigenen Gewerbe- und Industrieflächennachfragen nicht bedienen. Der Raum mit den besten Standortvoraussetzungen liegt am Mittleren Niederrhein. Allein vor diesem Hintergrund wird der regionale Flächenbedarf weiter steigen. Die Gefahr eines „Leerstands“ im gemeinsamen Gewerbegebiet besteht insoweit nicht
- Beachtenswert ist die Nachfrage nach Logistikflächen in der Region. Dies betrifft sowohl Distributionszentren der Industrie (ca. 8 bis 15 ha), Warenverteilzentren für Vollsortimenter und Discounter (bis 20 ha) bis hin zu Logistikparks (bis 30 ha). Diese Nutzungen werden auf Meerbuscher Stadtgebiet nur bedingt umsetzbar sein. Hierfür bedarf es eines ausgewogenen und belastungsvermeidenden Gesamtansiedlungskonzepts und eines kommunalpolitischen Konsenses



Zentrale Aussagen

Es wird dringend empfohlen, auch auf dem Stadtgebiet von Krefeld neue Flächen auszuweisen!



Zentrale Aussagen

- Das interkommunale Gewerbegebiet bietet die große Chance einer regionalen bis überregionalen Ausrichtung. Die Standortfaktoren des so genannten „Euro-Delta“ zwischen RheinRuhr, Vlaamse Ruit, Randstad und der Region Aachen/Lüttich/Maastricht sollen im Rahmen einer gemeinsamen Vermarktungsstrategie genutzt werden. Das interkommunale Gewerbegebiet steht demnach nicht allein für die endogene gewerbliche Entwicklung, sondern auch für die regionale bis überregionale Dimension des Standorts
- Es können große zusammenhängende und restriktionsarme Flächen angeboten werden, die jeweils vergleichbare oder sogar synergetische Profile aufweisen. Die Projektierung des gemeinsamen Gewerbegebiets sollte demnach landes- und regionalentwicklungspolitisch motiviert sein und auf strategischen stadtentwicklungspolitischen Zielen für die künftige wirtschaftliche Weiterentwicklung basieren



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

Standortprofile



Flächenprofilierung

Im Grundsatz ist von drei maßgeblichen Flächenprofilen auszugehen:

- Standortprofil A
Technologie und wissensbasierte Tätigkeiten, Dienstleistung, ggf. hochspezialisierte Produktion technologischer Bauteile
- Standortprofil B
Handwerk sowie kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe
- Standortprofil C
Emittierende Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Logistik



STANDORTPROFIL A

Technologie- und wissensbasierte Tätigkeiten, Dienstleistung, ggf. hochspezialisierte Produktion technologischer Bauteile

- Standorteignung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten z.B. direkte Nachbarschaft zur Hochschul- bzw. Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen.
- Attraktiver Straßenraum mit einem hohen gestalterischen Anspruch im Sinne einer Adressbildung
- Einheitliche Bauflucht für ein zusammenhängendes städtebauliches Bild
- Ökologische Qualitäten
- Hochwertiges städtebauliches Konzept mit attraktiv gestaltetem öffentlichen Raum, Gliederung durch vernetzte Freiraumstrukturen und ein einfaches Erschließungssystem
- Bündelung von Kompetenzen und Innovationen zur Förderung des Wissens- und Technologietransfers, der gleichzeitig der Ausbildung eines individuellen Standortprofils dient
- Räumliche Nähe zum gewachsenen Ort bzw. integriert in das Stadtgefüge
- Grundstücksgrößen ab ca. 500 qm
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Mischgebiet/ Gewerbegebiet (MI/GE)

STANDORTPROFIL B

Klare Ausrichtung auf Handwerk und kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe

- Regionale bzw. lokale Bindung und räumlich enge Kundenorientierung und möglichst in das Siedlungsgefüge 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 Funktions-trennung 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)



STANDORTPROFIL A

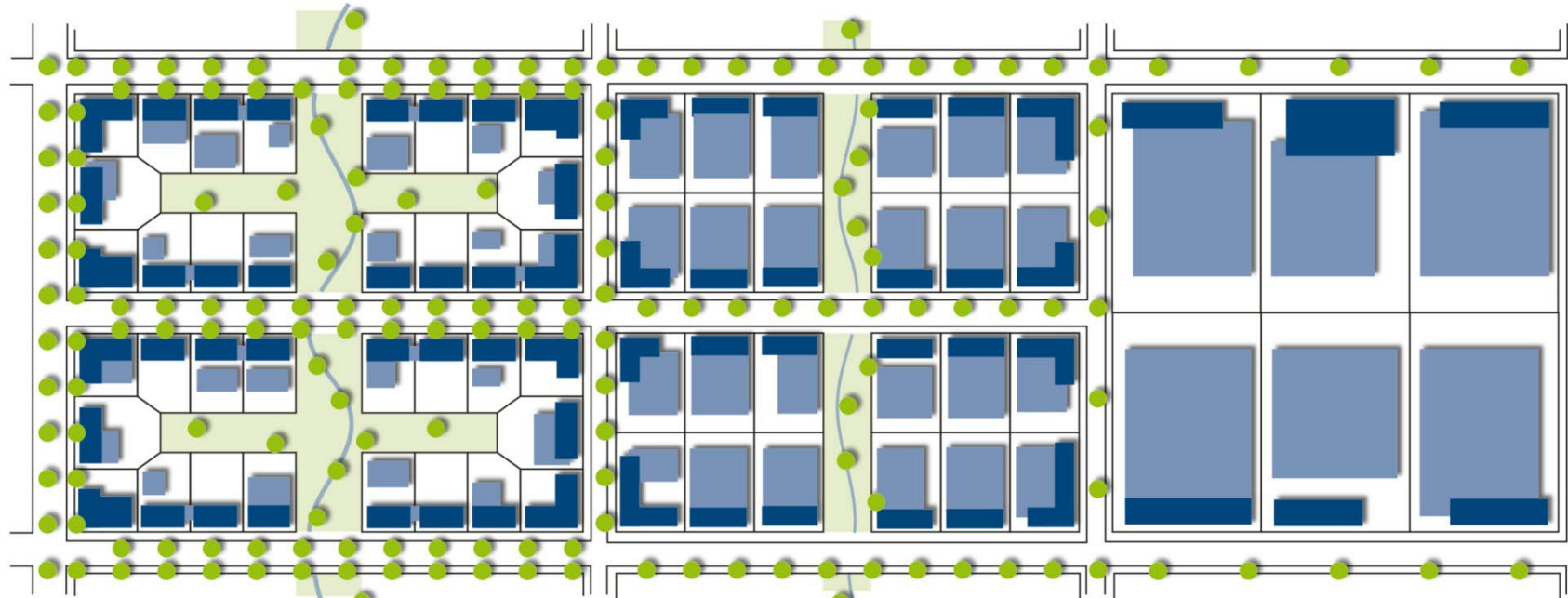
Technologie- und wissensbasierte Tätigkeiten, Dienstleistung, ggf. hochspezialisierte Produktion technologischer Bauteile

STANDORTPROFIL B

Klare Ausrichtung auf Handwerk und kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe

STANDORTPROFIL C

Großmaßstäbliches Flächenangebot für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe sowie ausgewählte Logistik



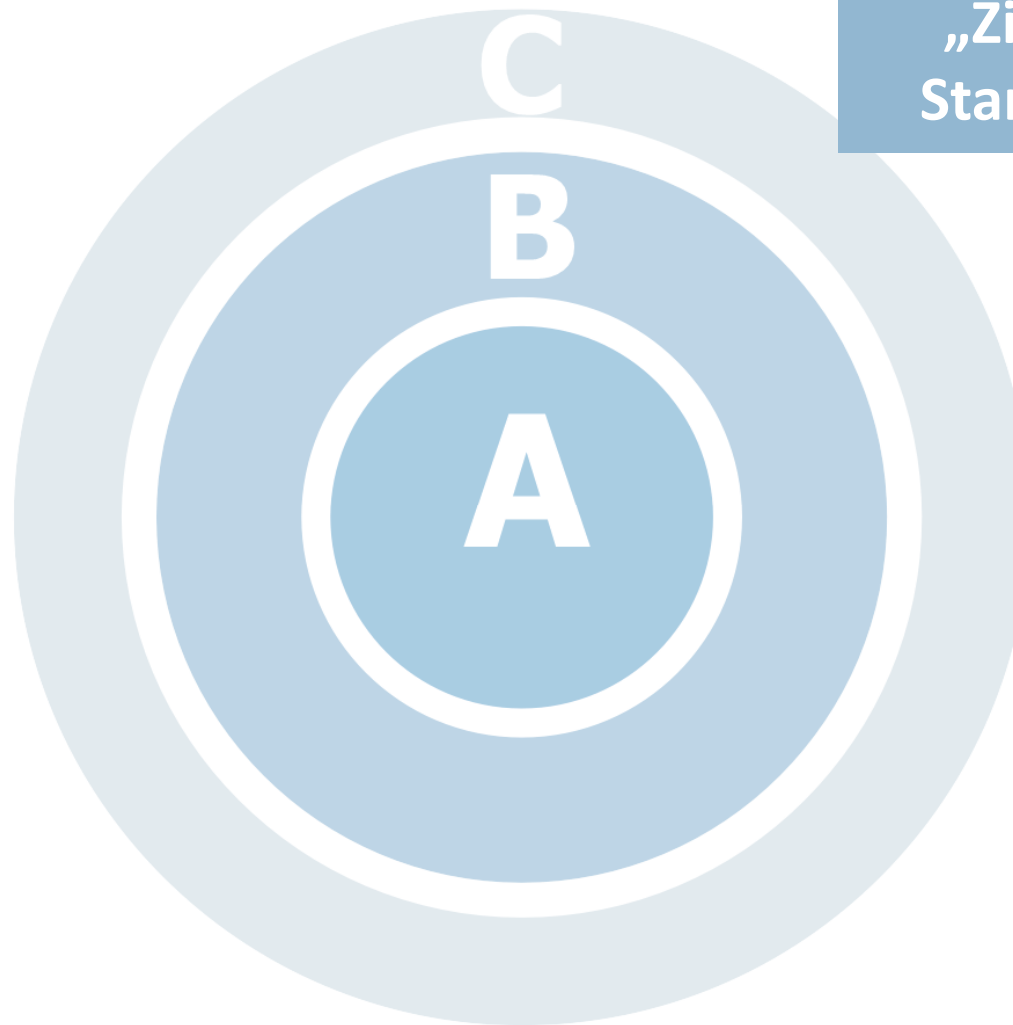


Flächenprofilierung

- Wichtig ist, für alle drei 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 die Adresse eines technologieorientierten Standorts kann durch Mindernutzungen zerstört werden



**„Zielscheibe“
Standortprofil**



Standortprofil C

großmaßstäbliches Flächen-
angebot für emittierende
Gewerbe- und Industriebetriebe;
Störfallbetriebe und Betriebe mit
genehmigungsbedürftigen
Anlagen nach BImSchG sowie
ausgewählte Logistik

Standortprofil B

Klare Ausrichtung auf
Handwerk und kleinere bis
mittlere Gewerbebetriebe

Standortprofil A

technologie- und wissens-
basierte Tätigkeiten;
Dienstleistung, ggf.
hochspezialisierte Produktion
technologischer Bauteile



wichtige Leitmärkte in NRW und ...

Standortprofil C

großmaßstäbliches Flächenangebot für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe; Störfallbetriebe und Betriebe mit genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG sowie ausgewählte Logistik

Standortprofil B

Klare Ausrichtung auf Handwerk und kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe

Standortprofil A

technologie- und wissensbasierte Tätigkeiten; Dienstleistung, ggf. hochspezialisierte Produktion technologischer Bauteile





... dazugehörige Betriebsarten

Standortprofil C

großmaßstäbliches Flächenangebot für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe; Störfallbetriebe und Betriebe mit genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG sowie ausgewählte Logistik

Standortprofil B

Klare Ausrichtung auf Handwerk und kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe

Standortprofil A

technologie- und wissensbasierte Tätigkeiten; Dienstleistung, ggf. hochspezialisierte Produktion technologischer Bauteile





Fokus (beispielhaft)

Standortprofil C

großmaßstäbliches Flächenangebot für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe; Störfallbetriebe und Betriebe mit genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG sowie ausgewählte Logistik

Standortprofil B

Klare Ausrichtung auf Handwerk und kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe

Standortprofil A

technologie- und wissensbasierte Tätigkeiten; Dienstleistung, ggf. hochspezialisierte Produktion technologischer Bauteile





Kompetenzfelder im interkommunalen Gewerbegebiet A 44





Stadt- und Regionalplanung

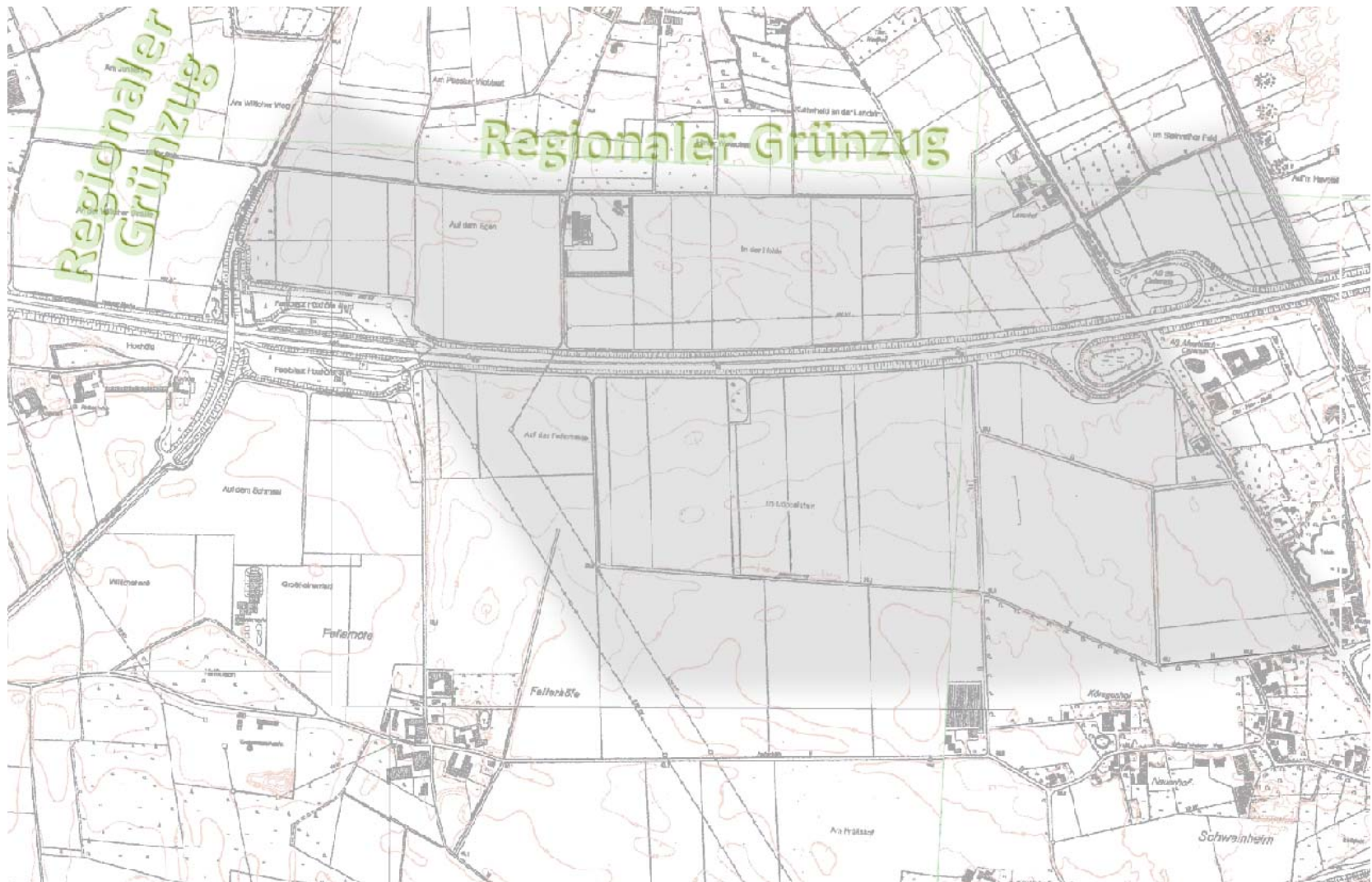
Dr. Jansen GmbH



Städtebauliches Grundkonzept

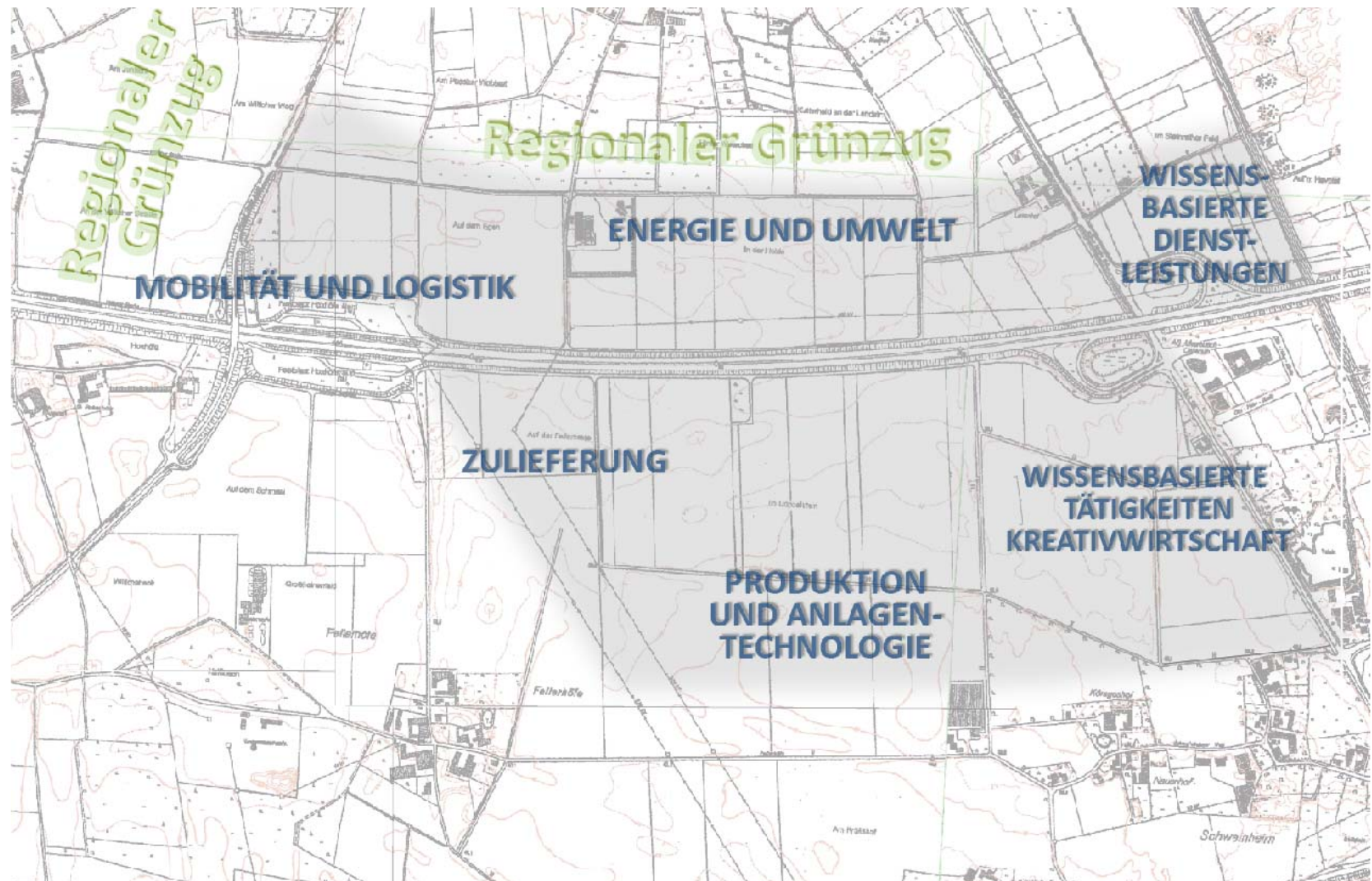


Planungsraum (ca. 170 ha)



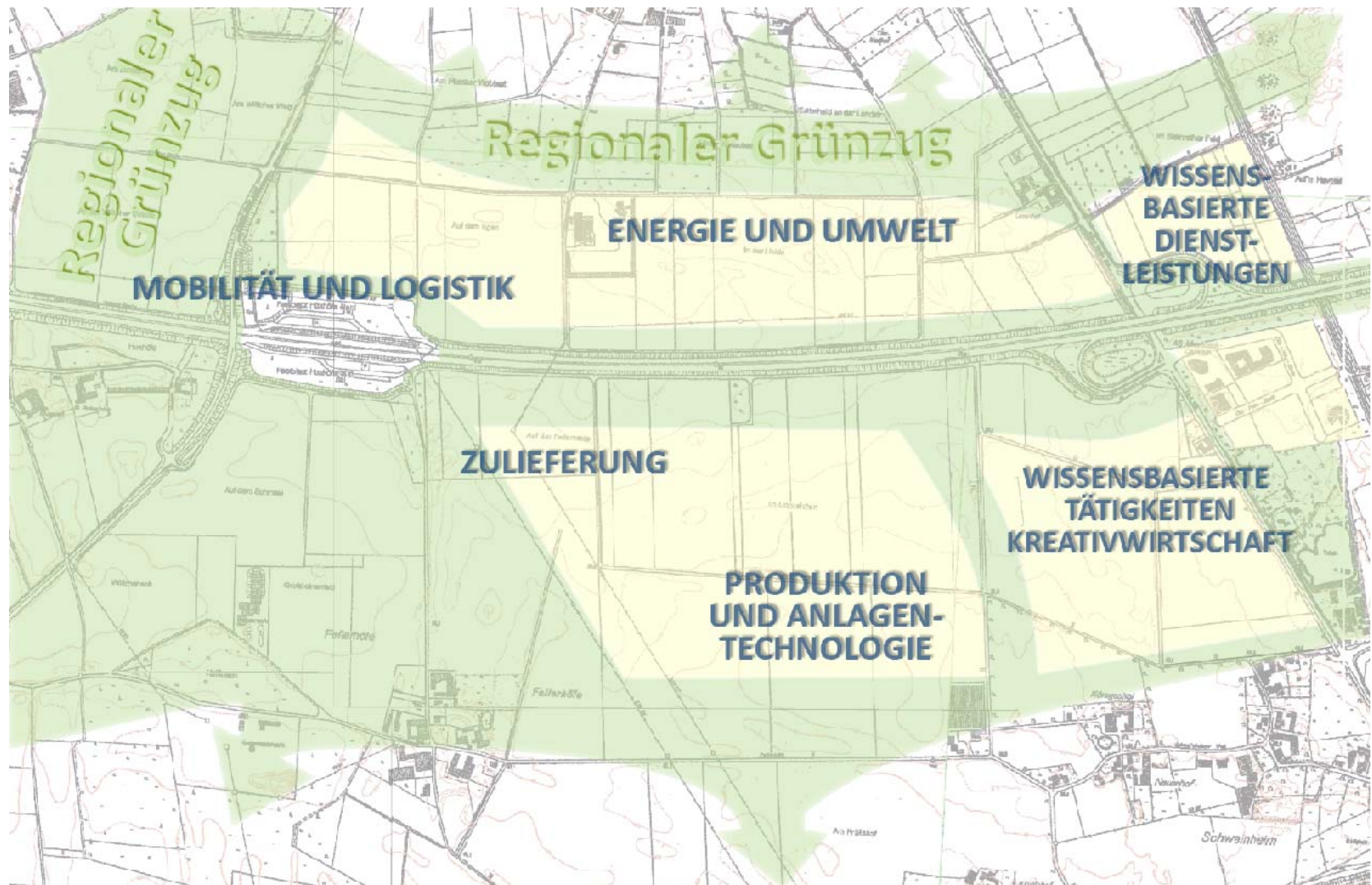


Kompetenzfelder und räumliche Zuordnung



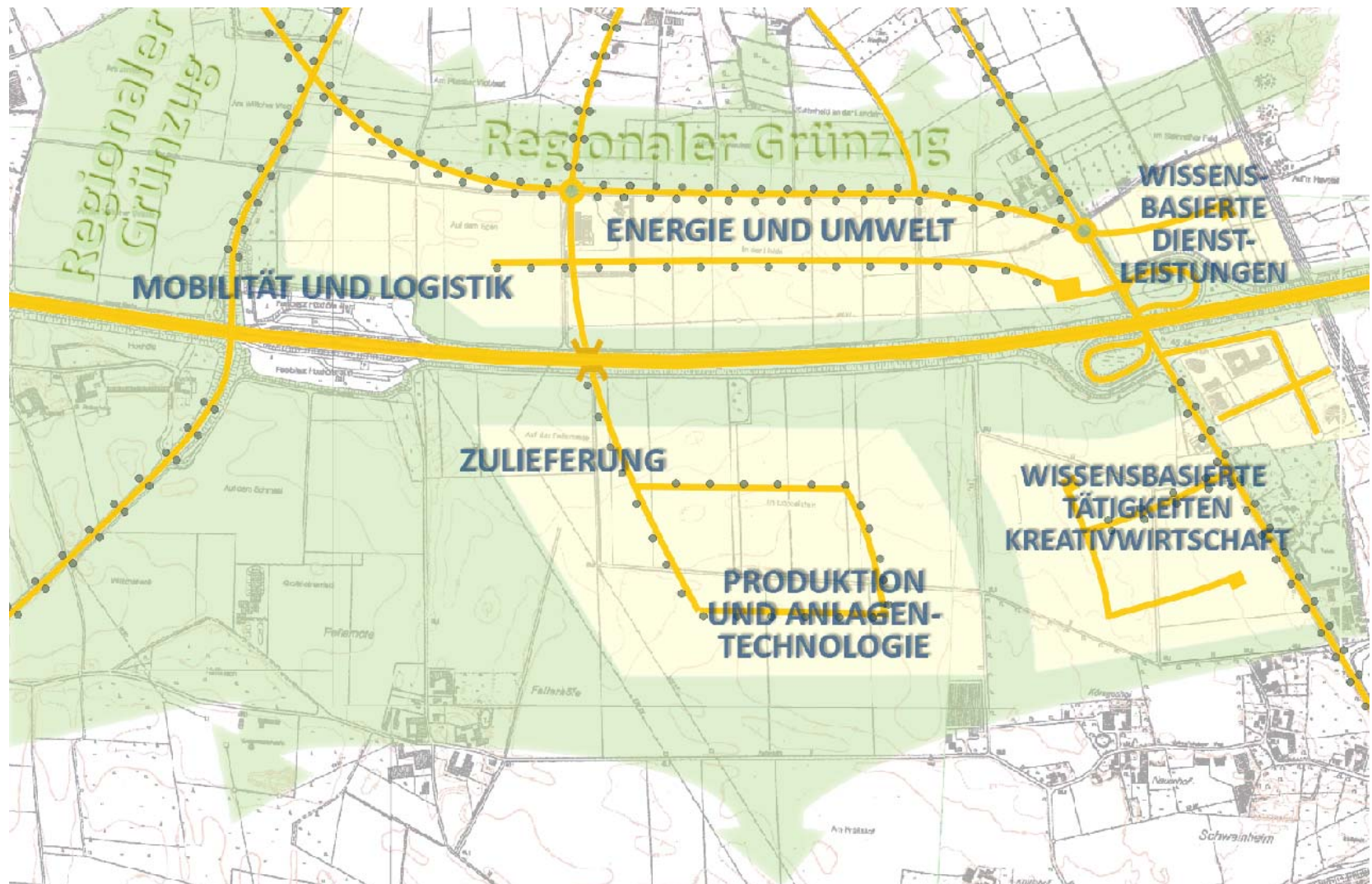


Baufelder (ca. 100 ha)



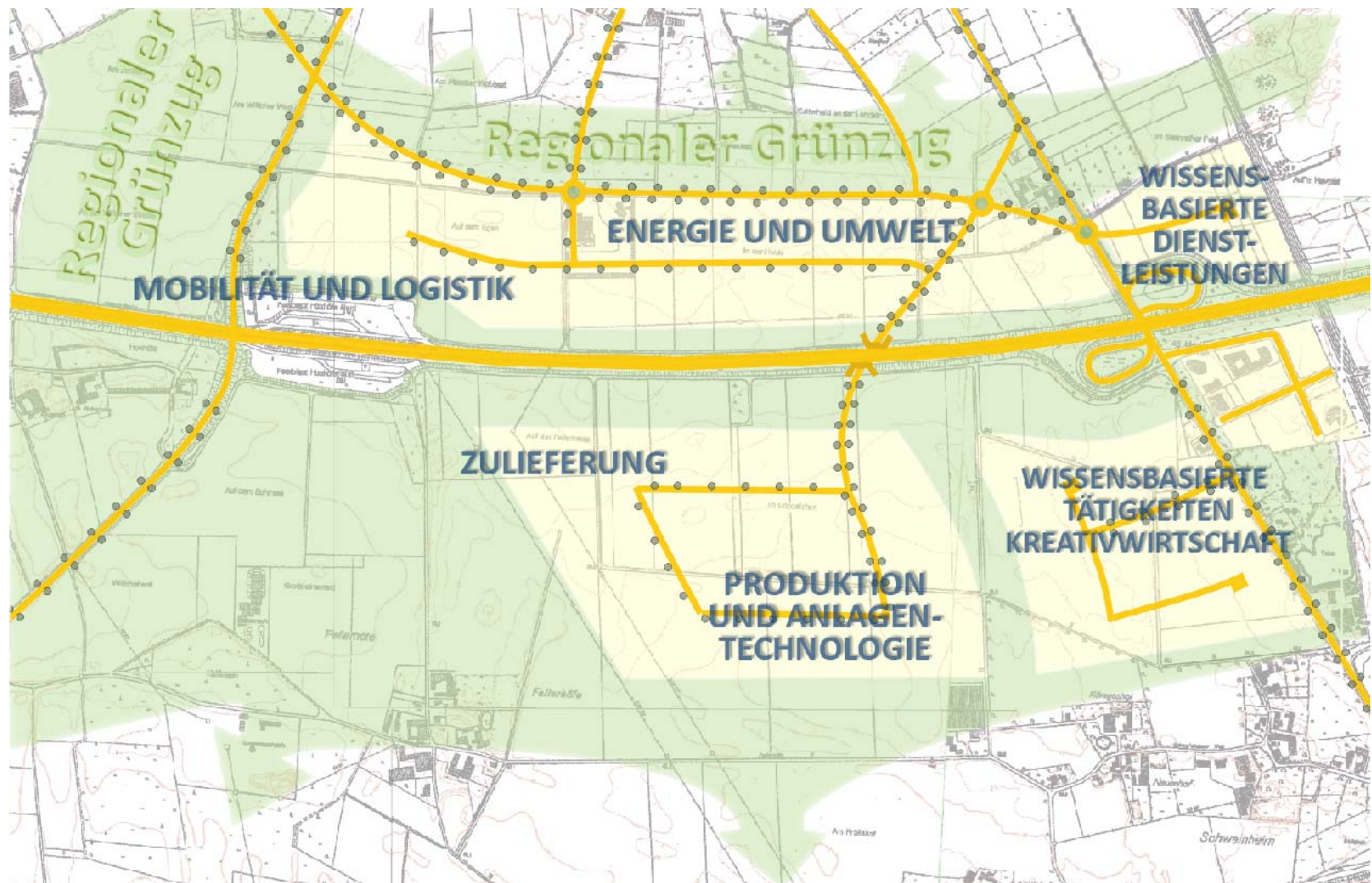


Erschließungsvariante I





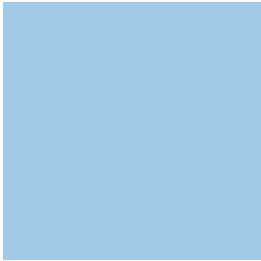
Erschließungsvariante II





Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



**Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Dipl.- Geogr. Timo Grebe
M. Sc. Verena Heinz
Köln, 03. November 2015**