

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/0319/2015/1 vom 31. Mai 2016
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	14.06.2016
Rat	30.06.2016

## **Interkommunales Gewerbegebiet A 44**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung auf Grundlage des Strukturkonzeptes die weitere Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes fortzusetzen. Hierzu soll der Entwurf eines landesplanerischen Vertrages zwischen der Bezirksregierung Düsseldorf und den Städten Meerbusch und Krefeld erarbeitet und dem Ausschuss für Planung und Liegenschaften zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt, ein Wirtschaftsprüfungsbüro zu beauftragen, alternative Rechtsformen für ein interkommunales Gewerbegebiet darzustellen und zu bewerten. Das Ergebnis ist im Ausschuss für Planung und Liegenschaften und Haupt- und Finanzausschuss vorzustellen. Parallel hierzu soll das Strukturkonzept weiter bearbeitet werden.

### **Alternativen:**

Der Rat der Stadt lehnt ein interkommunales Gewerbegebiet mit ca. 70 ha auf Meerbuscher Gebiet und ca. 51 ha auf Krefelder Gebiet ab. Stattdessen fordert die Stadt Meerbusch im Rahmen der Aufstellung des Regionalplanes eine Fläche von ca. 28,5 ha im Bereich südlich der Autobahn A44 und Krefelder Straße als Allgemeiner Siedlungsbereich für Gewerbe im Regionalplan darzustellen, die nur den Bedarf der Stadt Meerbusch decken soll.

### **Sachverhalt:**

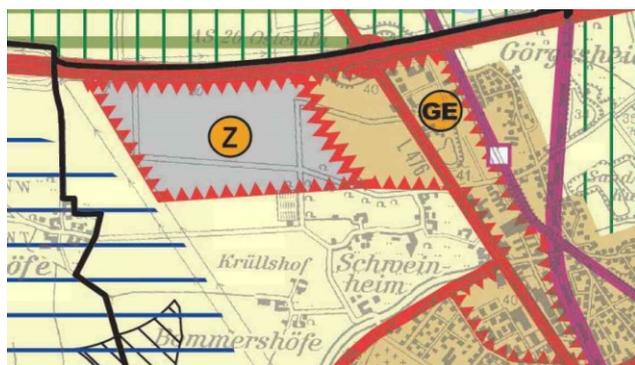
#### Ausgangslage:

Die Vorlage zum ‚Interkommunales Gewerbegebiet‘ mit dem erarbeiteten Strukturkonzept ist im Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 10. Februar 2016 erstmalig behandelt worden. Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Beratungen im Ausschuss als erste Information zu diesem Thema zu werten waren und zunächst in den politischen Gremien weiter beraten werden soll. Die vorliegende Vorlage wurde um Aussagen zur interkommunalen Zusammenarbeit und wirtschaftlichen Rahmendaten zur Stadt Meerbusch ergänzt.

Die Region Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein hat bereits bei der Aufstellung des Gewerbeflächenmobilisierungskonzeptes Anfang der 90er Jahre einen Bereich beiderseits der A 44 als regionalbedeutsamen Standort für eine Gewerbe- und Industrieansiedlung festgelegt. Dieser regionalbedeutsame Standort umfasste sowohl Flächen nördlich als auch südlich der A 44 auf den Gebieten der Städte Krefeld, Meerbusch und Willich. Das Gebiet wurde nach dem einstimmigen Votum der Region in das Verfahren zur Überarbeitung des Gebietsentwicklungsplanes 1999 - GEP99 - eingebracht und schon damals als gemeinsam zu entwickelndes interkommunales Gewerbegebiet berücksichtigt (Zielsetzung: Ziff. 1.3 - Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen). Die Fläche bot sich als überregionalbedeutsamer Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich hervorragend für die Ansiedlung zukunftsorientierter und qualitativ hochwertiger Wirtschaftsbetriebe an. Über die Flughafenbrücke sind der Flughafen und die Messe Düsseldorf innerhalb einer Zeitspanne von max. 15 Minuten zu erreichen. Mit der Haltestelle „Görgesheide“ ist das Gebiet an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. In einer gemeinsamen Beschlussfassung im Jahre 2013 der Räte der Städte Krefeld, Meerbusch und Willich wurde die Darstellung - dieses bisher nur textlich beschriebenen interkommunalen Gewerbegebietes - im Regionalplanentwurf für den Regierungsbezirk Düsseldorf beschlossen. Dabei wurde explizit darauf hingewiesen, dass die Umsetzung des im Regionalplanentwurf enthaltenen überregional bedeutsamen Gewerbegebietes nur interkommunal durchsetzbar ist (siehe auch Vorlage FB4/488/2012).

Auf Grundlage des Ratsbeschlusses von 2013 sind Gutachten in Auftrag gegeben worden. Zum einen handelt es sich um die Arbeit des Büros 'Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen', die sich mit Strukturdaten, Flächenbedarf und Flächenbestand sowie der Flächenprofilierung befasst (Anlage1). Zum anderen ist ein Gutachten des Büros 'Landschaftsarchitekten Smeets', das für die Stadt Krefeld erstellt worden ist, zu nennen, welches Möglichkeiten zur funktionalen Entwicklung des regionalen Grünzuges auf Krefelder Stadtgebiet in Vereinbarkeit mit dem Gewerbegebiet zum Gegenstand hat. Auf dem Gebiet der Stadt Meerbusch ist an diesem Standort kein regionaler Grünzug betroffen.

Im Entwurf des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf (August 2014), der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens offenlegt wurde, ist erstmalig zeichnerisch eine ca. 83 ha (Brutto) große Fläche südlich der A 44 jedoch nur auf Meerbuscher Stadtgebiet als Gewerbe- und Industriebereich und im östlichen Teilbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich für Gewerbe darstellt. Darüber hinaus gehende Flächen bzw. Bedarfe auf Krefelder Stadtgebiet wurden seitens der Regionalplanungsbehörde bis zum Zeitpunkt der Offenlage des Planes nicht gesehen.



geplante Darstellung Regionalplanentwurf, Stand August 2014

Des Weiteren ist die Stadt Willich aufgrund der Zuweisung größerer gewerblicher Flächenreserven im Regionalplanentwurf im Bereich ihres Gewerbegebietes 'Münchheide' nicht mehr vordringlich an einer Konzeptentwicklung für ein interkommunales Gewerbegebiet im Sinne der Beschlussfassung aus dem Jahre 2013 interessiert. Der Rat der Stadt Meerbusch hat die Siedlungsergänzungsfläche für ein interkommunales Gewerbegebiet Meerbusch/Krefeld im Nordosten Osteraths im Rahmen der Stellungnahme zum Regionalplanentwurf bestätigt. Die Städte Krefeld und Meerbusch haben sich die weitere inter-

kommunale Zusammenarbeit versichert. Dies wurde in der Ratssitzung am 26.02.2015 beschlossen (siehe auch Vorlage FB4/0129/2014).

In beiden Städten sind die verfügbaren Flächenreserven sehr gering bzw. tendieren insbesondere in Meerbusch gegen „Null“. Die Gewerbeflächenbedarfsanalyse des Büros Acocella geht in Meerbusch von einem Gewerbeflächenbedarf bis 2030 zwischen 17,5 ha und bis zu 28,5 ha aus.

Die Stadt Krefeld hat in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Offenlage zum Regionalplan Düsseldorf angeregt, den Bereich zwischen K-Bahn und Willicher Straße in einer Größe von 60 bis 70 ha (Brutto) als Gewerbe- und Industriebereich ergänzend darzustellen. Diese Flächendarstellung ist nach Ausführungen des Krefelder Gewerbeflächengutachtens für den notwendigen Strukturwandel dringend erforderlich.

Zwischenzeitlich ist seitens der Regionalplanungsbehörde die Notwendigkeit der Darstellung des interkommunalen Gewerbegebietes auf dem Gebiet beider Kommunen, also auch auf Krefelder Stadtgebiet, anerkannt worden. Die Regionalplanungsbehörde hält allerdings die Schließung eines landesplanerischen Vertrages nach § 13 Raumordnungsgesetz (ROG) für erforderlich, um nochmals in verbindlicher Form die interkommunale Zusammenarbeit zwischen den zwei Städten und die gemeinsame Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes zu bekräftigen. Ebenso ist die stufenweise Entwicklung des Gebietes in geeigneter Form darzustellen.



geplante Darstellung Regionalplanentwurf, Stand Mai 2016

Zur Positionierung der Flächen und als Grundlage für den landesplanerischen Vertrag ist ein Strukturkonzept vom Fachbüro Drees und Sommer entwickelt worden (siehe Anlage Nr. 3, Teil 1 bis 3). Die Größe des Interkommunalen Gewerbegebietes in diesem Strukturkonzept beträgt ca. 121 ha, davon entfallen auf Meerbuscher Gemarkung ca. 70 ha und auf Krefelder Gemarkung ca. 51 ha. Das Strukturkonzept soll als kommunale Arbeits- und Argumentationsgrundlage in den Gremien und Arbeitskreisen der Regionalplanung dienen. Dabei wird insbesondere auf eine Entwicklung des Gesamtgebietes in Baustufen Wert gelegt werden, die jeweils in städtebaulicher und verkehrlicher Hinsicht tragfähig ausgebildet werden müssen.

#### Chancen des interkommunalen Gewerbegebietes A44

1. Der Standort zeichnet sich durch eine hohe **Lagegunst**, ist attraktiv und wirtschaftsgeographisch optimal gelegen. Er bietet sich als überregional bedeutsamer Gewerbestandort mit großflächigem und vielfältigem Angebot an. Die Nähe zum Flughafen Düsseldorf, zum Hauptbahnhof Krefeld, Bahnhof Meerbusch-Osterath sowie die unmittelbare Anbindung an den Stadt- und Straßenbahn sind hierbei zu benennen.

2. Der geplante Flächenzuschnitt liegt **weitgehend restriktionsfrei** außerhalb von Wasser- und Landschaftsschutzgebieten, hat einen großen Abstand zu empfindlichen Nutzungen/Wohnen und weist einen direkten Autobahnanschluss auf.
3. Da sich die wirtschaftliche und politische Lage zunehmend sehr schnell ändert, entstehen immer neue akute Prioritäten in der kommunalen Politik. Die Märkte sind dabei in ihrer Entwicklung schwer vorhersehbar. Der Druck neue Arbeitsplätze zu schaffen, wird wachsen. Eine, in dieser Situation, Bereitstellung benötigter Bedarfsflächen bzw. deren Entwicklung an anderen Stellen würde – sofern überhaupt innerhalb der kommunalen Grenzen noch möglich – vielerorts zu einer weiteren **flächengreifenden Zersiedlung, Versiegelung und dem Verlust von Freiräumen** und deren Vernetzung führen.

Um dem **nachhaltig entgegenzuwirken**, soll im Sinne der Landesplanung für die Entwicklung raumverträglicher Lösungen freiwillige interkommunale und nachhaltige Kooperationen eröffnet werden. So können für die dynamischen Wachstumsbereiche der Partnerstädte geeignete Entwicklungsflächen auf der Basis stadtreionaler, räumlicher Zielbilder identifiziert werden.

4. Das qualitativ **hochwertige Umfeld**, im Bereich eines planerisch abgesicherten, regionalen Grünzuges, ermöglicht zukünftig eine sehr gute räumliche Identifikation und somit die Schaffung einer **‘Hochwertigen Adresse’** für die zukünftigen Gewerbetreibenden. Beabsichtigt ist ein hohes Standort-Image, welches über die Stadtgrenzen hinaus einen wiedererkennbaren Bekanntheitsgrad erreichen soll.
5. Unter Beachtung der aktuellen hohe Exportquote, des hohen Technologiestandard v. a. im Maschinenbau, in der Textil-, Chemie- und Stahlerzeugung sowie in der Medizintechnik, Biotechnologie und Computertechnologie können **qualifizierte Arbeitsplätze** angeboten werden.
6. Die umliegenden Wohnstandorte zeichnen sich durch einen **hohen und vielfältigen Wohnwert** aus. In der direkten Umgebung beider Partnerkommunen grenzen dabei besonders bevorzugte Wohnanlagen an. Das in den beteiligten Städten angebotene hervorragende kulturelle Angebot wirkt, ebenso wie die vielfältigen Freizeit- und Sportangebote, für eine Arbeitsplatznahe Wohnen zukünftiger Arbeitgeber und Arbeitnehmer.
7. Über eine **effektive Vermarktungs- und Organisationsstruktur** mit direkten Ansprechpartnern und dem Zugriff auf zentrale Entscheidungsträger können im neuen Gewerbegebiet Genehmigungsabläufe optimiert werden.

#### Strukturkonzept Interkommunales Gewerbegebiet A44

Das Büro Drees und Sommer hat zur Überprüfung der Machbarkeit und zur weiteren Diskussion eine erste städtebauliche Vorstellung sowie ein mögliches Standortprofil des Interkommunalen Gewerbegebietes in Form eines Strukturplanes entwickelt. Hierbei ist gleichzeitig eine mögliche Entwicklung des Gewerbegebietes in mehreren Bauabschnitten berücksichtigt worden.

Die Haupteinschließung soll von der geplanten Ring-/ Erschließungsstraße südwestlich von Fischeln (Umgehungsstraße) mit Unterführung der Autobahn erfolgen. Sie dient der Anbindung der südwestlichen Flächen des `Gewerbe- und Industriebereiches` und ermögliche eine autarke Erschließung für den LKW-Verkehr der hier anzusiedelnden eher größeren Betriebsformen.

Darüber hinaus soll die Erschließung auch gegenüber des vorhandenen Gewerbegebietes Mollsfeld untergeordnet erfolgen, um einen einzigen gebündelten verkehrlichen Erschließungsknoten für das gesamte Gebiet zu vermeiden. Eine derartige Planung würde standortprägende Adressbildungen in den zukünftigen unterschiedlichen Gewerbegebietszonen verhindern.

Über die Aufteilung in einzelne Bauabschnitte ist eine sachgerechte Verteilung und Nachbarschaftsbildung der Gewerbebetriebe möglich. Dabei sollen auf den jeweiligen Clustern jeweils unterschiedliche Unternehmensgemeinschaften, z. B.: wissensbasierte Dienstleistungen, Energie und Umwelt, Kreativwirtschaft, Produktion und Anlagentechnologie, Zulieferbetriebe oder Mobilität und Logistik bevorzugt angesiedelt werden. Ein entsprechendes mögliches Schema wird im Gutachten aufgezeigt. Insgesamt wird eine Arbeitsplatzzahl von über 5000 angestrebt.

Die Gesamtgröße des Interkommunalen Gewerbegebietes erscheint angesichts einer Gewerbefläche von landesweiter Bedeutung als durchaus angemessen. Eine gemeinsame Ausweisung benötigter Bedarfsflächen wirkt v. a. einer weiteren flächengreifenden Zersiedlung an anderen Standorten entgegen. Das Interkommunale Gewerbegebiet bietet die große Chance einer überregionalen Ausrichtung und die Option den Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen dort auf längere Sicht zu decken. Demgemäß sind im weiteren Verfahren Standards zu definieren, die dieser Ausrichtung gerecht werden.

In einem nächsten Schritt soll der Entwurf des landesplanerischen Vertrages erarbeitet werden. Durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen landesplanerischen Vertrages im Sinne von § 13 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 54 Verwaltungsverfahrensgesetz NRW (VwVfG NRW) soll die regionale bzw. Landesbedeutung des Interkommunalen Gewerbegebietes unterstrichen werden. Als Basis der Zusammenarbeit zwischen den beiden Städten wurde 2013 durch einen Wirtschaftsprüfer die Gründung eines selbstständigen gemeinsamen Kommunalunternehmens (GKU) im Sinne der §§ 114 a Gemeindeordnung NRW (GO NRW), 27 Gesetz über kommunale Gemeinschaftsarbeit NRW (GkG NRW) empfohlen. Hierzu soll im Weiteren ein Gutachten unter Berücksichtigung der aktuell absehbaren Rahmenbedingungen beauftragt werden.

Das interkommunale Gewerbegebiet soll in erster Linie ein Flächenangebot für Dienstleistungsunternehmen und mittelgroße Gewerbebetriebe aus der Region darstellen; darüber hinaus auch für örtliche Unternehmen.

#### Wirtschaftliche Rahmendaten Stadt Meerbusch:

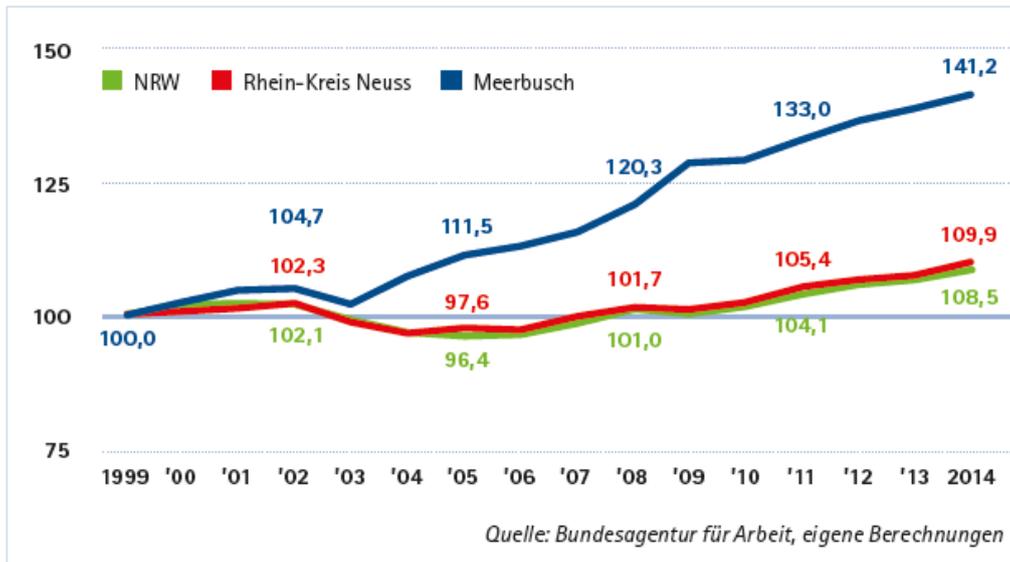
Die Standortanalyse der IHK Mittlerer Niederrhein, die im Jahr 2015 für Meerbusch durchgeführt bescheinigt der Stadt eine rasante Entwicklung in den letzten 15 Jahren, in denen sich die Stadt als Handels- und Dienstleistungsstandort qualifiziert hat. Die Beschäftigung ist um 41% gewachsen, während das Plus im Rhein Kreis-Neuss bei 10 % und in NRW bei 8,5 % lag. Insbesondere mit der Eröffnung der A 44 Brücke im Jahr 2003 mit der direkten Anbindung an die Landeshauptstadt, die Messe und dem Flughafen hat der Wirtschaftsstandort Meerbusch stark an Bedeutung gewonnen, in dem hochkarätige Neuan siedlungen mit entsprechenden Beschäftigtenzahlen vorgenommen werden konnten.

Die Tertiarisierung ist in den letzten 15 Jahren stark vorangeschritten. 84 % der heute rund 13.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten in diesem Sektor, davon 40% in den Bereichen Handel-, Verkehr- und Gastgewerbe, der landesweit bei 22% und auf der Ebene des Rhein Kreises-Neuss mit 32 % deutlich darunter liegt. Nur noch knapp 15 % der Sozialversicherungspflichtigen – 1999 waren es noch 25% - arbeiten im produzierenden Gewerbe, dies entspricht dem nur hälftigen Anteil des Landes- und Kreisdurchschnitts. Dabei hat seit 2008 die Industrie einen überdurchschnittlichen Beschäftigungsabbau erlebt, während der Handel eine Beschäftigtenzunahme von 27 % erfahren hat. In diese Zeit fallen u.a. Ansiedlungserfolge im Bereich des Großhandels, wie z.B. Medtronic. Gleichzeitig haben sich die bestehenden Unternehmen positiv entwickelt und sukzessive die Mitarbeiterzahlen am Standort Meerbusch erweitert.

2

## Beschäftigungsentwicklung (insgesamt) von 1999 bis 2014

NRW, Rhein-Kreis Neuss, Meerbusch, 1999 = 100



Das Ende 2014/Anfang 2015 vorgestellte „Gewerbeflächenentwicklungskonzept Meerbusch 2030“ hat die einzelnen Gewerbegebiete in Meerbusch detailliert untersucht. Von den ca. 112 ha Gewerbeflächen sind nur noch knapp 20 ha nicht beansprucht. Von diesen Reserveflächen sind große Flächen aufgrund bestehender Restriktionen nicht vermarktbar bzw. nicht im Eigentum der Stadt.

Es bestehen lediglich noch vermarktbare Restflächen im Gewerbegebiet „Im Bundenrott“, im Gewerbegebiet „Mollsfeld“ sowie eine Fläche auf dem Ostara-Gelände.

Interessant ist auch ein Vergleich der Gewerbefläche im Verhältnis zur Gesamtfläche des Stadtgebietes. Während der Anteil in Meerbusch bei nur 1,43% liegt, beträgt der Flächenanteil in Dormagen 5,61 %, Grevenbroich 5,53 % und in der Stadt Neuss 7,87%.

In dem städtebaulichen Strukturkonzept von Drees und Sommer, welches dieser Vorlage als Anlage beigefügt ist, wurden bei den verschiedenen Varianten auch die potentiellen neuen Arbeitsplätze berechnet. Hierbei ergibt sich eine Prognose zwischen 5.145 bis zu 6.088 neuen Arbeitsplätzen. Das bedeutet, dass die Zahl der bestehenden rd. 13.000 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze mit Realisierung u. 50% erhöht werden könnte. Ziel muss es dabei sein, die hohe Zahl der Auspendler - 15.078 Beschäftigte aus Meerbusch – zugunsten eines Arbeitsplatzes in Meerbusch zu reduzieren.

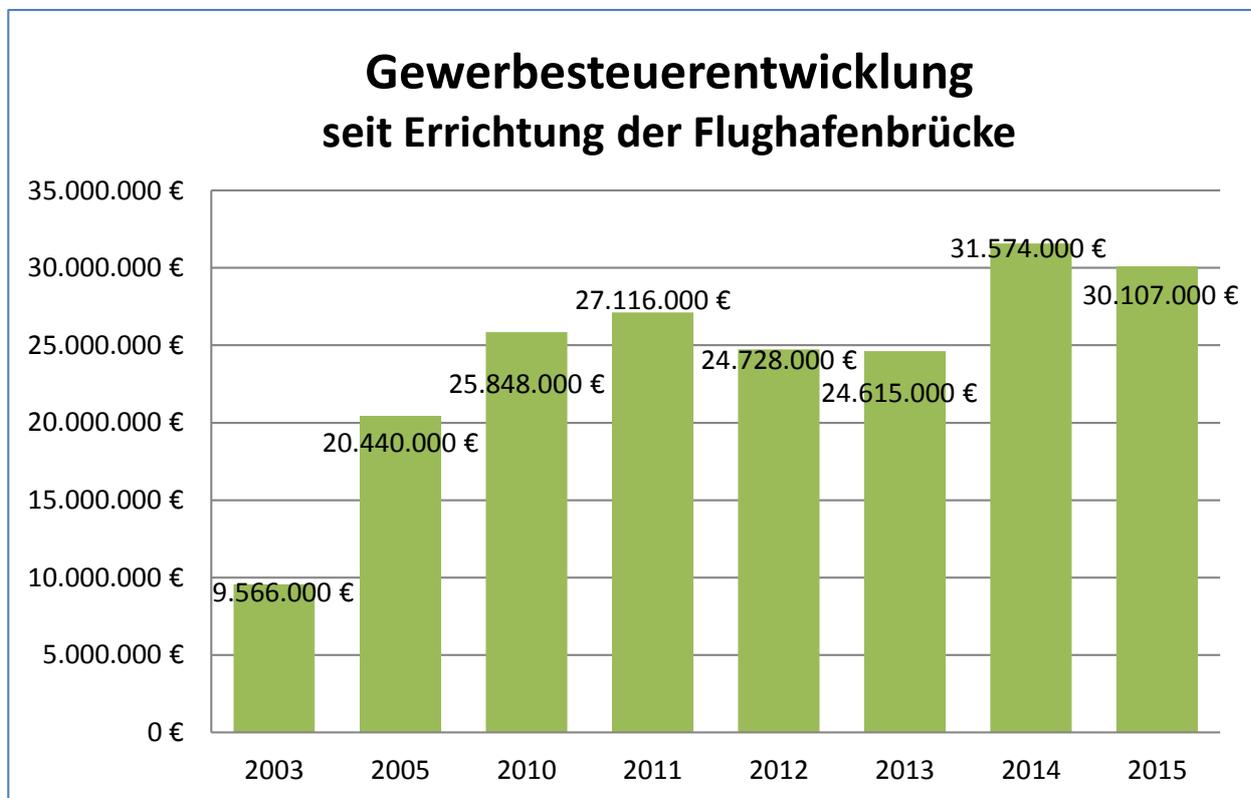
Meerbusch verfügt über eine hohe Kaufkraft, einen sehr guten Bildungsstand, ein gutes Image als Wirtschaftsstandort bei gleichzeitig geringer Arbeitslosigkeit. Viele der gut ausgebildeten Nachwuchskräfte finden in Meerbusch keine Arbeitsstelle und verlassen deshalb die Stadt. Die Neuansiedlung von Firmen im interkommunalen Gewerbegebiet könnte dazu führen, dass neue qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen werden und somit die Abwanderung eingedämmt werden könnte. Hier kann man entsprechende Cluster bilden und gezielt einzelne Branchen ansprechen.

## Städtebauliches Strukturkonzept

Strukturbereich	Nutzung	Variante I-1		Variante I-2		Variante II		Variante III	
		NBL {ha}	Beschäftigte [-]	NBL {ha}	Beschäftigte [-]	NBL {ha}	Beschäftigte [-]	NBL {ha}	Beschäftigte [-]
A	Dienstleistung	21,7	2.608	9,5	1.140	9,5	1.140	9,5	1.140
	Handwerk/Gewerbe	7,7	470	10,8	658	10,8	658	6,6	397
	Industrie/Produktion	27,5	1.102	36	1.439	36,5	1.459	41,9	1.680
B	Transport	9,4	94	9,4	94	9,4	94	10,3	103
	Industrie/Produktion	9,6	192	9,6	192	8,1	163	7,3	146
C	Dienstleistung	1,5	181	1,5	181	1,5	181	1,5	181
	Handwerk/Gewerbe	7,9	472	7,9	472	7,9	475	7,9	475
	Industrie/Produktion	11,4	457	11,4	457	12,9	515	12,9	515
D	Dienstleistung	4,3	512	4,3	512	4,3	512	4,3	512
Gesamt		101	6.088	100,3	5.145	100,8	5.197	102,2	5.149

Quelle: Drees & Sommer, Seite 28

Neben der Beschäftigtenzahl hat sich auch die Gewerbesteuer als zweitgrößte Einnahmequelle der Stadt positiv entwickelt, wobei rd. 1/3 des Gewerbesteueraufkommens im Bereich Handel erwirtschaftet wird.



Trotz der insgesamt positiven Entwicklung liegen die Gewerbesteuereinnahmen pro Kopf mit 583 € leicht unter dem Landesdurchschnitt mit 588 €, im Vergleich mit anderen auch Nachbarkommunen aber deut-

lich hinter den dortigen Einnahmen. Der Durchschnitt der Kommunen des RK Neuss beträgt 782 €, Grevenbroich liegt bei 1.080 €, Neuss bei 1.140 €, Düsseldorf bei 1.373 €. Ein interkommunales Gewerbegebiet bietet insofern auch die Chance, für die Stadt Meerbusch die Gewerbesteuer angemessen zu erhöhen.

Weitere Zeitschiene:

- Bürgerinformation ab September 2016
- Erarbeitung eines landesplanerischen Vertrages ab September 2016 – April 2017
- Erarbeitung einer Organisationsform für ein gemeinsames Kommunalunternehmen ab September 2016 – April 2017
- Vertiefung Strukturkonzept ab September 2016 – April 2017

### **Finanzielle Auswirkung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher  
Technischer Beigeordneter

### **Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1 Standortgutachten, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen  
Anlage 2.1 bis 2.3 Städtebauliches Strukturkonzept Interkommunales Gewerbegebiet A 44 ,  
Planungsbüro Drees und Sommer, Teil 1 bis 3  
Anlage 3 Gemeinsame Ratsvorlage Meerbusch, Februar 2013

*Die Anlagen 1 – 3 können der Ursprungsvorlage FB4/0319/2015 entnommen werden.*