

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0157/2025 vom 5. Mai 2025
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	22.05.2025
Rat	10.07.2025

Ergebnis der detaillierten Prüfung der in der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplan (GEP) identifizierten gewerblichen Potenzialflächen (Suchräume)

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der Ergebnisse der vertieften Prüfung der im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplans (GEP) identifizierten gewerblichen Potenzialflächen (Suchräume) die gewerbliche Entwicklung des Suchraums 1 „Erweiterung Bundenrott“ mit Priorität weiterzuverfolgen und den entsprechenden Planungsprozess einzuleiten.
2. Von einer gewerblichen Entwicklung der übrigen Suchräume (hier Nr. 2 bis 5) wird vorerst abgesehen.

Alternativen:

1. Von einer gewerblichen Entwicklung des Suchraums 1 „Erweiterung Bundenrott“ wird abgesehen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der Ergebnisse der vertieften Prüfung der im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplans (GEP) identifizierten gewerblichen Potenzialflächen die gewerbliche Entwicklung eines oder mehrerer der übrigen Suchräume (Nr. 2 bis 5) vorrangig weiterzuverfolgen.

Sachverhalt:

Historie zur Vorlage

- Gewerbeflächenentwicklungsplan Meerbusch, Vorstellung durch den Gutachter (Mündlicher Sachstandsbericht im APL vom 18. November 2014)
- BM/0059/2015: Gewerbeflächenentwicklungsplan 2030 für die Stadt Meerbusch
- (Informationsvorlage im APL vom 17. März 2015)

- BJ/1418/2021: Interkommunales Gewerbegebiet Krefeld / Meerbusch (Mehrheitliche Ablehnung im HFWA vom 09. Dezember 2021 und Rat vom 16. Dezember 2021)
- FB4/1533/2022: Fortschreibung Gewerbeflächenentwicklungsplan für die Stadt Meerbusch (Mehrheitlicher Beschluss im APL vom 02. Juni 2022 und Rat vom 23. Juni 2022)
- Vorstellung Büro/Prozess zur Gewerbeflächenentwicklungsplanfortschreibung (Mündlicher Sachstandbericht im APL vom 02. Februar 2023)
- Workshop zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplans Meerbusch am 25. Oktober 2023
- FB4/1874/2024: Beschluss Fortschreibung Gewerbeflächenentwicklungsplan für die Stadt Meerbusch (Vertagung (1) und mehrheitlicher Beschluss (2) im APL vom 23. Mai 2024)
- FB4/1924/2024: Detaillierte Prüfung der in der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplan (GEP) identifizierten gewerblichen Potenzialflächen (Suchräume) - Festlegung des Kriterienkataloges (Mehrheitlicher Beschluss im APL vom 19. September 2024 und Rat vom 29. Oktober 2024)

1. Ausgangslage / Anlass

Im Zuge der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplans (kurz: GEP) aus dem Jahr 2024 (vgl. FB4/1874/2024/1) wurde für Meerbusch ein Fehlbedarf an Gewerbeflächen in Höhe von rund 17,9 Hektar bis zum Jahr 2035 festgestellt. Dieser Bedarf kann ausschließlich durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen – entweder durch Erweiterung bestehender Gewerbegebiete oder durch die Entwicklung vollständig neuer Standorte – gedeckt werden.

Im Rahmen eines Workshops am 25. Oktober 2023, an dem Vertreter*innen aus Politik, Verwaltung sowie weitere relevante Akteur*innen teilnahmen, wurden fünf potenzielle Suchräume diskutiert und erste Einschätzungen zu den jeweiligen Vor- und Nachteilen einer möglichen gewerblichen Entwicklung erarbeitet.

Zu den fünf Suchräumen zählen die Folgenden:

- Suchraum 1 | „Erweiterung Bundenrott“ | Meerbusch-Strümp
- Suchraum 2 | „Erweiterung Mollsfeld / ehem. IKG“ (zwei Varianten) | Meerbusch-Osterath
- Suchraum 3 | „In der Laack / Witzfeld“ | Meerbusch-Büderich
- Suchraum 4 | „Further Höfe“ | Meerbusch-Büderich
- Suchraum 5 | „Grünstraße“ | Meerbusch-Büderich

2. Ziel und Methodik der Standortuntersuchung

Mit Beschluss des Rates vom 29. Oktober 2024 (vgl. FB4/1924/2024) wurde die Verwaltung beauftragt, die genannten gewerblich nutzbaren Siedlungsflächen (Suchräume) einer detaillierten – bislang noch nicht erfolgten - Standortanalyse zu unterziehen.

Für eine systematische Untersuchung hat die Stadtverwaltung hierzu gemeinsam mit dem beauftragten Fachbüro Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (kurz: GMA) einen Kriterienkatalog entwickelt, der Teil der Beschlussfassung war. Dieser umfasst 25 Einzelkriterien, die in fünf Themenblöcken zusammengefasst sind:

- A:** Lage und Erschließung
- B:** Wirtschaftliche Aspekte | Flächengröße und -eigenschaften
- C:** Umfeldnutzungen | städtebauliche Situation

- D: Umweltrestriktionen
- E: Sonstige Kriterien

Als Grundlage für die Bewertung führte die GMA eine Vor-Ort-Begehung sowie eine Auswertung verschiedener raumbezogener Daten durch – unter fachlicher Mitwirkung der zuständigen Fachbereiche der Stadtverwaltung.

Auf Basis des im Ergebnisbericht auf Seite 3 dargestellten einheitlichen Bewertungssystems wurde eine Priorisierung der Flächen vorgenommen. Diese zeigt eine empfohlene Entwicklungsreihenfolge der Standorte auf – im Sinne einer zielgerichteten und effizienten Flächenentwicklung.

3. Ergebnis und Empfehlung der Standortuntersuchung

Die Standortuntersuchung zeigt anhand der untersuchten Kriterien folgende Eignung der fünf Standorte für eine gewerbliche Entwicklung (höherer Index = höhere Eignung):

	Erweiterung Bundenrott	Erweiterung Mollsfeld (ehem. IKG) Variante 1	Erweiterung Mollsfeld (ehem. IKG) Variante 2	In der Laack / Witzfeld	Grünstraße	Further Höfe
Gesamtbewertung (Punkte)	34	30	29	27	24	23
Gesamtbewertung (Punkte gewichtet)	8,25	7,15	6,85	5,9	5,4	4,85
Index (100=11)	70	61	58	50	46	41

Tabelle 1: Ranking der Standortuntersuchung

Den höchsten Bewertungsscore erzielte der **Suchraum 1 „Erweiterung Bundenrott“**. Eine gewerbliche Entwicklung an diesem Standort wird gegenüber den alternativen Standorten als uneingeschränkt empfehlenswert eingestuft. Diese Einschätzung beruht auf insgesamt günstigen Rahmenbedingungen: einer geeigneten Flächengröße, einer vorteilhaften eigentumsrechtlichen Situation sowie vergleichsweise niedrigen Bodenpreisen. Weitere Pluspunkte sind die gute verkehrliche Anbindung – auch ohne einen Anschluss an die derzeit in Planung befindliche K9n – die vorhandene technische Infrastruktur sowie die unmittelbare Lage am bestehenden Gewerbegebiet, durch die sich Synergieeffekte erzielen lassen.

Im Regionalplan ist die Fläche aktuell als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Abhängig von der angestrebten branchenspezifischen Ausrichtung des künftigen Gewerbegebiets kann eine Änderung des Regionalplans erforderlich werden. Entscheidender Vorteil ist, dass der RPD hier bereits eine bauliche Entwicklung vorsieht, auch wenn ggf. die Nutzung anzupassen wäre. Dies ist mit der Regionalplanungsbehörde abzustimmen.

Als Einschränkung sind einzelne bestehende Umweltrestriktionen zu berücksichtigen, die im weiteren Planungsprozess vertiefend zu prüfen sind.

Der **Suchraum 2 „Erweiterung Mollsfeld“** weist mit seinen beiden räumlichen Alternativen das größte Flächenpotenzial aller untersuchten Suchräume auf und überzeugt insbesondere durch seine gute verkehrliche Anbindung.

Gleichzeitig bestehen jedoch erhebliche Hemmnisse für eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich. Dazu zählen vorhandene Umweltrestriktionen, fehlender städtischer Grundeigentum sowie eine bislang unzureichende Erschließung durch technische Infrastruktur.

Zudem steht eine eigenständige gewerbliche Entwicklung durch die Stadt Meerbusch derzeit im Widerspruch zu den Zielen des RPD, der an diesem Standort ein interkommunales Gewerbegebiet vorsieht. Entscheidender Vorteil ist, dass der RPD hier bereits eine bauliche Entwicklung vorsieht. Ein entsprechendes Änderungsverfahren des Regionalplans wäre dennoch erforderlich und würde gemeinsam mit dem noch zu tätigen Grunderwerb mit einem entsprechenden zeitlichen Aufwand ver-

bunden sein.

Die gewerbliche Entwicklung des Suchraum 2 mit beiden Alternativen ist aufgrund dessen nur mit Einschränkungen zu empfehlen.

Die **Suchräume 3 „In der Laack / Witzfeld“**, **4 „Further Höfe“** und **5 „Grünstraße“** sind zusammenfassend für eine gewerbliche Entwicklung nur bedingt geeignet.

Ausschlaggebend hierfür sind vor allem wirtschaftliche Restriktionen, insbesondere im Hinblick auf Flächengröße und -zuschnitt. Zudem befinden sich alle drei Flächen überwiegend in Privateigentum. Bei den Suchräumen 3 und 5 gelten die Aussagen zum RPD analog zum Suchraum 1. Während bei Suchraum 4 der RPD aktuell keine Bebauung vorsieht.

Ein weiterer Aspekt ist, dass die Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsraums liegen. Dies führt zu erheblichen Konfliktpotenzialen mit bestehenden oder geplanten Wohnnutzungen, die als wesentliche Hemmnisse für eine gewerbliche Entwicklung betrachtet werden müssen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Entwicklung aller betrachteten Suchräume mit der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen verbunden ist. Potenziale zur gewerblichen Innenentwicklung – etwa in Form von Brachflächen – stehen in Meerbusch, abgesehen von einzelnen Baulücken in bestehenden Gewerbegebieten, nicht zur Verfügung. Letztlich war diese Erkenntnis aber bereits im Zuge der Ermittlung der 5 Suchräume Teil der Diskussion.

Zur Deckung des festgestellten Gewerbeflächenfehlbetrags kann daher ausschließlich auf unbebaute Flächen im Außenbereich zurückgegriffen werden – unter Beachtung des im Gewerbeflächenentwicklungsplan (GEP) festgelegten Leitbildes und der Entwicklungsziele für die lokale Gewerbeflächenentwicklung. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen muss sich dabei an den Standortanforderungen der im GEP identifizierten Zukunftsbranchen orientieren.

4. Weiteres Verfahren

Mit dem Beschluss zur gewerblichen Entwicklung eines oder mehrerer Suchräume wird die Grundlage zur Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren geschaffen (Aufstellung Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplans).

Die vorliegenden Ergebnisse aus der Standortuntersuchungen ermöglichen zwar eine vergleichende Einschätzung der Suchräume, ersetzen jedoch nicht die vertiefte Prüfung, wie sie im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erforderlich ist.

Um eine qualitätsvolle stadtplanerische Entwicklung des / der künftigen Plangebiete zu erhalten, ist zunächst ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten, beispielsweise über ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren. In diesem sind geeignete städtebauliche und konzeptionelle Lösungen zu erarbeiten, die eine unter dem Kontext der Nachhaltigkeit gewerbliche Entwicklung sicherstellen.

Im Bauleitplanverfahren werden die planerischen und rechtlichen Grundlagen im Detail erarbeitet – insbesondere unter Berücksichtigung der notwendigen Umweltverträglichkeitsprüfungen sowie weiterer fachlicher Gutachten. Ziel ist es, eine nachhaltige und rechtssichere Entwicklung der Gewerbeflächen zu gewährleisten.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Unmittelbar keine.

Die Neuausweisung von Gewerbeflächen wird perspektivisch zu höheren Einnahmen aus der Gewerbesteuer führen. Gleichzeitig ist die Umsetzung mit einem nicht unerheblichen finanziellen Aufwand verbunden – insbesondere durch Aufwendungen, die im Zuge der erforderlichen Planungsverfahren entstehen sowie durch potenzielle Grunderwerbskosten, die erforderlich werden könnten. Hierzu wird es jedoch separate Beschlussvorlagen geben (beispielsweise für den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens).

In Vertretung

gez.

Andreas Apsel

Erster und Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

2025_05_22_APL_Anlage 1_Ergebnisbericht Prüfung GE-Suchräume