



# Konzept zur kurzfristigen Gewerbeentwicklung und Gewerbeansiedlung im Rheinischen Kernrevier

## Gefördert durch:

Ministerium für Wirtschaft, Innovation,  
Digitalisierung und Energie  
des Landes Nordrhein-Westfalen



Regionalrat am 02. Oktober 2020



# Agenda

## Inhalte

- Auftrag
- Handlungsempfehlungen
- Instrumente zur Gewerbeflächenaktivierung



## Auftrag

### Zentrale Bearbeitungsschritte Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

- Erhebung der **aktuellen Reserveflächensituation** in den 20 Anrainerkommunen des Kernreviers auf Basis von Kommunalgesprächen
- Gliederung dieser Reserveflächen im Hinblick auf ihre zeitliche Verfügbarkeit/ Entwickelbarkeit mit Fokus auf die **kurzfristige Entwickelbarkeit** bis Ende 2024
- Differenzierung der Reserven und Bedarfe nach **Profil Gewerbe und Industrie**
- Ableitung von **Empfehlungen** zur Schließung kurzfristiger Deckungslücken differenziert nach Profil
- Untersuchung bestehender **Umsetzungs- und Fördermöglichkeiten**



## Agenda

### Inhalte

- Auftrag
- **Handlungsempfehlungen**
- Instrumente zur Gewerbeflächenaktivierung



## Handlungsempfehlungen - Prüfschritte

### Mehrstufige Prüfung zur Flächenaktivierung

Drei Prüfschritte zur Aktivierung von Flächen:

1. Bestehen noch GIB-Reserven sowie geeignete ASB-Reserven im aktuell gültigen Regionalplan Düsseldorf oder Köln? Falls ja, können diese zeitnah entwickelt werden.
2. Falls keine geeigneten Flächen im geltenden Regionalplan dargestellt sind, folgt der zweite Prüfschritt, ob eine Anpassung bzw. Erweiterung bestehender Flächen nach Ziel 2.3 Landesentwicklungsplans (LEP) möglich ist; d. h. eine (schrittweise) Ausweisung gewerblicher Bauflächen unter 10 ha in Flächennutzungsplänen ohne vorherige Regionalplanänderung.
3. Die genannten Schritte stehen nicht zur Verfügung? Können/sollen dann Regionalplanänderungen zur Anwendung kommen?



## Handlungsempfehlungen Regierungsbezirk Köln

Kommune	Lage/Bezeichnung	Flächengröße
<b>Entwicklung aktueller Regionalplanreserven (GIB-Reserven des aktuell rechtskräftigen Regionalplans)</b>		
Frechen	GIB Hüheln ("Krankenhausstraße")	18,0 ha
<b>Entwicklung nach Ziel. 2.3 LEP NRW</b>		
Aldenhoven	Neue GIB-Darstellung ("Dreiecksfläche") gem. Plankonzept östlich Campus Aldenhoven	2,2 ha
Düren	Erweiterung Gewerbegebiet Im Rossfeld	10,0 ha
Düren	Erweiterung Gewerbegebiet Henry-Ford-Straße	10,0 ha
Elsdorf	Flächen östlich Gewerbegebiet Oststraße	9,0 ha
Eschweiler	"P2-Fläche" nordöstlich des Industrie- und Gewerbeparks IGP	10,0 ha
<b>Vorgezogene Regionalplanänderungen (Basis: Aktuelles Regionalplankonzept Regierungsbezirk Köln)</b>		
Bedburg	Geplante GIB-Plus-Fläche BAB 61	37,4 ha
Düren/Niederzier	Geplante GIB-Regional-Fläche Rurbenden/Talbenden*	20,0 ha
Elsdorf/Kerpen	Geplante GIB-Regional-Fläche Kerpen Sindorf-West/Elsdorf	46,0 ha
Eschweiler	Geplante GIB-Interkommunal-Fläche Kinzweiler	73,1 ha
<b>SUMME</b>		<b>235,7 ha</b>

\* unter der Prämisse, dass das aktuell laufende 21. Regionalplanänderungsverfahren Teilabschnitt Aachen Im Rossfeld nicht weitergeführt wird

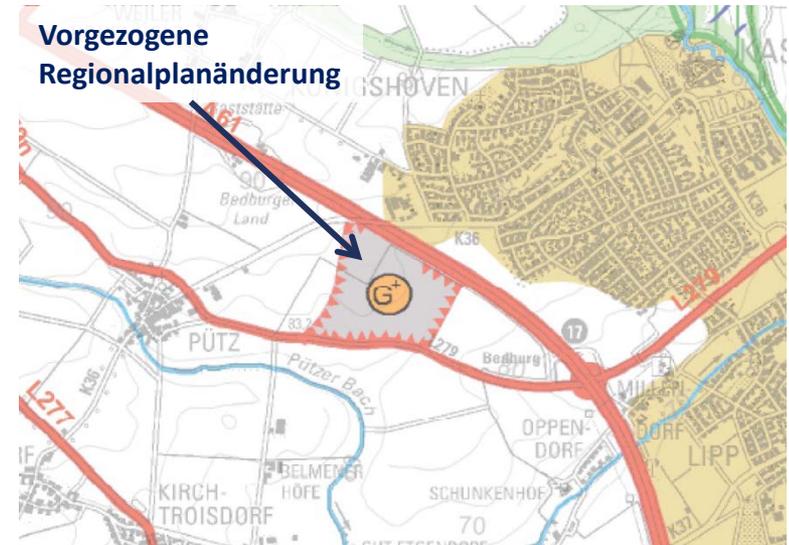


# Handlungsempfehlungen Regierungsbezirk Köln

## Stadt Bedburg/Stadt Bergheim

### Empfehlungen

- Die im Plankonzept zum Regionalplan dargestellte GIB-Plus-Fläche an der BAB 61 in Bedburg soll durch eine vorgezogene Regionalplanänderung planungsrechtlich verfügbar gemacht werden zur interkommunalen Zusammenarbeit zwischen Bergheim und Bedburg sowie ggf. weiteren Partnern.



## Handlungsempfehlungen Regierungsbezirk Köln

### Stadt Düren/Gemeinde Niederzier

- Angesichts des vorhandenen Bedarfs einerseits und der bestehenden Flächenknappheit in der kurzfristigen Perspektive andererseits wird empfohlen, eine vorgezogene Regionalplanänderung für die Fläche Rurbenden-Talbenden durchzuführen. Die Fläche soll in interkommunaler Zusammenarbeit mit der Gemeinde Niederzier entwickelt werden und hat eine positive Entwicklungsperspektive (gesicherte Erschließung, laufende Eigentümergespräche).



**Vorgezogene Regionalplanänderung  
für ca. 20 ha**

## Handlungsempfehlungen Regierungsbezirk Köln

### Stadt Elsdorf/Stadt Kerpen

- Für größere Unternehmensansiedlungen soll die interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Elsdorf in Kerpen-Sindorf-West vorbereitet werden. Hierfür wird die vorgezogene Änderung des aktuellen Regionalplans empfohlen.
- Die empfohlene Flächenkulisse weicht von der Darstellung im Plankonzept zum Regionalplan ab. Eine Umweltprüfung liegt allerdings bereits vor, sodass eine unmittelbare Verfahrenseinleitung möglich ist (35 ha entfallen auf Elsdorfer, 11 ha auf Kerpener Stadtgebiet).



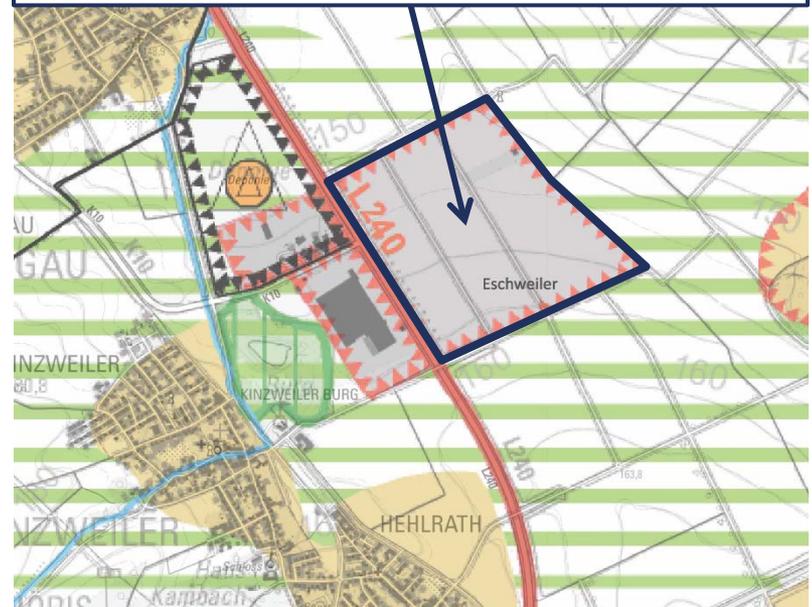


## Handlungsempfehlungen Regierungsbezirk Köln

### Stadt Eschweiler

- Kinzweiler I ist eine Fläche des Städte-Regionalen Gewerbeflächenpools. Mit Datum vom 23.06.2020 hat die Stadt Eschweiler in Abstimmung mit der Städte-Region Aachen bereits die Regionalplanänderung in Richtung der Bezirksregierung Köln angeregt.

**Vorgezogene Regionalplanänderung aufgrund der regionalen Bedarfslage in der StädteRegion Aachen, insbesondere der Stadt Aachen**





## Weitere kommunale Anregungen

**Anrainerkommunen des Kernreviers** sehen zusätzlichen Bedarf für vorgezogene Änderungen des aktuellen Regionalplans Köln für folgende Flächen:

Kommune	Lage/Bezeichnung	Flächengröße
Aldenhoven/Alsdorf/ Baesweiler/Linnich	Future Mobility Park Teilbereich A (Umfeld ATC)	227,2 ha
Aldenhoven/Alsdorf/ Baesweiler/Linnich	Future Mobility Park Teilbereich B (Interkommunales Gewerbegebiet Alsdorf Aldenhofen)	54,3 ha
Hürth	Barbarahof, angrenzend an Chemiepark Knapsack, nahe der A 1	54,0 ha
Erkelenz/Titz	Interkommunales Gewerbegebiet am Autobahnkreuz Jackerath (A 44/A 61)	35,0 - 60,0 ha
Langerwehe	Interkommunales Industriegebiet "Faktor X" Langerwehe-Inden	50,0 ha
Düren	Gewerbegebiet "Henry-Ford-Straße" (B 56N nördlich NEAPCO)	35,0 ha
Kerpen	Gewerbegebiet "Türnich IV"	70,0 ha
Kerpen	Gewerbegebiet "Haus Forst"	50,0 ha
Frechen	Gewerbegebiet "Wachtberg II"	39,0 ha
Merzenich	Gewerbegebiet "Merzenicher Heide" entlang der A 4	20,0 ha
<b>SUMME</b>		<b>515,0 - 540,0 ha</b>

Primärer Hintergrund dieser Anregungen ist die zeitnahe Flächendisposition großer zusammenhängender Flächen.



## Kurze Zusammenfassung

### Regierungsbezirk Düsseldorf

- In den Kommunen des Regierungsbezirks Düsseldorf besteht kein akuter und kurzfristiger Handlungsbedarf, vorausgesetzt, die vorhandenen Flächenreserven können erworben werden.
- Perspektivisch ist der Flächenpool für die endogenen Bedarfe und vor allem zur Bewältigung des Strukturwandels im Regionalplan nicht ausreichend. Aktuell befinden sich daher erste Regionalplanänderungen zur Erschließung neuer Gewerbeflächen im Verfahren\*.

\* Die rund 343 ha große GIB-Darstellung für landesintensive Großvorhaben (LEP VI-Fläche) in Grevenbroich und Rommerskirchen wird in dieser Betrachtungsweise ausgeklammert, da sie den Charakter eines gewerblichen/industriellen „Suchraumes“ hat und angesichts der Größe nur in interkommunaler Zusammenarbeit entwickelbar ist.



## Agenda

### Inhalte

- Auftrag
- Handlungsempfehlungen
- **Instrumente zur Gewerbeflächenaktivierung**

# Baulandentwicklung: Ein zeitaufwändiger, kostenintensiver Prozess!

**Bedarfsnachweis**

**Flächenrecherche/Bewertung**

**Grundstückserwerb/Verhandlungen (laufend)**

**Regionalplanung**

**Machbarkeitsuntersuchung**

- Städtebauliches Zielkonzept/Profilschärfung
- Qualitätsstandards definieren (z.B. Klimaschutz)

**Interkommunale Kooperation organisieren**

**Bauleitplanung**

- Ausschreibung und Vergabe von Fachgutachten u.a. für:
  - Vermessung
  - Verkehrsverträglichkeit
  - Verkehrliche Erschließung
  - Immissionsschutz
  - Umwelt-/Artenschutz
  - Ver- und Entsorgung
  - Denkmalschutz/archäologische Artefakte
  - Klimaaoptimierte Planung
- Erarbeitung der Planunterlagen, Durchführung der Verfahrensschritte

**Umlegungsverfahren**

**Erschließung**

- Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsplanung

**Grundstücksvermarktung**

# Baulandentwicklung: Welche Fördermöglichkeiten bestehen?

Bedarfsnachweis

Flächenrecherche/Bewertung

→ *Bau.Land.Partner* (z.Zt. nur für Brachflächen!)

Grundstückserwerb/Verhandlungen (laufend)

→ Zwischenfinanzierung durch NRW.BANK  
(Kommunal Invest/Kommunalkredite)

Regionalplanung

Machbarkeitsuntersuchung

→ *Bau.Land.Partner* (z.Zt. nur für Brachflächen!)

- Städtebauliches Zielkonzept/Profilschärfung
- Qualitätsstandards definieren (z.B. Klimaschutz)

Interkommunale Kooperation organisieren

→ *Bau.Land.Partner* (z.Zt. nur für Brachflächen!)

Bauleitplanung

→ *Bau.Land.Leben*

- Ausschreibung und Vergabe von Fachgutachten u.a. für:
  - Vermessung
  - Verkehrsverträglichkeit
  - Verkehrliche Erschließung
  - Immissionsschutz
  - Umwelt-/Artenschutz
  - Ver- und Entsorgung
  - Denkmalschutz/archäologische Artefakte
  - Klimaaoptimierte Planung
- Erarbeitung der Planunterlagen, Durchführung der Verfahrensschritte

- Ausschreibung/Vergabe von Fachgutachten
- Bereitstellung eines Expertenpools

Umlegungsverfahren

Erschließung

→ NRW.BANK (Investitionskredite)

- Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsplanung

Grundstücksvermarktung

→ NRW.Invest

# Baulandentwicklung: Welche Fördermöglichkeiten bestehen?

## Bedarfsnachweis

## Flächenrecherche/Bewertung

## Grundstückserwerb/Verhandlungen (laufend)

## Regionalplanung

## Machbarkeitsuntersuchung

- Städtebauliches Zielkonzept/Profilschärfung
- Qualitätsstandards definieren (z.B. Klimaschutz)

## Interkommunale Kooperation organisieren

## Bauleitplanung

- Ausschreibung und Vergabe von Fachgutachten u.a. für:
  - Vermessung
  - Verkehrsverträglichkeit
  - Verkehrliche Erschließung
  - Immissionsschutz
  - Umwelt-/Artenschutz
  - Ver- und Entsorgung
  - Denkmalschutz/archäologische Artefakte
  - Klimaoptimierte Planung
- Erarbeitung der Planunterlagen, Durchführung der Verfahrensschritte

## Umlegungsverfahren

## Erschließung

- Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsplanung

## Grundstücksvermarktung

- Hoher Aufwand für Prozess, Koordination, Rechnungswesen, Finanzierung, Planung und Bau
- Eine durchgehende Unterstützungsleistung in Richtung der Kommunen ist nicht vorhanden
- Gerade kleinere Kommunen stoßen mit den anstehenden Aufgaben (neben dem Tagesgeschäft) an ihre Kapazitätsgrenzen
- Eine kohärente Organisation (Entwicklungsgesellschaft) in Verantwortung (und im Eigentum) der Städte und Gemeinden kann -mit entsprechenden Haushaltsmitteln ausgestattet- die Entwicklung maßgeblich vorantreiben und umsetzen.



**Stadt- und Regionalplanung**  
Dr. Jansen GmbH



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**



**Stadt- und Regionalplanung**

Dr. Jansen GmbH

## Impressum

**Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49

50667 Köln

Bearbeitung: M.Sc. Matthis Busch, Dipl.-Ing. Dominik Geyer,  
Dr.-Ing. Bettina Lelong, Cand. B.Sc Marie Schönert, Dipl.-Ing.  
Sabine Wagener

Fon 0221 94072-0

Fax 0221 94072-18

[info@stadtplanung-dr-jansen.de](mailto:info@stadtplanung-dr-jansen.de)

[www.stadtplanung-dr-jansen.de](http://www.stadtplanung-dr-jansen.de)

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders (Stadt- und Regionalplanerin SRL)

Dipl.-Ing. Dominik Geyer (Stadtplaner AK NW, Bauassessor,  
Stadt- und Regionalplaner SRL)

HRB Köln 62236

02. Oktober 2020

