



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 27.10.2020

Fachbereich	Stabsstelle
Fachdienst	Stabsstelle Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Ausschuss für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung	17.11.2020	zur Kenntnis
Haupt- und Finanzausschuss	08.12.2020	zur Kenntnis
Stadtrat	15.12.2020	zur Kenntnis

Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Kreis Wesel - 1. Fortschreibung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Voerde nimmt die 1. Fortschreibung des Industrie- und Gewerbeflächenkonzeptes für den Kreis Wesel zur Kenntnis.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

keine

Klimaschutzrelevanz:

Sachdarstellung:

Anlass für die Erstellung eines Industrie- und Gewerbeflächenkonzeptes durch den Kreis Wesel im Jahr 2014 waren die Neuaufstellungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans Ruhr.

Aus dem Blickwinkel der Kreis-Wirtschaftsförderung und der kreisangehörigen Kommunen sowie aufgrund der diskutierten Anpassungen der Landesplanung wurde schon 2014 in der vorbereitenden Phase der Aufstellung des Regionalplanes Ruhr dringender Handlungsbedarf gesehen, ein Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Kreis Wesel zu erarbeiten, um auf die mit der Regionalplanung verbundenen Herausforderungen gemeinsam und zielgerichtet reagieren zu können.

Ziel des Konzeptes sollte vor allem sein, zukunftsorientiert und flexibel auf die Flächennachfrage des Marktes antworten zu können – unter Berücksichtigung der besonderen Funktionalität des Raumes und der damit verbundenen Flächenbedarfe sowie der Flächenpolitik des Landes.

In mehreren Workshops und in bilateralen Gesprächen zwischen den Planern und Wirtschaftsförderern des Kreises Wesel und den Kommunen sowie mit Unterstützung der Industrie- und Handelskammer Niederrhein wurde ein entsprechendes Konzept erarbeitet, das vom Stadtrat Voerde in seiner Sitzung am 16.12.2014 (DS 016/0136) zur Kenntnis genommen und vom Kreistag am 11. Dezember 2014 beschlossen wurde.

Aufbauend hierauf hat im August 2015 die Arbeitsgemeinschaft BFR - Büro für Regionalanalyse (Dortmund) und GseProjekte - Büro für Regionalentwicklung (Dinslaken) ein Gutachten zum Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für den Kreis Wesel in Zusammenarbeit mit den kreisangehörigen Kommunen erarbeitet.

Ziel des Gutachtens war es, ein umfassendes Bild zum Bestand und den Entwicklungsperspektiven der gewerblich-industriellen Bauflächenpotentiale zu vermitteln. Das Gutachten enthält eine fachliche Bewertung von 29 Flächen, die im Rahmen des vorlaufenden Industrie- und Gewerbeflächenkonzeptes für den Kreis Wesel von den Kommunen als mögliche Potentialflächen (Entwicklungsflächen) benannt wurden. Einbezogen wurden weitere sechs Flächen, die als mögliche Regionale Kooperationsstandorte im Sinne der diesbezüglichen Planungsvorgaben der Regionalplanung identifiziert wurden.

Inzwischen haben sich durchgreifende Entwicklungen im gewerblichen Immobilienmarkt im Kreis Wesel ergeben. Potentialflächen, die seinerzeit im Industrie- und Gewerbeflächenkonzept genannt wurden, konnten entwickelt und in die Vermarktung genommen werden. Zugleich wurden die Planungen zu den Regionalen Kooperationsstandorten konkretisiert. Der RVR hat hierzu den Erarbeitungsbeschluss zum Sachlichen Teilplan Regionalplan Regionale Kooperationsstandorte erarbeitet, der von der Regionalversammlung in ihrer Sitzung am 15. Juni 2020 beschlossen wurde. Insgesamt wird zum jetzigen Zeitpunkt die Notwendigkeit gesehen, die Übersicht über die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen zu aktualisieren sowie die wirtschaftliche Entwicklung im Kreis Wesel in den letzten Jahren und die sich hieraus ergebenden Konsequenzen zu reflektieren.

Die wesentlichen Erkenntnisse auf Ebene des Gesamtkreises sind:

- Im Vergleich zum Jahr 2014 standen zum Stichtag (31.03.2020) rd. 60 ha weniger Gewerbeflächen zu Verfügung. Dies ist rd. 30 % weniger als bei der Erstellung des Industrie- und Gewerbeflächenkonzeptes.
- Der Anteil der Flächen mit schweren Restriktionen konnte im Vergleich zum Jahr 2014 um rd. 185.000 qm verringert werden. Es ist mithin in steigendem Umfang gelungen, auch schwer zu entwickelnde Gewerbeflächen in Wert zu setzen.
- Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich vorrangig in den Gewerbegebieten erhöht. Die Bedeutung der Vorhaltung von Gewerbegebieten für die Beschäftigungsentwicklung ist in einem Ballungsrandkreis wie dem Kreis Wesel daher prozentual deutlich größer als in den städtischen Verdichtungsräumen mit einer dynamischen Beschäftigungsentwicklung vor allem außerhalb ausgewiesener Gewerbegebiete, wie in Misch-, und innerstädtischen Kerngebieten sowie in Stadtteilzentren.

Zusammenstellung der im Industrie- und Gewerbeflächenkonzept des Kreises Wesel (Originalkonzept sowie 1. Fortschreibung) ausgestellten Gewerbeflächenübersichten für die Stadt Voerde

	keine Restriktionen				Gesamt
	sofort	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
2014	162.226	69.239	108.770	109.900	450.135
2020	66.310	11.900	109.200	5.200	192.610
Davon hafenauffin	39.196		36.100		75.296
Veränderung 2020 zu 2014	-95.916	-57.339	430	-104.700	-257.525
Verfügbarkeit 2020 ohne hafenauffine Flächen	27.114	11.900	73.100	5.200	117.314

	geringe Restriktionen				Gesamt
	sofort	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
2014	0	32.000	21.141	0	53.141
2020	0	21.141	6.381	11.300	38.822
Davon hafenauffin		21.141	6.381	11.300	38.822
Veränderung 2020 zu 2014	0	-10.859	-14.760	11.300	-14.319
Verfügbarkeit 2020 ohne hafenauffine Flächen	0	0	0	0	0

	schwere Restriktionen				Gesamt
	sofort	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
2014	0	0	3.195	24.149	27.344
2020	0	0	6.002	39.249	45.251
Davon hafenauffin				21.574	21.574
Veränderung 2020 zu 2014	0	0	2.807	15.100	17.907
Verfügbarkeit 2020 ohne hafenauffine Flächen	0	0	0	17675	23677

	ohne Perspektive
2014	202.700
2020	297.500
Davon hafenauffin	
Veränderung 2020 zu 2014	94.800

Die im Kreis festgestellten Entwicklungen zeigen sich auch in Voerde (siehe Tabellen). So sind die sofort und ohne Restriktionen verfügbare Flächen um ca. 60% zurückgegangen. Dabei sind von den verbliebenen 66.310 Quadratmetern allerdings 39.196 Quadratmeter nur zur Ansiedlung von hafenauffinen Betrieben geeignet. Ebenso deutlich sind die kurzfristig und langfristig ohne Restriktionen verfügbare Flächen zurückgegangen, während die mittelfristig verfügbare Fläche stagnieren. Insgesamt verringerte sich die ohne Restriktionen verfügbare Fläche von 2014 zu 2020 um über 40% von 450.000 Quadratmeter auf 192.000 Quadratmeter. Hiervon sind allerdings 75.296

qm nur zur Ansiedlung von hafenauffinen Betrieben geeignet, sodass aktuell nur 117.314 qm uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Bei den mit geringen Restriktionen belegten Flächen ist die Entwicklung der Gewerbeflächen ebenfalls rückläufig und ist um 17% von 53.141 auf 38.822 Quadratmeter gefallen. Allerdings sind dies alle hafenauffine Flächen, sodass hier 0 qm uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Die Hauptgründe für den deutlichen Rückgang an Flächen ohne oder nur mit geringen Restriktionen sind:

1. In den letzten 6 Jahren wurde eine überdurchschnittliche Anzahl von Flächen vermarktet und somit einer gewerblichen Nutzung zugeführt.
2. Gleichzeitig konnte nicht im gleichen Maßstab für neue Industrie- und Gewerbeflächen Planrecht geschaffen werden.
3. Große Flächen waren im Jahr 2014 noch als „keine Restriktionen/langfristig entwickelbar“ eingestuft. Diese sind aus heutiger Bewertung allerdings ohne Entwicklungsperspektive (Süd-Erweiterung Gewerbegebiet Grenzstraße)

Während wie oben dargestellt die Flächen ohne bzw. mit nur geringen Restriktionen deutlich zurückgegangen sind, stieg in Voerde dagegen die Flächengröße der nur mit schweren Restriktionen zu entwickelnden Flächen um 65,5% von 27.344 Quadratmeter auf 45.251 Quadratmeter. Hiervon sind allerdings 21.574 qm für hafenauffine Betriebe vorenthalten, sodass nur 23.677 qm uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus ist die Flächengröße der Gewerbeflächen, welche ohne Perspektive in der Entwicklung sind, von 202.700 qm im Jahre 2014 auf 297.500 qm im Jahr 2020 angestiegen. Dies sind Flächen, welche im Flächennutzungsplan zwar als Gewerbegebiete ausgewiesen sind, allerdings in der Realität aus verschiedenen Gründen nicht mehr umsetzbar sind, z.B. der sogenannte „Babcockwald“, die Süd-Erweiterung des Gewerbegebietes Grenzstraße sowie die Erweiterungsfläche zur Verbindung der Gewerbegebiete Am Industriepark und Grenzstraße.

Zusammengefasst betrachtet stehen auf Voerder Stadtgebiet (Stand 31.03.2020) 276.683 qm Gewerbeflächen zur Verfügung. Da hiervon allerdings 135.692 qm nur zur Ansiedlung von hafenauffinen Betrieben geeignet sind, bleiben 140.991 qm zur uneingeschränkten Ansiedlung verfügbar.

Hiervon weist ein Großteil aber weitere Entwicklungshemmnisse auf, wie z.B.:

- eine ca. 35.000 qm große Fläche, welche im Entwurf des Regionalplanes allerdings als Gewerbefläche entzogen wird
- eine ca. 28.000 qm große Fläche ohne kurzfristige Verkaufsbereitschaft sowie nicht optimaler Erschließungsmöglichkeit.

Alleine diese Beispiele verringern die Potenzialfläche um zusammen ca. 63.000 qm. Zusammen mit weiteren kleinteiligen Flächen, welche allesamt schwere Restriktionen in der Umsetzung aufweisen, bleibt abschließend festzustellen, dass nur 39.014 qm ohne Restriktionen und sofort bzw. kurzfristig verfügbar sind. Die größte Einzelfläche hiervon ist allerdings nur ca. 18.000 qm groß, während die weiteren verfügbaren Flächen kleinteiliger sind und damit keine Flächen für großflächigere Ansiedlungen in Voerde zur Verfügung stehen. Somit ist nach Einschätzung der Stadt Voerde der Neuflächenbedarf größer, als vom Regionalverband Ruhr im Entwurf des Regionalplanes Ruhr dargestellt.

Die Fortschreibung geht auch explizit auf den für den Regionalplan angemeldeten Kooperationsstandort Voerde (ehem. Steag-Kraftwerk) ein. So wird betont, dass die durch das Masterkonzept entwickelten Ideen (RheinCampus Möllen, SmartEnergyHub sowie SilkPort Möllen) auf Ihre Realisierungschancen hin geprüft werden. Die Fortschreibung stellt auch fest, dass die aktuelle Darstellung „Regionaler Kooperationsstandort“ im Regionalplanentwurf dem Wunsch eines Hybridkonzeptes, welches Wohn- und Freizeitnutzung einbezieht, entgegensteht.

Bezüglich dieses Sachverhaltes sei auf die am 12.11.20 in einer Sondersitzung des Stadtentwicklungsausschusses in die Politik getragene Stellungnahme der Stadt Voerde zur Neuauflistung des Sachlichen Teilplanes regionale Kooperationsstandorte zum Regionalplan Ruhr hingewiesen. Diese stellt dar, dass zur Berücksichtigung einer anteiligen Wohnbebauung die eigentliche Kooperationsfläche auf rund 40 ha verkleinert werden sollte. Zudem wird auf schwerwiegende Nutzungseinschränkungen der Kooperations-Fläche durch eine eingeschränkte Straßenanbindung und einzuhalten Abstandskorridore einer gewerblichen Nutzung zur bereits vorhandenen Wohnbebauung hingewiesen. Die Stellungnahme wird am 19.11.20 in einer Sondersitzung des Stadtrates beschlossen.

Haarmann

Anlage(n):

(1) Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Kreis Wesel - 1. Fortschreibung