STADT VOERDE (Niederrhein)

Stadtentwicklungsausschuss

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der 1. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses
am Donnerstag, 12.11.2020, 17:00 Uhr bis 18:40 Uhr
im Großen Sitzungssaal Raum 101 des Rathauses

Anwesenheiten

Vorsitz:
Neßbach, Ulrich Philipp

Anwesend:

SPD-Fraktion
Schmitz, Stefan
Hickl, Ines
Krieg, Wolfgang
Rieser, Ralf
Rühl, Greta

CDU-Fraktion
Hülser, Ingo
Langenfurth, Jan
Brügger, Sven — vertritt Pollmann, Andreas (CDU)
Goeke, Sebastian

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Steldermann-Tafel, Carmen
Schmitten, Hanna — vertritt Dickmann, Britta (B' 90/Grüne)

FDP-Fraktion
Benninghoff, Bernd

Fraktion Die PARTEI
Hebel, Thomas

Fraktion Wählergemeinschaft Voerde
Fink, Jürgen — vertritt Garden-Schubert, Daniela (WGV)

Mitglieder mit beratender Stimme:

Entschuldigt fehlten:
Pollmann, Andreas (CDU)
Dickmann, Britta (B' 90/Grüne)
Garden-Schubert, Daniela (WGV)

Von der Verwaltung waren anwesend:

Bürgermeister Haarmann

Erste Beigeordnete Johann
Fachbereichsleiter Müser
Fachdienstleiterin Bohlen-Sundermann
Schriftführerin in Vertretung : Krechter

Gäste:
Herr Altmann, Büro Drees & Sommer

Öffentliche Sitzung

	Zur Geschäftsordnung	
a	Prüfung und Einladung und Feststellung der Beschlussfähigkeit	
b	Feststellung der Tagesordnung	
c	Feststellung von Ausschließungsgründen gemäß §§ 31, 43 (2) und 50 (6) GO NRW	
d	Bestellung eines/r Schriftführers/in und eines/r stellv. Schriftführers/in für den Stadtentwicklungsausschuss	(17/47 DS)
e	Einführung von neuen sachkundigen Bürgern und sachk. Bürgerinnen	

Tagesordnung

1.	Einwohnerfragestunde	
2.	Kenntnisnahme der Niederschrift des Planungs- und Umweltausschusses vom 25.08.2020	
3.	66. Änderung des Flächennutzungsplans - "Löhnen" hier: Aufhebung des Feststellungsbeschlusses zur 66. Änderung FNP vom 23.06.2020 (mit DS 16/1175 - 1. Ergänzung) und erneuter Feststellungsbeschluss	(17/22 DS)
4.	Stellungnahme der Stadt Voerde (Niederrhein) zur Aufstellung des vorgezogenen Sachlichen Teilplans „Regionale Kooperationsstandorte“ zum Regionalplan Ruhr	(17/44 DS)
5.	Mitteilung der Verwaltung	
6.	Anfragen gemäß § 17 Abs. 2 und § 26 der Geschäftsordnung	

Seite 2 von 15 - Öffentliche Niederschrift 12.11.2020 Stadtentwicklungsausschuss (exportiert: 01.12.2020)

Sitzungsverlauf

Vorsitzender Ulrich Philipp Neßbach eröffnet die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und begrüßt alle Anwesenden, insbesondere die Zuhörer und die Vertreter der Presse.

Öffentliche Sitzung

Zur Geschäftsordnung

a Prüfung und Einladung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Vorsitzender Ulrich Philipp Neßbach stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses/Stadtrates gem. § 8 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse fest.

b Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird gem. § 3 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse festgestellt.

Abstimmungsergebnis:

c Feststellung von Ausschließungsgründen gemäß §§ 31, 43 (2) und 50 (6) GO NRW

Vorsitzender Ulrich Philipp Neßbach stellt fest, dass bei keinem Rats-/Ausschussmitglied der Tatbestand eines Ausschließungsgrundes gem. §§ 31, 43 Abs. 2 und 50 Abs. 6 GO NRW erfüllt ist.

d Bestellung eines/r Schriftführers/in und eines/r stellv. Schriftführers/in für den Stadtentwicklungsausschuss **17/47 DS**

Nach kurzer Erläuterung fasste der Stadtentwicklungsausschuss folgenden Beschluss

Zum Schriftführer für die Niederschriften des Stadtentwicklungsausschusses wird Herr Frank Dignaß und zur stellvertretenden Schriftführerin Frau Jutta Krechter bestellt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

e Einführung von neuen sachkundigen Bürgern und sachk. Bürgerinnen

Abstimmungsergebnis:
@WOM2@

Tagesordnung

1. Einwohnerfragestunde

Seite 3 von 15 - Öffentliche Niederschrift 12.11.2020 Stadtentwicklungsausschuss (exportiert: 01.12.2020)

Keine Anfragen

2. Kenntnisnahme der Niederschrift des Planungs- und Umweltausschusses vom 25.08.2020

Die Sitzungsniederschrift vom 25.08.2020 wird zur Kenntnis genommen

3. 66. Änderung des Flächennutzungsplans - "Löhnen" 17/22 DS
hier: Aufhebung des Feststellungsbeschlusses zur 66. Änderung FNP vom 23.06.2020 (mit DS 16/1175 - 1. Ergänzung) und erneuter Feststellungsbeschluss

Einleitend erläutert Herr Müser eingehend den Grund und die Notwendigkeit einer erneuten Beschlussfassung in diesem Bauleitplanverfahren. Gleichzeitig wies er darauf hin, dass sämtliche im gesamten Verfahren eingegangenen Stellungnahmen unter Beachtung derzeitig gültiger Rechtsnormen abgewogen und zur Einsichtnahme in dieser Sitzung bereitgestellt werden.
Im Anschluss daran stimmte der Ausschuss dem nachfolgenden Beschlussvorschlag einstimmig zu.

1. Der Rat der Stadt Voerde (Ndrrh.) hebt den Feststellungsbeschluss zur 66. Flächennutzungsplanänderung „Löhnen“ vom 23.06.2020 (DS 16/1175 – 1. Ergänzung) auf.

2. Der Rat der Stadt Voerde (Ndrrh.) folgt den in der Anlage dieser Drucksache 17/22 dargelegten Abwägungsvorschlägen zu allen im gesamten Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen.

3. Der Rat der Stadt Voerde (Ndrrh.) beschließt den als Anlage 1 zur Drucksache 16/1129 beigefügten Entwurf der 66. Flächennutzungsplanänderung. Der als Anlage 2 der Drucksache 16/1129 beigefügten Begründung mit Umweltbericht wird, einschließlich der in der Anlage 1 zur Drucksache 16/1175 - 1. Ergänzung- dargestellten Änderungen, zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

4. Stellungnahme der Stadt Voerde (Niederrhein) zur Aufstellung des vorgezogenen 17/44 DS
Sachlichen Teilplans „Regionale Kooperationsstandorte“ zum Regionalplan Ruhr

Einleitend stellt Bürgermeister Haarmann die Zielsetzungen für die Neuentwicklung des ehemaligen STEAG-Kraftwerkgeländes als zukünftige regionale Kooperationsfläche umfassend dar. Dabei geht er zunächst auf die Gewerbeflächenbedarfsberechnung des Regionalverband Ruhr (RVR) für den Bereich der Stadt Voerde ein. Diese weist einen erheblichen Überhang an Gewerblichen Bauflächen auf, der seitens der Stadt Voerde zwar strittig gestellt wurde, jedoch die derzeitige Grundlage für das Regionalplanverfahren darstellt. Der RVR sieht hierbei keine Möglichkeiten weitere Gewerbeflächen im Stadtgebiet Voerde zu genehmigen. Da Gewerbeflächen eines regionalen Kooperationsstandortes nicht dem städtischen Gewerbeflächenpotential angerechnet werden, können auf dem Gebiet des ehemaligen Kraftwerksgeländes neue Gewerbeflächen entwickelt werden.
Er führt weiter aus, dass er sich für dieses zurzeit brachliegende Kraftwerksgelände in hervorragender Lage keine emittierenden Betriebe und auch keine Logistikunternehmen wünsche und diese aufgrund der räumlichen Nähe zum Wohngebiet Möllen definitiv ausschließe.
Attraktive Lösungen, wie z.B. innovative und wertschöpfende Unternehmen, aber auch

Seite 4 von 15 - Öffentliche Niederschrift 12.11.2020 Stadtentwicklungsausschuss (exportiert: 01.12.2020)

Gastronomie und Wohnbauflächen sollen in diesem Gebiet ermöglicht werden. Eine Wohnnutzung oder Gastronomie ist mit der Vorgabe des Sachlichen Teilplans zum Regionalen Kooperationsstandort nicht vereinbar. Deshalb beabsichtigt die Stadt Voerde, die angemeldete Kooperationsfläche auf 40 ha zu verkleinern und eine Fläche von 20 ha als Allgemeinen Siedlungsbereich beim RVR zu beantragen.
Um das Marktpotential des stillgelegten Kraftwerksgeländes zu ermitteln, haben die Eigentümer RWE und STEAG das Planungsbüros Drees und Sommer beauftragt, eine Marktanalyse durchzuführen und verschiedene Varianten der Strukturierung des Geländes zu entwickeln. Die Ergebnisse dieser Analyse wird von Herrn Altmann, Mitarbeiter des Büros Drees & Sommer anhand einer PowerPoint-Präsentation vorgestellt. Diese ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

In der anschließenden Diskussion erklärt Ratsherr Hülser, dass er die Schaffung von Wohnraum und die Ansiedlung von Gastronomiebetrieben am Rheinufer sowie einen verkleinerten Kooperationsstandort für gewerbliche Nutzungen als optimale Lösung betrachtet. Durch die Umnutzung der STEAG-Kraftwerks-Brachfläche werde auch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, da wertvolle Flächen an anderer Stelle (z. B im Freiraum) verschont blieben. Er bittet, in der Stellungnahme den Grund der Verkleinerung der Kooperationsfläche und den Klimaschutzaspekt verstärkt hervor zu heben und zu begründen.
Ratsherr Schmitz betont die Relevanz des Klimaschutzes und stellt die Bedeutung eines Konsenses zur Stellungnahme heraus.
Herr Müser erläutert nochmals, dass regionale Kooperationsstandorte nur für Industrie- und Gewerbeflächen vorbestimmt sind. Wohnbauflächen innerhalb dieser Standorte sind nicht erlaubt.
Ergänzend erklärt Beigeordnete Johann, dass deshalb versucht werde, eine 20 ha. große Fläche aus der Kooperationsfläche herauszunehmen, um diese als Allgemeine Siedlungsfläche (ASB) zeitlich parallel zu entwickeln.
Bürgermeister Haarmann weist nochmals auf das Kernproblem hin. Ohne einen Kooperationsstandort mit Gewerbebetrieben und den damit verbundenen Arbeitsplätzen kann der Bedarf an Wohnraumflächen in diesem Gebiet nicht beim RVR angemeldet werden.

Abschließend informiert Fachbereichsleiter Müser, dass der bisherige Entwurf des neuen Regionalplans noch nicht rechtskräftig geworden sei und erneut überarbeitet werden müsse. Aus diesem Grunde wird der Sachliche Teilplan für die Regionalen Kooperationsstandorte vorzeitig zur Beteiligung ausgelegt. Damit besteht nun die Möglichkeit die in der Vergangenheit angemeldete Fläche um 1/3 von 60 ha auf 40 ha zu reduzieren.
Die verbleibende Fläche von 20 ha liegt weiterhin im Geltungsbereich des Gebietsentwicklungsplan (GEP 99), der eine gewerbliche und industrielle Nutzung eines Kraftwerks festsetzt. Sollte der RVR der Reduzierung der Kooperationsfläche und der Umnutzung des Geländes in ein Allgemeines Siedlungsgebiet zustimmen, kann mittels eines weiteren Bauleitplanverfahrens die Gestaltung der Fläche durch die Stadt erfolgen, da die Planungshoheit hierfür bei der Stadt Voerde liegt.

Die in der Sitzung vorgebrachten Stellungnahmen der Fraktionen stimmen weitgehend mit den Zielen in der von der Verwaltung vorgelegten Stellungnahmen überein. Beigeordnete Johann erklärt, dass diese Stellungnahme ein erster Schritt sei und diese bis zur Ratssondersitzung am 19.11.2020 noch ergänzt werden könne.

Anschließend stimmte der Ausschuss folgendem Beschlussvorschlag zu:

Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt die als Anlage 1 der Drucksache Nr. 17/44 beigefügte Stellungnahme zur Aufstellung des vorgezogenen Sachlichen Teilplans „Regionale Kooperationsstandorte“ zum Regionalplan Ruhr.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

Seite 5 von 15 - Öffentliche Niederschrift 12.11.2020 Stadtentwicklungsausschuss (exportiert: 01.12.2020)

5. Mitteilung der Verwaltung

keine

6. Anfragen gemäß § 17 Abs. 2 und § 26 der Geschäftsordnung

Ratsfrau Steldermann-Tafel fragt nach, wann die Schlaglöcher im hinteren Bereich des Parkplatzes der Erich-Kästner-Schule beseitigt würden. Frau Johann antwortet, dass dieses Anliegen keine Angelegenheit des Stadtentwicklungsausschusses, sondern des Bauausschusses sei, der am 03.12.2020 tage.

Vorsitzender Ulrich Philipp Neßbach schließt die öffentliche Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses um 18:40 Uhr.

Anlage : PowerPoint-Präsentation „Entwicklung ehem. Kraftwerk Voerde“

Vorsitzender	Schriftführerin
Ulrich Philipp Neßbach	Jutta Krechter

Seite 6 von 15 - Öffentliche Niederschrift 12.11.2020 Stadtentwicklungsausschuss (exportiert: 01.12.2020)

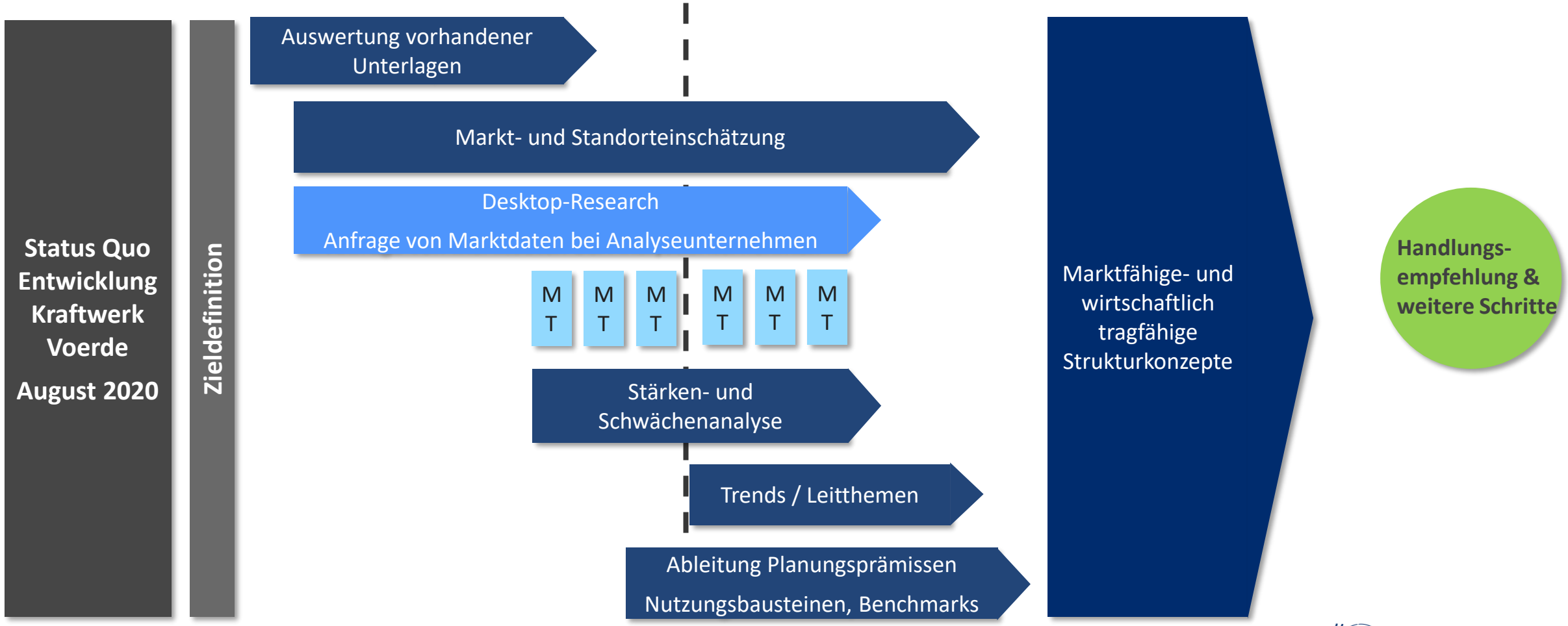
ENTWICKLUNG EHEM. KRAFTWERK VOERDE

Markteinschätzung und Strukturkonzepte

Zusammenfassung

METHODISCHE VORGEHENSWEISE

Markteinschätzung und Strukturkonzepte Kraftwerk Voerde



07.09.2020
Zwischentermin & Ortsbegehung

DREES & SOMMER

MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNEN

- In Kooperation mit Analyse-Unternehmen Empirica
- Ergänzende Einordnung des Kraftwerkstandortes Voerde in die zukünftige Wohnungsnachfrage für Voerde und den Kreis Wesel
- Wohnungsnachfrageprognose Voerde bis 2039 auf Basis
  - IT.NRW-Gemeindemodell-rechnung für Voerde
  - IT.NRW-Bevölkerungsprognose für den Kreis Wesel
  - empirica-Prognosemodell
- Berücksichtigung demographischer Effekte und qualitativer Zusatznachfrage aus Marktbeobachtungen

Bevölkerungs-entwicklung

- Rückgang der Einwohnerzahlen setzt sich in Zukunft in Voerde fort (bis 2039: -2.700 EW)
- Einwohnerrückgang stärker als Rückgang der Haushalte (bis 2039: -700 HH)
- **Demografisch bedingt kein Bedarf zu erwarten**
- **Rein demografisch bedingt, wären Leerstände bis 2039 zu erwarten** (100 WE in EZFH, 600 WE in MFH)

Qualitative Neubaunachfrage

- **Aber qualitativ bedingt,** werden **neue Wohnungen gebraucht**
- Im Zeitraum von 2018 bis 2039 wird im **Kreis Wesel** eine **qualitative Neubaunachfrage** in Höhe von ca. **20.300 WE** (ca. 6.900 in EFH, ca. 13.400) erwartet
- Von dieser Gesamtnachfrage wird für die Stadt Voerde eine **qualitative Neubaunachfrage** in Höhe von ca. **1.700 WE** (ca. 500 EFH, ca. 1.200 MFH) erwartet

Wohnbaupotentiale

- ruhrFIS 2017: In Voerde bestehen **30 ha anzurechnende Wohnbaulandreserven + 6 ha offene Baulücken**
- Bei einer Dichte von **30,4 WE/ha** (gem. Siedlungsflächenbedarfsermittlung) reichen **36 ha für rd. 1.100 WE** – das deckt 2/3 der künftigen Nachfrage (1.700 WE) in Voerde (bei 100% Ausnutzung der Potentiale)

Können 100% der Potentiale bebaut werden?

- Nur für 8 ha rechtskräftige B-Pläne / in Aufstellung; nur 9 ha sind kurz- u. mittelfristig verfügbar (< 5 J.)
- Realisierungswahrscheinlichkeit gesicherter Wohnpotentialen in Voerde gering (30-40%)
- **Bei 30-40% Wahrscheinlichkeit stehen noch Potentiale für 400-500 WE zur Verfügung**

Entwicklung Ehem. Kraftwerksstandort

- Kraftwerksstandort kann einen Beitrag dazu leisten, die Wohnbaulandreserven zu erhöhen und somit die qualitative Neubaunachfrage zu bedienen
- Auf dem Kraftwerksstandort sind somit bis zu **1.200 WE** möglich
- Ggf. zusätzliche WE aufgrund einer induzierten Nachfrage durch eine qualitativen Quartiersentwicklung möglich

Wohnen | Zusammenfassung Markteinschätzung ehem. Kraftwerk Voerde

Standort	Makrolage Rhein-Ruhr	+
	Qualitativ hochwertige Mikrolage am Rhein, Qualität des Außenraumes, bestehende Radwegeverbindungen, Chance Wohnen am Wasser	+
	Periphere Lage	–
	Insellage zw. Möllen u. Götterswickerhamm	o
	Verkehrsanbindung (MIV, Potential SPNV in Prüfung)	+
	Vorhandene lokale ÖPNV Anbindung (Busanbindung des Areals, sowie Bahnhof Voerde in 10 Min mit dem Fahrrad erreichbar)	+
	Einzelhandelssituation (IST-Situation)	–
	Hochspanungsleitung	–
Strukturdaten	Pendlerbeziehungen Rhein-Ruhr, Duisburg, Oberhausen, Düsseldorf, Kleve	+
	Wohnstandort	+
	Wanderungsbewegungen Rhein-Ruhr, konkret 30-50 Jährige, junge Familien	+
	Wanderungsbewegungen junger Menschen	–
	Demographische Entwicklung, Alterungsprozesse	o
	Heterogene Kaufkraft am Mikrostandort (Möllen, Götterswickerhamm)	o
	Trend der Singularisierung	o
Angebot	Ca. 36 ha Wohnbaulandreserve in Voerde (FNP u. RFNP), Großteil nicht nutzbar, realistisches Potential von ca. 400 – 500 WE	+
	Bebauungspläne Nr. 136 (Verwaltungsgebäude Volksbank: EFH/DHH/MFH) u. Nr. 128 (Heidestraße: EZFH/DHH) in Aufstellung	o
	Pestalozzi Quartier (MFH/ETW) und Parkschule Wohnbau Dinslaken (MFH) im Bau	o
	Teilweise erneuerungsbedürftiger Wohnungsbestand in Voerde, teilw. laufende und geplante Sanierungen in Möllen	o
Nachfrage	Qualitative Neubaunachfrage nach Wohnraum in Voerde bis 2039 i.H.v. ca. 1.700 WE (ca. 500 EFH, ca. 1.200 MFH)	+
	Nachfrage nach individuellem Wohnungsbau in Voerde / Nachfrage nach baureifen Grundstücken (städtische Interessentenliste, ca. 250 Bauwillige)	+
	Qualitative Neubaunachfrage nach Wohnraum im Kreis Wesel bis 2039 i.H.v. ca. 20.300 WE (ca. 6.900 EFH, ca. 13.400 MFH)	+
	Nachfrage nach Wohnraum in der benachbarten Stadt Dinslaken	+
	Zielgruppen: Junge Familien mit dem Ziel der Eigentumsbildung, Senioren, jüngere Ein- und Zweipersonenhaushalte	+
Markteinschätzung	Grundsätzlich erfolgt eine **positive Markteinschätzung** für eine **Wohnnutzung** auf dem **ehem. Kraftwerksstandort.** Der Standort bietet die Chance **qualitativ hochwertiges Wohnen** am **Wasser** zu ermöglichen. Der **Standort** kann einen **Beitrag** dazu leisten, die **qualitative Neubaunachfrage nach Wohnraum in Voerde** zu bedienen. Zudem besteht auch im **regionalen Kontext** für den **Kreis Wesel ein Nachfrageüberhang** nach Wohnraum. Mit einer **attraktiven Quartiersentwicklung** könnte eine Sogwirkung aus dem Kreis Wesel nach Voerde entfaltet werden, wodurch sich die Neubaunachfrage an dem Standort erhöhen kann. Die **Hauptzielgruppe** stellen dabei **junge Familien** mit dem Ziel der **Eigentumsbildung** dar – nicht nur aus Voerde selbst, sondern auch aus Haushalten aus dem **Kreis Wesel, z.B. der benachbarten Stadt Dinslaken,** aber auch aus **Städten aus dem Ruhrgebiet**. Ergänzende Zielgruppen sind **ältere Haushalte**, die einen **ruhigen, ansprechenden und barrierefreien Wohnstandort** suchen sowie jüngere **Ein-/und Zweipersonenhaushalte** auf der Suche nach einem Wohnstandort mit guter Makrolage. Zusätzlich besteht in Voerde die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Im Zuge einer Wohnraumentwicklung sind **ergänzende Nutzungsbausteine** denkbar: **Einzelhandel, Gesundheit, caritative Einrichtungen etc.**	

Gewerbe und Industrie | Zusammenfassung Markteinschätzung ehem. Kraftwerk Voerde

Standort	Flächenpotential großflächige Ansiedlungen	+
	Makrolage Rhein-Ruhr	+
	MIV Anbindung (A59, A3)	+
	Verkehrliche Anbindung in Richtung Osten über Rahmstraße, Frankfurter Straße als pot. Haupterschließung	+
	Nähe zum Hafen Emmelsum	+
	Gleisanbindung in Betrieb (Richtung Hafen Emmelsum), schienengebundener Gütertransport	+
	Anbindung an den Rhein, wassergebundener Gütertransport	+
	Umspannwerk, Hochspannungsleitung „Windautobahn“ / grüner Strom	+
	Bestehende Versorgungsinfrastruktur (Gasleitungen, Kühlwasser etc.)	+
Strukturdaten	Pendlerbeziehungen Rhein-Ruhr, negativer Pendlersaldo	+
	Positive Beschäftigungsentwicklung Voerde, rückläufige Arbeitslosenquote – vorbehaltlich Entwicklungen Corona	o
	Großteil der Arbeitsplätze im sekundären Sektor, Bedeutung des verarbeitenden Gewerbes	o
	Bedeutung Erziehung und Gesundheitswesen	o
Angebot	ca. 82 ha Gewerbereserven in Voerde gem. FNP / RFNP, eingeschränkt nutzbar	o
	Reserven werden weiter um Gewerbegebiete, die sich aktuell in B-Plan-Verfahren befinden, reduziert	o
	Sinkendes Gewerbeflächenangebot im Kreis Wesel und in Voerde	+
	Teilw. geringe Freiflächen in bestehenden Gewerbegebieten	o
	Kurzfristig zu erwartendes Angebot an Büro- u. Verwaltungsgebäuden	o
Nachfrage	Bedarf an qualitativ differenziertem Gewerbeangebot	+
	Flächennachfragen kleinerer Einheiten >0,5 und 2-4 ha	+
	Flächennachfragen nach großen, zusammenhängenden Flächen	+
	Bedarf an Landesnutzungen ist abzustimmen, z.B. im Bereich der Forschung & Entwicklung oder Bildung	o
Markteinschätzung	**Hoher regionaler Bedarf** für **flächenintensive Gewerbe- und Industriebetriebe > 5 ha netto Betriebsfläche**. Der **ehemalige Kraftwerksstandort** kann mit seinen **Flächenpotentialen einen Beitrag zur Bedarfsdeckung** leisten. Anzustrebende Nutzungen können hier **hochwertige, zukunftsweisende und emissionsarme Gewerbenutzungen**, z.B. aus der Energiebranche, sein, welche die bestehende Infrastruktur nutzen. Neben der Nachfrage nach großen, zusammenhängenden Flächen > 5 ha netto besteht jedoch auch **eine lokale Nachfrage ortsansässiger Betriebe** nach kleineren Grundstücksgrößen. Die trimodale Anbindung bietet zudem Potential für Logistiknutzungen. Bedarf an Flächen für Erziehung- und Gesundheitswesen. Bedarf als Standort für Landesnutzungen ist abzustimmen. Standort als Chance zur Erhöhung der Arbeitsplätze im tertiären Segment. Ergänzender Hotelbetrieb in gemischt genutzten Bereichen möglich. **Leitbild Regionaler Kooperationsstandort.**	

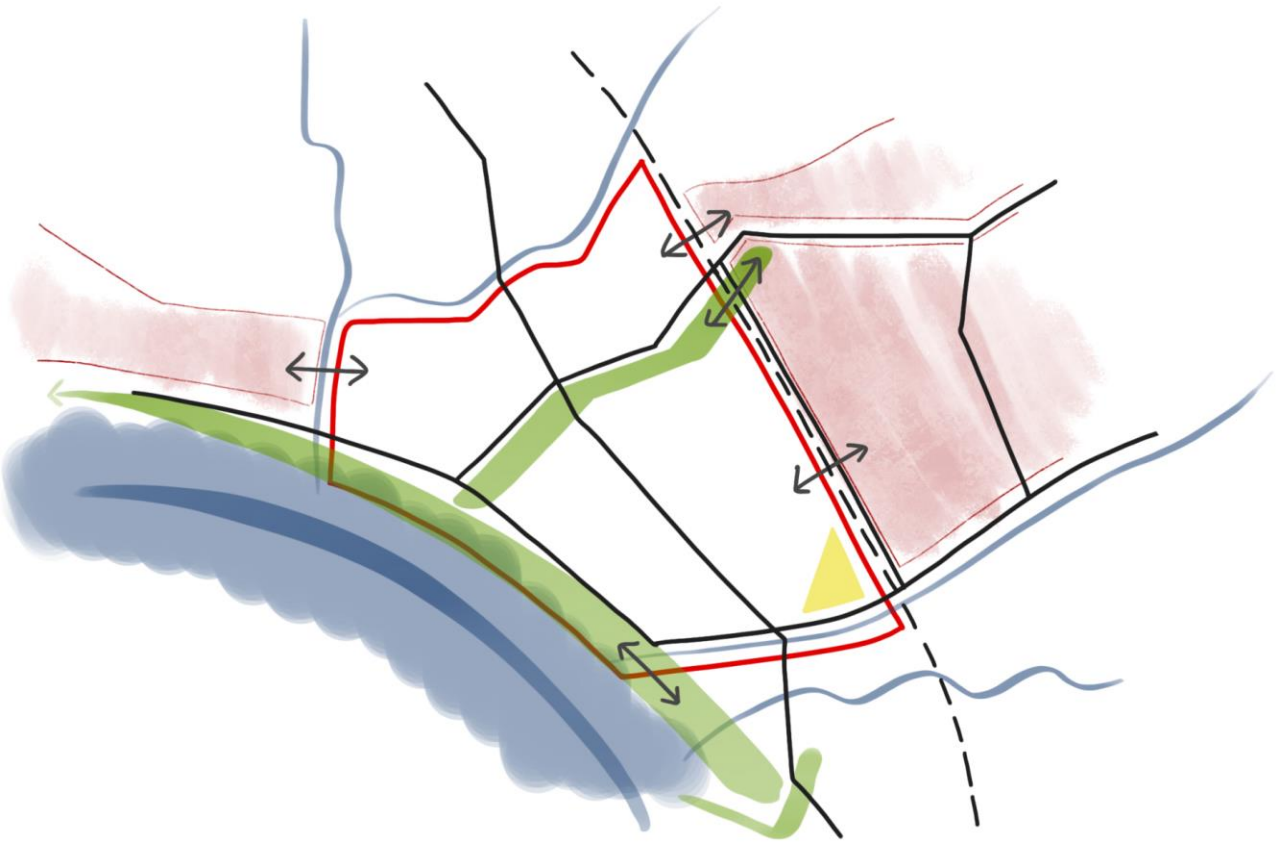
PLANUNGSPRÄMISSEN

Nutzungen

- Regionaler Kooperationsstandort als Motor der Entwicklung.
- Umsetzung des Kooperationsstandortes in differenzierten Größenordnungen
- Keine emittierenden Betriebe im Sinne einer geordneten und verträglichen Entwicklung
- Arrondierung von Wohn- und Mischnutzungen
- Qualitativ hochwertiges Wohnen in attraktiver Rheinlage für die Zielgruppen
- Ergänzende Nutzungsbausteine, Einzelhandel, Gesundheit, soziale Einrichtungen, kleinteiliges Gewerbe, Gastronomie, Erholung Hotelnutzung

Infrastruktur

- Berücksichtigung bestehender Erschließungsstraßen
- Verkehrliche Leistungsfähigkeit Bestandserschließung unter Berücksichtigung verkehrs-technischer Anpassungen gegeben
- Prüfung Verlagerung Hochspannungsleitung
- Beibehalt Grünzug Ost West
- Beibehalt Grünzug entlang des Rheins



WERTUNG

Eckpunkte der Entwicklung

Eine Nach- und Umnutzung des Areals gelingt nur über die **Gesamtfläche**.

Die Eigentümer streben eine **ganzheitliche Entwicklung** an.

Eine Entwicklung der Flächen muss eine **wirtschaftliche Tragfähigkeit** für Eigentümer und zukünftige Erwerber / Entwickler gewährleisten.

Eine **grundsätzliche Nachfrage** nach Wohn- und Mischnutzungen wird gesehen.

Ein abgestimmtes **Leitbild** zur machbaren Nutzungsverteilung wird Basis der weiteren Entwicklung sein.

Für eine geordnete, verträgliche Entwicklung werden **keine emittierenden Betriebe** vorgesehen.

Der **Kooperationsstandort** kann in differenzierten Größenordnungen umgesetzt werden.

WERTUNG

Zusammenfassung Markteinschätzung

Bei Abdeckung von **Entwicklungsrisiken** ist die Nachfrage nach großen Brachflächen durch Flächen- und Landentwickler vorhanden.

Altstandorte wie Industrie, Kraftwerke, Bahn etc. besitzen **Vorbelastungen** und hohe Kosten der Entwicklung.

Kooperationsmodelle von Bau-, Rückbau und Entwicklungsunternehmen sind dabei zielführend und ermöglichen bessere Wertschöpfung.

Geeignete Angebote für Flächenentwickler sind erforderlich um Projekte zu initiieren.

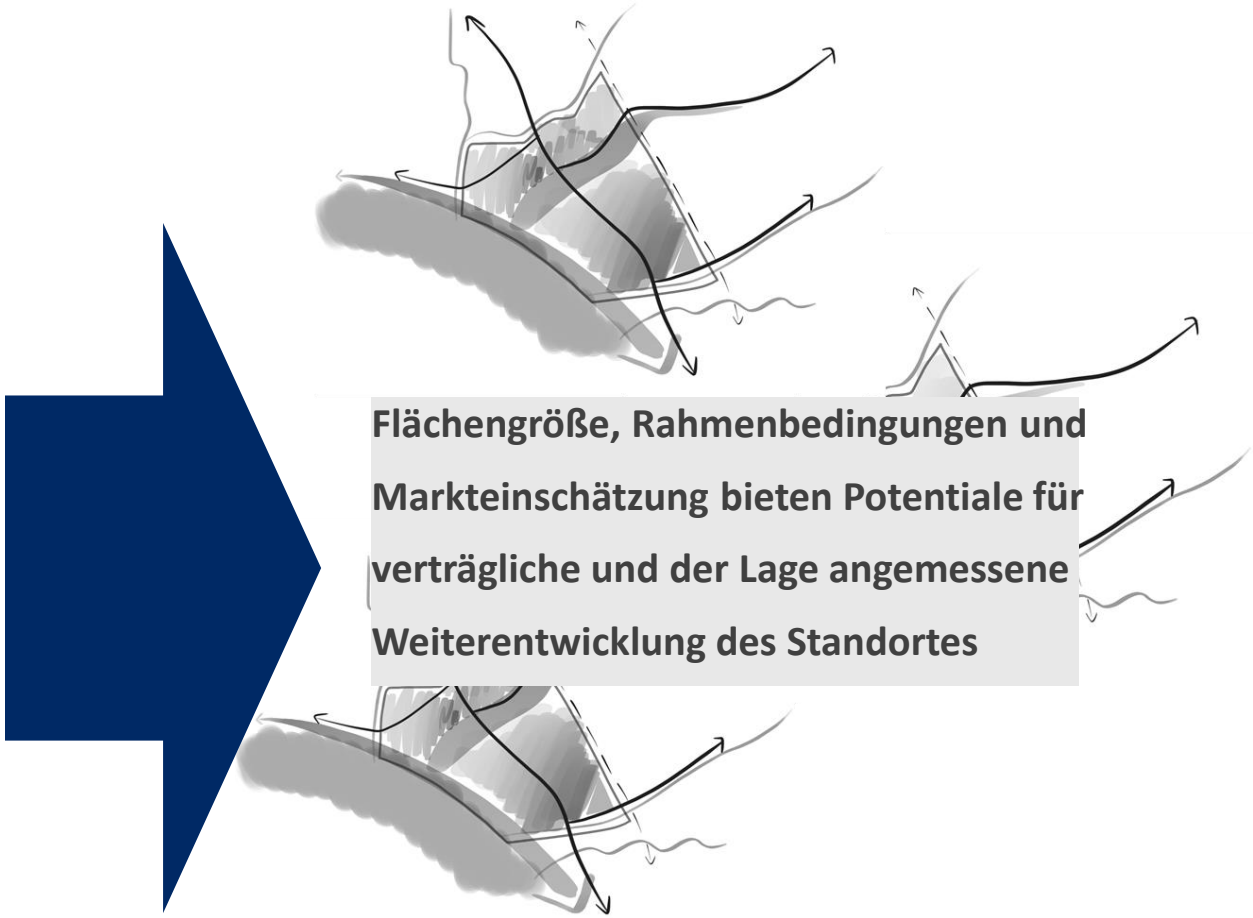
Option der **Querfinanzierung** für Eigentümer und Entwickler sollte ermöglicht werden, z.B. Wohn- und Mischnutzungen.

Standortprofil ermöglicht / erfordert differenzierte Angebote.

Alternativen und verträgliche / flexible **Ansiedlungskonzepte** sind erforderlich; Strukturen und Rahmenbedingungen sind zu beachten.

Große **Industrie- und Gewerbeflächen > 5 ha** netto können als Kooperationsstandort angeboten werden.

Lokale Nachfrage für ortsnahe kleinteilige gewerbliche Nutzungen kann befriedigt werden.



#50 YEARS DREES & SOMMER

DREES & SOMMER
#50 JAHRE
DRE
SO
GEHT
ZU
KUNFT