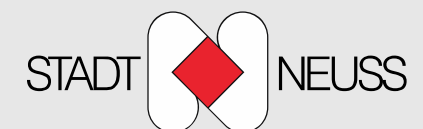




**NEUSS.DE**

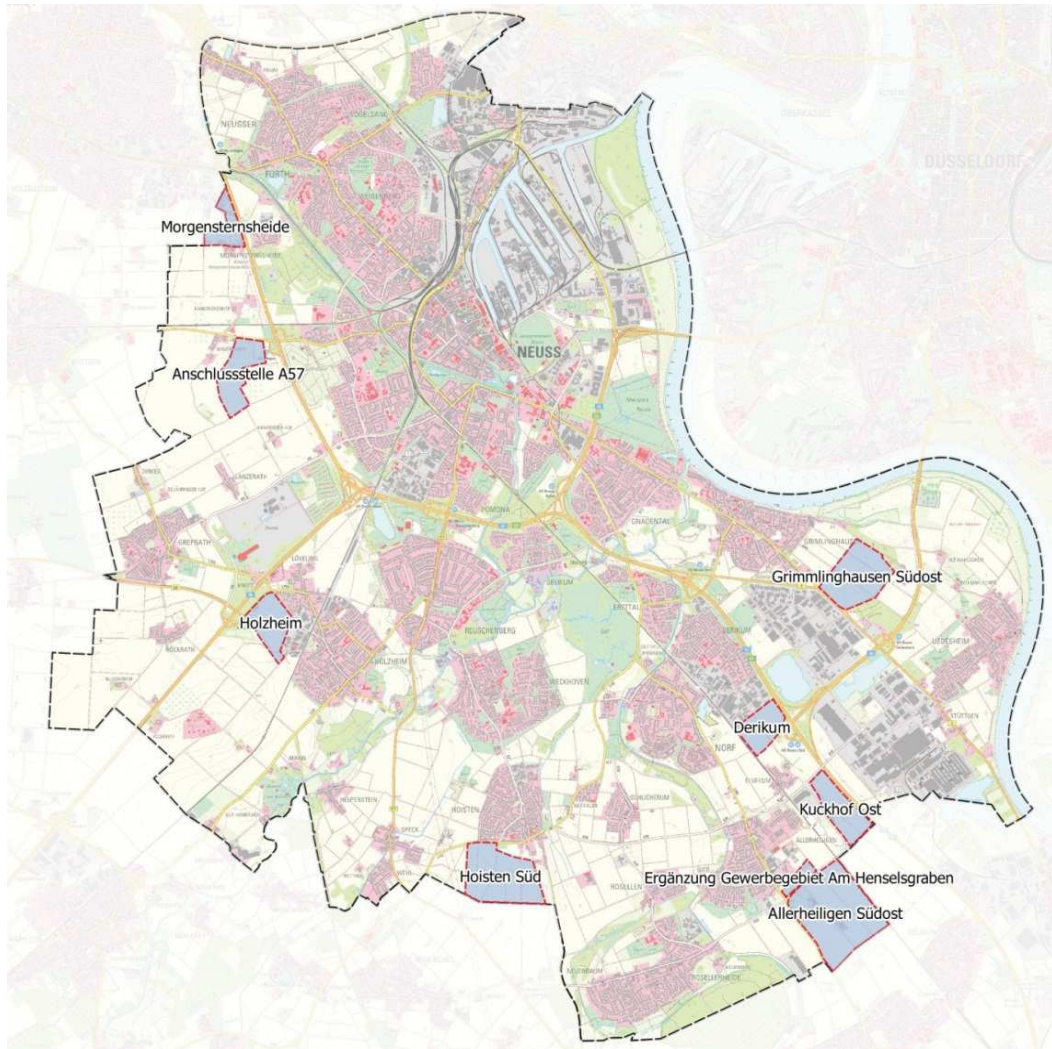
**Fortschreibung Fachbeitrag zur Flächenentwicklung  
Gewerbe- und Industrieflächen  
Ergebnisse und Handlungsempfehlungen**



**Begrüßung  
(Bürgermeister Reiner Breuer)**

**„Gewerbeflächengutachten“  
(Amt für Wirtschaftsförderung)**

# Flächenvorschläge 1. Gewerbeflächengutachten (Büro Planquadrat 2010)



2017/2018 nicht erneut betrachtet:

- „Holzheim I“ (im Entwurf FPlan)
- Derikum (im Entwurf FPlan)
- Kuckhof-Ost (im Entwurf FPlan)
- Erweiterung Am Henselsgraben (Wohnungsbau)

2017/2018 erneut betrachtet:

- Allerheiligen Südost
- Morgensternsheid
- Grimlinghausen Südost
- Hoisten-Süd
- Anschlussstelle A57

## Methodisches Vorgehen/ Gewerbeflächenbedarf

Wie bereits 2010 wurde bei dem Gutachten 2017 ein „Methodenmix“ zur Ermittlung des zukünftigen Bedarfs angewendet. Diese Methoden haben zu folgenden Bedarfsberechnungen bis zum Jahr 2035 geführt:

Methode	Ergebnis
Trendfortschreibung der Flächenveräußerungen der letzten fünf Jahre	72 ha (Brutto)
ISB Aachen (Prof. Vallée)	97 ha (Brutto)
Interpolation und Fortschreibung der Katasterflächen	115 ha (Netto)
SFM 2011 bis 2016	131 ha (Brutto)
<b>Ermittelter Bedarf</b>	<b>106 ha (Brutto)</b>

## Siedlungsflächen-Monitoring (SFM)

- über das Siedlungsflächen-Monitoring (GIS-gestütztes Werkzeug) wird die Inanspruchnahme von Flächen erfasst; SFM ermöglicht die kontinuierliche Fortschreibung der Flächeninanspruchnahme; das Instrument steht (der BezR) landesweit einheitlich zur Verfügung
- erfasst werden alle für eine Gewerbenutzung dargestellten Flächen (einschließlich entsprechend nutzbarer gemischter Bauflächen), auf denen noch keine Baumaßnahme stattgefunden hat oder deren frühere Nutzung dauerhaft aufgegeben wurde (also auch brach gefallene Flächen)
- eine Fläche gilt im Sinne des SFM als genutzt, sobald mit den Baumaßnahmen begonnen wurde
- die Daten werden von der Stadt Neuss erfasst und digital gepflegt (und an die Regionalplanungsbehörde übermittelt)
- die so erhobenen Daten ermöglichen jeweils rückblickend (Mindestbetrachtungszeitraum 5 Jahre; LEP fordert sechs Jahre) eine Aussage zum durchschnittlichen jährlichen Flächenverbrauch
- auf diesem Wege können (gegenüber der Bedarfsermittlung) relevante Veränderungen des Flächenverbrauchs frühzeitig erkannt werden

## Flächenreserve nach Siedlungsflächen-Monitoring

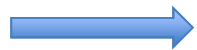
	Flächenpotenzial gem. SFM
Reserve Gewerbe	17,03 ha (überwiegend im privaten Eigentum)
Betriebsgebundene Reserven	4,54 ha



Der Stadt Neuss stehen nur noch wenige Restflächen zur Vermarktung zur Verfügung.

## Folgen der Gewerbeflächenverknappung

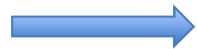
- kurzfristig/ jetzt: keine Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe von außerhalb des Stadtgebiets (mehr)
- kurzfristig/ jetzt: kein Angebot für die Erweiterung/ Verlagerung von Neusser Bestandsbetrieben mit größerem Flächenbedarf ( $> 2.000 \text{ m}^2$ ) mehr verfügbar
- kurzfristig: kein Angebot für die Erweiterung/ Verlagerung von Neusser Bestandsbetrieben mit kleinerem Flächenbedarf ( $< 2.000 \text{ m}^2$ ) mehr



Verlagerung/ Wegzug von Neusser Betrieben



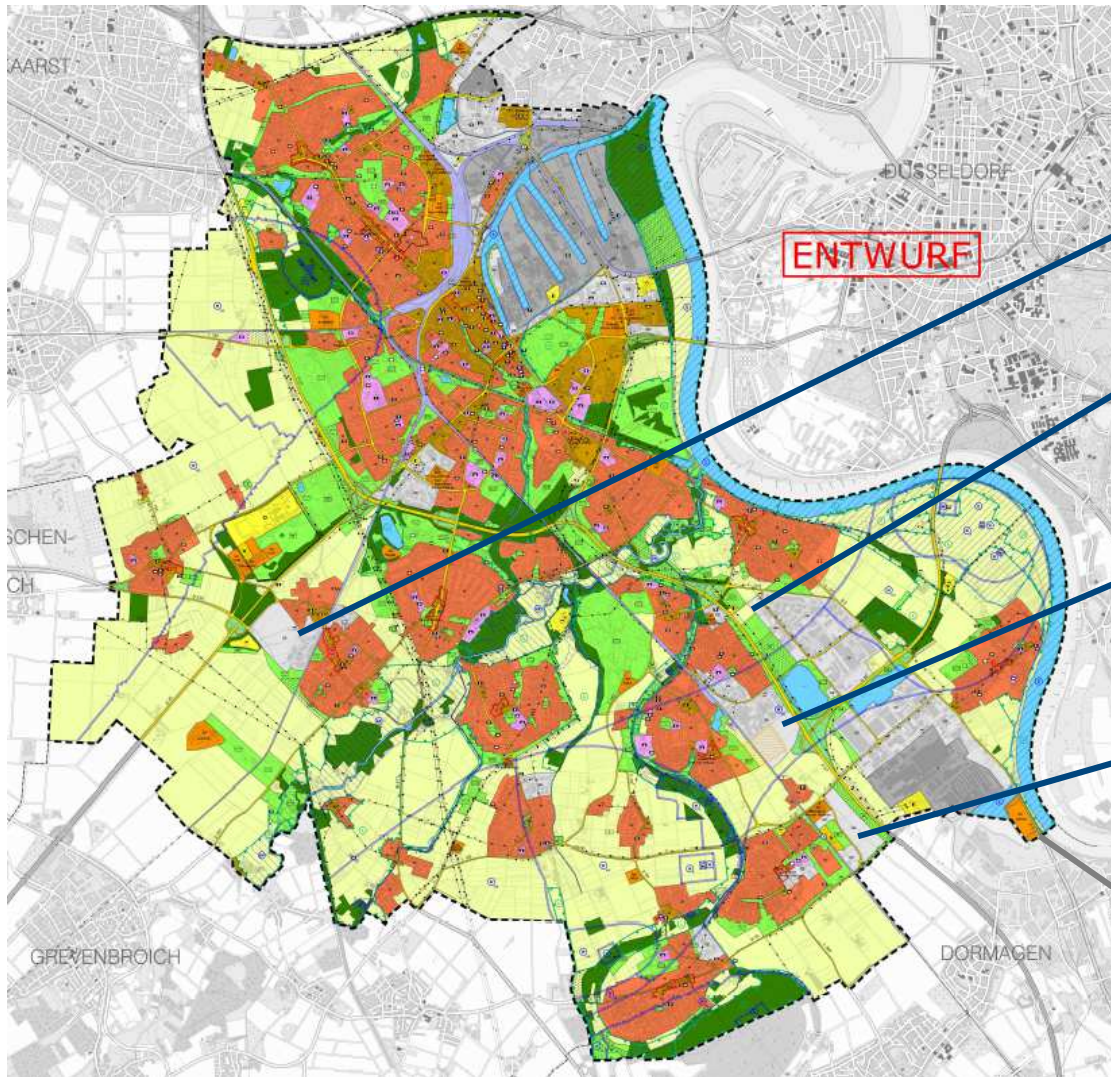
Einbußen bei der Gewerbesteuer



Verlust/ Rückgang von (sozialversicherungspflichtigen) Arbeitsplätzen



## Neuausweisungen Gewerbeflächen im FNP-Entwurf



„Holzheim I“  
ca. 32 ha

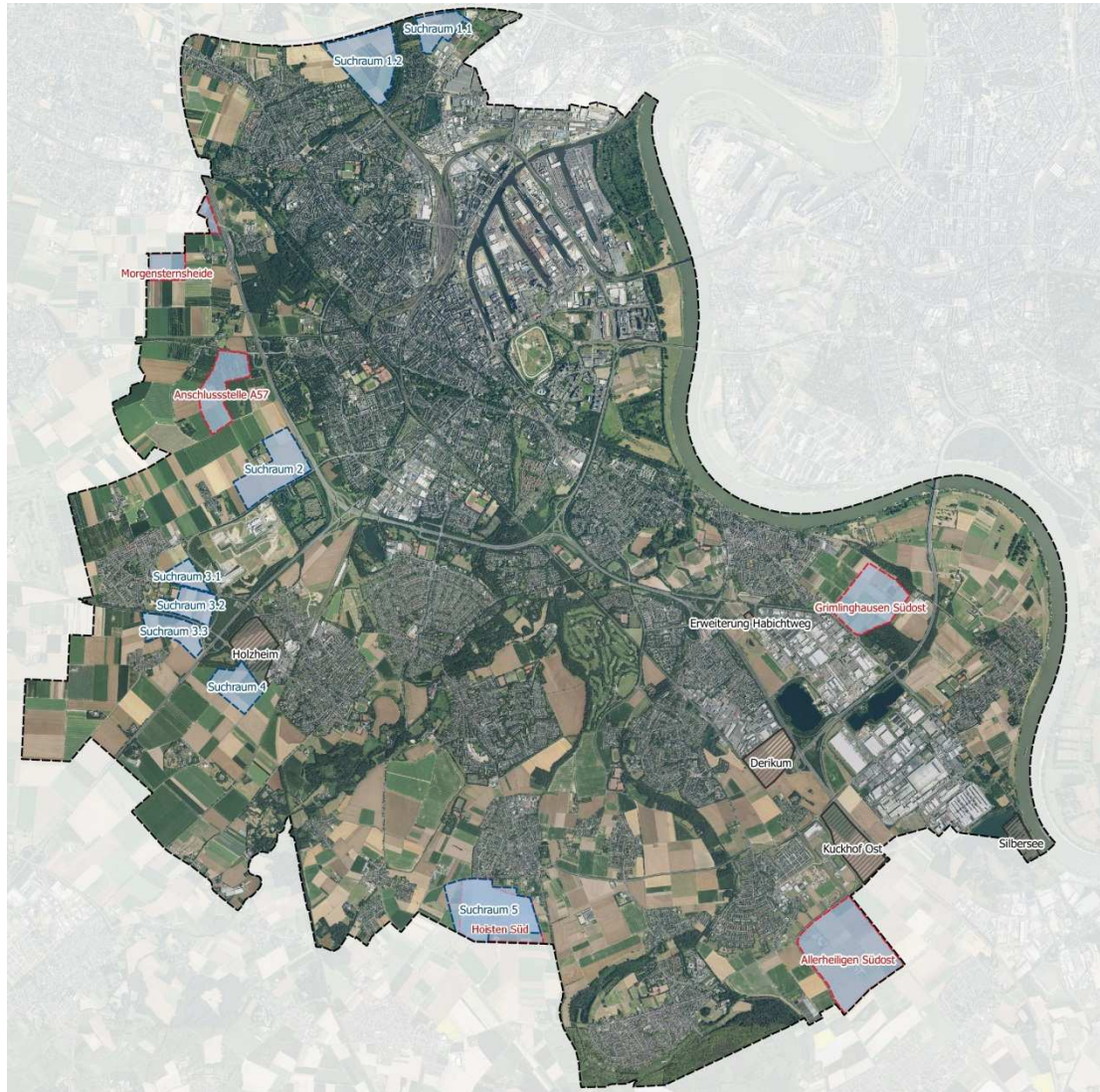
Habichtweg  
ca. 3 ha

Derikum  
ca. 25 ha

~~Kuckhof Ost~~  
ca. 25 ha

Silbersee  
ca. 12 ha

# Suchräume des Gewerbeflächengutachtens 2017



Durch ein mehrstufigen  
Flächenausschlussverfahren  
(welches u. a. Naturschutz-  
gebiete und Wasserschutz-  
zonen berücksichtigt) wurden  
mögliche Suchräume  
identifiziert.

Im Weiteren fand eine  
Bewertung der Suchräume  
nach verschiedenen Kriterien  
(u. a. vorhandene  
Infrastruktur, Eingriff in  
Grünzüge und  
Verkehrerschließung) statt.

## Bewertungskriterien

- Flächengröße/ Flächenverfügbarkeit
- Erschließbarkeit
- Lagegunst
- Nutzungskonflikte/ Flächenkonkurrenzen
- sonstige Restriktionen

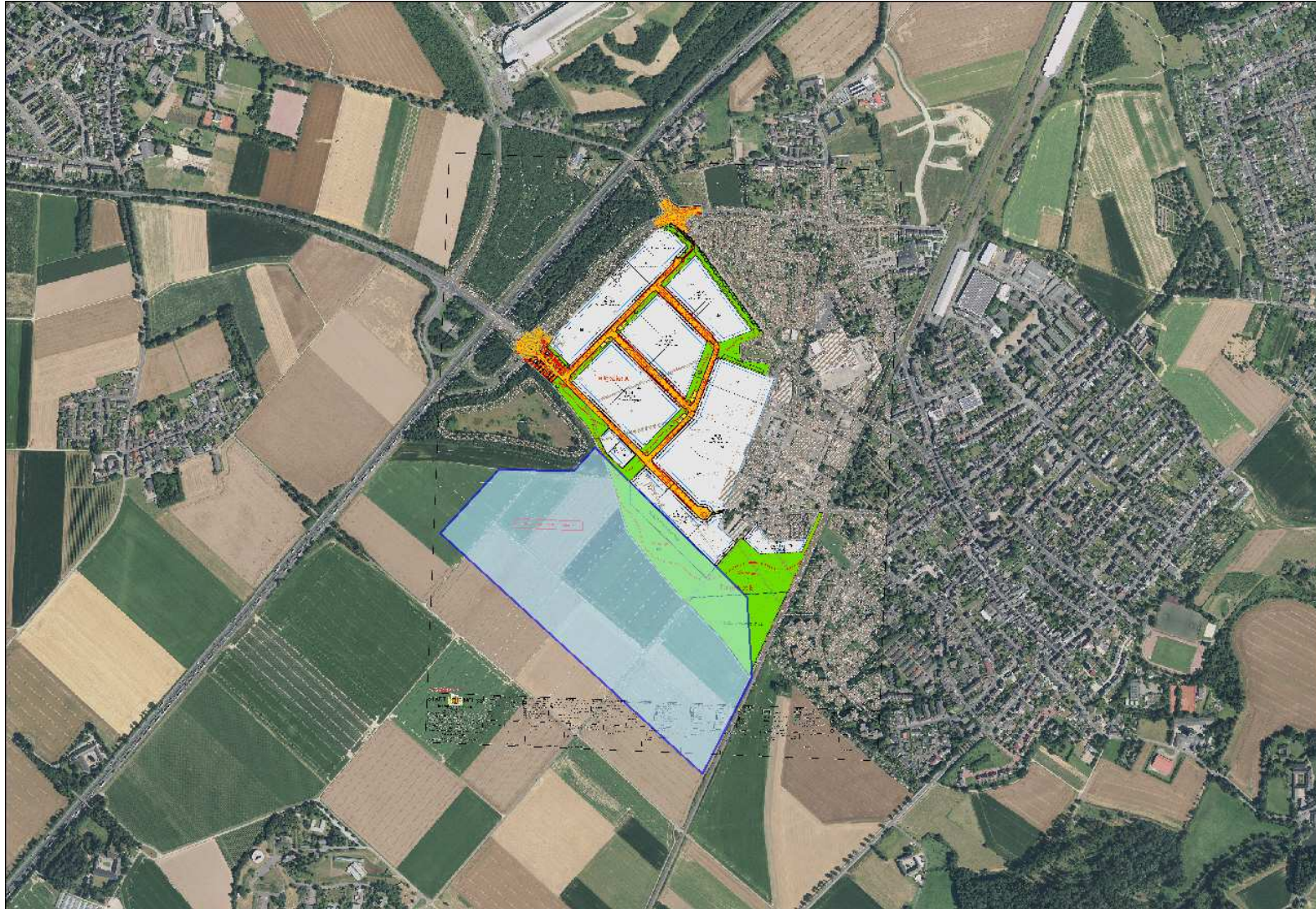
## Flächenranking

Rang	Standort	Gewichtete Gesamtbewertung	Eignung
1	Suchraum 4, Grimlinghausen Südost	2,6	Gute Eignung
2	Suchraum 1.1 Suchraum 3.2 Morgensternsheide Nord	2,2	Mittlere Eignung
3	Suchraum 5 Allerheiligen Südost	2,1	Mittlere Eignung
4	Suchraum 3.1	2,0	Mittlere Eignung
5	Anschlussstelle A57 Morgensternsheide Süd	1,9	Mittlere Eignung
6	Suchraum 3.3	1,7	Geringe Eignung
7	Suchraum 2	1,6	Geringe Eignung
8	Suchraum 1.2	1,4	Keine Eignung

## Suchraum 4 – Gewerbegebietserweiterung „Holzheim II“



## Suchraum 4 – Gewerbegebietserweiterung „Holzheim II“



## Suchraum 4 – Gewerbegebietserweiterung „Holzheim II“

### Argumente des Gutachters für den Suchraum 4:

- über Erschließungsstraße der Bebauungsplangebietes 485 direkter Autobahnanschluss
- keine Altlasten
- keine Hochspannungsleitungen
- keine Anbaubeschränkungszone
- geringe Eignung für die Wohnbauentwicklung
- vertretbare Eingriffe in die vorhandenen Grünzüge/ Freiräume

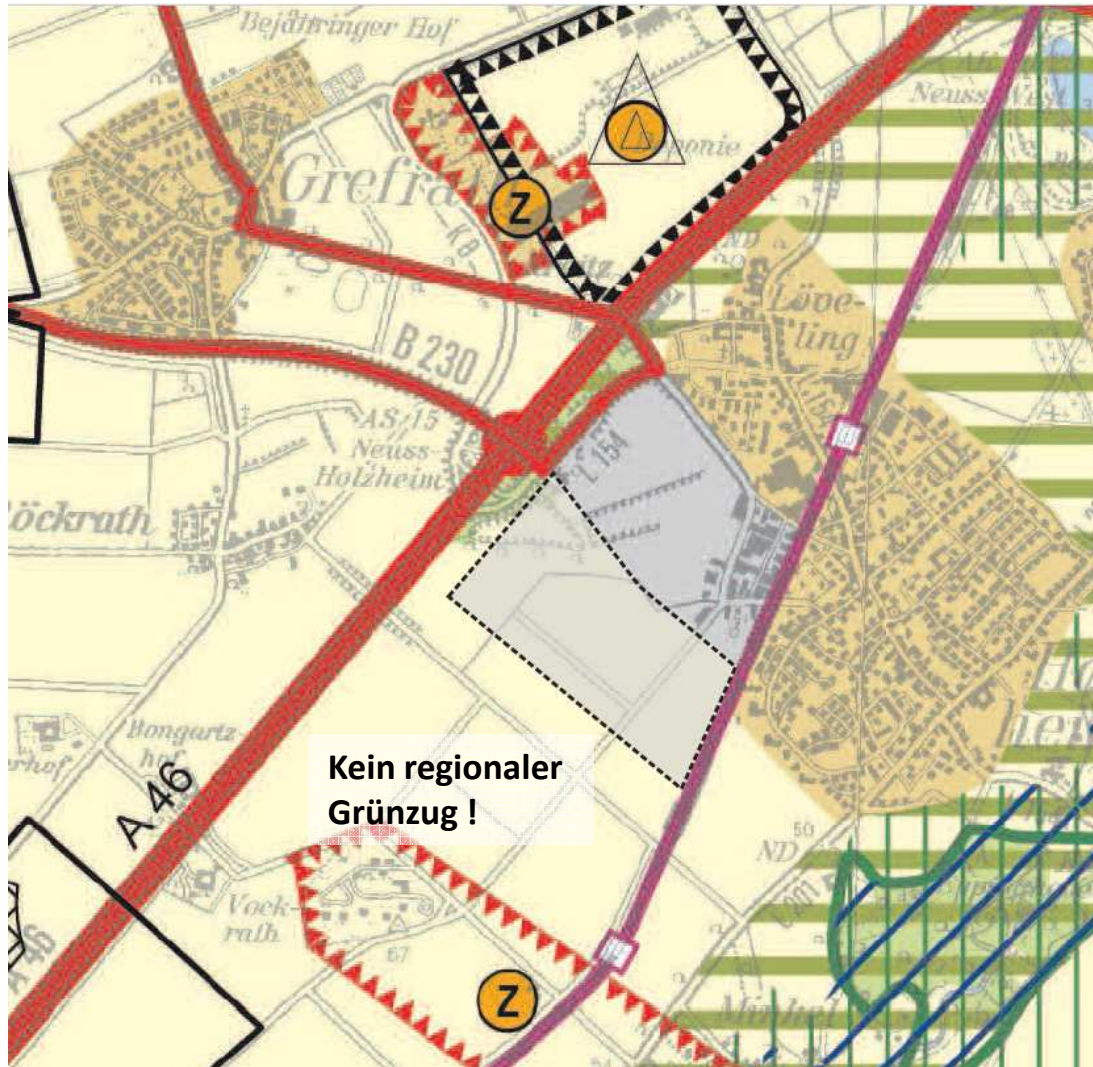
### Maßnahmen bei der Umsetzung zum Schutz vor Lärm und Verkehrsbelastung:

- keine Ansiedlung von großen Logistikbetrieben
- Lärmschutz wird über den Bebauungsplan geregelt (Immissionskontingente, Lärmschutzmaßnahmen zwischen Gewerbe und Wohngebiet)

# **Planungsverfahren (Amt für Stadtplanung)**



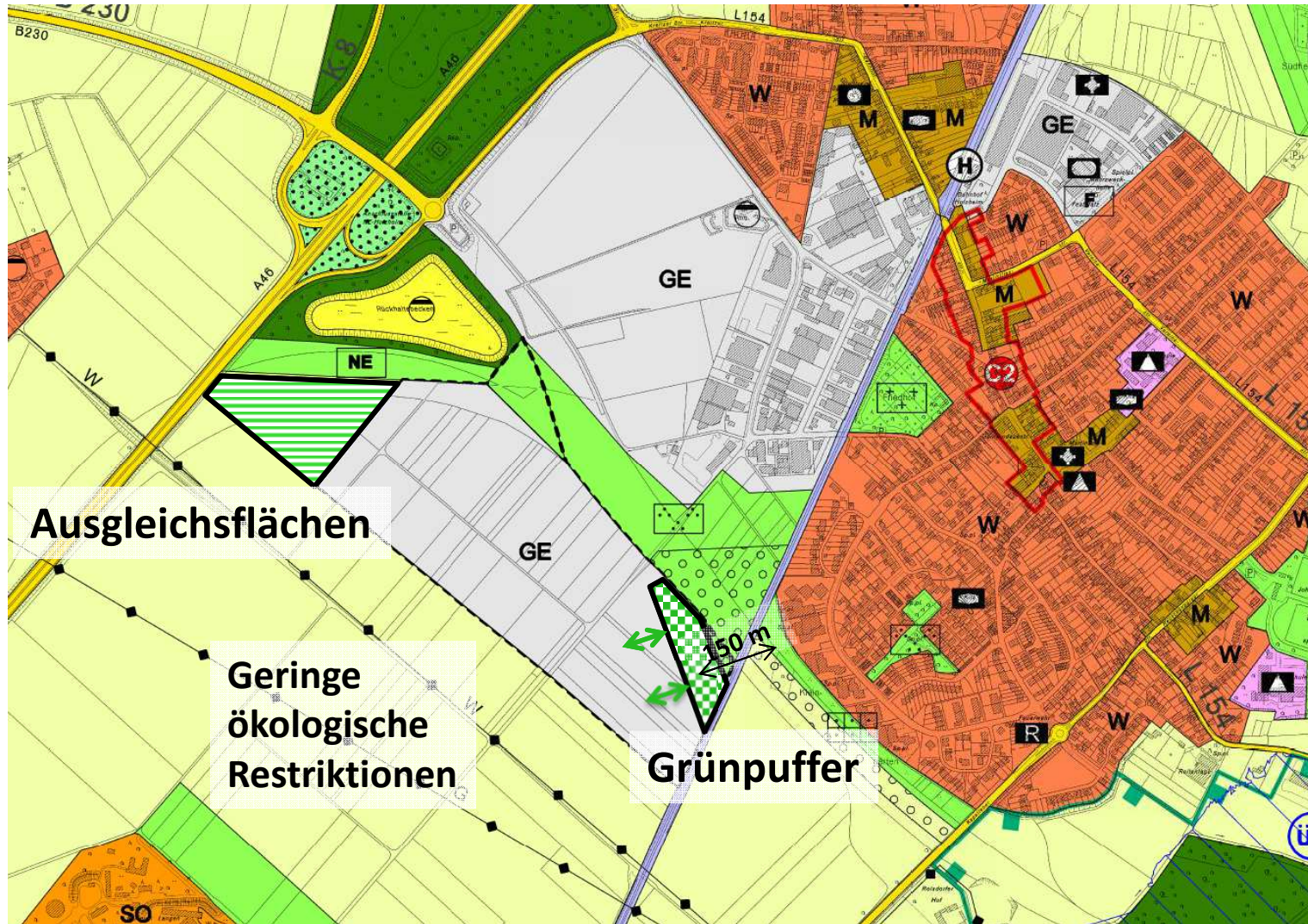
# Änderung des Regionalplanes für den Raum Düsseldorf



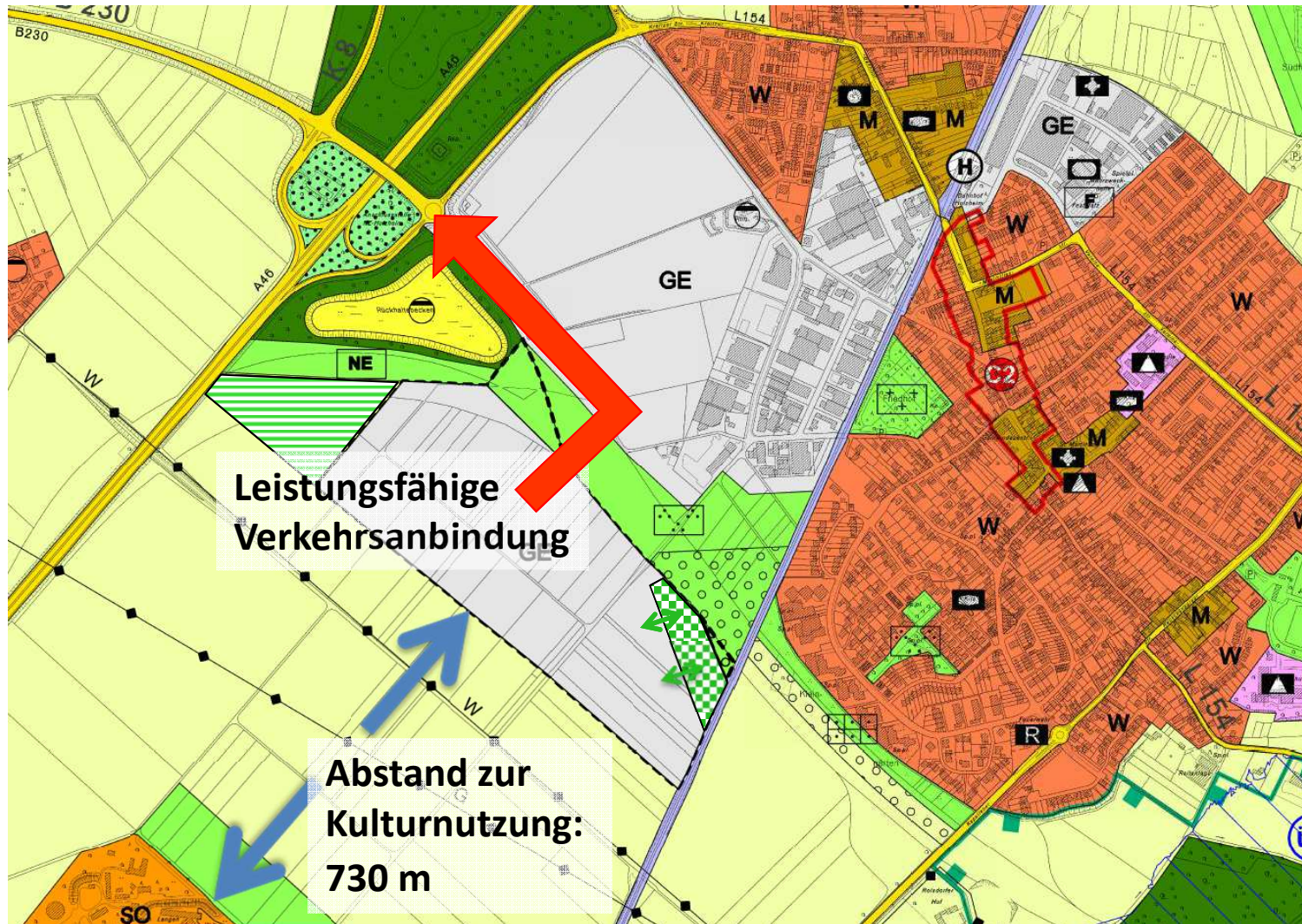
- Zuständige Behörde:  
Bezirksregierung  
Düsseldorf
- Regionalrat entscheidet
- Positive Signale durch  
Bezirksregierung für eine  
Änderung liegen vor
- Öffentlichkeitsbeteiligung
- Verfahrensdauer 1 - 1,5  
Jahre



# Rahmenbedingungen



# Rahmenbedingungen



Leistungsfähige  
Verkehrsanbindung

Abstand zur  
Kulturnutzung:  
730 m



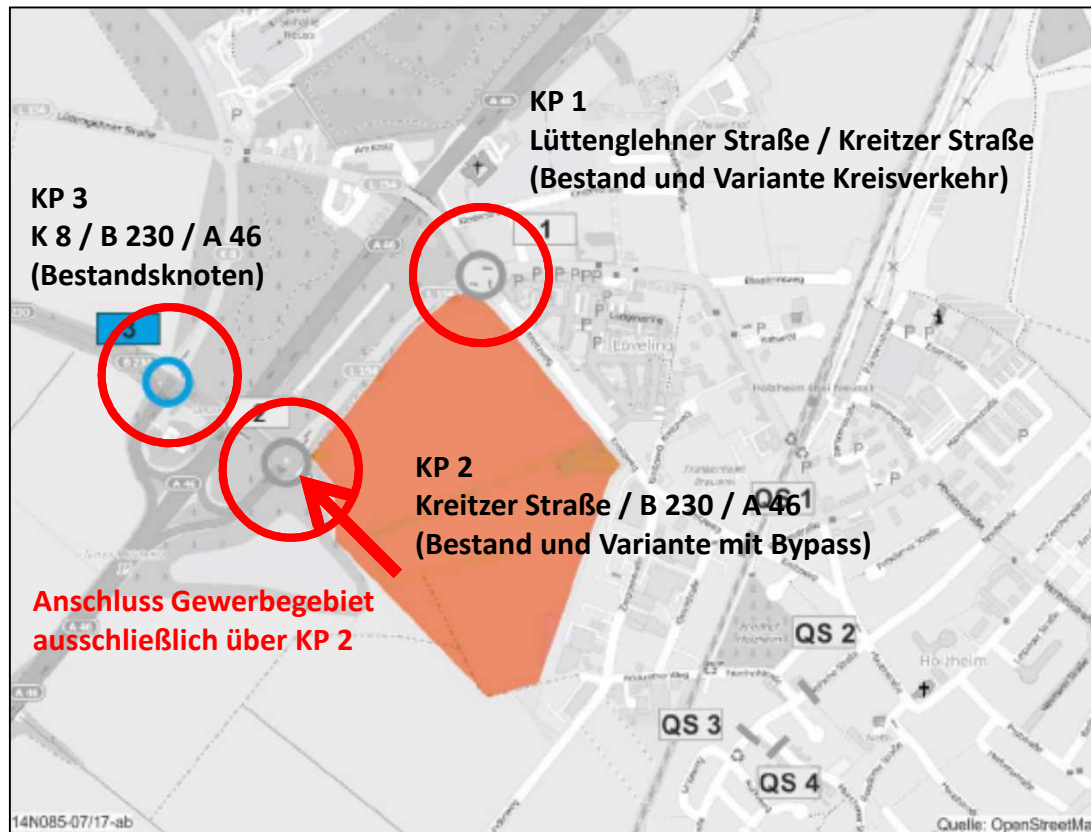
## Strukturen im B-Plan 485: Vorbildwirkung für Gewerbebegebiets- erweiterung

Verfahrensbeginn für B-Plan:  
Erst wenn konkreter Bedarf für  
Gewerbebetriebe vorliegt!

# Gewerbegebietserweiterung „Holzheim II“

## Verkehrsplanerische Erstbeurteilung

Untersuchungsbereich Ursprungsuntersuchung B-Plan 485



# Gewerbegebietserweiterung „Holzheim II“

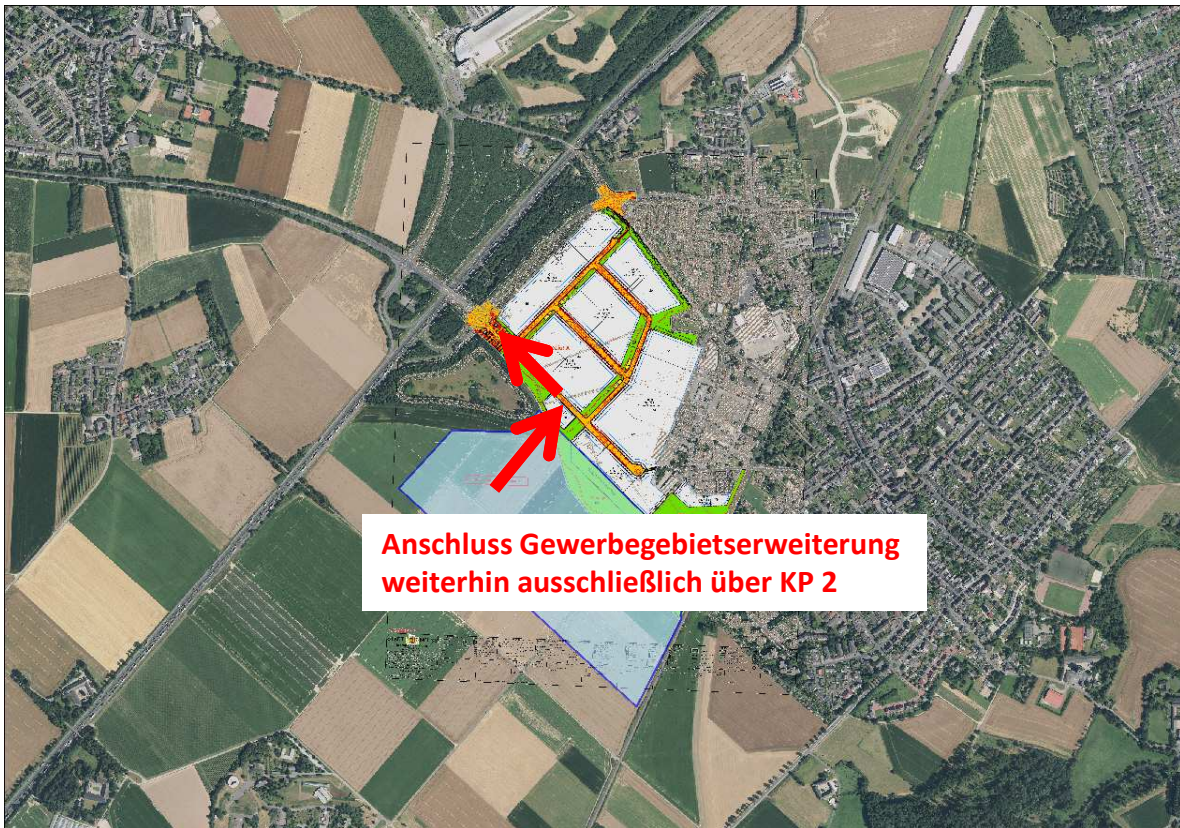
## Verkehrsplanerische Erstbeurteilung

### Ergebnisse Ursprungsuntersuchung B-Plan 485:

- Leistungsfähiger Anschluss an das Straßennetz ist gegeben:
  - KP 1: heute mit aktuellem Ausbau Verkehrsqualitätsstufe B „gute Verkehrsqualität“; bei mittelfristig beabsichtigtem Ausbau zu Kreisverkehr Verkehrsqualitätsstufe A „sehr gute Verkehrsqualität“
  - KP 2: Verkehrsqualitätsstufe A „sehr gute Verkehrsqualität“ unter Voraussetzung eines Bypasses am Kreisverkehr (B 230 → A 46)
  - KP 3: Verkehrsqualitätsstufe D „ausreichende Verkehrsqualität“

# Gewerbegebietserweiterung „Holzheim II“ Verkehrsplanerische Erstbeurteilung

Untersuchungsbereich Ursprungsuntersuchung B-Plan 485

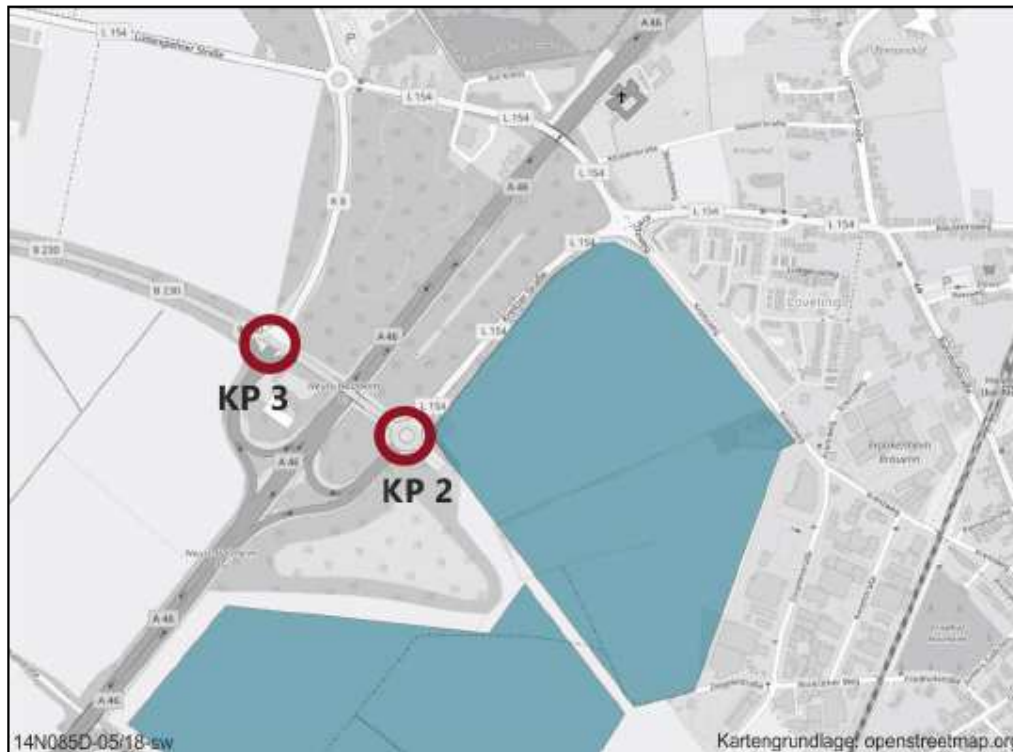




# Gewerbegebietserweiterung „Holzheim II“

## Verkehrsplanerische Erstbeurteilung

Untersuchungsrahmen zur grundsätzlichen verkehrlichen  
Machbarkeit einer Gebietserweiterung



# Gewerbegebietserweiterung „Holzheim II“

## Verkehrsplanerische Erstbeurteilung

### Ergebnis Erstbeurteilung:

- Anschluss an das Verkehrsnetz auch bei einer Verdopplung der Verkehrsmengen leistungsfähig möglich (Verkehrsqualitätsstufe B bzw. D an den Knotenpunkten 2 und 3)

Weitergehende und vertiefte verkehrliche Untersuchungen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durchzuführen sein.

Ziel ist es dabei, auch für Ortsdurchfahrt Holzheim eine verträgliche Verkehrsabwicklung zu realisieren.