

Stadt Neuss
Fortschreibung Fachbeitrag zur Flächenentwicklung
Gewerbe- und Industrieflächen

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Dipl.-Ing. Verena Heinz, M. Sc.

Köln, Oktober 2018



**Geschäftsführende
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

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

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und Vorgehensweise	5
1.1	Vorbemerkung	5
1.2	Arbeitsprogramm	5
1.3	Datengrundlage	5
2	Flächenbelegungen der Vergangenheit	6
2.1	Bedeutung des gewerblich-industriellen Sektors	6
2.2	Flächenveräußerungen	6
2.3	Gründe für die Flächennachfrage	7
2.4	Flächenveräußerungen nach Branchen	8
2.5	Flächenanfragen	8
3	Bedarfsermittlung	10
3.1	Berechnungsmethoden	10
3.2	Flächenbedarfe auf Grundlage der Verkaufsfälle	10
3.3	Trendfortschreibung der Katasterflächen	10
3.4	Trendfortschreibung Siedlungsflächen-Monitoring	11
3.5	Berechnung nach ISB Aachen (Prof. Vallée)	12
3.6	Fazit	12
4	Flächenangebot	13
4.1	Flächensituation 2013	13
4.2	Flächensituation 2017	13
4.3	Bilanzierung	16
5	Strukturkonzept	17
5.1	Aktuelle Flächenstrategie	17
5.2	Zwischenfazit	19
5.3	Flächenprüfung	19
5.4	Weißflächenanalyse und Standortsuche	19
5.5	Ergebnis und Handlungsempfehlung	54
5.6	Kurzfasit	56

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.



1 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

1.1 Vorbemerkung

Die Rheinschiene zählt zu den am stärksten prosperierenden Regionen in Europa. Die großen Zentren der Rheinschiene sind in verschiedenen Bereichen – Wohnen, Handel, Freizeit oder Wirtschaft – von massiven Konzentrationsprozessen betroffen. Damit einhergehende Flächenkonkurrenzen führen in verdichteten Städten zu Verdrängungseffekten. Verlierer dieser Entwicklung sind u. a. die im Verdichtungsraum liegenden größeren Industriebetriebe, die durch mangelnde flächenbezogene Entwicklungsmöglichkeiten oder durch zunehmende Immissionskonflikte mit empfindlichen Nutzungen im Betriebsumfeld keine Entfaltungsmöglichkeiten haben.

Flächenengpässe bei großen zusammenhängenden und restriktionsarmen Flächen sind in der Stadt Neuss zu erwarten bzw. bereits eingetreten. Die Stadt Neuss ist daher nicht mehr in der Lage, die Nachfrage nach Flächen im gewerblich-industriellen Bereich adäquat zu bedienen. Die aktuell noch vorhandenen Reserven sind entweder betriebsgebunden oder liegen im Fremdeigentum.

Mit der vorliegenden Fortschreibung des im Jahr 2014 erstellten Gutachtens „Gewerbe- und Industrieflächen in der Stadt Neuss“ wird die Flächendisposition und Nachfragesituation der Stadt Neuss erneut untersucht sowie die zu erwartenden zukünftigen Flächenbedarfe rechnerisch ermittelt und belegt. Erkennbar wird, dass eine langfristig angelegte flächenbezogene Entwicklungsstrategie mit ausreichend Spielräumen zur Reaktion auf wirtschaftliche Entwicklungen erforderlich ist.

1.2 Arbeitsprogramm

Die Stadt Neuss hat Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen beauftragt, das Gewerbe- und Industrieflächengutachten (Stand August 2014) zu aktualisieren und fortzuschreiben. In dem Gutachten wurden u. a. die Standortfaktoren, wie z. B. besondere Lagekriterien, die gewerblichen Profile sowie die Kompetenzfelder der Stadt Neuss beschrieben und der Bedarf an Wirtschaftsflächen ermittelt. Aufgabe der vorliegenden Fortschreibung ist es, den zu erwartenden Gewerbe- und Industrieflächenbedarf anlässlich aktueller Entwicklungen erneut zu ermitteln und mit dem tatsächlichen Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen bzw. dem aktuellen Status quo der Reserveflächen abzugleichen, insofern die Problemlage einzugrenzen sowie entsprechende Handlungsempfehlungen in Form von neuen Flächenvorschlägen abzuleiten. Die sogenannten Suchräume werden in ein Strukturkonzept eingebettet, aus dem eine räumliche und zeitliche (empfohlene) Entwicklungsreihenfolge hervorgeht.

1.3 Datengrundlage

Mit der Erstellung des Fachgutachtens wurde im August 2017 begonnen. Folgende Daten bilden die Grundlagen für die flächenbezogenen Aussagen:

- Siedlungsflächen-Monitoring-Daten (Stand September 2017)
- Städtische Verkaufsfälle (Stand August 2017)
- Inanspruchnahmen seit 2011 (Stand August 2017)
- Anfragen nach Gewerbe- und Industrieflächen (Stand August 2017)

Alle Auswertungen innerhalb des Fachgutachtens beziehen sich auf den o. g. Datenstand.

2 Flächenbelegungen der Vergangenheit

2.1 Bedeutung des gewerblich-industriellen Sektors

Bevor ein Einstieg in die Flächendiskussion erfolgt, soll zunächst verdeutlicht werden, dass es wichtig ist, den gewerblich-industriellen Sektor auch in einer verdichteten Stadt wie Neuss zu halten und weiterzuentwickeln. Insgesamt ist in der Stadt Neuss erkennbar, dass starke Wirtschaftsbereiche der Dienstleistungen weiter wachsen und die gewerblich-industriellen Wirtschaftsfelder eine eher zurückhaltende Dynamik aufweisen. Die Beschäftigtenzahlen im Dienstleistungssektor haben in den vergangenen zehn Jahren um knapp 14 % zugenommen, während diese im produzierenden Gewerbe im selben Zeitraum stagnierten bzw. leicht zurückgegangen sind.

Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht kann diese Entwicklungstendenz durchaus unter dem Schlagwort „Stärken stärken“ seine Rechtfertigung finden. Gleichwohl birgt diese Haltung auch die Gefahr einer Polarisierung: Die Ausrichtung auf Dienstleistungsberufe bzw. wissensbasierte Tätigkeiten kann zu einer Konzentration führen, die negativ auf den Standort zurückkoppeln kann. In der Regel ist davon auszugehen, dass mit dem Wegzug von gewerblich-industriellen Unternehmen und dem Rückgang gewerblich-industrieller Arbeitsplätze und Betriebe die durch Freisetzung betroffenen Menschen nicht gewillt oder in der Lage sind, den Wohnsitz dort zu nehmen, wo der neue Betrieb seinen Standort hat oder allgemein in gewerblich-industriell geprägte Regionen zu ziehen. Weniger qualifizierte Menschen verbleiben ohne Arbeit in der Stadt, während auf der anderen Seite die wissensbasierten Tätigkeiten prosperieren. Dies birgt die Gefahr einer sozialen Polarisierung. Fakt ist: geringe Beschäftigungsangebote für weniger qualifizierte Arbeitnehmer führen in der Regel zu hohen Sozialleistungen. Aus diesem Blickwinkel heraus wird empfohlen, den Schwerpunkt in Richtung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Produktion und Dienstleistung zu legen. Das bedeutet, dass der Bestandspflege der in Neuss wirtschaftenden Gewerbe- und Industriebetriebe eine sehr hohe Bedeutung zugemessen werden muss. Dies legt aber nahe, dass den Erweiterungs-, Auslagerungs- oder auch Verlagerungs-

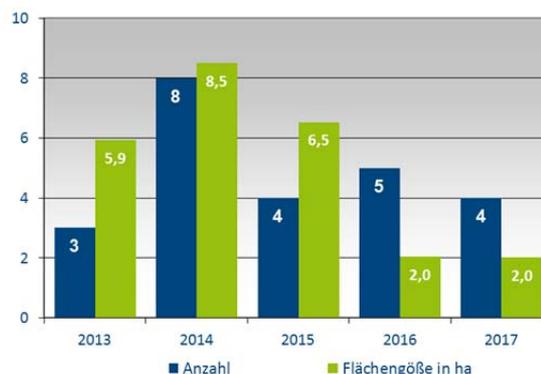
möglichkeiten für bestehende Betriebe entsprochen werden soll, indem ausreichend Flächen disponiert werden. Zumindest soll erreicht werden, den aktuellen Stand an Zentralität im produzierenden Gewerbe zu halten. Es ist zunächst und prioritär zu verhindern, dass vorhandene Industrieunternehmen das Stadtgebiet verlassen.

2.2 Flächenveräußerungen

Während in dem Gutachten von 2014 die Flächenveräußerungen rückblickend bis zum Jahr 2003 betrachtet wurden, reicht der Betrachtungszeitraum der Fortschreibung des Gutachtens nunmehr zurück bis 2014 und schließt an den vorherigen Betrachtungszeitraum an.

Seit dem Jahr 2013 wurden durch die Stadt Neuss (Wirtschaftsförderung/Amt für Liegenschaften und Vermessung) insgesamt 24 Gewerbegrundstücke in einer Größenordnung von insgesamt 25,03 ha veräußert. Durchschnittlich wurden ca. 5,01 ha pro Jahr an nachfragende Betriebe vergeben. In dem Gewerbe- und Industrieflächengutachten von 2014 wurde für einen vergangenen Zeitraum von zehn Jahren ein Durchschnittswert von knapp 4,98 ha p. a. errechnet. Insofern kann für die Stadt Neuss bzgl. der jährlichen Flächenveräußerungen nachweisbar von einer statistischen Größe von rund 5 ha ausgegangen werden, und dies sollte als statischer Wert auch zunächst der Bedarfsprognose zugrunde gelegt werden.

Abbildung 1: Veräußerungen von Gewerbe- und Industrieflächen der Stadt Neuss seit 2013 nach Anzahl und Gesamtgröße in ha



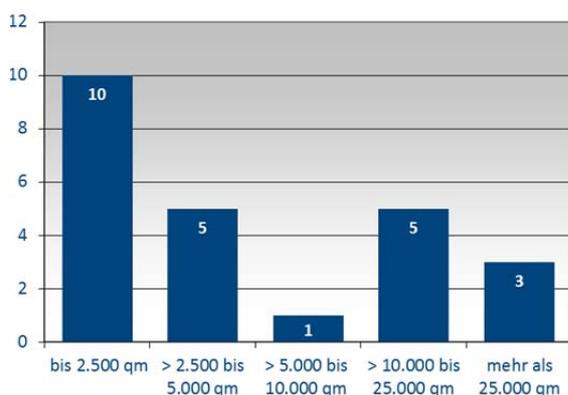
Quelle: Stadt Neuss, Auswertung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Die Flächenveräußerungen werden grundsätzlich als Nettflächen erfasst; realistischer Weise muss ein Zuschlag von ca. 25 % für die Erschließung und sonstige technische Infrastruktur (z. B. Regenrückhaltung) angesetzt werden. Unter Berücksichtigung dieses Zuschlags ist für die Stadt Neuss von einem jährlichen Bedarf von knapp 6 ha auszugehen.

Die meisten Verkaufsfälle fanden bei Flächen bis zu 2.500 m² (zehn Verkaufsfälle) statt. Im Segment der 2.500 bis 5.000 m² großen Grundstücke wurden im Zeitraum 2013 bis 2017 fünf Flächen veräußert, bei Flächen zwischen 5.000 und 10.000 m² konnten ein Verkauf und bei Flächen von 10.000 bis 25.000 m² fünf Verkäufe abgewickelt werden. Im betrachteten Zeitraum wurden darüber hinaus drei größere Flächen mit mehr als 25.000 m² veräußert.

Abbildung 2: Verkaufsfälle seit 2013 nach Größenklassen



Quelle: Stadt Neuss, Auswertung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In den vorangegangenen zehn Jahren (2004 bis 2013) wurden insgesamt 47 Flächen mit einer Gesamtgröße von 50 ha veräußert, davon verteilen sich 31 Verkaufsfälle auf Flächen unter 5.000 m², sieben Verkaufsfälle auf Flächen zwischen 5.000 und 10.000 m², fünf Verkaufsfälle zwischen 10.000 und 25.000 m² und die verbleibenden vier Verkaufsfälle auf Flächen größer 25.000 m².

Insofern reihen sich die Veräußerungen der letzten zehn Jahre hinsichtlich der Anzahl der Flächenverkäufe in die Entwicklung ein. Es wurden jedoch verhältnismäßig mehr kleinere Flächen vergeben.

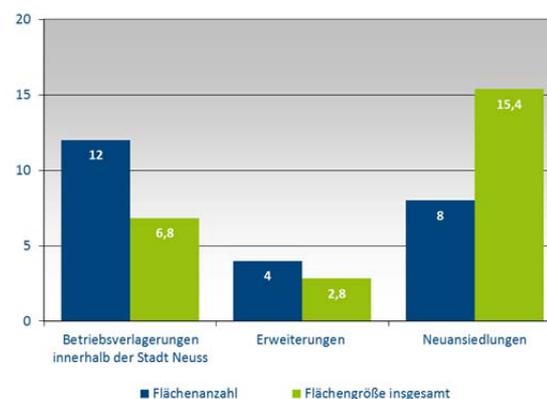
2.3 Gründe für die Flächennachfrage

Die Stadt Neuss dokumentiert bei den Flächenveräußerungen die Beweggründe und unterscheidet dabei zwischen

- den Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Neuss,
- den Betriebserweiterungen und
- den Neuansiedlungen.

Rund die Hälfte der Flächenveräußerungen seit dem Jahr 2013 waren durch Betriebsverlagerungen ansässiger Unternehmen begründet (insgesamt 6,8 ha). In acht Fällen ist die Flächenveräußerung auf Neuansiedlungen zurückzuführen. Die im Rahmen von Neuansiedlungen veräußerten Flächen umfassen beachtliche 15,4 ha. Vier Grundstücke wurden durch ansässige Unternehmen zwecks Betriebserweiterung erworben.

Abbildung 3: Kommunale Flächenveräußerungen nach Motiv seit 2013



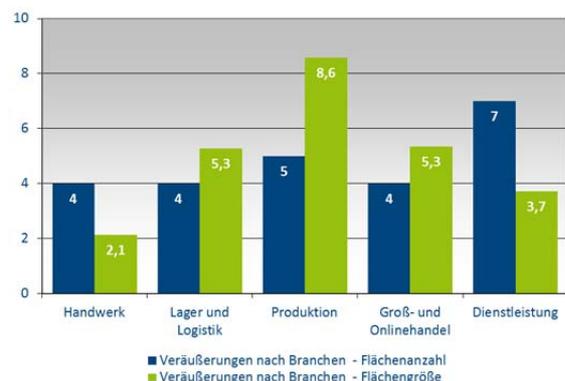
Quelle: Stadt Neuss, Auswertung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Vergleich mit den Flächenveräußerungen 2004 bis 2013 zeigt sich, dass in den letzten fünf Jahren der Flächenerwerb aufgrund von Betriebsverlagerungen zugenommen hat. Bei den Erweiterungen ist hingegen eine Abnahme der Verkaufsfälle festzustellen.

2.4 Flächenveräußerungen nach Branchen

Interessant ist in diesem Zusammenhang auch, welchen Wirtschaftsbereichen die Unternehmen, die die Flächen erworben haben, zuzuordnen sind. Den größten Anteil am Flächenerwerb nimmt der Wirtschaftsbereich Produktion mit insgesamt 8,6 ha ein, gefolgt von Lager und Logistik sowie Groß- und Onlinehandel mit jeweils 5,3 ha. Die meisten Verkaufsfälle entfallen jedoch auf den Wirtschaftsbereich Dienstleistungen. In fünf von sieben Fällen ist im Sektor Dienstleistungen der Flächenerwerb zum Zwecke der Betriebsverlagerung erfolgt. Im Wirtschaftsbereich Produktion ist der Flächenerwerb in einem Fall durch eine Betriebsverlagerung, in zwei Fällen durch eine Neuansiedlung und in zwei weiteren Fällen durch eine Betriebserweiterung begründet.

Abbildung 4: Kommunale Flächenveräußerungen nach Branchen und Anzahl der Flächen und Gesamtgröße in ha seit 2013



Quelle: Stadt Neuss, Auswertung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

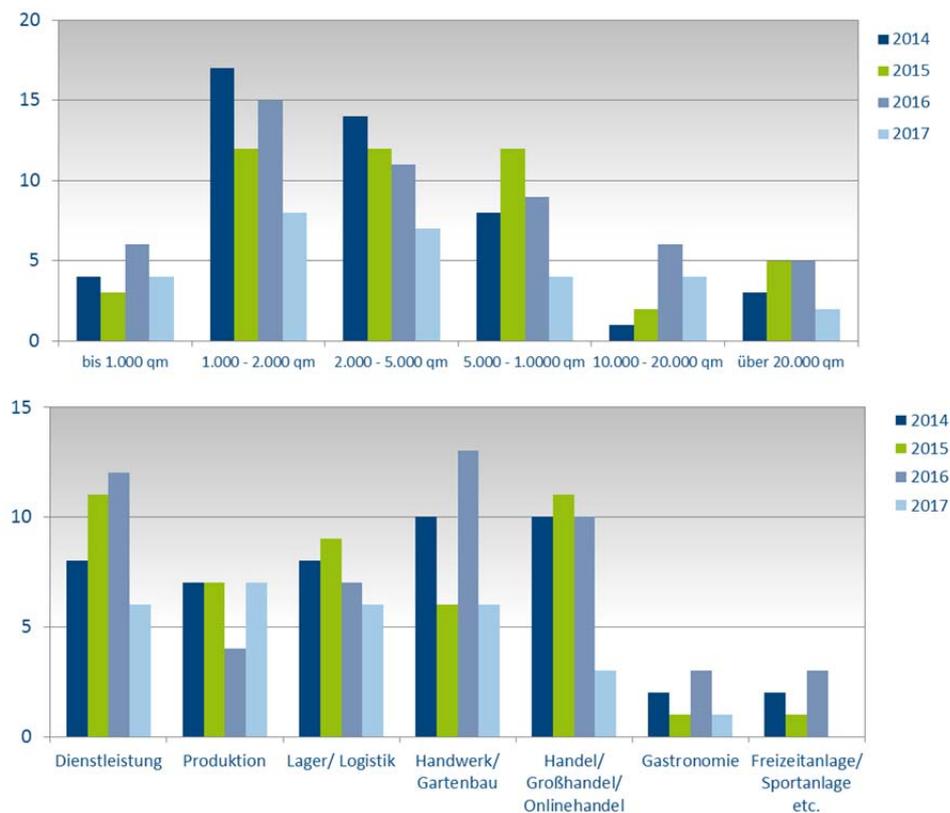
2.5 Flächenanfragen

Zur Einschätzung der Flächennachfrage sind zusätzlich zur faktischen Flächenvergabe auch die Flächenanfragen zu betrachten. In den vergangenen Jahren 2015 und 2016 konnte die Stadt Neuss jeweils ca. 50 „ernsthafte“ Anfragen für Gewerbeflächen verzeichnen. Der Begriff „ernsthaft“ bedeutet, dass ausschließlich Anfragen von regionalen Unternehmen berücksichtigt sind und „Streu-Anfragen“ von Projektentwicklern ausgeblendet bleiben. Von den „ernsthafte“ Anfragen kommen über die Hälfte von Neusser Unternehmen sowie etwa ein Drittel von Unternehmen aus Düsseldorf oder dem Rhein-Kreis-Neuss. Überregionale Anfragen kamen (ebenfalls unter Ausklammerung von Projektentwickler-Anfragen mit bundesweiter Suche) nur vereinzelt vor. Von diesen insgesamt 50 Anfragen endeten neun in einem Flächenerwerb.

Abbildung 5 zeigt, dass die Flächenanfragen im Grunde gleich stark von Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich, der Produktion, Lager/Logistik, Handwerk/Gartenbau und Handel/Großhandel/Onlinehandel stammen.



Abbildung 5: Ernsthafte Flächenanfrage nach Größenklassen sowie Branchen seit 2014



Quelle: Stadt Neuss, Auswertung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Jahr 2017 zeigte sich die Nachfrage auf dem hohen Niveau der Vorjahre. Für die Flächenanfragen (insbesondere von Bestandsunternehmen), die aufgrund der Flächenknappheit nicht mehr bedient werden können, wird versucht, mit Bestandsimmobilien oder individuellen Lösungen wie einer effektiveren Ausnutzung des Bestandsgrundstücks zu arbeiten. In einigen Fällen bleibt aufgrund der fehlenden Flächenangebote die Unternehmensverlagerung der einzige Ausweg. Bei einer Quote von 10 Belegungen zu 50 konkreten und aus der Region stammenden Anfragen ist davon auszugehen, dass deutlich zu wenig Flächen disponiert sind.

3 Bedarfsermittlung

3.1 Berechnungsmethoden

Der Bedarf an Wirtschaftsflächen ist gemäß den neuen landesplanerischen Bestimmungen anhand des Siedlungsflächen-Monitorings zu berechnen; die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme der letzten (mindestens zwei) Monitoring-Perioden à drei Jahre ist mit der Zahl der Jahre des Planungszeitraums zu multiplizieren. Die im Hinblick auf den bauleitplanerischen Umfang von Siedlungsflächen ermittelten Bedarfe können für die regionalplanerische Festlegung von Siedlungsraum um einen Planungs- und Flexibilitätszuschlag von bis zu 20 % erhöht werden. Nachdem das Siedlungsflächen-Monitoring für die Stadt Neuss seit 2015 vorliegt, ist unter Beachtung der zwei Siedlungsflächen-Monitoringperioden à drei Jahre eine Berechnung nach Landesentwicklungsplan erst zum Jahr 2021 möglich.

Aufgrund der aktuellen Unsicherheit hinsichtlich der anzuwendenden Methode werden zur Bestimmung des zukünftigen Bedarfs an Wirtschaftsflächen für die Stadt Neuss unterschiedliche Bedarfsberechnungsmethoden herangezogen. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass jede Bedarfsberechnungsmethode mit Unsicherheiten behaftet ist, und insofern werden anhand der verschiedenen Methoden Werte errechnet, die einen Bedarfskorridor aufzeigen, indem der voraussichtlich zu erwartende Bedarfswert liegen wird. Folgende Methoden werden angewandt:

- Trendfortschreibung der Flächenveräußerungen der letzten fünf Jahre
- Trendfortschreibung der Flächenentwicklung gemäß Flächenkataster
- Trendfortschreibung der Siedlungsflächen-Monitoring-Daten
- Berechnungsmethode nach dem Fachgutachten von Prof. Dirk Vallée

Grundsätzlich zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, ob von Brutto- oder Nettoflächen bzw. -werten die Rede ist. Im Siedlungsflächen-Monitoring werden die Flächenreserven und entsprechend die Inanspruchnahme überwiegend als Bruttobauland erfasst. Das Bruttobauland umfasst das Nettobauland zuzüglich der Verkehrsflächen zur inneren Erschließung sowie öffentliche Grünflä-

chen, soweit diese im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Bei den Katasterflächen und Flächenveräußerungen werden jeweils Nettoflächen erhoben.

3.2 Flächenbedarfe auf Grundlage der Verkaufsfälle

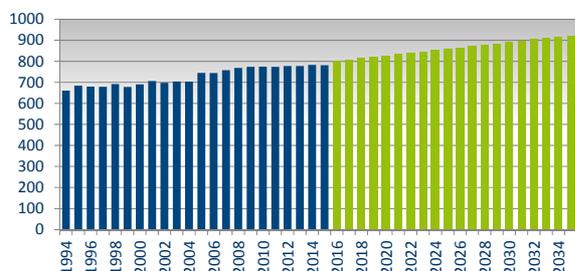
Zur Ermittlung des Flächenbedarfs der durch die Betriebe erworbenen Areale von im Mittel jährlich 5,01 ha (s. Kapitel 2.2) sind zunächst die Flächen für Einzelhandel sowie für Büro- und Dienstleistungsnutzungen abzuziehen, da der Fokus der Bedarfsermittlung auf den Wirtschaftsflächen in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) gemäß Regionalplan liegt. Es verbleiben 15,99 ha für einen Zeitraum von fünf Jahren; dies entspricht einem Mittelwert von 3,2 ha pro Jahr. Mit diesem Wert kann in einfacher Hochrechnung für das Jahr 2035 von einem Bedarf von rund 58 ha ausgegangen werden. Dieser Wert bezieht sich allerdings auf die Netto-Flächen. Bei Aufschlag weiterer 25 % für Erschließung und sonstige technische Infrastruktur ergibt sich ein Wert von ca. 72 ha brutto bis 2035. Ein Flexibilisierungs- und Planungs-zuschlag ist dabei noch nicht berücksichtigt. Auch ist zu beachten, dass es sich hierbei nur um Flächenveräußerungen der Stadt Neuss handelt. Private Grundstücksgeschäfte sind nicht dokumentiert. Darüber hinaus sind hier ausschließlich die faktischen Veräußerungen berücksichtigt. Real gab es aber eine Vielzahl an kommunalen und regionalen „ernsten“ Anfragen, die nicht bedient werden konnten, die ihrerseits aber auch Zeichen einer hohen Bedarfslage sind. Insofern ist der genannte Wert von 72 ha wenig repräsentativ.

3.3 Trendfortschreibung der Katasterflächen

In der Landesdatenbank sind die Katasterflächen seit dem Jahr 1994 erfasst und lassen sich linear fortschreiben. Basis für die Bedarfsermittlung sind die Flächenangaben der Kategorie „Gebäude und Freiflächen Gewerbe und Industrie“ zuzüglich der Angaben zu den Betriebsflächen und abzüglich des Abbaulands. Die in der nachfolgenden Grafik dargestellte tatsächliche Flächenentwicklung (blaue Balken) spiegelt den konstanten Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen wider. Pro Jahr wurden seit 1994 im Mittel 5,75 ha pro Jahr belegt.



Abbildung 6: Lineare Fortschreibung der vergangenen Flächenbelegungen (Netto-Werte) auf Grundlage der Katasterflächen der Landesdatenbank)



Quelle: IT.NRW, Auswertung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Werden diese Angaben für das Jahr 2035 durch Interpolation linear fortgeschrieben, so ist für die Stadt Neuss von einer Bedarfslage von 115 ha auszugehen.

Die Werte beziehen sich dabei nur auf die Nettoflächen, die innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete liegenden Verkehrsflächen sind mit den Werten nicht abgebildet.

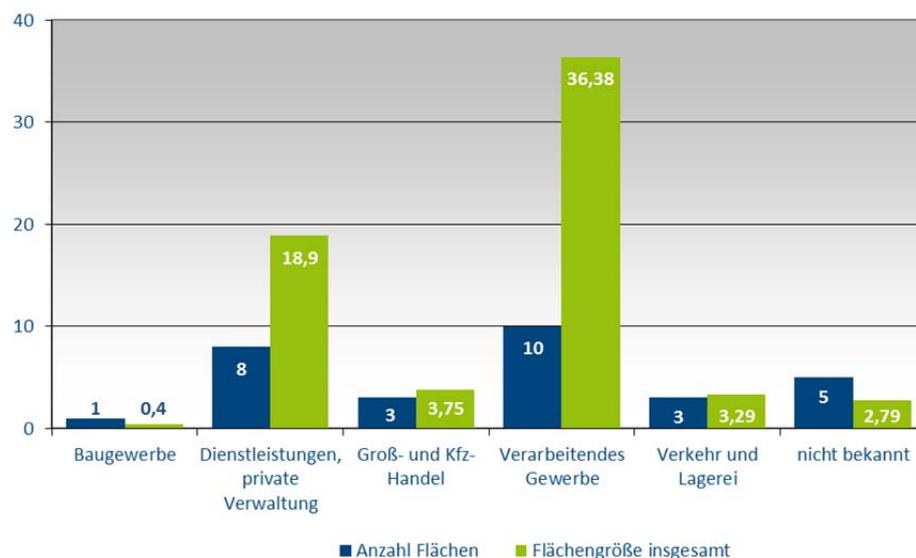
3.4 Trendfortschreibung Siedlungsflächen-Monitoring

Wie auch die Katasterflächen gemäß Landesdatenbank lassen sich die Inanspruchnahmen des Siedlungsflächen-Monitorings der letzten Jahre in Anlehnung an die landesplanerisch vorgegebene Bedarfsermittlungs-Methodik fortzuschreiben (auch wenn der durch den Landesentwicklungsplan erforderliche Basiszeitraum von sechs Jahren noch nicht erreicht ist).

Die Inanspruchnahmen gemäß Siedlungsflächen-Monitoring unterscheiden sich von den dokumentierten städtischen Verkaufsfällen, da im Siedlungsflächen-Monitoring die Veräußerung einer Fläche nicht als Inanspruchnahme gilt. Einer Inanspruchnahme wird eine bauliche Nutzung bzw. Bebauung der Fläche gleichgesetzt, unabhängig davon, ob es sich um kommunale oder private bzw. betriebsgebundene Flächen handelt.

Gemäß Siedlungsflächen-Monitoring wurden seit 2011 insgesamt 30 Flächen mit einer Gesamtgröße von 65,51 ha in Gewerbegebieten in Anspruch genommen. Ungeachtet der Flächeninanspruchnahmen für Dienstleistungen/private Verwaltung und der unbekanntenen Branchen liegt die durchschnittliche Flächenbelegung pro Jahr bei 7,30 ha. Im Ergebnis der Fortschreibung ist der Bedarf an Wirtschaftsflächen bis zum Planungshorizont 2035 auf 131 ha brutto zu beziffern.

Abbildung 7: Flächeninanspruchnahmen gemäß Siedlungsflächen-Monitoring seit 2011



Quelle: Stadt Neuss/Siedlungsflächen-Monitoring, Auswertung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

3.5 Berechnung nach ISB Aachen (Prof. Vallée)

Die Berechnungsergebnisse auf Grundlage der Methoden von Prof. Vallée (*Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée et al.: Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen in Regionalplänen, Anschlussberichte – inkl. Evaluationsphase, Aachen 2012*) beziehen sich auf den gesamten Rhein-Kreis-Neuss. Proportional zur Beschäftigtenzahl der Wirtschaftsbereiche Gewerbe und Industrie liegt der Bedarf an Wirtschaftsflächen für die Stadt Neuss für einen Planungshorizont von 18 Jahren bei 97 ha brutto.

3.6 Fazit

Zusammenfassend stehen aktuell für den Prognosehorizont 2035 folgende Werte in der Diskussion:

Tabelle 1: Ergebnis der unterschiedlichen Flächenbedarfsberechnung (ohne mögliche Flexibilisierungs- und Planungszuschläge für eine regionalplanerische Darstellung)

Methode	Bedarf bis 2035
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)

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Fachgutachten „Gewerbeflächen in Neuss“ des Büros Planquadrat aus dem Jahr 2010 waren jährliche Bedarfe zwischen 3,5 und 4,5 ha ermittelt worden; in der Fortschreibung durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Jahr 2014 ergab sich auf Basis einer erhöhten Dynamik ein jährlicher Bedarf zwischen 5,3 und 5,9 ha. Die nunmehr erkennbare, weiter zunehmende Verlagerungs- und Ansiedlungsdynamik bedingt heute einen Bedarf zwischen 5,4 und 8,7 ha. Der untere Wert ist dabei als absoluter Mindestwert anzusehen, da hier nur die öffentlich veräußerten Grundstücke beinhaltet sind. Für die Bilanzierung wird von einem mittleren Bedarf pro Jahr von 6,25 ha ausgegangen. Bis zum Jahr 2035 wäre insoweit ein Bedarf von brutto 106 ha nachzuweisen.

Um die Bedarfe decken zu können, sollte pro Jahr die in beiden vorhergehenden Fachgutachten angesprochene Mindestflächenzahl von 10 ha verkaufsbereit zur Verfügung stehen. Wenn diese Auswahl nicht zur Verfügung steht, ist davon auszugehen, dass die bedarfsorientierte Wirtschaftsförderung nicht funktioniert.



4 Flächenangebot

4.1 Flächensituation 2013

In dem Gewerbe- und Industrieflächengutachten aus dem Jahre 2014 wurden die Flächensituation und Flächenentwicklung in der Stadt Neuss seit dem Jahr 2012 betrachtet. Nach dem Siedlungsflächen-Monitoring 2012 belief sich das Potenzial an freien gewerblichen und industriellen Flächen (Reserveflächen) auf 108 ha. Abzüglich der im Jahr 2013 belegten Flächen und derjenigen, die verschiedenen Restriktionen unterliegen sowie abzüglich der Flächen, die als Tauschflächen eingesetzt werden können, verblieben rund 59 ha. Zusätzlich wurden die Flächen abgezogen, die bereits in der Vermarktung sind und kurzfristig belegt sein werden. Im Ergebnis dieser Abschichtung ist von einer faktischen Reserve von 40 ha auszugehen.

4.2 Flächensituation 2017

Im Rahmen der Fortschreibung des Gutachtens wurden die Flächendaten des Siedlungsflächen-Monitorings erneut ausgewertet, um das tatsächlich verfügbare (faktische) Flächenpotenzial zu ermitteln. Der Auswertung wurden die Siedlungsflächen-Monitoring-Daten mit Stand September 2017 zugrunde gelegt. Wie auch im Gutachten von 2014 wurden der im SFM dargestellte Status quo der Reserven auf seine Aktualität hin überprüft und die Entwicklungshemmnisse, die einer gewerblichen baulichen Nutzung entgegenstehen könnten, ermittelt.

In der Kategorie „Reserve Gewerbe“ werden im Siedlungsflächen-Monitoring der Stadt Neuss zwölf Flächen mit einer Gesamtgröße von 17,03 ha geführt. Vier Flächen mit einer Gesamtgröße von 4,54 ha sind als „betriebsgebundene Reserve“ kategorisiert.

Die Reserven der zuvor genannten Kategorien sind in den beiden folgenden Tabellen gelistet und in Abbildung 8 kartographisch dargestellt.

Tabelle 2: Reserve Gewerbe

Flächennummer	Bezeichnung der Reservefläche	Gesamtpotenzial
1	Am Henselsgraben I	0,50
2	Bahnfläche südl. Bockholtstraße	2,81
3	Rheintorstraße	1,35
4	Am Henselsgraben II	0,80
5	Am Kuckhofer Feld	0,15
6	Am Kuckhofer Feld	0,10
7	Stüttgen/Koblenzer Straße	0,40
8	Stüttgen/Koblenzer Straße	4,20
9	Im Taubental	0,65
10	Am Kuckhofer Werres	1,17
11	Stüttgen/Koblenzer Straße	0,50
12	Koblenzer Straße/Silbersee	4,40

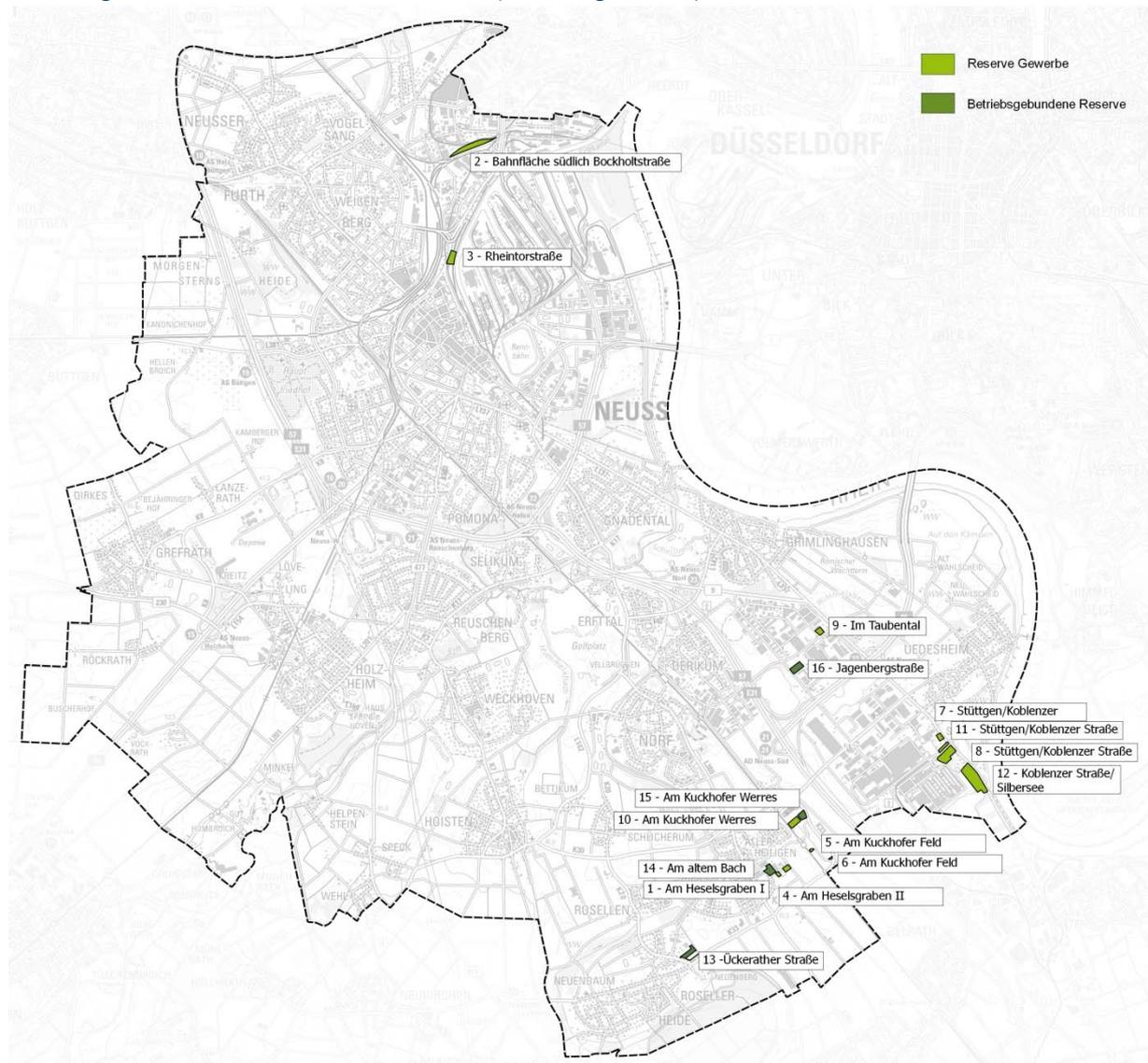
Quelle: Stadt Neuss/SFM

Tabelle 3: Betriebsgebundene Reserve

Flächennummer	Bezeichnung der Reserve	Gesamtpotenzial
13	Ueckerather Straße	1,15
14	Am alten Bach	1,22
15	Am Kuckhofer Werres	0,84
16	Jagenbergstraße	1,33

Quelle: Stadt Neuss/SFM

Abbildung 8: Reserveflächen in der Stadt Neuss (Stand August 2017)



Quelle: Geobasis NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bei den Flächen 5 und 6 mit der Bezeichnung am Kuckhofer Feld handelt es sich um sehr kleine Flächen, die kaum vermarktbar sind. Gemäß der Handreichung zum Kriterienkatalog der Staatskanzlei gilt als Untergrenze für die Erhebung beim landesweiten Siedlungsflächen-Monitoring eine Flächengröße von 0,2 ha. Die zuvor genannten Reserven fallen daher aus der Betrachtung und anschließenden Bilanzierung heraus. Die Fläche 6 lässt sich darüber hinaus voraussichtlich nicht erschließen.

Die Fläche 9 mit der Bezeichnung Im Taubental wird z. T. als Parkplatz genutzt, der verbleibende nutzbare Flächenanteil umfasst 0,51 ha. Eine Nutzung ist in

Teilen auch bei der Fläche 11 Stüttgen/Koblenzer Straße gegeben. Abzüglich des genutzten Anteils reduziert sich die Reserve auf 0,47 ha.

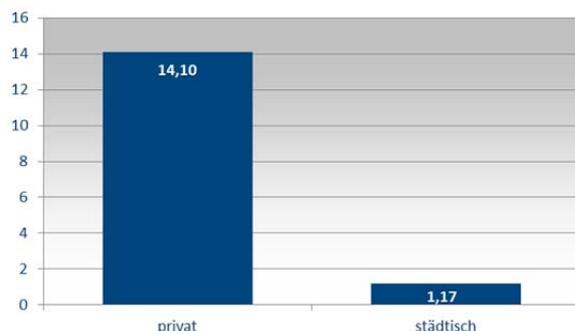
Die betriebsgebundene Fläche Nr. 15 (Am Kuckhofer Werres) gehört zu einem ortsansässigen Baumarkt und ist im westlichen Bereich als Parkplatz ausgebaut. Der Eigentümer beabsichtigt, den Bereich als Ausstellungsfläche zu überplanen.

Das faktische Reserveflächenpotenzial beläuft sich demnach auf 3,7 ha „betriebsgebundene Reserve“, 16,61 ha „Reserve Gewerbe“.



Die Flächen der Reserve Gewerbe liegen überwiegend im Privateigentum. Nur 1,17 ha sind städtisch und damit uneingeschränkt als Mittel der Wirtschaftsförderung einsetzbar.

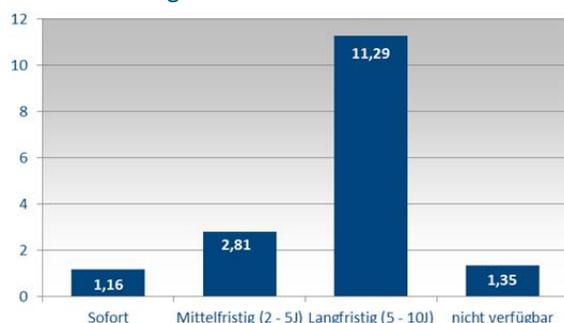
Abbildung 9: Faktische Reserven Gewerbe nach Eigentumsverhältnissen in ha



Quelle: Stadt Neuss/Siedlungsflächen-Monitoring, Auswertung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Stadt Neuss geht davon aus, dass die Bahnfläche südlich der Bockholtstraße mittelfristig (in zwei bis fünf Jahren) einer gewerblichen Nutzung zugeführt wird. Die Fläche befindet sich mittlerweile in privater Hand. Mehrheitlich ist jedoch von einer langfristigen Verfügbarkeit zwischen fünf und zehn Jahren auszugehen. Lediglich 1,16 ha sind sofort verfügbar.

Abbildung 10: Faktische Reserven Gewerbe nach zeitlicher Verfügbarkeit in ha



Quelle: Stadt Neuss/Siedlungsflächen-Monitoring, Auswertung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In Anbetracht der Tatsache, dass eine Stadt in der Größenordnung von Neuss pro Jahr ca. 10 ha Flächen, die faktisch verkaufsbereit vorliegen, vorhalten soll, wird deutlich, dass die Stadt Neuss aktuell zwingend auf die Veräußerungsbereitschaft Privater angewiesen ist, um den aktuellen Bedarf an Wirtschaftsflächen decken zu können. Fremdfächen

sind jedoch de facto in der Praxis nicht steuerbar, denn ihr Einsatz ist von den individuellen Präferenzen und Preisvorstellungen der Eigentümer abhängig.

Gemischte Bauflächen und Wiedernutzungspotenziale

Darüber hinaus sind im Siedlungsflächen-Monitoring der Stadt Neuss Reserveflächen der Kategorie „Reserve gemischt“ und Flächen mit gewerblichen Wiedernutzungspotenzial erfasst. Die Flächen der Kategorie „Reserve gemischt“ eignen sich sowohl für eine Wohn- als auch für eine gewerbliche Nutzung. Falls nicht anders im Siedlungsflächen-Monitoring angegeben, wird von 50 % Wohnnutzung und 50 % gewerblicher Nutzung ausgegangen. Es werden im Siedlungsflächen-Monitoring der Stadt Neuss insgesamt zehn Flächen als gemischte Reserve mit einer Gesamtgröße von 11,01 ha dargestellt, der gewerblich nutzbare Anteil umfasst 3,37 ha.

Bei den Flächen mit gewerblichem Wiedernutzungspotenzial handelt es sich in zwei Fällen um Flächen („Further Straße“ und Weißenbergstraße“), die als Industriegebiet und in einem Fall („Pierburg“) als Gewerbegebiet gem. dem rechtswirksamen FNP dargestellt sind. In zwei weiteren Fällen (Kaarster Straße und ehemalige Münsterschule) sind Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Für die zuletzt genannten Flächen soll perspektivisch eine überwiegende Wohnnutzung prägend sein; im Entwurf des Flächennutzungsplans sind die Flächen entsprechend der planerischen Zielsetzung für die Quartiere als Gemischte Bauflächen dargestellt.

Für die Fläche „Pierburg““ wurde ein Bebauungsverfahren eingeleitet mit der Zielsetzung, ein Mischgebiet auszuweisen. Einzelhandel, Wohnen sowie eine Hotelnutzung sollen den Standort künftig prägen. Im Flächennutzungsplanentwurf erfolgt entsprechend eine Neudarstellung von Gemischten Bauflächen.

Die Flächen Further Straße und Weißenbergstraße sollen zu einem urbanen Gebiet entwickelt werden, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden Gemischte Bauflächen ausgewiesen.

In Mischgebieten stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinander; Gewerbebetriebe sind jedoch nur zulässig, soweit sie hinsichtlich ihrer Immissionen wohnverträglich sind. In Urbanen Gebieten sind die Immissionsgrenzwerte zwar höher, gleichwohl darf von den Gewerbebetrieben keine störende Wirkung ausgehen.

In der Gesamtbetrachtung kommt daher mit den beabsichtigten Ausweisungen von Gemischten Bauflächen oder Mischgebieten und Urbanen Gebieten keine der im Siedlungsflächen-Monitoring erfassten Wiedernutzungspotenziale mit gewerblichen Nachnutzungsmöglichkeiten für eine gewerblich-industrielle Perspektive in Betracht.

4.3 Bilanzierung

Im Folgenden werden die rein rechnerisch ermittelten Bedarfszahlen den vorhandenen Flächenpotenzialen gegenübergestellt. Eingang findet in die Bilanzierung das nach Auswertung der Reserven verbleibende faktische Flächenpotenzial. Betriebsgebundene Reserven werden aufgrund ihrer Nichtverfügbarkeit am Markt nur zur Hälfte angerechnet.

Die Flächen im Fremdeigentum werden nicht zum Abzug gebracht, da diese Flächen der Bedarfsdeckung dienen und sich lediglich der zeitlichen Steuerung entziehen.

In den Mischgebieten und Urbanen Gebieten entstehen keine klassischen Gewerbebearbeitungsplätze, insofern bleiben die o. g. Reserven der Kategorien „Reserve Gemischt“ und „Wiedernutzungspotenziale“, die sich nur für wohnverträgliches Gewerbe eignen, bei der Bilanzierung unberücksichtigt.

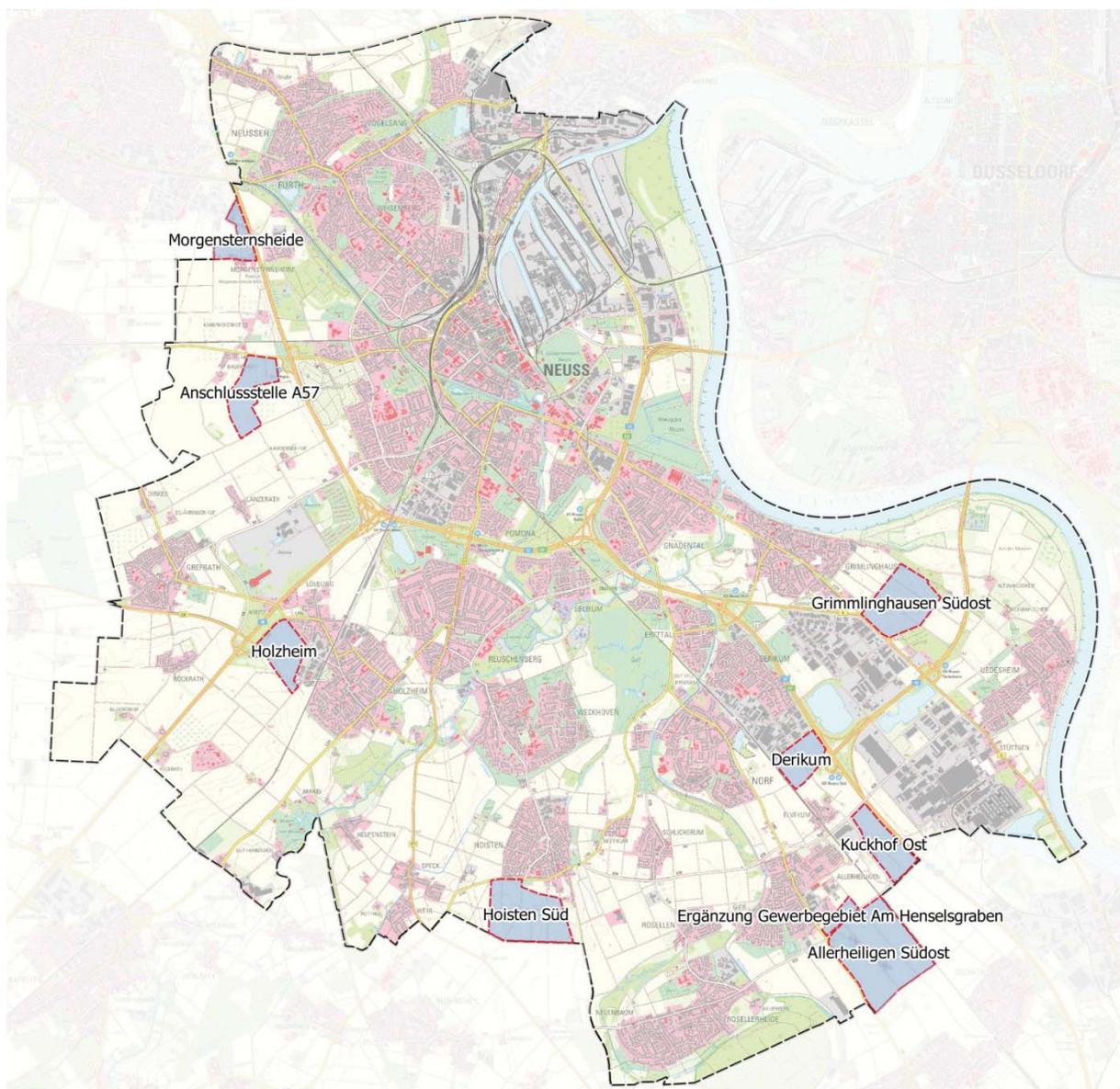
Das anrechenbare Gesamtpotenzial an faktischen Reserven beläuft sich im Ergebnis auf 18,46 ha. Demgegenüber steht ein Bedarf von rund 106 ha bis zum Jahr 2035. Es braucht anhand dieser Zahlen nicht gesondert darauf verwiesen werden, dass der Bedarf an Wirtschaftsflächen in den folgenden Jahren nicht gedeckt bzw. die Nachfrage von anfragenden Betrieben nicht bedient werden kann. Es ist sehr evident, dass zusätzliche Flächen in die Perspektive genommen werden müssen.

5 Strukturkonzept

5.1 Aktuelle Flächenstrategie

Im Rahmen des vom Planungsbüro Planquadrat Dortmund erstellten Gutachtens „Gewerbeflächen in Neuss“ aus dem Jahre 2010 wurden insgesamt neun weitere potenzielle Gewerbestandorte identifiziert, hinsichtlich ihrer Qualitäten und Restriktionen bewertet und anschließend in eine Rangfolge gebracht. Die in der folgenden Karte dargestellten Standorte wurden bewertet:

Abbildung 11: Potenzielle Gewerbestandorte gemäß Gutachten von 2010



Quelle: Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland- Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Flächen-vorschläge gemäß Planquadrat Dortmund „Gewerbeflächen in Neuss“, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bei den Standorten Derikum und Holzheim handelt es sich um Bereiche, die regionalplanerisch kategorisiert bzw. als GIB dargestellt sind. Die Fläche „Erweiterung Gewerbegebiet Am Henselsgraben“ ist im Regionalplan als ASB ausgewiesen.

Die beiden am besten geeigneten Standorte gemäß der Eignungsprüfung aus dem Jahr 2010, die Standorte Holzheim und Derikum (ehemalige Standortbezeichnung „Erweiterung Kruppstraße/Mainstraße“), sowie der Standort Kuckhof Ost wurden zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs als neue Gewerbeflächen in den Entwurf des Flächennutzungsplans übernommen und als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Für die Fläche Holzheim gilt das laufende (128.) Flächennutzungsplanänderungsverfahren.

Zusätzlich stellt der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan die Gewerbestandorte Silbersee, Erweiterung Habichtweg und Bahnfläche südlich Bockholtstraße als neue Gewerbeflächen dar. Der Standort Silbersee soll interkommunal mit der Stadt Dormagen beidseits des Sees entwickelt werden. Das Areal eignet sich zur Entwicklung regional bedeutsamer Flächen für die Hafenwirtschaft und für trimodale Logistikdienstleister. Ein rund 11,7 ha großer Teilbereich zwischen dem Silbersee und der B 9 (auf Neusser Stadtgebiet) kann als Industriegebiet in Frage kommen. Im neuen Regionalplan wird der Standort Silbersee als GIB für zweckgebundene Nutzungen, konkret als Standort des kombinierten Güterverkehrs, dargestellt.

Die Flächen „Erweiterung Habichtweg“ und „Bahnfläche südlich Bockholtstraße“ lassen sich ebenfalls aus der Regionalplandarstellung – den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen – ableiten.

Bei allen weiteren in der Abbildung 11 dargestellten Standorten handelt es sich um Bereiche, die weder im Regionalplan als Siedlungsbereich noch im FNP als Bauflächen ausgewiesen sind.

In der Begründung zum FNP-Planentwurf werden folgende neue Potenziale angeführt:

Tabelle 4: Neue Gewerbegebiete der FNP-Neuaufstellung mit dem Planungshorizont 2030

Standort	Größe
Habichtweg	2,7 ha
Koblenzer Straße	7,5 ha
Bahnfläche südlich Bockholtstraße	4,1 ha
Neues Gewerbegebiet Kreitzer Straße („Holzheim“)	31,6 ha
Erweiterung GE Krupp-/Mainstraße („Derikum“)	24,6 ha
Kuckhofer Straße – Ost („Kuckhof Ost“)	24,9 ha
Gesamt	95,4 ha

Quelle: Stadt Neuss (Begründung zum Planentwurf FNP-Neuaufstellung)

Für die Fläche Kuckhof Ost, die regionalplanerisch nicht als Siedlungsbereich dargestellt ist, müsste im weiteren Planungsprozess ein Regionalplanänderungsverfahren eingeleitet werden, soweit die Bezirksregierung Düsseldorf die Fläche zur Bedarfsdeckung anerkennt. Besonders restriktiv ist jedoch die regionalplanerische Darstellung der Fläche als Regionaler Grünzug.

Die Bahnfläche südlich der Bockholtstraße wird mit 2,81 ha sowie der Standort Koblenzer Straße mit 8,6 ha im Siedlungsflächen-Monitoring der Stadt Neuss als Reserve geführt. Im FNP-Entwurf wird die ehemalige Bahnfläche aufgrund der Neudarstellung eines GE als neue Fläche erfasst; im wirksamen FNP ist der Bereich als Bahnfläche dargestellt. Um Doppelung zu vermeiden, werden die bereits als Reserve verbuchten Flächenanteile mit den neuen Flächenpotenzialen verrechnet: einem faktischen Bedarf von ca. 106 ha stehen aktuell ca. 18 ha anrechenbare Reserven gegenüber. Mit den genannten neuen Flächen können zusätzlich rund 60 ha (Brutto-Wert) bzw. zuzüglich der Fläche Kuckhof Ost insgesamt 85 ha (Brutto-Wert) zur Bedarfsdeckung herangezogen werden.

Aufgrund der überörtlichen Bedeutung der Fläche Silbersee bleibt diese bei der Bilanzierung des originären Bedarfs der Stadt Neuss unberücksichtigt.



5.2 Zwischenfazit

Absolut gesehen und auch im Hinblick auf die eigentumsrechtliche und damit zeitliche Verfügbarkeit eines Drittels der aktuellen Reserven sowie des geringen Handlungsspielraums wird auch diese geplante Flächendisposition nicht ausreichend sein.

Zusätzliche Gewerbe- und Industrieflächen sind zwingend erforderlich. Nur mit einer Auswahl ausreichender Flächen können die Stadt Neuss und die Wirtschaftsförderung flexibel auf die Anforderungen der Wirtschaft reagieren. Insbesondere zusätzliche restriktionsarme Flächen, die als Industriegebiete ausgewiesen werden können, sollten in die planerische Perspektive genommen werden. Damit kann und soll auch der Komplementärfunktion der Stadt Neuss zu Düsseldorf bzw. zur Rheinschiene Rechnung getragen werden.

5.3 Flächenprüfung

Von den 2010 im Zuge des Konzepts „Gewerbeflächen in Neuss“ identifizierten Flächen verbleiben mehrere Standorte, die bzgl. ihrer Eignung erneut und unter aktuellen Prämissen überprüft werden müssen.

Der 2010 ermittelte Standort „Ergänzung Gewerbegebiet am Henselsgraben“ wird als Wohnbaufläche in den neuen Flächennutzungsplan übernommen. Im Grunde verbleiben die Standorte, die gemäß der Eignungsprüfung die mittleren bis letzten Ränge belegen:

- Allerheiligen Südost (Rang 5)
- Morgensternsheide (Rang 6)
- Grimlinghausen Südost (Rang 7)
- Hoisten-Süd (Rang 8)
- Anschlussstelle Neuss (Rang 9)

Zusätzlich ist es Aufgabe der vorliegenden Fortschreibung des Gutachtens, im Ergebnis dieser Erkenntnisse auch weitere Entwicklungsbereiche bzw. Suchräume, die in eine neue gewerblich-industrielle Perspektive gebracht werden können, zu definieren.

5.4 Weißflächenanalyse und Standortsuche

Zur Ermittlung zusätzlicher Gewerbe- und Industrieflächen wurde Rückgriff auf die sogenannte Weißflächenanalyse genommen, die an die Raumwiderstandsanalyse angelehnt ist. Methodisch wurden zunächst besonders schutzwürdige Bereiche aufgrund ihrer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt, den Boden, das Wasser, das Klima und die Luft oder die Landschaft bzw. das Landschaftsbild sowie Bereiche für weitere regional- oder bauleitplanerische Nutzungsansprüche identifiziert. Derartige Bereiche sind im Sinne der Umweltvorsorge aufgrund der zu erwartenden Konflikte durch die planerische Flächeninanspruchnahme nicht oder nur bedingt geeignet.

In der regionalplanerischen und umweltbezogenen Zielsetzung ist dabei zu unterscheiden nach Planungsleitsätzen, d. h. verbindlichen, nicht durch Abwägung überwindbaren Regelungen („striktes Recht“), sowie Planungsgrundsätzen, d. h. qualifizierende, der Abwägung offen stehende Vorgaben. Hierfür werden zunächst Kriterien abgeleitet und ihre räumliche Ausprägung untersucht, um eine fachlich nachvollziehbare Differenzierung des Raums im Hinblick auf seine Schutzwürdigkeit zu erlangen. In einem ersten Schritt werden demnach kategorisch auszuschließende Flächen ermittelt (Tabukriterien), auf denen eine Bebauung per Norm oder anderweitiger Gründe ausgeschlossen oder nahezu unmöglich ist (Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Wasserschutzgebiete Zonen I und II, bestehende und planungsrechtlich gesicherte Bebauung usw.).

Darüber hinaus wurden Abstandszonen um Schutzgebiete oder schutzwürdige Bereiche (z. B. NSG, FFH-Gebiete) gebildet, die der Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit dieser Elemente Rechnung tragen, um mögliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Anschließend erfolgt die Identifikation von Bereichen, die eine Zulässigkeit der Flächenentwicklung nicht gänzlich ausschließen, aber aufgrund ihres Schutzstatus, ihrer Empfindlichkeit und/oder ihrer Schutzwürdigkeit erhebliche Planungshemmnisse darstellen (Restriktionskriterien, z. B. LSG, schutzwürdige Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile, WSZ III, schutzwürdige Böden usw.).

Abbildung 12: Ergebnis der Weißflächenanalyse

Tabuflächen

- FFH-Gebiete
- Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete
- Gesetzlich geschützte Biotope
- Wasserschutzzone I und II
- Überschwemmungsgebiete
- Bestehende Siedlungsflächen und siedlungsbezogene Freiflächen



Daraus ergibt sich eine Gebietskulisse grundsätzlich geeigneter Standortbereiche, die hinsichtlich einer gewerblich-industriellen Entwicklung weder mit Tabu- noch mit Restriktionskriterien belegt sind („Weißflächen“ oder „Eignungsbereiche“).

Auf Grundlage der Restriktionsanalyse wurde in einem nächsten Schritt eine Flächenprüfung anhand der landesplanerischen Vorgaben vorgenommen. Der neue Landesentwicklungsplan definiert die formalen Kriterien für die Festlegung neuen Siedlungsraums für gewerbliche und industrielle Nutzungen; diese können für eine Ersteinschätzung als weitere Ausschlusskriterien hinzugezogen werden.

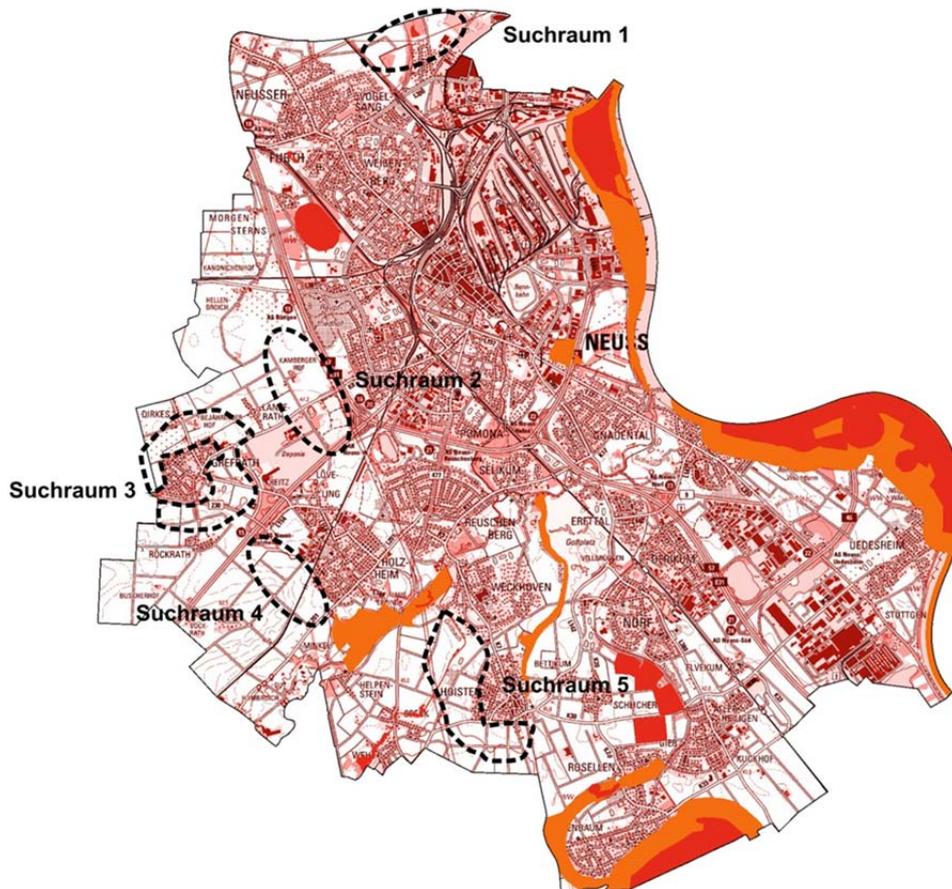
Ziel 6.3-1 besagt, dass Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen festzulegen bzw. neue Siedlungsan-

sätze nicht vereinbar mit den landesplanerischen Zielsetzungen sind. Gemäß Grundsatz 6.3-5 sind die neuen GIB dort festzulegen, wo eine kurzwegige Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und Verkehrsträger hoher Transportkapazität vorhanden oder geplant ist.

Tabubereiche im Sinne der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sind insbesondere die Regionalen Grünzüge und die Bereiche zum Schutz der Natur. Diese stehen aufgrund ihrer Freiraumfunktionen für eine Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung.

Auf Basis der Weißflächenanalyse (Restriktionsstufe 1) und in Abgleich mit dem Regionalplan Düsseldorf wurde die Standortsuche eingegrenzt. Klein- und Kleistflächen wurden außen vor gelassen, da die möglichen Eignungsbereiche zunächst nicht parzelscharf abgegrenzt sind.

Abbildung 13: Standortsuche 2018



Quelle: Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland- Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen



Der Suchraum 1 umfasst Flächen westlich des Gewerbegebiets Bataverstraße. Der Bereich war bisher im GEP 99 als GIB dargestellt, der neue Regionalplan stellt für diesen Bereich Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar. Innerhalb des Suchraums 1 liegt ein gesetzlich geschütztes Biotop, Teilbereiche sind als Landschaftsschutzgebiet oder Biotop besonderer Bedeutung ausgewiesen.

Der Suchraum 2 erstreckt sich nordwestlich des Autobahnkreuzes Neuss-West entlang der A 57. Der neue Regionalplan stellt für diesen Bereich Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar. Als umweltrelevante Bindungen sind in diesem Bereich die Trinkwasserschutzzonen III A und III B zu nennen.

Der Suchraum 3 umgibt im Grunde den Ortsteil Grefrath. Die Flächen sind im neuen Regionalplan als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt. Der nordwestliche Bereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B.

Der Suchraum 4 grenzt an den Ortsteil Holzheim an. Im Regionalplan werden Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt.

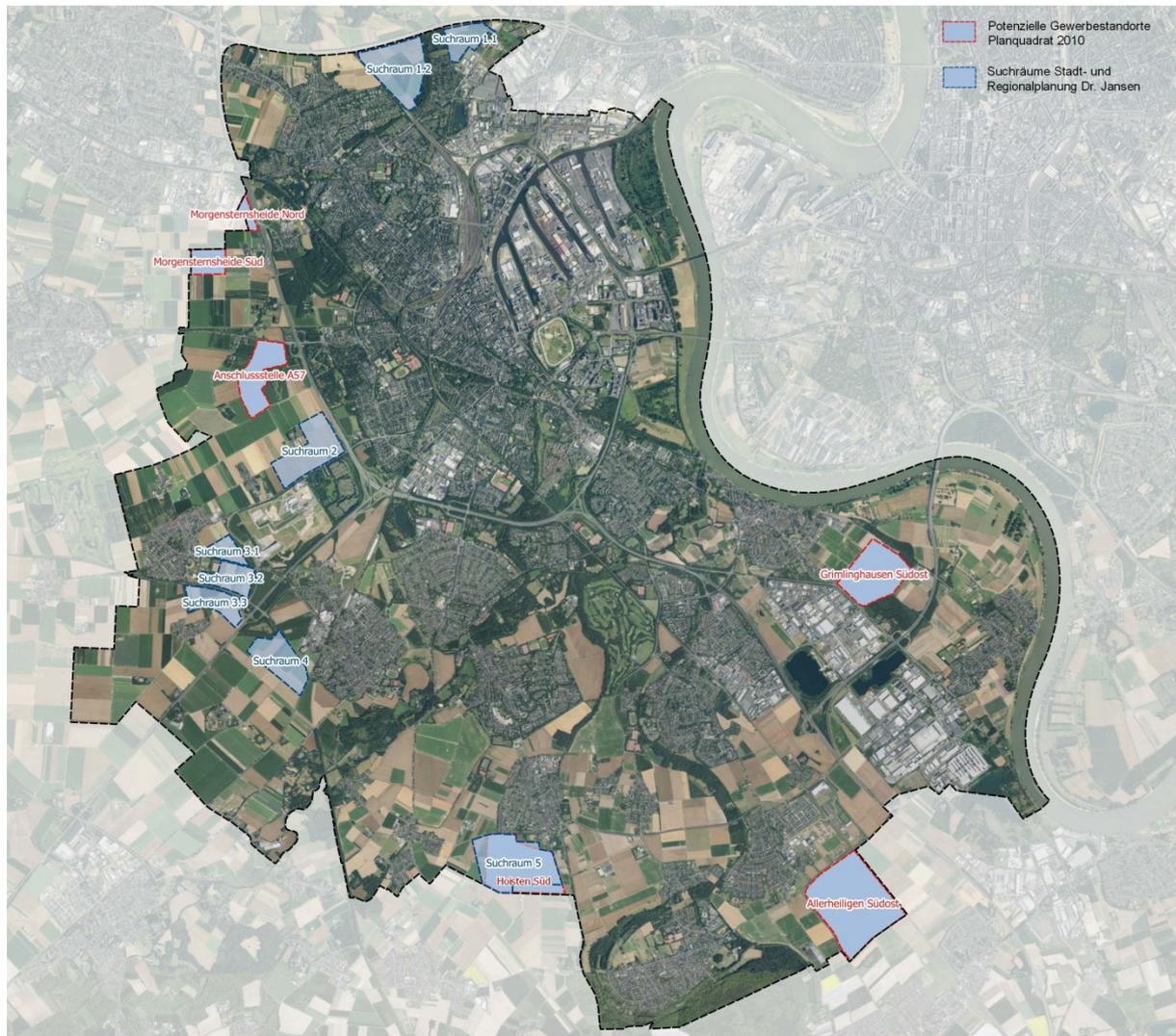
Der Suchraum 5 liegt südlich und westlich angrenzend an Hoisten. In einem schmalen Korridor entlang des Gillbachs werden im Regionalplan Bereiche zum Schutz der Natur und landschaftsorientierte Erholung dargestellt. Als umweltrelevante Bindungen sind ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, Verbundflächen besonderer Bedeutung sowie das Landschaftsschutzgebiet im Bereich des Bachs zu nennen. Weite Teile sind als Trinkwasserschutzzonen III A und III B ausgewiesen.

Im Abgleich mit dem Entwurf des Flächennutzungsplans und dem Luftbild ist für den Suchraum 1 festzustellen, dass inmitten des Suchraums bewaldete Flächen bzw. Waldflächen sowie eine Maßnahmenfläche (Ausgleichsflächen für die Bauleitplanung) liegen.

Der Suchraum 2 umfasst den Westpark sowie eine großflächige Kleingartenanlage. Eine gewerbliche Flächenentwicklung könnte allenfalls entlang der Lanzerather Straße in Betracht kommen.

In der folgenden Darstellung sind die Suchräume auf Grundlage der Flächennutzungsplandarstellung und anhand der im Luftbild erkennbaren (konkurrierenden) Flächennutzungen zugeschnitten.

Abbildung 14: Suchräume 2018 und potenzielle Gewerbestandorte 2010



Quelle: Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland- Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Darstellung Stadt- und Regionalplanung

Anmerkung: Der Standort Morgensternsheide wurde in seiner ursprünglichen Abgrenzung modifiziert.

Mithilfe eines Kriterienrasters wird eine Eignungsprüfung im Hinblick auf die Standortfaktoren bzw. die Marktfähigkeit vorgenommen. Damit eine Vergleichbarkeit mit der Eignungsprüfung der Standort-

te des Gutachtens von 2010 gegeben ist, werden die 2010 verwendeten Kriterien zugrunde gelegt und geringfügig modifiziert.



Tabelle 5: Kriterienraster

	0	1	2	3	4	Gewichtung
Fläche						0,1
Flächengröße	< 20 ha	20 bis 40 ha	40 bis 60 ha	60 bis 80 ha	> 80 ha	0,5
Verfügbarkeit (Prozentangabe = städtischer Anteil)	gesamte Fläche im Fremdbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %)	überwiegender Teil der Fläche im Fremdbesitz (> 0 bis < 40 %)	Teilflächen annähernd gleich in Fremdbesitz und kommunalem Eigentum (40 bis 60 %)	überwiegender Teil der Fläche in kommunalem Eigentum (> 60 bis < 100 %)	gesamte Fläche in kommunalem Eigentum (100 %)	0,5
Erschließbarkeit						0,1
Vorfelderschließung/äußere Erschließung	nicht vorhanden, technisch und städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, technisch oder städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, aber herstellbar	vorhanden, mit Ausbaubedarf	vorhanden	0,4
Ver- und Entsorgung	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden	0,3
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an Autobahn erfolgt hauptsächlich über nicht klassifizierte Straßen	Anbindung an Autobahn über Kreisstraße oder Landesstraße m. Ortsdurchfahrt	Anbindung an Autobahn über Landesstraße/Kreisstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	Anbindung an Autobahn über Landesstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	direkte Anbindung an Autobahn über Bundesstraße	0,3
Lagegunst						0,3
Entfernung zur Autobahn	> 5.000 m	3.000 bis 5.000 m	1.500 bis 3.000 m	500 bis 1.500 m	< 500m	0,3
ÖPNV-Anbindung	nicht vorhanden bzw. Busanbindung > 1.000m	Busanbindung 500 bis 1.000 m	direkte Busanbindung < 500m <u>oder</u> Schienenanbindung 500 bis 1.000 m	direkte Busanbindung < 500m <u>und</u> Schienenanbindung 500 bis 1.000 m	direkte Schienenanbindung < 500 m und direkte Busanbindung < 500 m	0,2
Entfernung zur Versorgungsinfrastruktur	> 1.000 m	750 bis 1.000 m	500 bis 750 m	250 bis 500 m	< 250 m	0,2
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur	kein Anschluss	Anschluss an ASB (nicht erschlossen/bebaut)	Anschluss an GIB (nicht erschlossen/bebaut)	Anschluss an ASB (erschlossen/bebaut)	Anschluss an GIB (erschlossen/bebaut)	0,3
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen						0,3
Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen	< 100 m	100 bis < 300 m	300 bis < 500 m	500 bis < 700 m	> 700 m	0,3
Verlagerungskosten für vorhandene od. geplante inkompatible Nutzungen	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine	0,1
Eignung für Siedlungsentwicklung/Wohnbauentwicklung	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine	0,3
Eingriffe in vorhandene Grünzüge/ Freiräume oder in Regionale Grünzüge	unvermeidbar gravierend	x	mit entspr. Maßnahmen abmilderbar	x	vertretbar	0,1
Schutzwürdigkeit Gebiete mit stadtklimarelevanten Grün- und Freiflächen/Kaltluftentstehungsgebiete	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering	0,1
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering	0,1

Sonstige Restriktionen						0,2
Landschaftsschutzgebiet/ Geschützter Landschaftsbestandteil	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden	0,3
Geschützte Biotope/ Biotopverbundflächen	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden	0,2
Wasserschutzgebiet	Teilfläche WSZII	gesamte Flächen IIIA	Teilfläche WSZ IIIA	Teilflächen oder gesamte Fläche WSZ IIIB	nicht vorhanden	0,1
Altlasten/Altlastverdachtsflächen	mehr als 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, hohe Gefährdung	bis zu 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, mittlere Gefährdung	bis zu 50 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, leichte Gefährdung	bis zu 25 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: nicht untersucht	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht keine Gefährdung	0,2
Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV	vorhanden	x	am Rand vorhanden	x	nicht vorhanden	0,1
Anbaubeschränkungszone	> 10 % der Fläche		< 10 % der Fläche		nicht vorhanden	0,1

Quelle: Planquadrat 2010, modifiziert durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Ausgangslage für die Bewertung der Potenzialflächen sind die fünf übergeordneten Kriterien Fläche, Erschließbarkeit, Lagegunst, Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen und Sonstige Restriktionen.

Das Kriterium Fläche berücksichtigt die Flächengröße und die Verfügbarkeit der Fläche. Die Flächengröße beeinflusst das Potenzial und die Wirtschaftlichkeit eines neuen Gewerbestandorts. I. d. R. steigt mit der Flächengröße das Potenzial an entwicklungs- und vermarktungsfähigen Gewerbeflächen, gleichzeitig verringert sich der Erschließungsaufwand je Quadratmeter Nettobauland. Die Flächenverfügbarkeit ist im Wesentlichen von den Eigentumsverhältnissen sowie von den Verwertungsinteressen abhängig. Fremdfächen stellen für die Flächenentwicklung einen nicht unerheblichen Kostenfaktor dar.

Das Kriterium Erschließbarkeit gibt Aufschluss über den notwendigen Aufwand und die damit verbundenen Kosten, um den Standort zu erschließen. Die Erschließbarkeit ist anhängig von der Art und Qualität der vorhandenen Vorfelderschließung, der Entfernung zu vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen und deren Kapazitäten. Aus stadtplanerischer Sicht müssen Aufwand und Kosten für die Erschließung eines neuen Gewerbestandorts in einem angemessenen Verhältnis zu seinem Entwicklungspotenzial stehen. Im Rahmen der Standortsuche können noch keine Erschließungskosten quanti-

fiziert werden, sodass zunächst nur quantitative Einschätzungen zur Erschließbarkeit bzw. Erschließungsaufwand ausreichen müssen.

Für eine vorwiegend industrielle Nutzung kann die Schwerguteignung des Standorts bzw. die Eignung der Anbindung des Standorts über die äußere Erschließungsstraße an das Autobahnnetz für den Schwerlastverkehr ausschlaggebend sein.

Unter dem Kriterium Lagegunst werden mehrere Erreichbarkeitsfaktoren subsumiert. Von zentraler Bedeutung ist in der Regel die Anbindung an das großräumige Verkehrsnetz bzw. die Erreichbarkeit der nächsten Autobahnanschlussstelle. Ebenso spielt die Qualität der ÖPNV-Anbindung bzw. die fußläufige Entfernung zur nächsten Bushaltestelle oder S-Bahn-Haltestelle eine Rolle. Die Entfernung zu vorhandener Versorgungsinfrastruktur (Kopplungsmöglichkeiten von Arbeiten und Einkaufen) ist zur Versorgung der Beschäftigten in der Mittagspause von Bedeutung. Einheitlich wird die Entfernung zum nächstgelegenen Vollsortimenter oder Discounter zugrunde gelegt. Weiteres Kriterium ist die städtebauliche Einbindung der Fläche bzw. die Lage zur Siedlungsstruktur. Die städtebauliche Einbindung wird von der regionalplanerischen Darstellung des Siedlungsraums und dem siedlungsräumlichen Kontext zu bestehenden Siedlungsstrukturen abhängig gemacht.



Die Entwicklungsperspektive einer Fläche ist immer abhängig von möglichen entgegenstehenden Nutzungen. Ein Kriterium stellt daher die Eignung der Flächen für die Siedlungsentwicklung bzw. Wohnbauentwicklung dar. Nachteilige Auswirkungen auf immissionsempfindliche Nutzungen werden anhand von Abständen in Anlehnung an die Abstandsliste gem. Abstandserlass gemessen. Bewertungsmaßstab sind in diesem Kontext die gem. Flächennutzungsplan der Stadt Neuss dargestellten Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen. Bei den genannten Potenzialflächen handelt es sich um Flächen, die in einer Nutzung stehen, entsprechend sind Verlagerungskosten zu veranschlagen und als Unterkriterium mit anzuführen.

Nutzungskonflikte können auch bei Freiflächen auftreten, wenn diese zu raumbedeutsamen Freiräumen/Grünzügen gehören und/oder wichtige Ausgleichsfunktionen (bspw. Ventilationszonen für Frischluftzufuhr in dicht besiedelten Quartieren) übernehmen. Besonderes kategorisch sind in diesem Kontext die im Regionalplan festgelegten Regionalen Grünzüge. Die Regionalen Grünzüge sind vor Inanspruchnahme für Siedlungszwecke besonders zu schützen.

Darüber hinaus sind eine Reihe weiterer Schutzansprüche und **sonstige Restriktionen** zu berücksichtigen, die die Eignung der Flächen beeinträchtigen können. Nachdem die Suchräume Ergebnis der Weißflächenanalyse sind, können naturschutzrechtlich absolute Tabuflächen nicht betroffen sein, ebenso wenig die Wasserschutzzonen I und II. Die Flächen werden auf Überschneidungen mit Landschaftsschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen, Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV wegen der einzuhaltenden Schutzabstände und Anbaubeschränkungen gem. Bundesstraßengesetz und Straßen- und Wegegesetz NRW überprüft. Das Vorhandensein von Anbaubeschränkungen kann nach Angaben der Wirtschaftsförderung der Stadt Neuss eine Rolle bei der Vermarktung von Flächen spielen und sollte daher als Kriterium berücksichtigt werden.

Der Einschätzung und Bewertung des Kriteriums Geschützte Biotop/Biotopverbundflächen liegt neben den Daten des LANUV die Biotopverbundflächenplanung der Stadt Neuss zugrunde. Artenschutzrechtliche Belange sind – soweit zu diesem Zeitpunkt bekannt – ebenfalls eingeflossen.

Gewichtung der Kriterien

Die übergeordneten und untergeordneten Standortfaktoren werden unterschiedlich gewichtet (s. Bewertungstableau). Für die übergeordneten Standortfaktoren **Fläche** und **Erschließbarkeit** werden jeweils 0,1 Punkte angesetzt, den Standortfaktoren **Lagegunst** und **Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen und Sonstige Restriktionen** wird vergleichsweise ein höheres Gewicht beigemessen; diese finden mit jeweils 0,3 bzw. 0,2 Punkten Berücksichtigung. Die Gewichtung der Unterkriterien variiert zwischen 0,1 und 0,5 Punkten. Für jedes Unterkriterium werden je nach Eignung 0 bis 4 Punkte vergeben. Die Gewichtungen wurden in der Fachämterrunde festgelegt.

Für jeden zu untersuchenden Standort wurde zusätzlich zum Bewertungstableau ein Flächensteckbrief erstellt, in dem die zutreffenden Kriterien dokumentiert und z. T. kommentiert sind. Die Flächensteckbriefe enthalten eine Gesamtbewertung, je nach erzielter Gesamtpunktzahl wird zwischen folgender Eignung differenziert:

Tabelle 6: Gesamtbewertung nach Gesamtpunktzahl

Gesamtpunktzahl	Eignung
2,6 – 2,3 Punkte	Gute Eignung
2,2 – 1,9 Punkte	Mittlere Eignung
1,8 – 1,5 Punkte	Geringe Eignung
< 1,5 Punkte	Keine Eignung

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Suchraum 1.1

Lage:

An der Stadtgrenze zu Meerbusch, südlich der A 52, westlich der Bataverstraße



Fläche

Flächengröße

19,0 ha

Verfügbarkeit

Überwiegender Teil der Fläche ist kommunales Eigentum

Erschließbarkeit

Vorfelderschließung/äußere Erschließung

Vorhanden mit Einschränkungen (Bataverstraße)
Die Anbindung an die AS Büberich der A 52 erfolgt über die Gladbacher Straße/Eupener Straße/Kevelaerer Straße oder über die Römerstraße/Neusser Straße auf Meerbuscher Stadtgebiet. Der Verkehr wird infolgedessen entweder durch die Ortslage Büberich oder über den Knotenpunkt Handweiser auf Düsseldorfer Gebiet geführt, der – um eine ausreichende verkehrliche Anbindung zu gewährleisten – ertüchtigt werden müsste. Aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbelastung ist mit Widerstand der Nachbarkommunen zu rechnen. Die äußere Erschließung wird daher mit 0 Punkten bewertet

Ver- und Entsorgung

Vorhanden – Anschluss an das angrenzende Gewerbegebiet

Eignung für den Schwerlastverkehr

Aus den o. g. Gründen wurde die äußere Erschließung/Anbindung an das übergeordnete Straßennetz für den Schwerlastverkehr als nicht geeignet bewertet

Lagegunst

Entfernung zur Autobahn

Über Eupener Straße/Kevelaerer Straße ca. 3,1 km

ÖPNV-Anbindung

Bushaltestelle Bataverstraße (Linie 828) in unmittelbarer Nähe (< 500 m)

Entfernung zur Versorgungsstruktur

Real-SB-Warenhaus unmittelbar angrenzend (< 250 m)

Zusammenhang zur Siedlungsstruktur

Angrenzend an GIB gem. Regionalplandarstellung und Gewerbliche Bauflächen/SO gem. FNP-Entwurf



Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	
Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen	Weniger als 100 m zur Wohnbebauung Händelstraße/ Niederdonker Weg
Verlagerungskosten für vorhandene oder inkompatible Nutzungen	Gering – überwiegend landwirtschaftliche Flächen, Verlagerung einer Ausgleichsfläche
Eignung für die Siedlungsentwicklung	Keine
Eingriffe in vorhandene Grünzüge/Freiräume oder in Regionale Grünzüge	Unvermeidbar gravierend
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	Geringe Schutzwürdigkeit
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluft-schneise und Luftleitbahnen	Geringe Schutzwürdigkeit
Sonstige Restriktionen	
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	Innerhalb des Gebiets liegt z. T. das Landschaftsschutzgebiet Stingesbachau mit Dreieckswäldchen und Bag-gersee
Geschützte Biotope/Biotopverbundflächen	Zum Teil vorhanden (schutzwürdige Biotope gem. Grün-ordnungsplan)
Wasserschutzgebiet	Kein Wasserschutzgebiet betroffen
Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	Bis zu 25 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: nicht untersucht
Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV	Ost-West-verlaufende 110-kV-Hochspannungs-freileitung für Strom
Anbaubeschränkungszone	Anbaubeschränkungszone der A 52 (100 m) betrifft mehr als 10 % der Fläche

Gesamtbewertung

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine Gewerbeflächenentwicklung eine mittlere Eignung auf.

Erläuterung

Der rund 19 ha große, am nördlichen Stadtrand von Neuss und westlich der Bataverstraße gelegene Standort verfügt zum jetzigen Zeitpunkt über keine ausreichende verkehrliche Erschließung und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung der Fläche an die A 52 sind Einwände der Nachbarkommune zu erwarten, Einschränkungen des Lkw-Verkehrs bestehen bereits mit dem vorhandenen Gewerbegebiet an der Bataverstraße. In der Konsequenz ist eine Eignung für den Schwerlastverkehr nicht gegeben. Mit einer Durchbindung der Zülpicher Straße auf Düsseldorfer Seite könnte die Anbindung des Standorts an die A 52 allenfalls optimiert werden.

Problematisch sind beim Standort 1.1 zudem die geringen Abstände zu immissionsempfindlichen Nutzungen im direkten Umfeld (Wohnsiedlung an der Händelstraße). Stadtklimatische Funktionen, die einer gewerblichen Entwicklung entgegenstehen könnten, werden nicht beeinträchtigt, während die Belange des Naturschutzes und ökologische Funktionen tangiert werden.

Aufgrund der problematischen Erschließungssituation bzw. Anbindung wird jedoch auch perspektivisch eine gewerbliche Nutzung nur schwer realisierbar sein.

Suchraum 1.2

Lage:

An der Stadtgrenze zu Meerbusch, südlich der A 52, westlich der Bataverstraße



Fläche

Flächengröße

48,6 ha

Verfügbarkeit

Überwiegender Teil der Fläche befindet sich im Fremdeigentum

Erschließbarkeit

Vorfelderschließung/äußere Erschließung

Vorfelderschließung nicht vorhanden. Anbindung müsste an die Gladbacher Straße oder Bataverstraße/ Am Bommerhof erfolgen, ohne jedoch die Wohnbebauung zu beeinträchtigen (technisch und städtebaulich problematisch)

Ver- und Entsorgung

Kein direkter Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen, Anschluss jedoch herstellbar

Eignung für den Schwerlastverkehr

Bedingt geeignet – Verkehr wird u. a. über die L 390 durch den Ort zur A 52 geführt

Lagegunst

Entfernung zur Autobahn

Über Bataverstraße/Römerstraße/Neusser Straße oder Eupener Straße/Kevelaerer Straße ca. 3 km

ÖPNV-Anbindung

Bushaltestelle Am Strauchbusch (Linien 828, 863) in räumlicher Nähe (weniger 500 m)

Entfernung zur Versorgungsstruktur

Nächstgelegener Vollsortimenter ist das Real-SB-Warenhaus an der Bataverstraße (750 bis 1.000 m)

Zusammenhang zur Siedlungsstruktur

Räumliche Separation durch Waldflächen/Landschaftsschutzgebiet – kein Anschluss an regionalplanerisch dargestellte Siedlungsbereiche (GIB/ASB) oder Bauflächen gem. FNP

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen

Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen

Weniger als 100 m zur Wohnbebauung Haydnstraße/ Beethovenstraße

Verlagerungskosten für vorhandene oder inkompatible Nutzungen

Gering – landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und Ausgleichsflächen



Eignung für die Siedlungsentwicklung	Keine
Eingriffe in vorhandene Grünzüge/Freiräume oder in Regionale Grünzüge	Unvermeidbar gravierend, u. a. Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	Geringe Schutzwürdigkeit
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneise und Luftleitbahnen	Geringe Schutzwürdigkeit
Sonstige Restriktionen	
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	Innerhalb des Gebiets liegt das Landschaftsschutzgebiet Stingesbachaue mit Dreieckswäldchen und Baggersee
Geschützte Biotop/Biotopverbundflächen	Gem. Grünentwicklungsplan der Stadt Neuss liegen innerhalb des Gebiets schutzwürdige Biotop, besonders wertvolle Biotopverbundflächen und Waldflächen
Wasserschutzgebiet	Kein Wasserschutzgebiet betroffen
Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	Kein Flächenanteil oder Altlastenverdacht: untersucht, keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV	Ost-West-verlaufende 110-kV-Hochspannungsfreileitung (Strom) sowie randlich zwei 110-kV-Hochspannungsfreileitungen parallel zur Bahntrasse (Strom)
Anbaubeschränkungszone	Anbaubeschränkungszone der A 52 (100 m) betrifft mehr als 10 % der Fläche

Gesamtbewertung

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine Gewerbeflächenentwicklung keine Eignung auf.

Erläuterung

Der Suchraum 1.2 im Neusser Norden zwischen der Bahntrasse, der A 52 und dem Stingesbach westlich der Gladbacher Straße/Bataverstraße ist für eine gewerbliche Nutzung eher ungeeignet. Ausschlaggebend sind in puncto Erschließbarkeit die nicht vorhandene sowie technisch und städtebaulich schwierig herzustellende Vorfelderschließung sowie die geringe Eignung für den Schwerlastverkehr. Aufgrund der Erschließungsproblematik ist eine gewerbliche Flächenentwicklung kaum umsetzbar. Hinsichtlich der Entfernung zur Autobahn, der Entfernung zur Versorgungsstruktur und dem Zusammenhang zur Siedlungsstruktur weist der Suchraum 1.2 nur eine geringe Lagegunst auf. Nutzungskonflikte sind insbesondere in Bezug auf die naheliegenden schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten. Gleichzeitig ist der Eingriff in den vorhandenen Freiraum sehr gravierend, eine Betroffenheit der naturschutzrechtlichen Belange ist in jedem Fall gegeben.

Suchraum 2

Lage:

Westlich der A 57, nördlich angrenzend an den Westpark, an der K 8



Fläche

Flächengröße

42,0 ha

Verfügbarkeit

Überwiegender Teil der Fläche befindet sich im Fremdeigentum

Erschließbarkeit

Vorfelderschließung/äußere Erschließung

Suchraum liegt direkt am Grefrather Weg (K 8)

Ver- und Entsorgung

Kein direkter Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen, Anschluss jedoch herstellbar

Eignung für den Schwerlastverkehr

Geeignet – Anbindung an die AS Neuss-Holzheim der A 46 erfolgt über K 8 ohne Ortsdurchfahrt

Lagegunst

Entfernung zur Autobahn

AS Neuss-Holzheim der A 46 liegt in 2,6 km Entfernung zum Suchraum

ÖPNV-Anbindung

Bushaltestelle Westfeldpark (Linie 864) in unmittelbarer Nähe (weniger 500 m)

Entfernung zur Versorgungsstruktur

Nennenswerte Versorgungsstruktur (Discounter oder Voll-Sortimenter) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 1.000 m

Zusammenhang zur Siedlungsstruktur

Kein Anschluss an regionalplanerisch dargestellte Siedlungsbereiche (ASB/GIB) oder Bauflächen gem. FNP

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen

Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen

Wohnbebauung Lanzerath liegt weniger als 300 m entfernt

Verlagerungskosten für vorhandene oder inkompatible Nutzungen

Hoch – innerhalb des Suchraums liegen der Kamberger Hof sowie landwirtschaftliche Flächen

Eignung für die Siedlungsentwicklung

Keine



Eingriffe in vorhandene Grünzüge/Freiräume oder in Regionale Grünzüge	Fläche liegt im sogenannten Westfeld Durch politischen Beschluss ist die Verwaltung beauftragt, sicherzustellen, dass Entwicklungen, die den durch die Neuss-Agenda 21 formulierten Zielen zum Westfeld nicht dienlich sind, unterbleiben oder dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung zur Einzelentscheidung vorgelegt werden
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	Fläche mit sehr hoher Klimarelevanz (Grünstrukturen, die die dicht bebauten Bereiche mit Hitzeinselpotenzial gliedern bzw. voneinander trennen). Freiraum ist nicht ersetzbar
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneise und Luftleitbahnen	Suchraum ist Teil des Belüftungskorridors, die Fläche ist nicht ersetzbar
Sonstige Restriktionen	
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	Zum Teil Geschützter Landschaftsbestandteil
Geschützte Biotop/Biotopverbundflächen	Vorrangraum Biotopverbund und besonders wertvolle Biotopverbundflächen gem. Grünentwicklungsplan der Stadt Neuss betroffen
Wasserschutzgebiet	Teilflächen festgesetztes WSG IIIB, kleiner Randbereich WSG IIIA
Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	Bis zu 25 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: nicht untersucht
Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV	Randlich zwei 110-kV-Hochspannungsfreileitungen parallel zur A 57
Anbaubeschränkungszone	Anbaubeschränkungszone der A 57 (100) und der K 9 (40 m) betrifft mehr als 10 % der Fläche

Gesamtbewertung

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine Gewerbeflächenentwicklung eine geringe Eignung auf.

Erläuterung

Der westlich an die A 57 angrenzende Suchraum ist zwar verkehrlich gut erschlossen, weist jedoch keinen Siedlungszusammenhang auf. Die Kopplungsmöglichkeiten von Arbeiten und Einkaufen (Nähe zur Versorgungsinfrastruktur) sind nicht sehr ausgeprägt, sodass die Lagequalität des Standorts insgesamt eher gering ist. Der Suchraum umfasst stadtklimatisch besonders bedeutsame Flächen (u. a. Belüftungskorridor), die gesamtstädtisch gesehen nicht ersetzbar sind. Darüber hinaus erfüllt der Standort eine wichtige ökologische Funktion (als Vorrangraum für den Biotopverbund) und liegt innerhalb des (nicht bebaubaren) Westfelds.

Suchraum 3.1

Lage:

Östlich von Grefrath, nördlich der L 154, westlich der K 8



Fläche

Flächengröße

11,0 ha

Verfügbarkeit

Gesamte Fläche im Fremdbesitz, Verfügbarkeit unklar

Erschließbarkeit

Vorfelderschließung/äußere Erschließung

Vorhanden – Fläche liegt direkt an der L 154

Ver- und Entsorgung

Kein direkter Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen, Anschluss jedoch herstellbar

Eignung für den Schwerlastverkehr

Geeignet – Anbindung an die AS Neuss Holzheim der A 46 erfolgt über die K 8 ohne Ortsdurchfahrt

Lagegunst

Entfernung zur Autobahn

ca. 700 m zur AS Neuss Holzheim der A 46

ÖPNV-Anbindung

Bushaltestelle Skihalle (Linien 843, NE2, NE3) in unmittelbarer Nähe (weniger 500 m)

Entfernung zur Versorgungsstruktur

Nächster Vollsortimenter in Holzheim liegt mehr als 1.000 m entfernt

Zusammenhang zur Siedlungsstruktur

Anschluss an ASB (nicht erschlossen/bebaut)

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen

Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen

100 bis 300 m zur Wohnbebauung Grefrath

Verlagerungskosten für vorhandene oder inkompatible Nutzungen

Mittel

Eignung für die Siedlungsentwicklung

Mittel

Eingriffe in vorhandene Grünzüge/Freiräume oder in Regionale Grünzüge

Vertretbar



Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	Gebiet mit sehr hoher Klimarelevanz (Grünstrukturen, die die dicht bebauten Bereiche mit Hitzeinselpotenzial gliedern bzw. voneinander trennen)
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneise und Luftleitbahnen	Sehr hoch
Sonstige Restriktionen	
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	Nicht vorhanden
Geschützte Biotop/Biotopverbundflächen	Nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet	Teilfläche festgesetztes WSG IIIB
Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	Kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV	Nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	Anbaubeschränkungszone der L 154 und der K 8 (40 m) betrifft mehr als 10 % der Fläche

Gesamtbewertung

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine Gewerbeflächenentwicklung eine **mittlere Eignung** auf.

Erläuterung

Der Suchraum 3.1 ist mit rund 11 ha vergleichsweise klein, darüber hinaus liegen sämtliche Teilflächen innerhalb des Suchraums im Fremdeigentum. Hinsichtlich des Kriteriums Fläche ist der Suchraum daher weniger geeignet. In puncto Erschließbarkeit ist die vorhandene Vorfelderschließung positiv hervorzuheben, während die Ver- und Entsorgungsstruktur nicht vorhanden, aber herstellbar ist. Die geringe Entfernung zur Autobahn (500 bis 1.500 m) ist ein Lagemerkmal des Standorts, Möglichkeiten der Versorgung finden sich jedoch nicht im Umfeld des Standorts. Der Suchraum grenzt an einen regionalplanerisch dargestellten ASB an, ein direkter Siedlungszusammenhang ist aktuell nicht gegeben. Nutzungskonflikte sind hinsichtlich der Wohnbebauung Grefrath erkennbar. Die im Suchraum vorhandenen Nutzungen müssten verlagert werden, die Aufwendungen werden als mittelhoch eingeschätzt. Für den Standort kommt ggf. auch eine Wohnbauentwicklung in Betracht. Hervorzuheben ist der geringe Eingriff in den Freiraum, dem steht jedoch die sehr hohe stadtklimatische Bedeutung und Funktion als Frischluftschneise entgegen. Der Suchraum umfasst weder Landschaftsschutzgebiete/geschützte Landschaftsbestandteile noch geschützte Biotop/Biotopverbundflächen. Gleichmaßen restriktionsfrei ist der Suchraum in Bezug auf Altlasten und Hochspannungsleitungen. Ein Teilbereich des Suchraums liegt jedoch in der Wasserschutzzone IIIB sowie in einer Anbaubeschränkungszone. Der Ortsteil Grefrath ist bislang von Gewerbegebieten unberührt.

Suchraum 3.2

Lage:

Östlich von Grefrath, zwischen der L 154 und der B 230, nordwestlich der Anschlussstelle Neuss-Holzheim



Fläche

Flächengröße

19,7 ha

Verfügbarkeit

Teilflächen liegen annähernd zu gleichen Teilen im Fremdeigentum und kommunalen Eigentum

Erschließbarkeit

Vorfelderschließung/äußere Erschließung

Vorhanden – Fläche liegt direkt an der L 154

Ver- und Entsorgung

Kein direkter Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen, Anschluss jedoch herstellbar

Eignung für den Schwerlastverkehr

Geeignet – Anbindung an die AS Neuss-Holzheim der A 46 erfolgt über die K 8 ohne Ortsdurchfahrt

Lagegunst

Entfernung zur Autobahn

AS Neuss-Holzheim der A 46 liegt weniger als 500 m entfernt

ÖPNV-Anbindung

Bushaltestelle Skihalle (Linien 843, NE 2, NE 3) in unmittelbarer Nähe (weniger 500 m)

Entfernung zur Versorgungsstruktur

Nächstgelegener Vollsortimenter in Holzheim liegt mehr als 1.000 m entfernt

Zusammenhang zur Siedlungsstruktur

Kein Anschluss an regionalplanerisch dargestellte Siedlungsbereiche (ASB/GIB) oder Bauflächen gem. FNP

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen

Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen

100 bis 300 m zur Wohnbebauung Grefrath, Nähe zu Röckrath

Verlagerungskosten für vorhandene oder inkompatible Nutzungen

Gering – im Suchraum liegen ausschließlich landwirtschaftliche Flächen

Eignung für die Siedlungsentwicklung

Gering

Eingriffe in vorhandene Grünzüge/Freiräume oder in Regionale Grünzüge

Vertretbar



Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	Gebiet mit sehr hoher Klimarelevanz (Grünstrukturen, die die dicht bebauten Bereiche mit Hitzeinselpotenzial gliedern bzw. voneinander trennen)
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneise und Luftleitbahnen	Hoch
Sonstige Restriktionen	
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	Nicht vorhanden
Geschützte Biotope/Biotopverbundflächen	Nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet	Teilflächen festgesetztes WSG IIIB
Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	Kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV	Nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	Anbaubeschränkungszone der L 154 und der B 230 (40 m) betrifft mehr als 10 % der Fläche

Gesamtbewertung

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine Gewerbeflächenentwicklung eine mittlere Eignung auf.

Erläuterung

Der Suchraum 3.2 weist eine geringe Flächengröße auf, ein nennenswerter Teil der Flächen (ca. die Hälfte) liegt im kommunalen Eigentum. Mit der L 154 verfügt der Standort über eine äußere Erschließung, die erforderliche Ver- und Entsorgungsstruktur ist herstellbar. Die Voraussetzung für den Schwerlastverkehr ist mit der Anbindung über die K 8 nur grundsätzlich gegeben. Besonders negativ fallen hinsichtlich des Kriteriums Lagegunst die Entfernung zur Versorgungsstruktur und der nicht vorhandene siedlungsstrukturelle Kontext ins Gewicht. Als Nutzungskonflikt stellt sich bei dem Standort die Nähe zur Wohnbebauung Grefrath und die sehr hohe Schutzwürdigkeit des Gebiets in Bezug auf das Stadtklima heraus; der Eingriff in vorhandene Grünzüge ist jedoch vertretbar. Als sonstige Restriktionen, die einer gewerblichen Nutzung entgegenstehen bzw. diese einschränken, ist hinsichtlich der geprüften Kriterien ausschließlich Anbaubeschränkungen und die Wasserschutzgebietsausweisung WSZ IIIB für eine Teilfläche zu nennen. Die Ortschaft Grefrath verfügt bisher über keine gewerbliche Prägung.

Suchraum 3.3

Lage:

Südöstlich von Grefrath, südlich der B 230, an der Anschlussstelle Neuss-Holzheim der A 46



Fläche

Flächengröße

21,4 ha

Verfügbarkeit

Überwiegender Teil der Fläche befindet sich im Fremdeigentum

Erschließbarkeit

Vorfelderschließung/äußere Erschließung

Fläche liegt an der Buscherhofstraße; der Verkehr wird durch die Ortschaft Grefrath geführt. Für eine gewerbliche Nutzung müsste eine direkte Anbindung an die B 230 (aber Hochlage) oder an die L 154 (mit Ortsdurchfahrt) geschaffen werden

Ver- und Entsorgung

Kein direkter Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen, Anschluss jedoch herstellbar

Eignung für den Schwerlastverkehr

Bedingt geeignet – Anbindung an die AS Neuss-Holzheim der A 46 über L 154 und K 8 mit Ortsdurchfahrt Grefrath

Lagegunst

Entfernung zur Autobahn

Ca. 2,0 km zur AS Neuss-Holzheim der A 46

ÖPNV-Anbindung

Bushaltestelle Grefrath Kirche (Linie 864) in 500 bis 1.000 m Entfernung

Entfernung zur Versorgungsstruktur

Mehr als 1.000 m zum nächstgelegenen Vollsortimenter in Holzheim

Zusammenhang zur Siedlungsstruktur

Kein Anschluss

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen

Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen

Nördliche Wohnbebauung Grefrath liegt weniger als 100 m entfernt - voraussichtlich abschirmende Wirkung der Bundesstraße (erhöhte Lage); südliche Wohnbebauung Röckrath liegt 100 bis 300 m entfernt

Verlagerungskosten für vorhandene oder inkompatible Nutzungen

Gering – landwirtschaftliche Flächen

Eignung für die Siedlungsentwicklung

Keine



Eingriffe in vorhandene Grünzüge/Freiräume oder in Regionale Grünzüge	Mit entsprechenden Maßnahmen abzumildern
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	Hoch
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneise und Luftleitbahnen	Hoch
Sonstige Restriktionen	
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	Nicht vorhanden
Geschützte Biotop/Biotopverbundflächen	Vorrangraum Biotopverbund, Potenzielle Entwicklungsachsen im Biotopverbund gem. Grünentwicklungsplan, Vorrangfläche für Offenlandarten
Wasserschutzgebiet	Teilflächen festgesetztes WSG IIIB
Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	Bis zu 25 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: nicht untersucht
Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV	Nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	Anbaubeschränkungszone der A 46 (100 m) und der B 230 (40 m) betrifft mehr als 10 % der Fläche

Gesamtbewertung

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine Gewerbeflächenentwicklung eine geringe Eignung auf.

Erläuterung

Der Standort 3.3 verfügt über keine leistungsfähige äußere Erschließungsstraße, u. a. müsste die B 230 unterquert werden. Damit der Verkehr nicht durch die Ortslage Grefrath geführt wird, ist bei einer Gewerbeflächenentwicklung eine direkte Anbindung an die L 154 herzustellen. Für den Schwerlastverkehr ist der Standort entsprechend weniger gut geeignet. Der Suchraum besitzt insgesamt keine gute Lagequalität. Während die Entfernung zur Autobahn mit 1.500 bis 3.000 m durchaus vertretbar ist, mangelt es an einer guten ÖPNV-Anbindung sowie naheliegender Versorgungsstruktur. Darüber hinaus ist kein siedlungsräumlicher Zusammenhang gegeben; für eine Wohnbauentwicklung kommt der Standort nicht in Frage. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Ortslage Grefrath sind immissionsschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, gleichwohl wird voraussichtlich durch die erhöhte Lage der Bundesstraße die Schallausbreitung einer gewerblichen Nutzung minimiert. Als sonstige Restriktion ist insbesondere die Lage der Fläche im Vorrangraum für den Biotopverbund zu nennen. Teilflächen liegen innerhalb der Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße.

Suchraum 4

Lage:

Westlich von Holzheim, südöstlich der Anschlussstelle Neuss-Holzheim der A 46



Fläche

Flächengröße

32,0 ha

Verfügbarkeit

Gesamte Fläche befindet sich im Fremdeigentum, Verfügbarkeit unklar

Erschließbarkeit

Vorfelderschließung/äußere Erschließung

Vorhanden – bei Realisierung der Planstraße im Gewerbegebiet gem. Bebauungsplan 485

Ver- und Entsorgung

Kein direkter Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen, Anschluss jedoch herstellbar

Eignung für den Schwerlastverkehr

Gut geeignet – Anbindung an die AS Neuss-Holzheim der A 46 erfolgt über Planstraße des Bebauungsplans 485

Lagegunst

Entfernung zur Autobahn

AS Neuss-Holzheim der A 46 liegt bei Realisierung der L 154 500 bis 1.500 m entfernt

ÖPNV-Anbindung

Bahnhof Holzheim liegt weniger als 1.000 m entfernt

Entfernung zur Versorgungsstruktur

750 bis 1000 m

Zusammenhang zur Siedlungsstruktur

Anschluss an GIB gem. Regionalplandarstellung bzw. Gewerbliche Bauflächen gem. FNP-Entwurf (Gebiet noch nicht erschlossen oder bebaut)

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen

Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen

100 bis 300 m zur Wohnbebauung Holzheim
Mit dem angrenzenden Gewerbegebiet wird die Lärmkontingentierung für den Suchraum sehr gering sein

Verlagerungskosten für vorhandene oder inkompatible Nutzungen

Gering

Eignung für die Siedlungsentwicklung

Keine

Eingriffe in vorhandene Grünzüge/Freiräume oder in Regionale Grünzüge

Vertretbar



Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	Mittel
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneise und Luftleitbahnen	Mittel
Sonstige Restriktionen	
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	Nicht vorhanden
Geschützte Biotope/Biotopverbundflächen	Zum Teil vorhanden, Bereich für CEF-Maßnahmen (müsste verlegt werden)
Wasserschutzgebiet	Nicht vorhanden
Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	Kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV	Nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	Nicht vorhanden

Gesamtbewertung

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine Gewerbeflächenentwicklung eine gute Eignung auf.

Erläuterung

Zurzeit werden mit dem Bebauungsplan 485 – Holzheim, Kreitzer Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Gewerbegebiet (GE-Festsetzung) nördlich des Suchraums 4 geschaffen. Der Suchraum 4 versteht sich daher als Gewerbegebietserweiterung des geplanten GE Holzheim. Mit der Realisierung der Planstraße gem. Bebauungsplan verfügt der Standort über eine direkte Anbindung an die Autobahn. Unter diesen Voraussetzungen besitzt der Standort nicht nur eine Vorfelderschließung, sondern weist auch eine Eignung für den Schwerlastverkehr auf. Hinsichtlich des Kriteriums Lagequalität ist die geringe Entfernung zur Autobahn von 500 bis 1.500 m hervorzuheben. Das Konfliktpotenzial bei einer gewerblichen Nutzung ist vergleichsweise gering, so wurden geringe Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen, eine geringe Eignung für die Siedlungsentwicklung, vertretbare Eingriffe in die vorhandenen Grünzüge/Freiräume, eine mittlere Schutzwürdigkeit in Bezug auf Stadtklima und Frischluftschneise und Luftleitbahnen festgestellt; eine räumliche Nähe zur Wohnbebauung ist allerdings gegeben. Der Suchraum 4 liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet oder Wasserschutzgebiet, noch sind Altlasten, Hochspannungsfreileitungen oder Anbaubeschränkungszone vorhanden. Im Suchraum befindet sich ein Bereich für CEF-Maßnahmen, der verlegt werden müsste.

Suchraum 5

Lage:

Südlich von Hoisten, an der Stadtgrenze zu Grevenbroich



Fläche

Flächengröße

62,9 ha

Verfügbarkeit

Überwiegender Teil der Fläche befindet sich im Fremdeigentum

Erschließbarkeit

Vorfelderschließung/äußere Erschließung

Vorhanden mit Ausbaubedarf

Ver- und Entsorgung

Kein direkter Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen, Anschluss jedoch herstellbar

Eignung für den Schwerlastverkehr

Bedingte Eignung – Verkehr wird z. T. durch die Ortslagen geführt

Lagegunst

Entfernung zur Autobahn

AS Neuss-Reuschenberg liegt mehr als 5.000 m entfernt

ÖPNV-Anbindung

Bushaltestelle Hoisten Schleife (Linie 844) liegt in 500 bis 1.000 m Entfernung

Entfernung zur Versorgungsstruktur

Zwischen 750 und 1.000 m zum nächstgelegenen Discounter in Hoisten

Zusammenhang zur Siedlungsstruktur

Anschluss an ASB gem. Regionalplandarstellung und Wohnbauflächen gem. FNP-Entwurf (bestehendes Wohngebiet)

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen

Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen

Weniger als 100 m zur Wohnbebauung Hoisten

Verlagerungskosten für vorhandene oder inkompatible Nutzungen

Gering – ausschließlich landwirtschaftliche Flächen

Eignung für die Siedlungsentwicklung

Keine

Eingriffe in vorhandene Grünzüge/Freiräume oder in Regionale Grünzüge

Vertretbar



Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	Hoch, bei Starkregen durch hohen Oberflächenabfluss gefährdetes Gebiet
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneise und Luftleitbahnen	Mittel
Sonstige Restriktionen	
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	Nicht vorhanden
Geschützte Biotope/Biotopverbundflächen	Vorrangraum Biotopverbund gem. Grünentwicklungsplan der Stadt Neuss, Vorrangraum für Offenlandarten
Wasserschutzgebiet	Gesamte Fläche geplante WSZ IIIB
Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	Kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV	Nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	Anbaubeschränkungszone der L 142 (40 m) betrifft weniger als 10 % der Fläche

Gesamtbewertung

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine Gewerbeflächenentwicklung eine mittlere Eignung auf.

Erläuterung

Der Suchraum 5 weist mit ca. 63 ha eine beachtliche Größe auf, ein untergeordneter Teil der Flächen liegt im städtischen Eigentum. Mit der L 142 (Villestraße) verfügt der Standort über eine Vorfelderschließung mit Ausbaubedarf. Der Standort ist für den Schwerlastverkehr nicht gut angebunden, der nächste Autobahnanschluss liegt mehr als 5 km entfernt, entsprechend ist der Standort unzureichend an das überörtliche Straßennetz angebunden. Auch mit dem ÖPNV ist der Standort nur bedingt gut zu erreichen (Busanbindung in 500 bis 1.000 m); im Umfeld sind keine nennenswerten Versorgungsstrukturen vorzufinden. Positiv zu werten ist der siedlungsräumliche Zusammenhang zu Hoisten. Immissionskonflikte sind hinsichtlich der nördlich der Villestraße liegenden Wohnbebauung (keine 100 m Entfernung) zu erwarten. Konflikte in Bezug auf eine potenzielle Wohnbauentwicklung sind nicht zu erwarten, auch ist der mit einer gewerblichen Entwicklung einhergehende Eingriff in den Grünzug/Freiraum vertretbar. Der Suchraum 5 liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet oder Geschützten Landschaftsbestandteil, jedoch sind Flächen als Vorrangraum für den Biotopverbund betroffen. In Bezug auf Altlasten und Hochspannungsfreileitungen ist der Suchraum restriktionsfrei.

Morgensternsheide Nord

Lage:

Westlich von Morgensternsheide, an der Stadtgrenze zu Kaarst, westlich der A 57



Fläche

Flächengröße

5,4 ha

Verfügbarkeit

Gesamte Fläche befindet sich im Fremdeigentum, Verfügbarkeit unklar

Erschließbarkeit

Vorfelderschließung/äußere Erschließung

Vorhanden mit Ausbaubedarf (Hüngert/Holzbüttgener Weg) auf Kaarster Stadtgebiet

Ver- und Entsorgung

Vorhanden

Eignung für den Schwerlastverkehr

Geeignet – Anbindung an die AS Holzbüttgen der A 57 über K 37n ohne Ortsdurchfahrt

Lagegunst

Entfernung zur Autobahn

AS Holzbüttgen der A 57 liegt in 500 bis 1.000 m Entfernung

ÖPNV-Anbindung

Bushaltestelle Siemensstraße (Linie 866) in 500 bis 1.000 m

Entfernung zur Versorgungsstruktur

Mehr als 1.000 m zum nächstgelegenen Discounter in Kaarst

Zusammenhang zur Siedlungsstruktur

Anschluss an ASB mit Zweckbindung Gewerbe (Gewerbegebiet Kaarst)

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen

Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen

Zwischen 100 bis 300 m zur Wohnbebauung „Auf dem Berg“

Verlagerungskosten für vorhandene oder inkompatible Nutzungen

Hoch

Eignung für die Siedlungsentwicklung

Keine



Eingriffe in vorhandene Grünzüge/Freiräume oder in Regionale Grünzüge	Regionaler Grünzug – Beeinträchtigung der Freiraumfunktion mit entsprechenden Maßnahmen abmilderbar
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	Hoch – Gebiet mit hoher Klimarelevanz (stadtklimarelevantes Kaltluftentstehungsgebiet)
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneise und Luftleitbahnen	Mittel
Sonstige Restriktionen	
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	Nicht vorhanden
Geschützte Biotope/Biotopverbundflächen	Nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet	Teilfläche festgesetzte WSZ IIIA
Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	Bis zu 25 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: nicht untersucht
Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV	220-kV- und 380-KV-Hochspannungsleitung parallel zur A 57
Anbaubeschränkungszone	Anbaubeschränkungszone der A 57 (100 m) betrifft mehr als 10 %

Gesamtbewertung

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine Gewerbeflächenentwicklung eine mittlere Eignung auf.

Erläuterung

Der Suchraum Morgensternsheide Nord schließt unmittelbar an das auf Kaarster Stadtgebiet liegende Gewerbegebiet Hüngert an. Hinsichtlich der Vorfelderschließung und der Ver- und Entsorgung besitzt der Standort eine gute Eignung in Bezug auf das Kriterium Erschließbarkeit. Über die vorhandene verkehrliche Erschließung des Kaarster Gewerbegebiets Hüngert (K37 n) ist der Standort gut an das Autobahnnetz angebunden, die Anschlussstelle Holzbüttgen der A 57 liegt ca. 1.500 m entfernt. Mit einer Anbindung/Erschließung des Standorts über Neusser Gebiet würde eine verkehrliche Belastung des Stadtteils Morgensternsheide einhergehen. Eine Erschließung sollte daher über das Kaarster Gewerbegebiet Hüngert erfolgen. Nicht optimal sind jedoch die ÖPNV-Anbindung sowie die Nähe zur Versorgungsinfrastruktur. Negativ zu werten ist die Nähe zur südlichen Splittersiedlung sowie die hohen Verlagerungskosten für vorhandene Nutzungen. Aufgrund der direkten Lage zur A 57 und zum Gewerbegebiet Büttgen entsteht keine Flächenkonkurrenz gegenüber einer potenziellen Wohnbauentwicklung. Der Standort liegt im regionalplanerisch festgelegten Regionalen Grünzug, die Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen könnte durch entsprechende Maßnahmen reduziert werden. Einer gewerblichen Entwicklung stehen weder eine Landschaftsgebietsausweisung/Geschützte Landschaftsbestandteile oder Geschützte Biotope/Biotopverbundflächen entgegen. Als Sonstige Restriktionen sind insbesondere die Hochspannungsfreileitungen sowie die Anbaubeschränkungszone der A 57 zu nennen.

Morgensternsheide Süd

Lage:

Westlich von Morgensternsheide, an der Stadtgrenze zu Kaarst, westlich der A 57



Fläche

Flächengröße

14,7 ha

Verfügbarkeit

Gesamte Fläche befindet sich im Fremdeigentum, Verfügbarkeit unklar

Erschließbarkeit

Vorfelderschließung/äußere Erschließung

Nicht vorhanden, aber herstellbar (ggf. Erschließung über das geplante Gewerbegebiet Kaarster Kreuz)

Ver- und Entsorgung

Kein direkter Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen, Anschluss jedoch herstellbar

Eignung für den Schwerlastverkehr

Geeignet – Anbindung an die AS Holzbüttgen der A 57 über K 37n ohne Ortsdurchfahrt

Lagegunst

Entfernung zur Autobahn

AS Holzbüttgen der A 57 liegt in 1.500 bis 3.000 m Entfernung

ÖPNV-Anbindung

Bushaltestelle Siemensstraße (Linie 866) liegt mehr als 1.000 m entfernt

Entfernung zur Versorgungsstruktur

Mehr als 1.000 m zum nächstgelegenen Discounter in Kaarst

Zusammenhang zur Siedlungsstruktur

Angrenzend an ASB mit Zweckbindung Gewerbe (Gewerbegebiet Kaarst), aufgrund der Lage ist ein direkter Zusammenhang fraglich

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen

Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen

Zwischen 100 bis 300 m zur Wohnbebauung „Auf dem Berg“

Verlagerungskosten für vorhandene oder inkompatible Nutzungen

Keine

Eignung für die Siedlungsentwicklung

Keine



Eingriffe in vorhandene Grünzüge/Freiräume oder in Regionale Grünzüge	Mit entsprechenden Eingriffen abmilderbar (Freiraumschutz, Eingriff in das Landschaftsbild)
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	Hoch – Gebiet mit hoher Klimarelevanz (stadtklimarelevantes Kaltluftentstehungsgebiet)
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneise und Luftleitbahnen	Mittel
Sonstige Restriktionen	
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	Nicht vorhanden
Geschützte Biotope/Biotopverbundflächen	Vorhanden
Wasserschutzgebiet	Teilfläche festgesetzte WSZ IIIA
Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	Kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV	110-kV-Hochspannungsfreileitung verläuft inmitten des Suchraums
Anbaubeschränkungszone	Keine

Gesamtbewertung

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine Gewerbeflächenentwicklung eine mittlere Eignung auf.

Erläuterung

Der 15 ha große Suchraum Morgensternsheide Süd schließt unmittelbar an das auf Kaarster Stadtgebiet geplante Gewerbegebiet Kaarster Kreuz an. Sämtliche Flächen innerhalb des Suchraums liegen im Fremdeigentum. Eine Vorfelderschließung und Ver- und Entsorgung sind nicht gegeben, aber herstellbar. Die Erschließbarkeit des Suchraums ist grundsätzlich abhängig von den Planungen und der Entwicklung des Gewerbegebiets Kaarster Kreuz. Mit einer Anbindung/Erschließung des Standorts über Neusser Gebiet würde eine verkehrliche Belastung des Stadtteils Morgensternsheide einhergehen. Eine Erschließung sollte daher über Kaarster Gebiet erfolgen. Die ÖPNV-Anbindung und Entfernung zur Versorgungsstruktur ist aktuell unzureichend. Mit der nahe liegenden Wohnbebauung „Auf dem Berg“ sind Immissionskonflikte zu erwarten. Während die Flächen nicht von einer Landschaftsschutzgebietsausweisung erfasst sind und keine geschützten Landschaftsbestandteile vorkommen, erfolgt mit einer gewerblichen Flächenentwicklung ein Eingriff in den Biotopverbund. Als Sonstige Restriktionen sind die Hochspannungsfreileitungen zu nennen, die innerhalb des Suchraums verlaufen.

Anschlussstelle A 57

Lage:

Westlich der Anschlussstelle Büttgen der A 57, an der L 381, östlich der Ortschaft Bauernbahn



Fläche

Flächengröße

33,7 ha

Verfügbarkeit

Gesamte Fläche befindet sich im Fremdeigentum, Verfügbarkeit unklar

Erschließbarkeit

Vorfelderschließung/äußere Erschließung

Vorhanden – Suchraum liegt an der L 381

Ver- und Entsorgung

Nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar

Eignung für den Schwerlastverkehr

Gut geeignet – Anbindung an die AS Neuss-Büttgen der A 57 über die L 381 ohne Ortsdurchfahrt

Lagegunst

Entfernung zur Autobahn

AS Büttgen der A 57 liegt keine 500 m entfernt

ÖPNV-Anbindung

Bushaltestelle Bauernbahn (Linie 857) in weniger als 500 m

Entfernung zur Versorgungsstruktur

Mehr als 1.000 m zum nächstgelegenen Vollsortimenter in Neuss

Zusammenhang zur Siedlungsstruktur

Lage im Freiraum – kein Anschluss an den Siedlungsraum

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen

Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen

100 bis 300 m zur Ortslage Bauernbahn

Verlagerungskosten für vorhandene oder inkompatible Nutzungen

Gering – Flächen der Baumschule sind gepachtet, sonst landwirtschaftliche Flächen

Eignung für die Siedlungsentwicklung

Keine



Eingriffe in vorhandene Grünzüge/Freiräume oder in Regionale Grünzüge	Fläche liegt im sogenannten Westfeld Durch politischen Beschluss ist die Verwaltung beauftragt, sicherzustellen, dass Entwicklungen, die den durch die Neuss-Agenda 21 formulierten Zielen zum Westfeld nicht dienlich sind, unterbleiben oder dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung zur Einzelentscheidung vorgelegt werden
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	Nicht ersetzbar – Bereich mit hoher und sehr hoher Klimarelevanz, bei Starkregen durch hohen Oberflächenabfluss gefährdetes Gebiet
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneise und Luftleitbahnen	Nicht ersetzbar – Belüftungskorridor
Sonstige Restriktionen	
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	Nicht vorhanden
Geschützte Biotop/Biotopverbundflächen	Vorrangraum Biotopverbund gem. Grünentwicklungsplan der Stadt Neuss
Wasserschutzgebiet	Teilfläche festgesetzte WSZ IIIA
Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	Kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV	Nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	Anbaubeschränkungszone der A 57 (100 m) und der L 381 (40 m) betrifft weniger als 10 % der Fläche

Gesamtbewertung

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine Gewerbeflächenentwicklung eine **mittlere Eignung** auf.

Erläuterung

Der Standort Anschlussstelle A 57 verfügt über eine gute Vorfelderschließung und ist sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die notwendige Ver- und Entsorgungsstruktur ist nur mit hohem Aufwand herstellbar. Mit der räumlichen Nähe zur Anschlussstelle Büttgen und der L 381 als Vorfelderschließung weist der Standort eine Eignung für den Schwerlastverkehr auf. Die Entfernung zur Versorgungsinfrastruktur sowie der fehlende siedlungsräumliche Zusammenhang werten die Lagequalität des Standorts maßgeblich ab. Die Entwicklung des Standorts käme aufgrund der isolierten Lage einem neuen, regionalplanerisch unerwünschten Siedlungsansatz gleich. Nutzungskonflikte sind hinsichtlich der naheliegenden immissionsempfindlichen Nutzungen zu erwarten. Gegen eine gewerbliche Flächenentwicklung sprechen insbesondere die Lage im Westfeld sowie die sehr hohe klimatische Bedeutung der Fläche für das Stadtklima und Schutzwürdigkeit der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen. Darüber hinaus handelt es sich um einen Vorrangraum für den Biotopverbund. Positiv zu werten ist, dass eine gewerbliche Nutzung nicht durch Hochspannungsfreileitungen eingeschränkt wird und Altlasten nicht vorzufinden sind bzw. keine Gefährdung zu erwarten ist.

Grimlinghausen Südost

Lage:

Südöstlich von Grimlinghausen, westlich der A 46, an der B 9



Fläche

Flächengröße

47,9 ha

Verfügbarkeit

Überwiegender Teil der Fläche im Fremdbesitz

Erschließbarkeit

Vorfelderschließung/äußere Erschließung

Vorhanden. Fläche liegt an der B 9 und könnte über den (bisher dreiarmigen) Kreisverkehr an der B 9 erschlossen werden

Ver- und Entsorgung

Kein direkter Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen, Anschluss jedoch herstellbar

Eignung für den Schwerlastverkehr

Anbindung an die AS Neuss-Uedesheim der A 46 über die B 9

Lagegunst

Entfernung zur Autobahn

AS Neuss-Uedesheim der A 46 liegt etwas mehr als 500 m vom Standort entfernt

ÖPNV-Anbindung

An der B 9 im Bereich des Standorts liegt die Bushaltestelle Jagenbergstraße (direkte Busanbindung)

Entfernung zur Versorgungsstruktur

Vollsortimenter in Grimlinghausen liegt etwa 800 m vom Standort entfernt

Zusammenhang zur Siedlungsstruktur

Der Suchraum Grimlinghausen Südost grenzt an die B 9 und das westlich davon regionalplanerisch als GIB dargestellte Gewerbegebiet Neuss-Süd an. Da es sich nicht um eine Gewerbegebietserweiterung, sondern um einen neuen gewerblichen Ansatz östlich der B 9 handelt, jedoch andererseits ein gewisser Zusammenhang zur Siedlungsstruktur hergeleitet werden kann, wird der Standort (abweichend von der Skala des Bewertungstableaus) mit zwei Punkten bewertet



Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	
Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen	Wohnbebauung in Grimlinghausen liegt etwas mehr als 300 m vom Standort entfernt (die geplante Wohnbebauung liegt allerdings deutlich näher an dem Standort)
Verlagerungskosten für vorhandene oder inkompatible Nutzungen	Gering
Eignung für die Siedlungsentwicklung	Keine
Eingriffe in vorhandene Grünzüge/Freiräume oder in Regionale Grünzüge	Gesamte Fläche Regionaler Grünzug gem. Regionalplan
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	Gering
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneise und Luftleitbahnen	Gering
Sonstige Restriktionen	
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	Nicht vorhanden
Geschützte Biotop/Biotopverbundflächen	Zum Teil vorhanden
Wasserschutzgebiet	Standort liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA
Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	Kein Flächenanteil oder Altlastverdacht untersucht: keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV	Nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	Anbaubeschränkungszone der B 9 betrifft weniger als 10 % der Fläche

Gesamtbewertung

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine Gewerbeflächenentwicklung eine gute Eignung auf.

Erläuterung

Ein überwiegender Teil der ca. 48 ha großen Fläche Grimlinghausen Südost liegt im Fremdeigentum. Der Standort punktet durch die gute Vorfelderschließung und aufgrund der geringen Entfernung zur Autobahn, eine Eignung für den Schwerlastverkehr ist ebenfalls gegeben. Mit einer gewerblichen Entwicklung der Flächen würde die gewerbliche Nutzung (Gewerbegebiet Neuss) über die Bundesstraße fortgeführt, eine Flächenkonkurrenz zu einer möglichen Wohnbauentwicklung kann ausgeschlossen werden. Die Fläche erfüllt weder eine stadtklimatische Funktion, noch treffen Restriktionen wie Landschaftsschutz/Geschützter Landschaftsbestandteil, Altlasten oder Hochspannungsleitungen auf die Fläche zu. Gleichwohl wird der Biotopverbund tangiert. Der gesamte Standort liegt im Wasserschutzgebiet IIIA. Einer gewerblichen/baulichen Nutzung steht insbesondere die regionalplanerische Darstellung als Regionaler Grünzug entgegen.

Mit der beabsichtigten Wohnbauentwicklung südöstlich von Grimlinghausen gem. FNP-Entwurf wird sich der Abstand zwischen Wohnen und Gewerbe weiter verringern bzw. wird sich die Situation etwas konfliktreicher darstellen als oben angenommen.

Allerheiligen Südost

Lage:

Südöstlich von Allerheiligen, an der L 380 und K 33



Fläche

Flächengröße

97,0 ha

Verfügbarkeit

Überwiegender Teil der Fläche befindet sich im Fremdeigentum

Erschließbarkeit

Vorfelderschließung/äußere Erschließung

Vorhanden – Fläche liegt direkt an der L 380 und K 33

Ver- und Entsorgung

Kein direkter Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen, Anschluss jedoch herstellbar

Eignung für den Schwerlastverkehr

Anbindung an die AS Neuss-Uedesheim der A 46 über die K 30 und B 9. Da die K 30 jedoch durch das Gewerbegebiet Uedesheim führt, wurde der Standort hinsichtlich des Schwerlastverkehrs als geeignet bewertet.

Lagegunst

Entfernung zur Autobahn

AS Neuss-Uedesheim der A 46 liegt weniger als 5.000 m entfernt

ÖPNV-Anbindung

S-Bahn-Haltestelle liegt in 500 bis 1.000 m Entfernung

Entfernung zur Versorgungsstruktur

Vollsortimenter und Discounter in Allerheiligen liegen in einer Entfernung von 750 bis 1.000 m

Zusammenhang zur Siedlungsstruktur

Anschluss an regionalplanerisch dargestellte ASB (noch nicht erschlossen/bebaut)

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen

Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen

Wohnbebauung in Allerheiligen liegt z. T. näher als 100 m

Verlagerungskosten für vorhandene oder inkompatible Nutzungen

Hoch (am Standort befindet sich eine Hofstelle, die erneut verlagert werden müsste)



Eignung für die Siedlungsentwicklung	Mittel
Eingriffe in vorhandene Grünzüge/Freiräume oder in Regionale Grünzüge	z. T. Regionaler Grünzug gem. Regionalplan
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	Mittel
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluft-schneise und Luftleitbahnen	Mittel
Sonstige Restriktionen	
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Land-schaftsbestandteil	Nicht vorhanden
Geschützte Biotop/Biotopverbundflächen	Nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet	Nicht vorhanden
Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	Kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV	Nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	Anbaubeschränkungszone der L 380 (40 m) betrifft we-niger als 10 % der Fläche

Gesamtbewertung

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine Gewerbeflächenentwicklung eine mittlere Eignung auf.

Erläuterung

In Bezug auf das Kriterium Flächengröße besitzt der rund 97 ha große Standort eine besondere Eignung, davon liegt nur ein untergeordneter Teil der Fläche im städtischen Eigentum. Mit der L 380 und der K 33 verfügt der Standort über eine Vorfelderschließung, die Ver- und Entsorgung ist herzustellen. Ursächlich für die mittlere Lagegunst der Fläche sind die Entfernung des Standorts zur nächsten Anschlussstelle an das übergeordnete Straßennetz (3.000 bis 5.000 m) und die Entfernung zur Versorgungsinfrastruktur mit 750 bis 1.000 m. Die K 30, über die die Gewerbeverkehre bis zur Fertigstellung der AS Delrath abgeleitet werden müssen, ist bereits heute hoch belastet. Ein siedlungsräumlicher Zusammenhang besteht in Bezug auf die regionalplanerische Darstellung der Ortslage Allerheiligen als ASB. Nutzungskonflikte sind in Bezug auf die Wohnnutzungen in der Ortslage Allerheiligen zu erwarten; gem. FNP-Entwurf ist eine Wohnbauflächenentwicklung bis zur Kuckhofer Straße geplant. Die Verlagerungskosten für die vorhandenen Nutzungen werden als hoch eingeschätzt. Ein besonderes Entwicklungshemmnis stellt die regionalplanerische Festlegung des nördlichen Bereichs als Regionaler Grünzug dar. Der Standort ist hinsichtlich der untersuchten sonstigen Restriktionen besonders restriktionsfrei; ein Teilbereich liegt jedoch in der Anbaubeschränkungszone der L 380.

Mit der Realisierung der Anschlussstelle Delrath der A 57 könnte die Lagequalität in Bezug auf die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz deutlich optimiert werden.

In der vergleichenden Gesamtbetrachtung aller Standorte kann im Ergebnis eine Rangfolge in Bezug auf die Eignung für eine gewerbliche Entwicklung festgelegt werden.

Die Spanne der erzielten Punktzahl liegt, wie Tabelle 7 zeigt, zwischen 2,6 und 1,4 Gesamtpunkten.

Tabelle 7: Ergebnisse der Eignungsbewertung nach der Rangfolge

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

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

5.5 Ergebnis und Handlungsempfehlung

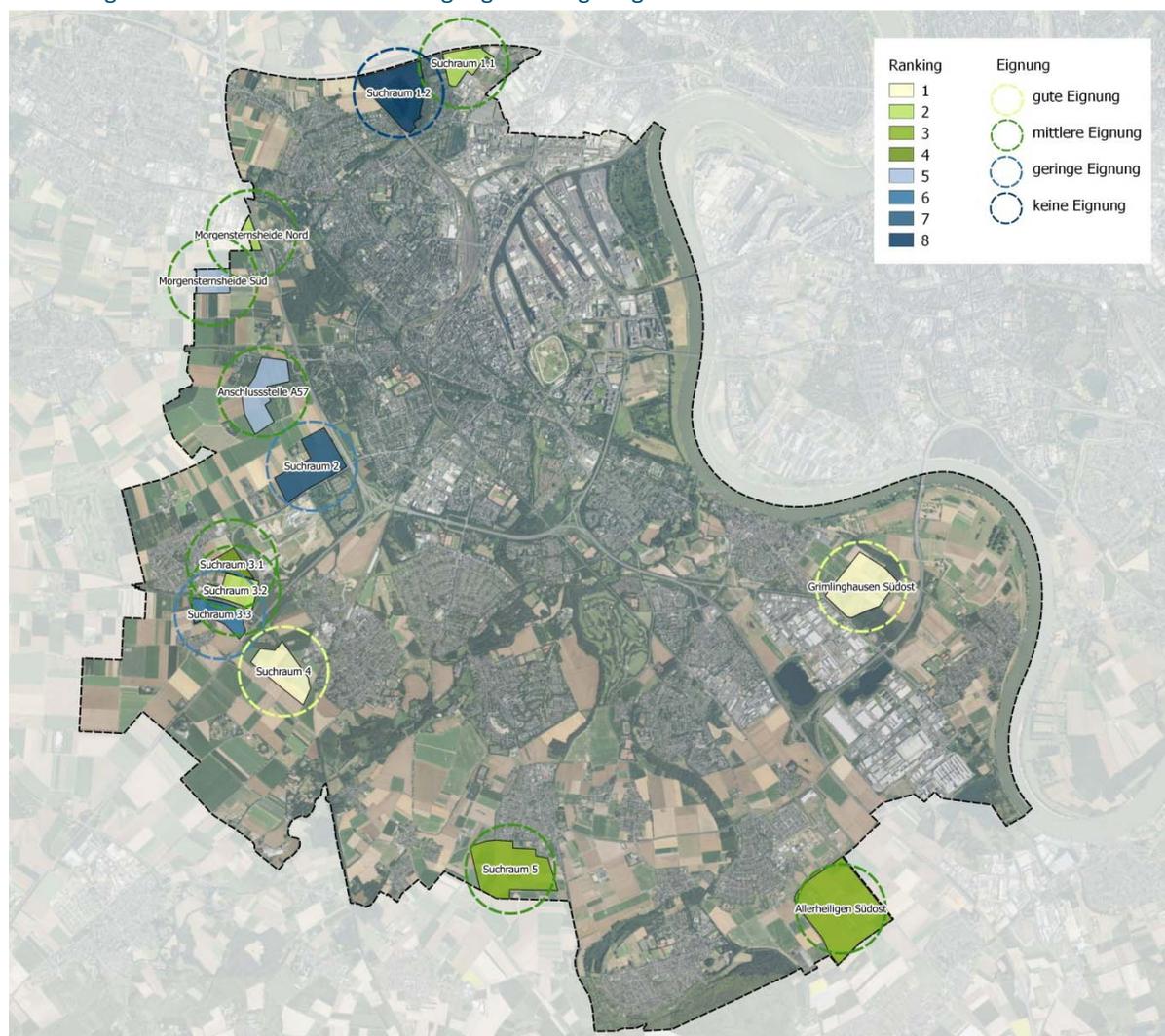
Im Ergebnis stehen einem faktischen Bedarf von rund 106 ha aktuell 18 ha an anrechenbaren Reserven gegenüber. Mit den neuen Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan der Stadt Neuss (Holzheim, Habichtweg, Derikum und Kuckhof Ost) können ca. 85 ha zusätzlich erschlossen werden.

Im Hinblick auf die hohe Bedarfslage wird aber diese Flächendisposition nicht ausreichend sein. Zur Entfaltung der wirtschaftlichen Potenziale muss die Stadt Neuss ein ausreichendes Angebot an Flächen für die Erweiterung und die Verlagerung, aber auch für die Neuansiedlung von Unternehmen bereitstellen.

Denn nur mit einer erhöhten Auswahl können die Stadt Neuss und die Wirtschaftsförderung bedarfsgerecht und flexibel auf die Anforderungen der lokalen Wirtschaft und evtl. Ansiedlungswünsche reagieren.

Um die Bedarfslage an Wirtschaftsflächen zu decken, sind zusätzliche Flächen in die planerische Perspektive zu nehmen. Mit der Eignungsbewertung wird eine Rangfolge potenzieller Flächen mit abnehmender Eignung der Flächen für eine Gewerbegebietsentwicklung vorgegeben.

Abbildung 15: Potenzialflächen nach Rangfolge und Eignung



Quelle: Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland- Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Aus dem Ranking lässt sich ableiten, in welcher Reihenfolge Flächen in die nähere Auswahl genommen werden sollten.

An dieser Stelle ist insbesondere der Suchraum 4 mit der höchsten Entwicklungsempfehlung zu nennen. Der Suchraum 4 besitzt den Vorzug, dass er an ein bestehendes Gewerbegebiet „andockt“ und daher keinen „neuen Siedlungsansatz“ darstellt. Ferner hat der Suchraum 4 gegenüber dem Standort vergleichbar bewerteten Standort in Grimlinghausen den Vorteil, dass hier im Regionalplan kein regionaler Grünzug dargestellt ist. Hinsichtlich der Erschließung kann die im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 485 – Kreitzer Straße – herzu-

stellende Erschließungsstraße für das neue Gewerbegebiet nutzbar gemacht werden.

Für die Bewertung der nachstehenden Suchräume ist folgendes ergänzend zu berücksichtigen, was die Eignungsuntersuchung der Potenzialbereiche nicht oder nicht ausreichend widerspiegelt.

Zunächst ist das Vorhandensein des Regionalen Grünzuges von bedeutender Qualität. Regionale Grünzüge sind Ziele der Regional- und Landesplanung und unterliegen damit nicht der Abwägung. Aus diesem Grund ist eine strikt ablehnende Haltung der Bezirksregierung Düsseldorf gegenüber Flächen, die den Regionalen Grünzug berühren, zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist die Fläche

Kuckhof Ost zu erwähnen, die im FNP-Entwurf als gewerbliche Fläche neu ausgewiesen wurde, aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug aber eine ablehnende Haltung der Bezirksregierung erfahren hat und in der Konsequenz aus dem FNP-Entwurf herausgenommen wird. Diese Haltung der Bezirksregierung ist demnach auch für die Flächen Morgensternsheide Nord, Grimlinghausen Südost und Allerheiligen Südost zu erwarten.

Im Einzelnen stellt es sich wie folgt dar:

In die Bewertung des Suchraums Grimlinghausen Südost ist die Lage im Regionalen Grünzug mit 0 Punkten bzgl. des Kriteriums „Eingriffe in vorhandene Grünzüge/Freiräume oder Regionale Grünzüge“ eingeflossen. Mit einer gewerblichen Entwicklung würde insbesondere die Durchgängigkeit der Ost-West-Achse des Regionalen Grünzugs südlich von Grimlinghausen beeinträchtigt. Unter diesen Voraussetzungen werden dem Standort Grimlinghausen Südost nur geringe Entwicklungschancen eingeräumt werden.

Eine Entwicklung des Standorts Morgensternsheide Nord wird aus monetären Gründen (Verlagerungskosten) nur umsetzbar sein, wenn auch der Standort Morgensternsheide Süd entwickelt wird. Beide Flächen setzen eine interkommunale Abstimmung und Entwicklung mit der Stadt Kaarst voraus, da beide Flächen über das Stadtgebiet Kaarst zu erschließen wären.

Insoweit kann für diese Flächen davon ausgegangen werden, dass sie in interkommunaler Kooperation mit der Stadt Kaarst auf regionale Flächenbedarfe und weniger auf Flächenbedarfe aus Neuss selbst ausgerichtet sind. Inwieweit sie unter dieser Prämisse für die Stadt Neuss zu bilanzieren sind, gilt es regionalplanerisch abzustimmen.

Besonders bedeutsam beim Standort Morgensternsheide ist die regionalplanerische Festlegung als Regionaler Grünzug. Bei einer Flächenentwicklung würde der Regionale Grünzug westlich der A 57 deutlich auf einen schmalen Randbereich eingengt, jedoch nicht in Gänze unterbrochen. Bereits

heute weist der nördliche Teilbereich zwischen dem Gewerbegebiet Hüngert und der A 57 eine gewerbliche Prägung auf.

Auch der Standort Allerheiligen Südost liegt in etwa zur Hälfte im Regionalen Grünzug zwischen der A 57 und Neuenbaum/Rosellerheider. Eine Umsetzung der Fläche würde zugleich eine Unterbrechung des Regionalen Grünzugs bedeuten. Unter diesen Vorzeichen ist eine Flächenausweisung relativ aussichtslos.

5.6 Kurzfazit

Im Ergebnis der Gesamtbetrachtung ist festzuhalten, dass neue Flächen in eine planerische Perspektive zu bringen sind, da die aktuell in den neuen Flächennutzungsplan eingeflossenen Flächen mittelfristig nicht ausreichend sein werden. Die Flächen Suchraum 4 bei Holzheim und Grimlinghausen Südost weisen im Ergebnis der gesamten Kriterienprüfung die besten Standortvoraussetzungen für eine gewerblich-industrielle Entwicklung auf.

Zu bedenken ist allerdings, dass der Standort Grimlinghausen Südost innerhalb des im Regionalplan dargestellten Regionalen Grünzugs liegt und unter dieser Prämisse eine bauliche Entwicklung zunächst ausgeschlossen ist. Regionale Grünzüge sind Ziele der Regional- und Landesplanung und unterliegen damit nicht der Abwägung. Insoweit ist es erforderlich, zur Entwicklung des Standorts Grimlinghausen Südost den Regionalplan zu ändern.

Ein relevantes Entwicklungshemmnis für den Suchraum 4 ist darin zu sehen, dass hier sogenannte CEF-Maßnahmen (zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) für andere Vorhaben umgesetzt wurden und diese an einem anderen Standort erneut durchzuführen wären.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Neudisposition von Gewerbe- und Industrieflächen nicht unproblematisch ist, gleichwohl unerlässlich, wenn die Zielsetzung besteht, die gute wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt Neuss aufrecht zu erhalten.



Abbildung

Abbildung 1: Veräußerungen von Gewerbe- und Industrieflächen der Stadt Neuss seit 2013 nach Anzahl und Gesamtgröße in ha	6
Abbildung 2: Verkaufsfälle seit 2013 nach Größenklassen	7
Abbildung 3: Kommunale Flächenveräußerungen nach Motiv seit 2013	7
Abbildung 4: Kommunale Flächenveräußerungen nach Branchen und Anzahl der Flächen und Gesamtgröße in ha seit 2013	8
Abbildung 5: Ernsthaftige Flächenanfrage nach Größenklassen sowie Branchen seit 2014	9
Abbildung 6: Lineare Fortschreibung der vergangenen Flächenbelegungen (Netto-Werte) auf Grundlage der Katasterflächen der Landesdatenbank)	11
Abbildung 7: Flächeninanspruchnahmen gemäß Siedlungsflächen-Monitoring seit 2011	11
Abbildung 8: Reserveflächen in der Stadt Neuss (Stand August 2017)	14
Abbildung 9: Faktische Reserven Gewerbe nach Eigentumsverhältnissen in ha	15
Abbildung 10: Faktische Reserven Gewerbe nach zeitlicher Verfügbarkeit in ha	15
Abbildung 11: Potenzielle Gewerbebestandorte gemäß Gutachten von 2010	17
Abbildung 12: Ergebnis der Weißflächenanalyse	20
Abbildung 13: Standortsuche 2018	22
Abbildung 14: Suchräume 2018 und potenzielle Gewerbebestandorte 2010	24
Abbildung 15: Potenzialflächen nach Rangfolge und Eignung	55

Tabellen

Tabelle 1: Ergebnis der unterschiedlichen Flächenbedarfsberechnung (ohne mögliche Flexibilisierungs- und Planungszuschläge für eine regionalplanerische Darstellung)	12
Tabelle 2: Reserve Gewerbe	13
Tabelle 3: Betriebsgebundene Reserve	13
Tabelle 4: Neue Gewerbegebiete der FNP-Neuaufstellung	18
Tabelle 5: Kriterienraster	25
Tabelle 6: Gesamtbewertung nach Gesamtpunktzahl	27
Tabelle 7: Ergebnisse der Eignungsbewertung nach der Rangfolge	54