

**Stadt- und Regionalplanung**

Dr. Jansen GmbH



**Industrie- und Gewerbeflächenkonzept  
für den Rhein-Erft-Kreis**  
Gutachten

**Auftraggeber**

Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH

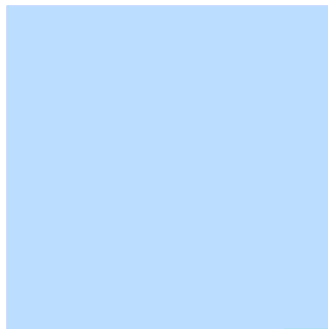
**Auftragnehmer**

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

**Autoren**

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

**Köln, März 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](mailto:info@stadtplanung-dr-jansen.de)  
[www.stadtplanung-dr-jansen.de](http://www.stadtplanung-dr-jansen.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>Überleitung Analyse – Konzept</b>	<b>5</b>
<b>1 Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung</b>	<b>7</b>
1.1 Ausgangssituation	7
1.2 Aufgabenstellung	7
1.3 Erforderliche Flächenspielräume	7
1.4 Bearbeitungsprozess	9
<b>2 Flächenpotenziale und Flächenbedarf</b>	<b>10</b>
2.1 Aktualisierung	10
2.2 Bedarfsberechnung nach Landesentwicklungsplan	10
2.3 Bedarfsberechnung nach GIFPRO-Methode der Bezirksregierung Köln	10
2.4 Flächenbelegungen der Vergangenheit	11
2.5 Reservepotenzial	12
2.6 Mehrbedarfe	13
2.7 Neudisposition von Flächen	16
<b>3 Flächenrecherche</b>	<b>17</b>
3.1 Ermittlung von Suchräumen	17
3.2 Bewertung der Suchräume	19
3.2.1 Vorbemerkung	19
3.2.2 Umweltinformationen	19
3.2.3 Städtebauliche Kriterien	20
3.2.4 Prüfung des gewerblichen oder industriellen Flächenprofils	22
3.2.5 Gewerbeflächenprofile	24
3.2.6 Merkmale der Kategorie A	24
3.2.7 Merkmale der Kategorie B	26
3.2.8 Merkmale der Kategorie C	26
3.2.9 Priorisierung der Standorte	28
3.3 Steckbriefe	31
3.3.1 Suchräume der Stadt Bedburg	35
3.3.2 Suchräume der Stadt Bergheim	39
3.3.3 Suchräume der Stadt Brühl	47
3.3.4 Suchräume der Stadt Elsdorf	49
3.3.5 Suchräume der Stadt Erftstadt	57
3.3.6 Suchräume der Stadt Frechen	62
3.3.7 Suchräume der Stadt Hürth	67
3.3.8 Suchräume der Stadt Kerpen	72
3.3.9 Suchräume der Stadt Pulheim	77
3.3.10 Suchräume der Stadt Wesseling	81
3.4 Ermittlung von Tauschflächen	85

<b>4</b>	<b>Gesamtkonzept und Kooperationsmöglichkeiten</b>	<b>86</b>
4.1	Flächenbezogene Kooperationen	86
4.2	Interkommunale Gewerbegebiete	88
<b>5</b>	<b>Kurzes Resümee</b>	<b>92</b>
	<b>Anhang I</b>	<b>96</b>

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.



## Überleitung Analyse – Konzept

Mit dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Rhein-Erft-Kreis aus dem Jahre 2013 wurde eine dezidierte Analyse zur Gewerbe- und Industrieflächensituation im Rhein-Erft-Kreis vorgelegt.

Mittels der (kommunalen) flächendeckenden Erhebung der Gewerbe- und Industrieflächen wurde das tatsächliche Flächenpotenzial, d. h. die faktisch für eine gewerblich-industrielle Entwicklung zur Verfügung stehenden Reserven, in den Kommunen des Rhein-Erft-Kreises erfasst und beziffert.

Darüber hinaus wurde zur Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Wirtschaftsflächen unter Anwendung verschiedener Berechnungsmethoden ein Bedarfskorridor aufgezeigt. Rein rechnerisch stehen im Ergebnis vordergründig ausreichend Reserveflächen zur Deckung des zukünftigen Bedarfs an gewerblich-industriellen Flächen zur Verfügung.

Durch die differenzierte Betrachtung der Wirtschaftsflächen nach mit Restriktionen behafteten Flächen, Flächen mit betrieblichen Bindungen sowie Flächen, die nicht im Eigentum der Kommunen bzw. der kommunalen Wirtschaftsförderung liegen, konnte allerdings nachgewiesen werden, dass nur ein kleiner Anteil des Flächenpotenzials als Mittel der Wirtschaftsförderung einsetzbar und mittelfristig bis langfristig zur Deckung des Bedarfs geeignet ist. Diese Analyse wurde unter Moderation und im Auftrag der IHK Köln vorgenommen.

Angesichts dieser faktischen Flächenengpässe sind bedarfsorientiert neue Flächen für eine gewerblich-industrielle Perspektive zu identifizieren und in regionaler Kooperation vorzubereiten.

Das vorliegende Gutachten ist das Ergebnis eines langen und intensiven Austauschs der Kommunen des Rhein-Erft-Kreises mit dem Rhein-Erft-Kreis und der Bezirksregierung. Adressaten sind die politischen Vertreter in den einzelnen Gebietskörperschaften und im Bezirksplanungsrat sowie die Verwaltungen der Kommunen und der Bezirksregierung. Das Industrie- und Gewerbeflächenkonzept wird durch entsprechende Beschlüsse der politischen Gremien der kreisangehörigen Städte und des Rhein-Erft-Kreises ratifiziert und soll damit als Fachgutachten Eingang in die Diskussion um die Regionalplanneuaufstellung finden.

Das Gutachten wurde im Auftrag der Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH (WFG) und des Rhein-Erft-Kreises sowie in enger Abstimmung mit den Kommunen des Rhein-Erft-Kreises und der IHK Köln erstellt.





## 1 Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung

### 1.1 Ausgangssituation

Im Rahmen der Analyse (Erstgutachten) waren für den Rhein-Erft-Kreis gewerbliche und industrielle Reserveflächen in einer Größenordnung ermittelt worden, die einen regionalplanerischen Handlungsbedarf nicht unmittelbar begründen. Aus den Kommunen wurde jedoch sehr deutlich kommuniziert, dass es massive Probleme gibt, anfragenden Unternehmen geeignete Flächen für die Betriebs-erweiterung, Betriebsverlagerung, Neugründung oder Neuansiedlung anbieten zu können.

Anhand einer parzellenscharfen und differenzierten Betrachtung der Reserveflächen hat sich gezeigt, dass das Gros der Reserveflächen aufgrund unterschiedlicher Restriktionen (z. B. Natur- und Artenschutz, Überschwemmungsgebiete), Abstandsflächen zu empfindlichen Nutzungen, betrieblichen Bindungen (betriebseigene Reserven) und aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht durch die Wirtschaftsförderung an Standortnachfrager vermittelt werden kann.

Problematisch ist auch, dass die Flächengrößen nur bedingt marktkonform im Hinblick auf die relevanten Kompetenzfelder im Rhein-Erft-Kreis sind. So sind im Süden des Kreises die Engpässe an großen Flächen für eine industrielle Auslegung besonders gravierend. Aufgrund der unterschiedlichen wirtschaftlichen Profile der Teilregionen wird der Norden, der noch über ein Repertoire an größeren disponiblen Flächen verfügt (Stand 2016), im Rahmen einer regionalen Arbeitsteilung kaum eine Flächenfunktion für den Süden übernehmen können.

### 1.2 Aufgabenstellung

Zur Entfaltung der wirtschaftlichen Potenziale des Rhein-Erft-Kreises ist eine angemessene Ausstattung mit Gewerbe- und Industrieflächen unentbehrlich. Ziel des Konzepts ist es, mögliche Flächen für eine gewerblich-industrielle Perspektive zu identifizieren, mit denen die Flexibilität der Kommunen in der Flächendisposition für die wirtschaftliche Entwicklung erhöht werden kann.

Gleichzeitig sind diejenigen Flächen zu ermitteln, die ggf. aus der planerischen Perspektive herausgenommen werden können, um eine erste „Tauschmasse“ zu benennen.

Die Schwierigkeiten der einzelnen Kommunen in der Bereitstellung von Flächen sind sehr unterschiedlich gelagert. In Abhängigkeit verschiedener Bindungen und Restriktionen der Flächen wurde demnach eine Prioritätensetzung vorgenommen, die mit Blick auf die Regionalplanung die erforderlichen Schritte zur kreisweiten Flächenverfügbarkeit in einer möglichen Zeitschiene abbildet.

### 1.3 Erforderliche Flächenspielräume

Flächenbedarf entsteht regelmäßig durch Betriebs-erweiterungen am Standort, Betriebsverlagerungen oder Auslagerung von Betriebsteilen, aber auch durch Neugründungen von Unternehmen und Neuansiedlung auswärtiger Unternehmen.

In der Regel beziehen Unternehmen nur direkt verfügbare Flächen in ihre Investitions- und Standortentscheidung ein. Die Gewerbeflächenpolitik muss daher mit einem Flächenangebot in Vorleistung gehen. Dies bedeutet aber auch, dass die Kommunen ihre Gewerbeflächenstrategie mit allen Unwägbarkeiten auf eine in fünf oder mehr Jahren zu erwartende Nachfrage ausrichten müssen.

Mit der wirtschaftlichen Prosperität, den herausragenden Lagekriterien und einer hohen Nachfrage sollten die Kommunen des Rhein-Erft-Kreises in der Lage sein, auf ein Angebot (sofort) verfügbarer und restriktionsarmer Flächen zugreifen und gleichzeitig im Sinne einer aktiven Flächenpolitik ihre Gewerbeflächenentwicklung perspektivisch ausrichten zu können.

In diesem Kontext ist auf ein zentrales Dilemma zwischen der Regionalplanung und der kommunalen Planung hinzuweisen: Die Regionalplanung legt die aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich entwickelbaren bzw. geeigneten Flächen fest; in der kommunalen Praxis zeigt sich im konkreten Planungsprozess häufig, dass der Umsetzung bzw. der Entwicklung zumeist Hemmnisse und Restriktionen entgegenstehen.

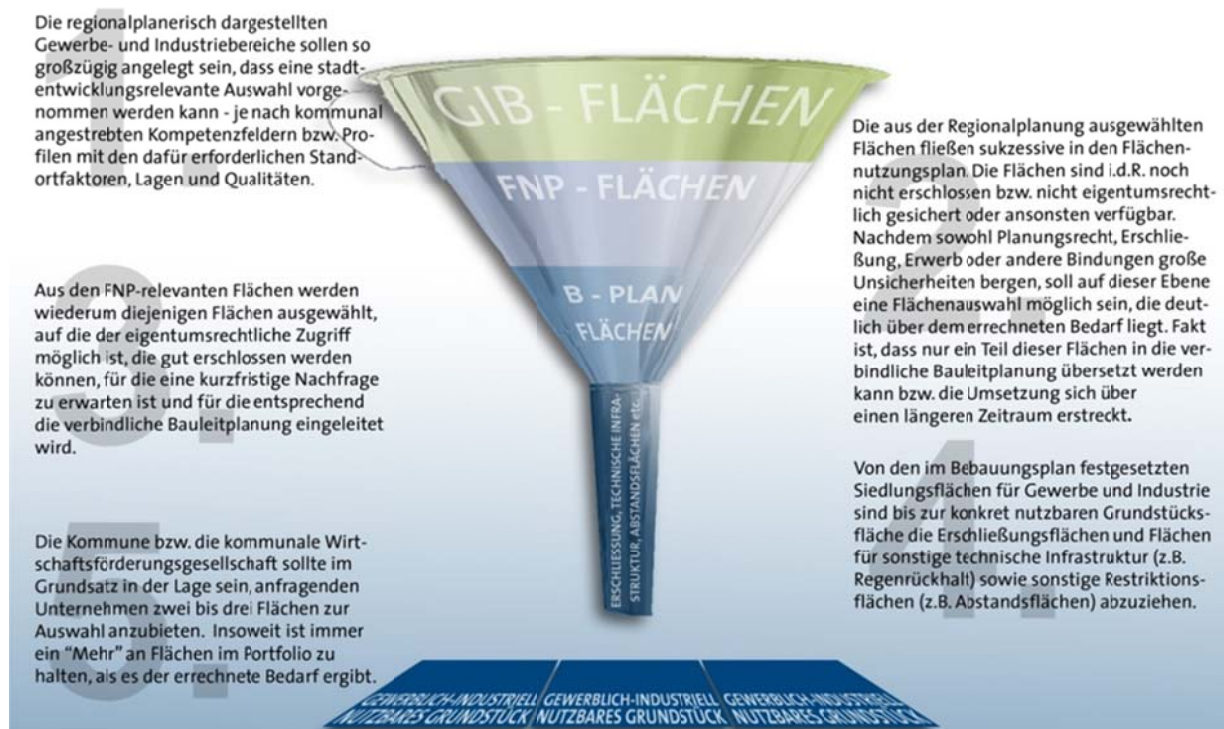
Mit der in den letzten Jahren veröffentlichten Studie der IHK „Vom Brutto zum Netto“ wurde diese Diskrepanz zwischen regionalplanerisch gesicherter und tatsächlich gewerblich nutzbarer Fläche in NRW empirisch nachgewiesen. Ergebnis der landesweiten Studie aus dem Jahr 2015 ist, dass nur rund zwei Drittel der regionalplanerisch dargestellten Gewerbe- und Industriebereiche in NRW in eine gewerbliche oder industrielle Nutzung überführt werden konnten.

Damit wird deutlich, dass es eines ausreichenden regionalplanerischen „Spielraums“ für die Kommunen bedarf, um bei aufkommenden Flächenrestriktionen ausweichen zu können. Die Größenordnung der in der Regionalplanung dargestellten Flächen

sollte daher deutlich höher sein als die Flächengrößen, die tatsächlich im Rahmen einer marktkonformen Wirtschaftsentwicklung eingesetzt werden können.

Mit einem ausreichenden regionalplanerisch dargestellten Flächenspielraum soll erreicht werden, dass Ausweichmöglichkeiten bestehen, falls eine regionalplanerisch dargestellte Fläche wider Erwarten nicht in die Entwicklung gehen kann. Es soll für diesen Fall verhindert werden, dass bei konkretem Flächenbedarf bzw. konkreter Flächenanfrage zunächst ein Regionalplanänderungsverfahren durchzuführen ist, bevor eine Alternativfläche in die Entwicklung gehen kann.

Abbildung 1: „Trichter“ der Flächenentwicklung



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH





#### 1.4 Bearbeitungsprozess

Die Erstellung des Industrie- und Gewerbeflächenkonzepts für die Kommunen des Rhein-Erft-Kreises wurde durch einen Lenkungskreis begleitet und gesteuert. Die Sitzungstermine sowie die Teilnehmer des Lenkungskreises sind im Anhang I des Gutachtens aufgeführt.

Zu Beginn des Prozesses im Sommer 2014 wurden Kommunalgespräche mit der Zielsetzung vereinbart, in die Flächendiskussion auf Arbeitsebene einzusteigen. Auf Basis der Flächennutzungspläne, des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln und der örtlichen Kenntnisse der kommunalen Vertreter wurden potenzielle Areale für eine gewerblich-industrielle Nutzung (Suchräume) sowie potenzielle Tauschflächen identifiziert. Das Ergebnis der Kommunalgespräche wurde in einem zweiten Lenkungskreis vorgestellt. Daraufhin wurden die Flächen bzw. Suchräume auf mögliche Umweltrestriktionen überprüft und anhand der festgestellten Umweltbelastung und Lagekriterien z. T. zugeschnitten und mit Prioritäten versehen. Das Ergebnis der Überprüfung und gutachterlichen Ersteinschätzung wurde im dritten Lenkungskreis beraten. Im vierten Lenkungskreis im August 2015 wurde über das zwischenzeitlich stattgefunden erste informelle Gespräch mit der Bezirksregierung Köln berichtet, die Neuerungen des LEP NRW erörtert und eine aktuelle Bedarfsberechnung vorgestellt. Der Lenkungskreis verständigte sich in seiner fünften Sitzung auf eine Aktualisierung der im Rahmen des ersten Gutachtens erhobenen Daten zu den Bestands- und Reserveflächen, um die errechneten Bedarfe den aktuellen Reserven gegenüberstellen zu können.

Das Ergebnis dieser Aktualisierung durch die Kommunen, die Einbettung der Suchräume in ein Gesamtkonzept sowie Empfehlungen zur interkommunalen Kooperation waren Gegenstand der Lenkungskreissitzung von November 2016.

Der gesamte Bearbeitungsprozess und die Zwischenergebnisse wurden fortlaufend in den kommunalpolitischen Gremien vorgestellt. So wurden in den folgenden Monaten weitere Lenkungskreistreffen einberufen, um die Rückmeldungen aus der Politik zum Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Rhein-Erft-Kreis zu diskutieren bzw. das Vorgehen bis zur Fertigstellung des Konzepts zu beraten.

## 2 Flächenpotenziale und Flächenbedarf

### 2.1 Aktualisierung

Im ersten Teil des Gewerbeflächenkonzepts wurden den rechnerisch ermittelten Bedarfen die vorhandenen Flächenreserven gegenübergestellt. Eine Aktualisierung der Daten bzw. des Abgleichs war im Zuge der weiteren Überlegungen jedoch aus mehreren Gründen erforderlich. Zum einen sind aufgrund der anhaltenden Prosperität des Rhein-Erft-Kreises zahlreiche Gewerbegrundstücke in der Zwischenzeit veräußert bzw. baulich entwickelt worden, sodass von einem neuen Ausgangswert bzgl. disponibler Gewerbe- und Industrieflächen ausgegangen werden muss. Zum anderen hat sich gegenüber der Bedarfsberechnung von 2012 der Planungshorizont und -zeitraum, auf den die Bedarfsberechnung ausgerichtet ist, geändert.

### 2.2 Bedarfsberechnung nach Landesentwicklungsplan

Im März 2011 wurde vom Land NRW ein Gutachten zur Analyse der (in den Planungsregionen unterschiedlichen) methodischen Ansätze der Wohnbau- und Wirtschaftsflächenbedarfsberechnungen in Auftrag gegeben. Im Ergebnis wurde im Bereich der Wirtschaftsflächen empfohlen, mittelfristig auf eine Trendfortschreibung der Daten des Siedlungsflächen-Monitorings gem. § 4 Abs. 4 LPlG abzustellen.

Gemäß neuem Landesentwicklungsplan ist zur Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs für jeweils eine Region (mindestens einen Kreis) die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme der letzten mindestens zwei Monitoring-Perioden – ggf. differenziert nach lokal und überörtlich bedeutsamen Flächen – mit der Zahl der Jahre des Planungszeitraums zu multiplizieren. Die so ermittelten Bedarfe können um einen Planungs- bzw. Flexibilitätsschlag bis zu maximal 20 % erhöht werden. Über die quantitative Verteilung des Bedarfs auf die Kommunen wird gem. Landesentwicklungsplan die Regionalplanungsbehörde entscheiden.

Zum aktuellen Zeitpunkt liegen für die von der Landesplanung vorgesehene Berechnung bzw. Trendfortschreibung (Basis sind sechs Jahre Bilanzierung aus dem Siedlungsflächen-Monitoring) nicht ausreichend Daten vor. Insoweit verwendet die Bezirksregierung Köln eine modifizierte GIFPRO-Berechnungsmethode.

### 2.3 Bedarfsberechnung nach GIFPRO-Methode der Bezirksregierung Köln

Ausgangspunkt der Vorausschätzung ist die im Basisjahr der Prognose in einer Gemeinde vorhandene Zahl der Gewerbeflächen beanspruchenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Dieser Grundwert ergibt sich aus den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen, die nach einem festgelegten Prozentsatz je Wirtschaftsbranche eingerechnet werden.

Empirische Untersuchungen und Analysen liefern Informationen darüber, wie viele Gewerbeflächen in der Vergangenheit jährlich pro Beschäftigten der Gewerbeflächen beanspruchenden Wirtschaftsbereiche für Neuansiedlungen und Verlagerungen auf Landesebene benötigt wurden. Diese in der Vergangenheit eingetretenen Quoten werden für die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs herangezogen. Der durchschnittliche Neuansiedlungsbedarf beträgt danach 0,3 % p. A., der Verlagerungsbedarf 0,7 % p. A. Die in der Folge des Verlagerungsbedarfs zu erwartenden Flächenfreisetzungen werden mit 25 % vom Verlagerungsbedarf abgezogen.

Eine weitere Komponente der Bedarfsberechnung ist die Flächenkennziffer je Verdichtungsraum, die basierend auf der faktischen Inanspruchnahme von Siedlungsflächen sowie der Zahl der Erwerbstätigen im Regierungsbezirk inklusive der branchenzugeordneten Arbeitslosen ermittelt wird. Diese liegt in der Spanne von 189 bis 373 m<sup>2</sup> je Verdichtungsraum.

Anhand der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten, des Neuansiedlungs- und Verlagerungsbedarfs sowie der Reaktivierungsquote, der Flächenkennziffer und dem Planungshorizont wird so der regionalplanerische Grundbedarf für die betreffende Kommune ermittelt.

Über einen Planungsschlag von 20 % zum Grundbedarf wird den Gemeinden bei der Umsetzung der GIB des Regionalplans in die Bauleitplanung ein Entwicklungs- und Handlungsspielraum eingeräumt. Für den Rhein-Erft-Kreis ist nach dieser Berechnungsmethode von einem Gesamtbedarf von 397 ha auszugehen.



Tabelle 1: Bedarfsberechnung gemäß GIFPRO einschließlich 20 % Planungszuschlag bis 2035

	Bedarf gem. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen (2016)	Bedarf gem. Bezirksregierung Köln (2017)
Bedburg	9 ha	15 ha
Bergheim	52 ha	34 ha
Brühl	45 ha	42 ha
Elsdorf	12 ha	14 ha
Erfstadt	25 ha	27 ha
Frechen	48 ha	45 ha
Hürth	61 ha	55 ha
Kerpen	48 ha	47 ha
Pulheim	40 ha	37 ha
Wesseling	57 ha	51 ha
Rhein-Erft-Kreis	397 ha	367 ha

Quelle: Datenblatt Bezirksregierung Köln, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

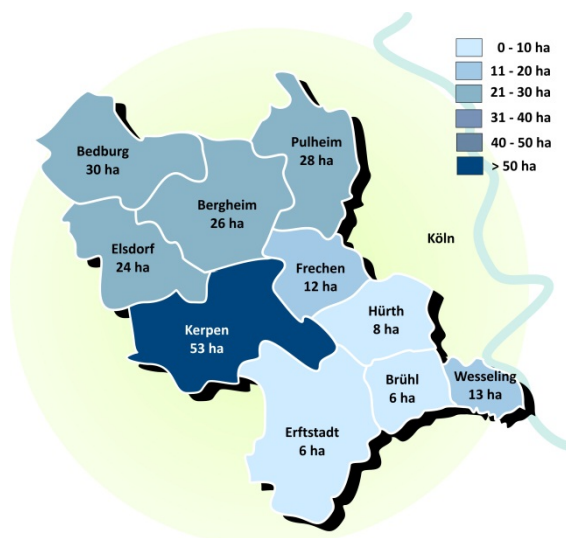
Die Zahlen sind insgesamt als Annäherungswerte zu verstehen und im Hinblick auf die konkreten Flächennachfragen und Belegungen weiter zu konkretisieren.

## 2.4 Flächenbelegungen der Vergangenheit

In Anlehnung an die im Landesentwicklungsplan verankerte Bedarfsermittlung über die Inanspruchnahmen (Fortschreibung der Monitoring-Daten) wurde für den Rhein-Erft-Kreis eine Hochrechnung der durchschnittlichen jährlichen Inanspruchnahme an Gewerbe- und Industrieflächen für den Planungshorizont 2035 vorgenommen.

Hierzu wurde die Erhebung der gewerblich-industriellen Bestands- und Reserveflächen aus dem Jahr 2012 für das Jahr 2016 aktualisiert. Anhand der Vergleichswerte aus den Jahren 2012 und 2016 lassen sich die Flächenbelegungen über einen Zeitraum von vier Jahren feststellen.

Abbildung 2: Flächenbelegungen der vergangenen vier Jahre



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im kreisweiten Vergleich verzeichnet die Stadt Kerpen mit Abstand die meisten Flächenbelegungen; innerhalb der letzten vier Jahre wurde mehr als die Hälfte der im Jahre 2012 zur Verfügung stehenden Flächen entwickelt. Auch im Nordkreis wurden zahlreiche Flächen einer gewerblichen oder industriellen Nutzung zugeführt; durchschnittlich wurden in Bedburg 7,5 ha, in Bergheim 6,5 ha, in Elsdorf 6 ha und in Pulheim 7,1 ha pro Jahr in Anspruch genommen.

Der anhand der Flächenbelegungen der letzten vier Jahre auf 19 Jahre hochgerechnete Gesamtbedarf des Rhein-Erft-Kreises würde demnach bei ca. 979 ha liegen. Die Berechnung ist jedoch auch kri-

tisch zu sehen. Denn denjenigen Kommunen, die in der Vergangenheit nur wenige Flächen entwickeln konnten, würde nach dieser Methodik auch nur ein geringer Bedarf zugestanden.

## 2.5 Reservepotenzial

Im Hinblick auf die Reserveflächen ist zu unterscheiden zwischen Reserveflächen auf Ebene des Flächennutzungsplans sowie Regionalplanreserven.

### Regionalplanerische Reserven

Mit Bezug auf die Regionalplanreserven liegen im Ergebnis der vergangenen Kommunalgespräche mit der Bezirksregierung Köln valide und aktuelle Ergebnisse vor: Im Rhein-Erft-Kreis gibt es im Regionalplan aktuell insgesamt 261,5 ha an Flächen, die nicht gleichzeitig im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Von diesen 261,5 ha sind 81 ha aus folgenden Gründen nicht (mehr) als regionalplanerische Reserve zu werten:

- Langfristig entgegenstehende Nutzungen: 31 ha
- Natur- und Artenschutz: 19 ha
- Topografie: 18 ha
- Abstandserfordernisse Infrastruktur: 9 ha
- Sonstige Entwicklungshemmnisse: 4 ha

Von den verbleibenden 180,5 ha sind 100,5 ha mit Restriktionen behaftet, sodass sie voraussichtlich ebenfalls nicht zum Tragen kommen werden. Von den nunmehr verbleibenden 80 ha hatten die Kommunen in den Gesprächen mit der Bezirksregierung für 74 ha Entwicklungsabsichten geäußert. Diese Flächenzahl ist aktuell als valide regionalplanerische Reserve zu werten.

### FNP-Reserven

Schwieriger stellt es sich mit den FNP-Reserven dar. Das sind die Reserven, die im FNP dargestellt sind und für die es bereits einen verbindlichen Bebauungsplan gibt sowie diejenigen Flächen, die nur im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Im Jahr 2012 wurde durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH eine Gesamterhebung aller Reserveflächen vorgenommen. Insgesamt waren 751 ha an Reserveflächen dokumentiert. Diese Flächen unterteilten sich auf 445 ha im gewerblichen und 306 ha im industriellen Bereich.

Auf gewerblicher Seite verbleiben abzüglich der mit Restriktionen behafteten Flächen und unter hälftigem Abzug der betriebsgebundenen Flächen 133 ha in der Reserve.

Auf industrieller Seite verbleiben entsprechend 61 ha in der Reserve. Damit würde zum Stand 2012 ein Reserveflächenpotenzial von anrechenbaren 194 ha verbleiben.

Im öffentlichen Eigentum liegen von diesen 194 ha lediglich 45 ha. Damit wird bereits im Jahr 2012 das Problem der Flächendisposition im Rhein-Erft-Kreis mehr als deutlich.

Im Siedlungsflächen-Monitoring (SFM) der Bezirksregierung Köln sind die freien Wirtschaftsflächen kategorisiert nach „Reserve Gewerbe“ und „Betriebsgebundene Reserve“. In der folgenden Tabelle ist das Flächenpotenzial an gewerblichen Reserven der Kommunen des Rhein-Erft-Kreises gem. Siedlungsflächen-Monitoring (Stand 2016) dargestellt.

Tabelle 2: Reserveflächenpotenzial gem. Datenblatt der Bezirksregierung Köln

	FNP-Reserve ohne betriebsgebundene Flächen (Stand 2016)	Betriebsgebundene Flächen (Stand 2016)
<b>Bedburg</b>	47 ha	20 ha
<b>Bergheim</b>	112 ha	7 ha
<b>Brühl</b>	15 ha	42 ha
<b>Elsdorf</b>	29 ha	9 ha
<b>Erftstadt</b>	23 ha	17 ha
<b>Frechen</b>	15 ha	19 ha
<b>Hürth</b>	100 ha	29 ha
<b>Kerpen</b>	47 ha	38 ha
<b>Pulheim</b>	10 ha	21 ha
<b>Wesseling</b>	39 ha	61 ha
<b>Rhein-Erft-Kreis</b>	<b>437 ha</b>	<b>263 ha</b>

Quelle: Bezirksregierung Köln

Insgesamt sind damit zum Stand vor den Kommunalgesprächen im Jahr 2017 700 ha an FNP Reserveflächen dokumentiert. Unter der Prämisse, dass die betriebsgebundenen Reserveflächen in der Bilanzie-



rung nur zur Hälfte angerechnet werden, würde sich zu diesem Erhebungsstand ein zu bilanzierendes Reserveflächenpotenzial von 569 ha ergeben.

Nachdem diese Werte allerdings nicht differenziert nach Gewerbe und Industrie vorliegen, nicht den aktuellen Stand darstellen und weiterhin die mit Restriktionen behafteten Flächen noch nicht zum Abzug gebracht sind, ist eine Bilanzierung zwischen Bedarfen und Reserven zum aktuellen Zeitpunkt wenig zielführend.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass die im Gutachten aus dem Jahr 2012 getroffenen Aussagen weiterhin Bestand haben bzw. sich die Situation sogar verschärft haben dürfte.

Zunächst scheinen anhand der Daten, rein rechnerisch gesehen, ausreichend Flächen zur Verfügung zu stehen. Nach Abzug der mit Restriktionen behafteten Flächen wird der Spielraum allerdings beträchtlich enger. Wenn dann diejenigen Flächen, die nicht im Eigentum bzw. der Verfügungsgewalt der Kommunen oder der kommunalen Wirtschaftsförderungen liegen, zum Abzug gebracht werden, verbleibt kein Spielraum für Gewerbe- und Industriebetriebe.

Für die Regionalplanung ist allerdings mit diesem zuletzt genannten Sachverhalt kein direkter Handlungsbedarf verbunden, da Flächen im Fremdeigentum nicht in Abzug zu bringen sind, denn die Erfahrung zeigt, dass im Laufe der Zeit vielfach Flächen erworben und entwickelt werden können.

Gleichwohl wird mit den vorliegenden Daten das zentrale Dilemma zwischen Landesplanung und kommunaler Realität deutlich:

- Regional- und Landesplanung legen geeignete Flächen auf, die „im Grundsatz“ entwicklungsfähig sind.
- Die kommunale Ebene braucht dagegen sofort verfügbare und restriktionsarme Flächen.

Die Schnittmenge zwischen beiden Anforderungen ist im Rhein-Erft-Kreis offensichtlich so gering, dass eine aktive Wirtschaftsförderung über eine angebotsorientierte Flächenpolitik nur noch sehr eingeschränkt funktioniert.

Unterstrichen wird diese Einschätzung, wenn der Blick auf die Differenzierung nach Gewerbe und Industrie sowie die einzelnen Flächengrößen ge-

lenkt wird. Fakt ist, dass sich die Reserveflächen zu einem großen Teil aus kleineren Gewerbeflächen aufsummieren und nur bedingt große zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen.

Wenn ergänzend die Verteilung der Flächen innerhalb des Rhein-Erft-Kreises betrachtet wird, zeigt sich, dass es deutliche Ungleichgewichte gibt: Im Süden des Kreises besteht ein deutliches Defizit an Industrieflächen, auch bereits ohne Abzug der Flächen mit betrieblichen Bindungen und Flächen im Fremdeigentum. Im Norden dagegen stehen noch ausreichend Flächen zur Verfügung. Allerdings wird der Norden des Kreises kaum eine Flächenfunktion für den Süden erfüllen können. Die wirtschaftlichen Profile (Chemie im Süden, Logistik und Energiewirtschaft im Norden) sind zu unterschiedlich, als dass ein Unternehmen im Süden des Kreises seinen Sitz in den Norden verlagern würde.

## 2.6 Mehrbedarfe

In die Berechnungsvariante nach GIFPRO fließen jedoch verschiedene regionalplanerisch relevante Sachverhalte nicht ein, die es aber zwingend zu berücksichtigen gilt:

1. Eigentumsverhältnisse
2. Die überregional bedeutsamen Standortfaktoren
3. Die Flächenbedarfe der unmittelbar benachbarten Stadt Köln
4. Gestaltung des Strukturwandels

### Eigentumsverhältnisse

Im Hinblick auf den Flächenerwerb wirkt die erkennbar abnehmende Veräußerungsbereitschaft der Landwirte problematisch. Hinzu kommt, dass die Kommunen aufgrund zunehmend enger finanzieller Spielräume in der Vergangenheit ihre Bodenvorratspolitik weitgehend ausgesetzt haben. Früher lagen häufig noch landwirtschaftliche Flächen im Eigentum der Kommunen, und zur Siedlungsentwicklung waren damit „lediglich“ die Pachtverhältnisse aufzukündigen. Diese kommunalen Eigentumsressourcen sind inzwischen weitgehend verbraucht. Ergebnis ist: Die Kommunen haben keine Flächen mehr im Eigentum, und die Landwirte sind nicht mehr bereit, Flächen abzutreten.

Nachdem nur wenige Flächen im Eigentum der kommunalen Gebietskörperschaften oder institutionellen Akteuren liegen, sind Grundstücksspekula-

tionen der Eigentümer nicht auszuschließen. Bei Verknappung des Guts „Fläche“ werden die Preise unweigerlich steigen und bei zu geringen Flächen-spielräumen für die kommunalen Haushalte nicht mehr darstellbar sein. Eine erforderliche Bodenvor-ratspolitik zur Etablierung eines nachhaltigen Bo-denmanagements wird maßgeblich erschwert. In-soweit ist es erforderlich, ausreichend Flächenmög-lichkeiten zu eröffnen, um den Kommunen ein Agie-ren am Grundstücksmarkt zu ermöglichen.

### Überregional bedeutsame Standortfaktoren

Der Rhein-Erft-Kreis liegt in einer äußerst prosperie-renden Region entlang wichtiger Transportkorridore im wirtschaftlichen Verflechtungsbereich zwischen den Regionen Rhein-Ruhr, Aachen-Lüttich-Maastricht, Vlaamse Ruit (Belgien) sowie der niederländi-schen Randstad. Diese Verdichtungsräume bilden den Kernraum der „Euro-Rhein-Region“.

In dieser Region leben über 40 Mio. Einwohner auf einer Fläche von 3,2 Mio. km<sup>2</sup>. Die Bevölkerungsdichte liegt damit 3,6-fach über dem EU-Durchschnitt. Hier bestehen die stärksten messbaren Güter-, Passagier- und Informationsströme Zentraleuropas. Zusammengenommen ist dies der leistungs-fähigste Wirtschaftsraum Europas. Die Wirtschafts-

kraft liegt um fast 8 % über dem EU-Durchschnitt. Sieben der 20 größten westeuropäischen Industrie- und Dienstleistungsunternehmen haben ihren Hauptsitz in der Region. Die Hafenstandorte Rotter-dam und Antwerpen im Seeverkehr sowie Duisburg im Binnenverkehr zählen zu den bedeutendsten der Welt und sind die wichtigsten Umschlagplätze für Nordwesteuropa. Die Region verfügt außerdem über ein international bedeutendes Luftdrehkreuz (Amsterdam) und drei weitere Flughäfen mit aus-geprägten internationalen Verbindungen (Brüssel, Düsseldorf, Köln/Bonn). Die Erreichbarkeit inner-halb der Region – mit Fahrzeiten zwischen den drei Metropolräumen von weniger als zwei Stunden und einem dichten Infrastrukturnetz – ist gut und weist den Vorteil auf, dass die Verkehrsachsen nicht radial auf ein Zentrum zuführen, sondern über ein dicht geflochtenes Netz von Verkehrsadern in die Fläche reicht. Die nordrhein-westfälischen Messen mit Köln und Düsseldorf, erst recht unter Einbeziehung von Dortmund und Essen, gehören zu den größten der Welt (allein Köln ist der drittgrößte Messe-standort der Welt, gefolgt von Düsseldorf). Köln und Düsseldorf sind – wie die Seehäfen – als Gateway-Städte einzustufen, die den Zugang zum Raum der Europäischen Union bilden.

Abbildung 3: Lage des Rhein-Erft-Kreises an den Haupttransportkorridoren im Verflechtungsraum Rhein-Ruhr, Aachen-Lüttich-Maastricht, Vlaamse Ruit und Randstad („Euro-Rhein-Region“)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Es ist mehr als evident, dass sich diese Lagefaktoren und infrastrukturellen Rahmenbedingungen auf die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen niederschlagen. Das bedeutet, dass nicht allein die im Rhein-Erft-Kreis vorherrschenden Wirtschaftskräfte als Flächennachfrager auftreten. Auch international agierende Konzerne generieren Nachfrage, die es zwar im Einzelfall zu prüfen gilt, die gleichwohl aber ihren Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung leisten können. In allen Maßgaben zur Flächendisposition wird dringend empfohlen, diese positiven Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und sich wirtschaftlich zunutze zu machen. Insoweit sollten jenseits der konventionellen Bedarfsberechnung auch Flächen/Bedarfe anerkannt werden, die sich auf regionale bis überregional bedeutsame Ansiedlungen aufgrund der makroregionalen Standortfaktoren beziehen.

#### **Die Flächenbedarfe der unmittelbar benachbarten Stadt Köln**

Die Stadt Köln gerät aufgrund ihrer dichten Besiedlung und der für Industriestandards räumlich begrenzten Verhältnisse zunehmend an ihre Grenzen.

Das verfügbare Flächenangebot für Industrienutzungen ist zunehmend begrenzt. Ein großer Teil der industriell nutzbaren Flächen in Köln ist betrieblich reserviert, die Flächen liegen im Privateigentum oder sind durch Kaufoption gebunden. Darüber hinaus sind die einzelnen, für Industrie geeigneten Reserveflächen vergleichsweise klein; eine große zusammenhängende Industriefläche gibt es derzeit nur noch im Kölner Norden. Es ist davon auszugehen und bereits erkennbar, dass gerade im Segment Industrie (einschl. Logistik) und den affinen Nutzungen wie Konfektionierung und Großhandel Flächenbedarfe in den Rhein-Erft-Kreis ausgelagert werden müssen.

Entsprechendes gilt in Richtung der Stadt Düsseldorf: Verflechtungsbeziehungen zum Rhein-Kreis Neuss, der vorwiegend die regionalen Bedarfe im Großraum Düsseldorf abdeckt, sind auch für den Rhein-Erft-Kreis erkennbar.

Insoweit ist die isolierte Betrachtung des Rhein-Erft-Kreises nur bedingt zielführend. Es ist zwingend erforderlich, den Kreis in seiner regionalen Bedeutung insbesondere gemeinsam mit der Stadt Köln, aber auch im Hinblick auf seine funktionsräumliche Arbeitsteilung in Richtung Düsseldorf zu betrachten.

Regional und überregional bedeutsame Zusatzbedarfe gilt es anzuerkennen und partnerschaftlich zu koordinieren.

#### **Strukturwandel**

Das sukzessive Auslaufen des Braunkohletagebaus bedingt, dass in Zukunft ein maßgeblicher Wirtschaftsfaktor wegbrechen wird. Dies betrifft nicht allein die im Kreis direkt im Bereich Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden Beschäftigten, vielmehr sind auch die affinen Wirtschaftsstrukturen der gesamten Energieregion betroffen.

Zur Bewältigung dieser tiefgreifenden Einschnitte ist es erforderlich, die weiterhin vorhandenen Potenziale sowie die positiven Standortfaktoren zu nutzen und neue Wirtschaftsfelder zu erschließen. Dabei ist festzuhalten, dass mit der Rekultivierung der Flächen im Braunkohletagebau keine Industriebrachen zur Wiedernutzung als Wirtschaftsflächen verbleiben. Insoweit gilt es, das Thema Fläche auch im Duktus des anstehenden Strukturwandels aufzugreifen.

Weiterhin ist in aller Deutlichkeit darauf hinzuweisen, dass mit den Bindungen des Tagebaus und seinen z. T. einschränkenden Wirkungen in der gewerblichen Flächenentwicklung zwar wichtige Prosperitäts-Faktoren gegeben waren und z. T. noch sind, aber mit dem Weiterwandern und Auslaufen des Tagebaus ist gerade im Norden des Rhein-Erft-Kreises dringend der Strukturwandel anzugehen. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, gleichwohl gilt es, auch die Flächendisposition an den vorhandenen Möglichkeiten im Sinne eines zukünftigen wirtschaftlichen Wandels auszurichten.

Die Wirtschaftsstruktur der Kommunen Bedburg, Bergheim, Elsdorf und Kerpen ist mit dem Abbau Feld Hambach stark durch den Braunkohleabbau geprägt. Eine langfristige Neuausrichtung der Wirtschaftsstruktur ist notwendig, aber auch eine mittelfristige Kompensation der mit dem Abbau-Ende wegfallenden Arbeitsplätze.

Wesentliches Ziel sollte es sein, dem Strukturwandel frühzeitig Rechnung zu tragen und positiv steuernd auf die Entwicklung neuer Arbeitsplätze in zukunftsfähigen Branchen hinzuwirken. Dabei kommt dem produzierenden Gewerbe eine beson-

dere Bedeutung zu. Ziel ist, dass der vielfältige Branchenmix auf einen starken industriellen Kern aufbaut und sich hiervon ausgehend komplexe industrielle Wertschöpfungsketten regional entwickeln.

Ein wesentliches Element zur Gestaltung des Strukturwandels ist die Disposition von ausreichend Flächen. Es muss den Kommunen ermöglicht werden, jenseits der empirisch ermittelten Bedarfe Flächen im Sinne eines neuen Wirtschaftsprofils zu entwickeln. Ein wichtiges Beispiel für diese strategische Ausrichtung ist die :terra nova-Fläche in Bergheim/ Elsdorf/Bedburg. Gleichwohl wird dieser Impuls nicht ausreichend sein, den strukturellen Wandel zu gestalten.

## **2.7 Neudisposition von Flächen**

Mit den genannten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass die dargestellte GIFPRO-Berechnungsmethode nicht die realen Bedarfe bzw. die vorhandenen Potenziale und Möglichkeiten abbildet. Auch erklärt sich über die Rahmenbedingungen die sehr hohe Diskrepanz zwischen einem möglichen Bedarf von rund 979 ha auf Basis der Flächenbelegungen der Vergangenheit und der Bedarfsberechnung nach GIFPRO von 397 ha. Die GIFPRO-Methode stellt im Rhein-Erft-Kreis maximal einen endogenen Bedarf dar, der sich aus der Anzahl der aktuell vorhandenen Beschäftigten ergibt, während die Fortschreibung der Belegungen in der Vergangenheit zusätzlich den exogenen Bedarf aufgrund der herausragenden Standortbedingungen sowie aufgrund der Nachbarschaft zur Rheinschiene darstellt.

In Anbetracht der Tatsache, dass viele der Flächenreserven nicht ausreichend groß sind (z. B. für eine industrielle Nutzung oder Logistik), umweltrelevanten oder technischen Restriktionen unterliegen und auch nur bedingt verfügbar sind (Eigentum), wird deutlich, dass neue Flächen in die Perspektive genommen werden müssen.



### 3 Flächenrecherche

#### 3.1 Ermittlung von Suchräumen

Zur Flächenrecherche wurden mit allen Kommunen im Rhein-Erft-Kreis Gespräche geführt. Ziel der Kommunalgespräche war es, neue Flächen für eine mögliche gewerbliche/industrielle Nutzung in den jeweiligen Stadtgebieten zu identifizieren. Die hier als „Suchräume“ ermittelten Potenzialflächen stehen bis dato noch in keiner planungsrechtlichen Perspektive, d. h. diese Areale sind weder durch die vorbereitende oder verbindliche Bauleitplanung planungsrechtlich als Bauflächen oder Baugebiete verankert, noch finden sich diese Flächen als Siedlungsraum in der Regionalplandarstellung. Infolgedessen handelt es sich regelmäßig um Flächen, die im Regionalplan als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche oder im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind.

Neben den anfänglich im Rahmen der Kommunalgespräche benannten Suchräumen wurden im folgenden Planungs- und Abstimmungsprozess weitere Flächen benannt, die Eingang in das Konzept finden. Gleichmaßen wurden einzelne Flächen – z. B. aus der politischen Abstimmung heraus – der Flächen Diskussion wieder entzogen.

So befinden sich unter den ermittelten Suchräumen Flächen, die die regionalplanerische Relevanz von 10 ha unterschreiten. Für die regionalplanerische Diskussion ist es entsprechend wenig zielführend, Klein- und Kleinstflächen als Reserveflächen anzuführen, die im Grundsatz auch über die Bauleitplanung vorbereitet werden können. Aus diesem Grund wurden die Klein- und Kleinstflächen unter 10 ha in der Flächenrecherche zurückgestellt, es sei denn, die Kommunen sind nicht in der Lage, größere Flächen zu benennen.

Abbildung 4: Beispiele für Suchräume unter 10 ha (ohne Maßstab) in Bedburg und Hürth



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

#### Ableich mit unüberwindbaren Umweltvorgaben

Die identifizierten Suchräume unterliegen in unterschiedlichem Maße verschiedenen (Umwelt-) Restriktionen. Besonders ausschlaggebend für die Eignung der Flächen ist jedoch, dass den Flächen keine unüberwindbaren Umweltvorgaben bzw. absolute Tabukriterien aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes entgegenstehen. Betrachtet wurden daher insbesondere folgende Schutzregimes:

- FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete)
- Naturschutzgebiete (NSG)
- Überschwemmungsgebiete (ÜSG)
- Trinkwasserschutzzonen I und II (WSG)

Suchräume oder Teile davon, die in einem FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet oder Naturschutzgebiet liegen, können kategorisch ausgeschlossen werden. Diese strengen Schutzkategorien aus dem Bundesnaturschutzgesetz lassen keine Entwicklung von gewerblichen Flächen oder sonstige Siedlungsentwicklung zu. Flächen, die unmittelbar an diese Schutzgebiete angrenzen, erfüllen in der Regel eine wichtige Pufferfunktion. Zu FFH- und VSG-Gebieten sind daher in der Regel Abstände von 300 m und zu Naturschutzgebieten von 100 m einzuhalten.

Die Ausweisung von Überschwemmungsgebieten gehört zu den strategischen Vorsorgemaßnahmen im Hochwasserschutz mit unmittelbaren planungsrechtlichen Auswirkungen. Überschwemmungsgebiete werden durch ordnungsbehördliche Verordnung festgesetzt oder gesichert und dienen der Sicherung der Retentionsräume von Fließgewässern. Die Überschwemmungsgebiete der Fließgewässer sind Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz und als solche für den Abfluss und die Retention von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln. Überschwemmungsbereiche sind daher von entgegenstehenden Nutzungen, insbesondere von zusätzlichen Baugebieten, freizuhalten.

Ebenso führt die Lage in der Trinkwasserschutzzone I und II, die dem Schutz der unmittelbaren Umgebung der Trinkwasserfassungsanlage vor jeglicher Verunreinigung dient und in der infolgedessen jegliche Nutzung untersagt wird, dazu, dass eine weitere Projektierung eines Suchraums nicht erfolgversprechend ist. Anders verhält es sich, wenn der Such-

raum oder Teile davon in der Trinkwasserschutzzone III liegt. Hier sind bestimmte Nutzungen und Handlungen zwar nicht zulässig, eine bauliche Nutzung kann jedoch über einen Bebauungsplan gesteuert werden. Realistisch gesehen sind die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung i. d. R. so weitgehend, dass maximal das Schutzregime III B für eine gewerblich-industrielle Nutzung in Frage kommen kann.

Vergleichbar restriktiv ist die regionalplanerische Kategorie der Regionalen Grünzüge in der Regionalplandarstellung. Regionale Grünzüge dienen der Sicherung und Entwicklung von Freiraumbereichen in Verdichtungsgebieten, die einem besonders starken Druck konkurrierender Nutzungen unterliegen. Die Regionalen Grünzüge sollen insbesondere die siedlungsräumliche Gliederung, den klimaökologischen Ausgleich, die Biotoperhaltung und Biotopvernetzung sowie die freiraumgebundene Erholung sichern. Die Regionalen Grünzüge stellen daher keine Flächenreserven für eine künftige Siedlungsentwicklung dar. Gleichwohl können in Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde ggf. untergeordnete Teilflächen von Regionalen Grünzügen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass die regionalplanerisch definierte Funktion des Regionalen Grünzugs damit nicht beeinträchtigt wird.

Suchräume, die von diesen umweltrelevanten und regionalplanerischen Bindungen betroffen sind, wurden – wenn möglich – in ihrer Abgrenzung so verändert, dass eine Entwicklung generell denkbar ist. Von der Suchraumdarstellung sind daher weder FFH-, Vogelschutz- oder Naturschutzgebiete, festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch festgesetzte Trinkwasserschutzzonen I und II betroffen.

Im Umfeld des Kerpener Suchraums „Sindorf Ost“ (300 m-Radius) liegt das FFH-Gebiet Kerpener Bruch und Parrig. Da die Bundesautobahn A 61 eine deutliche Zäsur zwischen dem Suchraum und dem FFH-Gebiet darstellt, wird zunächst auf einen Zuschnitt des Suchraums hinsichtlich des regulären Mindestabstands verzichtet. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

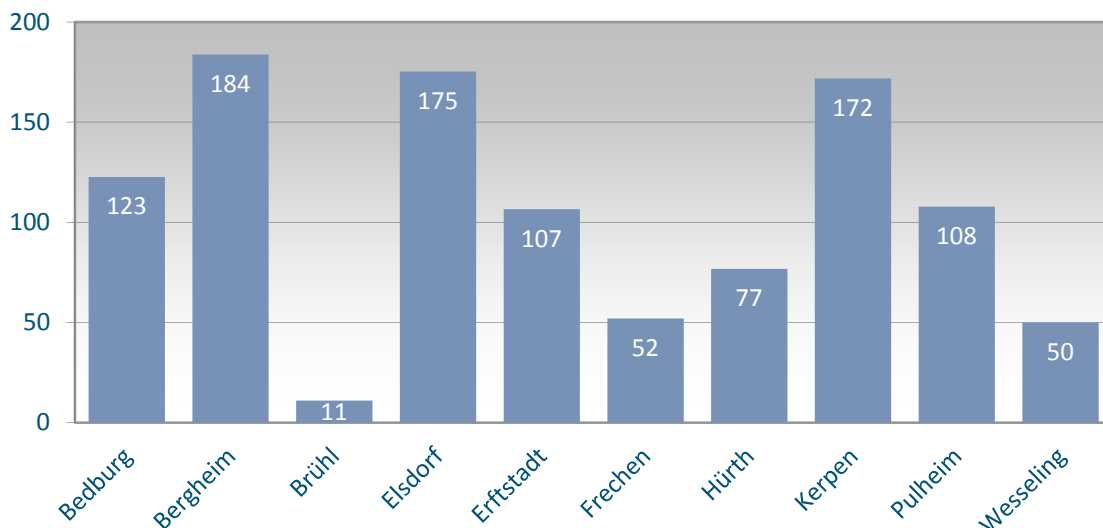
- Bedburg Suchraum „AS Bedburg“ (71,45 ha)
- Bedburg Suchraum „Hinter Rath“ (51,19 ha)
- Bergheim Suchraum „Martinswerk“ (32,52 ha)
- Bergheim Suchraum „Westliche Erweiterung Zieverich“ (28,05 ha)

- Bergheim Suchraum „Südwestliche Erweiterung Zieverich“ (27,47 ha)
- Bergheim Suchraum „Westlich :terra nova“ (95,73 ha)
- Brühl Suchraum „Brühl Nord“ (11,04 ha)
- Elsdorf interkommunaler Suchraum „Sindorf West“ (43,16 ha, s. Kerpen)
- Elsdorf Suchraum „ehemalige LEP VI-Fläche“ (74,84 ha)
- Elsdorf Suchraum „Gewerbefläche Desdorf“ (20,75 ha)
- Elsdorf Suchraum „Osterweiterung Gewerbegebiet K 43“ (36,56 ha)
- Erftstadt interkommunaler Suchraum „Barbarahof“ (75,57 ha, s. Hürth)
- Erftstadt Suchraum „Erweiterung May-Werke“ (9,43 ha)
- Erftstadt Suchraum „Erweiterung Friesheim“ (21,52 ha)
- Erftstadt Suchraum „Erweiterung Wirtschaftspark“ (k. A.) 19,2 ha
- Frechen Suchraum „Erweiterung Wachtberg“ (30,41 ha)
- Frechen Suchraum „Nördlich Grefrath“ (21,54 ha)
- Hürth Suchraum „Abgrabung Bischof“ (22,14 ha)
- Hürth interkommunaler Suchraum „Barbarahof“ (54,59 ha, s. Erftstadt)
- Kerpen interkommunaler Suchraum „Sindorf West“ (55,25 ha, s. Elsdorf)
- Kerpen Suchraum „Sindorf Ost“ (61,83 ha)
- Kerpen Suchraum „Türnich“ (54,80 ha)
- Pulheim Suchraum „Brauweiler Nord“ (75,60 ha)
- Pulheim Suchraum „Erweiterung Brauweiler Süd“ (32,27 ha)
- Wesseling Suchraum „AS Wesseling“ (10,70 ha)
- Wesseling Suchraum „L 192“ (39,27 ha)

Die unmittelbar an die Stadt Köln angrenzenden Städte Brühl, Hürth, Frechen, und Wesseling konnten aufgrund der Siedlungsstruktur und der im Verflechtungsraum Köln freizuhaltenen Freiraumkorridore (Regionale Grünzüge) nur wenige Flächen für eine potenzielle gewerblich-industrielle Entwicklung benennen. Die flächenmäßig größeren Städte Bedburg, Elsdorf und Bergheim identifizierten hingegen mehrere größere Einzelflächen.



Abbildung 5: Suchräume nach Kommunen (Flächen in Hektar)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 3.2 Bewertung der Suchräume

### 3.2.1 Vorbemerkung

Die Suchräume wurden hinsichtlich verschiedener Kriterien überprüft. Von den nachstehenden Erläuterungen sind folgende Flächen ausgenommen, da diese entweder sehr spät in den Planungsprozess einbezogen wurden oder in der finalen Phase der Konzeptbearbeitung politisch umstritten waren:

- Erftstadt Erweiterung Wirtschaftspark
- Erftstadt interkommunaler Suchraum Barbarahof
- Kerpen Interkommunaler Suchraum Sindorf West

Der Suchraum Erweiterung Wirtschaftspark in Erftstadt wurde von der Verwaltung der Stadt Erftstadt als zusätzliche Fläche ohne genaue Abgrenzung und Größenangabe in das Industrie- und Gewerbeflächenkonzept zum Ende der Projektbearbeitung eingebracht. Aufgrund der noch nicht erfolgten politischen Abstimmung wird der Suchraum weder dargestellt, großräumig beziffert noch bewertet.

Der interkommunale Suchraum Barbarahof liegt zu zwei Dritteln auf dem Gebiet der Stadt Erftstadt. Die kommunalen Gremien der Stadt Erftstadt haben sich wiederholt gegen eine weitere Betrachtung der Fläche im Zuge des Industrie- und Gewerbeflächenkonzepts ausgesprochen.

Ebenso wurde der interkommunale Suchraum „Sindorf West“ in Elsdorf/Kerpen von dem Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen abgelehnt.

Die zuletzt genannten Flächen werden aufgrund der besonderen Eignung aus gutachterlicher Sicht nicht vollständig verworfen.

### 3.2.2 Umweltinformationen

Nachdem mit dem Zuschnitt der Suchräume sichergestellt ist, dass keine unüberwindbaren Umweltbindungen einer möglichen Entwicklung der Flächen entgegenstehen, wurden weitere Umweltinformationen zu den jeweiligen Flächen gesammelt und in Form von Steckbriefen dokumentiert. Untersucht wurde die Lage der Suchräume zu:

- Landschaftsschutzgebieten
- Geschützten Biotopen
- Biotopverbundflächen
- Gebieten zum Schutz der Natur
- Waldgebieten

Landschaftsschutzgebiete zielen in erster Linie auf den Schutz des allgemeinen Erscheinungsbilds der Landschaft ab. Flächen, die in einem Landschaftsschutzgebiet liegen, sind nicht in gleichem Maße kategorisch auszuschließen wie z. B. Flächen in einem Naturschutzgebiet. Je nach Lage sowie Schutzwürdigkeit der Biotope kann ggf. eine Entlassung

aus dem Landschaftsschutz über eine Flächennutzungsplanänderung oder durch Änderung des Landschaftsplans bewirkt werden.

Bestimmte, meist sehr kleinteilige Lebensraumtypen genießen als Geschützte Biotope (GB) im Einzelnen gesetzlichen Schutz gem. § 42 LNatSchG NRW. Geschützte Biotope können z. B. in FFH-Gebieten, Naturschutzgebieten oder Landschaftsschutzgebieten liegen. Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung dieser Biotope führen können, sind grundsätzlich verboten. Geschützte Biotope lassen sich daher in der Regel nicht überplanen – entsprechend müssten diese Bereiche bei einer gewerblichen Flächenentwicklung ausgespart werden.

Biotopverbundflächen dienen dem Aufbau eines landesweit durchgängigen Biotopverbundsystems zur nachhaltigen Sicherung und Wiederherstellung der biologischen und genetischen Vielfalt heimischer Tier- und Pflanzenarten und deren Population. Das LANUV unterscheidet hinsichtlich der Biotopverbundplanung zwischen den Biotopverbundflächen von „herausragender Bedeutung“ (Kernflächen) und Biotopverbundflächen von „besonderer Bedeutung“ (Verbindungsflächen). Biotopverbundflächen der Stufe 1 (Kernflächen) werden in der Regel als „Bereiche für den Schutz der Natur“ und Biotopverbundflächen der Stufe 2 (Verbindungsflächen) als „Bereiche für den Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ im Regionalplan festgesetzt. Eine Siedlungsentwicklung widerspricht grundsätzlich den Schutz- und Entwicklungszielen der jeweiligen Biotopverbundfläche.

Weite Teile des Betrachtungsraums liegen im Naturpark Rheinland. Naturparks sind eine eigene Schutzkategorie des Bundesnaturschutzgesetzes. Hierbei handelt es sich um großräumige Landschaften, die überwiegend aus Natur- und Landschaftsschutzgebieten bestehen. Sie vereinbaren den Schutz der Natur mit der landschaftsbezogenen Erholung. Durch die Beanspruchung von Freiraum können wertvolle Erholungsräume verloren gehen. Die Lage im Naturpark Rheinland ist kein grundsätzliches Ausschlusskriterium für einen Suchraum, im Einzelfall ist jedoch die touristische Bedeutung der Fläche in ihrem Umfeld zu prüfen.

Im Ergebnis dieser zweiten umweltbezogenen Prüfung ist festzustellen, dass

- rund die Hälfte der Suchräume in einem Landschaftsschutzgebiet liegt oder davon tangiert wird,
- gesetzlich geschützte Biotope nicht betroffen sind,
- die Pulheimer Suchräume in der festgesetzten Trinkwasserschutzzone III B und die Erftstädter Suchräume in der geplanten Trinkwasserschutzzone III A und III B liegen,
- neun Flächen innerhalb des Naturparks Rheinland liegen,
- einzelne Suchräume oder Teile davon innerhalb von Biotopverbundflächen besonderer Bedeutung liegen – Biotopverbundflächen herausragender Bedeutung sind nicht betroffen und
- in wenigen Fällen Waldflächen betroffen sind.

Die Überschneidungen zeigen bereits, dass im Rhein-Erft-Kreis kaum Flächen ermittelt werden können, die bzgl. des Umwelt- und Naturschutzes gänzlich restriktionsfrei sind.

### 3.2.3 Städtebauliche Kriterien

Neben den umweltbezogenen Kriterien sprechen auch verschiedene städtebauliche Kriterien für oder gegen eine realistische Entwicklungsoption. Folgende Aspekte wurden daher überprüft bzw. überschlägig ermittelt:

- Städtebauliche Einbindung
- Verkehrsanbindung
- Erschließungsaufwand
- Schwerguteignung

Zentrales Anliegen der Landes- und Regionalplanung ist es, die Siedlungsentwicklung kompakt zu gestalten, den Freiraum vor Zersiedelung zu schützen und infolgedessen neue Siedlungsansätze zu vermeiden. Dieser Ansatz findet sich im neuen Landesentwicklungsplan NRW, u. a. in dem Ziel 6.3-3 „Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“, wieder. Demnach sind neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen festzulegen. Davon



abweichend können im Freiraum Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen nur festgelegt werden, wenn der Anschluss an den vorhandenen Siedlungsraum aufgrund der topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten, anderer entgegenstehender Schutz- und Nutzungsbindung oder Herstellung einer leistungsfähigen Anbindung nicht möglich ist.

Weder im Landesentwicklungsplan noch im Regionalplan findet sich jedoch eine Legaldefinition, wann eine Fläche als neuer Siedlungsansatz zu werten ist. Im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts konnte daher in Annäherung an die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung nur eine Einschätzung zur städtebaulichen Einbindung vorgenommen werden. Unterschieden wurde hierbei nach den drei Kategorien: ja, bedingt und nein.

Zur Bewertung der Lagegunst wurde die Verkehrsanbindung des Standorts an das überörtliche Straßennetz bzw. Autobahnnetz untersucht. Bewertungsmaßstab ist die unter Verwendung der Kartendienste von Google Earth ermittelte Entfernung des Standorts an die nächstliegende Autobahnanschlussstelle über das örtliche Straßennetz. Die Anbindung der Standorte an die Bahn, an Wasserwege, an Flughäfen, Pipelines etc. werden im Rahmen dieses Gutachtens zunächst nicht geprüft.

Der allgemeine Erschließungsaufwand beinhaltet (aus kommunaler Sicht) den Aufwand, die Flächen ans öffentliche Straßennetz anzubinden. Dies beinhaltet vorwiegend straßenbauliche Maßnahmen, aber auch die Erschließung mit technischer Infrastruktur.

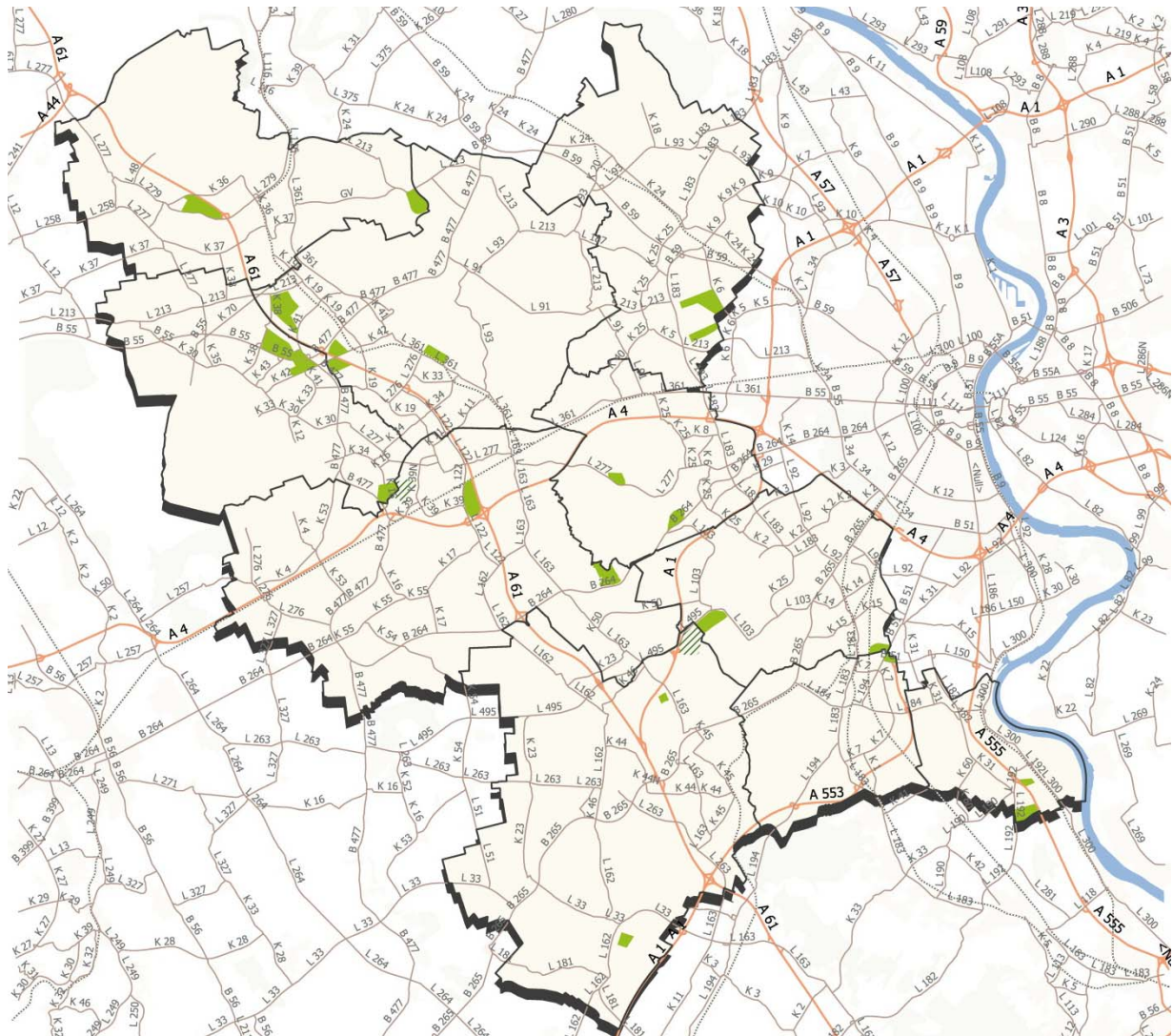
Für eine industrielle Nutzung ist darüber hinaus auch die Schwerguteignung eines Standorts relevant. Der jeweilige Suchraum wurde als für „Schwergut geeignet“ bewertet, wenn der Verkehr zu den übergeordneten Straßen über eine Bundesstraße erfolgt. Wenn der Verkehr über eine Landesstraße durch eine Ortschaft geführt wird, ist der Standort nur bedingt für Schwergut geeignet. Anders verhält es sich bei einer Streckenführung über eine Landesstraße ohne Ortsdurchfahrt. Kreisstraßen sind jeweils nur bedingt geeignet.

Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes lässt sich aufgrund der vielen zu berücksichtigenden Faktoren (Fahrbahnbreiten, Kreuzungsgeometrie, Abbiegebeziehungen, Anbaufreiheit, Straßenbreite, Ortsdurchfahrten, Ampelschaltungen, Kreisverkehrsplätze etc.) nicht pauschal bewerten. Die verkehrliche Eignung ist daher im Rahmen der folgenden Planungsschritte bzw. -ebenen zu prüfen.

Abbildung 6 zeigt die Lage der Suchräume zu den klassifizierten Straßen im Rhein-Erft-Kreis.

Durch die hohe Netzdichte liegen viele der Suchräume, wenn nicht in räumlicher Nähe zu Anschlussstellen der A 1, A 4, A 61, A 555 oder A 553, an Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen. Entsprechend konnte für die Suchräume in Bezug auf den Schwerlastverkehr mehrheitlich (nach der zuvor beschriebenen Definition) eine Eignung oder zumindest bedingte Eignung festgestellt werden.

Abbildung 6: Suchräume und klassifizierte Straßen im Rhein-Erft-Kreis



Quelle: Katasteramt des Rhein-Erft-Kreises, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 3.2.4 Prüfung des gewerblichen oder industriellen Flächenprofils

Die Suchräume wurden auf Grundlage des Abstandserlasses vom 06. Juni 2007 und des jeweiligen Flächennutzungsplans nach Gewerbeflächen- und Industrieflächenpotenzial unterschieden. Für eine mögliche industrielle Entwicklung der Flächen wurde somit ein Abstand von 300 m (Klasse V) zu Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten angesetzt. Der Abstand zu Misch-, Dorf- und Kerngebieten ergibt sich gemäß 2.2.2.5 des Abstandserlasses aus der übernächsten Abstandsklasse (Klasse VII) und beträgt 100 m.

Gleichwohl können mögliche Konflikte zu angrenzenden Nutzungen der als ausschließlich Gewerbeflächenpotenziale eingestuftene Bereiche über die verbindliche Bauleitplanung dahingehend koordiniert werden, dass auch industrielle Nutzungen/Industriegebiete möglich sind (z. B. über die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln).

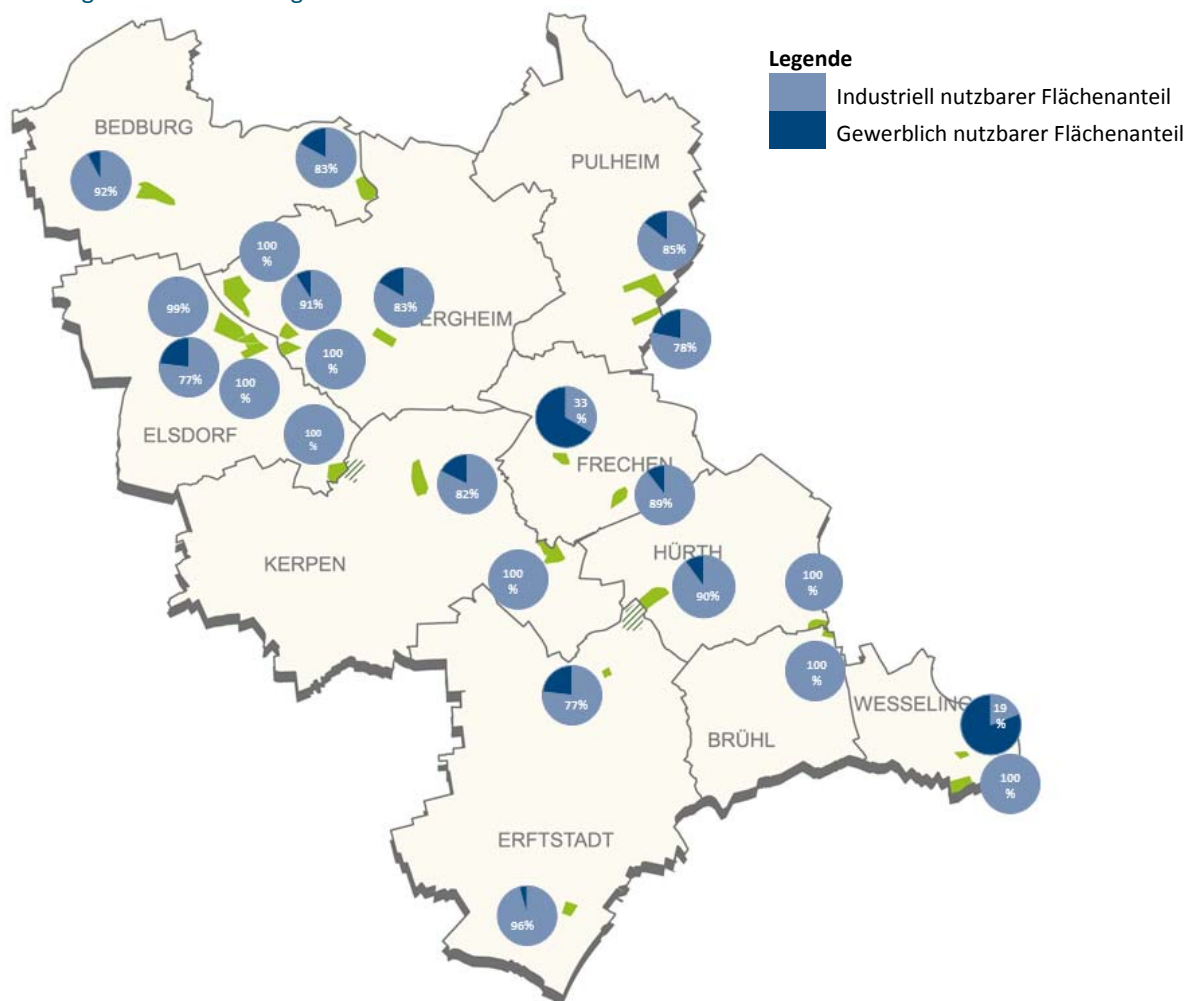
Insofern handelt es sich um eine vorläufige pauschalisierte Bewertung der Flächenpotenziale, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung den industriellen Bedarfen ggf. noch angepasst würden.



Von insgesamt 927 ha Suchraum eignen sich nach dieser ersten Prüfung rund 826 ha für ein industrielles Profil. Die Suchräume „Nördlich Grefrath“ (Frechen) und „AS Wesseling“ (Wesseling) kommen aufgrund der Nähe zu Wohngebieten nur nachrangig für eine industrielle Nutzung in Frage.

Da zahlreiche Flächen an vorhandene Gewerbe- und Industriegebiete angrenzen oder städtebaulich nicht eingebunden sind, sind diese Flächen hinsichtlich des Immissionsschutzes in der Regel konfliktfrei.

Abbildung 7: GI- und GE-Tauglichkeit in Prozent



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 3.2.5 Gewerbeflächenprofile

Eine Typisierung/Profilierung soll darauf abzielen, Gewerbestandorten – soweit möglich und sinnvoll – ein eindeutiges Bild zu verleihen bzw. hinsichtlich der Ansiedlung von Unternehmen einen ähnlichen Typus der Schwerpunktsetzung vorzunehmen. Dies soll im Idealfall dazu führen, jeweils Gewerbeunternehmen mit ähnlichen Betriebseigenschaften oder vergleichbarer (städtebaulicher) Ausstrahlung an einem Standort bzw. Standortbereich zu konzentrieren.

Diese Form der Typisierung sollte allerdings auch ihre Grenzen haben. Es ist wenig zielführend, die Vergabe von Gewerbeflächen an bestimmte Betriebstypen zu koppeln – ein gewisses Maß an Offenheit sollte möglich sein. Versuche in der Vergangenheit, Gewerbeflächen sehr genau zu profilieren (z. B. nur Medienbetriebe oder Betriebe, die gewisse Umweltstandards erfüllen) haben häufig dazu geführt, dass die Flächen nicht ausreichend nachgefragt wurden und als erschlossene Flächen ungenutzt blieben. Aus der Not heraus – denn die Erschließungskosten mussten refinanziert werden – wurden dann häufig die Vorgaben geöffnet und der hohe Anspruch vollständig aufgegeben.

Generell lassen sich drei grundsätzliche Gewerbeflächenprofile unterscheiden. Diese Kategorien nehmen die qualitativen Standortpotenziale hinsichtlich möglicher Nachfragegruppen in den Fokus:

#### Kategorie A

Standorte für wissensbasierte und technologieorientierte Unternehmen, ggf. mit einem Anteil an Forschung und Entwicklung, spezialisierte Kleinproduktion und Dienstleistung

#### Kategorie B

Standorte für kleine bis mittlere Gewerbebetriebe und Handwerk, ggf. mit einem Anteil an (unternehmensbezogenen) Dienstleistungen

#### Kategorie C

Standorte für die gewerblich-industrielle Nutzung in Verarbeitung und Produktion sowie in Logistik und Konfektionierung

### 3.2.6 Merkmale der Kategorie A

Wichtige Voraussetzungen für die Flächenprofilierung ist der Konsens zwischen Akteuren sowie die Bereitschaft der Akteure vor Ort, auch in Zeiten geringer Nachfrage am Gesamtkonzept festzuhalten und dies bei den Grundstückszuschnitten und der Auswahl der Unternehmen zugrunde zu legen. Dies kann allerdings nur möglich sein, wenn sichergestellt ist, dass für alle drei Kategorien ausreichend Fläche zur Disposition steht. Übereinstimmendes Merkmal dieser Flächen ist ein hohes Maß an Bau- und Städtebauqualität.

Naheliegende oder benachbarte Wohn- und Mischgebiete sind nicht als Restriktion zu werten. Vielmehr führt dieses Nebeneinander zur Funktionsmischung und Lebendigkeit des Standorts.

Zusätzlich zur Funktionsmischung ist die Freiraumgestaltung ein wichtiges Instrument zur Attraktivitätssteigerung des Standorts und Ausgangspunkt für die Entwicklung der Gewerbequalitäten.

#### Kriterien

- Technologie- und wissensbasierte Tätigkeiten, Dienstleistung, ggf. hochspezialisierte Produktion technologischer (Klein-) Bauteile
- Standorteignung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere die direkte Nachbarschaft zu Hochschul- bzw. Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, d. h. ausreichendes Potenzial an qualifizierten Arbeitskräften
- Bündelung von Kompetenzen und Innovationen zur Förderung des Wissens- und Technologietransfers, der gleichzeitig der Ausbildung eines individuellen Standortprofils dient
- Hochwertiges städtebauliches Konzept mit attraktiv gestaltetem öffentlichen Raum, Gliederung durch vernetzte Freiraumstrukturen und ein einfaches Erschließungssystem
- Repräsentativer Standort, d. h. attraktiver Straßenraum (z. B. mit einheitlicher Bauflucht) für ein zusammenhängendes städtebauliches Bild mit einem hohen gestalterischen Anspruch im Sinne einer Adressbildung
- Ökologische Qualitäten
- Räumliche Nähe zum gewachsenen Ort bzw. integriert in das Stadtgefüge
- Grundstücksgrößen ab 500 m<sup>2</sup>
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Mischgebiet/Gewerbegebiet (MI/GE)





Abbildung 8: Standortprofile



Quelle: Google Earth Pro; Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 3.2.7 Merkmale der Kategorie B

Jede Kommune muss in der Lage sein, dem einfachen gewerblichen Mittelstand, in der Regel inhabergeführte Betriebe, mit einer gewerblichen bis handwerklichen Ausrichtung Flächen in ausreichendem Maß vorhalten zu können. Die städtebauliche Qualität folgt hier weniger gestalterisch hohen Ansprüchen, vielmehr einer guten Funktionalität.

#### Kriterien

- Klare Ausrichtung auf Handwerk und kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe
- Regionale bzw. lokale Bindung und räumlich enge Kundenorientierung, möglichst in das Siedlungsgefüge integriert
- Restriktionsarme Flächen
- Bedarfsorientierte Erschließung mit der Möglichkeit, die Grundstücksgrößen flexibel zu gestalten
- Ein zusammenhängendes städtebauliches Bild (z. B. über eine einheitliche Bauflucht) ist nicht unbedingt erforderlich, kann aber je nach gewünschter Qualität und Adressbildung innerhalb eines Gebiets erwünscht sein
- Kein Wohnen möglich, Betriebsleiterwohnen nur in Ausnahmefällen
- Möglichst direkter Link zum übergeordneten Straßennetz
- Grundstücksgrößen ab 1.000 m<sup>2</sup>
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Gewerbegebiet (GE)

### 3.2.8 Merkmale der Kategorie C

Bei Standorten der Kategorie C handelt es sich um Flächen für Betriebe mit einem hohen Flächenbedarf und z. T. mit Emissionsbedarf bzw. vielen Verkehrsbewegungen. Mittlere bis große Gewerbebetriebe, Logistiker im Dreischichtbetrieb, großmaßstäbliche Ansiedlungen mit genehmigungsbedürftigen Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz bis hin zu Störfallbetrieben bilden die primäre Zielgruppe. Bei der Planung stehen funktionale Aspekte wie die verkehrliche Anbindung, der Immissionschutz und die Vermeidung von betrieblichen Restriktionen und Immissionskonflikten im Vordergrund. Ziel ist, den ökonomischen Rahmenbedingungen und den funktionalen Anforderungen der späteren Nutzer Rechnung zu tragen. Das bedeutet, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mögliche Konflikte koordiniert werden. Der Gestaltungsanspruch im öffentlichen Raum und an die Betriebe, die Adressbildung und besondere ökologische Qualitäten sind der Funktionalität und den betrieblichen Ansprüchen untergeordnet.

#### Kriterien

- Großmaßstäbliches Profil
- Konfliktarme Flächen, d. h. Grundsatz der Funktionstrennung zur Konfliktminimierung mit ausreichend großem Abstand zu empfindlichen Nutzungen
- Gut ausgebautes Infrastrukturnetz, insbesondere ausreichend breite Straßenprofile, die für den Schwerlastverkehr geeignet sind
- Gestaltungsanspruch und Adressbildung sind der Funktionsfähigkeit untergeordnet
- Direkter Link zur Autobahn und ggf. Möglichkeit eines Gleisanschlusses
- Grundstücksgrößen ab ca. 1 ha
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Industriegebiet (GI)

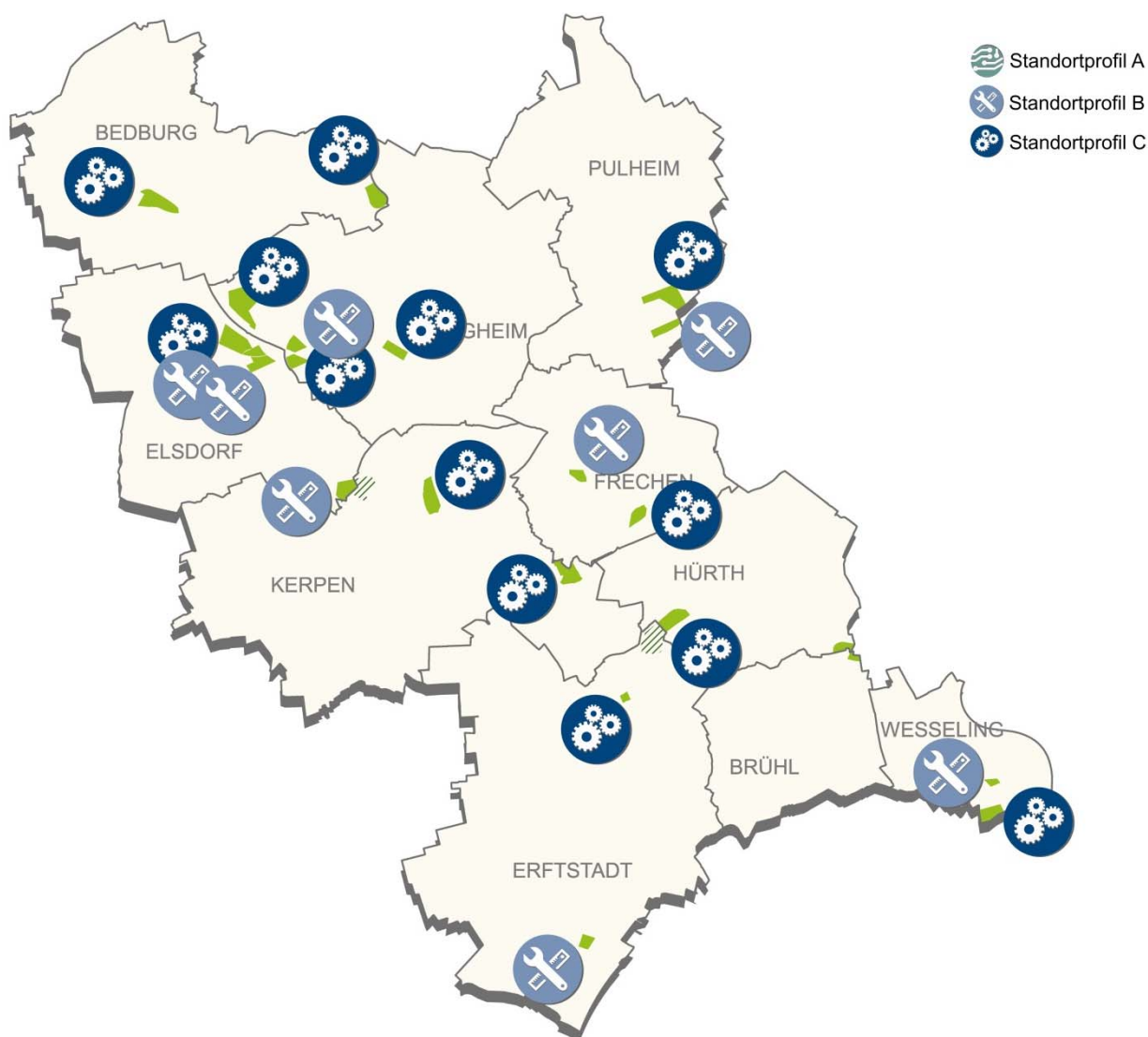
Wichtig ist, für die relevanten Kategorien ausreichend Flächen vorzuhalten. Nur dann kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein. Die Erfahrung zeigt, dass bei Fehlen von Flächen in einer Kategorie Betriebe jeweils gebietsfremd „einbrechen“. Dies hat zumeist eine ungeordnete städtebauliche Situation zur Folge.



Für die Suchräume wurde eine Ersteinschätzung nach den zuvor genannten Gewerbeflächenprofilen vorgenommen. Aufgrund der Wirtschaftsstruktur und des anhaltenden Strukturwandels sind für den Rhein-Erft-Kreis jedoch fast ausschließlich die Gewerbeflächenprofile B und C relevant. Dies be-

deutet, dass sowohl kleine und mittelgroße Flächen für nicht störendes Handwerk und sonstige Gewerbebetriebe als auch große zusammenhängende und im Hinblick auf Immissionskonflikte unempfindliche Flächen vorgehalten werden sollten.

Abbildung 9: Mögliche Standortprofile



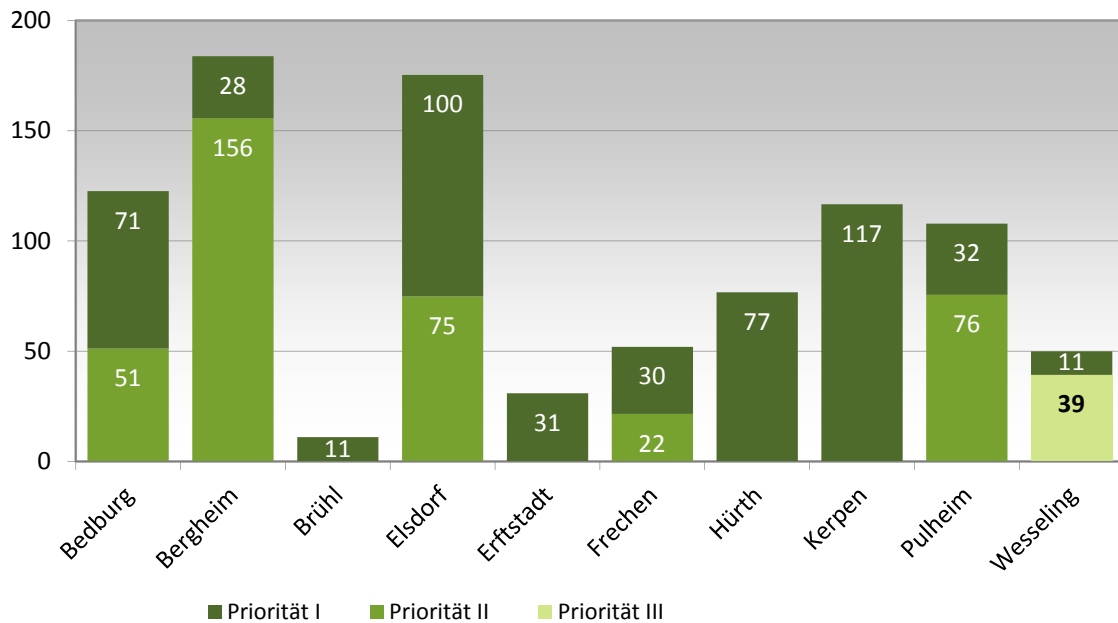
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 3.2.9 Priorisierung der Standorte

Anhand der festgestellten Umweltbindungen, der siedlungsräumlichen Einbindung und verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der möglichen Standortprofile wurde ein Prioritätenkatalog erarbeitet, der mit Blick auf die Regionalplanung die erforderlichen Schritte zur kreisweiten Flächenentwicklung darstellt.

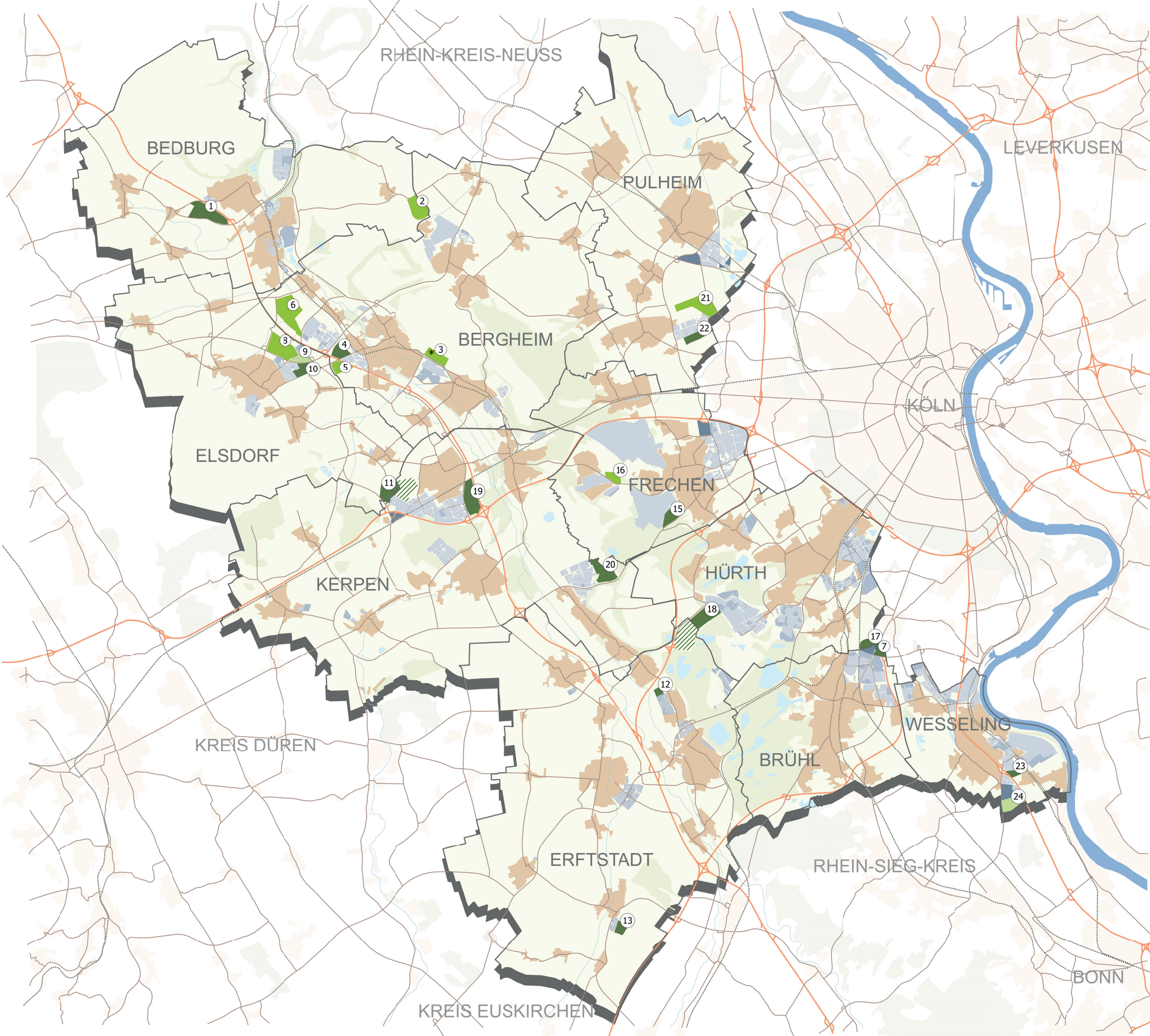
Im Ergebnis wurden 508 ha der ersten Priorität zugeordnet, 380 ha der zweiten Priorität und 39 ha der dritten Priorität.

Abbildung 10: Mengengerüst der Suchräume nach Prioritäten in den jeweiligen Kommunen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Prioritäten der Suchräume werden aus der folgenden Kreiskarte ersichtlich:



Legende

- Gewerbliche Bestandsflächen
- Ungenutzte GE/GI-Flächen gem. B-Plan/§ 34 BauGB oder FNP, Brachflächen (2016)
- gewerbliche Reservflächen (GIB gem. Regionalplan, die bisher noch nicht im FNP verankert sind)
- Suchräume der Priorität 1
- Suchräume der Priorität 2
- Suchräume der Priorität 3
- Die Fläche "Barbarahof" wurde von der Stadt Erftstadt und die Fläche "Sindorf West" von der Stadt Kerpen abgelehnt. Aus gutachterlicher Sicht ist jedoch eine besondere Eignung der Flächen gegeben.
- \* eingeschränkte Suchräume (gewerbliche Bereiche gem. Regionalplan mit Bindungen z.B. zweckgebundene Nutzungen, für die ein reguläres gewerbliches Profil eröffnet werden soll)
- Siedlungen
- Waldflächen
- Seen

- 1 Bedburg Suchraum "AS Bedburg"
- 2 Bedburg Suchraum "Hinter Rath"
- 3 Bergheim Suchraum "Martinswerk"
- 4 Bergheim Suchraum "Westliche Erweiterung Zieverich"
- 5 Bergheim Suchraum "Südwestliche Erweiterung Zieverich"
- 6 Bergheim Suchraum "Westlich :terra nova"
- 7 Brühl Suchraum "Brühl Nord"
- 8 Elsdorf Suchraum "ehemalige LEP VI-Fläche"
- 9 Elsdorf Suchraum "Gewerbefläche Desdorf"
- 10 Elsdorf Suchraum "Osterweiterung Gewerbegebiet K 43"
- 11 Elsdorf Suchraum "Sindorf West"
- 12 Erftstadt Suchraum "Erweiterung May-Werke"
- 13 Erftstadt Suchraum "Erweiterung Friesheim"
- 14 Erftstadt Suchraum "Erweiterung Wirtschaftspark" (nicht dargestellt)
- 15 Frechen Suchraum "Erweiterung Wachberg"
- 16 Frechen Suchraum "Nördlich Grefrath"
- 17 Hürth Suchraum "Abgrabung Bischof"
- 18 Hürth Suchraum "Barbarahof"
- 19 Kerpen Suchraum "Sindorf Ost"
- 20 Kerpen Suchraum "Türnich"
- 21 Pulheim Suchraum "Brauweiler Nord"
- 22 Pulheim Suchraum "Brauweiler Süd"
- 23 Wesseling Suchraum "AS Wesseling"
- 24 Wesseling Suchraum "L 192"

Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Rhein-Erft-Kreis





### 3.3 Steckbriefe

Die Ergebnisse der im Kapitel 3.2 beschriebenen Prüfung und Bewertung der Suchräume wurde in Flächensteckbriefen zusammengefasst. Die Steckbriefe sind durch den Rhein-Erft-Kreis auf Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben geprüft worden. Bei der Überprüfung wurden nur die Belange ergänzt, die die Eignung der Suchräume für eine gewerbliche Entwicklung deutlich einschränken könnten. Diese Vorprüfung beinhaltet keine Zustimmung des Rhein-Erft-Kreises zur Auswahl einzelner Flächen und ersetzt nicht die Flächenbewertung des Kreises im Rahmen eines formellen Verfahrens.

Die Hinweise des Rhein-Erft-Kreises zu den jeweiligen Flächen wurden in die Steckbriefe eingearbeitet. Die Untere Wasserbehörde hat keine Konflikte mit Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten festgestellt. Die Abwasserentsorgung ist projektabhängig und wurde nicht geprüft. Aus abfall-, boden- und abgrabungsrechtlicher Sicht wurde bei keiner der dargestellten Flächen ein Grund gesehen, der eine Entwicklung als Gewerbe- und Industriegebiet verhindern könnte. Grundsätzlich sind Bereiche, die angeschüttet sind (z. B. Barbarahof, ehemaliger Tagebau) in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu untersuchen. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist grundsätzlich bei großflächigen Agrarbereichen die artenschutzrechtliche Bedeutung dieser Flächen für landesweit bedeutsame Vorkommen von Offenlandarten der Vögel zu prüfen.

Die Daten zu den Schutzregimes wurden über das Landesamt Information und Technik NRW bezogen. Als WMS-Dienst wurden alle relevanten flächenbezogenen Umweltdaten in die Kartendarstellung der Suchräume eingelesen. Nutzungskonflikte zwischen Umweltbelangen und aktuellen bzw. perspektivisch vorgesehenen Gewerbe- und Industriebereichen wurden auf diese Weise in Überlagerung der Layer direkt erkennbar.

Schutzregime	Datenquelle
FFH-Gebiet	<a href="http://www.wms.nrw.de/umwelt/linfos">www.wms.nrw.de/umwelt/linfos</a>
Vogelschutzgebiet	<a href="http://www.wms.nrw.de/umwelt/linfos">www.wms.nrw.de/umwelt/linfos</a>
Naturschutzgebiet	<a href="http://www.wms.nrw.de/umwelt/linfos">www.wms.nrw.de/umwelt/linfos</a>
Trinkwasserschutzgebiet	<a href="http://www.wms.nrw.de/umwelt/wasser/wsg">http://www.wms.nrw.de/umwelt/wasser/wsg</a>
Überschwemmungsgebiet	<a href="http://www.wms.nrw.de/umwelt/wasser/uesg">http://www.wms.nrw.de/umwelt/wasser/uesg</a>
Landschaftsschutzgebiet	<a href="http://www.wms.nrw.de/umwelt/linfos">www.wms.nrw.de/umwelt/linfos</a>
Gebiete zum Schutz der Natur	<a href="http://www.wms.nrw.de/umwelt/linfos">www.wms.nrw.de/umwelt/linfos</a>
Waldgebiete	<a href="http://www.wms.nrw.de/umwelt/forst/waldNRW">http://www.wms.nrw.de/umwelt/forst/waldNRW</a>
Geschützte Biotope	<a href="http://www.wms.nrw.de/umwelt/linfos">www.wms.nrw.de/umwelt/linfos</a>

Vorlage Steckbrief

<b>Stadt X Suchraum „X“</b>		<b>Priorität:</b>
<b>Gebietscharakteristik</b>		
<b>Lage</b>		<i>Darstellung des Suchraums</i>
<b>Flächengröße</b>	<i>Wurde der Suchraum aufgrund strikter Umweltvorgaben zugeschnitten, ist an dieser Stelle die Flächengröße der zugeschnittenen Fläche und in Klammern die Flächengröße ohne Zuschnitt angegeben.</i>	
<b>Aktuelle Nutzung</b>	<i>Durch Abgleich mit dem Luftbild (Google)</i>	
<b>Städtebauliche Einbindung</b>	<i>Einschätzung anhand der siedlungsräumlichen Lage</i>	
<b>GE-/GI-Tauglichkeit</b>	<i>Die Suchräume sind auf Grundlage des Abstandserlasses vom 06.06.2007 und des jeweiligen Flächennutzungsplans als Gewerbeflächen- bzw. Industrieflächenpotenzial gewertet. Für eine mögliche industrielle Entwicklung der Flächen wurde somit ein Abstand von 300 m (Klasse V) zu Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten angesetzt. Der Abstand zu Misch-, Dorf- und Kerngebieten ergibt sich gemäß 2.2.2.5 des Abstandserlasses aus der übernächsten Abstandsklasse (Klasse VII) und beträgt 100 m. Gleichwohl können die möglichen Konflikte zu angrenzenden Nutzungen der als ausschließlich Gewerbeflächenpotenziale eingestuften Bereiche über die verbindliche Bauleitplanung dahingehend koordiniert werden, dass auch industrielle Nutzungen/Industriegebiete möglich sind (z. B. über die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln). Insoweit handelt es sich um eine vorläufige pauschalisierte Ermittlung gewerblicher Flächenpotenziale, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung den industriellen Bedarfen noch angepasst werden können.</i>	
<b>Planungsrecht</b>		
<b>Regionalplan</b>	<i>Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln, Region Köln, sowie textliche Angabe der Darstellungen für den entsprechenden Bereich (Suchraum) Besonderheit Regionale Grünzüge: Die regionalen Grünzüge stellen keine Flächenreserven für eine künftige Siedlungsentwicklung dar – von einer weiteren Projektierung dieser Flächen als Suchraum muss daher</i>	





	<i>abgesehen werden. Gleichwohl können in Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde ggf. untergeordnete Teilflächen von Regionalen Grünzügen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass die regionalplanerisch definierte Funktion des Regionalen Grünzugs damit nicht beeinträchtigt wird.</i>		
<b>Flächennutzungsplan</b>	<i>Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan sowie textliche Angabe der Darstellungen für den entsprechenden Bereich (Suchraum)</i>		
<b>Umweltrestriktionen</b>			
<b>FFH-Gebiet Vogelschutzgebiet Naturschutzgebiet Wasserschutzgebiet Überschwemmungsgebiet</b>	<p><i>Die Suchräume wurden hinsichtlich ihrer Lage im FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet (NSG), Trinkwasserschutzzone I und II sowie Überschwemmungsgebiet geprüft. Flächen, die mit diesen Schutzkategorien belegt sind, können kategorisch ausgeschlossen werden, da die strengen Vorgaben keine Entwicklung von gewerblichen Flächen zulassen.</i></p> <p><i>Wenn ein Suchraum oder Teile davon in der Trinkwasserschutzzone III A/B liegen, können – unter Berücksichtigung der jeweiligen Wasserschutzverordnungen –, gewerbliche Nutzungen möglich sein, wenngleich, realistisch gesehen, die Auflagen i. d. R. so weitgehend sind, dass maximal das Schutzregime III B für eine gewerblich-industrielle Nutzung in Frage kommen kann.</i></p>		
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	<i>Landschaftsschutzgebiete zielen in erster Linie auf den Schutz des allgemeinen Erscheinungsbilds der Landschaft ab. Flächen, die in einem Landschaftsschutzgebiet liegen, sind nicht in gleichem Maße kategorisch auszuschließen wie z. B. Flächen in einem Naturschutzgebiet. Je nach Lage sowie Schutzwürdigkeit der Biotope kann ggf. eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz über eine Flächennutzungsplanänderung oder durch Änderung des Landschaftsplans bewirkt werden.</i>		
<b>Geschützte Biotope Biotopverbundfläche Gebiete zum Schutz der Natur Waldgebiet</b>	<i>Bei diesen Umwelt- und Naturschutzkriterien ist eine vertiefende Prüfung erforderlich.</i>		
<b>Sonstiges</b> <i>ggf. weitere Hinweise</i>			
<b>Hinweise des Amtes für Umweltschutz und Kreisplanung</b>			
<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung</b>			
<b>Erschließungsaufwand</b>	<i>Der allgemeine Erschließungsaufwand beinhaltet (aus kommunaler Sicht) den Aufwand, die Flächen ans öffentliche Straßennetz anzubinden. Dies beinhaltet vorwiegend die straßenbaulichen Maßnahmen, aber auch die Versorgung mit technischer Infrastruktur (insbes. Entwässerung) spielt hier eine zentrale Rolle.</i>	<b>Verkehrsanbindung</b>	<i>Zur Bewertung der Lagegunst wurde als Kriterium der Verkehrsanbindung unter Verwendung des Kartendienstes von Google Earth Pro die Entfernung zu übergeordneten Straßen gemessen. Damit steht, im Gegensatz zum Erschließungsaufwand, die unternehmerische Sicht einer guten Erreichbarkeit im Blickpunkt.</i>

<b>Schwertguteignung</b>	<p><i>Für eine vorwiegend industrielle Nutzung ist darüber hinaus auch die Schwertguteignung eines Standorts relevant. Der Suchraum wurde als für „Schwertgut geeignet“ bewertet, wenn der Verkehr zu den übergeordneten Straßen über eine Bundesstraße erfolgt. Wenn der Verkehr über eine Landesstraße durch eine Ortschaft geführt wird, ist der Standort nur bedingt für Schwertgut geeignet. Anders verhält es sich bei einer Streckenführung über eine Landesstraße ohne Ortsdurchfahrt. Kreisstraßen sind jeweils nur bedingt geeignet.</i></p>	<b>Beschränkungen</b>	
<b>Hinweise des Amts für Straßenbau und Verkehr</b>			
<b>Immissionen</b>			
<b>Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde</b>			
<b>Sonstiges</b>			
<b>Standortprofil</b>			



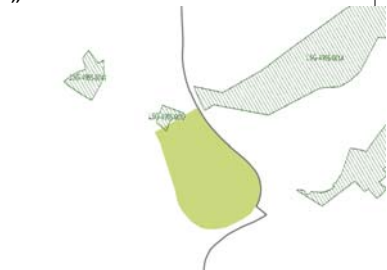
### 3.3.1 Suchräume der Stadt Bedburg

Bedburg Suchraum „AS Bedburg“		Priorität: 1
<b>Gebietscharakteristik</b>		
Lage	an der A 61 zwischen Pütz und Königshoven	
Flächengröße	71,45 ha	
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft	
Städtebauliche Einbindung	bedingt	
GE-/GI-Tauglichkeit	überwiegend GI, ca. 6,1 ha GE	
<b>Planungsrecht</b>		
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche	
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, Hochspannungsfreileitung (110 KV)	

<b>Umweltrestriktionen</b>			
FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	nein
Wasserschutzgebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	nein	Gebiete zum Schutz der Natur	nein
Waldgebiet	nein	Geschützte Biotope	nein
Biotopverbundfläche	nein	Naturpark Rheinland	nein
Sonstiges	südlich angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet „Pützer Bachtal“		
Hinweise des Amtes für Umweltschutz und Kreisplanung	vermutlich Vorkommen Rebhuhn		
<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung</b>			
Erschließungsaufwand	gering	Verkehrsanbindung	AS Bedburg der A 61: <1 km
Schwerguteignung	ja	Beschränkungen	
Hinweise des Amtes für Straßenbau und Verkehr	<p>Der Standort ist aus verkehrsfachlicher Sicht nicht uneingeschränkt zu empfehlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Weder die Streckencharakteristik noch der Ausbaustandard der L 279 genügen den Anforderungen in Bezug auf den Schwerlastverkehr.</li> <li>▪ Die Engpassbereiche in Grottenherten und Kirhherten vertragen keine Erhöhung des Schwerlastanteils; bei Störungen auf der A 61 bestehen hier bereits ohne Gewerbegebiet regelmäßig Überlastungen.</li> <li>▪ Der Autobahnzubringerverkehr durch die Ortschaft Millendorf (Tempo-30-Zone) würde durch die Beschäftigten im neuen Gewerbegebiet weiter erhöht.</li> </ul> <p>Aus den dargelegten Gründen könnten aus verkehrsfachlicher Sicht im Suchraum allenfalls Betriebe angesiedelt werden, die vollständig über die nahe gelegene Autobahnanschlussstelle Bedburg erschlossen werden.</p>		
<b>Immissionen</b>			
Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde	Es wird eine Zonierung nach dem Abstandserlass 2007 aufgrund der Ortslagen Pütz, Königshoven, Kaster und Millendorf empfohlen.		
<b>Sonstiges</b>			
Standortprofil	C – Standorte für die gewerblich-industrielle Nutzung in Verarbeitung und Produktion sowie in Logistik und Konfektionierung		




<b>Bedburg Suchraum „Hinter Rath“</b>		<b>Priorität: 2</b>	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
Lage	zwischen Rath und Auenheim		
Flächengröße	51,19 ha		
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft		
Städtebauliche Einbindung	bedingt		
GE-/GI-Tauglichkeit	überwiegend GI, ca. 8 ha GE		
<b>Planungsrecht</b>			
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche		
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, Hochspannungsfreileitung (110 KV), örtliche Hauptverkehrsstraße		
<b>Umweltrestriktionen</b>			
FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein

Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	nein
Wasserschutzgebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	minimal im Bereich des LSG „Rath Mühle“ 	Gebiete zum Schutz der Natur	nein
Waldgebiet	nein	Geschützte Biotope	nein
Biotopverbundfläche	nein	Naturpark Rheinland	nein
Sonstiges	umgeben von Biotopverbundflächen		
Hinweise des Amtes für Umweltschutz und Kreisplanung	Biotopverbundfläche VB-K-4905-003 minimal in den Randbereichen angeschnitten		
<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung</b>			
Erschließungsaufwand	gering	Verkehrsanbindung	AS Bergheim der A 61: >10 km über die L 213 und die B 477, AS Bedburg der A 61: ca. 9 km, AS Grevenbroich-Süd der A 540: >10 km
Schwerguteignung	nein	Beschränkungen	
Hinweise des Amtes für Straßenbau und Verkehr	<p>Aus verkehrsfachlicher Sicht ist der Standort für ein Gewerbegebiet nicht geeignet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Weder die Streckencharakteristik noch der Ausbaustandard der L 213 genügen den Anforderungen in Bezug auf den Schwerlastverkehr.</li> <li>▪ Die L 279 wäre für Schwerlastverkehr zwar grundsätzlich geeignet, hinsichtlich der Anbindung an die überlastete B 477 in Niederaußem bzw. in Rheidt-Hüchelhoven ist die Eignung jedoch in Frage zu stellen.</li> </ul> <p>Eine Anbindung des Suchraums über die Ortsdurchfahrt Rath und durch die Ortslage Auenheim ist unter verkehrsfachlichen Gesichtspunkten nicht zielführend. Aufgrund des Drucks aus der Bevölkerung bestehen in Niederaußem bereits temporäre Restriktionen für den Lkw-Verkehr.</p>		
<b>Immissionen</b>			
Hinweise der Unteren Immissions-schutzbehörde	Es wird eine Zonierung nach dem Abstandserlass 2007 aufgrund der Ortslagen Rath und Auenheim empfohlen. Die Vorbelastung durch das Kraftwerk Niederaußem ist zu berücksichtigen.		
<b>Sonstiges</b>			
Standortprofil	C – Standorte für die gewerblich-industrielle Nutzung in Verarbeitung und Produktion sowie in Logistik und Konfektionierung		



### 3.3.2 Suchräume der Stadt Bergheim

<b>Bergheim Suchraum „Martinswerk“</b>		<b>Priorität: 2</b>
<b>Gebietscharakteristik</b>		
Lage	östlich von Bergheim Kenten, nördlich der L 361	
Flächengröße	32,52 ha	
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft (ehemalige Tagebaufäche)	
Städtebauliche Einbindung	bedingt	
GE-/GI-Tauglichkeit	überwiegend GI	
<b>Planungsrecht</b>		
Regionalplan	GIB für zweckgebundene Nutzungen, Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze, Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Waldbereiche, Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung	
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald	

<b>Umweltrestriktionen</b>			
FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	nein
Wasserschutzgebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	ja, Teilfläche 	Gebiete zum Schutz der Natur	nein
Waldgebiet	nein	Geschützte Biotope	nein
Biotopverbundfläche	nein	Naturpark Rheinland	ja
Sonstiges			
Hinweise des Amtes für Umweltschutz und Kreisplanung	<p>Teilweise LSG 2.2-15 und LB 2.4-8 (LP1)  Teilflächen Rekultivierungswald  Gehölzflächen im ehemaligen Tagebau haben bereits Funktion als Biotopverbundfläche  Innerhalb des Gebiets liegt das Biotop BK5006-0004 ehemalige Abgrabung Steinbusch und unmittelbar an der Grenze das Biotop BK-5006-0005 Tümpel  Fläche des RegioGrün Freiraumkonzepts mit hohem Entwicklungspotenzial</p>		
<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung</b>			
Erschließungsaufwand	hoch	Verkehrsanbindung	AS Bergheim Süd der A 61: 1,5 km über K 22
Schwerguteignung	bedingt	Beschränkungen	
Hinweise des Amtes für Straßenbau und Verkehr	<p>Aus verkehrsfachlicher Sicht ist der Standort für ein Gewerbegebiet nur bedingt geeignet, obwohl das Straßennetz (L 361, L 276, K 22n) ausreichend ist und eine gute Verbindung zur A 61 gewährleistet ist. Da die Bahnlinie den Suchraum von der L 361 trennt, könnte eine Erschließung nur über die K 22n erfolgen. Die Ortsdurchfahrten in Oberaußem, Niederaußem, Bergheim-Dorf und Quadrath-Ichendorf sind nicht geeignet, noch größere Schwerverkehrsanteile aufzunehmen.  Deshalb könnten im Suchraum allenfalls Betriebe angesiedelt werden, die vollständig über die nahe gelegene Autobahnanschlussstelle Bergheim-Süd erschlossen werden.</p>		
<b>Immissionen</b>			
Hinweise der Unteren Immissionschutzbehörde	<p>Es wird eine Zonierung nach dem Abstandserlass 2007 aufgrund der Ortslage Kenten empfohlen. Die Vorbelastung durch das Martinswerk ist zu berücksichtigen.</p>		
<b>Sonstiges</b>			
Standortprofil	<p>B – Standorte für kleine bis mittlere Gewerbebetriebe und Handwerk, ggf. mit einem Anteil an (unternehmensbezogenen) Dienstleistungen</p>		





<b>Bergheim Suchraum „Westliche Erweiterung Zieverich“</b>		<b>Priorität: 1</b>
<b>Gebietscharakteristik</b>		
Lage	zwischen Paffendorf und Zieverich, an der A 61	
Flächengröße	28,05 ha	
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft	
Städtebauliche Einbindung	ja	
GE-/GI-Tauglichkeit	überwiegend GI, ca. 3 ha GE	
<b>Planungsrecht</b>		
Regionalplan	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)	
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für die Erwerbsgärtnerie, unterirdische Hauptversorgungsleitung	

<b>Umweltrestriktionen</b>			
FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	nein
Wasserschutzgebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	nein	Gebiete zum Schutz der Natur	nein
Waldgebiet	nein	Geschützte Biotope	nein
Biotopverbundfläche	nein	Naturpark Rheinland	nein
Sonstiges			
Hinweise des Amtes für Umweltschutz und Kreisplanung	An der südlichen Grenze des Suchraums sind die Bäume entlang der K 42 (Aachener Straße) als GLB 2.4-56 (LP2) geschützt.		
<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung</b>			
Erschließungsaufwand	gering bis mittel	Verkehrsanbindung	AS Bergheim/Elsdorf der A 61: <1 km
Schwerguteignung	ja	Beschränkungen	
Hinweise des Amtes für Straßenbau und Verkehr	Aus verkehrsfachlicher Sicht ist der Standort für ein Gewerbegebiet nur bedingt geeignet. Mit Ausnahme der K 42 in Richtung Elsdorf/Anschlussstelle Bergheim-Nord ist das umliegende Straßennetz – nicht zuletzt aufgrund der Vorbelastung aus den bereits bestehenden Gewerbegebieten – nicht ausreichend leistungsfähig. In Thorr und Zieverich bestehen Beschwerden über die hohe Verkehrsbelastung und den hohen Schwerverkehrsanteil in der Ortsdurchfahrt der K 19. Diese Ortsdurchfahrten sind nicht in der Lage, weitere Schwerlastverkehre aufzunehmen. Wegen der Hambachbahn ist eine direkte Anbindung des Standorts an die B 477 nicht möglich.		
<b>Immissionen</b>			
Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde	Die Ortslage Zieverich ist bereits durch das GE/GI Paffendorf vorbelastet. Zusätzliche gewerbliche Nutzungen, insbesondere mit Nachtbetrieb, können diese Situation nachhaltig verschlechtern. Daher wäre ggf. die westliche Erweiterung Zieverich nur eingeschränkt als GE-Gebiet ohne Nachtbetrieb möglich. Weitergehende lärmtechnische Untersuchungen müssen hier jedoch durchgeführt werden.		
<b>Sonstiges</b>			
Standortprofil	B – Standorte für kleine bis mittlere Gewerbebetriebe und Handwerk, ggf. mit einem Anteil an (unternehmensbezogenen) Dienstleistungen		


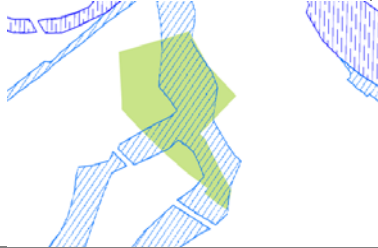


<b>Bergheim Suchraum „Südwestliche Erweiterung Zieverich“</b>		<b>Priorität: 2</b>
<b>Gebietscharakteristik</b>		
Lage	südwestlich von Zieverich, an der A 61	
Flächengröße	27,47 ha	
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft	
Städtebauliche Einbindung	bedingt	
GE-/GI-Tauglichkeit	Gesamtfläche GI	
<b>Planungsrecht</b>		
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche	
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, unterirdische Hauptversorgungsleitung	

<b>Umweltrestriktionen</b>			
FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	nein
Wasserschutzgebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	nein	Gebiete zum Schutz der Natur	nein
Waldgebiet	nein	Geschützte Biotope	nein
Biotopverbundfläche	nein	Naturpark Rheinland	nein
Sonstiges			
Hinweise des Amts für Umweltschutz und Kreisplanung	An der nördlichen Grenze des Suchraums sind die Bäume entlang der K 42 (Aachener Straße) als GLB 2.4-56 (LP2) geschützt.		
<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung</b>			
Erschließungsaufwand	gering bis mittel	Verkehrsanbindung	AS Bergheim/Elsdorf der A 61: <1 km
Schwerguteignung	ja	Beschränkungen	
Hinweise des Amts für Straßenbau und Verkehr	<p>Aus verkehrsfachlicher Sicht ist der Standort für ein Gewerbegebiet nur bedingt geeignet.</p> <p>Mit Ausnahme der K 42 in Richtung Elsdorf/Anschlussstelle Bergheim-Nord ist das umliegende Straßennetz – nicht zuletzt aufgrund der Vorbelastung aus den bereits bestehenden Gewerbegebieten – nicht ausreichend leistungsfähig. In Thorr und Zieverich bestehen Beschwerden über die hohe Verkehrsbelastung und den hohen Schwerverkehrsanteil in der Ortsdurchfahrt der K 19. Diese Ortsdurchfahrten sind nicht in der Lage, weitere Schwerlastverkehre aufzunehmen.</p> <p>Wegen der Hambachbahn ist eine direkte Anbindung des Standorts an die B 477 nicht möglich.</p> <p>Aus den dargelegten Gründen könnten im Suchraum allenfalls Betriebe angesiedelt werden, die vollständig über die nahe gelegene Autobahnanschlussstelle Bergheim-Nord erschlossen werden.</p>		
<b>Immissionen</b>			
Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde	Es wird eine Zonierung nach dem Abstandserlass 2007 aufgrund der Ortslagen Thorr und Grouven empfohlen.		
<b>Sonstiges</b>			
Standortprofil	C – Standorte für die gewerblich-industrielle Nutzung in Verarbeitung und Produktion sowie in Logistik und Konfektionierung		






<b>Bergheim Suchraum „Westlich :terra nova“</b>		Priorität: 2
<b>Gebietscharakteristik</b>		
Lage	westlich von Paffendorf	
Flächengröße	95,73 ha	
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft	
Städtebauliche Einbindung	bedingt	
GE-/GI-Tauglichkeit	Gesamtfläche GI	
<b>Planungsrecht</b>		
Regionalplan	(ehemals) GIB für flächenintensive Großvorhaben	
Flächennutzungsplan	Industriegebiet, Gebiet für flächenintensive Großvorhaben gem. Landesentwicklungsplan, Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Landschaftsschutzgebiet und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	

<b>Umweltrestriktionen</b>			
FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	nein
Wasserschutzgebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	ja (z. T. LSG „Elsdorfer und Escher Fließ“) 	Gebiete zum Schutz der Natur	nein
Waldgebiet	nein	Geschützte Biotope	nein
Biotopverbundfläche	ja (z. T. „Elsdorfer und Escher Fließ“) 	Naturpark Rheinland	nein
Sonstiges			
<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung</b>			
Erschließungsaufwand	mittel	Verkehrsanbindung	AS Bergheim/Elsdorf: ca. 2 km
Schwerguteignung	bedingt	Beschränkungen	
Hinweise des Amtes für Straßenbau und Verkehr	Aus verkehrsfachlicher Sicht ist der Standort gut geeignet, wenn die Haupteerschließung über die auszubauende K 38 und die B 55 erfolgen würde. Eine weitere Belastung der K 41 sollte angesichts der Vorbelastung vermieden werden.		
<b>Immissionen</b>			
Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde	Die Ortsteile Paffendorf und Glesch sowie Gut Desdorf sind durch das vorhandene GE/GI-Gebiet Paffendorf sowie die zurzeit im Genehmigungsverfahren befindlichen WEA Paffendorf und die vorhandenen WEA in Elsdorf mit Lärm vorbelastet bzw. werden die an den jeweiligen Immissionsorten zulässigen Richtwerte bereits ausgeschöpft. Diese Vorbelastungen sind zu berücksichtigen.		
<b>Sonstiges</b>			
Standortprofil	C – Standorte für die gewerblich-industrielle Nutzung in Verarbeitung und Produktion sowie in Logistik und Konfektionierung		



### 3.3.3 Suchräume der Stadt Brühl

<b>Brühl Suchraum „Brühl Nord“</b>		<b>Priorität: 1</b>	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
Lage	an der A 553, zwischen Brühl und Meschenich		
Flächengröße	11,04 ha		
Aktuelle Nutzung (gem. Luftbild)	Landwirtschaft, Verkehrsflächen		
Städtebauliche Einbindung	ja (Anschluss an das Gewerbegebiet Brühl Nord II)		
GE-/GI-Tauglichkeit	Gesamtfläche GI		
<b>Planungsrecht</b>			
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Regionaler Grünzug, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung, Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr (Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung), Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehrs (Bestand und Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung)		
Flächennutzungsplan	Grünflächen, Verkehrsflächenplan		
<b>Umweltrestriktionen</b>			
FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein

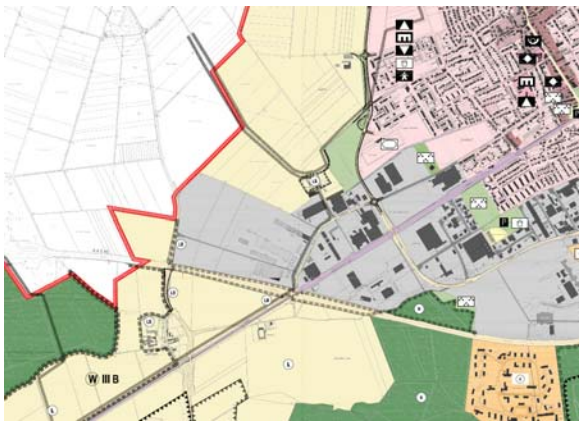
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	ja
Wasserschutzgebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	ja (gesamte Fläche LSG „Abgrabungsfläche bei Brühl und Weseling“)	Gebiete zum Schutz der Natur	nein
			
Waldgebiet	nein	Geschützte Biotope	nein
Biotopverbundfläche	ja, zum Teil	Naturpark Rheinland	ja, zum Teil
			
<b>Sonstiges</b>			
Hinweise des Amts für Umweltschutz und Kreisplanung	Evtl. Bedeutung für den Artenschutz für Wechselkröte und Kreuzkröte, die in den umliegenden Kiesgruben vorkommen.		
<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung</b>			
Erschließungsaufwand	gering	Verkehrsanbindung	AS Brühl-Nord der A 533: <1 km
Schwertguteignung	ja	Beschränkungen	
Hinweise des Amts für Straßenbau und Verkehr	Der Standort ist aus verkehrsfachlicher Sicht als Gewerbestandort nicht geeignet. Hier wird im Zusammenhang mit der Planung der B 51n/vierstreifiger Ausbau der L 150 ein autobahnkreuzähnlicher Knotenpunkt in zwei Ebenen entstehen. Eine verkehrliche Anbindung eines Gewerbegebiets im Umfeld eines solchen Knotenpunkts wäre nicht genehmigungsfähig. Eine Erschließung in Richtung Berzdorf wäre denkbar. Hierzu müsste die HGK-Gleistrasse planfrei gekreuzt werden.		
<b>Immissionen</b>			
Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde	Es wird eine Zonierung nach dem Abstandserlass 2007 aufgrund der Ortslage Köln-Meschenich empfohlen.		
<b>Sonstiges</b>			
Standortprofil	C – Standorte für die gewerblich-industrielle Nutzung in Verarbeitung und Produktion sowie in Logistik und Konfektionierung		





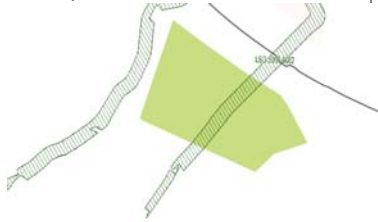

### 3.3.4 Suchräume der Stadt Elsdorf

<b>Elsdorf/Kerpen interkommunaler Suchraum „Sindorf West“</b>		<b>Priorität: 1</b>
<b>Gebietscharakteristik</b>		
Lage	westlich von Sindorf	
Flächengröße	43,16 ha (auf Elsdorfer Stadtgebiet) ehem. interkommunaler Suchraum mit Kerpen insgesamt 98,41 ha	
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft	
Städtebauliche Einbindung	Ja	
GE-/GI-Tauglichkeit	überwiegend GI	
<b>Planungsrecht</b>		
Regionalplan	Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche, Straßen für den überwiegend überregionalen und regionalen Verkehr (Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung, B 477)	
Flächennutzungsplan	Flächennutzungsplan Elsdorf Flächen für die Landwirtschaft, sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen (K 16), Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	

	Flächennutzungsplan Kerpen Flächen für die Landwirtschaft, Wasserschutzgebiet IIIA und IIIB, 110 KV-Leitung		
<b>Umweltrestriktionen</b>			
FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	nein
Wasserschutzgebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	nein	Gebiete zum Schutz der Natur	nein
Waldgebiet	nein	Geschützte Biotope	nein
Biotopverbundfläche	nein	Naturpark Rheinland	nein
<b>Sonstiges</b>			
Hinweise des Amts für Umweltschutz und Kreisplanung	Anmerkungen zum ehemaligen Suchraum Geilrather Feld, der nur einen Teilbereich des aktuellen interkommunalen Suchraums umfasst: Geschützter Landschaftsbestandteil LB 2.4-43 (LP 3) betroffen Biotopkataster; BK-5005-502 betroffen Südwestlich des Suchraums befindet sich auf Elsdorfer Stadtgebiet die Fläche für einen geplanten Autohof, für die derzeit ein Regionalplanänderungsverfahren durchgeführt wird. Die Beeinträchtigungen der umliegenden Wohngebiete und die verkehrlichen Auswirkungen durch eine massive gewerbliche Nutzung des Raums zwischen Sindorf und Heppendorf sind zu berücksichtigen.		
<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung</b>			
Erschließungsaufwand	gering	Verkehrsanbindung	AS der A 4: 1 km
Schwerguteignung	ja	Beschränkungen	
Hinweise des Amts für Straßenbau und Verkehr	Der Standort ist als Gewerbegebiet aus verkehrsfachlicher Sicht gut geeignet.		
<b>Immissionen</b>			
Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde	Anmerkungen zum ehemaligen Suchraum Geilrather Feld, der nur einen Teilbereich des aktuellen interkommunalen Suchraums umfasst: Es wird eine Zonierung nach dem Abstandserlass 2007 aufgrund des unmittelbaren Heranrückens an die Wohnbebauung in der Ortslage Sindorf empfohlen. Es besteht eine Vorbelastung durch das GE/GI Hüttenstraße und Industriestraße.		
<b>Sonstiges</b>			



<b>Elsdorf Suchraum „ehemalige LEP VI-Fläche“</b>		Priorität: 2
<b>Gebietscharakteristik</b>		
Lage	nördlich von Elsdorf, zwischen der A 61 und der B 55	
Flächengröße	74,84 ha	
Aktuelle Nutzung	Großteil Landwirtschaft, kleinräumig Bodenfilterbecken und Kläranlage	
Städtebauliche Einbindung	bedingt	
GE-/GI-Tauglichkeit	Gesamtfläche GI	
<b>Planungsrecht</b>		
Regionalplan	(ehemals) GIB für flächenintensive Großvorhaben	
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen/Gebiet für flächenintensive Großvorhaben, Grünflächen, Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzgesetzes „Landschaftsschutzgebiet“, Flächen für Bodenfilterbecken, Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen, oberirdische Hauptversorgungsleitung „Wasser“	
<b>Umweltrestriktionen</b>		

FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	nein
Wasserschutzgebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	ja, (z. T. „Elsdorfer und Escher Fließ“) 	Gebiete zum Schutz der Natur	nein
Waldgebiet	nein	Geschützte Biotope	nein
Biotopverbundfläche	ja (z. T. „Elsdorfer und Escher Fließ“) 	Naturpark Rheinland	nein
<b>Sonstiges</b>			
Hinweise des Amts für Umweltschutz und Kreisplanung			
<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung</b>			
Erschließungsaufwand	gering	Verkehrsanbindung	AS Bergheim/Elsdorf der A 61: <2 km
Schwerguteignung	ja	Beschränkungen	
Hinweise des Amts für Straßenbau und Verkehr	Aus verkehrsfachlicher Sicht ist der Standort gut geeignet, wenn die Haupteerschließung über die auszubauende K 38 und die B 55 erfolgen würde. Eine weitere Belastung der K 41 sollte angesichts der Vorbelastung vermieden werden.		
<b>Immissionen</b>			
Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde	Gut Desdorf und Gut Ohndorf sind durch den gewerblichen Lärm des GE/GI Bergheim Paffendorf und die WEA Paffendorf und Elsdorf bereits stark vorbelastet. Ein unmittelbares Heranrücken von GI- und GE-Flächen ist daher entsprechend zu prüfen.		
<b>Sonstiges</b>			
Standortprofil	C – Standorte für die gewerblich-industrielle Nutzung in Verarbeitung und Produktion sowie in Logistik und Konfektionierung		



<b>Elsdorf Suchraum „Gewerbefläche Desdorf“</b>		<b>Priorität: 1</b>
<b>Gebietscharakteristik</b>		
Lage	nordöstlich von Elsdorf, zwischen der B 55 und der K 43	
Flächengröße	20,75 ha	
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft	
Städtebauliche Einbindung	bedingt	
GE-/GI-Tauglichkeit	überwiegend GI, ca. 1,3 ha GE	
<b>Planungsrecht</b>		
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche	
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, Gemischte Bauflächen, Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen	

<b>Umweltrestriktionen</b>			
FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	nein
Wasserschutzgebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	nein	Gebiete zum Schutz der Natur	nein
Waldgebiet	nein	Geschützte Biotope	nein
Biotopverbundfläche	nein	Naturpark Rheinland	nein
Sonstiges			
Hinweise des Amts für Umweltschutz und Kreisplanung	Unmittelbar nördlich angrenzend Geschützter Landschaftsbestandteil LB 2.4-55 (LP2)		
<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung</b>			
Erschließungsaufwand	gering	Verkehrsanbindung	AS Bergheim/Elsdorf der A 61: <2 km
Schwerguteignung	ja	Beschränkungen	
Hinweise des Amts für Straßenbau und Verkehr	Der Standort ist als Gewerbegebiet aus verkehrsfachlicher Sicht gut geeignet.		
<b>Immissionen</b>			
Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde	Gut Desdorf ist durch den gewerblichen Lärm des GE/GI Bergheim Paffendorf und die WEA Paffendorf und Elsdorf bereits stark vorbelastet. Ein unmittelbares Heranrücken von GI- und GE-Flächen ist daher entsprechend zu prüfen.		
<b>Sonstiges</b>			
Standortprofil	B – Standorte für kleine und mittlere Gewerbebetriebe und Handwerk, ggf. mit einem Anteil an unternehmensbezogenen Dienstleistungen		



<b>Elsdorf Suchraum „Osterweiterung Gewerbegebiet K 43“</b>		<b>Priorität: 1</b>	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
Lage	nordwestlich von Elsdorf, angrenzend an Gewerbegebiet K 43		
Flächengröße	36,56 ha		
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft		
Städtebauliche Einbindung	Ja		
GE-/GI-Tauglichkeit	Gesamtfläche GI		
<b>Planungsrecht</b>			
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche		
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen		
<b>Umweltrestriktionen</b>			
FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein



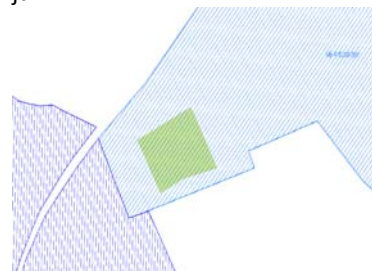
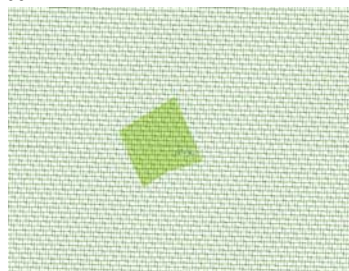
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	nein
Wasserschutzgebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	nein	Gebiete zum Schutz der Natur	nein
Waldgebiet	nein	Geschützte Biotope	nein
Biotopverbundfläche	nein	Naturpark Rheinland	nein
Sonstiges			
Hinweise des Amts für Umweltschutz und Kreisplanung			
<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung</b>			
Erschließungsaufwand	gering	Verkehrsanbindung	AS Bergheim/Elsdorf der A 61: <2 km
Schwerguteignung	ja	Beschränkungen	
Hinweise des Amts für Straßenbau und Verkehr	Der Standort ist als Gewerbegebiet aus verkehrsfachlicher Sicht gut geeignet.		
<b>Immissionen</b>			
Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde	Es wird eine Zonierung nach dem Abstandserlass 2007 aufgrund der Ortslagen Elsdorf und Grouven sowie Gut Desdorf empfohlen.		
<b>Sonstiges</b>			
Standortprofil	B – Standorte für kleine und mittlere Gewerbebetriebe und Handwerk, ggf. mit einem Anteil an unternehmensbezogenen Dienstleistungen		





### 3.3.5 Suchräume der Stadt Erfstadt

<b>Erfstadt Suchraum „Erweiterung May-Werke“</b>		<b>Priorität: 1</b>
<b>Gebietscharakteristik</b>		
Lage	nordwestlich von Köttingen	
Flächengröße	9,43 ha	
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft	
Städtebauliche Einbindung	bedingt	
GE-/GI-Tauglichkeit	überwiegend GI	
<b>Planungsrecht</b>		
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung, Grundwasser- und Gewässerschutz	
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, Grünfläche	

<b>Umweltrestriktionen</b>			
FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	nein
Wasserschutzgebiet	ja (geplante Trinkwasserschutzzone IIIA)	Überschwemmungsgebiet	nein
			
Landschaftsschutzgebiet	Ja	Gebiete zum Schutz der Natur	nein
			
Waldgebiet	nein	Geschützte Biotope	nein
Biotopverbundfläche	ja	Naturpark Rheinland	Ja
			
Sonstiges			
Hinweise des Amtes für Umweltschutz und Kreisplanung	<i>(Der Suchraum wurde nach der Prüfung der Steckbriefe durch das Amt für Umweltschutz und Kreisplanung in das Gewerbeflächenkonzept aufgenommen – die Fläche wurde daher nicht geprüft)</i>		
<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung</b>			
Erschließungsaufwand	mittel	Verkehrsanbindung	AS Hürth der A 1: <2 km
Schwerguteignung	bedingt	Beschränkungen	


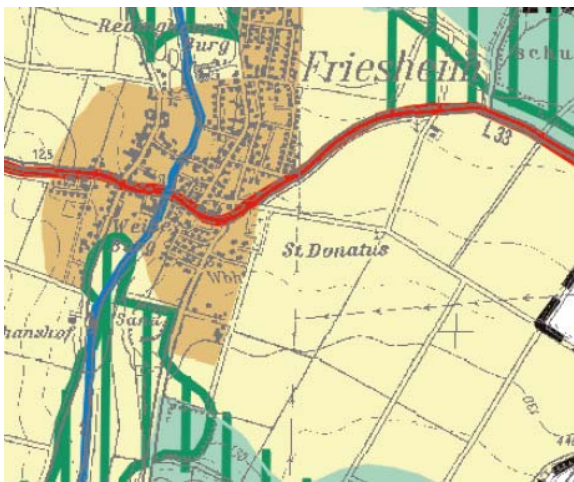



Hinweise des Amts für Straßenbau und Verkehr	<i>(Der Suchraum wurde nach der Prüfung der Steckbriefe durch das Amt für Straßenbau und Verkehr in das Gewerbeflächenkonzept aufgenommen – die Fläche wurde daher nicht geprüft)</i>
<b>Immissionen</b>	
Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde	<i>(Der Suchraum wurde nach der Prüfung der Steckbriefe durch die Untere Immissionsschutzbehörde in das Gewerbeflächenkonzept aufgenommen – die Fläche wurde daher nicht geprüft)</i>
<b>Sonstiges</b>	
Standortprofil	C – Standorte für die gewerblich-industrielle Nutzung in Verarbeitung und Produktion sowie in Logistik und Konfektionierung

Im Rat der Stadt Erftstadt am 20. März 2018 wurde beschlossen, auch die auf Erftstädter Stadtgebiet liegenden Flächen des Standorts „Barbarahof“ als interkommunalen Gewerbe- und Industrieflächenbereich (GIB) zu entwickeln (Beschlussvorlage V 270/2017 2. Ergänzung). Insoweit sei auf den Steckbrief „Barbarahof“ der Stadt Hürth verwiesen, hier sind die Erftstädter Flächen zum Barbarahof dokumentiert.

Darüber hinaus wird in demselben Beschluss und den dargestellten räumlichen Grenzen der Potenzialflächen im Lageplan der Suchraum „Erweiterung May-Werke“ kleiner gefasst (9,0 ha) als im Steckbrief angegeben.

Der Beschluss unter der Vorlage V 270/2017 2. Ergänzung erfolgte nach Redaktionsschluss der Steckbriefe.

Erftstadt Suchraum „Erweiterung Friesheim“		Priorität: 1	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
Lage	südlich von Friesheim, angrenzend an das Gewerbegebiet „Wildweg“		
Flächengröße	21,52 ha		
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft		
Städtebauliche Einbindung	bedingt		
GE-/GI-Tauglichkeit	überwiegend GI, ca. 0,5 ha GE		
<b>Planungsrecht</b>			
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche		
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, oberirdische Elektrizitätsleitung mit Schutzstreifen, Schutzgebiet für die Grund- und Quellwassergewinnung		
<b>Umweltrestriktionen</b>			
FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	nein


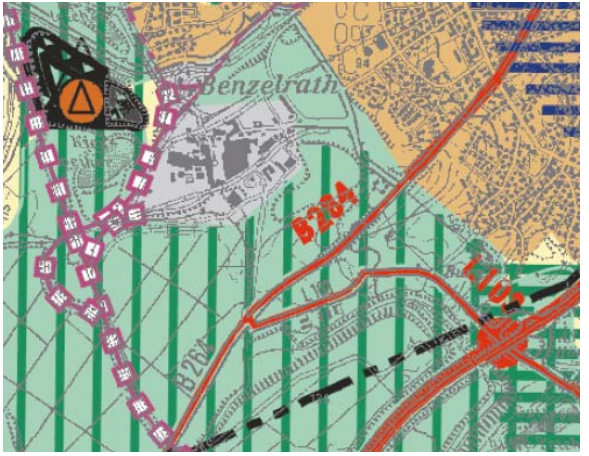
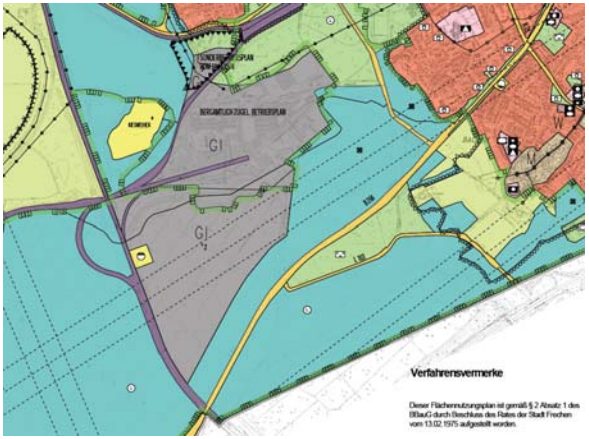


Wasserschutzgebiet	Geplante Wasserschutzzone 3B	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	nein	Gebiete zum Schutz der Natur	nein
Waldgebiet	nein	Geschützte Biotope	nein
Biotopverbundfläche	nein	Naturpark Rheinland	ja
Sonstiges			
Hinweise des Amts für Umweltschutz und Kreisplanung	Eine gute Einbindung in die Landschaft durch breite Eingrünung mit Gehölzen und effektivem Schutz der südlich angrenzenden geschützten Biotope (Altabgrabung im Landschaftsschutz, Biotopverbund, Biotopkataster) ist zwingend erforderlich.		
<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung</b>			
Erschließungsaufwand	gering	Verkehrsanbindung	AS Weilerswist der A 1: <4 km
Schwerguteignung	bedingt	Beschränkungen	
Hinweise des Amts für Straßenbau und Verkehr	Der Standort ist als Gewerbegebiet aus verkehrsfachlicher Sicht gut geeignet.		
<b>Immissionen</b>			
Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde	Es wird eine Zonierung nach dem Abstandserlass 2007 aufgrund der Wohnbebauung in Friesheim empfohlen. Die Vorbelastung durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet Wildweg und geplante WEA im Bereich Erftstadt-Nieberg sind zu berücksichtigen.		
<b>Sonstiges</b>			
Standortprofil	B – Standorte für kleine und mittlere Gewerbebetriebe und Handwerk, ggf. mit einem Anteil an unternehmensbezogenen Dienstleistungen		


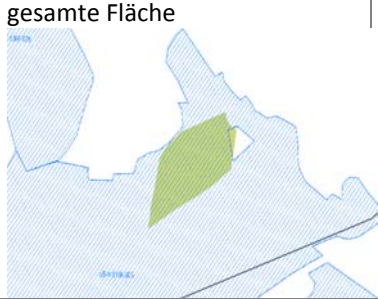
Gem. der Beschlussvorlage V 270/2017 2. Ergänzung der Stadt Erftstadt und den dargestellten räumlichen Grenzen der Potenzialfläche im Lageplan wird der Suchraum „Erweiterung Friesheim“ kleiner gefasst (10,0 ha) als im Steckbrief angegeben.

Gem. der Beschlussvorlage V 270/2017 2. Ergänzung der Stadt Erftstadt umfasst die Potenzialfläche „Erweiterung Wirtschaftspark Erftstadt“ 9,2 ha, die Grenzen sind im Lageplan definiert.

### 3.3.6 Suchräume der Stadt Frechen

Frechen Suchraum „Erweiterung Wachtberg“		Priorität: 1
<b>Gebietscharakteristik</b>		
Lage	zwischen dem Kraftwerk Frechen-Wachtberg und der B 264	
Flächengröße	30,41 ha	
Aktuelle Nutzung	Wald	
Städtebauliche Einbindung	ja	
GE-/GI-Tauglichkeit	überwiegend GI (ca.27,2 ha)	
<b>Planungsrecht</b>		
Regionalplan	Waldbereiche, Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung	
Flächennutzungsplan	Waldflächen, Landschaftsschutzgebiet, Richtfunktrasse, Bergbau/Abbau von Mineralien	 <p style="font-size: small;">Dieser Flächennutzungsplan ist gemäß § 7 Absatz 1 des BImoG durch Beschluss des Rates der Stadt Frechen vom 13.02.2015 aufgestellt worden.</p>



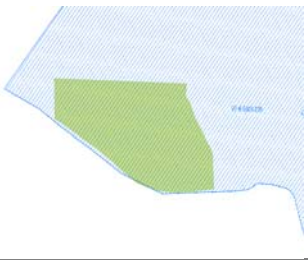
Umweltrestriktionen			
FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	nein
Wasserschutzgebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	ja (gesamte Fläche LSG „Rekultivierungsbereich Frechen, Fürstenberg, Gotteshülfe, Otto-Maigler-See“) 	Gebiete zum Schutz der Natur	nein
Waldgebiet	gesamte Fläche (aufgeforsteter Pappelmischwald)	Geschützte Biotope	nein
Biotopverbundfläche	gesamte Fläche 	Naturpark Rheinland	ja
Sonstiges	<p><i>Gem. der Waldfunktionskarte NRW erfüllt der Wald eine besondere immissionsschutzrechtliche Funktion. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Frechen wurde die Fläche bereits einer umweltfachlichen Prüfung unterzogen. Danach handelt es sich um einen aufgeforsteten, strukturreichen Pappelmischwald von mittlerer Bedeutung. Bei Umnutzung der Fläche sind aufgrund des ausreichenden Abstands zu den nächstliegenden Wohngebieten keine Beeinträchtigungen zu erwarten. In der Gesamtschau aller betrachteten Flächen für eine gewerbliche Entwicklung im Stadtgebiet Frechen wurde die genannte Fläche aus Gesamtumweltsicht als „geeignet“ eingeschätzt.</i></p> <p><i>Aussagen gem. Umweltbericht im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Städtebauliche Einbindung: Aufgrund der engen Nachbarschaft des Plangebiets zum bereits bestehenden Kohleversiegelungsbetrieb Frechen im Westen und den Wohnbauflächen von Frechen-Bachem im Osten käme es zu einer Konzentration der Siedlungsentwicklung. Diese dient damit dem Ziel des LEP; wonach neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen nach Möglichkeit unmittelbar anschließend an vorhandene ASB oder GIB festzulegen sind, um der Zersiedlung der freien Landschaft entgegenzuwirken.</i></li> <li>- <i>Landschaftsschutzgebiet: Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des LSG 2.2-5 wird dessen Schutzzweck zwar beeinträchtigt, wegen der randlichen Position der zukünftigen Gewerbeflächen aber auch nicht grundsätzlich in Frage gestellt.</i></li> </ul>		

Hinweise des Amts für Umwelt- schutz und Kreis- planung			
<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung</b>			
Erschließungs- aufwand	mittel	Verkehrsanbindung	AS Gleuel der A 1: ca. 1,5 km
Schwerguteig- nung	ja	Beschränkungen	
Hinweise des Amts für Stra- ßenbau und Ver- kehr	Der Standort ist als Gewerbegebiet aus verkehrsfachlicher Sicht gut geeignet, auch wenn die nahe gelegene Anschlussstelle Gleuel (A 1) nur über die unterdimensionierte L 101 zu erreichen ist. Mit den Anschlussstellen Gymnich (A 61) und Frechen (A 1/A 4) stehen über die gut ausgebaute B 264 leistungsfähige Anbindungen zur Autobahn zur Verfügung.		
<b>Immissionen</b>			
Hinweise der Unteren Immissi- onsschutzbehör- de	Es wird eine Zonierung nach dem Abstandserlass 2007 aufgrund angrenzender Wohn- bebauung am Neuer Weg sowie der Ortslage Frechen empfohlen.		
<b>Sonstiges</b>			
Standortprofil	C – Standorte für die gewerblich-industrielle Nutzung in Verarbeitung und Produktion sowie in Logistik und Konfektionierung		






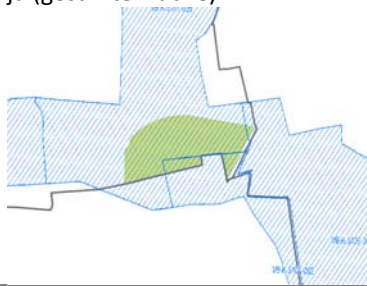
<b>Frechen Suchraum „Nördlich Grefrath“</b>		<b>Priorität: 2</b>
<b>Gebietscharakteristik</b>		
Lage	zwischen Grefrath und Habbelrath	
Flächengröße	21,54 ha	
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft	
Städtebauliche Einbindung	bedingt	
GE-/GI-Tauglichkeit	untergeordnet GI (ca. 6 ha)	
<b>Planungsrecht</b>		
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, z. T. Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung	
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, örtliche Hauptverkehrsstraße, Flächen für Versorgungsanlagen, Richtfunktrasse	

<b>Umweltrestriktionen</b>			
FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	nein
Wasserschutzgebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	nein	Gebiete zum Schutz der Natur	nein
Waldgebiet	nein	Geschützte Biotope	nein
Biotopverbundfläche	gesamte Fläche 	Naturpark Rheinland	gesamte Fläche
Sonstiges	Östlich angrenzend liegt das LSG „Umgehung Rosmar, Magdalenen und Sybillenhof“ sowie § 62-Biotope		
Hinweise des Amts für Umweltschutz und Kreisplanung			
<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung</b>			
Erschließungsaufwand	mittel	Verkehrsanbindung	AS Gleuel der A 1: ca. 6,3 km
Schwerguteignung	nein	Beschränkungen	
Hinweise des Amts für Straßenbau und Verkehr	Aus verkehrsfachlicher Sicht ist der Standort als Gewerbegebiet bedingt geeignet, wenn die Andienung ausschließlich von Frechen über die B 264 und den Neuen Weg erfolgt. Schwerverkehre durch Horrem wären absolut unverträglich. Wegen der Gefällstrecke der L 277 auch in Richtung Frechen wäre der Standort für Gefahrguttransporte nicht unproblematisch.		
<b>Immissionen</b>			
Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde	Es wird eine Zonierung nach dem Abstandserlass 2007 aufgrund der Ortslagen Grefrath und Habelrath empfohlen. Es besteht eine Vorbelastung durch die vorhandenen GE-/GI-Gebiete und die WEA südöstlich von Grefrath.		
<b>Sonstiges</b>			
Besonderheiten	keine optimale Anbindung an das überregionale Straßennetz		
Standortprofil	B – Standorte für kleine und mittlere Gewerbebetriebe und Handwerk, ggf. mit einem Anteil an unternehmensbezogenen Dienstleistungen		




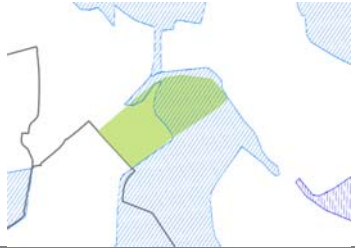
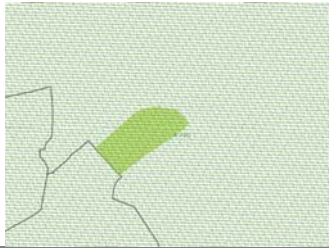
### 3.3.7 Suchräume der Stadt Hürth

<b>Hürth Suchraum „Abgrabung Bischof“</b>		<b>Priorität: 1</b>	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
Lage	zwischen Fischenich, Meschenich und Vochem, nahe der A 553		
Flächengröße	22,14 ha		
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Abgrabungsfläche		
Städtebauliche Einbindung	bedingt		
GE-/GI-Tauglichkeit	Gesamtfläche GI		
<b>Planungsrecht</b>			
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung, Regionaler Grünzug, Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze		
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, vermerkte überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße (B 51n), Landschaftsschutzgebiet, Flächen für Abgrabungen		
<b>Umweltrestriktionen</b>			
FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein

Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	ja
Wasserschutzgebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	ja (gesamte Fläche LSG „Abgrabungsflächen bei Brühl und Wesseling“)	Gebiete zum Schutz der Natur	nein
			
Waldgebiet	nein	Geschützte Biotope	nein
Biotopverbundfläche	ja (gesamte Fläche)	Naturpark Rheinland	nein
			
Sonstiges			
Hinweise des Amtes für Umweltschutz und Kreisplanung	Darstellung als RegioGrün-Korridor im LANUV Entwurf Biotopverbund 2017 Sehr hohe Bedeutung als landschaftlicher Freiraum und Korridorverbindung des regionalen Freiraumkonzepts RegioGrün		
<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung</b>			
Erschließungsaufwand	mittel	Verkehrsanbindung	AS Brühl-Nord der A 553: <1 km, AS Köln Eifeltor über B 51: ca. 5 km
Scherguteignung	ja	Beschränkungen	
Hinweise des Amtes für Straßenbau und Verkehr	Der Standort ist aus verkehrsfachlicher Sicht als Gewerbestandort nicht geeignet. Hier wird im Zusammenhang mit der Planung der B 51n/vierstreifiger Ausbau der L 150 ein autobahnkreuzähnlicher Knotenpunkt in zwei Ebenen entstehen. Die verkehrliche Anbindung eines Gewerbegebiets im Umfeld eines solchen Knotenpunkts wäre nicht genehmigungsfähig. Eine Erschließung in Richtung Berzdorf wäre denkbar. Hierzu müsste die HGK-Gleistrasse planfrei gekreuzt werden.		
<b>Immissionen</b>			
Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde	Es wird eine Zonierung nach dem Abstandserlass 2007 aufgrund der Ortslage Köln-Meschenich empfohlen.		
<b>Sonstiges</b>			
Standortprofil	C – Standorte für die gewerblich-industrielle Nutzung in Verarbeitung und Produktion sowie in Logistik und Konfektionierung		



<b>Hürth Suchraum „Barbarahof“</b>		Priorität: 1
<b>Gebietscharakteristik</b>		
Lage	westlich/südwestlich angrenzend an den Chemiapark Knapsack, nahe der A 1	
Flächengröße	54,59 ha ggf. interkommunaler Suchraum mit Erftstadt (schraffierte Fläche) insgesamt 130,16 ha	
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Wald	
Städtebauliche Einbindung	bedingt	
GE-/GI-Tauglichkeit	Gesamtfläche GI	
<b>Planungsrecht</b>		
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Waldbereiche, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung	
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald Landschaftsschutzgebiet	

<b>Umweltrestriktionen</b>			
FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	nein
Wasserschutzgebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	ja, Teilfläche 	Gebiete zum Schutz der Natur	nein
Waldgebiet	nein	Geschützte Biotope	nein
Biotopverbundfläche	ja, Teilfläche 	Naturpark Rheinland	ja, gesamte Fläche 
Sonstiges			
Hinweise des Amtes für Umweltschutz und Kreisplanung des Rhein-Erft-Kreises	Bzgl. der Fläche Barbarahof: LSG 2.2-10 minimal betroffen; Flächen liegt in einem geschützten Landschaftsbestandteil, wobei die bestehenden Gehölze geschützt sind; LB 2.4-4 (LP 6) Suchraum grenzt von mehreren Seiten an Wald Durch eine gewerbliche Entwicklung ist eine wesentliche Verschlechterung des größten Naherholungsgebiets im Süden des Rhein-Erft-Kreises zu erwarten. Bei Berücksichtigung des benachbarten VZEK würde der Naherholungsraum erheblich entwertet.		
<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung</b>			
Erschließungsaufwand	mittel	Verkehrsanbindung	AS Hürth der A 1: <1 km
Schwerguteignung	ja	Beschränkungen	
Hinweise des Amtes für Straßenbau und Verkehr	Der Standort ist als Gewerbegebiet aus verkehrsfachlicher Sicht gut geeignet.		




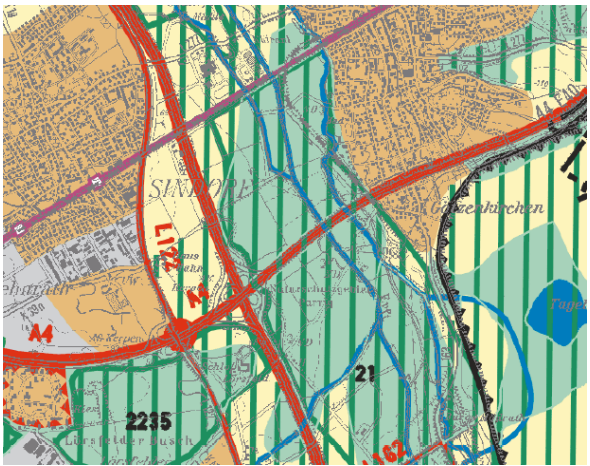
<b>Immissionen</b>	
Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde	Es wird eine Zonierung nach dem Abstandserlass 2007 aufgrund der Wohnnutzungen Barbarahof und Weiler Brügggen empfohlen. Es besteht eine Vorbelastung durch die im Genehmigungsverfahren befindlichen WEA Barbarahof. Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung bezüglich der Vorbelastung durch den Chemiepark Hürth-Knapsack sollte eine Beteiligung der Bezirksregierung Köln – Dezernat 53 erfolgen.
<b>Sonstiges</b>	
Standortprofil	C – Standorte für die gewerblich-industrielle Nutzung in Verarbeitung und Produktion sowie in Logistik und Konfektionierung

Im Rat der Stadt Erftstadt am 20. März 2018 wurde beschlossen, auch die auf Erftstädter Stadtgebiet liegenden Flächen des Standorts Barbarahof als interkommunalen Gewerbe- und Industrieflächenbereich (GIB) zu entwickeln.

### 3.3.8 Suchräume der Stadt Kerpen



vgl. Stadt Elsdorf Suchraum „Sindorf West“ bzw. ehem. interkommunaler Suchraum „Sindorf West“

Im Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr der Kolpingstadt Kerpen am 04. April 2017 wurde der interkommunale Suchraum „Sindorf West“ mehrheitlich abgelehnt. Der Rat der Stadt Kerpen hat am 04. Juli 2017 den Beschluss gefasst, den interkommunalen Suchraum Sindorf West mit neuem Zuschnitt (ca. 16 ha auf Kerpener Stadtgebiet) in das Industrie- und Gewerbeflächenkonzept einzubringen. Nach dem politischen Beratungsprozess wurde der Lenkungskreis nicht erneut einberufen – die Neuzuschnitte der Fläche Sindorf West gem. Ratsbeschluss vom 04. Juli 2017 wurden daher nicht von allen Kommunen zur Kenntnis genommen.

Kerpen Suchraum „Sindorf Ost“		Priorität: 1
<b>Gebietscharakteristik</b>		
Lage	zwischen Sindorf und der A 61	
Flächengröße	61,83 ha	
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft	
Städtebauliche Einbindung	ja	
GE-/GI-Tauglichkeit	ca. 15 ha GE	
<b>Planungsrecht</b>		
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (südliche Hälfte)	






Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil		
			
<b>Umweltrestriktionen</b>			
FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	nein
Wasserschutzgebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	ja (Großteile LSG „Erftaue im Umfeld der Auenwälder Parrig und Kerpener Broich“)	Gebiete zum Schutz der Natur	nein
			
Waldgebiet	nein	Geschützte Biotope	nein
Biotopverbundfläche	nein	Naturpark Rheinland	ja
Sonstiges	Östlich der A 61 liegt das FFH-Gebiet „Kerpener Bruch und Parrig“ und das NSG „Parrig“, angrenzend liegt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Neffelbach“		
Hinweise des Amtes für Umweltschutz und Kreisplanung des Rhein-Erft-Kreises	Geschützter Landschaftsbestandteil LB 2.4-6 betroffen (LP 5)		
<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung</b>			
Erschließungsaufwand	gering	Verkehrsanbindung	unmittelbar an der AS Kerpen der A 4
Schwerguteignung	ja	Beschränkungen	

Hinweise des Amts für Straßenbau und Verkehr	Wegen der permanenten Überlastung der Anschlussstelle Kerpen und der Erfttalstraße ist der Standort für weiteres Gewerbe nicht geeignet.
<b>Immissionen</b>	
Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde	Es wird eine Zonierung nach dem Abstandserlass 2007 aufgrund des unmittelbaren Heranrückens an die Wohnbebauung in der Ortslage Sindorf empfohlen.
<b>Sonstiges</b>	
Standortprofil	B/C – Standorte für kleine und mittlere Gewerbebetriebe und Handwerk, ggf. mit einem Anteil an unternehmensbezogenen Dienstleistungen/Standorte für die gewerblich-industrielle Nutzung in Verarbeitung und Produktion sowie in Logistik und Konfektionierung



<b>Kerpen Suchraum „Türnich“</b>		<b>Priorität: 1</b>
<b>Gebietscharakteristik</b>		
Lage	westlich von Türnich, angrenzend an das Gewerbe- und Industriegebiet Türnich	
Flächengröße	54,80 ha	
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft	
Städtebauliche Einbindung	ja	
GE-/GI-Tauglichkeit	Gesamtfläche GI	
<b>Planungsrecht</b>		
Regionalplan	GIB; Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung, Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze	
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft	

<b>Umweltrestriktionen</b>			
FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	nein
Wasserschutzgebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	ja (Großteile LSG „Ehemaliger Tagebau Frechen/Marienberg“)	Gebiete zum Schutz der Natur	nein
			
Waldgebiet	nein	Geschützte Biotope	nein
Biotopverbundfläche	nein	Naturpark Rheinland	ja
Sonstiges	nördlich angrenzend liegt das NSG „Fürstenbergmaar“		
Hinweise des Amts für Umweltschutz und Kreisplanung			
<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung</b>			
Erschließungsaufwand	gering	Verkehrsanbindung	AS Kerpen-Türnich der A 61 über B 264 (Entfernung <4 km)
Schwerguteignung	ja	Beschränkungen	
Hinweise des Amts für Straßenbau und Verkehr	Der Standort ist als Gewerbegebiet aus verkehrsfachlicher Sicht gut geeignet.		
<b>Immissionen</b>			
Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde	Inwieweit hier noch eine Erweiterung des vorhandenen GE-/GI-Gebiets erfolgen kann, muss durch eine lärmtechnische Überprüfung ermittelt werden.		
<b>Sonstiges</b>			
Standortprofil	C – Standorte für die gewerblich-industrielle Nutzung in Verarbeitung und Produktion sowie in Logistik und Konfektionierung		



### 3.3.9 Suchräume der Stadt Pulheim

<b>Pulheim Suchraum „Erweiterung Brauweiler Nord“</b>		<b>Priorität: 2</b>
<b>Gebietscharakteristik</b>		
Lage	zwischen Brauweiler und Widdersdorf, angrenzend an das Gewerbegebiet Donatusstraße	
Flächengröße	75,60 ha	
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft	
Städtebauliche Einbindung	bedingt	
GE-/GI-Tauglichkeit	überwiegend GI, ca. 6,5 ha GE	
<b>Planungsrecht</b>		
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Großteil Regionaler Grünzug	
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, oberirdische Versorgungsleitungen, Richtfunktrasse	

<b>Umweltrestriktionen</b>			
FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	ja (größtenteils)
Wasserschutzgebiet	festgesetzte Trinkwasserschutzzone 3b (gesamte Fläche)	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	nein	Gebiete zum Schutz der Natur	nein
Waldgebiet	nein	Geschützte Biotop	nein
Biotopverbundfläche	nein	Naturpark Rheinland	ja
Sonstiges	südöstlich angrenzend liegt das LSG „Freiräume um Lövenich und Widdersdorf“		
Hinweise des Amts für Umweltschutz und Kreisplanung	südlich der Fläche befinden sich Ausgleichsflächen für die BImSchG-Genehmigung „wesentliche Änderung Schalt- und Umspannanlage Brauweiler der Fa. Amprion GmbH“		
<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung</b>			
Erschließungsaufwand	mittel	Verkehrsanbindung	AS Frechen-Nord der A 4 über L 183: <4 km), AS Köln-Bocklemünd der A 1: ca. 5 km
Schwerguteignung	nein	Beschränkungen	
Hinweise des Amts für Straßenbau und Verkehr	Wegen der permanenten Überlastung der L 183 (Bonnstraße) und anderer Straßen im Umfeld als Erweiterungsfläche aus verkehrsfachlicher Sicht ohne vierstreifigen Ausbau der L 183 oder der K 6 mit Direktanbindung an die B 59n nicht geeignet.		
<b>Immissionen</b>			
Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde	Es wird eine Zonierung nach dem Abstandserlass 2007 aufgrund der Ortslage Köln-Widdersdorf empfohlen. Es bestehen Vorbelastungen durch das GE-/GI-Gebiet Brauweiler.		
<b>Sonstiges</b>			
Standortprofil	C – Standorte für die gewerblich-industrielle Nutzung in Verarbeitung und Produktion sowie in Logistik und Konfektionierung		



Pulheim Suchraum „Erweiterung Brauweiler Süd“		Priorität: 1
<b>Gebietscharakteristik</b>		
Lage	zwischen Brauweiler und Widdersdorf, angrenzend an das Gewerbegebiet Sachsstraße	
Flächengröße	32,27 ha	
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft	
Städtebauliche Einbindung	bedingt	
GE-/GI-Tauglichkeit	überwiegend GI, ca. 4 ha GE	
<b>Planungsrecht</b>		
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Regionaler Grünzug, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung	
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, oberirdische Versorgungsleitungen	


<b>Umweltrestriktionen</b>			
FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	ja (geringfügig)
Wasserschutzgebiet	festgesetzte Trinkwasserschutzzone 3b (gesamte Fläche)	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	nein	Gebiete zum Schutz der Natur	nein
Waldgebiet	nein	Geschützte Biotope	nein
Biotopverbundfläche	ja (gesamte Fläche)	Naturpark Rheinland	ja (gesamte Fläche)
Sonstiges	östlich angrenzend liegt das LSG „Freiräume um Lövenich und Widdersdorf“		
Hinweise des Amts für Umweltschutz und Kreisplanung			
<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung</b>			
Erschließungsaufwand	gering bis mittel	Verkehrsanbindung	AS Frechen-Nord der A 4 über L 183: <4 km, AS Köln-Bocklemünd der A 1: ca. 5 km
Schwerguteignung	ja	Beschränkungen	
Hinweise des Amts für Straßenbau und Verkehr	Wegen der permanenten Überlastung der L 183 (Bonnstraße) und anderer Straßen im Umfeld als Erweiterungsfläche aus verkehrsfachlicher Sicht ohne vierstreifigen Ausbau der L 183 oder der K 6 mit Direktanbindung an die B 59n nicht geeignet.		
<b>Immissionen</b>			
Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde	Es wird eine Zonierung nach dem Abstandserlass 2007 aufgrund der Ortslage Köln-Widdersdorf empfohlen. Es bestehen Vorbelastungen durch das GE-/GI-Gebiet Brauweiler.		
<b>Sonstiges</b>			
Standortprofil	B – Standorte für kleine und mittlere Gewerbebetriebe und Handwerk, ggf. mit einem Anteil an unternehmensbezogenen Dienstleistungen		






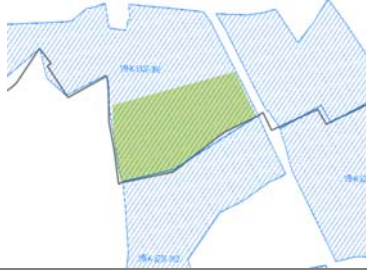
### 3.3.10 Suchräume der Stadt Wesseling

<b>Wesseling Suchraum „AS Wesseling“</b>		<b>Priorität: 1</b>
<b>Gebietscharakteristik</b>		
Lage	zwischen der L 300 und A 555, östlich der AS Wesseling	
Flächengröße	10,70 ha	
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft	
Städtebauliche Einbindung	ja	
GE-/GI-Tauglichkeit	untergeordnet GI, ca. 7,5 ha GE	
<b>Planungsrecht</b>		
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche	
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen, Leitungstrassen, Landschaftsschutzgebiet	

<b>Umweltrestriktionen</b>			
FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	nein
Wasserschutzgebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	ja (Großteil „LSG Urfeld“)	Gebiete zum Schutz der Natur	nein
			
Waldgebiet	nein	Geschützte Biotope	nein
Biotopverbundfläche	nein	Naturpark Rheinland	nein
Sonstiges			
Hinweise des Amtes für Umweltschutz und Kreisplanung	Entgegen der angegebenen aktuellen Nutzung „Landwirtschaft“ befindet sich in der südöstlichen Ecke der Fläche ein größerer Gehölzbestand. Darüber hinaus wurde die östlich an den Suchraum angrenzende Gehölz-/Waldfläche vor 20 Jahren im Rahmen des Waldvermehrungsprogramms des Rhein-Erft-Kreises mit naturnahem Laubbestand als Teil eines innerörtlichen Grün-/Freiraumsystems der Stadt Wesseling aufgeforstet.		
<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung</b>			
Erschließungsaufwand	mittel bis hoch	Verkehrsanbindung	AS Wesseling der A 555: ca. 1 km
Schwerguteignung	nein	Beschränkungen	
Hinweise des Amtes für Straßenbau und Verkehr	Aus verkehrsfachlicher Sicht wegen fehlender leistungsfähiger Zubringerstraßen ohne umfangreiche Straßenausbaumaßnahmen als Gewerbestandort nicht geeignet.		
<b>Immissionen</b>			
Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde	Es wird eine Zonierung nach dem Abstandserlass 2007 aufgrund der Ortslage empfohlen. Es besteht eine Vorbelastung durch die Firma Shell AG. Daher sollte eine Beteiligung der Bezirksregierung Köln-Dezernat 53 erfolgen.		
<b>Sonstiges</b>			
Standortprofil	B – Standorte für kleine und mittlere Gewerbebetriebe und Handwerk, ggf. mit einem Anteil an unternehmensbezogenen Dienstleistungen		



<b>Wesseling Suchraum „L 192“</b>		Priorität: 3	
<b>Gebietscharakteristik</b>			
Lage	südlich der Urfelder Straße an der A 555		
Flächengröße	39,27 ha		
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Windkraftanlagen		
Städtebauliche Einbindung	Nein		
GE-/GI-Tauglichkeit	Gesamtfläche GI <i>Hinweis der Stadt Wesseling: Die Ansiedlung von weiteren Störfallbetrieben muss ausgeschlossen werden.</i>		
<b>Planungsrecht</b>			
Regionalplan	Regionaler Grünzug, Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, sonstige Zweckbindung: Agrarbereiche mit spezialisierter Intensivnutzung		
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, Windkraftkonzentrationszone, Leitungstrassen, Landschaftsschutzgebiet  <i>Hinweis der Stadt Wesseling: Derzeit wird die nördliche Fläche (GIB im Regionalplan) durch die Bauleitplanung entwickelt. Bebauung und Erschließung wird laut Investor in den nächsten acht bis zehn Jahren fertiggestellt sein.</i>		
<b>Umweltrestriktionen</b>			
FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	nein
Wasserschutzgebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein

Landschafts- schutzgebiet	ja (gesamte Fläche „LSG Eich- holz“)	Gebiete zum Schutz der Natur	nein
			
Waldgebiet	nein	Geschützte Biotope	nein
Biotopverbund- fläche	ja (gesamte Fläche)	Naturpark Rheinland	ja (gesamte Fläche)
			
Sonstiges			
Hinweise des Amts für Umwelt- schutz und Kreis- planung			
<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung</b>			
Erschließungs- aufwand	mittel	Verkehrsanbindung	AS Wesseling der A 555: >1 km
Schwerguteig- nung	ja	Beschränkungen	
Sonstiges	<i>Hinweis der Stadt Wesseling: Im Rahmen der Bauleitplanung für die nördliche GIB-Fläche (Business- und Logistikpark Eichholz) wurden Vorabstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW und dem Kreis geführt. Zur Erschließung des Business- und Logistikparks muss die L 192 vom Knoten L 192/Urfelder Straße aus zweispurig in Richtung Bornheim ausgebaut werden; am Süden der GIB-Fläche wird die zweite Spur zur Linksabbiegespur. Die Umsetzung erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplans. Infolgedessen wäre eine leistungsfähige Erschließung bis an den Suchraum „L 192“ gegeben.</i>		
Hinweise des Amts für Stra- ßenbau und Ver- kehr	Aus verkehrsfachlicher Sicht wegen fehlender leistungsfähiger Zubringerstraßen ohne umfangreiche Straßenausbaumaßnahmen als Gewerbestandort nicht geeignet.		
<b>Immissionen</b>			
Hinweise der Unteren Immissi- onsschutzbehör- de	Es wird eine Zonierung nach dem Abstandserlass 2007 aufgrund der Wohnnutzungen an der Urfelder Straße/L 192 empfohlen.		
<b>Sonstiges</b>			
Standortprofil	C – Standorte für die gewerblich-industrielle Nutzung in Verarbeitung und Produktion sowie in Logistik und Konfektionierung		



### 3.4 Ermittlung von Tauschflächen

Gemäß dem neuen Landesentwicklungsplan NRW wird ein Flächentausch dann erforderlich, wenn im Regionalplan und im Flächennutzungsplan in ausreichendem Umfang Vorsorge für den Baulandbedarf getroffen wurde, aber Nutzungshemmnisse die tatsächliche Verfügbarkeit des Baulands einschränken, sodass planerisch gesichertes Baulandpotenzial dem nachweisbaren Bedarf nicht genügt.

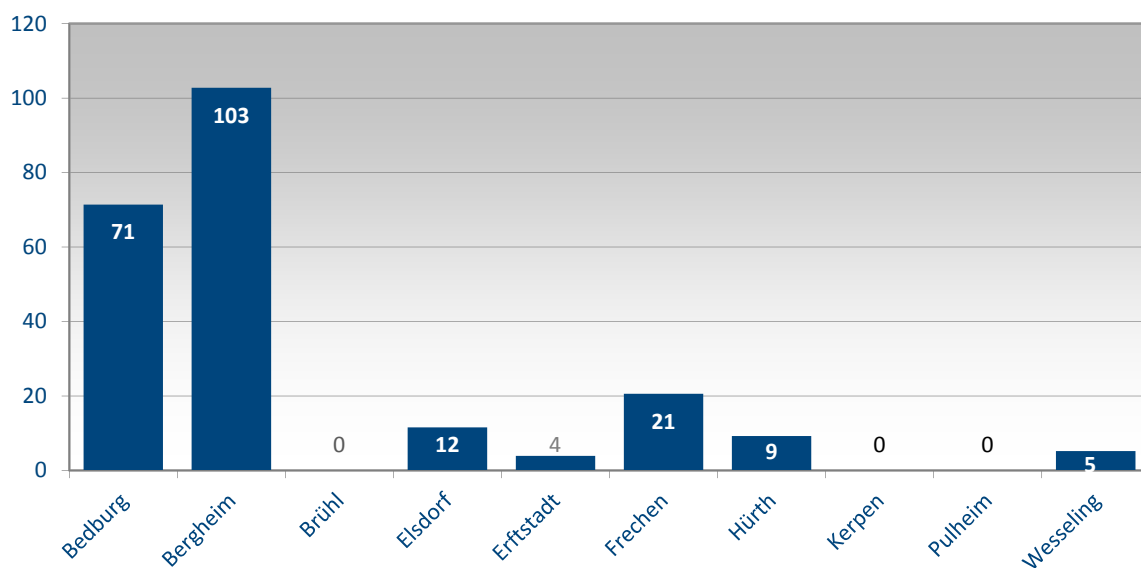
Im Rahmen der Kommunalgespräche wurden die Kommunen gebeten, Flächen im jeweiligen Gemeindegebiet zu benennen, die ggf. aus der planerischen Perspektive herausgenommen werden können. Als „Tauschflächen“ kommen ausschließlich die Flächen in Frage, die durch die verbindliche oder vorbereitende Bauleitplanung oder durch die regionalplane-

rische Darstellung planerisch kategorisiert sind. Regelmäßig handelt es sich um sogenannte „Planungsleichen“.

Für den Rhein-Erft-Kreis konnte als grober Anhaltspunkt eine „Tauschmasse“ von 225 ha ermittelt werden. Das Tauschpotenzial in den einzelnen Kommunen stellt sich dabei sehr unterschiedlich dar. Gleich mehrere Kommunen konnten keine Tauschflächen benennen – dieses Ergebnis ist ein deutliches Indiz für knappe „Siedlungsflächenreserven“.

Die folgende Abbildung zeigt das ermittelte Tauschpotenzial der einzelnen kreisangehörigen Kommunen. Mit 103 ha verfügt die Stadt Bergheim über das größte Tauschpotenzial, gefolgt von der Nachbarstadt Bedburg mit rund 71 ha.

Abbildung 12: Tauschflächen nach Kommunen (Flächen in Hektar)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Entscheidung über das Einbringen einer Tauschfläche wird bei den Kommunen liegen. Im vorliegenden Gutachten werden die Tauschflächen weder grafisch dargestellt, noch im Einzelnen benannt. Hintergrund ist, dass mit einer planerischen Kategorie (sei es im Regionalplan, im Flächennutzungsplan

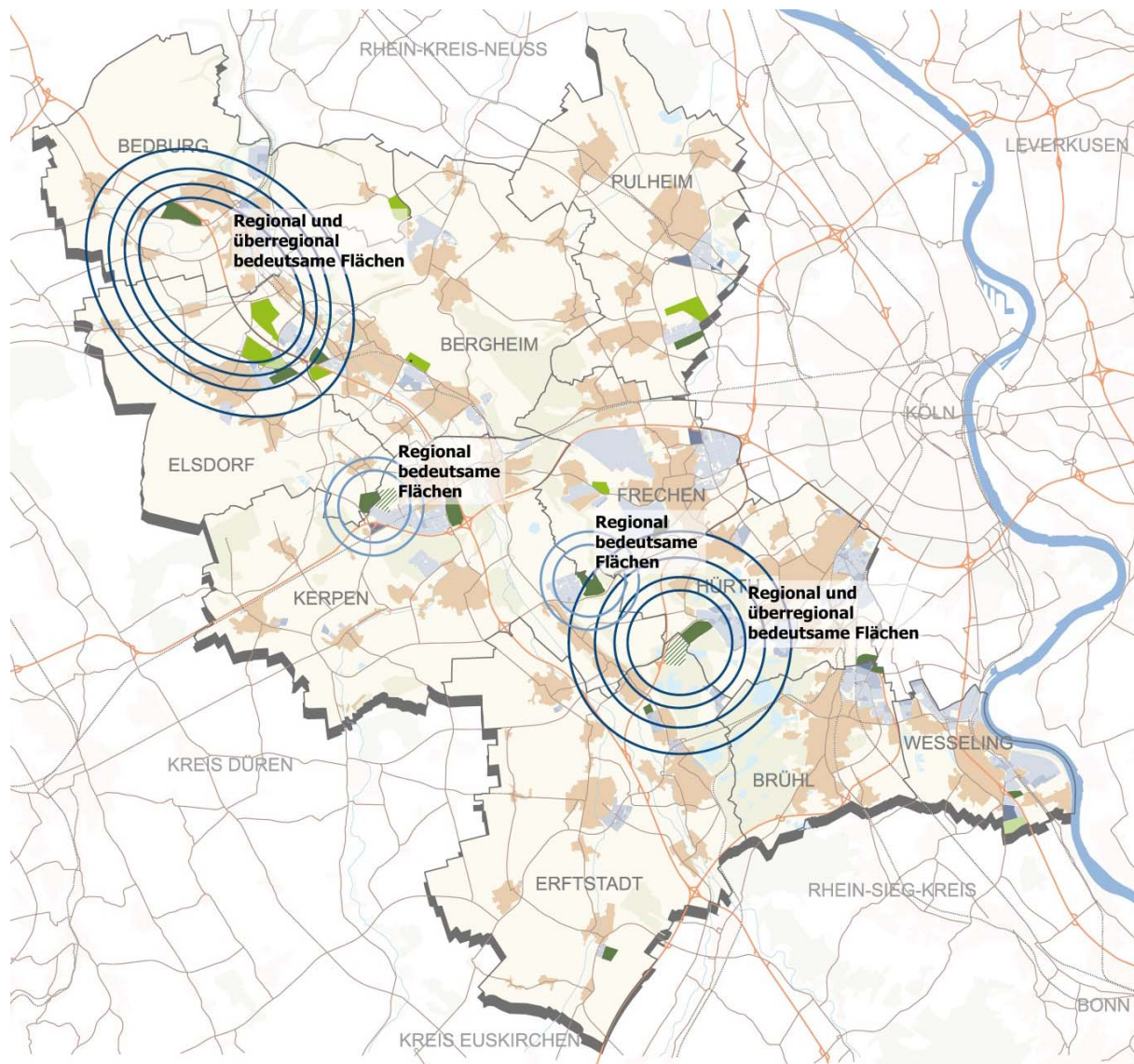
oder im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung) Grundstückswerte einhergehen, die sich unmittelbar verändern können, wenn bekannt wird, dass Flächen aus der planerischen Perspektive genommen werden. Entsprechend wird auf die Darstellung in diesem frühen Diskussionsstadium verzichtet.

## 4 Gesamtkonzept und Kooperationsmöglichkeiten

### 4.1 Flächenbezogene Kooperationen

Konzeptionell ist vorgesehen, für den Rhein-Erft-Kreis drei Ebenen der Bedarfslage abzudecken: überregionale, regionale und lokale Flächen sollen in einem ausgewogenen Verhältnis angeboten und in die Bedarfslage der Makroregion eingebunden werden.

Abbildung 13: Gesamtkonzept



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In Anbetracht der landesplanerischen Vorgaben ist davon auszugehen, dass eine Kooperationsform „nachgewiesen“ werden muss, um neue Flächen im Regionalplan zu verankern. Zentrale Frage ist, wie unter den genannten Vorzeichen eine Kooperation zur marktorientierten Flächendisposition aussehen kann. Kooperationen ergeben sich insbesondere dann, wenn

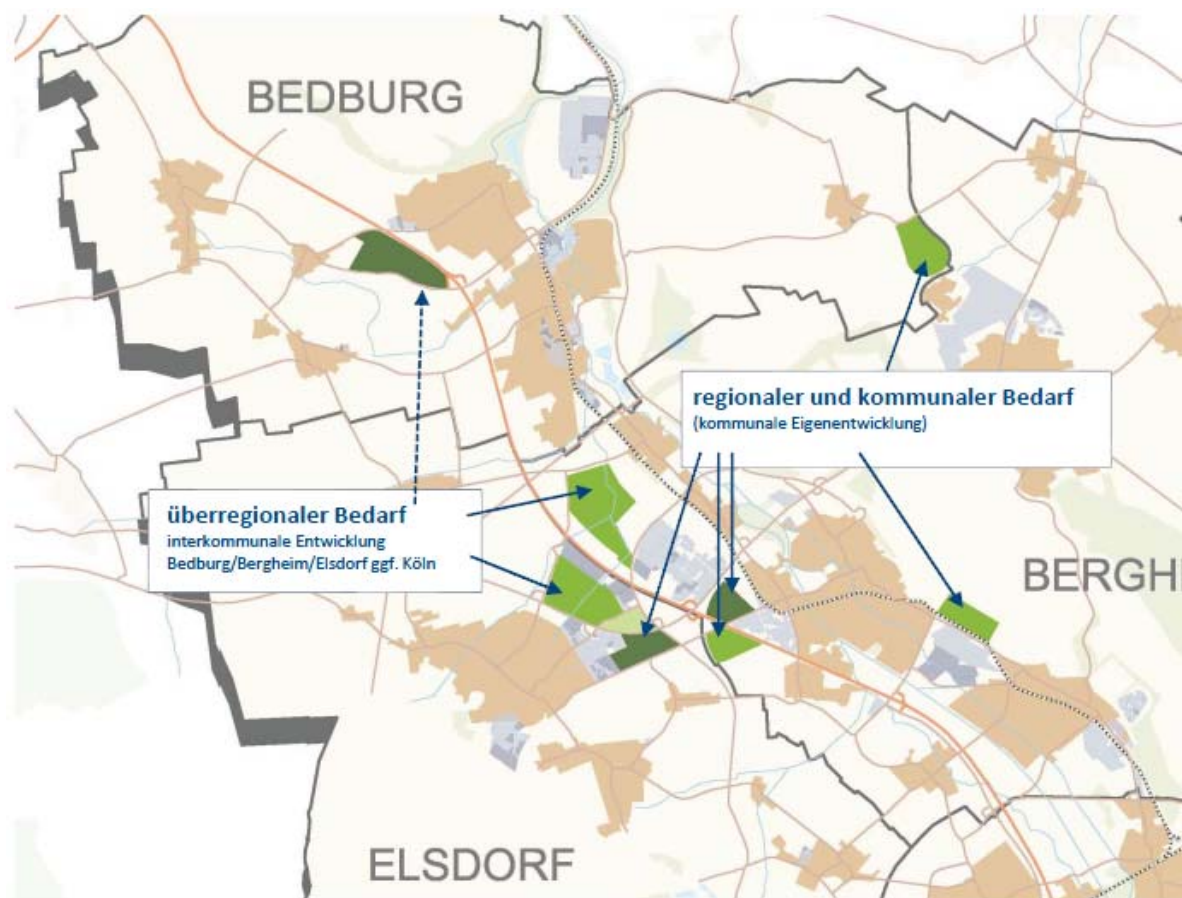
- eine Kommune neue Flächen identifizieren konnte, aber den Bedarf nicht nachweisen kann und eine andere Kommune einen Bedarf nachweist, den sie auf eigenem Stadtgebiet nicht bedienen kann,
- eine Kommune neue Flächen in die planerische Perspektive einbringen möchte, aber keine anderen Flächen zum regionalplanerischen Tausch zur Verfügung stehen, eine andere Kommune Flächen eintauschen kann, aber keine Suchräume identifizieren konnte,

- Kommunen von sich aus in die gemeinsame Entwicklung gehen, z. B. zur Bündelung von Ressourcen, Teilung der Planungs- und Erschließungskosten sowie
- von der Regionalplanung die interkommunale Entwicklung für das Einbringen bestimmter Flächen als Bedingung formuliert ist.

Für das Gesamtkonzept ist vorgesehen, dass es im Norden und Süden des Kreises interkommunal zu entwickelnde Standorte zur Deckung der überregionalen Bedarfslage gibt:

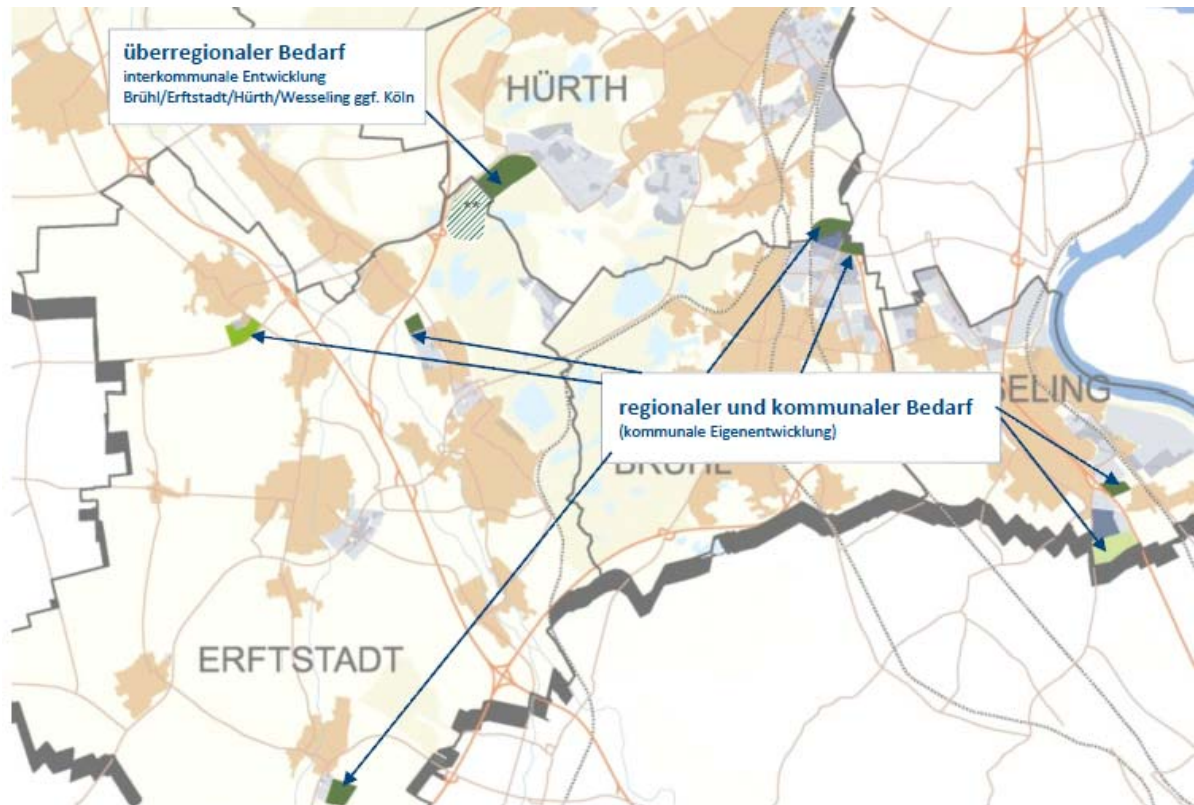
- Ehemalige LEP-VI-Flächen sowie Bedburger Flächen direkt an der A 61 in Kooperation der Städte Bedburg, Bergheim und Elsdorf ggf. mit Köln und/oder Kommunen im Rhein-Kreis-Neuss
- Fläche Barbarahof in Kooperation der Städte Brühl, Hürth und Wesseling

Abbildung 14: Empfehlung für den Nordkreis



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 15: Empfehlung für den Südkreis



*\*\* Gem. Beschluss des Rats der Stadt Erftstadt vom 20.03.2018 soll ist der im Rahmen der Kommunalgespräche benannte Suchraum Barbarahof auf Erftstädter Gebiet (schraffierte Fläche) (wieder) in das Konzept aufgenommen werden.  
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH*

Der Suchraum Barbarahof wurde zu Beginn der Flächenrecherche von der Stadt Hürth und der Stadt Erftstadt eingebracht. Rund 55 ha liegen auf Hürther und 75 ha auf Erftstädter Stadtgebiet. Mit der Ausfahrt Hürth-Gleuel der A 1 verfügt die Fläche über eine direkte Anbindung an das Straßennetz, zudem befindet sie sich in der Hand weniger Eigentümer. Trotz der besonderen gewerblich-industriellen Eignung der Fläche wurde die Erftstädter Fläche vom Stadtrat im Dezember 2016 abgelehnt. In der Sitzung des Rates am 20.03.2018 wurde die Fläche Barbarahof abermals beraten mit dem Ergebnis, dass die Fläche in das Konzept aufgenommen wird.

Weitere interkommunale Kooperationen werden für die Elsdorfer/Kerpener Fläche Sindorf West sowie ggf. Tünnich mit der Stadt Frechen gesehen.

Die Städte Frechen und Pulheim, im ersten Ring um Köln gelegen, werden allein aufgrund räumlicher Restriktionen und bereits erkennbarer ver-

kehrlicher Überlastungserscheinungen nur noch bedingt interkommunal eine regionale Bedarfsdeckung leisten können. Insoweit steht hier auf Grundlage der definierten Suchräume die kommunale Eigenentwicklung im Vordergrund.

#### 4.2 Interkommunale Gewerbegebiete

Bei interkommunalen Gewerbegebieten werden Planung, Entwicklung, Nutzung und Vermarktung einer Fläche von mehreren Kommunen gemeinsam betrieben. Primäres Ziel der Kooperation ist die regionale Positionierung von Flächen und damit die Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region. Das Verhindern von Unternehmensabwanderungen über die Landesgrenzen hinweg ist dabei ein wichtiges Motiv für die gemeinsame Koordination regionaler Bedarfe in der Wirtschaftsregion Rhein-Erft-Kreis.

Mit interkommunalen Gewerbe- und Industriegebieten werden in der Regel folgende Ziele verfolgt:





- Verringerung des Landschaftsverbrauchs/  
Vermeidung unnötiger Zersiedelung und Unterstützung der raumordnerischen Ziele der Landesregierung
- Bündelung bzw. Verringerung des Bedarfs an Ver- und Entsorgungseinrichtungen und sonstiger Infrastruktur
- Gemeinsame Vermarktung von Gewerbeflächen mit der Möglichkeit zur Steigerung der Werbewirksamkeit (ggf. gemeinsame Marke) und damit überregionale Aufmerksamkeit
- Vermeidung kommunaler Konkurrenzen mit negativer Auswirkung auf die Vermarktungspreise
- Bündelung der personellen und finanziellen Kapazitäten der beteiligten Kommunen

Im Folgenden werden in aller Kürze mögliche Rechtsformen für die Gestaltung interkommunaler Gewerbegebiete vorgestellt.

#### Öffentlich-rechtliche Rechtsformen

- Kommunale Arbeitsgemeinschaft, § 2 GKG
  - zwangloseste Rechtsform (GbR, e. V.)
  - gibt Anregungen, keine bindenden Beschlüsse
- Öffentlich-rechtliche Vereinbarung, § 23 GKG „einer handelt für die anderen“ in Einzelfällen
- Zweckverband, § 4 GKG
  - auf Dauer angelegt
  - i. d. R. für Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge (z. B. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Personennahverkehr)

- Anstalt des öffentlichen Rechts in Form eines Gemeinsamen Kommunalunternehmens (GKU), § 27 GKG – seit 2007 in NRW zulässig
  - mehrere Kommunen können Träger sein (bis dahin konnte nur eine Kommune Träger sein)
  - gemeinsame Aufgabenerfüllung in gemeinsamer Trägerschaft

#### Privatrechtliche Rechtsformen

- GmbH/GmbH & Co. KG
  - die GmbH & Co. KG kann sinnvoll sein, wenn die Trägerkommune Grundstücke auf die Gesellschaft zur Vermarktung überträgt
  - gemäß § 5 GrEStG fällt dann eine Grunderwerbssteuer nicht an
- Aktiengesellschaft (AG)
  - ist äußerst komplex in der Handhabung und erfordert einen hohen formalen Aufwand

Interkommunale Gewerbegebiete werden in der Praxis häufig im Rahmen öffentlich-rechtlicher Vereinbarungen oder GmbHs geführt, gelegentlich auch als Zweckverbände.

Gemeinsame Kommunalunternehmen (GKUs) sind in NRW noch selten.

Zusammenfassend kann gleichwohl festgehalten werden, dass eine Anstalt des öffentlichen Rechts in Form eines Gemeinsamen Kommunalunternehmens (GKU) oder die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) als Rechtsform für die interkommunale Zusammenarbeit gut geeignet sind.

Tabelle 3: Rechtsformen interkommunaler Gewerbegebiete

Kriterien	GmbH		GKU	
eigene Rechtspersönlichkeit		+		+
Übernahme hoheitlicher Aufgaben	nicht möglich		möglich	+
Kreditaufnahme	i.d.R. nur mit kommunalen Bürgschaften möglich, die erheblichen Restrisikonen unterliegen		wegen Gewährträgerhaftung i.d.R. keine Probleme	+
Einfluss der Kommunen	im Gesellschaftsvertrag gestaltbar	+	in der Satzung gestaltbar	+
Ertragsteuern	Tätigkeit i.d.R. Wirtschaftsförderung, die gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 18 KStG in engen Grenzen steuerbefreit ist; keine partielle Steuerpflicht möglich	+	hoheitliche Tätigkeiten unterliegen nicht der Besteuerung; § 107 Abs. 2 Nr. 3 GO NRW: Wirtschaftsförderung = hoheitliche; partielle Steuerpflicht möglich	++
Grunderwerbssteuer	steuerneutrale Übertragung seitens der Kommune nur möglich bei GmbH & Co. KG		§ 4 Nr. 1 GrEStG: Befreiung, wenn ein Übergang öffentlich-rechtlicher Aufgaben erfolgt	+
Umsatzsteuer	Vorsteuerabzug bei Erschließungsanlagen nur denkbar, wenn die Erschließung nicht an die Kommunen übertragen werden		Kein Vorsteuerabzug bei Erschließungsanlagen	
Marktauftritt/ Marketing		+		+
Vergaberecht	unterhalb der EU-Schwellenwerte: beschränkte Ausschreibungen möglich	+	unterhalb der EU-Schwellenwerte: bundesweite öffentliche Ausschreibungen	

Quelle: thp treuhandpartner, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Vorteile der Anstalt des öffentlichen Rechts in Form eines Gemeinsamen Kommunalunternehmens (GKU) überwiegen deutlich:

- Rechtsform
  - Anstalt des öffentlichen Rechts
  - Rechtsgrundlagen: § 114 a GO NRW, § 27 GKG NRW, Kommunalunternehmensverordnung (KUV)
- Träger: die beteiligten kommunalen Gebietskörperschaften
- Aufgaben, Gegenstand: hoheitliches Handeln möglich
- Stammkapital, Stammeinlagen: Gegenstand von Sacheinlagen und Betrag der Stammeinlagen sind in der Satzung festzusetzen
- Vorstand
  - vertritt das GKU nach außen
  - denkbar: Besetzung durch eine verantwortliche Person, die dem gemeinsamen Zweck verpflichtet ist; bei mehreren Personen bestellt der Verwaltungsrat einen Vorstandsvorsitzenden
- Verwaltungsrat
  - gemäß § 28 Abs. 2 GKG: Hauptverwaltungsbeamte bzw. die zuständigen Beigeordneten und mindestens eine weitere Person von jedem Träger

- überwacht die Geschäftsführung des Vorstands/Zustimmungsrechte
- zu regeln: Sitz- und Stimmenverteilung auf die Träger; abweichende Gewichtung bei Beschlüssen möglich, z. B. nach dem Verhältnis der anteiligen Flächen
- Entscheidungen der Organe des GKU von grundsätzlicher Bedeutung können von der Zustimmung des Stadtrats abhängig gemacht werden (§ 114 a Abs. 7 GO NRW)
- Beteiligung am Unternehmen und Verteilung des Unternehmensvermögens im Falle der Auflösung oder des Austritts eines Trägers
  - Vorschlag: laufendes operatives Geschäft: 1/2-Beteiligung (bei zwei beteiligten Kommunen)
  - Auflösung des GKU/Austritt eines Trägers: Übertragung der noch im Bestand befindlichen Grundstücke und der dazugehörigen Verbindlichkeiten an die Belegheitskommune
- Gewerbesteuer: öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen den beteiligten Kommunen über die Verteilung der Gewerbesteuer aus den angesiedelten Betrieben. Die Regelung sollte über die Lebenszeit des GKU hinausreichen.



Welche konkrete Rechtsform in der Kooperation mit den beteiligten Kommunen gewählt wird, kann und soll bezogen auf die konkrete Zielsetzung für die einzelne Fläche nur mit finanzwissenschaftlicher Unterstützung ggf. unter Hinzuziehung eines Fachjuristen erfolgen.

Nach heutiger Perspektive ist die Gründung eines gemeinsamen Kommunalunternehmens (GKU) in erster Priorität in Betracht zu ziehen.

Grundsätzlich wird empfohlen, dass sich die beteiligten Kommunen über die Ziele und die Ausrichtung einer Fläche verständigen, die Aufgabenfelder verteilen und in enger Abstimmung mit juristischer und finanzwissenschaftlicher Beratung die Form der Zusammenarbeit definieren und den Lasten-Nutzen-Ausgleich vertraglich vereinbaren.

## 5 Kurzes Resümee

In Anbetracht der herausragenden Lagegunst des Rhein-Erft-Kreises und der hohen Bedarfslage wird folgende Vorgehensweise empfohlen:

- Die Fläche AS Bedburg im Nordkreis und die Fläche Barbarahof im Südkreis sollen in interkommunaler Kooperation zur Deckung der überregionalen und regionalen Bedarfe in den Regionalplan eingebracht werden. Mit den Suchräumen westlich :terra nova und der ehemaligen LEP-VI-Fläche soll unter vergleichbaren Prämissen diese Zielsetzung – jedoch in zweiter Priorität – verfolgt werden.
- Zur mittelfristigen Bedarfsdeckung der kommunalen endogenen Bedarfe und für einen angemessenen „Flächenspielraum“ sollten die Suchräume Westliche Erweiterung Zieverich, Brühl Nord, Gewerbefläche Desdorf, Osterweiterung Gewerbegebiet K 43, Erweiterung Friesheim, Erweiterung Wachtberg, Abgrabung Bischof, Sindorf Ost, Erweiterung Brauweiler, AS Wesseling prioritär in die planerische Perspektive genommen werden.
- Der Suchraum May-Werke dient konkret den in Erftstadt-Köttingen ansässigen und unmittelbar an den Suchraum angrenzenden May-Werken zur Betriebserweiterung. Ein entsprechender Bedarf wurde vom größten Arbeitgeber der Stadt Erftstadt zur langfristigen Standortsicherung angemeldet. Die Fläche sollte daher mit hoher Priorität schon vor der Neuaufstellung des Regionalplans planerisch als GIB ausgewiesen werden.
- Für die Suchräume Türnich und Sindorf West wird empfohlen, sie in hoher Priorität interkommunal im Regionalplan als neuen Gewerbe- und Industriebereich darzustellen.

Tabelle 4: Suchräume

	Suchräume Priorität 1	Suchräume Priorität 2	Suchräume Priorität 3
<b>Bedburg</b>	AS Bedburg (71,45 ha) überregionale Bedarfsdeckung	Hinter Rath (51,19 ha)	
<b>Bergheim</b>	Westlich Erweiterung Zieverich (28,05 ha)	Martinswerk (32,52 ha)	
		Südwestlich Erweiterung Zieverich (27,47 ha)	
		Westlich :terra nova 95,73 ha überregionale Bedarfsdeckung	
<b>Brühl</b>	Brühl Nord (11,4 ha)		
<b>Elsdorf</b>	Sindorf West (43,16 ha) regionale Bedarfsdeckung	Ehemalige LEP VI-Fläche (74,84 ha) überregionale Bedarfsdeckung	
	Gewerbefläche Desdorf (20,75 ha)		
	Osterweiterung Gewerbegebiet K 43 (36,56 ha)		
<b>Erftstadt</b>	Erweiterung May-Werke (9,43 ha) Betriebserweiterung; Umsetzung vor Regionalplanaufstellung		
	Erweiterung Friesheim (21,52 ha)		
<b>Frechen</b>	Erweiterung Wachtberg (30,41 ha)	Nördlich Grefrath (21,54 ha)	
<b>Hürth</b>	Abgrabung Bischof (22,14 ha)		
	Barbarahof (54,59 ha) überregionale Bedarfsdeckung		
<b>Kerpen</b>	Sindorf Ost (61,83 ha)		
	Türnich (54,80 ha) regionale Bedarfsdeckung		
<b>Pulheim</b>	Erweiterung Brauweiler Süd (32,27 ha)	Erweiterung Brauweiler Nord (75,60 ha)	
<b>Wesseling</b>	AS Wesseling (10,70 ha)		L 192 (39,27 ha)

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die im Konzept dargestellten und durch kommunale Beschlüsse bestätigten Suchräume ausschließlich den Raum darstellen, innerhalb dessen eine Gewerbe- und Industrieflächenausweisung regionalplanerisch ermöglicht werden soll. Die konkrete Entscheidung über die Umsetzung liegt bei den Kommunalparlamenten.

## Abbildungen

Abbildung 1: „Trichter“ der Flächenentwicklung	8
Abbildung 2: Flächenbelegungen der vergangenen vier Jahre	11
Abbildung 3: Lage des Rhein-Erft-Kreises an den Haupttransportkorridoren im Verflechtungsraum Rhein-Ruhr, Aachen-Lüttich-Maastricht, Vlaamse Ruit und Randstad („Euro-Rhein-Region“)	14
Abbildung 4: Beispiele für Suchräume unter 10 ha (ohne Maßstab) in Bedburg und Hürth	17
Abbildung 5: Suchräume nach Kommunen (Flächen in Hektar)	19
Abbildung 6: Suchräume und klassifizierte Straßen im Rhein-Erft-Kreis	22
Abbildung 7: GI- und GE-Tauglichkeit in Prozent	23
Abbildung 8: Standortprofile	25
Abbildung 9: Mögliche Standortprofile	27
Abbildung 10: Mengengerüst der Suchräume nach Prioritäten in den jeweiligen Kommunen	28
Abbildung 11: Kreiskarte	29
Abbildung 12: Tauschflächen nach Kommunen (Flächen in Hektar)	85
Abbildung 13: Gesamtkonzept	86
Abbildung 14: Empfehlung für den Nordkreis	87
Abbildung 15: Empfehlung für den Südkreis	88



## Tabellen

Tabelle 1: Bedarfsberechnung gemäß GIFPRO einschließlich 20 % Planungszuschlag bis 2035	11
Tabelle 2: Reserveflächenpotenzial gem. Datenblatt der Bezirksregierung Köln	12
Tabelle 3: Rechtsformen interkommunaler Gewerbegebiete	90
Tabelle 4: Suchräume	92

## Anhang I

### Lenkungskreis Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für den Rhein-Erft-Kreis

Sitzungen am 03.02.2014, 01.10.2014, 21.01.2015, 11.08.2015, 11.02.2016, 14.11.2016, 14.02.2017

#### Teilnehmer:

Stadt Bedburg	Rainer Köster
Stadt Bedburg	Udo Schmitz
Stadt Bergheim	Christian Brink
Stadt Bergheim	Claudia Schwan-Schmitz
Stadt Brühl	Karsten Kaiser
Stadt Elsdorf	Thorsten Sigglow
Stadt Erftstadt	Ole Leger
Stadt Erftstadt	Claudia Seyfried
Stadt Frechen	Jürgen Kemmerling (Sprecher)
Stadt Hürth	Oliver Rickling
Stadt Kerpen	Jörg Mackeprang
Stadt Kerpen	Barbara Pütz
Stadt Pulheim	Ralf Ritter
Stadt Pulheim	Frank Prieß
Stadt Wesseling	Ursula Schneider
Rhein-Erft-Kreis	Melanie Münzer
Rhein-Erft-Kreis	Dezernent Berthold Rothe
IHK Köln, Geschäftsstelle Rhein Erft	Thorsten Zimmermann
IHK Köln, Geschäftsstelle Rhein Erft	Kristina Lindenberg
Stadtplanung Dr. Jansen GmbH	Geschäftsführer Dominik Geyer
Stadtplanung Dr Jansen GmbH	Verena Heinz
Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH	Geschäftsführerin Prof. Dr. Beate Braun
Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH	Thomas Kuhls
Als Gast:	
RWE POWER AG	Michael Hennemann