



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

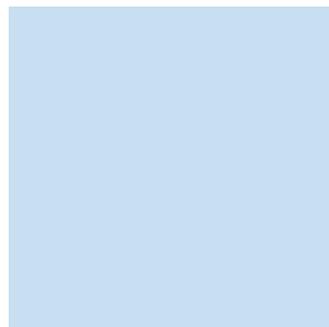


Stadt Erkelenz

Gewerbeflächenkonzept

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Dipl.-Kfm. Claudia Bargmann
Mathis Busch, M. Sc. Raumplanung

Köln, November 2020



**Geschäftsführende
Gesellschafter:**

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

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

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

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

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



Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	1
1.1	Handlungsanlass und Zielsetzung	1
1.2	Herangehensweise	1
2	Ökonomische Kontextindikatoren	3
2.1	Lagefaktoren	3
2.1	Bevölkerungsentwicklung	6
2.2	Arbeitsplatzentwicklung	7
2.3	Wirtschaftliche Zentralität	11
2.4	Pendlersalden	11
2.5	Zwischenfazit	14
3	Quantitativer Standort- und Flächenbedarf	15
3.1	Berechnungen zum Gewerbe- und Industrieflächenbedarf	15
3.2	Aktuelle Bedarfsberechnung der Bezirksregierung Köln	16
3.3	Zwischenfazit	17
4	Flächenreserven	18
4.1	Vorbemerkung	18
4.2	Flächenreserven in Erkelenz	18
4.3	Regionalplanerische Potenzialflächen	18
5	Gewerbeflächenprofile	20
5.1	Vorbemerkung	20
5.2	Kategorie A: Standort für technologie- und wissensbasierte Unternehmen sowie Dienstleistung	21
5.3	Kategorie B: Standort für Handwerk, kleine und mittlere Gewerbebetriebe sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen	21
5.4	Kategorie C: Standort für mittlere bis größere Gewerbebetriebe im Bereich Produktion sowie ausgewählte Logistikbetriebe	22
6	Strukturkonzept	24
6.1	Vorbemerkung	24
6.2	Positionierung Standortkategorie A	24
6.3	Positionierung Standortkategorie B	25
6.4	Positionierung Standortkategorie C	26
6.5	GIPCO V (Flex-Fläche)	26
6.6	Zusammenfassende Darstellung	27
	Anhang: Strukturkonzept	30

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. Alle Fotografien, Pläne und Skizzen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind: © Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



1 Aufgabenstellung

1.1 Handlungsanlass und Zielsetzung

Erkelenz ist eine wirtschaftlich prosperierende Stadt. Ein ausgeglichenes Spektrum an mittelständischen Betrieben in hoher Diversität sowie industriell ausgerichtete Unternehmen sind Basis und zugleich Motor einer positiven wirtschaftlichen Dynamik.

Der breit gefächerte Branchenmix und die damit einhergehende gegenseitige Ergänzung und Diversität hat für den Wirtschaftsstandort Erkelenz den entscheidenden Vorteil, dass insbesondere in Zeiten wirtschaftlicher Instabilität, wie z. B. der zurückliegenden Finanz- und Wirtschaftskrise, eine breit aufgestellte, wenig krisenanfällige und damit stabile Unternehmensstruktur vorherrscht.

Für die städtische Prosperität ist es in diesem Kontext eminent wichtig, das mit diesem Branchenmix einhergehende wirtschaftliche Niveau zu halten und darüber hinausgehend Entwicklungsspielräume für neue Unternehmen zu eröffnen. Hierbei spielt die Flächendisposition eine zentrale Rolle: Unternehmen wirtschaften auf Flächen, und wenn Flächen nicht für Unternehmensansiedlungen oder Weiterentwicklungen zur Verfügung stehen, wird auch die wirtschaftliche Dynamik in der Konsequenz nachlassen. Neugründungen oder Neuansiedlungen werden nicht stattfinden; Verlagerungen oder die Auslagerung von Betriebsteilen in andere Kommunen oder Regionen erfolgen zwangsläufig.

Zentrale Frage im Rahmen des Fachgutachtens zu den Gewerbe- und Industrieflächen in der Stadt Erkelenz ist zunächst, welche Flächenbedarfe für die Wirtschaft in Zukunft bestehen und ob die vorhandenen Flächenreserven geeignet sind, die Bedarfe zu decken. Ziel des Fachbeitrags ist demnach zunächst die Bestimmung des aktuellen Status quo der Reserveflächen und die Vorbereitung des planerischen Handlungs- und Flächenmobilisierungsbedarfs aufgrund der erforderlichen Bedarfe.

Darüber hinausgehend unterliegt die Stadt Erkelenz einem steten strukturellen Wandel. Betriebe verlagern ihre Standorte oder stellen ihre Geschäftstätigkeit ein, Flächen und Grundstücke werden disponibel und erfahren im Rahmen der wirtschaftlich prosperierenden Entwicklung eine neue Nutzung.

In diesem Kontext stellt sich die Frage, ob diese Transformationsräume geeignet sind, neue Wirtschaftsprofile zu erschließen und vor allem, welche Wirtschaftsprofile hier marktkonform definiert werden können.

Dabei bindet sich das vorliegende Fachgutachten auf unterschiedlichen Ebenen in die planerischen Perspektiven der Stadt Erkelenz ein:

- Aktuell wird der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln überarbeitet. Es werden sämtliche Wirtschaftsflächen (Gewerbe- und Industriebereiche GIB und Allgemeine Siedlungsbereiche ASB) auf den Prüfstand gestellt. Nicht entwickelbare Bereiche werden aus der regionalplanerischen Perspektive herausgenommen, andere kommen hinzu. Hierfür ist die wirtschaftliche und flächenspezifische Positionsbestimmung jeder Kommune erforderlich.
- Der Strukturwandel im Rheinischen Revier soll in eine gemeinsame Raumperspektive münden, die, koordiniert durch die Zukunftsagentur Rheinisches Revier, eine mögliche abgestimmte und kohärente Entwicklungsstrategie eröffnet. Aktuell wird in diesem Kontext durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH ein Gewerbeflächenkonzept erarbeitet, das mit seinen Grundaussagen Eingang in das vorliegende Konzept erhält.

1.2 Herangehensweise

Zunächst wird im vorliegenden Fachgutachten kurz auf die Standortfaktoren und die sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Profile der Stadt Erkelenz eingegangen. Anhand ökonomischer Kontextindikatoren wird die wirtschaftliche Situation der Stadt Erkelenz ausgewählten Referenzräumen gegenübergestellt. Damit kann eine grobe Positionsbestimmung vorgenommen werden.

In einem weiteren Schritt wird der zukünftige Bedarf an Wirtschaftsflächen der Stadt Erkelenz anhand unterschiedlicher Berechnungsmethoden eingegrenzt.

Darauf aufbauend sind die gewerblich-industriellen Reserveflächen dokumentiert und einer Bewertung unterzogen. Die Reserven werden zusammenführend den errechneten Flächenbedarfen in Form einer Bilanzierung gegenübergestellt. Daraus ergibt sich ein flächenspezifischer Handlungsbedarf.

Die zunächst rein flächenbezogene Betrachtung wird ergänzt um für die Stadt Erkelenz relevante Wirtschaftsprofile.

Abschließend wird im Rahmen des Strukturkonzepts belegt, welche Wirtschaftsbereiche in der Stadt Erkelenz (noch) unterrepräsentiert sind und über welche (Flächen-) Strategie die möglichen Potenziale erschlossen werden können. Handlungsleitlinien, differenziert nach Erhalt/Sicherung, Transformation und Neuausweisung, sind bezogen auf die Einzelflächen dokumentiert.

Die Erstellung des Gewerbe- und Industrieflächen-gutachtens zielt im Ergebnis auf die Frage ab, ob die vorhandenen Flächenpotenziale für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Erkelenz geeignet sind, welche Anpassungen erforderlich sind, um die zu erwartende Nachfrage zu decken und welche neuen Profile für die Stadt Erkelenz erschlossen und wo sie verortet werden können.



2 Ökonomische Kontextindikatoren

2.1 Lagefaktoren

Erkelenz ist größte Stadt im Kreis Heinsberg und liegt strategisch günstig zwischen den Metropolräumen Duisburg/Düsseldorf/Köln und Aachen/Lüttich/Maastricht. Die unmittelbaren Nachbarkommunen sind Hückelhoven, Jüchen, Linnich, Mönchengladbach, Titz, Wassenberg und Wegberg. In der landesplanerischen Ordnung ist Erkelenz als Mittelzentrum eingestuft. Die Stadt Erkelenz besteht aus neun Stadtbezirken, in denen je nach Datengrundlage zwischen 43.364 (IT.NRW, Stand 31.12.2018) und 45.942 (gemäß Melderegister Erkelenz Stand 31.12.2019) Einwohner leben. Das Stadtgebiet umfasst insgesamt 117,34 km², die Bevölkerungsdichte beziffert sich entsprechend auf 370 Einwohner pro km².

Seit dem Jahr 2006 und noch bis in das Jahr 2038 werden die östlich gelegenen Teile des Stadtgebiets durch den Braunkohletagebau Garzweiler II der RWE Power AG abgetragen.

Mit den Universitäten und Hochschulen in Aachen, Düsseldorf und Köln sowie dem Campus Mönchengladbach der Hochschule Niederrhein gibt es eine breit aufgestellte regionale Hochschullandschaft, die als maßgeblich positiver Standortfaktor zu werten ist. Darüber hinaus liegen die Messestandorte Köln und Düsseldorf im Einzugsbereich der Stadt Erkelenz.

Auf europäischer Ebene liegt die Stadt Erkelenz im Verflechtungsbereich der Regionen Rhein-Ruhr, Aachen-Lüttich-Maastricht, Vlaamse Ruit (Belgien) sowie der niederländischen Randstad. Diese Verdichtungsräume bilden den Kernraum der „Euro-Rhein-Region“. Hier bestehen die am stärksten messbaren Güter-, Passagier- und Informationsströme Zentraleuropas. Die Bevölkerungsdichte beträgt das 3,6-fache des EU-Durchschnitts. Der Flughafen Düsseldorf liegt ca. eine halbe Stunde entfernt, der Flughafen Köln/Bonn ist in ca. einer Stunde, der Flughafen Frankfurt in 2,5 Stunden erreichbar. Mit der Bundesautobahn A 46 besteht eine direkte Verbindung von den Niederlanden und Belgien zum deutschen Autobahnnetz.

Abbildung 1: Makroregionale Lage der Stadt Erkelenz

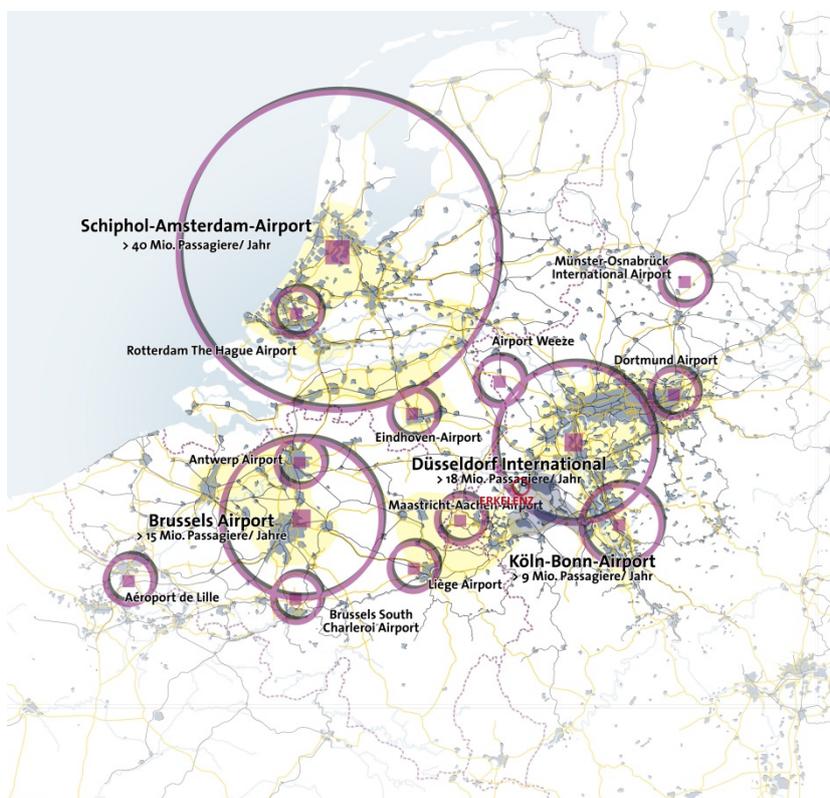


Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen



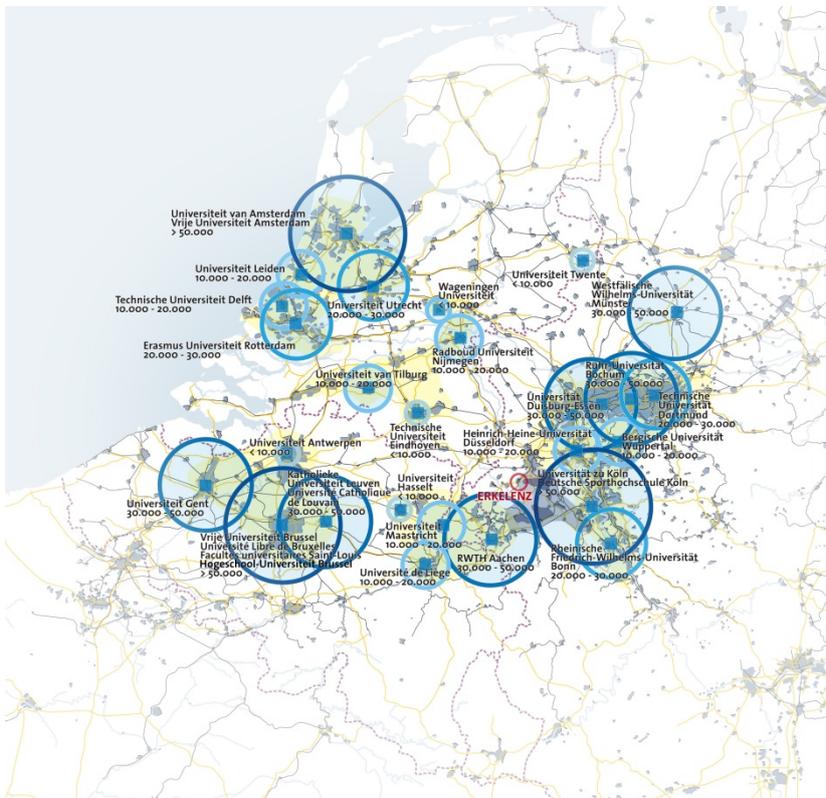
See- und Binnenhäfen sowie Güterumschlag in Mio. Tonnen

Die Güterverkehre gehen vorwiegend von den großen See- und Binnenhäfen aus. Für Wirtschaftsunternehmen, insbesondere im Bereich Logistik, Produktion und Handel, ist die Region Ausgangspunkt einer länderübergreifenden Vernetzung.



Passagierzahlen in Mio. Personen pro Jahr je Flughafen

Die internationalen Flughäfen stellen wichtige Gateways für die Wirtschaftsregion dar.



Anzahl der Studierenden je Hochschule
 Insgesamt sind an den Hochschulen in der Makroregion Randstad, Aachen/Lüttich/Maastricht, RheinRuhr und Vlaamse Ruit über 600.000 Studierende eingeschrieben – ein immenses Potenzial.

Es ist mehr als evident, dass die genannten Lagefaktoren sich auf die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen niederschlagen. In allen Maßgaben zur Flächendisposition wird dringend empfohlen, diese Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und sich diese wirtschaftlich zunutze zu machen.

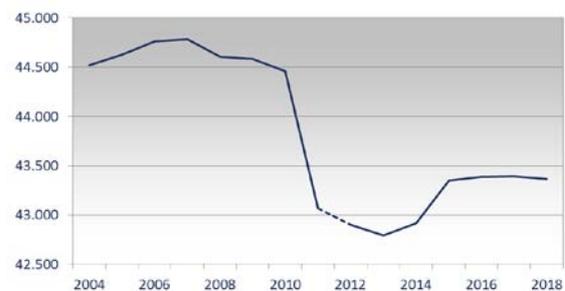
2.1 Bevölkerungsentwicklung

Das Landesamt für Information und Technik (IT.NRW) verzeichnete zum 31.12.2018 einen Bevölkerungsstand von 43.364 Personen in der Stadt Erkelenz. Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum von 2004 bis 2018 ist festzuhalten, dass die Zahl von ca. 44.500 Einwohnern (2004) bis zum Jahr 2013 auf einen Tiefststand von ca. 42.800 Einwohnern gesunken ist, um dann im Folgejahr wieder moderat anzusteigen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen durch die Flüchtlingssituation bedingt, nicht von langer Dauer und führt seit dem Jahr 2016 wieder zu sinkenden Einwohnerzahlen. Über den gesamten Betrachtungszeitraum ist ausgehend vom Jahr 2004 ein Bevölkerungsminus von 2,5 % zu verzeichnen. Dabei ist deutlich zu machen, dass die Zahlen aus dem Melderegister der Stadt Erkelenz deutlich von den Daten des Landes-

amts Information und Technik abweichen. Die Veränderungen würden gemäß diesen Daten deutlich moderater ausfallen.

(Die in den folgenden Abbildungen gestrichelte Linie vom Jahr 2010 auf das Jahr 2011 ist statistisch unsicher, da in diesem Zeitraum die Registerbereinigung aufgrund des Zensus 2011 erfolgt ist.)

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Erkelenz

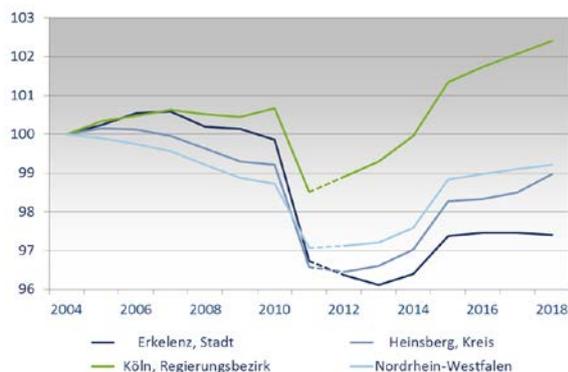


Quelle: IT.NRW, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Wird die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Erkelenz mit den entsprechenden Zahlen für den Kreis Heinsberg, den Regierungsbezirk Köln sowie denen für das Land NRW verglichen, wird deutlich, dass die Stadt Erkelenz zwischen den Jahren 2004 bis 2018 einen stärkeren Bevölkerungsrückgang als diese Referenzräume aufweist. Die Werte des Landes NRW haben sich bei einem prozentualen Vergleich des Jahres 2018 zum Ausgangsjahr 2004 leicht negativ verändert und liegen ca. 0,8 % unter dem Wert von 2004. Der Regierungsbezirk Köln hingegen kann stetig weiterwachsen und die Einwohnerzahlen nehmen zwischen 2004 und 2018 um 2,4 % zu. Der Kreis Heinsberg weist für den Betrachtungszeitraum insgesamt ein Minus von 1 % auf, kann jedoch insbesondere in den Jahren zwischen 2014 und 2018 eine positive Einwohnerentwicklung verzeichnen. Es gelingt der Stadt Erkelenz, zwischen den Jahren 2015 und 2018 das Niveau der Einwohnerzahlen stabil zu halten, aber sie kann nicht von den Bevölkerungszuwächsen im Kreis, Regierungsbezirk oder im Land NRW profitieren.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich



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

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Landesamts Information und Technik basiert auf dem Basisjahr 2018; demzufolge ist das Jahr 2019 das erste Prognosejahr. Bei der Prognoserechnung in der Basisvariante geht das Landesamt Information und Technik von einer Bevölkerungszahl von über 41.871 Personen im Jahr 2040 aus, was einem Rückgang von 3,5 % zum Ausgangsjahr 2018 entspricht.

Abbildung 4: Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040 für die Stadt Erkelenz



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

2.2 Arbeitsplatzentwicklung

In der Stadt Erkelenz gibt es aktuell 13.796 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Nach der Definition der Bundesagentur für Arbeit beinhaltet die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten alle Arbeitnehmer, die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig nach dem Recht der Arbeitsförderung sind oder für die Beitragsanteile zur gesetzlichen Rentenversicherung oder nach dem Recht der Arbeitsförderung zu zahlen sind. Dazu gehören u. a. auch Auszubildende, Altersteilzeitbeschäftigte, Praktikanten, Werkstudenten, behinderte Menschen in anerkannten Werkstätten oder gleichartigen Einrichtungen und Personen, die ein freiwilliges soziales/ökologisches Jahr oder einen Bundesfreiwilligendienst leisten. Nicht zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zählen dagegen Beamtinnen und Beamte, Selbstständige und mithelfende Familienmitglieder.

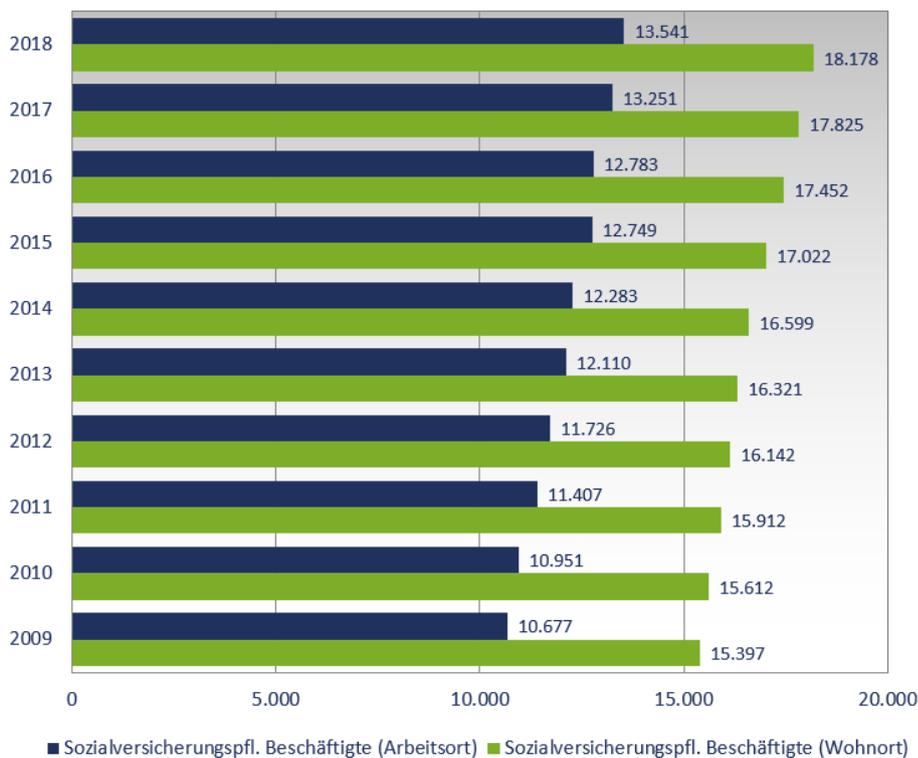
Die Sozialversicherungspflichtigen werden unterteilt nach ihrem Arbeits- bzw. Wohnort. Die SV-Beschäftigten (Arbeitsort) sind die Beschäftigten in der Untersuchungskommune, unabhängig vom tatsächlichen Wohnstandort, da hier die Einpendler enthalten sind. Hintergrund ist, dass größere Konzerne mit zahlreichen Filialen häufig ihre Beschäftigten am Ort ihres Haupt-Firmensitzes melden, der nicht unbedingt dem tatsächlichen Arbeitsort der Beschäftigten entsprechen muss.

Die Zahl der SV-Beschäftigten (Wohnort) beinhaltet Bewohner einer Kommune, die einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen, und zwar unabhängig davon, ob diese am Wohnstandort

oder einem anderen Ort stattfindet. Viele SV-Beschäftigte am Wohnstandort zu binden, ist für Kommunen folglich attraktiver, da die Steuererhebung nach dem Wohn- und nicht nach dem Arbeitsort erfolgt.

In Erkelenz sowie im gesamten Kreis Heinsberg zeichnet sich seit Jahren eine positive wirtschaftliche Dynamik ab, wie die nachfolgende Grafik anhand der Veränderungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten für die letzten Jahre zeigt. Im Vergleich zum Ausgangsjahr 2009 konnte in den vergangenen zehn Jahren insgesamt ein Plus von ca. 28 % bei der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Arbeitsort) und von ca. 18 % am (Wohnort) erreicht werden.

Abbildung 5: Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Erkelenz 2009 bis 2018 (Stichtag 31.12.)



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

Die Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten werden im Weiteren nach vier Wirtschaftsbe-
reichen betrachtet:

- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei
- Produzierendes Gewerbe: hierzu zählen Unternehmen des Bergbaus und der Gewinnung von Steinen und Erden, des Verarbeitenden Gewerbes, der Energie- und Wasserversorgung sowie der Entsorgung. Ferner wird das Baugewerbe zu diesem Sektor gerechnet.
- Handel, Gastgewerbe, Verkehr: hierunter fallen alle Unternehmen des Handels, der Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen, des Verkehrswesens und der Lagerei sowie des Gastgewerbes.
- Sonstige Dienstleistungen: in dieser Kategorie werden alle Unternehmen subsumiert, die zu den folgenden Sparten zu rechnen sind: Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleister, Grundstücks- und Wohnungswesen, Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleister, sonstige

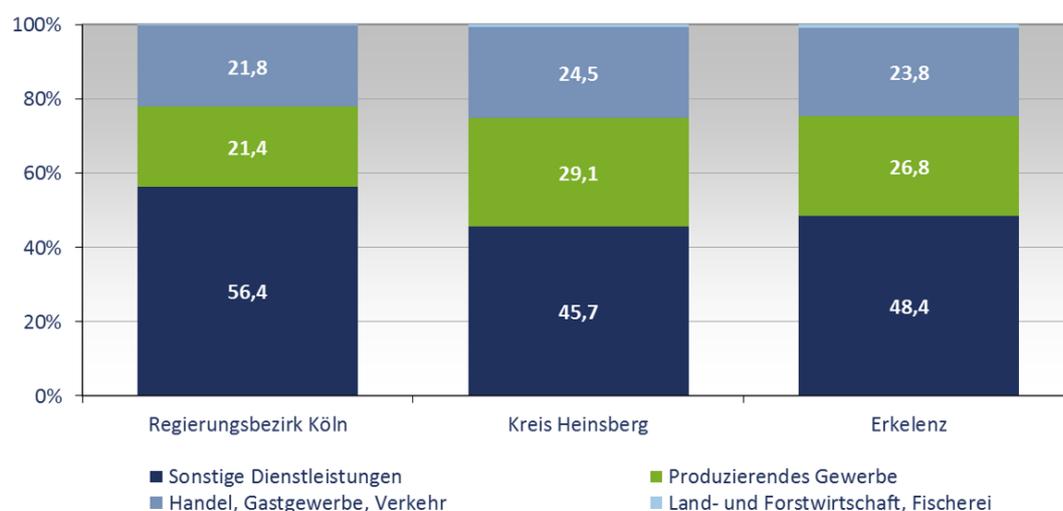


Unternehmensdienstleister, öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung, Erziehung und Unterricht, Kunst, Unterhaltung und Erholung, sonstige Dienstleister, private Haushalte mit Hauspersonal und extraterritoriale Organisationen und Körperschaften.

Bei einem Vergleich der Stadt Erkelenz mit dem Kreis Heinsberg und dem Regierungsbezirk Köln ist zu konstatieren, dass der Sektor der Sonstigen Dienstleistungen in allen drei Referenzräumen einen Anteil von mindestens 45 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten innehat. Im Regierungsbezirk Köln liegt der entsprechende Wert bei 56 %, während er in der Stadt Erkelenz mit über

48 % über dem Wert des Kreises Heinsberg von ca. 46 % liegt. Nachdem in der Stadt Erkelenz ca. die Hälfte der Beschäftigten im Bereich der Sonstigen Dienstleistungen tätig ist, entfallen auf das Produzierende Gewerbe und den Bereich Handel, Gastgewerbe, Verkehr jeweils ca. ein Viertel. Für den Bereich des Produzierenden Gewerbes ist zu vermerken, dass im Kreis Heinsberg ca. 30 % und in der Stadt Erkelenz ca. 27 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in diesem Sektor zu verzeichnen sind, während es im Regierungsbezirk Köln nur ca. 21 % sind. Die Prozentwerte zu den Anteilen der Beschäftigten in Handel, Gastgewerbe und Verkehr liegen in den drei Vergleichsräumen auf vergleichbarem Niveau.

Abbildung 6: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen im Vergleich 2018 (Stichtag 30.06.)



Quelle: IT.NRW, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Hinweis: Die Zahlenbeschriftung des geringfügigen prozentualen Anteils der Land- und Forstwirtschaft, Fischerei wird nicht dargestellt

Ausgehend von dem Basisjahr 2008 wird in der folgenden Abbildung die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in einem prozentualen Vergleich dargestellt. Auffallend ist dabei, dass sich sowohl der Kreis Heinsberg als auch, ab dem Jahr 2015 auf einem leicht niedrigeren Niveau, die Stadt Erkelenz positiver entwickeln als der Regierungsbezirk Köln oder das Land NRW insgesamt. Während der Kreis Heinsberg im Jahr 2018 rund 36 % mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

aufweisen kann als im Ausgangsjahr 2008, profitiert die Stadt Erkelenz von diesen positiven Entwicklungen im Kreis mit immerhin noch rund 30 % mehr. Der Regierungsbezirk Köln hingegen hat in dem gleichen Zeitraum ein Plus von 22 % sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erreicht, das Land NRW lediglich von 17 %.

Abbildung 7: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Vergleich (2008 = 100 %)

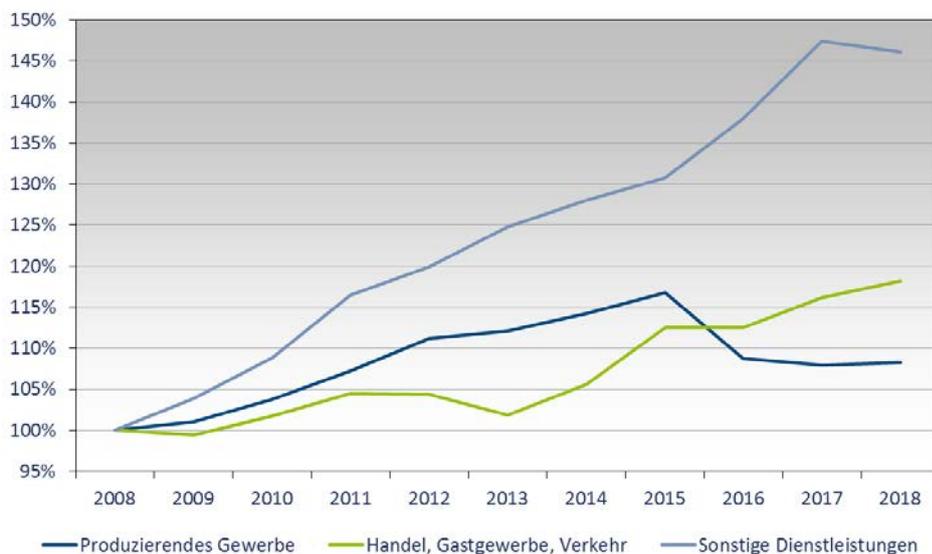


Quelle: IT.NRW, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Interessant ist eine Analyse nach den Treibern dieser dargestellten Entwicklung, die durch eine Aufteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen vorgenommen werden kann. Deutlich zu erkennen ist ein prozentual starkes Wachstum des Bereichs Sonstige Dienstleistungen in der Stadt Erkelenz. Wenn 2008 als Ausgangsjahr gesetzt wird, resultiert daraus bis zum Jahr 2018 eine Steigerung der Beschäftigten in diesem Wirtschaftsbereich um ca. 46 %. Positiv entwickeln sich ebenfalls die Beschäftigtenzahlen im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr, wenn

auch auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Mit einer weiterhin steigenden Tendenz können hier bis zum Jahr 2018 ca. 14 % mehr sozialversicherungspflichtige Personen in der Stadt Erkelenz beschäftigt werden als im Ausgangsjahr 2008. Im Bereich Produzierendes Gewerbe zeichnet sich ein inzwischen stagnierendes Wachstum ab: konnte bis zum Jahr 2015 in diesem Bereich ein Plus von rund 16 % zum Ausgangsjahr 2008 verzeichnet werden, bricht das Wachstum zwischen den Jahren 2015 und 2016 ein, um danach auf einem relativ konstanten Level von 8 % zu verbleiben.

Abbildung 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen (2008 = 100 %)



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



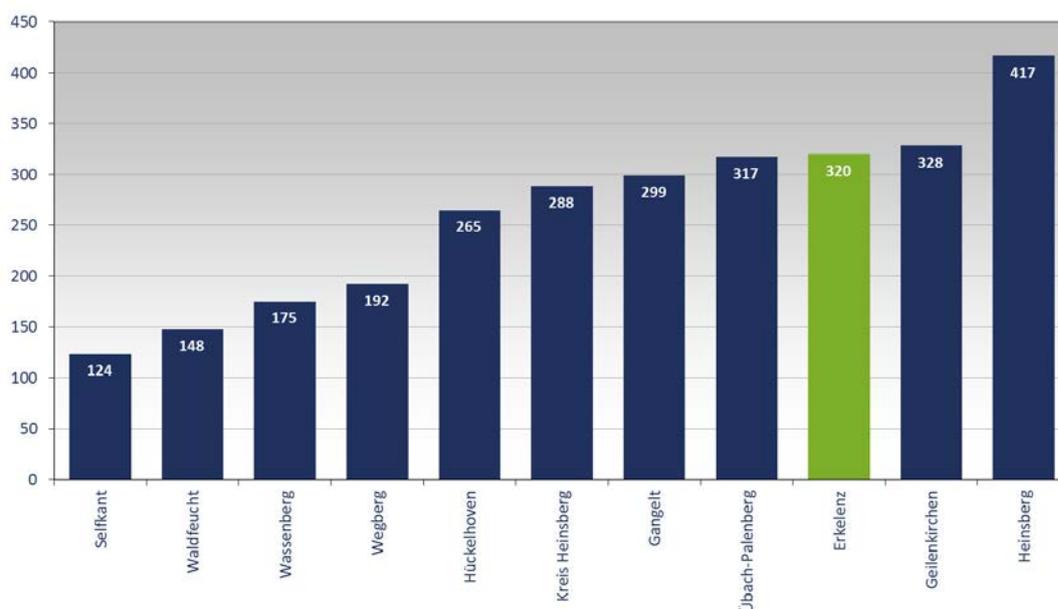
2.3 Wirtschaftliche Zentralität

Allerdings sind es nicht allein die absoluten Beschäftigtenzahlen, die handlungsorientierte Schlussfolgerungen erlauben, sondern erst das Verhältnis der Einwohnerzahl zu der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lässt Rückschlüsse auf die eigentliche wirtschaftliche Prosperität bzw. Wirtschaftszentralität eines Raums zu.

Die Stadt Erkelenz liegt mit ca. 320 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 und damit mit einer vergleichsweise hohen Arbeitsplatzzentralität

im oberen Drittel des Kreises Heinsberg. Vergleichbare Werte erzielen die Städte Übach-Palenberg und Geilenkirchen. Verglichen mit dem Land NRW und dem Regierungsbezirk Köln sind diese Werte zur Arbeitsplatzzentralität jedoch relativ niedrig. Spitzenreiter im Kreis Heinsberg ist die Stadt Heinsberg mit einem Wert von 417 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner, das Schlusslicht bildet die Gemeinde Selfkant mit einem entsprechenden Wert von 124 Beschäftigten je 1.000 Einwohner.

Abbildung 9: Arbeitsplatzzentralität der Kommunen des Kreises Heinsberg – Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner



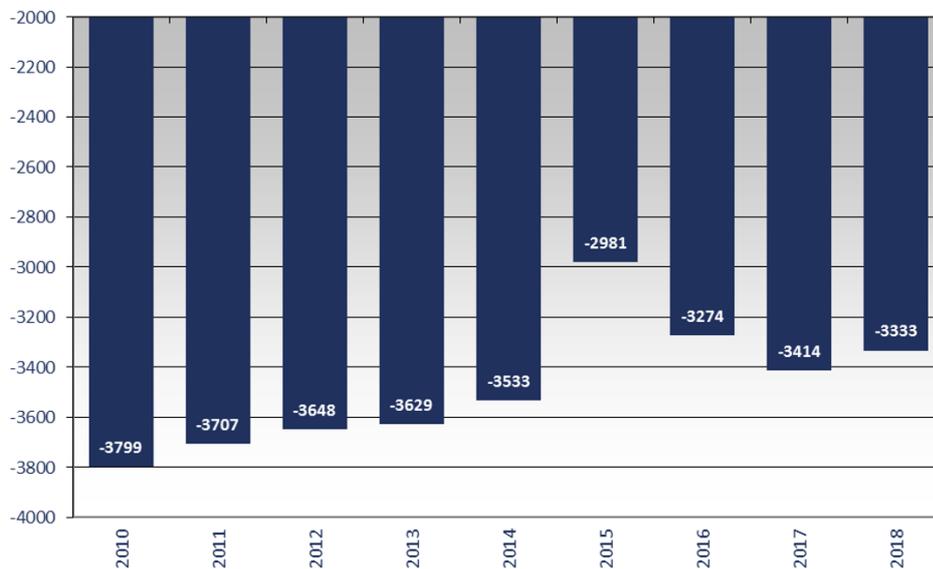
Quelle: IT.NRW, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

2.4 Pendlersalden

Die in Kapitel 2.2 dargestellte durchgängig positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort spiegelt sich auch in der Entwicklung der Pendlersalden wider. Der Pendlersaldo errechnet sich aus der Differenz der in die Stadt Erkelenz einpendelnden und der aus der Stadt pendelnden Arbeitnehmer. Im Betrachtungszeitraum von 2010 bis 2018 ist eine deutliche Abnahme

des Pendlersaldos zu beobachten, was für die Bedeutungszunahme der Stadt Erkelenz als Arbeitsstandort spricht. Der Pendlersaldo liegt für das Jahr 2018 bei einem Minus von rund 3.300 Personen, das bedeutet, dass ca. 11.500 Beschäftigte täglich zur Arbeit nach Erkelenz fahren, aber gleichzeitig ca. 14.800 Erkelenzer Bürger zu einer Arbeitsstätte außerhalb der Stadtgrenzen von Erkelenz pendeln.

Abbildung 10: Entwicklung der Pendlersalden von 2010 bis 2018 in absoluten Zahlen



Quelle: IT.NRW, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Hinweis: Aufgrund einer Revision der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit (BA) sind die Ergebnisse der Pendlerrechnung ab dem Jahr 2013 mit den bisherigen nur bedingt vergleichbar

Werden diese Pendlersalden nach den zwei für die Stadt Erkelenz bedeutsamsten Wirtschaftsbereichen aufgeschlüsselt, ist zu erkennen, dass das Dienstleistungsgewerbe beträchtlich zu dem Pendlersaldo beiträgt. In diesem Bereich pendeln folglich im Jahr 2018 regelmäßig 2.800 mehr Beschäftigte aus Erkelenz aus, als dass Nicht-Erkelenzer zu ihren Arbeitsstätten im Dienstleistungssektor einpendeln.

Das Pendlersaldo für das Produzierende Gewerbe fällt aktuell mit einem Minus von etwas über 500 Personen nicht so stark aus. Die Unterschiede zu den Jahren vor 2013 resultieren hierbei aus einer Revision der Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit und sind demzufolge nicht den wirtschaftlichen Entwicklungen zuzuschreiben.

Abbildung 11: Entwicklung der Pendlersalden von 2010 bis 2018 nach zwei Wirtschaftsbereichen



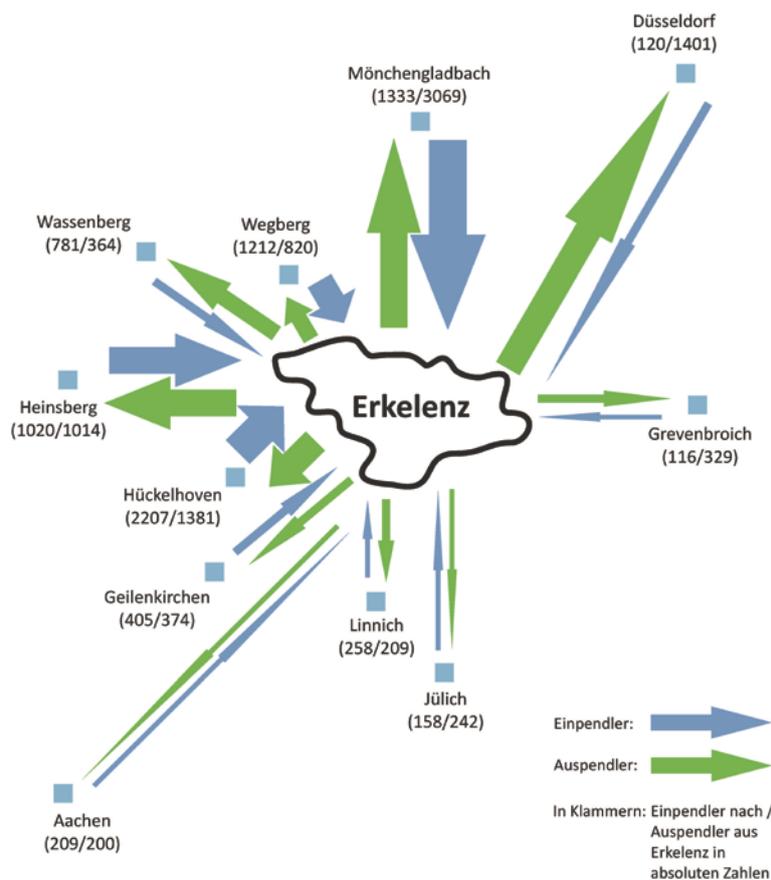
Quelle: IT.NRW, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
Hinweis: Aufgrund einer Revision der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit (BA) sind die Ergebnisse der Pendlerrechnung ab dem Jahr 2013 mit den Werten der Vorjahre nur bedingt vergleichbar



Die folgende Grafik zeigt die Pendlerströme nach und aus der Stadt Erkelenz. Wichtigstes Ziel der Auspendler ist die Stadt Mönchengladbach, aber es bestehen auch enge Verflechtungen mit den Städten Düsseldorf und Hückelhoven, die täglich von Erkelenzer Bürgern angefahren werden. Es fließen allerdings ebenfalls Pendlerströme aus angrenzen-

den Gemeinden nach Erkelenz, was die Bedeutung der Stadt Erkelenz als wirtschaftlicher und beruflicher Bezugspunkt für den Kreis Heinsberg untermauert. Die meisten Einpendler nach Erkelenz haben ihren Wohnsitz in den Städten Hückelhoven, Mönchengladbach oder in Wegberg.

Abbildung 12: Pendlerverflechtungen der Stadt Erkelenz



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

Hinweis: Aufgrund einer Revision der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit (BA) sind die Ergebnisse der Pendlerrechnung ab dem Jahr 2013 mit den bisherigen nur bedingt vergleichbar.

2.5 Zwischenfazit

Im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung kann davon ausgegangen werden, dass es in Anbetracht, der regionalen demografischen Situation nicht ausreichend ist, ausschließlich über das Ausweisen von Neubauland die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren. Auch und gerade das Angebot an Arbeitsplätzen ist geeignet, Menschen an die Stadt zu binden und Wanderungsgewinne zu generieren.

Im Bereich der Wirtschaft ist insbesondere die Tendenz zur Tertiärisierung bemerkenswert, auch wenn sich die Stadt Erkelenz hier nicht maßgeblich von anderen Räumen unterscheidet. Gleichwohl: das wirtschaftliche Profil der Stadt Erkelenz liegt nach wie vor in einem breit aufgestellten Branchenmix. Dabei spielen Industrie sowie das produzierende Gewerbe immer noch eine bedeutende Rolle, auch wenn der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe rückgängig ist.

In der Tendenz unterliegen Gewerbe- und Industrie- flächen einem strukturellen Wandel unter der Ägide, dass Wohnen, Büronutzung, Dienstleistung und der Handel das klassische Gewerbe und die Industrie häufig verdrängen. Aus Sicht der Fachgutachter soll dem produzierenden Gewerbe für die Stadt Erkelenz auch in Zukunft ein hoher Stellenwert eingeräumt werden. Eine breit aufgestellte Wirtschaft ist definitiv krisenresistenter als eine konzentrierte Wirtschaftsstruktur im vorwiegend tertiären Sektor. Dies bedeutet, dass die künftige Flächendisposition eindeutig auch das industrielle Profil der Stadt Erkelenz im Fokus haben soll.

Die gewerblich-industriell profilierten Unternehmen benötigen auch die spezialisierten und wissensbasierten Dienstleister in räumlicher Nähe. Dies bedeutet, dass auch für das Dienstleistungsprofil der Stadt Erkelenz die Sicherung und Entwicklung des gewerblich-industriellen Sektors gewährleistet sein sollte. Dabei ist im Hinblick auf das Dienstleistungsprofil der Stadt Erkelenz darauf zu verweisen, dass die Stadt keinen Standort hat, an dem sich die erforderlichen Attribute, Standortfaktoren, Synergiemöglichkeiten und der Faktor Standortadresse bündeln. Gerade die unternehmensbezogenen Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung, Digitalisierung, Informationstechnologie etc., d. h. der tertiäre Sektor, der dezidiert auf Produktionsprozesse ausgerichtet ist, ist im Stadtgebiet verstreut und unterrepräsentiert. Im Ergebnis gilt es, neben der flächenspezifischen Stützung des gewerblich-industriellen Profils, auch dem tertiären Sektor mit direktem „Link“ zur Industrie eine maßgebliche Rolle zukommen zu lassen.



3 Quantitativer Standort- und Flächenbedarf

3.1 Berechnungen zum Gewerbe- und Industrieflächenbedarf

Verschiedene Methoden werden aktuell eingesetzt, anhand derer die jeweilige Bedarfslage einer Gebietskörperschaft für Gewerbe- und Industrieflächen für die Zukunft berechnet wird. Allein im Bereich der GIFPRO Methode (Gewerbe- und Industrieflächenprognose) ist eine Vielzahl an Versionen in der Anwendung. Zu nennen sind insbesondere die sogenannte ILS-Version, das „Regionsmodell“, ein durch die Bezirksregierung Arnsberg weiterentwickeltes Modell, sowie die Berechnungsmethode des ISB Aachen („Methode Vallée“). Weitere Modifikationen der GIFPRO-Methode erfolgten durch die Landesplanung NRW, die Regionalplanungsbehörde Münster sowie das Deutsche Institut für Urbanistik mit einer trendbasierten, standortspezifischen Variante „TBS-GIFPRO“. Die Varianten unterscheiden sich durch unterschiedliche räumliche Bezugsgrößen, unterschiedliche Eingangsgrößen (statisch versus dynamisch), nach Raumtyp oder Wirtschaftsgruppen differenzierten Quoten (Neuansiedlungsquote, Verlagerungsquote) und durch die jeweils verwendeten Flächenkennziffern.

Darüber hinaus gibt es jenseits der GIFPRO-Berechnungsmethode zur Bedarfsermittlung noch trendbasierte Fortschreibungen vergangener Entwicklungen, z. B. auf Basis der Realnutzungskartierungen der jeweiligen Gebietskörperschaft, der Katasterflächen des Landesamts Information und Technik sowie der Daten aus dem durch die Bezirksregierungen durchgeführten Siedlungsflächenmonitoring.

Alle genannten Methoden haben ihre jeweilige Rechtfertigung und auch Begründung; gleichwohl zeitigen sie jeweils sehr unterschiedliche Ergebnisse.

Künftig ist vorgesehen, entsprechend den Maßgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) zu berechnen. Der LEP führt dazu aus: „Der Bedarf an neuen Wirtschaftsflächen ergibt sich aus den Ergebnissen des Siedlungsflächenmonitorings (...). Dazu wird (...)

die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme der letzten (mindestens zwei) Monitoring-Perioden mit der Zahl der Jahre des Planungszeitraums multipliziert. Die im Hinblick auf den bauleitplanerisch erforderlichen Umfang von Siedlungsflächen ermittelten Bedarfe können für die regionalplanerische Festlegung von Siedlungsraum um einen Planungs- bzw. Flexibilitätszuschlag von bis zu 20 % erhöht werden“ (vgl. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, S. 31). Nachdem die hierfür erforderlichen Daten des Siedlungsflächenmonitorings erst im Jahr 2021 umfassend vorliegen werden, werden im Rahmen des Fachgutachtens zur Eingrenzung der Bedarfslage sechs verschiedene Berechnungsmethoden herangezogen:

- Berechnungsmethode ISB Aachen (Prof. Vallée)
- Berechnungsmethode der Bezirksregierung Köln
- GIFPRO Bedarfsberechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Standard GIFPRO nach ILS)
- Fortschreibung der Veräußerungen seit 2007
- Fortschreibung der Katasterflächenbelegung seit 2007
- Flächenbedarfszahl aus dem kreisweiten GE Konzept prozentual auf die absoluten Beschäftigtenzahlen der Stadt Erkelenz heruntergerechnet

Damit soll die künftige Bedarfslage in einem realistischen Korridor abgebildet werden.

Darüber hinaus wird der Flächenbedarf nach Gewerbe und Industriebedarf unterschieden. Anhand der Beschäftigtenzahlen, differenziert nach Wirtschaftsbereichen, und einer Zuordnung nach gewerblichen und industriellen Arbeitsplätzen ergibt sich für die Stadt Erkelenz folgende flächenbezogene Aufteilung:

Gewerbe:	54 %
Industrie:	46 %

Bedarfsabschätzung:		Gewerbe 54%	Industrie 46%
Berechnung ISB Aachen (Prof. Vallée)	21 ha	12 ha	10 ha
Bezirksregierung Köln	47 ha	26 ha	21 ha
GIFPRO Bedarfsberechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH	48 ha	26 ha	22 ha
Fortschreibung der Veräußerungen seit 2007	60 ha	33 ha	27 ha
Fortschreibung der Katasterflächenbelegung seit 2007	65 ha	35 ha	30 ha
aus dem Kreisweiten GE Konzept prozentual auf die absoluten Beschäftigtenzahlen heruntergerechnet	83 ha	45 ha	38 ha

Werden die niedrigste sowie die höchste Bedarfsberechnung ausgeblendet, ergibt sich ein Korridor zwischen 47 und 65 ha und damit eine mittlere Bedarfszahl von 55 ha bis zum Jahr 2040.

Differenziert nach Gewerbe und Industrie ergibt sich eine Bedarfslage für

Gewerbe	ca. 30 ha
Industrie	ca. 25 ha

Im Hinblick auf die Unterscheidung des Begriffspaares Industrie und Gewerbe ist für Industrie nicht der allgemein assoziierte Begriff „Schwerindustrie“ und für Gewerbe sind nicht alle Unternehmen mit wirtschaftlicher Tätigkeit gemeint. Vielmehr geht es um die bauleitplanerischen Kategorien Gewerbe (GE nach § 8 BauNVO) und Industrie (GI nach § 9 BauNVO). Unternehmen, die im Dreischichtbetrieb organisiert sind oder die immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen betreiben sind bereits als Industriebetriebe zu werten, auch wenn sie nur wenige Mitarbeiter beschäftigen. Dies kann eine Autolackiererei betreffen, Unternehmen mit Spritzgusstechnik oder kleinere Betriebe mit Galvanisierungen. Die Palette an Gewerbebetrieben reicht von kleineren Handwerksbetrieben bis hin zu größeren Unternehmen im produzierenden Sektor – allerdings ohne die genannten für Industrie relevanten Kriterien. Insoweit wird empfohlen, in jeder Gebietskörperschaft grundsätzlich ein ausreichendes Kontingent an Flächen für Gewerbe und auch für Industrie vorzuhalten.

3.2 Aktuelle Bedarfsberechnung der Bezirksregierung Köln

Im Februar 2020 hat die Bezirksregierung Köln eine aktuelle Bedarfsberechnung auf Grundlage jüngster statistischer Daten für den Bedarf der Stadt Erkelenz vorgelegt. Im Ergebnis definiert die Bezirksregierung einen Bedarf von 51 ha für Gewerbe- und Industrieflächen. Darüber hinaus ist unter der Rubrik Wohnen/Mischnutzung mit der Bedarfszahl von 129 ha ebenfalls ein gewerblicher Anteil in der Mischnutzung verankert. Dieser ist allerdings nicht näher quantifiziert. Der gewerbliche Anteil dürfte, vorsichtig geschätzt, zwischen 5 ha und 10 ha liegen. Damit würde die aktuelle Bedarfslage für Gewerbe (einschließlich des Mischgebietsanteils) zwischen 56 und 61 ha nach aktueller Berechnung der Bezirksregierung Köln liegen. Damit bestätigt sich die gutachterliche Einschätzung auch durch die aktuell vorliegende Berechnung der Bezirksregierung Köln.



3.3 Zwischenfazit

Im Grundsatz ist darauf hinzuweisen, dass die Berechnungsmethoden zur Ermittlung des Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen mit Unsicherheiten behaftet sind. Die Gründe liegen in standardisierten Variablen, wie z. B. Flächenkennziffern, Reaktivierungs-, Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten, die nur annäherungsweise die tatsächlichen Verhältnisse widerspiegeln können. Aber auch außerordentliche Ereignisse, wie z. B. der Wegzug oder die Ansiedlung eines oder mehrerer Großunternehmen, können nicht prognostiziert und in die Berechnung eingebunden werden.

Darüber hinaus ist darauf zu verweisen, dass die Bedarfsberechnungen immer auf Basis vergangener Entwicklungen erfolgen und diese (in jeweils sehr unterschiedlicher Methodik) fortschreiben. Aktive Stadtentwicklungsstrategien, Profilierungen für bestimmte (z. B. flächenintensive) Nutzungen oder nicht realisierte Nachholbedarfe werden mit den Berechnungen nicht abgebildet. Insoweit kann jede Berechnung nur eine Momentaufnahme abbilden, die einen Hinweis auf künftige Flächendispositionen gibt. Eine Überprüfung sollte in regelmäßigen Abständen erfolgen.

Gleichwohl ist davon auszugehen, dass mit dem Querschnitt unterschiedlicher Methoden ein Annäherungswert an die tatsächlichen Bedarfszahlen, differenziert nach GE und GI, belegt ist.

Zusammenfassend kann von einem Bedarf von ca. 55 ha ausgegangen werden.

4 Flächenreserven

4.1 Vorbemerkung

Flächenreserven sind alle Flächen, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) oder als Gewerbe- oder Industriegebiet (GE/GI) dargestellt und nicht genutzt sind. Flächen, die im Regionalplan dargestellt, aber (noch) nicht in den Flächennutzungsplan übernommen wurden, sind demnach keine Flächenreserven in diesem Sinne. Gleichwohl können sie im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz in den Flächennutzungsplan übernommen werden, soweit der entsprechende Bedarfsnachweis erbracht werden kann. Insoweit sind sie nicht als Flächenreserven, gleichwohl als Potenzialflächen zu werten.

4.2 Flächenreserven in Erkelenz

Im Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Köln sind aktuell 77 ha als Reserveflächen für Gewerbe und Industrie dokumentiert. Seit dem Jahr 2017 sind ca. 36 ha belegt bzw. umdisponiert worden. Es verbleiben ca. 41 ha in der Reserve. Von diesen Reserven sind verfügbar:

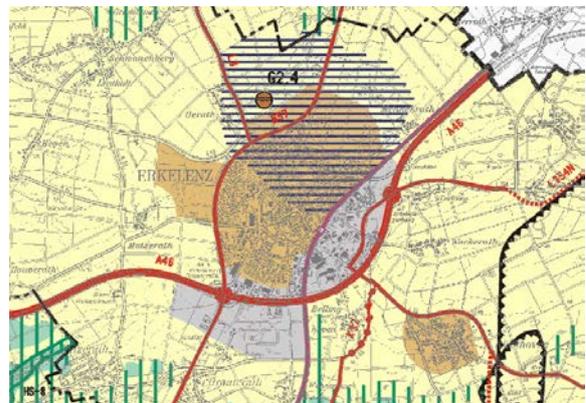
ca. 13 ha	bereits im laufenden Jahr 2020
ca. 12 ha	2021 bis 2024
ca. 7 ha	2025 bis 2029
ca. 2,5 ha	ab 2030
ca. 6,5 ha	unklar

Anhand der dargestellten Zahlen wird deutlich, dass es Handlungsbedarf in der Flächendisposition gibt. Dabei ist darauf zu verweisen, dass es Deckungslücken ab 2024 geben wird, auch wenn bereits Verhandlungen mit Eigentümern im Hinblick auf die Aktivierbarkeit von vorhandenen Reserveflächen geführt werden. Gleichwohl ist erkennbar, dass es langfristig erforderlich sein wird, weitere Flächen in die regionalplanerische Diskussion zu bringen.

4.3 Regionalplanerische Potenzialflächen

Im aktuell geltenden Regionalplan im Regierungsbezirk Köln sind Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) zeichnerisch in grauer Farbe dargestellt.

Abbildung 13: Regionalplanausschnitt Erkelenz



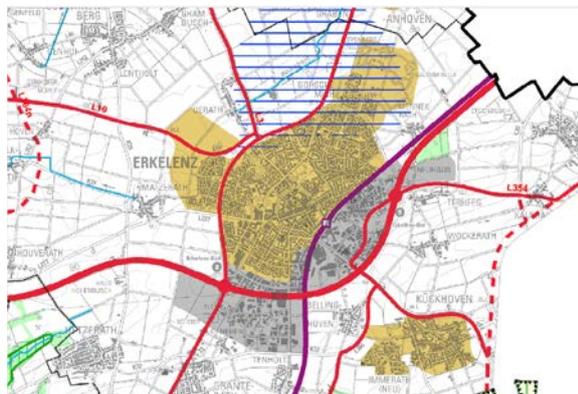
Quelle: Bezirksregierung Köln

Im Ergebnis ist erkennbar, dass im Grundsatz sämtliche Flächenpotenziale des aktuell geltenden Regionalplans bereits bauleitplanerisch gesichert sind. Weitere regionalplanerische Gewerbe- und Industriebereiche (GIB) sind im aktuell geltenden Regionalplan nicht dargestellt.

Aktuell befindet sich der Regionalplan in der Überarbeitung. Am 13. März 2020 war beim Regionalrat ein Grundsatzbeschluss über das vorliegende Plankonzept gefasst worden und mit diesem Beschluss wurde die Umweltprüfung für die dargestellten Flächen eingeleitet.

Die folgende Abbildung zeigt das aktuelle Plankonzept, wie es in der Beschlussvorlage des Regionalrats für den 13. März 2020 dokumentiert ist.

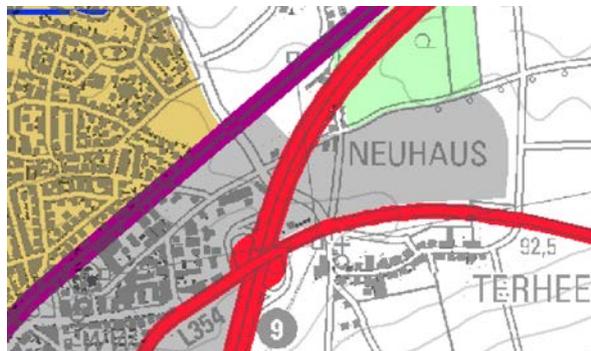
Abbildung 14: Plankonzept Regionalplan, Ausschnitt Erkelenz



Quelle: Bezirksregierung Köln

Im Bereich Gewerbe und Industrie ist im neuen Regionalplan eine Fläche von ca. 29 ha östlich der Anschlussstelle auf die BAB 46, Erkelenz-Ost, dargestellt.

Abbildung 15: Plankonzept Regionalplan, Ausschnitt Anschlussstelle Erkelenz-Ost



Quelle: Bezirksregierung Köln

Mit 29 ha an zusätzlicher Fläche sind im neuen Regionalplan formal und planerisch ausreichend Flächen dargestellt, um die langfristigen Bedarfe der Stadt Erkelenz zu decken.

Dabei ist allerdings zu beachten, dass es gerade in der jüngeren Vergangenheit zunehmend schwieriger geworden ist, Flächen zu erwerben, um sie in eine planerische Perspektive (Bauleitplanung) zu bringen. Fläche ist ein knappes Gut, und insbesondere die Landwirtschaft ist immer weniger bereit, Flächen zum Zweck der Siedlungsentwicklung zu veräußern. Hintergrund ist die zunehmende Flächenknappheit und im Rheinischen Revier zusätzlich die Maßgabe, die durch den Tagebau in Anspruch

genommenen Flächen durch Ersatzflächen an Landwirte auszugleichen. Die restriktive Zinspolitik veranlasst Eigentümer darüber hinaus, Flächen eher zu halten und auf weiter steigende Bodenpreise zu spekulieren, denn sie zu veräußern.

Die Regionalplanungsbehörde Köln hat dieses massive Problem der Flächendisposition erkannt und im Plankonzept zum Regionalplan sogenannte ASBflex- und GIBflex-Flächen eingeführt. Im Plankonzept des Regionalplans ist dabei folgendes ausgeführt:

„Die ASBflex und GIBflex können von der kommunalen Bauleitplanung nur bedarfsgerecht in Anspruch genommen werden, wenn sich innerhalb des als Vorranggebiet festgelegten ASB bzw. GIB besondere Vollzugshindernisse ergeben, die eine Bauleitplanung verhindern.“ (Quelle: Regionalplan Köln, Plankonzept, Stand Januar 2020, S. 41)

Als „Vollzugshindernisse“ können vielfältige Gründe in Frage kommen. In der Regel sind der Grunderwerb oder der Artenschutz (der erst in der Bauleitplanung über die ASP 1 und 2 konkret überprüft wird) die am häufigsten vorkommenden Hindernisse. Insoweit sind mit den – im Regionalplan über den eigenen Bedarf hinausgehenden – Flex-Flächen Ausweichmöglichkeiten eröffnet, die dann in Anspruch genommen werden können, wenn die ursprünglich vorgesehene Fläche („Vorranggebiet“) keine bauleitplanerische Entwicklungsperspektive hat. Vorteil der Flex-Flächen ist, dass eine Regionalplanänderung bei nicht Vollzugsfähigkeit der Vorranggebiete entfällt und auf die im Regionalplan dargestellten Flex-Flächen Rückgriff genommen werden kann.

Für die Stadt Erkelenz ist im aktuellen Plankonzept zum Regionalplan eine GIBFlex-Fläche allerdings nicht dokumentiert.

5 Gewerbeflächenprofile

5.1 Vorbemerkung

Ein sehr maßgebliches Defizit der aufgeführten Bedarfsberechnungen (und in der darauf aufbauenden Gegenüberstellung von Bedarf und Flächenpotenzial) liegt in der undifferenzierten und pauschalen Betrachtung. Fläche wird gleich Fläche gesetzt, ohne zu berücksichtigen, dass Gewerbeflächen je nach Standort, Lage und Ausstattung des Gewerbegebiets für sehr unterschiedliche Zielgruppen geeignet und interessant sind. Zum Beispiel nutzt es der Stadt Erkelenz wenig, wenn das Gesamtmengegerüst an Flächen rein rechnerisch ausreichend ist, diese Flächen aber nicht nachfrageorientiert das richtige Profil oder die richtigen Grundstücksgrößen aufweisen.

Nicht allein das Flächenangebot, sondern auch weitere Kriterien wie das bauliche Umfeld, die Prägung durch andere Betriebe oder die Qualität des öffentlichen Raums spielen eine maßgebliche Rolle für die Nachfrage. Über die rein quantitative Herangehensweise hinausgehend sollten die jeweils erforderlichen Qualitäten und Typisierungen der Gewerbestandorte in Form von Aussagen zur künftigen Gewerbestruktur ermittelt und in ihrer jeweiligen Größenordnung benannt werden.

Die rein quantitative und „klassische“ Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs ist demnach aufgrund der zunehmend diversifizierten Nachfrage nach spezifischen Standortkriterien für eine langfristige Entwicklungsstrategie nicht ausreichend.

Die Typisierung/Profilierung sollte darauf abzielen, Gewerbestandorten - soweit möglich und sinnvoll - ein eindeutiges Bild zu verleihen bzw. hinsichtlich der Ansiedlung von Unternehmen ähnlichen Typs eine 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 in der Regel wenig zielführend, die Vergabe von Gewerbeflächen an be-

stimmte Betriebstypen zu koppeln – ein gewisses Maß an Offenheit sollte möglich sein. Versuche in der Vergangenheit, Gewerbeflächen sehr genau zu profilieren (z. B. nur für Medienbetriebe oder für auch für 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 müssen refinanziert werden – wurden dann häufig die Vorgaben geöffnet und der hohe Anspruch vollständig aufgegeben.

Gleichwohl ist es evident, dass Gewerbefläche nicht gleich Gewerbefläche ist und ein Minimum an Profil vordefiniert sein muss.

Zur Einstufung wird für Erkelenz zwischen drei grundsätzlichen Kategorien unterschieden. Diese Kategorien nehmen die qualitativen Standortpotenziale hinsichtlich möglicher Nachfragergruppen in den Blick:

- Kategorie A
Standorte für wissensbasierte und technologieorientierte Unternehmen ggf. mit einem Anteil an Forschung und Entwicklung, spezialisierte Kleinproduktion und Dienstleistung
- Kategorie B
Standorte für mittlere und kleinere Gewerbebetriebe und Handwerk, ggf. mit einem Anteil an (unternehmensbezogener) Dienstleistung
- Kategorie C
Standorte für die gewerblich-industrielle Nutzung in Verarbeitung und Produktion sowie in Logistik und Konfektionierung

Wichtige Voraussetzungen für diese Flächenprofilierung ist der Konsens zwischen Akteuren sowie die Bereitschaft der Akteure vor Ort, auch in Zeiten geringer Nachfrage an dem 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 im Stadtgebiet zur Disposition steht.



5.2 Kategorie A: Standort für technologie- und wissensbasierte Unternehmen sowie Dienstleistung

Dienstleistungsbetriebe im Sinne des Fachgutachtens sind vorwiegend institutionelle Dienstleister in der Finanz- und Versicherungsbranche, wissenschaftlich-technische Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung, unternehmensbezogene Dienstleistungen sowie private und öffentliche Verwaltung. Publikumsbezogene Dienstleister, wie z. B. freie Berufe (Ärzte, Architekten, Steuerberater ...), sind im vorliegenden Gutachten nicht Gegenstand der Betrachtung.

Übereinstimmendes Merkmal der Flächen für diese Nutzungen ist ein hohes Maß an Bau- und Städtebauqualität. Der Erfolg dieser Projekte wird sichergestellt durch eine eindeutige Ausrichtung der Flächenentwicklung auf diejenigen Zielgruppen, die genau die durch die Fachhochschule ausgelösten Standortfaktoren nachfragen und sie aktiv nutzen.

Naheliegende oder benachbarte 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, bzw. an einer schienengebundenen Verbindung zu diesen Institutionen, 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, Gli-

derung 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 m²
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Mischgebiet/Gewerbegebiet (MI/GE)

In Erkelenz ist die Kategorie A praktisch an keinem Standort gebündelt repräsentiert.

5.3 Kategorie B: Standort für Handwerk, kleine und mittlere Gewerbebetriebe sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen

Unter Gewerbe wird im vorliegenden Fachbeitrag zunächst das „klassische“ Gewerbe im produzierenden, verarbeitenden Sektor, im Handwerk sowie im Baugewerbe verstanden. Dazu zählen im Grundsatz alle Nutzungen, die auf die Unterbringung in Gewerbegebieten angewiesen sind, also aufgrund ihrer Verkehrserzeugung, ihres Flächenbedarfs oder ihres Emissionsverhaltens in Gewerbegebieten nach den §§ 8 BauNVO zulässig sind. Dies kann neben dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe auch Nutzungen wie kleinere Logistik, Fuhrunternehmen, Verleih von Baumaschinen, größere Cateringfirmen, (Gebäude-)Reinigungsdienste etc. beinhalten.

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, sondern 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
- Ausschluss von gebietsfremden Nutzungen wie großflächigem Einzelhandel, großflächige Logistik oder Vergnügungsstätten bzw. Bordelle und bordellartige Betriebe
- Kein Wohnen möglich, Betriebsleiterwohnen nur in Ausnahmefällen
- Möglichst direkter Link zum übergeordneten Straßennetz
- Grundstücksgrößen ab 1.000 m²
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Gewerbegebiet (GE)

5.4 Kategorie C: Standort für mittlere bis größere Gewerbebetriebe im Bereich Produktion sowie ausgewählte Logistikbetriebe

Industriebetriebe sind Unternehmen im verarbeitenden oder produzierenden Sektor, die immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen betreiben und damit per se ein erhöhtes Gefährdungspotenzial für empfindliche Nutzungen wie z. B. Wohnen oder soziale Infrastruktureinrichtungen auslösen. Auch Unternehmen, die die Arbeitszeiten in mindestens einem Dreischichtbetrieb organisieren (i. d. R. Betriebe der Distribution), sind aufgrund des in der Regel erhöhten Emissionsverhaltens zur Nachtzeit als Industriebetrieb zu werten und als solche in einem bauplanungsrechtlich normierten Industriegebiet nach § 8 BauNVO unterzubringen. Es handelt sich damit um Betriebe, die in keiner anderen Gebietskategorie als in Industriegebieten nach § 8 BauNVO zulässig sind. Zu beachten ist, dass es sich hier keinesfalls um „Schwerindustrie“ handelt, die vielfach mit dem Begriff „Industriebetrieb“ assoziiert wird.

Bei Standorten der Kategorie C handelt es sich demnach um Flächen für Betriebe mit etwas höherem 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 können die primäre Zielgruppe bilden. Bei der Planung stehen funktionale Aspekte wie die verkehrliche Anbindung, der Immissionsschutz und die Vermeidung von betrieblichen Restriktionen und Immissionskonflikten im Vordergrund. Ziel ist es, 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 bei Einhaltung von gestalterischen Grundzügen der Freiraum- und Straßengestaltung
- Grundstücksgrößen ab ca. 5.000 m²
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Industriegebiet (GI), ggf. auch Gewerbegebiet (GE)

Häufig sind die Übergänge zwischen den Standortkategorien fließend und die Leitmärkte bzw. die Betriebsarten lassen sich nicht eindeutig zuordnen. Die folgende Grafik gibt exemplarisch wieder, wie sich Zuordnungen darstellen können.



Abbildung 16: Beispielhafte Zuordnungen zu Standortkategorien



Standortprofil A

Standort für technologie- und wissensbasierte Unternehmen sowie Dienstleistung

Standortprofil B

Standort für Handwerk, kleine und mittlere Gewerbebetriebe sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen

Standortprofil C

Standort für mittlere bis größere Gewerbebetriebe im Bereich Produktion sowie ausgewählte Logistikbetriebe

6 Strukturkonzept

6.1 Vorbemerkung

Das Strukturkonzept stellt räumliche Ziele und Leitlinien der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung für die kommenden Jahre dar. Definiert wird im Rahmen des Strukturkonzepts, in welchem Umfang und in welchen Bereichen neue Gewerbe- und Industrieflächen planerisch vorbereitet und welchen Standortprofilen sie zugeordnet werden können.

6.2 Positionierung Standortkategorie A

Das Thema Innovation, Forschung und Entwicklung, Digitalisierung und Vernetzung ist in der Stadt Erkelenz räumlich unterrepräsentiert. D. h. es gibt keinen dezidierten und räumlich zusammenhängenden Standort, an dem sich entsprechende Nutzungen bündeln und von einer gemeinsamen Standortadresse profitieren. Insoweit wird im Rahmen des Strukturkonzepts auch ein Augenmerk auf die Herleitung und räumliche Verortung von Flächen für die Standortkategorie A gelegt.

Wie bereits eingangs ausgeführt, ergeben sich die herausragenden Standortfaktoren in der Stadt Erkelenz aus der Lage innerhalb des EURO-Delta, der sehr guten Verkehrsanbindung und dem „Link“ zu den Metropolräumen. Damit geht einher, dass die Standortfaktoren in Erkelenz auch im Kontext zur Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH) Aachen, dem Forschungszentrum (FZ) Jülich und anderen Universitäten und Fachhochschulen in der Region zu sehen sind. Insoweit kann der Standortfaktor „Verfügbarkeit von Fachkräften“ positiv gestaltet werden. Die positiven Ausstrahlungseffekte der Metropolräume und der umgebenden Bildungs- und Forschungslandschaft sind vielfältig und bieten Potenziale der Vernetzung; es können positive Kaskadeneffekte in Erkelenz erzielt werden, die bspw. die Impulse aus Aachen, Düsseldorf, Köln sowie Mönchengladbach verstärken.

In Anbetracht der umfassenden universitären Bildungslandschaft, in die der Kreis Heinsberg und die Stadt Erkelenz eingebunden sind, wird deutlich, dass Potenziale nicht erschlossen sind. Es ist offensichtlich, dass der Wissens- und Technologietransfer zwischen Unternehmen und mit umliegenden Forschungsinstituten und Universitäten mehr Potenzial bietet, als bislang genutzt werden.

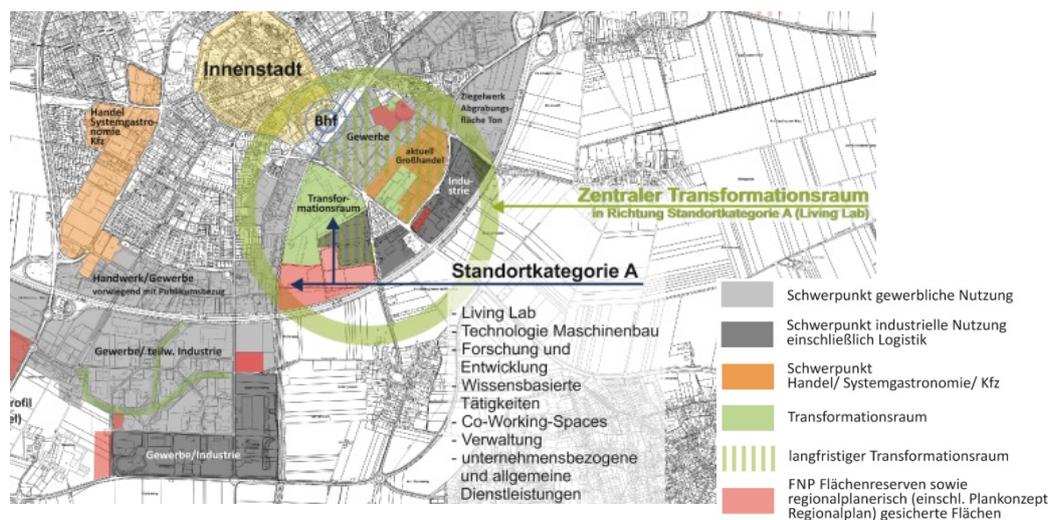
Insoweit stellt sich zusammenführend die zentrale Frage, in welcher Form und an welcher Stelle im Stadtgebiet diese Potenziale erschlossen werden können.

Evident ist, dass die hochqualifizierte Szene, die kreativen Kerne, Technologieunternehmen und Gründerinitiativen in erster Priorität den Metropolstandort selbst nachfragen. Die urbane Vielfalt, die sozio-kulturelle Infrastruktur und das innovative Klima sind per se Standortfaktoren, die in den großen Zentren deutlich höher zu gewichten sind als in der Stadt Erkelenz. Gleichwohl sind in den Metropolen aufgrund massiver Nutzungskonkurrenzen und damit einhergehender mangelnder Flächendispositionen inzwischen auch die Kapazitäten für die wirtschaftlichen Aktivitäten in der Innovationsszene zunehmend begrenzt.

In diesem Kontext ergeben sich als wichtige und zentrale Aussage des vorliegenden Fachgutachtens Möglichkeiten, das Thema Innovation, Digitalisierung, Forschung und Entwicklung in Verbindung mit Dienstleistungsangeboten für die Standortkategorie A zu positionieren. Hierfür bietet sich ein zentraler Transformationsraum an, der zum einen aufgrund seiner räumlichen Lage als auch aufgrund der vorhandenen Flächenpotenziale günstige Prämissen bietet: Ein Teilraum des Gewerbegebiets Erkelenz-Ost zwischen Bahntrasse, BAB 46 und Wockerather Weg zeichnet sich durch eine städtebaulich und verkehrsinfrastrukturell günstige Lage aus. Weiterhin liegen im Süden des Gebietes direkt an der BAB 46 ca. 11 ha freie Reserveflächen, die für eine bauliche Entwicklung prädestiniert sind. Auch ist davon auszugehen, dass mit der Neustrukturierung eines großen Maschinenbau-Unternehmens ca. 8,5 ha an betriebsgebundenen und Betriebsflächen disponibel werden und damit einer

Neuentwicklung zugeführt werden können. Vergleichbares gilt für das Gelände der ehemaligen Schürzenfabrik. Hier können nach Gebäuderückbau voraussichtlich bis zu 2,5 ha neu genutzt werden. Weitere 1,9 ha bis dato landwirtschaftlich genutzte Fläche am Wockerather Weg können ebenfalls gewerblich entwickelt werden.

Abbildung 17: Entwicklungsperspektive Standortkategorie A



Quelle: tim-online, eigene Darstellung

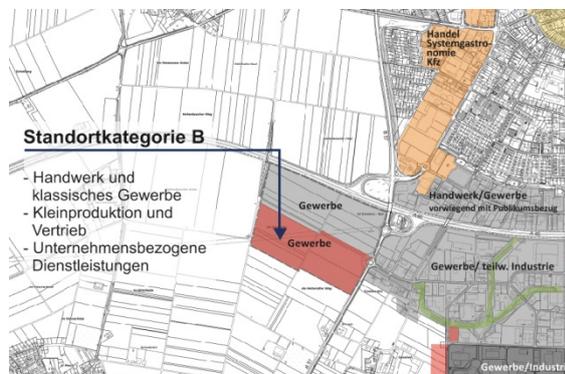
Es sollte angestrebt werden, den gesamten Bereich in Richtung unternehmensbezogene und allgemeine Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung bzw. allgemeine wissensbasierte Tätigkeiten zu entwickeln. Co-Working Spaces, Living Labs, F+E, Gründerinitiativen etc. können in Kooperation mit Unternehmen z. B. mit der Blickrichtung Forschung und Entwicklung für innovative Maschinenbautechnologie als Initialprojekte und Ausgangspunkt für ein erweitertes Wirtschaftsprofil in Erkelenz etabliert werden. Zielführend ist, wenn der direkte „Link“ zum Bahnhof gelingen kann, d. h. diese Nutzungsstruktur in Richtung Innenstadt bzw. Bahnhof zu entwickeln. Die städtebauliche Integration und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind zentrale Prämissen der Standortkategorie A. Mit dem Thema „Strukturwandel“ kann und soll dieser Fläche eine zentrale Bedeutung als Transformationsraum zukommen. Der Einsatz innovative Technologien zur Transformation altindustrieller Standorte kann zu einem beispielgebenden Projekt in Erkelenz und in der Region werden.

Es wird empfohlen, über eine städtebauliche Machbarkeitsstudie die räumliche Fassung des Transformationsraums in unterschiedlichen Etappen zu definieren und damit die Qualitäten und Möglichkeiten des Raumes herauszuarbeiten.

6.3 Positionierung Standortkategorie B

Mit der zukünftigen Entwicklung GIPCO IV (rot gekennzeichnet) stehen mittel- bis langfristig ca. 15 ha in der planerischen Perspektive für die Standortkategorie B. Es wird empfohlen (vergleichbar der Entwicklung GIPCO III) das Profil für Handwerk und klassisches Gewerbe, Kleinproduktion und Vertrieb sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen aufrecht zu halten. Damit können für dieses Nutzungscluster zunächst ausreichend Flächen disponiert werden. Weiterhin ist zu bedenken, dass sich aus den bestehenden Gewerbelagen immer wieder Flächen zur Neu- und Nachnutzung ergeben - gerade im Profil Gewerbe und Handwerk. Eine weitere Flächendisposition für Unternehmen der Standortkategorie B wird insoweit zunächst nicht gesehen.

Abbildung 18: Standortkategorie B

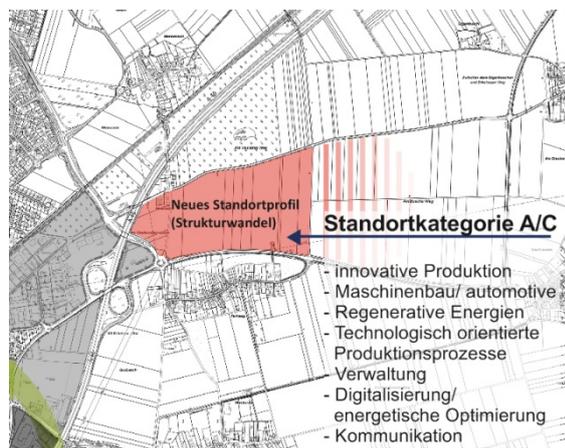


Quelle: tim-online, eigene Darstellung

6.4 Positionierung Standortkategorie C

Im Plankonzept zum Regionalplan ist direkt angrenzend an den Autobahnanschluss Erkelenz-Ost eine ca. 30 ha große Fläche als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) neu dargestellt (In Kap. 4.4 war bereits auf diese Fläche eingegangen worden). Diese Fläche ist geeignet, das Thema Strukturwandel in Erkelenz nachhaltig zu verankern, d. h. innovative Produktionsprozesse bis hin zu industriellen Profilen aufzunehmen.

Abbildung 19: Innovationsstandort AS Erkelenz Ost



Quelle: tim-online, eigene Darstellung

Innovative Produktion, Maschinenbau, regenerative Energien, technologisch orientierte Produktionsprozesse etc. sind Stichworte, die als Orientierung zur Flächenprofilierung herangezogen werden können. Ziel ist die Herstellung einer Synergie zwischen wissensbasierten Tätigkeiten, Forschung und Entwicklung in Erkelenz Ost mit direktem Bezug zu technologisch orientierten Produktionsprozessen auf der neuen Gewerbe-/Industriefläche im

Nordosten des Stadtgebiets. Die Standortfaktoren sind mit dem direkten Autobahnanschluss herausragend.

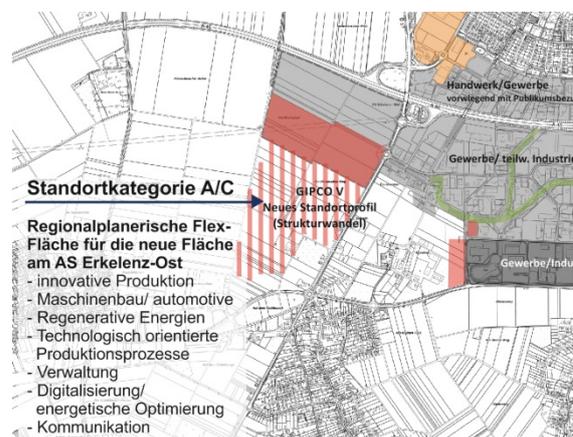
Über ein hochwertiges städtebauliches Konzept, gemeinsam vereinbarten Qualitätsstandards und Grundstücksvergabekriterien sollte den genannten Anforderungen durch Qualität und Adressbildung Rechnung getragen werden.

Darüber hinausgehend ist es zumindest zu erwägen, ob östlich der neuen Regionalplanfläche eine langfristige Erweiterungsoption eröffnet werden soll (rote Schraffur). Dieser Suchraum würde zwar über die dokumentierte Bedarfslage der Stadt Erkelenz hinausreichen, gleichwohl wird es von Vorteil sein, auch langfristig ausreichend Möglichkeiten der Entwicklung vorhalten zu können.

6.5 GIPCO V (Flex-Fläche)

Wie bereits erwähnt (vgl. Kap. 4.4) ist in der Stadt Erkelenz eine so genannte GIBFlex-Fläche nicht dokumentiert. Dabei ist sehr evident, dass auch die Flächen östlich der Anschlussstelle Erkelenz-Ost Vollzugshindernisse aufweisen können. Die Flächen liegen im privaten Eigentum, und es ist durchaus denkbar, dass die individuellen Präferenzen der Eigentümer der planerischen Perspektive in Richtung Gewerbe entgegenstehen. Insoweit wird empfohlen, im Zuge des Prozesses zur Überarbeitung des Regionalplans weitere Flächen in eine planerische Perspektive, als GIBFlex-Flächen, zu bringen. Hier kann insbesondere die Fläche südlich angrenzend an GIPCO IV in den Blick genommen werden.

Abbildung 20: GIPCO V



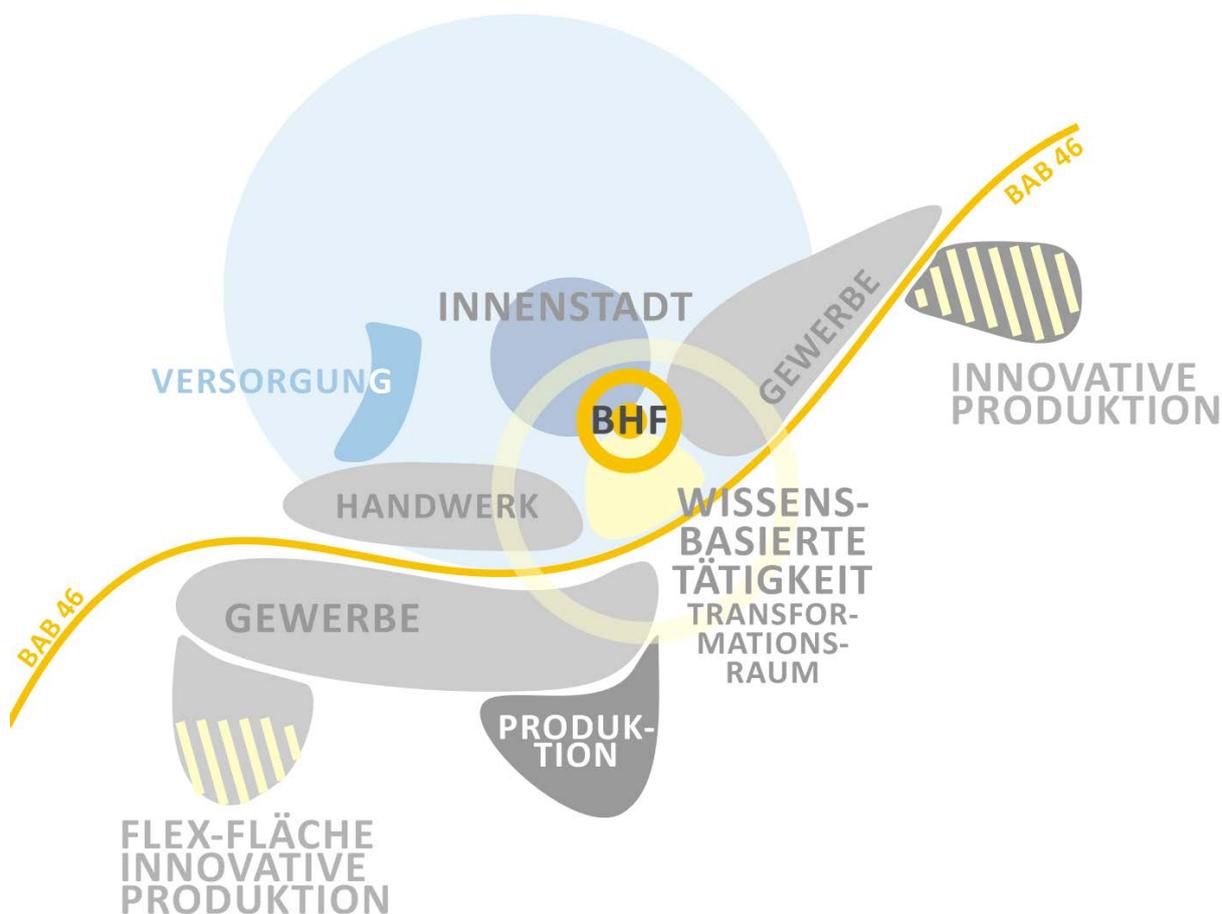
Quelle: tim-online, eigene Darstellung

Für diese Flex-Fläche (GIPCO V) würde einhergehen, dass raumbedeutsame Nutzungen und Funktionen ausgeschlossen bleiben, die mit der Entwicklung zu einem Gewerbegebiet nicht vereinbar sind. Damit könnte auf diese Fläche ohne Regionalplanänderung Rückgriff genommen werden, wenn die primär zu entwickelnde Fläche an der Anschlussstelle Erkelenz-Ost nicht zum Tragen kommen kann.

6.6 Zusammenfassende Darstellung

Zusammenfassend würde sich für die Stadt Erkelenz das folgende Strukturbild ergeben:

Abbildung 21: Grundstruktur



Mit der Neuflächendisposition und der klaren Profilierung, der erforderlichen Flex-Fläche und weiterhin mit der Orientierung entlang der BAB 46 sowie dem „Link“ zum Bahnhof, insbesondere für den Transformationsraum, kann eine funktionsfähige und zukunftsgerichtete Wirtschaftsflächen-

entwicklung gelingen. Eine Entwicklung, die auch geeignet ist, den anstehenden Strukturwandel von einer durch Energiegewinnung geprägten Landschaft hin zu einer innovativen Wirtschaftsstruktur zu gestalten.

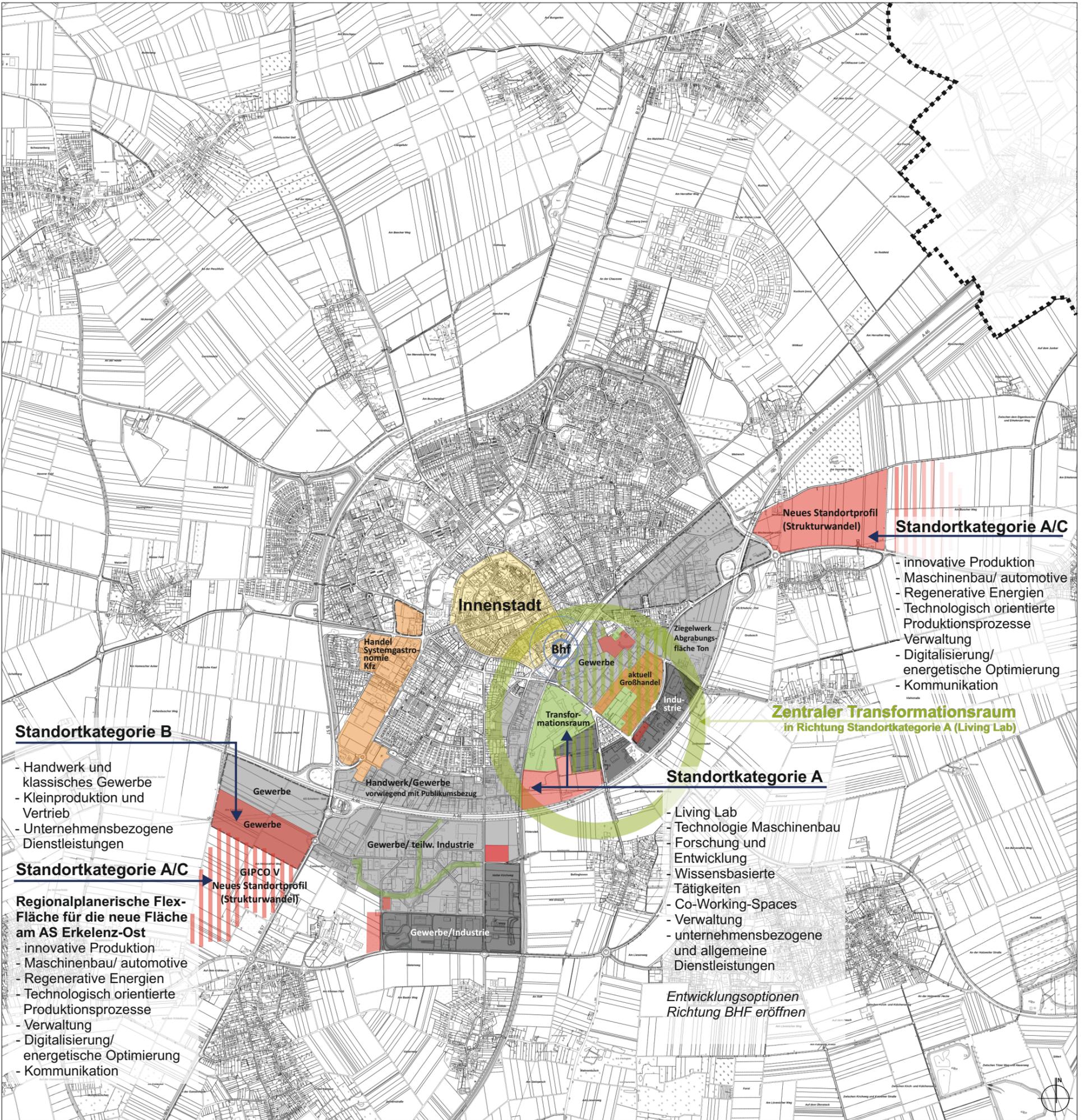
Abbildungen

Abbildung 1: Makroregionale Lage der Stadt Erkelenz	4
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Erkelenz	6
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich	7
Abbildung 4: Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040 für die Stadt Erkelenz	7
Abbildung 5: Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Erkelenz 2009 bis 2018 (Stichtag 31.12.)	8
Abbildung 6: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen im Vergleich 2018 (Stichtag 30.06.)	9
Abbildung 7: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Vergleich (2008 = 100 %)	10
Abbildung 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen (2008 = 100 %)	10
Abbildung 9: Arbeitsplatzzentralität der Kommunen des Kreises Heinsberg – Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner	11
Abbildung 10: Entwicklung der Pendlersalden von 2010 bis 2018 in absoluten Zahlen	12
Abbildung 11: Entwicklung der Pendlersalden von 2010 bis 2018 nach zwei Wirtschaftsbereichen	12
Abbildung 12: Pendlerverflechtungen der Stadt Erkelenz	13
Abbildung 13: Regionalplanausschnitt Erkelenz	18
Abbildung 14: Plankonzept Regionalplan, Ausschnitt Erkelenz	19
Abbildung 15: Plankonzept Regionalplan, Ausschnitt Anschlussstelle Erkelenz-Ost	19
Abbildung 16: Beispielhafte Zuordnungen zu Standortkategorien	23
Abbildung 17: Entwicklungsperspektive Standortkategorie A	25
Abbildung 18: Standortkategorie B	26
Abbildung 19: Innovationsstandort AS Erkelenz Ost	26



Abbildung 20: GIPCO V 26

Abbildung 21: Grundstruktur 27



Erläuterungen zu den Standortprofilen

Standortprofil A

Technologie- und wissensbasierte Tätigkeiten, Dienstleistung, ggf. hochspezialisierte Produktion technischer Bauteile

- Standorteignung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, z. B. direkter Link zu Hochschul- bzw. Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen
- Attraktiver Straßenraum mit einem hohen gestalterischen Anspruch im Sinne einer Adressbildung
- Möglichst einheitliche Bauflucht für ein zusammenhängendes städtebauliches Bild
- Ökologische Qualitäten
- Hochwertiges städtebauliches Konzept mit attraktiv gestaltetem öffentlichen Raum, Gliederung durch vernetzte Freiraumstrukturen und ein einfaches Erschließungssystem
- Bündelung von Kompetenzen und Innovationen zur Förderung des Wissens- und Technologietransfers, der gleichzeitig der Ausbildung eines individuellen Standortprofils dient
- Räumliche Nähe zum gewachsenen Ort bzw. integriert in das Stadtgefüge
- Grundstücksgrößen ab ca. 500 qm
- Bauleitplanerische Gebietskategorie Mischgebiet/Gewerbegebiet (MI/GE)

Standortprofil B

Klare Ausrichtung auf Handwerk und kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe

- Regionale bzw. lokale Bindung und räumlich enge Kundenorientierung und 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
- Ausschluss von gebietsfremden Nutzungen wie großflächigem Einzelhandel, großflächige Logistik oder Vergnügungstätten bzw. Bordelle und bordellartige Betriebe
- Kein Wohnen möglich, Betriebsleiterwohnen nur in Ausnahmefällen
- Möglichst direkte Verbindung zum übergeordneten Straßennetz
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Gewerbegebiet (GE)

Standortprofil C

Flächenangebot für Produktion (industrielles Profil) sowie ausgewählte Logistik

- Konfliktarme Flächen, d.h. Grundsatz der Funktionstrennung zur Konfliktminimierung mit ausreichend großem Abstand zu empfindlichen Nutzungen
- Gut ausgebautes Infrastrukturnetz, insbesondere ausreichend breite Straßenprofile, die auch für Schwerlastverkehr geeignet sind
- Gestaltungsanspruch und Adressbildung sind der Funktionsfähigkeit untergeordnet
- direkte Verbindung zur Autobahn und ggf. Möglichkeit eines Gleisanschlusses
- Grundstücksgrößen ab ca. 5.000 qm
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Industriegebiet (GI)

Legende

- Schwerpunkt gewerbliche Nutzung
- Schwerpunkt Produktion (einschließlich Logistik)
- Schwerpunkt Handel/ Systemgastronomie/ Kfz
- Transformationsraum
- langfristiger Transformationsraum
- FNP Flächenreserven sowie regionalplanerisch (einschl. Plankonzept Regionalplan) gesicherte Flächen
- neue Flächen



Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

März 2020