

Gewerbegebietsgespräch – Neusser Süden

Herzlich willkommen im „Jacoby´s“. Es berichten >

Herr Wolters

Amtsleiter des Amtes für Wirtschaftsförderung

Herr Kolligs

Gewerbeflächenmanagement und Bestandspflege Neuss Süd

Herr Unbehaun

Amtsleiter des Amtes für Stadtplanung

Für Rückfragen stehen Ihnen zur Verfügung >

Abfall- und Wertstofflogistik Neuss GmbH – Herr Negele und Herr Richers

Amt für Verkehrsangelegenheiten – Herr Jurczyk

Infrastruktur Neuss – Herr Heiertz

Stadtwerke Neuss – Herr Gnilka (Erdgas und Strom)

Tiefbaumanagement Neuss – Herr Bayerschen

Verkehrsbetriebe Neuss (Nahverkehr) – Herr Koppelman

Aufgaben der Wirtschaftsförderung

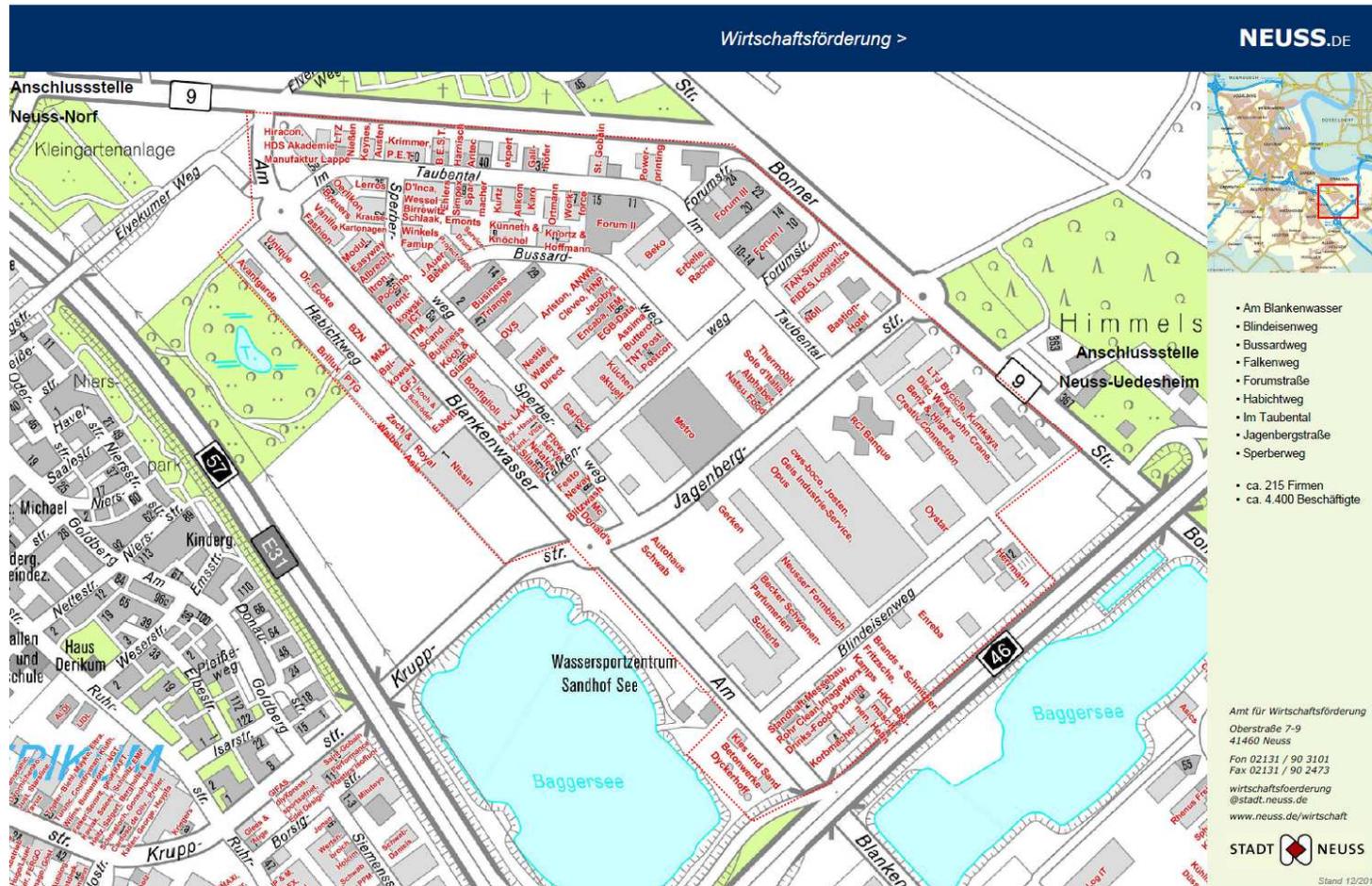
- Existenzgründungsberatung
- Fördermittelberatung
- Immobilienservice
- Veranstaltungen
- Publikationen
- Standortmarketing
- Investorenbetreuung
- Gewerbeflächenmanagement
- Bestandspflege

Bestandspflege – Neusser Süden

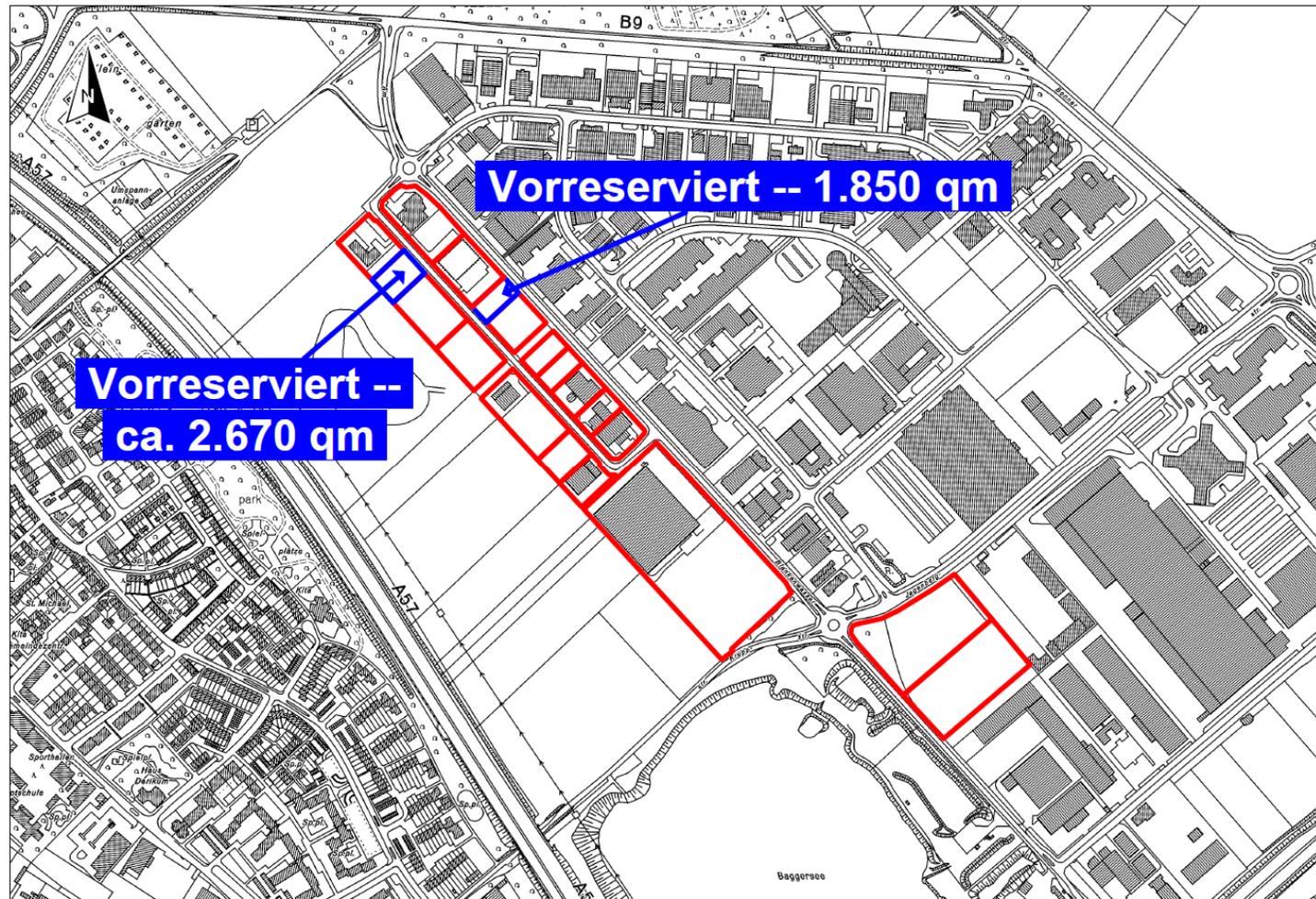


Neuss Süd – Bonner Straße

Gewerbegebiet Neuss-Süd Bonner Straße



Neuss Süd – Bonner Straße

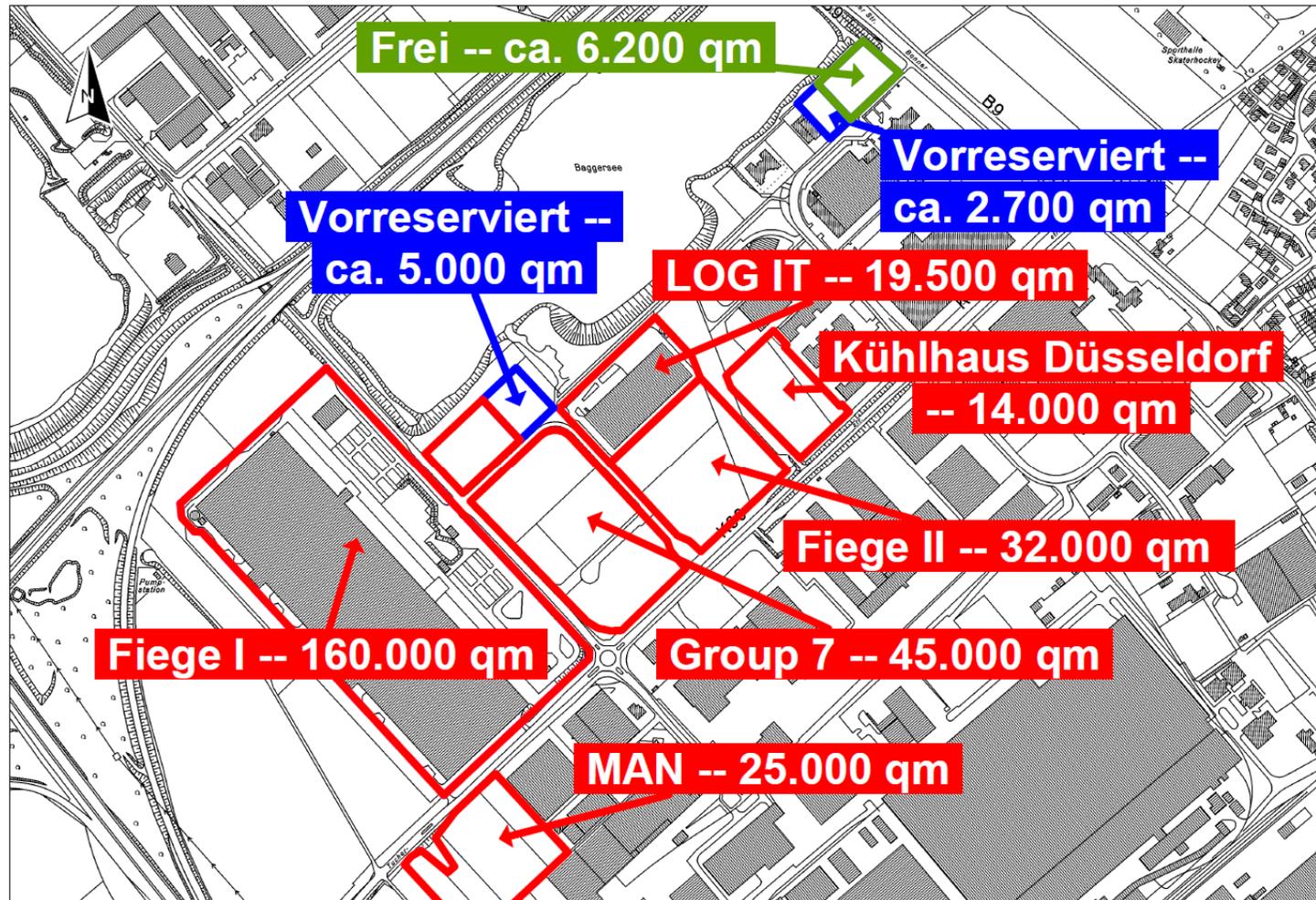


Maßstab 1:7000

Neuss Süd - Tucherstraße



Neuss Süd - Tucherstraße



Maßstab 1:7000

Nachverdichtung im Bestand

- Hohe Nachfrage
- Angebotsverknappung
- Letztes Grundstück noch frei
- Kooperation gemeinsam mit den Gewerbebetrieben:
 - Nachverdichtungspotenziale
 - Potenzialflächen

=> Rückführung an den Markt



Aufgabe des FNP

Aufgabe des FNP gem. § 5 Abs. 1 BauGB: **Festlegung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung**

- durch die Darstellung der Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den **Grundzügen** und
- nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde.

Dabei werden die verschiedenen, zum Teil konkurrierenden Teil- bzw. Fachplanungen zusammengeführt und miteinander in Einklang gebracht.

Dem FNP kommt die Funktion der **vorbereitenden Bauleitplanung** zu:

- Entwicklung der Bebauungspläne als verbindliche Bauleitplanung
- Anpassung der Inhalte des FNP an die Vorgaben / Ziele der Landes- und Regionalplanung



Umsetzung des Räumlichen Strukturkonzeptes

Die markierten Flächen des RSK

- wurden in den FNP übernommen oder befinden sich in einem bereits laufenden bzw. abgeschlossenen Bauleitplanverfahren
- entsprechen dem Beschluss über das RSK
- Sind z.T. in ihren Zuschnitten bedingt durch aktuelle Entwicklungen angepasst worden





Umsetzung des Räumlichen Strukturkonzeptes



Grundlegende Ziele des neuen Flächennutzungsplanes

- Stärkung der **Innenentwicklung** orientiert an dem Leitbild der „Europäischen Stadt“
- Bestehende **Reserven** nutzen
- Neuss zukunftsfest machen - Spielräume für künftige Entwicklungen schaffen vor dem Hintergrund der Lage in der **Wachstumsregion Rheinland**
- Halten der **Einwohnerzahl** von rund 150.000, um auf diese Größenordnung ausgerichtete Infrastrukturen halten zu können
- **Ortsidentitäten** bewahren – Ortsteile als Inseln in der Landschaft erhalten



Flächennutzungsplan
1:125.000

Der Entwurf des Planes erfolgt durch den Amt für Stadtplanung der Stadt Neuss.
Mandat: Der Bürgermeister
L.V.: I.A.
Bürgermeister: Axel Müller

Die Aufstellung des Planes erfolgt durch die Stadtplanung und Fortentwicklung der Stadt Neuss.
Mandat: Der Bürgermeister
L.V.: I.A.
Bürgermeister: Thorsten Lohr

Der Plan ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB nach Beschluss des Rates der Stadt Neuss am 12.03.2014 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.03.2014 im Amtsblatt Neuss veröffentlicht.

Mandat: Der Bürgermeister
L.V.: I.A.
Bürgermeister: Thorsten Lohr

Nach unmittelbarer Bestimmung an der Öffentlichkeit (BauGB § 2 Abs. 2 BauGB) am 12.03.2014 im Amtsblatt Neuss veröffentlicht.

Mandat: Der Bürgermeister
L.V.: I.A.
Bürgermeister: Thorsten Lohr

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planes gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde am 12.03.2014 im Amtsblatt Neuss veröffentlicht.

Mandat: Der Bürgermeister
L.V.: I.A.
Bürgermeister: Thorsten Lohr

Nach unmittelbarer Bestimmung an der Öffentlichkeit (BauGB § 2 Abs. 2 BauGB) am 12.03.2014 im Amtsblatt Neuss veröffentlicht.

Mandat: Der Bürgermeister
L.V.: I.A.
Bürgermeister: Thorsten Lohr

Dieser Plan einschließlich Begründung wurde in der Öffentlichkeit (BauGB § 2 Abs. 2 BauGB) am 12.03.2014 im Amtsblatt Neuss veröffentlicht.

Mandat: Der Bürgermeister
L.V.: I.A.
Bürgermeister: Thorsten Lohr

Dieser Plan ist gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Wirkung vom 12.03.2014 in Kraft getreten.

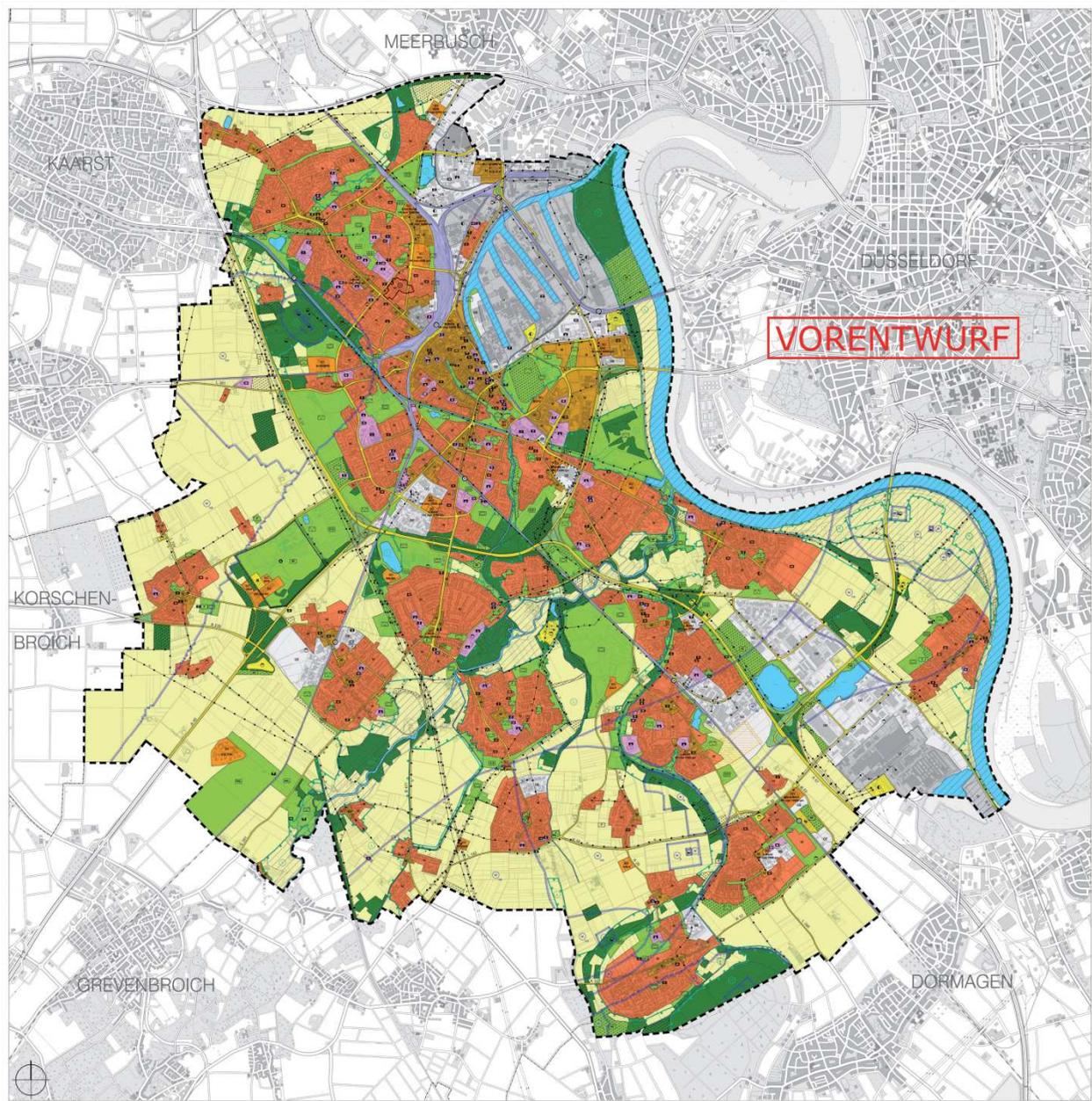
Übersicht des Flächennutzungsplans
L.V.: I.A.

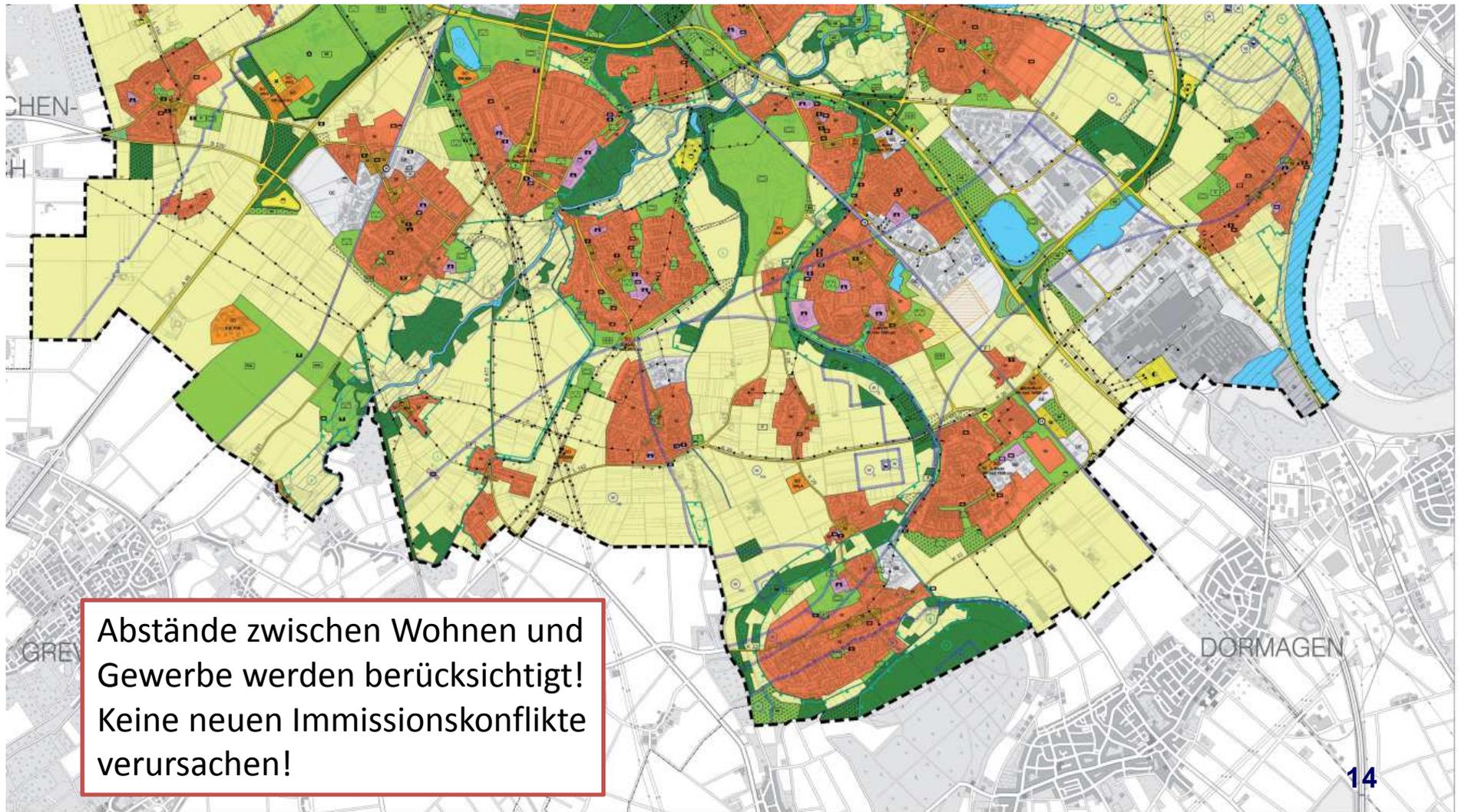
Dieser § 4 Abs. 1 BauGB ist die Genehmigung der öffentlichen Auslegung dieses Gesetzes mit Begründung gem. § 2 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt Neuss veröffentlicht worden.

Mandat: Der Bürgermeister
L.V.: I.A.
Bürgermeister: Thorsten Lohr

Neuss am 12.03.2014

LAGE IM RAUM





Abstände zwischen Wohnen und Gewerbe werden berücksichtigt!
Keine neuen Immissionskonflikte verursachen!



Bedarfsberechnung für Gewerbe / Industrie

Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs

- auch hier ist eine Überprüfung des Bedarfs vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen auf der Landes- und Regionalplanungsebene notwendig geworden
- Inkl. eines Flexibilitäts- und Langfristigkeitzuschlags von 20 % ergibt sich ein **Bedarf von 84 ha**, der aus verschiedenen Prognosemethoden abgeleitet wurde

Prognosen		Bedarf an Gewerbe- bauland (inkl. 25 % Erschließung)
Planquadrat, Dortmund		
	Baufertigstellungs- / Investitionsstatistik	68 ha
	GIFPRO-Berechnungsmodell	53 ha
	Demoskopische Bedarfsbe- stimmung / Betriebsbefragung	70 ha
Dr. Jansen, Köln		
	Bedarf auf Grundlage Flächen- erwerb (10 Jahre)	80 ha
	Regressionsanalyse	52 ha
	Handlungsspielraum-Methode	88 ha
	Abschätzung Landesberech- nungsmethode (Prof. Vallee)	81 ha
Mittelwert		70 ha
Mit Flexibilitäts- und Langfristigkeitzuschlag (20 %)		84 ha



Ermittlung des Neuausweisungsbedarfs

Die Deckung des Gewerbeflächenbedarfs erfolgt zunächst über

- bestehende Gewerbeflächenreserven gem. rechtskräftigen B-Plänen & FNP
- Gewerbeflächenreserven in laufenden B-Planverfahren

Ermittelter Baulandbedarf bis 2030		70,0 ha
Zzgl. Flexibilitäts- und Langfristigkeitzuschlag (20 % / 14,0 ha)		84,0 ha
Abzgl. Flächenreserven		57,1 ha
	in B-Plan-Verfahren	16,7 ha
	in sonstigen Reserven	40,4 ha
Erforderlicher Darstellungsbedarf im neuen FNP		26,9 ha
Neue Gewerbeflächen		27,4 ha
Erweiterung Krupp- / Mainstraße (Norf-Derikum)		24,6 ha
Bahnfläche westl. Düsseldorfer Str. (Barbaraviertel)		2,8 ha
Saldo aus Bedarf und Darstellung		0,0 ha (städtebau- liche Gründe)

Der dann nach wie vor nicht gedeckte Bedarf wird über Neuausweisungen in Form von RSK-Entwicklungsflächen getilgt

Die Bewertung der Standorte erfolgte über das Gewerbegutachten des Büros Planquadrat

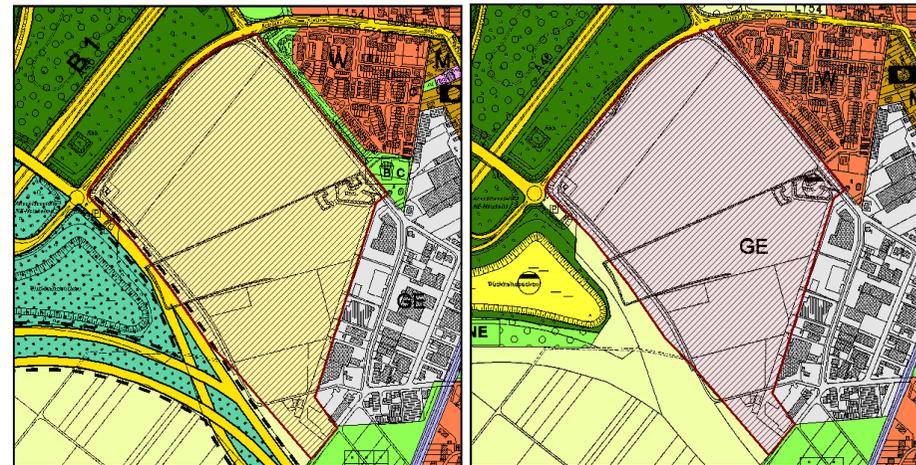


Neue Darstellungen GE-Flächen

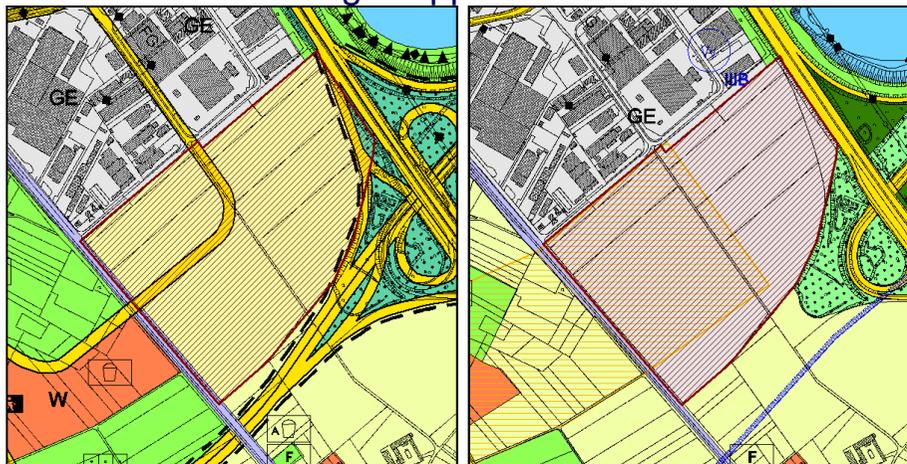
GE01 – Südlich Bockholtstr. / ehem. Vorbahnhof



GE02 – Neues Gewerbegebiet am Kreitzweg



GE03 – Erweiterung Kruppstr. / Mainstr.



Darstellung bisher

Darstellung neu



Neue Gewerbe- / Industriegebiete

Gesamtschau neue Gewerbe- / Industriegebiete

Bezeichnung der Fläche	Stadtteil	Größe in ha	Form des Verfahrens
GE01 (B 1 I) – Südlich Bockholtstr. / ehemaliger Vorbahnhof	Babaraviertel	2,81	FNP-Neuaufstellung
GE02 – Neues Gewerbegebiet am Kreitzweg	Holzheim	29,22	Laufende FNP-Änderung
GE 03 (N 1 A) – Erweiterung Kruppstr. / Mainstr.	Norf	24,60	FNP-Neuaufstellung
*Nr. gemäß Umweltbericht	Gesamtfläche:	56,63	

Zeitplan

- Vorstellung & Aufstellungsbeschluss FNP im APS (03.04.2014)
- Aufstellungsbeschluss durch Rat am 09.05.2014
- Landesplanerische Anpassung nach § 34 LPlG NRW
- Frühzeitige TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Konzeptionierung & Vorbereitung Öffentlichkeitsbeteiligung
- Umfassende Einbindung der BZA Uedesheim, Holzheim, Norf & Rosellen
- Durchführung Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Überarbeitung FNP-Entwurf & Einarbeitung Stellungnahmen

April / Mai 2014

Sommer 2014

**Herbst / Winter
2014/2015**



Wer ist wann für Sie relevant ?



„Planungs- und Baurechtspyramide“

- Stadtentwicklungsplanung (Flächennutzungsplan)
- Verbindliches Planungsrecht (Bebauungsplan)
- Bauordnungsrecht (Baugenehmigung/Vorbescheid)

Lotse für den Durchblick