



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2325

Der Oberbürgermeister

V/61-sch

Dezernat/Fachbereich/AZ

18.08.2023

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	31.08.2023	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	04.09.2023	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	11.09.2023	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	12.09.2023	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	14.09.2023	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	25.09.2023	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Gewerbepotenzialfläche Solinger Straße

- Grundsatzbeschluss zur Aufnahme weiterer Gespräche mit der Stadt Langenfeld zur potenziellen Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets
- Einstieg in die weitere Planung

Beschlussentwurf:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Gespräche mit der Stadt Langenfeld zur Entwicklung eines potenziellen interkommunalen Gewerbegebiets Solinger Straße aufzunehmen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, erste Vorplanungen (Beauftragung Machbarkeitsstudie, Profilierung des Gewerbebestands) zur Entwicklung der Fläche einzuleiten.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Deppe

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: PN0905 Sachkonto: 526100

Aufwendungen für die Maßnahme: €

Fördermittel beantragt: Nein Ja %

Name Förderprogramm:

Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.

Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:

Auszahlungen für die Maßnahme: €

Fördermittel beantragt: Nein Ja %

Name Förderprogramm:

Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.

Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend

Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €

Bilanzielle Abschreibungen: €

Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.

Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €

Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €

Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

Am 29.11.2022 traten die Verwaltungsvorstände der Städte Leverkusen und Langenfeld in einer gemeinsamen Sitzung zusammen, um grundsätzlich über eine mögliche Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets im Bereich der Solinger Straße auf Leverkusener sowie Langenfelder Stadtgebiet zu beraten. Von beiden Seiten wurde Interesse signalisiert, die Zusammenarbeit zu vertiefen und die bereits begonnenen Gespräche weiterzuführen.

Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Prosperität bei gleichzeitiger Flächenknappheit in der Region Köln/Bonn herrscht in weiten Teilen der Region ein hoher Siedlungsdruck sowie ein gesamtregional bestehender Bedarf an Entwicklungsflächen für Gewerbe und Industrie. Durch eine nachhaltige Entwicklung von Bestandsgebieten lassen sich Flächenpotenziale heben, zugleich ist aber auch eine Neuinanspruchnahme von Flächen notwendig. Kommunen, die ihre Flächenbedarfe aufgrund fehlender Flächendisposition nicht im eigenen Hoheitsgebiet decken können, sind dabei auf die Zusammenarbeit mit anderen Kommunen angewiesen. Somit kommt der Thematik der interkommunalen Wirtschaftsflächenentwicklung eine besondere Bedeutung in der Region zu (Quelle: INTERKOMMUNALE WIRTSCHAFTSFLÄCHEN Praxishilfe für die Region Köln/Bonn).

Die Idee, eine interkommunale Gebietsentwicklung zwischen den Städten Leverkusen und Langenfeld zu forcieren, entstand insbesondere aufgrund der räumlichen Gegebenheiten (unmittelbare Nähe des Standorts Solinger Straße zur Langenfelder Stadtgrenze) sowie des vom Leverkusener Stadtgebiet aus nur schwer erschließbaren Areals. In beiden Städten besteht ein grundsätzlicher Bedarf an der Initiierung und Entwicklung von noch verbleibenden, gewerblich nutzbaren Flächenreserven. Eine gemeinsame Ausweisung benötigter Bedarfsflächen würde einer weiteren flächengreifenden Zersiedlung an anderen Standorten entgegenwirken und einen zielgerichteten Einsatz der finanziellen Ressourcen erwirken. Ein interkommunales Gewerbegebiet bietet darüber hinaus die große Chance einer überregionalen Ausrichtung und gemeinsamen Vermarktung sowie die Option, den Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen auf längere Sicht zu decken. Ebenso kann vorhandenes Fachwissen gebündelt und finanziellen und personellen Engpässen begegnet werden.

Bei der Fläche an der Solinger Straße handelt es sich für die Stadt Leverkusen um eines der letzten gewerblichen Flächenpotenziale. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) dargestellt und spielt für die mittel- bis langfristige Bedarfsdeckung im Bereich Gewerbe eine besondere Rolle.

Nachdem der Standort Solinger Straße seitens der Bezirksregierung Köln als Fläche für eine potenzielle Zentrale Unterbringungseinrichtung (ZUE) in 2016 aufgegeben wurde, wurden seitens der Stadt Leverkusen im Laufe der Jahre bereits erste Vorüberlegungen zur Entwicklung eines Gewerbebestandsorts (Scoping-Termin zur Klärung der planerischen Rahmenbedingungen, Workshop zur Flächenentwicklung) initiiert. Archäologische Sondierungen brachten darüber hinaus die Erkenntnis, dass sich im Plangebiet keine Bodendenkmalsubstanz mehr erhalten hat und damit keine Konflikte zwischen einer möglichen Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen sind. Auch die Arbeiten des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf konnten zwischenzeitlich abgeschlossen werden.

Mit einer Größe von rund 7 ha Nettobaufläche auf Leverkusener Stadtgebiet bietet der Standort Solinger Straße die Möglichkeit der Entwicklung eines überregional bedeutsamen Gewerbestandorts mit einem vielfältigen Angebot. Im Entwurf des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln ist die Fläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Folgende, das Plangebiet kennzeichnende Faktoren, sind darüber hinaus für eine interkommunale Gebietsentwicklung von besonderer Bedeutung:

- Hohe Lagegunst (Nähe zur Autobahn, gute Erreichbarkeit per ÖPNV),
- größerer Abstand zu empfindlichen Nutzungen/Wohnen (ausgenommen einzelne Wohnnutzungen im Plangebiet),
- gute Voraussetzung zur Entwicklung eines nachhaltigen und qualitätvollen Gewerbestandorts bei größerer Flächenabgrenzung (z. B. Flächen für Regenwasserretention etc.),
- hoher und vielfältiger Wohnwert der umliegenden Wohnstandorte beider Kommunen ermöglichen arbeitsplatznahes Wohnen zukünftiger Arbeitgeber*innen und Arbeitnehmer*innen,
- hervorragende Freizeit- und Kulturangebote in beiden Kommunen als „weiche Standortfaktoren“.

Die Stadt Leverkusen wird nach erfolgtem Grundsatzbeschluss im nächsten Schritt gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WfL) zur Weiterführung der Gespräche und einer gemeinsamen Konsensbildung auf die Stadt Langenfeld zugehen. Sodann werden erste Vorplanungen zur Entwicklung der Fläche beauftragt. Hierzu gehört insbesondere die Erarbeitung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie. In diesem Zusammenhang sollen auch organisatorische Aspekte bei der möglichen Entwicklung interkommunaler Wirtschaftsflächen wie Arbeitsteilung und Zuständigkeiten, mögliche Organisationsformen sowie Aufteilungsvarianten von Kosten und Erträgen mit betrachtet werden.