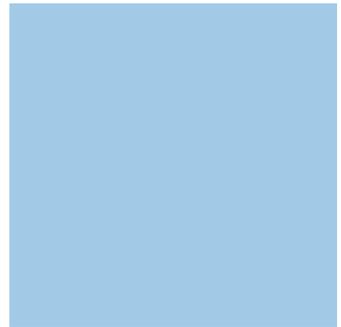




**Stadt- und Regionalplanung**  
Dr. Jansen GmbH



**Stadt Viersen**  
Gewerbe- und Industrieflächenkonzept

Dipl.-Ing. Dominik Geyer  
M. Sc. Elke van der Kind  
Cand. M. Sc. Jens Lehnen

Köln, Mai 2023



Quelle Titelbilder:  
Land NRW (2020) dl-de/by-2-0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

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

1	Aufgabenstellung	1
1.1	Handlungsanlass und Zielsetzung	1
1.2	Herangehensweise	1
2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	3
2.1	Der Wirtschaftsraum – Makroregion	3
2.2	Standortfaktoren	4
2.3	Verkehrsanbindung	5
2.4	Wirtschaftsstruktur und Strukturwandel Kreis Viersen	6
2.5	Strukturdaten der Stadt Viersen	8
2.6	Entwicklungen in der Region	16
3	Quantitativer Standort- und Flächenbedarf	18
3.1	Berechnungen zum Gewerbe- und Industrieflächenbedarf	18
3.2	Zusammenfassung: Bedarfskorridor	19
3.3	Differenzierung nach GE- und GI-Flächen	19
4	Bestandserhebung Gewerbeflächenstandorte	20
4.1	Methodik	20
4.2	Nutzungskartierung	21
4.3	Exposees der Gewerbeflächenstandorte	23
5	Flächenreserven	25
5.1	Vorbemerkung	25
5.2	Methodik	25
5.3	Flächenreserven auf FNP-Ebene	26
5.4	Regionalplanerische Potenzialflächen	26
5.5	Brach- und Potenzialflächen	26
5.6	Bilanzierung Bedarf und Flächenreserven	28
5.7	Methodik der Bewertung	29
5.7.1	Fläche	29
5.7.2	Erschließbarkeit	30
5.7.3	Lagegunst	30
5.7.4	Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	31
5.7.5	Sonstige Restriktionen	32
5.7.6	Kriterienraster	32
5.8	Bewertung der Reserve- und Brachflächenpotenziale	34
6	Gewerbeflächenprofile	41
6.1	Vorbemerkung	41
6.2	Kategorie A	42
6.3	Kategorie B	42
6.4	Kategorie C	43
6.5	Die drei Flächenprofile in Viersen	45

7	Entwicklungsstrategie	46
7.1	Vorbemerkung	46
7.2	Positionierung Standortkategorie A	46
7.3	Positionierung Standortkategorie B	47
7.4	Positionierung Standortkategorie C – Industrie	48
8	Expert:innen-Gespräche	49
8.1	Methodik	49
8.2	Ergebnisse Expert:innen-Gespräche	49
9	Grundsätze und Ziele	54
10	Bestandsqualifizierung	57
10.1	Vorbemerkung	57
10.2	Gebietsmanagement	57
10.3	Aktivierung privater Initiativen/ Netzworkebildung	57
10.4	Machbarkeitsstudie (städtebauliches Konzept)	57
10.5	Imagebildung	58
10.6	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	58
10.7	Verbindliche Bauleitplanung	58
10.8	Zusammenspiel Sanierungsmaßnahme und Förderung	58
10.9	Fazit zur Bestandsqualifizierung	59
11	Neuflächendisposition	61
11.1	Vorbemerkung	61
11.2	Ermittlung von Suchräumen	61
12	Orientierung in die Region in Form interkommunaler Zusammenarbeit(en)	66
12.1	Vorbemerkung	66
12.2	Interkommunale Gewerbegebiete	66
12.3	Best Practice-Beispiele	67
12.4	Fazit und Handlungsempfehlung für die Stadt Viersen	67

## Anlagen

- Anlage 1: Exposees der Untersuchungsräume  
Anlage 2: Flächensteckbriefe

Wir verwenden in dem nachfolgenden Text eine gendersensible Sprache. Sollten keine genderneutralen Formulierungen verwendet werden können, nutzen wir den Gender-Doppelpunkt. Falls aus Versehen eine geschlechtsspezifische Formulierung in diesem Dokument verwendet sein sollte, bitten wir um Nachsicht. Selbstverständlich sind für uns alle Geschlechter, männlich, weiblich und divers 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 den Auftraggebern 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

Viersen 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.

Dabei zeichnet sich die Stadt Viersen durch zahlreiche, in unterschiedlichen Branchen agierende Unternehmen aus. Eine solche heterogene Mischung in der Wirtschaft Viersens bietet den entscheidenden Vorteil, dass insbesondere in Zeiten wirtschaftlicher Instabilität wie z. B. zurückliegenden Finanz- und Wirtschaftskrisen eine breit aufgestellte, wenig krisenanfällige und damit stabile Unternehmensstruktur vorherrscht.

Für die städtische Prosperität ist es in diesem Kontext eminent wichtig, dass mit diesem Branchenmix einhergehende wirtschaftliche Niveau zu halten und darüber hinausgehend Entwicklungsspielräume für die Unternehmen zu eröffnen. Hierbei spielt die Flächendisposition eine zentrale Rolle: Unternehmen wirtschaften auf Flächen; wenn Flächen nicht für Unternehmensansiedlungen oder Weiterentwicklungen zur Verfügung stehen, wird in der Konsequenz auch die wirtschaftliche Dynamik 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 Viersen 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 hinaus soll ermittelt werden, welche Flächen für welche Wirtschaftsprofile geeignet sind und ob es gelingen kann, über die Profilierung von Flächen neue Wirtschaftsfelder zu erschließen.

Dabei bindet sich das vorliegende Fachgutachten auf unterschiedlichen Ebenen in die planerischen Perspektiven der Stadt Viersen ein. Zu nennen sind insbesondere:

- Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf
- Prognos Studie im Auftrag der Wirtschaftsförderung Viersen
- Gewerbeparkstudie Viersen: „Redevelopment Viersener Industriestandorte“
- IHK-Bericht zur Wirtschaftsstruktur und Standortqualität Viersens

Zielmarge für die Einstufung der Bedeutung als Wirtschaftsstandort ist, dass die Stadt Viersen ein „rundes“ Angebot für Arbeiten und Wohnen gleichermaßen vorhalten sollte. Dies bedeutet, dass grundlegend ein möglichst ausgeglichenes Verhältnis zwischen Arbeitsplatzangebot und der Bevölkerungszahl angestrebt wird: Die Entwicklung in Richtung Gewerbe-/Industriegürtel für Mönchengladbach oder Düsseldorf ist keine erstrebenswerte Option, ebenso wenig die Entwicklung in Richtung „Schlafstadt“ für benachbarte Metropolräume.

## 1.2 Herangehensweise

Zunächst wird im vorliegenden Fachgutachten kurz auf die Standortfaktoren und das sich daraus ergebende wirtschaftliche Profil der Stadt Viersen eingegangen. Anhand ökonomischer Kontextindikatoren wird die wirtschaftliche Situation der Stadt Viersen ausgewählten Referenzräumen gegenübergestellt. Damit wird eine erste regionale Positionsbestimmung vorgenommen.

In einem weiteren Schritt wird der quantitative Standort- und Flächenbedarf ermittelt. Dazu werden die Bedarfe nach verschiedenen Methoden ermittelt. Dem wird die Bedarfsberechnung der Bezirksregierung Düsseldorf gegenübergestellt. Aus den verschiedenen Berechnungsmethoden ergibt sich ein Korridor, in dem der zukünftige Bedarf zu erwarten steht.

Anschließend wird zunächst auf die aktuelle Bestandssituation in der Stadt Viersen eingegangen. In Vor-Ort-Erhebungen wurden die vorhandenen gewerblichen und industriellen Standorte Viersens kartiert und in Exposés festgehalten. Daran anknüpfend werden Schwerpunktbranchen und Cluster in der Stadt Viersen ausgemacht.

In einem weiteren Schritt wird das Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Düsseldorf hinsichtlich der gewerblichen und industriellen Reserven ausgewertet. Dabei handelt es sich um die Reserven, die auf Ebene des Flächennutzungsplans oder auf Regionalplanebene vorhanden sind. Zusätzlich werden die Brachflächen ermittelt, um weitere Potenziale innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete zu identifizieren. In Gesprächen mit Vertreter:innen der Stadt Viersen wurden diese Reserven und Brachflächen im Einzelnen besprochen. Die Flächen wurden dann aus der Reserveflächenliste herausgenommen, wenn sie zwischenzeitlich vermarktet/belegt wurden oder aus verschiedenen Gründen nicht nutzbar sind. Die übrigen Reserven und Brachflächen wurden anhand verschiedener Kriterien hinsichtlich ihrer gewerblich-industriellen Eignung bewertet.

In Gesprächen mit Expert:innen verschiedener Regionalverbände und Viersener Unternehmen wurde die aktuelle wirtschaftliche Situation in der Stadt Viersen und Vorstellungen für die zukünftige Entwicklung besprochen. Daraus ergeben sich verschiedene Ziele, die in einem späteren Schritt konkretisiert werden.

Um weitere Ziele für das vorliegende Konzept zu identifizieren und bestehende näher zu definieren, wurden zwei Workshops mit Vertreter:innen aus Politik, Verwaltung und Verbänden durchgeführt. Die Zielfindung und -definition baut dabei auf den ersten Ergebnissen aus der Bestandsuntersuchung, den Bewertungen der vorhandenen Flächenpotenziale sowie den Interviews mit Expert:innen auf. Anhand dessen lassen sich mit Leitfragen konkrete Ziele für den Wirtschaftsstandort Viersen definieren.

Abschließend wird zunächst ein Resümee aus den erfolgten Schritten gezogen. Daraus ergeben sich zum Abschluss dieses Fachgutachtens verschiedene Handlungsempfehlungen für die Stadt Viersen und ihre wirtschaftliche Entwicklung.



## 2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Der Wirtschaftsraum – Makroregion

Makroregional liegt die Stadt Viersen im Delta zwischen der Rheinschiene, dem Ruhrgebiet, der Randstad (Niederlande), dem Ballungsraum Aachen-Lüttich-Maastricht sowie der Vlaamse Ruit (Belgien). Die

Verdichtungsräume in dieser Makroregion unterhalten vielfältige Beziehungen im Personen- und insbesondere im Güterverkehr. Hier sind europaweit die größten Güter- und Verkehrsströme messbar. 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.

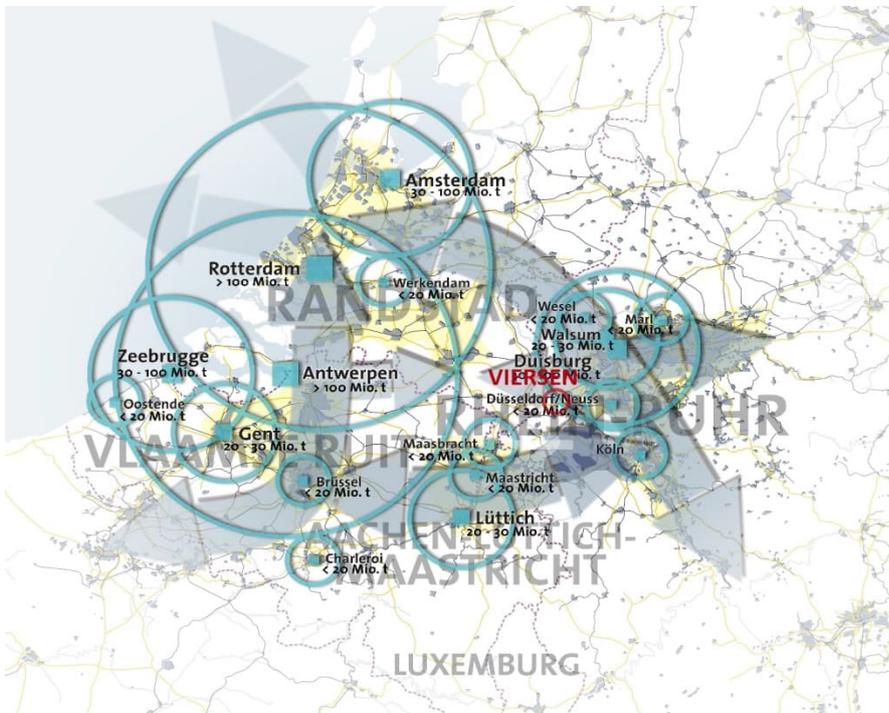
Abbildung 1: Viersens Lage in der europäischen Makroregion



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 2.2 Standortfaktoren

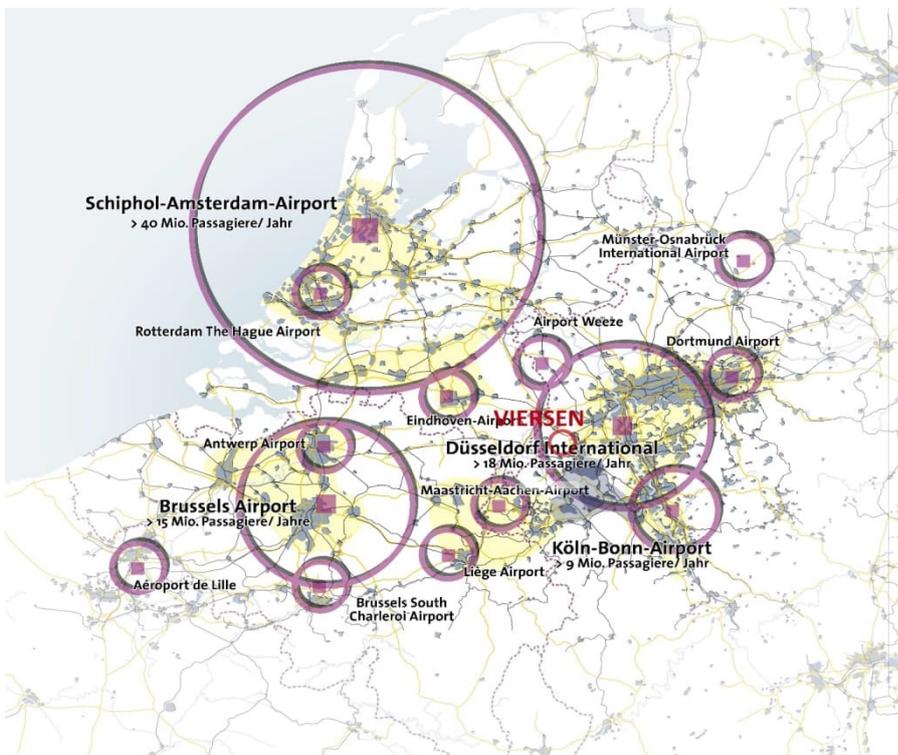
Abbildung 2: See- und Binnenhäfen sowie Güterumschlag in Mio. Tonnen



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

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.

Abbildung 3: Passagierzahlen in Mio. Personen pro Jahr je Flughafen



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die internationalen Flughäfen stellen wichtige Gateways für die Wirtschaftsregion dar.



## 2.4 Wirtschaftsstruktur und Strukturwandel Kreis Viersen

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Mittlerer Niederrhein hat im April den Entwurf einer Standortanalyse für die Stadt Viersen veröffentlicht. Darin wird Viersen vorwiegend als Handels- und Dienstleistungsstandort beschrieben. Industriearbeitsplätze sind im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen unterdurchschnittlich vertreten, die Gesundheitsbranche hingegen deutlich stärker als im Landesdurchschnitt – eine Branche, die allerdings wenig direkten Bezug zur Disposition von Gewerbe- und Industrie­flächen hat.

In Standortumfragen der IHK zeigt sich, dass die Ver­kehrs­anbindung Viersens einen großen Standort­vor­teil darstellt. Weiterhin wird die Informations- und Kommunikationsinfrastruktur als wichtigster harter

Standortfaktor angesehen, ist aber nicht ausrei­chend ausgebaut. Der Anteil der zufriedenen Unter­nehmen hat zwischen 2018 und 2023 um 5 Prozent­punkte abgenommen, sodass hier weiterhin Opti­mierungsbedarf besteht.

### Viersen im Vergleich

Im Bericht der IHK wurden die Beschäftigten der ver­schiedenen Branchen in der Stadt Viersen mit dem jeweiligen Landesdurchschnitt verglichen. Die fol­gende Tabelle zeigt die Aufteilung der Branchen nach Über- bzw. Unterdurchschnittlichkeit auf:

Tabelle 1: Beschäftigte nach Branchen im Vergleich zum Durchschnitt Nordrhein-Westfalens (2023)

Überdurchschnittliche Anzahl von Beschäftigten	Durchschnittliche Anzahl von Beschäftigten	Unterdurchschnittliche Anzahl von Beschäftigten
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Herstellung von elektrischen Ausrüstungen</li> <li>▪ Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung</li> <li>▪ Erbringung von Dienstleistungen für Sport/ Unterhaltung/Erholung</li> <li>▪ Gesundheits- und Sozialwesen</li> <li>▪ Herstellung von Textilien</li> <li>▪ Baugewerbe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundstücks- und Wohnungswesen</li> <li>▪ Herstellung von Metallerzeugnissen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln</li> <li>▪ Reparatur von Datenverarbeitungsgeräten und Gebrauchsgütern</li> <li>▪ Herstellung von Möbeln</li> <li>▪ Maschinenbau</li> <li>▪ Information und Kommunikation</li> <li>▪ Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen</li> </ul>

Quelle: IHK Mittlerer Niederrhein, 2023

Es lassen sich im Ergebnis verschiedene Schwer­punkt­branchen in Viersen ausmachen. Dazu gehören im Bereich des produzierenden Gewerbes vorwie­gend die Herstellung von elektrischen Ausrüstungen sowie Textilien. Darüber hinaus kristallisiert sich das Baugewerbe als Schwerpunktbranche heraus. Im Bereich der Dienstleistungen lassen sich die Branchen Sport/Unterhaltung/Erholung, das Gesundheits- und Sozialwesen sowie die Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung ausmachen.

Ungefähr im Landesdurchschnitt befinden sich die Dienstleistungsbranche Grundstücks- und Wohnungswesen sowie aus dem Bereich des produzierenden Gewerbes die Branche Herstellung von Metallerzeugnissen.

Die Branchen Herstellung von Möbeln (einschl. Herstellung von Holzwaren) sowie der Maschinenbau als Teil des produzierenden Gewerbes weisen eine unterdurchschnittliche Anzahl von Beschäftigten auf. Im Bereich der Dienstleistungen sind die Branchen



Information und Kommunikation, Reparatur von Datenverarbeitungsgeräten und Gebrauchsgütern sowie Erbringung von finanz- und Versicherungsdienstleistungen unterdurchschnittlich vertreten. Diese Angaben lassen zwar einen Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen zu, schließen eine (mögliche) Schwerpunktsetzung gleichwohl nicht aus.

Abbildung 5: Grundstruktur der Stadt Viersen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

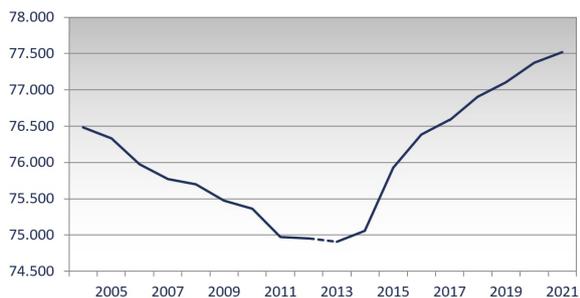
## 2.5 Strukturdaten der Stadt Viersen

Ergänzend zu den Daten der IHK geben die folgenden Strukturdaten einen Überblick über die aktuelle wirtschaftliche Situation in der Stadt Viersen. Um die Daten einordnen zu können, werden Referenzdaten zum Kreis sowie zu vergleichbaren Kommunen bzw. Regionen herangezogen.

### Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerung der Stadt Viersen verlief zwischen 2003 und 2013 negativ. In diesem Zeitraum ist die Bevölkerung von gut 76.500 Menschen auf knapp 75.000 gesunken. Seitdem steigt die Bevölkerung wieder stark an, sodass zum 31.12.2021 77.523 Personen in der Stadt Viersen lebten (vgl. Abbildung 6).

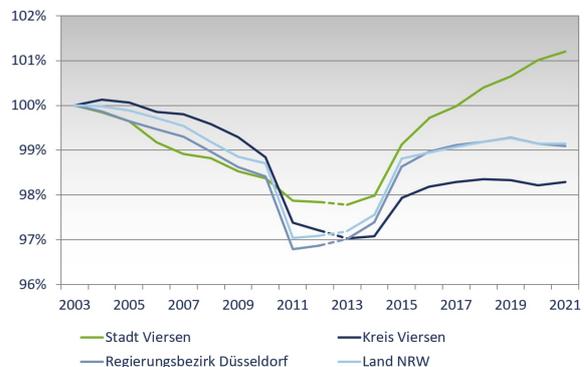
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Viersen von 2003 – 2021 in absoluten Zahlen



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

Betrachtet man die relative Bevölkerungsentwicklung im Vergleich mit Referenzräumen (Abbildung 7) wird deutlich, dass sich der Bevölkerungsstand in der Stadt Viersen zunächst auf einem niedrigeren Niveau entwickelt hat. Seit 2011 liegt dieses jedoch teilweise deutlich über dem Entwicklungsniveau der anderen Gebietskörperschaften. Seit 2017 liegt die Bevölkerungszahl der Stadt Viersen auch wieder über dem Niveau von 2003. Die Entwicklung der Bevölkerung auf Kreisebene hingegen liegt 2021 ca. 1,7 % unter dem Bevölkerungsstand von 2003. Besonders auffällig ist die überaus positive Entwicklung in der Stadt Viersen im Vergleich zu den anderen Gebietskörperschaften seit 2015. Die Entwicklungen in Kreis, Regierungsbezirk und Land sind seit 2015 nur leicht gestiegen und stagnierten zuletzt weitestgehend.

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Viersen von 2003 bis 2021 im Vergleich mit Kreis, Regierungsbezirk und Bundesland

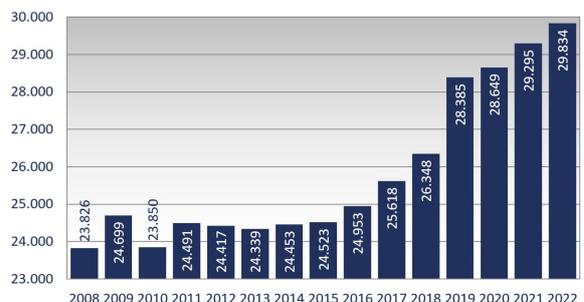


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### Arbeitsmarktdaten

Bei der Betrachtung der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Viersen von 2008 bis 2022 (Abbildung 8) fällt auf, dass die Zahlen zwischen 2008 und 2015 mit Ausnahme der Jahre 2008 und 2010 auf einem gleichbleibenden Niveau waren. Dies ist vor allem durch die Finanzkrise 2008 und die Weltwirtschaftskrise 2010 zu erklären. Seit 2015 hat sich die Beschäftigtenzahl in der Stadt Viersen bis 2019 exponentiell positiv entwickelt. Während der Covid-19-Pandemie flachte diese Entwicklung seit 2020 ab. Trotz der Krise sind die Beschäftigtenzahlen aber weiter gestiegen. Insgesamt betrachtet ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit 2008 demnach um rund 6.000 Personen angestiegen.

Abbildung 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Viersen von 2008 bis 2022 in absoluten Zahlen (Stichtag 30.06.)

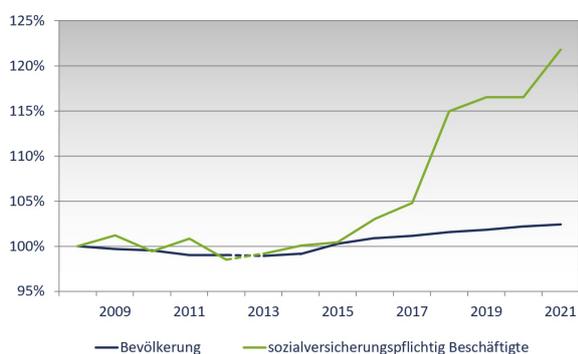


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Der Vergleich der demografischen Entwicklung mit der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2008 und 2021 (Abbildung 9) zeigt, dass der Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nicht ausschließlich mit der positiven demografischen Entwicklung zusammenhängt.

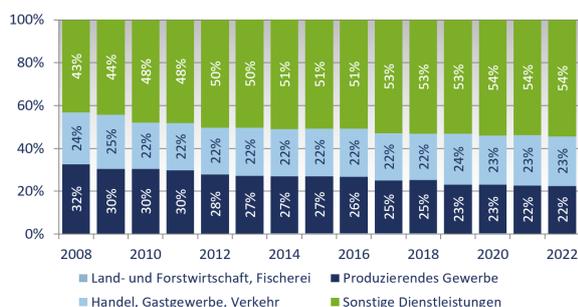
Abbildung 9: Relativer Vergleich der demografischen Entwicklung mit der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2008 bis 2021 (2008 = 100 %, Stichtag 31.12.)



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

Der Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten übersteigt den demografischen Zuwachs seit 2016 sehr deutlich. Von 2017 auf 2018 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sogar um rund 10 % angestiegen. Da hier für die Vergleichbarkeit der Stichtag 31.12. gewählt werden musste, weichen die Zahlen etwas von den zuvor beschriebenen Entwicklungen ab. Insbesondere die deutlich positive Entwicklung zwischen 2017 und 2018 zeigt sich zum Stichtag 30.06. erst im Vergleich zwischen den Jahren 2018 und 2019 (vgl. Abbildung 8).

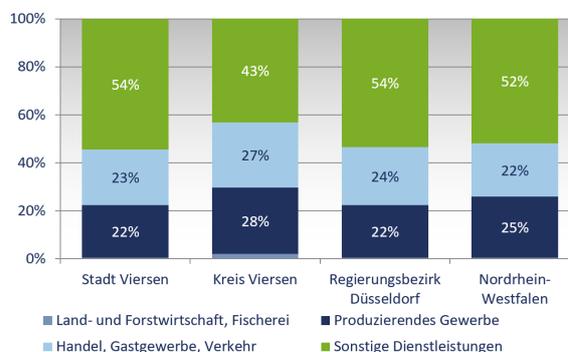
Abbildung 10: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in der Stadt Viersen nach Wirtschaftsbereichen in Prozent



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

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zwischen 2008 und 2022 (Stichtag 30.06.) lässt sich auf die verschiedenen Wirtschaftsbereiche aufteilen (Abbildung 10). Während der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe kontinuierlich abnimmt, steigt dieser bei den sonstigen Dienstleistungen. Der Anteil des produzierenden Gewerbes ist im genannten Zeitraum von ca. 30 % auf ca. 22 % gesunken. Demgegenüber ist der Anteil der sonstigen Dienstleistungen von ca. 43 % im Jahr 2008 auf ca. 54 % im Jahr 2022 gestiegen. Demnach sind über die Hälfte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Dienstleistungssektor beschäftigt. Der Anteil der Beschäftigten in Handel, Gastgewerbe und Verkehr bleibt über den Betrachtungszeitraum weitestgehend konstant zwischen 22 und 25 %. Der Anteil von Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei liegt über den betrachteten Zeitraum gleichbleibend unter 1 %.

Abbildung 11: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen im Vergleich (Stichtag 30.06.2022)

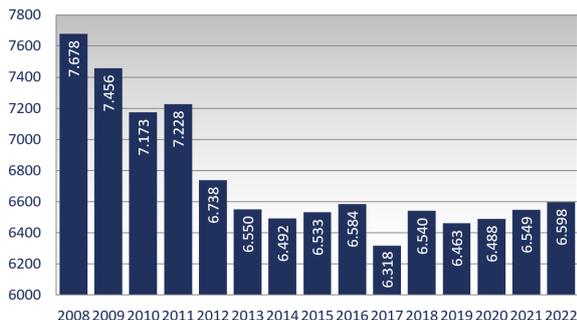


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Vergleicht man die Anteile der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an den Wirtschaftsbereichen auf den verschiedenen Verwaltungsebenen (Abbildung 11) wird deutlich, dass die Zahlen der Stadt Viersen denen des Regierungsbezirks und des Landes ähneln. Der Kreis Viersen weist jedoch eine deutliche Verschiebung der Anteile auf. Hier sind wesentlich weniger Menschen im Dienstleistungssektor beschäftigt. Der Anteil des produzierenden Gewerbes sowie von Handel, Gastgewerbe und Verkehr liegt hingegen höher. Auch der Anteil der Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei liegt mit ca. 2 % etwas höher als auf Stadtebene. Dies deutet darauf hin, dass

die Stadt Viersen als Dienstleistungszentrum des Kreises dient. Der Kreis weist jedoch ebenfalls keinen unerheblichen Anteil im Dienstleistungssektor auf.

Abbildung 12: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe in absoluten Zahlen (Stichtag: 30.06.)



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

Die negative Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe (Abbildung 12) lässt sich anhand der absoluten Zahlen im Betrachtungszeitraum von 2008 bis 2022 verdeutlichen. In dieser Zeit ist die Anzahl der Beschäftigten um ungefähr 1.100 Personen zurückgegangen. Zwischen 2011 und 2012 ist dabei ein großer Rückgang in kurzer Zeit zu beobachten. Seitdem stagnieren die Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe mit einigen Schwankungen. Einzig das Jahr 2017 sticht mit einem etwas deutlicheren Verlust hervor. Dieser konnte im Folgejahr aber wieder ausgeglichen werden.

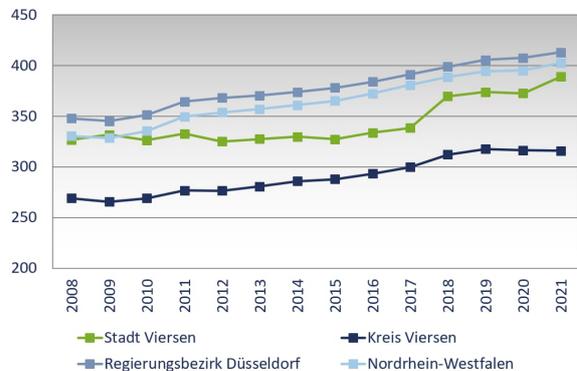
Abbildung 13: Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität in der Stadt Viersen von 2008 bis 2021 (SvB Arbeitsort/1.000 Einwohner:innen)



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

Die Arbeitsplatzzentralität beschreibt den Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Verhältnis zu 1.000 Einwohner:innen. Durch sie wird deutlich, inwiefern die Kommune als Arbeitsort dient. Die Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität in der Stadt Viersen (Abbildung 13) stagnierte zwischen 2008 und 2017 ungefähr auf dem gleichen Niveau. Die Jahre 2018 bis 2021 stechen mit sprunghaft höheren Werten deutlich hervor. Im Jahr 2021 lag die Arbeitsplatzzentralität bei 389.

Abbildung 14: Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität im Vergleich mit Kreis, Regierungsbezirk und Bundesland



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

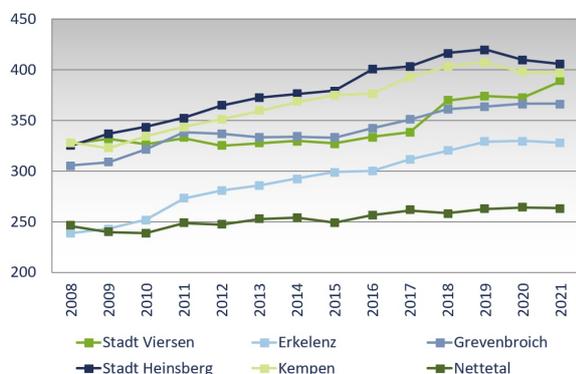
Der Vergleich der Arbeitsplatzzentralität der Stadt Viersen mit dem Kreis Viersen, dem Regierungsbezirk Düsseldorf und dem Land Nordrhein-Westfalen im Zeitraum 2008 bis 2021 (Abbildung 14) ordnet die Stadt Viersen im Mittelfeld der betrachteten Verwaltungsebenen ein. Alle vier Verwaltungsebenen weisen im betrachteten Zeitraum eine Steigerung der Arbeitsplatzzentralität auf. Dabei liegen die Werte der Stadt deutlich über denen des Kreises. Die Werte von Stadt, Regierungsbezirk und Land nähern sich einander zwischen 385 und 415 im Jahr 2021 an.

Der Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnung im gleichen Betrachtungszeitraum (Abbildung 15) ordnet die Stadt Viersen im oberen Bereich ein. Auch hier ist die Arbeitsplatzzentralität der Vergleichsstädte kontinuierlich gestiegen, bei der Stadt Nettetal jedoch nur in geringem Maße. Nur die Städte Heinsberg mit 406 und Kempen mit 397 liegen 2021 knapp über dem Wert der Stadt Viersen (389). Die Entwicklung der Stadt Grevenbroich verläuft im Betrachtungszeitraum auf ähnlichem Niveau und in



ähnlicher Weise wie die der Stadt Viersen, die Werte der Städte Erkelenz und Nettetal liegen deutlich darunter. Auffällig ist, dass in Heinsberg und Kempen seit 2020 ein Rückgang der Arbeitsplatzzentralität zu verzeichnen ist. Es lässt sich vermuten, dass die Covid-19-Pandemie hier stärkere Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt hatte, als dies in den anderen Vergleichskommunen der Fall war.

Abbildung 15: Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität im Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnung



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

Abbildung 16: Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität im produzierenden Gewerbe von 2008 bis 2021

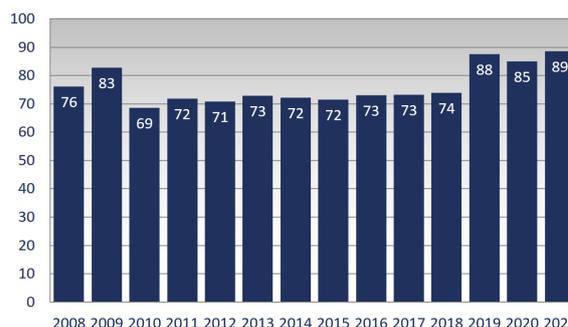


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Arbeitsplatzzentralität im produzierenden Gewerbe der Stadt Viersen von 2008 bis 2021 (Abbildung 16) spiegelt den bereits beschriebenen Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in diesem Wirtschaftsbereich wider. Entsprechend ist die Arbeitsplatzzentralität im betrachteten Zeitraum stetig von zunächst 101 im Jahr 2008 auf 84 im Jahr 2021 gesunken. Der Anteil des produzierenden

Gewerbes in der Stadt Viersen wird demnach im Hinblick auf die Beschäftigtenzahlen weiter an Bedeutung verlieren, sofern sich die Entwicklung fortsetzt.

Abbildung 17: Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität im Handel, Gastgewerbe und Verkehr von 2008 bis 2021



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

Die Arbeitsplatzzentralität im Wirtschaftsbereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr (Abbildung 17) ist über den betrachteten Zeitraum von 2008 bis 2021 dauerhaft auf einem gleichbleibenden Niveau. In der Entwicklung ist kein klarer Trend abzusehen. Die Jahre 2009 sowie 2019 bis 2021 stechen jedoch mit höheren Werten hervor.

Abbildung 18: Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität der sonstigen Dienstleistungen von 2008 bis 2021

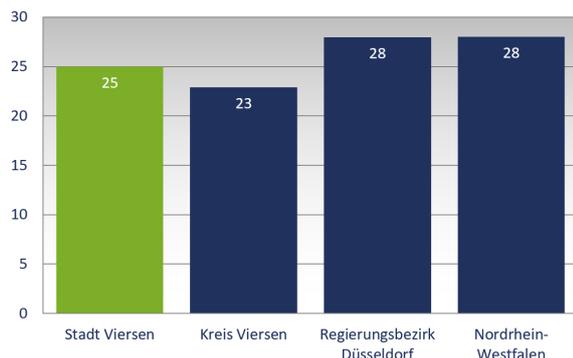


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Arbeitsplatzzentralität im Wirtschaftsbereich der sonstigen Dienstleistungen (Abbildung 18) ist im betrachteten Zeitraum von 2008 bis 2021 deutlich gestiegen. Lediglich von 2012 bis 2016 stagnieren die Zahlen über fünf Jahre hinweg. Die Werte liegen dabei im Vergleich zu den anderen Wirtschaftsbereichen auf einem deutlich höheren Niveau. Die sonstigen Dienstleistungen werden demnach ein immer

wichtigerer Wirtschaftsbereich für die Stadt Viersen. Dies spiegeln auch die Beschäftigtenzahlen wider, die Viersen als Dienstleistungszentrum des Kreises ausmacht.

Abbildung 19: Beschäftigte des produzierenden Gewerbes je Hektar Gewerbe- und Industriefläche im Vergleich mit höheren Verwaltungsebenen 2021

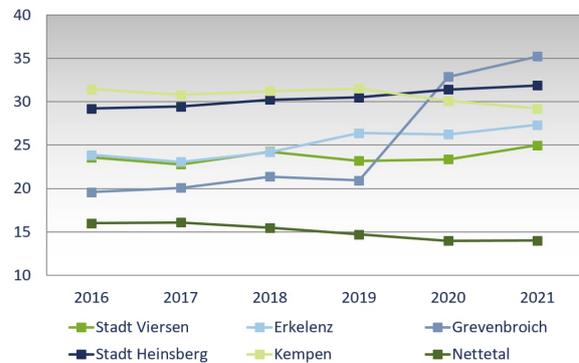


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Anzahl an Beschäftigten je Hektar Gewerbe- und Industriefläche gibt eine Auskunft über die Wirtschaftlichkeit dieser Flächen in Bezug auf eine effiziente Ausnutzung. In der vorliegenden Abbildung 19 werden die Beschäftigten des produzierenden Gewerbes je Hektar in der Stadt Viersen mit den höheren Verwaltungsebenen im Jahr 2021 verglichen. Die Berechnung wird nur für das produzierende Gewerbe durchgeführt, da die anderen Wirtschaftsbereiche zu großen Teilen auch auf anderen Flächen beschäftigt sind. Die Berechnung ergibt, dass in der Stadt Viersen durchschnittlich 25 Personen des produzierenden Gewerbes auf einem Hektar Gewerbe- und Industriefläche beschäftigt sind. Dies entspricht einer Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup> pro beschäftigter Person. Im Kreis Viersen liegen ähnliche, wenngleich weniger effiziente Verhältnisse vor. Auf der Ebene des Regierungsbezirks Düsseldorf und des Landes Nordrhein-Westfalen liegt der Wert jeweils bei 28. Dies entspricht ca. 357 m<sup>2</sup> pro beschäftigter Person. Dort werden die Gewerbe- und Industrieflächen demnach stärker durch das produzierende Gewerbe genutzt. Dies weist darauf hin, dass innerhalb der Gewerbe- und Industrieflächen in der Stadt Viersen ein größerer Anteil der anderen Wirtschaftsbereiche vorliegt.

Beim Vergleich der Entwicklung der Beschäftigten je Hektar Gewerbe- und Industriefläche mit Städten ähnlicher Größenordnung bezogen auf das produzierende Gewerbe seit 2016 (Abbildung 20) lässt sich die Stadt Viersen ins Mittelfeld einordnen. Die Städte Heinsberg und Kempen stechen mit deutlich besseren Werten hervor. Sie liegen dabei auch über dem Landesdurchschnitt von 28 Beschäftigten je Hektar. Die Entwicklung ist bei allen Kommunen recht stabil auf einem Niveau, in Nettetal ist allerdings über den gesamten Zeitraum eine leicht sinkende Tendenz auszumachen, in Heinsberg eine leicht steigende. Besonders auffällig ist der sprunghafte Anstieg der Beschäftigten je Hektar Gewerbe- und Industriefläche in Grevenbroich von 2019 auf 2020. Dies liegt weniger am Anstieg der Beschäftigtenzahlen, sondern an der enormen Minderung der Gewerbe- und Industrieflächen. Durch den sprunghaften Anstieg weist Grevenbroich 2021 die effizienteste Nutzung der Gewerbe- und Industrieflächen auf.

Abbildung 20: Entwicklung der Beschäftigten je Hektar Gewerbe- und Industriefläche im Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnung



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



## Pendlerbilanz

Die wirtschaftliche Bedeutung der Stadt Viersen im regionalen Kontext ist anhand der Pendlerbilanz erkennbar.

Abbildung 21: Entwicklung der Ein- und Auspendler in der Stadt Viersen seit 2010 (Stichtag 30.06.)



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

Bei der Betrachtung der Entwicklung von Ein- und Auspendler:innen in der Stadt Viersen seit 2010 (Abbildung 21) ist eine Erhöhung der Bewegungen insgesamt erkennbar. Sowohl die Anzahl der Ein- als auch der Auspendler:innen hat über den betrachteten Zeitraum zugenommen. Besonders auffällig ist dabei die starke Zunahme der Einpendler:innen von 2018 auf 2019: Über den gesamten Betrachtungszeitraum ist die Anzahl der Auspendler:innen um knapp 4.300 Personen gestiegen, während die Anzahl der Einpendler:innen um fast 5.800 Personen angestiegen ist.

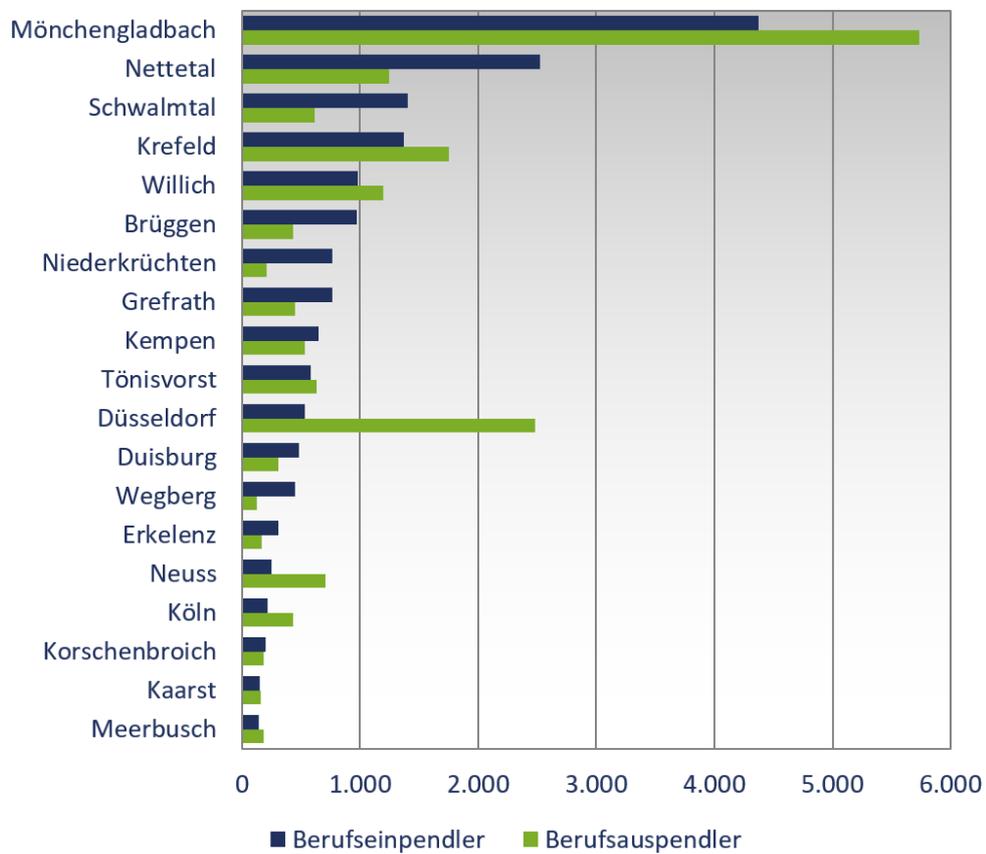
Im Vergleich mit der Saldenentwicklung der Stadt Viersen (Abbildung 22) wird jedoch deutlich, dass sich diese nicht kontinuierlich, sondern sich 2019 eher sprunghaft verbessert hat. Dies hängt mit der Stagnation der Einpendler zwischen 2010 und 2016 bei dauerhaftem Anstieg der Auspendler:innen zusammen. Der sprunghafte Anstieg der Einpendler:innen 2019 verdeutlicht sich in der Saldenentwicklung. Diese war von 2010 bis 2012 leicht positiv, im Anschluss über sechs Jahre deutlich negativ. Seit 2018 haben sich die Pendler:innensalden stark verbessert, sodass der Saldo im Jahr 2019 deutlich im positiven Bereich liegt.

Abbildung 22: Saldenentwicklung in absoluten Zahlen 2010 bis 2021



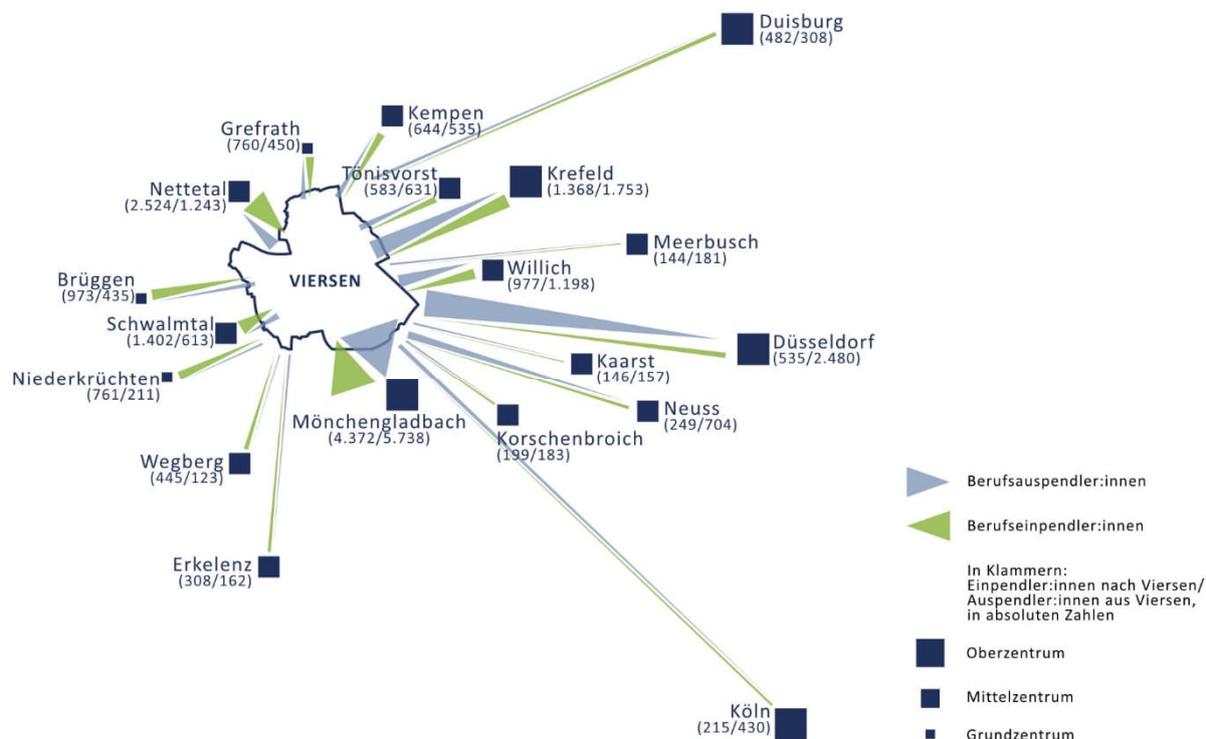
Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 23: Pendler:innenverflechtungen der Stadt Viersen 2020 (Stichtag 30.06.)



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

Abbildung 24: Karte der Pendler:innenverflechtungen der Stadt Viersen 2020 (Stichtag 30.06.)



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

Die Pendler:innenverflechtungen der Stadt Viersen von 2020 (Abbildung 23) geben Auskunft über die Herkunft von Berufseinpender:innen und die Zielorte der Berufsauspendler:innen. Daraus lassen sich Arbeitsschwerpunkte der Viersener Bevölkerung ableiten. Die aufgeführten Kommunen sind nach der Zahl der Einpendler:innen absteigend sortiert. Demnach bestehen mit insgesamt über 10.000 Ein- und Auspendler:innen die größten Verflechtungen mit der benachbarten Stadt Mönchengladbach. Sowohl die Anzahl der Einpendler:innen mit 4.373 Personen als auch die der Auspendler:innen mit 5.711 Personen ist hier am höchsten. Die meisten Einpendler:innen wohnen in den weiteren kreisangehörigen Kommunen Nettetal, Schwalmtal, Willich, Brüggen, Niederkrüchten, Grefrath, Kempen und Tönisvorst, aber auch in der nahegelegenen Stadt Krefeld.

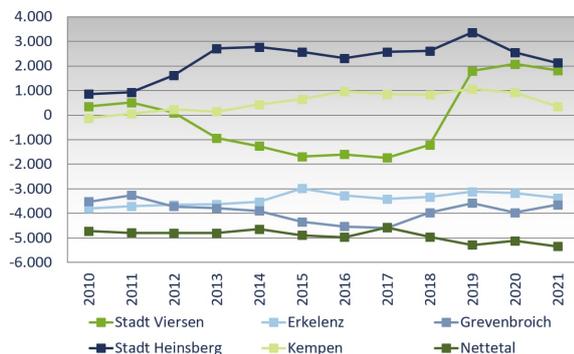
Die beliebtesten Ziele der Viersener Berufsauspendler:innen sind nach Mönchengladbach die Städte Düsseldorf, Krefeld, Nettetal, Willich und Neuss. Die größten Pendler:innenverflechtungen insgesamt bestehen nach der Stadt Mönchengladbach mit den Städten Nettetal, Krefeld, Düsseldorf, Willich und

Schwalmtal. Dabei ist anzumerken, dass die Pendler:innenverflechtungen mit den genannten Kommunen deutlich geringer ausfallen als mit der Stadt Mönchengladbach. Dies ist neben dem Arbeitsplatzangebot vor allem der Nähe und der guten Anbindung durch das Autobahnnetz und den ÖPNV geschuldet. So befindet sich beispielsweise der zweitgrößte Arbeitgeber Mönchengladbachs, die Kliniken Maria Hilf, direkt an der Grenze zur Stadt Viersen (Quelle: Marktbericht 2020 der Standort Niederrhein GmbH).

Vergleicht man die Entwicklung der Pendler:innersalden der Stadt Viersen mit Städten ähnlicher Größenordnung in der Region zwischen 2010 und 2021 (Abbildung 25), lässt sich die Stadt Viersen zunächst für die Jahre 2010 bis 2012 in einer Spitzenposition einordnen. Durch die bereits beschriebene negative Entwicklung der Salden bis 2018 befindet sich Viersen in dieser Zeit im Mittelfeld der betrachteten Kommunen. Durch den sprunghaften Anstieg des Pendler:innersaldos 2019 befindet sich Viersen nun erneut in einer Spitzenposition. Lediglich die Stadt Heinsberg verfügt 2021 über einen leicht besseren Saldo. Die Entwicklung der Salden in den Städten

Grevenbroich, Erkelenz und Nettetal befindet sich im betrachteten Zeitraum durchgehend im negativen Bereich. Die Städte Heinsberg und Kempen haben zwischen 2010 und 2019 eine positive Entwicklung genommen. Seitdem haben sich die Salden beider Städte jedoch verschlechtert.

Abbildung 25: Entwicklung der Pendler:innensalden im Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnung von 2010 bis 2021 (Stichtag 30.06.)



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

## 2.6 Entwicklungen in der Region

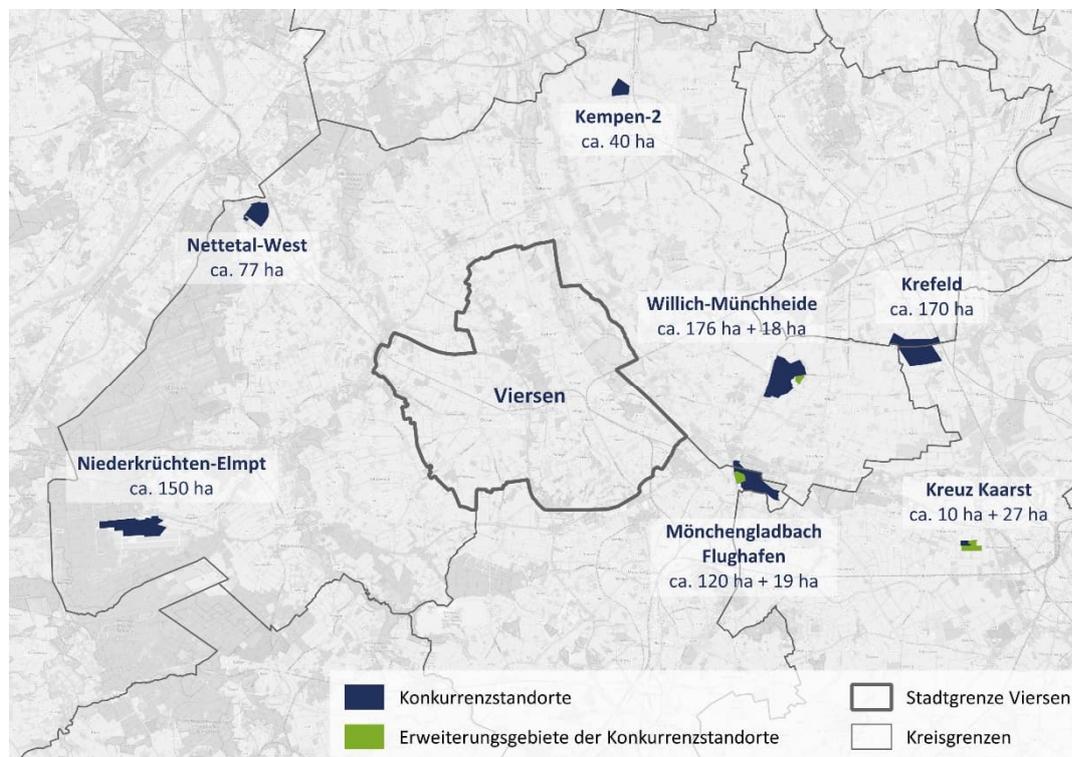
Allein durch das Wegbrechen der Textilindustrie im vergangenen Jahrhundert hat sich die Region stark gewandelt. Auch für die Zukunft stehen große regionale Veränderungsprozesse bevor, allen voran der Strukturwandel im Rheinischen Revier. Von der Braunkohle zu einer innovativen und nachhaltigen Region ist ein tiefgreifender Strukturwandel im Gange, der sich gerade im Hinblick auf Gewerbe und Industrie äußern wird. Dieser Wandel soll anhand von vier verschiedenen Zukunftsfeldern vollzogen werden. Das Zukunftsfeld „Energie und Industrie“

beinhaltet die klimaneutrale Energieversorgung des Reviers und somit auch die Möglichkeit, klimaneutrale Produkte im Gewerbe- und Industriesektor herzustellen. Im Zukunftsfeld „Raum und Infrastruktur“ wird der Transformationsprozess im Bereich von Siedlungsentwicklung, Mobilität, Wirtschaft, Landwirtschaft sowie Natur- und Klimaschutz behandelt. Mit dem Zukunftsfeld „Innovation und Bildung“ soll das „Innovation Valley Rheinland“ aufgebaut werden. Dadurch sollen innovative Potenziale für den technischen, aber auch sozialen Bereich geschaffen werden. Ausbildung und Qualifizierung sollen zentrales Element sein und lebenslanges Lernen ermöglichen. Das Zukunftsfeld „Ressourcen und Agrobusiness“ ermöglicht den ressourcenschonenden und -effizienten Umgang mit der Umwelt, hin zu einer nachhaltigen Nutzung von Wasser, Boden und Luft.

Darüber hinaus bestehen in der Region um die Stadt Viersen verschiedene konkurrierende bzw. komplementäre Gewerbe- und Industriestandorte. Vier Standorte mit insgesamt rund 443 ha Gewerbe- und Industriefläche sowie rund 18 ha Erweiterungsfläche liegen innerhalb des Kreises Viersen, weitere drei in Mönchengladbach, Krefeld und dem Rhein-Kreis Neuss. Sie weisen insgesamt eine Größe von rund 300 ha und Erweiterungsflächen von circa 167 ha auf. Selbstverständlich bergen diese Flächenangebote für die Stadt Viersen das Risiko, dass bei fehlender eigener Flächendisposition zur Erweiterung oder Auslagerung von Betriebsteilen Viersener Stammbetriebe ihren Standort in eines der genannten Gewerbe-/Industriegebiete verlagern.



Abbildung 26: Komplementär- bzw. Konkurrenzstandorte in der Region



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Kartengrundlage: OpenStreetMap

Tabelle 2: Komplementär- bzw. Konkurrenzstandorte in der Region (Stand 2023)

	Größe	Profil	Planungsstand	Distanz
Kempen 2	ca. 40 ha	unbekannt	im Regionalplan vorgesehen; keine Darstellung im FNP	ca. 7 km
Kaarst Kreuz Kaarst	1. Ausbaustufe: 10 ha Gewerbe, insg. 37 ha	Gewerbe und flächenintensive Dienstleistungsunternehmen, Fokus Nachhaltigkeit	Bebauungsplan für 1. Stufe im Verfahren	ca. 13 km
Krefeld zwischen Kölner u. Willicher Straße	170 ha großes Areal mit ca. 100 ha Baufeldern	Interkommunales Gewerbegebiet, verschiedene Nutzungen	Verzögerungen, kein interkommunaler Vertrag über Nutzung	ca. 10 km
Mönchengladbach Flughafen	Flughafen-Areal 120 ha, weiteres Areal geplant (19 ha)	flugaffine Unternehmen, geringer Anteil Gewerbenutzungen	Planung des neuen Areals, Einleitung Bauleitplanverfahren	ca. 2,5 km
Nettetal West	ca. 77 ha	mittelständisch, Branchenmix, niederländische Unternehmen	26 ha bebaubar (Bebauungsplan rechtskräftig)	ca. 7 km
Niederkrüchten Elmpt	ca. 158 ha Gewerbe- und Industriegebiet	Gewerbe verknüpft mit erneuerbaren Energien, Schwerpunkt Logistik, 15 ha produzierendes Gewerbe	Bebauungsplan für 1. Stufe im Verfahren, Belegung ab 2024 geplant	ca. 11 km
Willich Münchheide	ca. 176 ha (+ 18 ha)	lokaler Mittelstand, Global Player, Branchenmix	Realisierung 4. Bauabschnitt, Planung des 5. Bauabschnittes	ca. 4 km

Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 3 Quantitativer Standort- und Flächenbedarf

#### 3.1 Berechnungen zum Gewerbe- und Industrieflächenbedarf

Aktuell werden verschiedene Methoden 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 Anwendung. Zu nennen sind insbesondere die sogenannte ILS-Version, das „Regionsmodell“, ein durch die Bezirksregierung Arnsberg weiterentwickelter Ansatz, 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 zeigen 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, Lesefassung 2020, S. 50). Um einen Vergleich zu den Daten des Siedlungsflächenmonitorings ziehen zu können, werden im Rahmen des Fachgutachtens zur Eingrenzung der Bedarfslage vier verschiedene Berechnungsmethoden herangezogen:

- Berechnung des Regionalen Handlungsspielraumansatzes der Bezirksregierung Düsseldorf
- GIFPRO Bedarfsberechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Standard GIFPRO nach ILS)
- GIFPRO-Berechnungsmethode ISB Aachen (Prof. Vallée)
- Trendfortschreibung der tatsächlichen Belegungen der Vergangenheit

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

Tabelle 3: Bedarfsabschätzung verschiedener Berechnungsmethoden für die Stadt Viersen

Berechnungsmethode	Bedarfsabschätzung
Bezirksregierung Düsseldorf: Regionaler Handlungsspielraumansatz, 2012 bis 2032	HSP 1: 50 ha HSP 2: 61 ha
GIFPRO-Berechnung Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2020 bis 2040	69 ha
GIFPRO-Berechnung ISB Aachen (Prof. Vallée), 2020 bis 2040	51 ha
Trendfortschreibung der tatsächlichen Belegungen der Vergangenheit, 2020 bis 2040	63 ha

Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



### 3.2 Zusammenfassung: Bedarfskorridor

Werden die niedrigste sowie die höchste Bedarfsberechnung ausgeblendet, ergibt sich ein Korridor zwischen 50 und 70 ha und damit eine mittlere Bedarfzahl von 60 ha bis zum Jahr 2040. Da sich die Berechnungen auf das Jahr 2020 bezogen haben, werden für die Bedarfe ab 2023 die bereits vergangenen Jahre herausgerechnet, sodass sich ein Bedarfskorridor (2023 bis 2040) von 45 bis 63 ha ergibt.

### 3.3 Differenzierung nach GE- und GI-Flächen

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 Viersen folgende flächenbezogene Aufteilung:

Gewerbe:	65 %
Industrie:	35 %

Daraus ergeben sich ein GE-Flächenbedarf von 33 bis 46 ha sowie ein GI-Flächenbedarf von 17 bis 24 ha.

Im Hinblick auf die Unterscheidung des Begriffspaares Industrie und Gewerbe ist bei der Industrie nicht der allgemein assoziierte Begriff „Schwerindustrie“ und sind im Gewerbe 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 Personen beschäftigen. Dies kann eine Autolackiererei betreffen, Unternehmen mit Spritzgusstechnik oder kleinere Betriebe mit Galvanisierungsarbeiten. Die Palette an Gewerbebetrieben reicht von kleineren Handwerksbetrieben bis hin zu größeren Unternehmen im produzierenden Sektor – allerdings ohne die genannten für die Industrie relevanten Kriterien. Insoweit wird empfohlen, in jeder Gebietskörperschaft grundsätzlich ein ausreichendes Kontingent an Flächen für Gewerbe und auch für Industrie vorzuhalten.

## 4 Bestandserhebung Gewerbeflächenstandorte

Um einen Überblick über den aktuellen Bestand an Gewerbeflächenstandorten und die dort vorliegenden Nutzungen zu erhalten, wurde eine Bestandsaufnahme in 25 durch die Stadt Viersen vorgegebenen Untersuchungsräumen durchgeführt, die sich über die vier Stadtteile verteilen. Diese Untersuchungsräume bilden die nach Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen und zum Teil auch gemischte Bauflächen mit gewerblichem Charakter ab.

### 4.1 Methodik

Die Bestandsaufnahme erfolgte durch mehrere Ortsbegehungen. Dabei wurden die unterschiedlichen Nutzungen in den Untersuchungsräumen anhand der durch das Statistische Bundesamt aufgestellten Klassifikation der Wirtschaftszweige (Ausgabe 2008) dokumentiert und kartiert. Die Dokumentation wurde dabei auf die WZ-Abschnitte und WZ-Abteilungen begrenzt, um einen verhältnismäßigen Aufwand zu gewährleisten. Zudem sind die unteren Gliederungsebenen der Wirtschaftszweige-Klassifikation für das Gewerbeflächenkonzept weniger relevant, da sehr detailliert.

Die Nutzungskartierung wurde anhand der nachfolgenden WZ-Abschnitte durchgeführt:

- A: Land- und Forstwirtschaft, Fischerei
- B: Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden
- C: Verarbeitendes Gewerbe
- D: Energieversorgung
- E: Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen
- F: Baugewerbe
- G: Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen
- H: Verkehr und Lagerei
- I: Gastgewerbe
- J: Information und Kommunikation
- K: Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
- L: Grundstücks- und Wohnungswesen

- M: Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen
- N: Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen
- O: Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung
- P: Erziehung und Unterricht
- Q: Gesundheits- und Sozialwesen
- R: Kunst, Unterhaltung und Erholung
- S: Erbringung von sonstigen Dienstleistungen
- T: Private Haushalte mit Hauspersonal, Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt
- U: Exterritoriale Organisationen und Körperschaften

Darüber hinaus wurden weitere Nutzungen kartiert, die nicht in der WZ-Klassifikation dokumentiert, aber für die weitere Betrachtung und die Auswertung wichtig sind:

- Gewerbepark mit verschiedenen Wirtschaftszweigen
- Leerstand
- Brachfläche
- Verkehrsfläche/Parkplatz
- Wohnnutzung
- Grünfläche/-anlage
- Baustelle
- Sonstige (Fehl-)Nutzungen

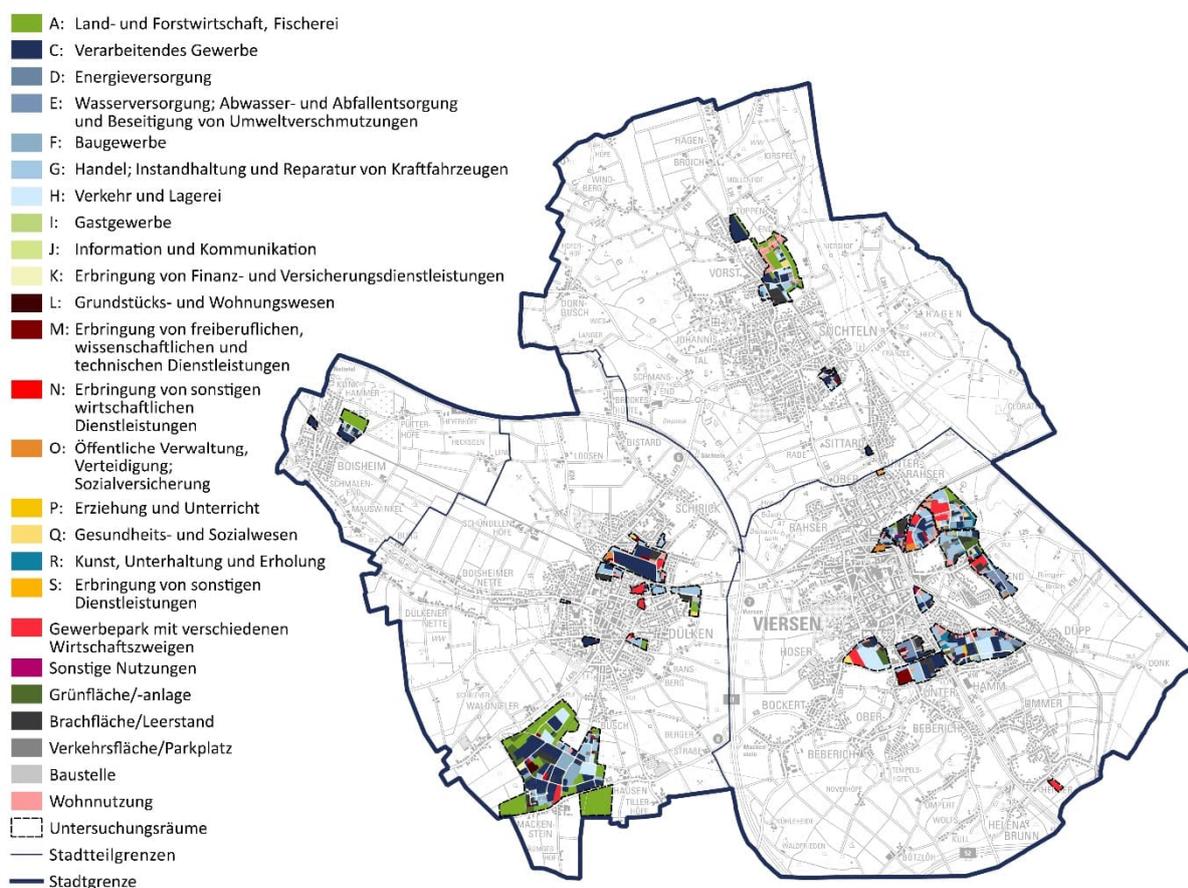
Es ist zu beachten, dass die Klassifikation der Wirtschaftszweige nur bedingt aussagekräftig ist. Zum Teil sind einzelne Branchen je nach Nutzung in verschiedenen WZ-Abschnitten oder WZ-Abteilungen klassifiziert. Bspw. ist die Herstellung von Kraftfahrzeugen und ihrer Bauteile Teil des WZ-Abschnitts C, die Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen ist jedoch Teil des WZ-Abschnitts G; beides zählt jedoch allgemein zum Kfz-Gewerbe. Aus diesem Grund wurde im Anschluss an die Nutzungskartierung nach WZ-Klassifikation nach möglichen Schwerpunktbranchen und Clustern in den 25 Untersuchungsräumen gesucht. Dabei konnten Agglomerationen zu folgenden Schwerpunktbranchen festgestellt werden:



- Einzelhandel
- Großhandel
- Kfz-Gewerbe
- Logistik/Transport
- Baugewerbe
- Recycling/Entsorgung
- Dienstleistungen
- Gesundheitswesen
- Holzverarbeitung
- Kunststoffe
- Metallverarbeitung
- Papier/Pappe

## 4.2 Nutzungskartierung

Abbildung 27: Nutzungskartierung nach WZ-Klassifikation in den Untersuchungsräumen, Stand: Juli 2020



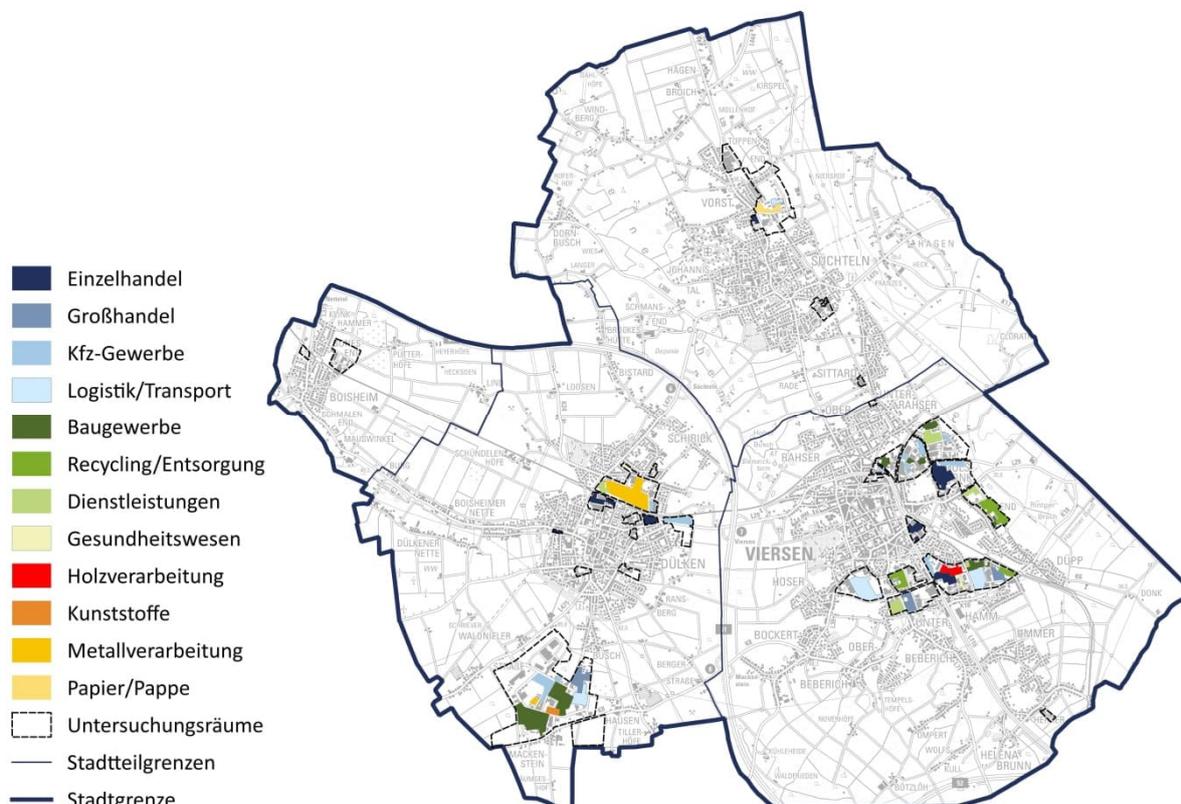
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, DTK: Land NRW (2020) dl-de-by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Die bei der Erhebung dokumentierten Strukturen und Nutzungen werden in einer übersichtlichen und verorteten Nutzungskartierung dargestellt (Abbildung 27). In den Untersuchungsräumen der Stadt Viersen konnten insgesamt 18 von 21 möglichen WZ-Abschnitten dokumentiert werden. Das Spektrum der WZ-Klassifikationen in Viersen ist dementsprechend sehr breit.

Aus den verschiedenen WZ-Abschnitten lassen sich die vier gängigen Wirtschaftsbereiche zusammenfassen. Der Wirtschaftsbereich „Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“ entspricht dabei dem WZ-Abschnitt A, der Bereich „Produzierendes Gewerbe“ entspricht den Abschnitten B bis F. Der Bereich „Handel, Gastgewerbe, Verkehr“ wird aus den Abschnitten G bis I gebildet, der Bereich „Sonstige Dienstleistungen“ besteht aus den verbleibenden Abschnitten J bis U. Die Auswertung hieraus (Abbildung 28) ergibt einen deutlichen Schwerpunkt des produzierenden



Abbildung 29: Schwerpunktbranchen und Cluster innerhalb der Untersuchungsräume, Stand: Juli 2020



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, DTK: Land NRW (2020) dl-de-by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Aus den WZ-Klassifikationen ergeben sich verschiedene Schwerpunktbranchen innerhalb der 25 Untersuchungsräume. Dies sind insbesondere der Einzelhandel und das Baugewerbe, aber auch das Kfz-Gewerbe. Auch Logistik/Transport und Recycling/Entsorgung nehmen einen bedeutenden Anteil der Untersuchungsräume ein. Als Cluster wurden Bereiche zusammengefasst, in denen mindestens drei Unternehmen der gleichen Branche angehören. In Ausnahmefällen handelt es sich um nur zwei Unternehmen, sofern diese über sehr große Flächen verfügen. Die meisten Agglomerationen lassen sich in den Untersuchungsräumen im Stadtteil Viersen lokalisieren (Einzel-, Groß- und Kfz-Handel, Logistik/Transport, Baugewerbe, Recycling/Entsorgung, Dienstleistungen, Gesundheitswesen sowie Holzverarbeitung). Auch der Stadtteil Dülken verfügt über mehrere Branchen-Cluster (Einzel-, Groß- und Kfz-Handel, Logistik/Transport, Baugewerbe, Dienstleistungen, Gesundheitswesen sowie Metallverarbeitung). In Süchteln liegen nur wenige Cluster vor: Einzelhandel, Logistik/Transport sowie Papier- und Pappenproduktion. In Boisheim liegen hingegen keine Cluster vor.

In Süchteln und Boisheim sind jedoch auch flächenmäßig deutlich weniger Untersuchungsräume verortet.

#### 4.3 Exposees der Gewerbeflächenstandorte

Bei der Nutzungskartierung wurden neben der WZ-Klassifikation auch Leerstände, Brachflächen und Minder- bzw. Unterfunktionen innerhalb der Untersuchungsräume dokumentiert. Gemeinsam mit dem Brachflächenkataster der Stadt Viersen konnten so einige Brachflächenpotenziale in der Stadt Viersen lokalisiert werden. Darüber hinaus verfügt die Stadt Viersen über Flächenpotenziale aus Reserveflächen. Diese sind im Siedlungsflächenmonitoring dokumentiert. Die Brach- und Reserveflächen wurden in Gesprächen mit der Stadt Viersen bereinigt und wurden neben den aktuellen Nutzungen und Clustern in 25 Exposees zu den 25 Untersuchungsräumen festgehalten. Die Exposees beschreiben die Untersuchungsräume zusammenführend anhand ihrer Nutzung, Lage, Anbindung, Größe, und Profilierung sowie der städtebaulichen Eigenschaften inklusive des

bestehenden Planungsrechts. Vertiefend wird auch auf den bei der Erhebung dokumentierten Bestand und die möglichen Flächenpotenziale anhand von Reserve- und Brachflächen eingegangen. Darüber hinaus werden mögliche Umweltrestriktionen in einer Karte übersichtlich und vereinfacht dargestellt. Abschließend wird eine Gesamteinschätzung des jeweiligen Untersuchungsraums sowie entsprechende Handlungsempfehlungen abgegeben.

Die einzelnen Exposees der Gewerbeflächenstandorte sind dem vorliegenden Fachgutachten in Form einer Anlage beigefügt (siehe Anlage 1: Exposees der Untersuchungsräume).



## 5 Flächenreserven

### 5.1 Vorbemerkung

Um die faktischen gewerblich-industriellen Bedarfe der Stadt Viersen zu decken, ist es in einem ersten Schritt wichtig, die vorhandenen Reserveflächen zu erheben und darauf aufbauend mit den errechneten Gesamtbedarfen zu bilanzieren. Als gewerbliche Reservefläche gelten jene Flächen, die im Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, jedoch unbebaut und ungenutzt sind. Darüber hinaus gibt es noch regionalplanerische Flächenpotenziale, die im Regionalplan als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) ausgewiesen sind, allerdings noch nicht in den FNP übernommen wurden. An dieser Stelle spricht man auch von regionalplanerischen Reserveflächen. Die Reserveflächen für die Stadt Viersen sind im Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Düsseldorf (*Rheinblick – Siedlungsflächenmonitoring 2020*, abrufbar unter: [https://www.brd.nrw.de/system/files/migrated\\_documents/RR2021\\_1PA\\_TOP4\\_SV\\_60ad306d2d85d.pdf](https://www.brd.nrw.de/system/files/migrated_documents/RR2021_1PA_TOP4_SV_60ad306d2d85d.pdf), Erhebungsstand 01.01.2020) dokumentiert.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Bezirksregierung Reserveflächen erst dann aus dem Siedlungsflächenmonitoring ausbucht, wenn eine Baumaßnahme erkennbar begonnen hat. Es ist allerdings offensichtlich, dass ein Handlungsbedarf für nachrückende Flächen nicht erst dann besteht. Planungsprozesse zur Disponierung neuer Flächen dauern zu lange, sodass deutliche Deckungslücken entstehen würden. Vor diesem Hintergrund ist in der regionalplanerischen Betrachtung anzuerkennen, dass eine Fläche bereits dann als „belegt“ gilt, wenn sie in den folgenden zwei Jahren bebaut sein wird. Insoweit wird dringend empfohlen, regionalplanerisch bereits dann zu reagieren, wenn absehbar ist, dass über einen künftigen Zeitraum von zwei Jahren die Bilanz nicht mehr ausgeglichen sein wird. Entsprechend sind die Reserven im vorliegenden Fachgutachten bewertet.

### 5.2 Methodik

Um die gewerblichen und industriellen Reserveflächen der Stadt Viersen nach dem aktuellen Stand und den oben genannten Gründen zu bereinigen, wurde das Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Düsseldorf herangezogen. Bekannte Informationen wurden in Gesprächen mit der Stadt Viersen in die Betrachtung einbezogen. Für das vorliegende Fachgutachten wurden die Reserveflächen kategorisiert. Das bedeutet, dass sie nach ihrem aktuellen Stand gefiltert wurden. In einem ersten Schritt wurden zunächst alle Reserveflächen mit einer geringeren Größe als 0,2 ha aus der Betrachtung ausgeschlossen, da diese Flächen jenseits der regionalplanerischen „Wahrnehmung“ liegen und nicht im Siedlungsflächenmonitoring gelistet sind. Des Weiteren wurden alle bebauten und vermarkteten Reserveflächen aus der Betrachtung herausgenommen. Reserveflächen, die aufgrund vorhandener Restriktionen oder anderer bedeutender Gründe auf Dauer nicht entwickelt werden können, wurden ebenfalls aus der weiteren Betrachtung herausgenommen. Dazu gehört auch, dass die Flächen für die Stadt in der Zukunft absehbar nicht verfügbar sein werden. Anschließend wurden die verbleibenden Reserveflächen nach tatsächlichen Reserven und betriebsgebundenen Reserven aufgeteilt. Betriebsgebundene Reserven sind i. d. R. Teil eines naheliegenden Betriebs, der auf dieser Fläche eine Betriebserweiterung vorsieht.

Zusätzlich zu den Reserveflächen nach Flächennutzungsplan und Regionalplan werden auch gewerbliche Brachflächen anhand des Brachflächenkatasters der Stadt Viersen hinzugezogen. Für die Brachflächen wird nach einer ähnlichen Methodik vorgegangen. Auch hier werden die Flächen auf die aktuelle Nutzung, die Flächengröße und entgegenstehende Belange überprüft. Dabei werden auch die Zeithorizonte, die für eine Entwicklung der jeweiligen Reserve- und Brachflächen absehbar sind, abgeschätzt.

Nachdem die Reserve- und Brachflächenpotenziale ermittelt wurden, werden diese einer Flächenbewertung hinsichtlich ihrer gewerblichen und industriellen Eignung unterzogen. Alle geprüften Kriterien werden dabei in Steckbriefen je Fläche dokumentiert und anschließend einheitlich mit einer Gewichtung bewertet.

### 5.3 Flächenreserven auf FNP-Ebene

Nach der Bereinigung der Reserveflächen ergeben sich für die Stadt Viersen auf Ebene des Flächennutzungsplans insgesamt ca. 36,7 ha an gewerblich-industriellen Reserveflächen. Davon sind ca. 23,4 ha betriebsgebundene Reserve. Demnach liegen in der Stadt Viersen ca. 13,3 ha an tatsächlich für gewerbliche oder industrielle Nutzungen geeignete Reserveflächen vor. Eine Aufstellung der betriebsgebundenen und tatsächlichen Reserveflächen, gegliedert nach Stadtteilen, kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Tabelle 4: Reserveflächen auf FNP-Ebene (Stand 2020)

Boisheim	gesamt: 3,6 ha
tatsächliche Reserven	gesamt: 2,9 ha
Bonesend	2,9 ha
betriebsgebundene Reserven	gesamt: 0,7 ha
Wimenweg	0,7 ha
Dülken	gesamt: 16,8 ha
tatsächliche Reserven	gesamt: 3,2 ha
Mackenstein Nord	3,2 ha
betriebsgebundene Reserven	gesamt: 13,6 ha
Industriering I	6,8 ha
Industriering II	1,4 ha
Technologiering	0,4 ha
Chemiestraße	1,0 ha
Textilstraße	0,6 ha
Gewerbering I	1,7 ha
Gewerbering II	0,6 ha
Eintrachtstraße	1,1 ha
Süchteln	gesamt: 8,6 ha
tatsächliche Reserven	gesamt: 7,2 ha
Spenglerstraße	3,8 ha
Schmiedestraße-Ost	3,4 ha
betriebsgebundene Reserven	gesamt: 1,4 ha
Grefrather Straße I	0,8 ha
Grefrather Straße II	0,3 ha
Anne-Frank-Straße	0,3 ha
Viersen	gesamt: 7,7 ha
tatsächliche Reserven	gesamt: 0,0 ha
betriebsgebundene Reserven	gesamt: 7,7 ha
Hormesfeld	1,0 ha
Lichtenberg	4,7 ha
Ernst-Moritz-Arndt-Straße	1,1 ha
Greefsallee I	0,3 ha
Greefsallee II	0,6 ha

Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, Stadt Viersen; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Es ist ersichtlich, dass es sich bei den tatsächlichen Reserven überwiegend um kleinere Flächen handelt, die wahrscheinlich jeweils nur an einen Betrieb veräußert werden können.

### 5.4 Regionalplanerische Potenzialflächen

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist in der Stadt Viersen eine große zusammenhängende GIB-Reservefläche dargestellt. Diese liegt im Süden des Stadtteils Dülken an der Grenze zur Stadt Mönchengladbach. Sie ist Teil eines regionalplanerisch vorgesehenen interkommunalen Gewerbegebietes (IKGE) der Stadt Viersen gemeinsam mit der Stadt Mönchengladbach. Es handelt sich lt. Regionalplan Düsseldorf (RPD) um ein regionalbedeutsames Gewerbegebiet (GIB-Z) mit zwei Zweckbestimmungen: Gemäß Regionalplan Düsseldorf handelt es sich bei der Fläche um einen regionalbedeutsamen Standort für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung, insbesondere für flächenintensive Vorhaben und Industrie (vgl. RPD Düsseldorf, Seite 68). Auf Viersener Stadtgebiet liegen rund 18 ha des insgesamt ca. 90 ha großen IKGEs. Zum aktuellen Stand ist eine Entwicklung dieser Potenzialfläche aus verschiedenen Gründen mit Problemen behaftet. Die Gründe werden im weiteren Verlauf des vorliegenden Gutachtens näher erläutert (siehe S. 35).

### 5.5 Brach- und Potenzialflächen

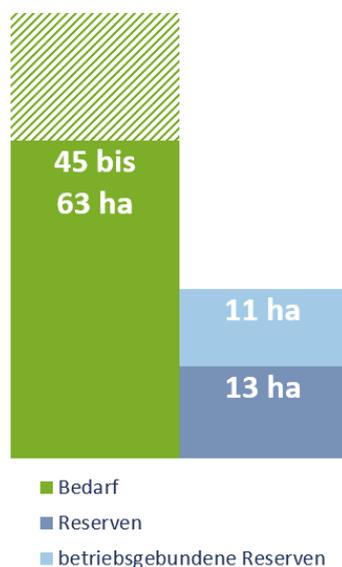
Die zusätzlich zu den Reserveflächen einbezogenen Brachflächen aus dem Brachflächenkataster der Stadt Viersen wurden wie beschrieben ebenfalls bereinigt. Zusätzlich wurde eine Potenzialfläche aufgenommen, bei der eine gewerbliche Nutzung in Zukunft vorgesehen ist. Die für gewerbliche bzw. industrielle Zwecke angesehenen Brach- und Potenzialflächen belaufen sich stadtweit auf ca. 7,4 ha. Die entsprechenden Flächen sind in der nachfolgenden Tabelle dokumentiert:



## 5.6 Bilanzierung Bedarf und Flächenreserven

In der Gegenüberstellung der bis 2040 zu erwartenden Bedarfe und des Flächenangebots lässt sich erkennen, ob in der Stadt Viersen Fehlbedarfe oder Flächenüberhänge vorliegen. Hierbei ist zu beachten, dass die Bezirksregierung Düsseldorf die betriebsgebundenen Reserveflächen hälftig in das Angebot einberechnet. Darüber hinaus ist die Differenz zwischen den Reserveflächen des Siedlungsflächenmonitoring und den tatsächlichen Reserveflächen zu beachten. Dies wurde bereits eingehend erläutert (siehe S. 24). Die Daten beziehen sich auf endogene Bedarfe und Angebote, d. h. die regionalplanerischen Potenzialfläche des interkommunalen Gewerbegebiets Viersen-Mönchengladbach (ca. 18 ha) ist nicht einberechnet, da diese Fläche für exogene Bedarfe vorgesehen ist. Exogene Bedarfe bedeuten in diesem Sinne, dass die Fläche zur Deckung des regionalen Bedarfs bzw. der regionalen Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen dient.

Abbildung 31: Bedarfe und Flächenangebot in der Stadt Viersen ab 2023

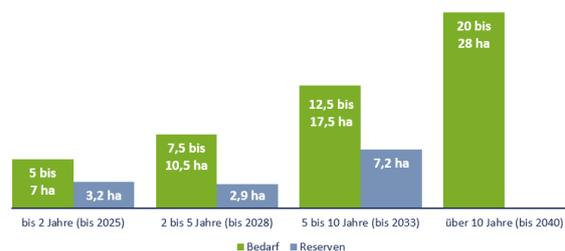


Quelle: Stadt Viersen, Bezirksregierung Düsseldorf; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Es wird deutlich, dass die 13 ha Reserven und die 11 ha anrechenbaren betriebsgebundenen Reserven die bis 2040 zu erwartenden Bedarfe von 45 bis 63 ha nicht decken können. Im Siedlungsflächenmonitoring mit Stichtag 01.01.2020 (*Das Siedlungsflächenmonitoring wurde durch die städtische Verwaltung zum 01.01.2023 aktualisiert. Die aktuellen Zahlen durch die Bezirksregierung in Form der Dokumentation „Rheinblick“ liegen jedoch noch nicht vor.*) rechnet die Bezirksregierung mit ca. 78 ha Reserveflächen auf Ebene des Flächennutzungsplans. Diese würden ausreichen, um die Bedarfslage zu decken.

Um die Bedarfe durch Reserven in Übereinstimmung zu bringen, müssen die zeitlichen Verfügbarkeiten ebenfalls bedacht werden, denn kurzfristiger Bedarf kann nicht durch langfristig entwickelbare Reserven gedeckt werden.

Abbildung 32: Zeithorizonte der Bedarfe und Flächenangebote in der Stadt Viersen ab 2023



Quelle: Stadt Viersen, Bezirksregierung Düsseldorf; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Bedarfe und Angebote wurden in vier Zeiträume eingeteilt: bis 2 Jahre, 2 bis 5 Jahre, 5 bis 10 Jahre und über 10 Jahre (bis 2040). Als Basisjahr der Berechnung gilt 2020, heruntergerechnet auf die Bedarfe ab 2023. Die Bedarfe wurden anschließend anteilig auf den jeweiligen Zeitraum umgerechnet. Die Verfügbarkeiten der Angebote sind im Siedlungsflächenmonitoring dokumentiert bzw. wurden in Gesprächen mit der Stadt Viersen eingegrenzt. Demnach wird deutlich, dass sich in allen Zeiträumen deutliche Defizite bilden. Vor allem die langfristigen Bedarfe werden nicht mehr bedient werden können. Aufgrund von maßgeblichen Unsicherheiten, die einer gewerblich-industriellen Entwicklung der Fläche entgegenstehen (vgl. S. 34), ist die regionalplanerische Reserve in Mackenstein (IKGE) von ca. 18 ha nicht eingerechnet.



## 5.7 Methodik der Bewertung

Die tatsächlichen Reserve- und Brachflächenpotenziale wurden der Prüfung auf vorhandene Restriktionen unterzogen. Ziel dabei war, die Eignung für eine gewerbliche Nutzung, aber auch vorhersehbare Konflikte für diese Flächen vorab festzustellen. Dazu gehören neben den Umweltrestriktionen mit den einhergehenden Nutzungskonflikten auch die Kriterien Erschließbarkeit und Lagegunst. Die Ergebnisse darüber sind für jeden Standort in einem Steckbrief zusammengefasst.

Zunächst wurden die zu bewertenden Flächen auf die Tauglichkeit für Gewerbe- bzw. Industrieflächen (GE-/GI-Tauglichkeit) sowie auf die aktuelle Nutzung des Standorts geprüft. Zeitgleich wurde die aktuelle Verfügbarkeit der Flächen ermittelt.

Für die Erschließbarkeit der Flächen wurde auf Daten der Stadt Viersen sowie die eigene Bewertung Rückgriff genommen. Es werden die Bereiche Vorfelderschließung/äußere Erschließung sowie Ver- und Entsorgung abgedeckt. Zudem wurden die Topographie der Gelände und die Eignung der Erschließungswege für den Schwerlastverkehr überprüft.

Des Weiteren wurde die Lagegunst für die jeweiligen Reserve-, Brach- und Potenzialflächen durch die Bewertung der Verkehrsanbindung, der Abstände zur Versorgungsstruktur sowie des Zusammenhangs zur Siedlungsstruktur festgestellt.

Nutzungskonflikte bzw. Flächenkonkurrenzen wurden größtenteils von den Kommunen innerhalb des Kreises ermittelt (vgl. Kapitel 5.7.4). Relevante Umweltrestriktionen wurden durch Daten des Landes Nordrhein-Westfalen ermittelt und in Bezug zu den Suchräumen gesetzt.

Die verschiedenen Kriterien wurden vorab hinsichtlich ihrer Bedeutsamkeit gewichtet. Diese Gewichtung orientiert sich auch an den Gegebenheiten der Stadt Viersen.

### 5.7.1 Fläche

Die Potenzialflächen wurden zunächst auf allgemeine Angaben zur Fläche überprüft. Darunter fallen neben der Flächengröße die aktuelle Nutzung der Gebiete, das Planungsrecht nach Flächennutzungsplan bzw. vorhandenem Bebauungsplan, die Tauglichkeit hinsichtlich einer gewerblichen oder industriellen Nutzung sowie die Profileignung. Außerdem wurde die Verfügbarkeit der Flächen durch die Kommunen überprüft und ebenfalls in den Steckbriefen erfasst.

#### Aktuelle Nutzung

Die aktuelle Nutzung der Suchräume wurde mit Hilfe von Luftbildausschnitten überprüft. Datengrundlage für die Prüfung waren Digitale Orthophotos aus dem WMS-Dienst des Landes Nordrhein-Westfalen (WMS NW DOP).

#### Planungsrecht

Das aktuelle Planungsrecht der Potenzialfläche wurde, wenn vorhanden, aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan entnommen. Anderweitig wurde das Planungsrecht aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Hierbei wird nur auf die Art der baulichen Nutzung bzw. die Art des Freiraums eingegangen. Dies soll nur einen groben Blick auf die aktuelle Festsetzung geben, ohne dabei auf detaillierte textliche Festsetzungen einzugehen.

#### Verfügbarkeit

In diesem Kriterium wird die Verfügbarkeit der Fläche anhand des Eigentums sowie der zeitlichen Verfügbarkeit der Potenzialfläche aufgezeigt. Das Kriterium der Verfügbarkeit wird durch die Stadt Viersen ausgefüllt.

#### GE-/GI-Tauglichkeit

Um die Tauglichkeit der Potenzialflächen hinsichtlich einer gewerblichen oder industriellen Nutzung zu überprüfen, wurden die Abstände zu Wohn- bzw. Mischgebieten ermittelt. Innerhalb von 300 Metern zu Wohngebieten und innerhalb von 100 Metern zu Mischgebieten ist eine industrielle Nutzung nicht möglich. Die Bereiche innerhalb dieser Radien können dementsprechend nur für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

## Profileignung

Die Profileignung des Standorts wird aufgrund der Zuschnitte und der Lage bestimmt, sie richtet sich nach drei Kategorien:

- A: technologie- und wissensbasierte Unternehmen sowie Dienstleistungen
- B: Handwerk, kleine und mittlere Gewerbebetriebe sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen
- C: mittlere bis große Gewerbebetriebe, großmaßstäbliche Ansiedlungen und ausgewählte Logistikbetriebe

Die drei Standortkategorien sind im folgenden Kapitel 6 näher erläutert.

### 5.7.2 Erschließbarkeit

Zur Feststellung der Erschließbarkeit wurden die Suchräume hinsichtlich der Vorfelderschließung, der Topografie, der Ver- und Entsorgung, der Eignung für den Schwerlastverkehr, der verkehrlichen Beschränkungen sowie der Breitbandversorgungsmöglichkeit überprüft. Die Vorfelderschließung, die Ver- und Entsorgung sowie die Breitbandversorgungsmöglichkeit wurden durch die Stadt Viersen ermittelt.

#### Vorfelderschließung/äußere Erschließung

Aufwand und Kosten für die Erschließung eines neuen Standorts müssen in einem angemessenen Verhältnis zu seinem Entwicklungspotenzial stehen. Die Vorfelderschließung gibt die Erschließung bis zur Grenze der Prüffläche an.

#### Topografie

Die topografischen Verhältnisse innerhalb einer Fläche beeinflussen den Aufwand für die innere Erschließung. Dazu gehören neben der Vorbereitung der Fläche für eine bauliche Nutzung (Abtragungen, Aufschüttungen), der Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz und der Anschluss an das Versorgungsnetz. Datengrundlage zur Prüfung waren die Höhenlinienkarten aus dem WMS-Dienst des Landes Nordrhein-Westfalen sowie das Höhenprofil, das sich im Geoportal.NRW errechnen lässt. Die dafür verwendete Profillinie wird in einer Karte zusammen mit den Höhenlinien dargestellt. Der Erschließungsaufwand wird anhand von Erfahrungswerten und dem Vergleich zwischen den Potenzialflächen der Stadt Viersen abgeschätzt.

## Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist wichtiger Teil der Erschließung und schließt zum Beispiel die Wasserver- und -entsorgung oder die Stromversorgung ein. Auch hier gilt ein angemessenes Verhältnis zwischen dem Erschließungspotenzial und dem Aufwand bzw. den Kosten der Erschließung. Das Kriterium wird durch die Stadt Viersen bewertet.

### Eignung für den Schwerlastverkehr

Für eine vorwiegend industrielle Nutzung ist die Schwerguteignung der angebundenen Straßen für den jeweiligen Standort relevant. Dazu wurden die Anbindung an die nächste Autobahnanschlussstelle hinsichtlich der Straßenklasse und der Ortsdurchfahrten überprüft. Datengrundlage dazu war der WMS-Dienst der Nordrhein-Westfälischen Straßeninformationsbank (NWSIB).

### Verkehrliche Beschränkungen

Neben der Eignung für den Schwerlastverkehr sind noch weitere verkehrliche Beschränkungen, die sich auf die potenzielle Entwicklung der Reserveflächen auswirken zu berücksichtigen. Dies können zum Beispiel Tempo-30-Zonen oder auch Beschwerden aus der Bevölkerung zu bereits bestehendem Verkaufsaufkommen sein. Die verkehrlichen Beschränkungen werden für jeden Standort individuell bewertet und können keinem Muster zugeordnet werden. Aus diesem Grund werden die Ergebnisse lediglich dokumentiert und fließen nicht in die quantitative Eignungsberechnung ein.

### Breitbandversorgungsmöglichkeit

Die Breitbandversorgungsmöglichkeit ist insbesondere im Hinblick auf die wachsende Digitalisierung der Städte und Industrien bedeutend. Neubaugebiete für gewerbliche oder industrielle Unternehmen sollten deshalb mit einer guten Breitbandverbindung ausgestattet sein. Dieses Kriterium wird durch die Stadt Viersen bewertet.

### 5.7.3 Lagegunst

Für die Lagegunst der Suchräume wurden die Entfernungen zur Autobahnanbindung, zum ÖPNV sowie zur Versorgungsstruktur ermittelt. Grundlage dazu waren der Kartendienst von Google Maps sowie zur Gegenprüfung bei den ÖPNV-Haltestellen die Kar-



tendarstellung für die Fahrplanauskunft des Verkehrsverbunds Rhein-Ruhr (VRR). Darüber hinaus wurden die Möglichkeit zur Schienenanbindung für den Güterverkehr sowie der Zusammenhang der Siedlungsstruktur anhand des Flächennutzungsplans und des Regionalplans geprüft.

#### Entfernung zur Autobahn

Die Entfernung zur nächsten Autobahnanschlussstelle gibt Auskunft darüber, wie gut die Fläche über das Straßennetz erreichbar ist. Bei Gewerbe- bzw. Industrieflächen ist dies insbesondere im Hinblick auf den Schwerlastverkehr von Bedeutung. Grundlage der Prüfung ist die Routenführung in Google Maps.

#### Transport: Schienenanbindung

Dieses Kriterium beschreibt die Schienenanbindung mit Güterverkehr für gewerbliche Bauflächen. Bei einer industriellen Nutzung kann eine Anbindung an das Güterverkehrsnetz über den Schienenverkehr einen großen Vorteil darstellen. Geprüft wird dieses Kriterium anhand von Digitalen Orthophotos und der Darstellung im Flächennutzungsplan.

#### ÖPNV: Schienenanbindung/Busanbindung

Die Schienen- bzw. Busanbindung gewährleistet, dass Gewerbeflächen für Angestellte und Kund:innen mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Dafür wird der kürzeste Gehweg betrachtet. Zur Schienenanbindung zählen sowohl Bahnhöfe mit Nah-, Regional- oder Fernverkehr. Datengrundlage ist der Kartendienst zur Fahrplanauskunft des VRR.

#### Entfernung zur Versorgungsstruktur

Die Versorgungsstruktur untersucht die Nähe zu Lebensmittelgeschäften. Unterschieden werden Discounter und Vollsortimenter. Eine geringe Entfernung, idealerweise fußläufig, macht einen Standort attraktiv für Berufstätige eines Gewerbegebiets. Datengrundlage ist die Suche nach Supermärkten über Google Maps. Idealerweise ist ein Discounter oder Vollsortimenter fußläufig erreichbar, also maximal 500 Meter entfernt. Dementsprechend wird auch die Routenführung für den Fußweg angewandt.

#### Zusammenhang zur Siedlungsstruktur

Unter Zusammenhang zur Siedlungsstruktur versteht man eine direkte räumliche Angliederung an bereits bestehende Siedlungs- oder Gewerbegebiete. Dabei unterscheidet man zwischen den Anschlüssen zu Allgemeinen Siedlungsbereichen oder Gewerbe- und Industriebereichen im Regionalplan und den Anschlüssen zu Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen oder gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan. Die vorhandenen Flächen werden wiederum zwischen „erschlossen oder bebaut“ und „nicht erschlossen oder bebaut“ unterschieden. Der Zusammenhang zur Siedlungsstruktur ist ein wesentliches Kriterium der Regionalplanung. Grundlage zur Prüfung war der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf. Zur Prüfung der Bebauung wurden aktuelle Digitale Orthophotos hinzugezogen.

#### 5.7.4 Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen

Bevor weitere Planungen für die Potenzialflächen getroffen werden, müssen zu erwartende Nutzungskonflikte oder Flächenkonkurrenzen vorab ermittelt werden. Einige Kriterien wurden dabei von der Stadt Viersen bewertet. Darunter fallen mögliche Verlagerungskosten für vorhandene oder inkompatible Nutzungen, die Eignung für die Wohnbauflächenentwicklung, die Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen bzw. Kaltluftentstehungsgebiete sowie die Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen. Zusätzlich dazu wurden die Abstände zu immissionsempfindlichen Nutzungen, also den Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen, und die Eingriffe in Regionale Grünzüge ermittelt. Letzteres wurde mit Hilfe des Regionalplans der Bezirksregierung Düsseldorf untersucht. Grundlage für immissionsempfindliche Nutzungen ist der Flächennutzungsplan der Stadt Viersen.

#### Abstand zu Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen

Nachteilige Auswirkungen auf immissionsempfindliche Nutzungen werden anhand von Abständen in Anlehnung an die Abstandsliste gem. Abstandserlass NRW gemessen. Bewertungsmaßstab sind in diesem Kontext die gem. Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen.

Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen

Sind bauliche Anlagen oder anderweitige entschädigungswürdige Nutzungen auf oder in unmittelbarer Nähe der Potenzialfläche vorhanden, so ist mit gewissen Kosten für eine mögliche Verlagerung zu rechnen. Dieses Kriterium wird durch die Stadt Viersen bewertet.

#### Eignung für die Wohnbauflächenentwicklung

Die Entwicklungsperspektive einer Fläche ist immer abhängig von möglichen entgegenstehenden Nutzungen. Gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen können je nach Bedarfslage konkurrierende Nutzungen für eine Fläche sein. Dieses Kriterium wird durch die Stadt Viersen bewertet.

#### Eingriffe in Regionale Grünzüge

Nutzungskonflikte können bei Freiflächen auftreten, wenn diese zu raumbedeutsamen Freiräumen/Grünzügen gehören. Besonderes kategorisch sind in diesem Kontext die im Regionalplan festgelegten Regionalen Grünzüge. Die Regionalen Grünzüge sind vor Inanspruchnahme für Siedlungszwecke besonders zu schützen. Dieses Kriterium wird durch die Stadt Viersen bewertet.

#### Schutzwürdigkeit der Gebiete (Stadtklima oder Frischluftschneisen)

Nutzungskonflikte können auch bei Freiflächen auftreten, wenn diese wichtige Ausgleichsfunktionen (bspw. Ventilationszonen für Frischluftzufuhr in dicht besiedelten Quartieren) übernehmen. Sie übernehmen wichtige Aufgaben für ein ausgeglichenes Stadtklima, sind Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftschneisen oder Luftleitbahnen. Dieses Kriterium wird durch die Stadt Viersen bewertet.

#### 5.7.5 Sonstige Restriktionen

Zudem wurden relevante Umweltrestriktionen im Bereich der Standorte untersucht. Dazu zählen aus dem Bereich der natürlichen Restriktionen Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Waldgebiete, Landschaftsschutzgebiete bzw. Geschützte Landschaftsteile, gesetzlich geschützte Biotope, Biotopverbundflächen, schutzwürdige Böden, Bereiche bzw. Gebiete für den Schutz der Natur, Vogelschutzgebiete, Wasserschutzgebiete der Zonen I bis III und Überschwemmungsgebiete. Darüber hinaus werden

Restriktionen aus der Siedlungsstruktur betrachtet. Dazu zählen Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen, Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV, Anbaubeschränkungs- und Anbauverbotszonen entlang von klassifizierten Straßen außerhalb der Ortsdurchfahrten sowie Konzentrationszonen für Windenergieanlagen nach Flächennutzungsplan. Um die Restriktionen in Bezug zu den Potenzialflächen zu stellen, wurden die jeweiligen WMS-Dienste in das Bearbeitungsprogramm eingeladen und, über verschiedene Layer darstellbar, untersucht. Die Bewertung der Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen wird dabei durch die Stadt Viersen vorgenommen. Darüber hinaus bekannte Beschränkungen oder Hinweise werden lediglich dokumentiert und ggf. in der Abschlussbewertung schriftlich beachtet.

#### 5.7.6 Kriterienraster

Um die beschriebenen Kriterien für alle Potenzialflächen nach den gleichen Anhaltspunkten einschätzen zu können, wurde in einem Kriterienraster für jedes Kriterium jeweils fünf bzw. drei Ausprägungen vorgesehen. Die fünf bzw. drei Ausprägungen sind mit Punktzahlen versehen. Für Kriterien mit fünf Ausprägungen werden die Punkte zwischen 0 (nicht erfüllt) bis 4 (erfüllt) vorgesehen. Bei drei Ausprägungen können 0, 2 oder 4 Punkte erreicht werden. Darüber hinaus sind alle Kriterien individuell gewichtet. Dabei ergeben die Kategorien „Fläche“, „Erschließbarkeit“, „Lagegunst“, „Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen“ und „sonstige Restriktionen“ zusammen 100 % Anteil an der Gewichtung. Die Kriterien pro Kategorie ergeben in der Gewichtung gemeinsam wiederum 100 % der jeweiligen Kategorie. Die Gewichtungen der einzelnen Kriterien und der Kategorien sind in der folgenden Tabelle dargestellt:



Tabelle 6: Überblick quantifizierbarer Kriterien und ihrer Gewichtungen

Fläche	10 %
Flächengröße (brutto)	50 %
Verfügbarkeit	50 %
Erschließbarkeit	10 %
Vorfelderschließung/äußere Erschließung	30 %
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	30 %
Ver- und Entsorgung	15 %
Eignung für den Schwerlastverkehr	20 %
Breitbandversorgungsmöglichkeit	5 %
Lagegunst	30 %
Entfernung zur Autobahn	30 %
Transport: Schienenanbindung	10 %
ÖPNV: Schienenanbindung	15 %
ÖPNV: Busanbindung	10 %
Entfernung zur Versorgungsstruktur	5 %
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (FNP)	20 %
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (RP)	10 %
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	30 %
Abstand zu Wohnbauflächen	15 %
Abstand zu gemischten Bauflächen	15 %
Verlagerungskosten für vorhandene oder inkompatible Nutzungen	10 %
Eignung für die Wohnbauflächenentwicklung	30 %
Eingriffe in Regionale Grünzüge	10 %
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	10 %
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	10 %
Sonstige Restriktionen	20 %
Landschaftsschutzgebiete/ geschützte Landschaftsbestandteile	20 %
Geschütztes Biotop/Biotopverbundfläche	20 %
Schutzwürdiger Boden	10 %
Wasserschutzgebiet	10 %
Altlasten/Altlastverdachtsfläche	20 %
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	10 %
Anbaubeschränkungzone	10 %

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Aus der Verrechnung der Punktzahlen mit der jeweiligen Gewichtung pro Kriterium ergibt sich die Gesamtpunktzahl der Potenzialfläche. Anhand dieser Gesamtpunktzahl lassen sich die verschiedenen Potenzialflächen in Relation zueinander setzen. Damit wird eine erste Tendenz ihrer Entwicklungsmöglichkeit abgeleitet. Der Gesamtpunktzahl zufolge kann eine Priorisierung der Flächen erstellt werden. Aus den Punktzahlen pro Kategorie wird zusätzlich ein

sogenanntes Bewertungsprofil erstellt. Dieses setzt sich aus der prozentualen Punktzahl der fünf Kategorien zusammen und wird als Netzdiagramm dargestellt. Die prozentuale Punktzahl besteht in diesem Fall aus dem Anteil an der pro Kategorie maximal erreichbaren Punktzahl. Die Flächen werden anschließend nach Punktzahlen gruppiert und einer Eignungsstufe zugewiesen. Die Punktzahlen, die für eine Eignungsstufe erreicht werden müssen, basieren dabei auf Erfahrungswerten. Die Maximalpunktzahl liegt je Fläche bei 4,0 Punkten. In der Regel bewegen sich die Gesamtpunktzahlen bewerteter Flächen zwischen 1,5 und 2,6 Punkten. Ausnahmen können über oder unter diesen Werten liegen. Die Eignungsstufen sind wie folgt gruppiert:

Tabelle 7: Raster der Eignungsstufen

Punktzahl	Eignungsstufe
> 2,6 Punkte	Eignungsstufe 1
> 2,3 bis ≤ 2,6 Punkte	Eignungsstufe 2
> 1,9 bis < 2,3 Punkte	Eignungsstufe 3
≥ 1,5 bis < 1,9 Punkte	Eignungsstufe 4
< 1,5 Punkte	Eignungsstufe 5

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Es ist zu bedenken, dass nicht alle dokumentierten Kriterien in die Endbewertung einfließen. So sind beispielsweise Kriterien wie Naturschutzgebiete oder FFH-Gebiete nicht im Kriterienraster enthalten, da sie als Tabukriterium zu betrachten sind und somit nicht innerhalb eines Flächenpotenzials liegen können. Eine solche Situation würde zum direkten Ausschluss der Fläche führen.

Allgemeiner Hinweis zur Flächenbewertung: In der Stadt Viersen haben mehrere Kriterien nahezu keine Auswirkung auf die Eignung der Flächen, da die Bewertung für alle Flächen ähnlich oder gleich ausgefallen ist. Das betrifft insbesondere die Bewertung der geschützten Biotop und Biotopverbundflächen, die keine der bewerteten Flächen einschränkt. Weitere Kriterien sind Transport: Schienenanbindung (keine vorhanden, mit einer positiven Ausnahme), Eingriffe in Regionale Grünzüge (keine Eingriffe vorhanden, mit zwei negativen Ausnahmen), Landschaftsschutzgebiete (keine vorhanden, mit einer negativen Ausnahme) und Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV (keine vorhanden, mit einer negativen Ausnahme).

Die Steckbriefe der Reserve- und Brachflächenpotenziale sind dem vorliegenden Fachgutachten beigefügt (siehe Anlage 2).

#### 5.8 Bewertung der Reserve- und Brachflächenpotenziale

Nach Auswertung der Kriterien konnten den einzelnen Flächenpotenzialen verschiedene Punktzahlen zugeordnet werden, die für sich betrachtet jedoch nur eine Tendenz hinsichtlich ihrer Eignung erkennen lassen. Die quantitativ bewerteten Kriterien müssen noch in den Kontext einer qualitativen Bewertung gebracht werden. Dazu werden im Folgenden die einzelnen Flächenqualitäten textlich beschrieben und mit den Kriterien zusammengeführt. Nicht quantitative Kriterien fließen nun in die Bewertung ein, sodass sich am Ende Entwicklungsmöglichkeiten und Prioritäten zeigen. Die Flächen werden in der gleichen Reihenfolge wie in den Bewertungssteckbriefen aufgeführt (vgl. Anlage 2 „Flächensteckbriefe“).

Betrachtet man die bewerteten Flächen im Gesamten, lässt sich feststellen, dass jede Fläche im Grundsatz für eine gewerbliche Nutzung geeignet ist. Darüber hinausgehend muss zwischen emittierendem und nicht emittierendem Gewerbe unterschieden werden. Flächen in unmittelbarer Nähe zu Wohnbauten sind eher für nicht-störendes Gewerbe (z. B. Dienstleistungen) geeignet als für das klassische Handwerk oder gar emittierende Betriebe.

##### Bonesend

Die Reservefläche Bonesend liegt nördlich des bestehenden Gewerbegebiets Bonesend im Stadtteil Boisheim und ist rund 2,9 ha groß. Bei den quantitativ berechenbaren Kriterien erreicht die Fläche eine Gesamtpunktzahl von 2,685 Punkten. Im Bereich der Lagegunst und der sonstigen Restriktionen erreicht die Fläche Topwerte. In diesen Kategorien sind nur die große Entfernung zur Versorgungsstruktur bzw. die Lage im Wasserschutzgebiet der Zonen IIIA und IIIB und die hohe Funktionserfüllung des schutzwürdigen Bodens negativ in die Wertung eingeflossen. Im Bereich Fläche hingegen werden keine Punkte erzielt. Grund dafür sind die Besitzverhältnisse und die Größe unter 5 ha. Zeitlich verfügbar soll die Fläche in zwei bis fünf Jahren sein. Problematisch für diese Fläche sind vor allem die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung und die dadurch führende Anbindung an

die Autobahn. Hier liegen bereits jetzt zahlreiche Beschwerden über das hohe Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Lärm vor. Insgesamt betrachtet eignet sich die Fläche ansonsten aber gut als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets. Die Stadt Viersen sieht auf der Fläche kleine bis mittlere Handwerksbetriebe vor. Hier ist aber verschärft auf die Beachtung der vorhandenen Wohnbebauung und deren Belange hinzuweisen. Sofern die verkehrliche Situation nicht verbessert wurde, sollte jedoch von einer Entwicklung abgesehen werden.

##### Brachfläche Bonesend

Die betreffende Brachfläche liegt im Gewerbegebiet Bonesend im Stadtteil Boisheim an der Ecke Linder Straße und Wimenweg und erreicht in der quantitativen Gesamtwertung 2,815 Punkte. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung weist die Fläche keine GI-Tauglichkeit auf. Mit 0,3 ha ist die Fläche sehr klein, das Eigentum liegt vollständig in privater Hand. Für eine Entwicklung ist von einer langfristigen zeitlichen Verfügbarkeit auszugehen. Im Bereich der Erschließbarkeit weist die Fläche gute Werte auf, nur die Eignung für den Schwerlastverkehr ist aufgrund der Anbindung durch ein sensibles Wohngebiet nicht gegeben. Bei der Lagegunst und den Nutzungskonflikten/Flächenkonkurrenzen wird die Fläche gut bewertet. Negativ bewertet ist vor allem die Entfernung zur Versorgungsstruktur, eine Bushaltestelle sowie der Bahnhof Boisheim sind zu Fuß erreichbar. Gleichwohl ist der Weg zum Bahnhof mit Umwegen verbunden. Zudem schränkt die Nähe zur Wohnbebauung die Nutzung ein. Auch bei den sonstigen Restriktionen weist die Fläche einen guten Wert auf. Restriktiv wirken sich der schutzwürdige Boden mit hoher Funktionserfüllung und ein Wasserschutzgebiet der Zone IIIA aus. Insgesamt betrachtet kann die Entwicklung der Fläche empfohlen werden. Gleichwohl ist eine Entwicklung aufgrund der Flächengröße und Eigentumsverhältnisse mit einer eher niedrigen Priorität versehen. Des Weiteren ist bei einer Belegung auf nicht störende und verkehrsarme Betriebe zu achten, um das benachbarte Wohngebiet nicht weiter zu belasten.

##### Mackenstein-Nord

Die Reservefläche Mackenstein-Nord war ursprünglich mit 10,8 ha die größte Reservefläche. Die Nachfrage nach den Flächen ist bereits so hoch, dass die



Flächen faktisch nicht mehr als Potenzialflächen zu werten sind und sich die faktische Größe der Reserve auf aktuell nur noch 3,2 ha beläuft. Die Fläche liegt im Norden des Gewerbe- und Industriegebiets Mackenstein im Stadtteil Dülken und erstreckt sich entlang des Technologierings. Die Fläche ist voraussichtlich nur für GE-Betriebe geeignet und soll mittelfristig in zwei bis fünf Jahren verfügbar sein. In der quantitativen Gesamtwertung erreicht die Fläche 2,59 Punkte. Größte Herausforderung des Standorts ist die Verkehrsbelastung in Richtung der naheliegenden Wohnbebauung. Zahlreiche Lkw nutzen Schleichwege durch das nördlich gelegene Wohngebiet. Die Anbindung soll laut Lkw-Führungskonzept jedoch über die L 475 zur A 52 führen. Außerdem ist der Abstand zur Wohnbebauung Busch verhältnismäßig gering. Die Versorgungsstruktur ist auch hier, wie bei allen Flächen in Mackenstein, suboptimal. Restriktiv wird die Fläche durch ein Wasserschutzgebiet der Zone IIIB sowie durch schutzwürdige Böden mit hoher Funktionserfüllung in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt. Letzteres sorgt für einen erhöhten Ausgleichsbedarf. Insgesamt lässt sich die Fläche aber für eine Entwicklung empfehlen. Dabei muss zwingend auf die Verkehrssituation geachtet und die Planung verständlich mit der anwohnenden Bevölkerung kommuniziert werden. Die Stadt sieht auf dieser Fläche kleine bis mittlere Betriebe vor.

#### IKGE VIE-MG

Die regionalplanerische Reservefläche IKGE VIE-MG ist als interkommunales Gewerbegebiet für exogene Bedarfe vorgesehen und erreicht in der Gesamtwertung der quantitativen Kriterien 2,92 Punkte. Es handelt sich lt. RPD NRW um ein regionalbedeutsames Gewerbegebiet (GIB-Z) mit zwei Zweckbestimmungen: Es handelt es sich bei der Fläche um einen überregional bedeutsamen Standort für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung, insbesondere für flächenintensive Vorhaben und Industrie (vgl. RPD Düsseldorf Seite 68). Die Fläche liegt im Stadtteil Dülken an der Grenze zur Stadt Mönchengladbach und schließt an das Gewerbe- und Industriegebiet Mackenstein an. Rund 18 ha davon liegen auf Viersener Stadtgebiet. In den quantitativen Kriterien weist die Fläche insgesamt gute Werte auf. In den Kategorien ‚Fläche‘ und ‚Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen‘ sowie ‚Sonstige Restriktionen‘ erweist sie sich als eine der Flächen mit guten Werten. Gleichwohl erreicht sie in der Kategorie ‚Erschließbarkeit‘ den

drittschlechtesten Wert. Durch die vergebene Bewertung quantitativer Kriterien wirkt die Fläche zwar gut geeignet, darüber hinaus bestehen aber einige Hindernisse, die einer Entwicklung entgegenstehen. Insbesondere werden die im BImSchG festgelegten Grenzwerte für die Lärmbelastung in den naheliegenden Wohngebieten bereits erreicht oder sogar überschritten. Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets Mackenstein ist demnach sehr fraglich bzw. faktisch ausgeschlossen. Insbesondere ist die bereits ausgelastete verkehrliche Situation bei der Anbindung an die A 61 bzw. A 52 zu beachten. In der Ortslage Hausen liegt der DTV-Wert bereits heute bei rund 11.300 Fahrzeugen, die Immissions-Grenzwerte werden dort überschritten. Gleichwohl wäre durch eine Erschließung des gesamten IKGE eine Umgehung dieser Ortslage mit Anschluss an die A 52 über Mönchengladbacher Stadtgebiet möglich. Die Entwicklungsbereitschaft der Stadt Mönchengladbach für den südlichen Teil des IKGE ist jedoch fraglich. Ohne die Entwicklung der Mönchengladbacher Teilfläche ist eine Entwicklung der hier geprüften Fläche kaum möglich. Darüber hinaus liegt die Fläche im Eigentum mehrerer Privatpersonen, deren Verkaufsbereitschaft nur bedingt gegeben bzw. unsicher ist. In der Betrachtung der vorhandenen Verkehrsauslastungen und bereits gegebenen Lärmimmissionen ist eine isolierte Entwicklung der Viersener Teilfläche nur schwierig realisierbar.

#### Spenglerstraße

Die Reservefläche Spenglerstraße erreicht in der quantitativen Gesamtwertung 2,235 Punkte und dient als Erweiterung des Gewerbegebiets Feldstraße. Sie liegt zwischen der vorhandenen gewerblichen Bebauung an Schmiedestraße, Böttcherstraße sowie Spenglerstraße und dem Mischgebiet an Andreasstraße und Oedter Straße/Antoniusweg. Die ca. 3,8 ha große Fläche liegt vollständig im Fremdeigentum und ist aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft nur langfristig verfügbar. Aufgrund der Nähe zum Mischgebiet ist keine industrielle Nutzung möglich. Die Erschließung kann nur über die Böttcherstraße oder die Spenglerstraße erfolgen, was sich als städtebaulich problematisch darstellt. Die Anbindung führt zwar überwiegend über Landesstraßen, diese verlaufen aber durch das Süchtelner Ortszentrum und somit durch zahlreiche Wohngebiete. Eine Eignung für den Schwerlastverkehr auf direktem

Weg ist demnach nur bedingt gegeben. Das Lkw-Führungskonzept führt Schwerlastverkehr über die Feldstraße und L 39 nach Norden Richtung B 509 mit Anschluss an die A 61/A 40. Doch auch auf dieser Anbindung liegen Ortsdurchfahrten mit empfindlichen Nutzungen. Aus diesen Gründen weist die Fläche im Bereich der Erschließbarkeit die geringste Wertung auf. Auch in der Kategorie ‚Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen‘ schneidet die Fläche im Vergleich besonders schlecht ab. Grund dafür sind die Bedeutung für Stadtklima und Frischluftschneisen, bei denen eine hohe thermische Ausgleichsfunktion vorliegt, sowie der geringe Abstand zu Wohn- und Mischgebieten. In der Kategorie ‚Sonstige Restriktionen‘ erreicht die Fläche jedoch einen der Bestwerte. Auch diese Fläche kann grundsätzlich als Erweiterung des Gewerbegebiets Feldstraße dienen. Die schwierige Erschließbarkeit sowie die wenig aussichtsreiche Verfügbarkeit lassen jedoch keine zeitnahe Entwicklung zu. Diese Fläche sollte jedoch weiterhin als Potenzialfläche für nicht oder wenig störende Betriebe betrachtet werden.

#### Schmiedestraße-Ost

Die Reservefläche Schmiedestraße-Ost mit 2,25 Punkten in der quantitativen Gesamtwertung erweitert das Gewerbegebiet Feldstraße im Stadtteil Süchteln. Von der 3,4 ha großen Fläche sind ca. 2,7 ha ggf. für eine industrielle Nutzung geeignet. Die Fläche befindet sich vollständig im privaten Eigentum. Eine Verkaufsbereitschaft besteht nicht, wie Gespräche bereits ergaben. Aus diesem Grund wird von einer langfristigen Verfügbarkeit ausgegangen. Die Anbindung führt zwar überwiegend über Landesstraßen, diese verlaufen aber durch das Süchtelner Ortszentrum und somit durch zahlreiche Wohngebiete. Eine Eignung für den Schwerlastverkehr auf direktem Weg ist demnach nur bedingt gegeben. Das Lkw-Führungskonzept führt Schwerlastverkehr über die Feldstraße und L 39 nach Norden Richtung B 509 mit Anschluss an die A 61/A 40. Doch auch auf dieser Anbindung bestehen Ortsdurchfahrten. Insbesondere in der Kategorie ‚Lagegunst‘ schneidet die Fläche als eine der schlechtesten ab. Die Anbindung an den ÖPNV ist verhältnismäßig weit entfernt, ebenso die zur Autobahn. Obwohl östlich des Standorts mehrere Umweltrestriktionen vorliegen, schneidet die Fläche im Bereich der sonstigen Restriktionen besonders gut ab. In den übrigen Kategorien erreicht die Fläche unterdurchschnittliche Werte. Die im nördlich

angrenzenden Mischgebiet vorhandenen Wohnbauungen schränken die Eignung für emittierende gewerblich-industrielle Nutzungen ein. Darüber hinaus ist die Fläche wichtig für Stadtklima und Frischluftschneisen, in diesen Bereichen liegt eine hohe thermische Ausgleichsfunktion vor. Grundsätzlich bietet sich die Fläche als Erweiterung des Gewerbegebiets Feldstraße an, insbesondere im Hinblick auf die aktuell einseitige Bebauung der Schmiedestraße. Die fehlende Verfügbarkeit der Fläche aufgrund der mangelnden Verkaufsbereitschaft lässt aber aktuell keine zeitnahe Entwicklungsmöglichkeit zu. Für die Zukunft sollte der Standort aber nicht außer Acht gelassen werden.

#### Potenzialfläche Feldstraße

Die Potenzialfläche Feldstraße liegt innerhalb des Gewerbegebiets Feldstraße an der Ecke Schmiedestraße/Böttcherstraße in Viersen-Süchteln und ist als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Aktuell dient die Fläche als Standort für eine Unterkunft für Geflüchtete. Sie erreicht in der quantitativen Gesamtwertung 2,615 Punkte.

Die Fläche ist vollständig in kommunalem Eigentum, aber aufgrund der aktuellen Nutzung wird erst von einer langfristigen Verfügbarkeit in bis zu 20 Jahren ausgegangen. In den Kategorien ‚Fläche‘ und ‚Sonstige Restriktionen‘ erreicht die Fläche sehr gute Werte. Hingegen wird in der Kategorie ‚Lagegunst‘ der schlechteste Wert erzielt. Grund dafür sind vor allem die vergleichsweise großen Entfernungen zur Autobahn, zur Versorgungsstruktur sowie zum ÖPNV. In den Kategorien ‚Erschließbarkeit‘ und ‚Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen‘ erzielt der Standort Durchschnittswerte. Insgesamt ist die Fläche nach wie vor für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Trotzdem kommt eine gewerbliche Nutzung in naher Zukunft, aufgrund der aktuellen Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete, nicht in Betracht.

#### Brachfläche Hülsdonk

Die Brachfläche Hülsdonk erreicht 2,405 Punkte in der quantitativen Gesamtbewertung und liegt am Rand des Gewerbegebiets Sittarder Straße. Sie weist im Vergleich leicht unterdurchschnittliche Werte auf. Größtes Problem der Fläche ist, wie bei weiteren Potenzialflächen auch (Bonesend, Mackenstein), die



Anbindung durch das angrenzende Wohngebiet. Eine Anbindung ist dabei nur über die Oststraße möglich. Durch die angrenzende Wohnbebauung sollten an dieser Stelle nur nicht störende Betriebe in Betracht kommen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche jedoch nur zum Teil als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Auf dem Grundstück sind ebenso Wohngebiet und Grünfläche ausgewiesen. Vor kurzem wurden gewerblich genutzte Gebäude auf dem Grundstück abgerissen. Eine gewerbliche Nutzung kann auf dieser Fläche nur eingeschränkt empfohlen werden. Grund dafür ist die Lage innerhalb einer Wohnbebauung ohne Verbindung zum nördlich gelegenen Gewerbegebiet. Bei emittierendem Gewerbe sind Konflikte mit der Nachbarschaft zu erwarten.

#### Brachfläche Hormesfeld

Die Brachfläche Hormesfeld aus dem Brachflächenkataster der Stadt Viersen liegt im Gewerbegebiet Sittarder Straße an der Straße Hormesfeld und erreicht eine Gesamtpunktzahl von 2,725 Punkten in der Bewertung der quantitativen Kriterien. Mit der geringen Größe von 0,2 ha stellt die Fläche eine Baulücke innerhalb des ansonsten bebauten Gebiets dar. Die Fläche befindet sich zwar im Fremdbesitz und ist demnach zeitlich nur langfristig verfügbar, in der Gesamtwertung stehen der Fläche aber nur wenige abwägbare Faktoren entgegen. Im Bereich der sonstigen Restriktionen wurde die Fläche im Vergleich am besten bewertet. Lediglich die Nähe zur Wohnbebauung und der vorhandene schutzwürdige Boden mit hoher Funktionserfüllung schränkt die Entwicklung der Fläche ein. Die Entwicklung der Fläche kann insgesamt betrachtet empfohlen werden. Aufgrund der geringen Flächengröße besteht hier aber keine hohe Priorität.

#### Brachfläche Rapido/Dinsing-Gelände

Bei der Brachfläche Rapido/Dinsing-Gelände handelt es sich um eine ehemalige Ofenfabrik im sogenannten Gleisdreieck Viersen. Die Fläche ist rund 2 ha groß und befindet sich vollständig im Fremdeigentum. Sie erreicht in der quantitativen Gesamtwertung 2,36 Punkte. Durch die ehemalige Nutzung sind Altlasten im Boden vorhanden, wodurch die Fläche eine der schlechtesten im Bereich der sonstigen Restriktionen ist. Die restlichen Kategorien weisen Durchschnittswerte auf. Das auf der Fläche stehende

Gebäude wird zurzeit dem Verfall überlassen. Die beabsichtigte Nutzung durch den Eigentümer ist unklar. Eine gewerbliche Nutzung auf diesem Gelände würde sich trotz der Bewertung anbieten, da die Lage des Geländes an bestehende Gewerbegebiete anschließt. Gleichwohl ist die städtebauliche Qualität der Umgebung verbesserungswürdig. Bei einer Verbesserung käme eine Gewerbebeparklösung in Frage.

#### Brachfläche Draftex-Gelände

Die rund 2 ha große Brachfläche Draftex-Gelände befindet sich im Gewerbegebiet Viersen-Süd östlich der Greefsallee und erreicht 2,205 Punkte in der quantitativen Gesamtwertung. Aktuell ist sie vollständig durch eine leerstehende Fertigungshalle (ehem. Draftex) bebaut. Die Fläche liegt vollständig im Fremdbesitz und ist voraussichtlich nur langfristig verfügbar. Die Erschließung des Geländes ist vorhanden. Durch die Lage an einer wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung sollte auf der Fläche nur verkehrsarmes Gewerbe angesiedelt werden. Durch die verhältnismäßig große Entfernung zu Autobahn und Bahnhof erreicht der Standort in der Kategorie ‚Lagegunst‘ eine unterdurchschnittliche Bewertung. Insbesondere in den Kategorien ‚Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen‘ und ‚Sonstige Restriktionen‘ schneidet die Fläche vergleichsweise schlecht ab. Dies liegt vor allem an der Nähe zu Wohn- und Mischgebieten und den zu erwartenden hohen Verlagerungskosten bei einer Neubebauung der Fläche. Des Weiteren sind Altlasten aus der Gummi- und Kunststoffverarbeitung zu erwarten. Grundsätzlich kann der Standort trotz der im Vergleich schlechteren Bewertung für eine weitere gewerbliche Nutzung positioniert werden. Dies kann entweder durch Nachnutzung des Bestandsgebäudes oder durch eine neue Bebauung erfolgen, dabei ist aber auf die zu erwartenden hohen Kosten durch Verlagerung und Dekontaminierung der Altlasten zu achten.

#### Brachfläche Hammer Kirchweg

Die Brachfläche Hammer Kirchweg aus dem Brachflächenkataster der Stadt ist ca. 0,4 ha groß und liegt im Gewerbegebiet Hormesfeld im Stadtteil Viersen am Hammer Kirchweg bzw. der Kölnischen Straße. Sie erreicht 2,55 Punkte in der quantitativen Gesamtwertung. Die Besitzverhältnisse liegen vollständig im Fremdeigentum, zeitlich wird von einer langfristigen

Verfügbarkeit in fünf bis zehn Jahren ausgegangen. Aufgrund der Lage ist eine äußere Erschließung der Fläche schwierig. Die Anbindung soll nicht über den Hammer Kirchweg oder die Kölnische Straße erfolgen, wodurch nur eine Option über den östlich angrenzenden Parkplatz möglich wäre. Dadurch wird bei der Erschließbarkeit einer der im Vergleich schlechtesten Werte erzielt. Gleichzeitig wird bei den sonstigen Restriktionen einer der Topwerte erzielt. Die übrigen Werte liegen im Durchschnitt. Abgesehen von der schwierigen Erschließung lässt sich die Fläche gut für eine gewerbliche Nutzung entwickeln. Dabei muss aber auch die Nähe zur Wohnbebauung im Süden bedacht werden. Falls die Erschließungssituation geklärt werden kann, sollte die Fläche mit nicht störendem Gewerbe belegt werden.

#### Brachfläche ehemalige Spinnerei

Das Gelände der ehemaligen Spinnerei im Gewerbegebiet Viersen-Süd/Greefsallee ist 0,7 ha groß und befindet sich im Fremdbesitz. Die quantitative Gesamtwertung liegt bei 2,34 Punkten. Eine Entwicklung wird mittel- bis langfristig zu erwarten sein. Auch wenn die Werte insgesamt eher durchschnittlich sind und in der Kategorie ‚Sonstige Restriktionen‘ aufgrund von Altlasten einer der schlechtesten

Werte erzielt wird, kann die Fläche für eine gewerbliche Entwicklung in Frage kommen. Auf dem Gelände der ehemaligen Spinnerei könnten sich Dienstleistungen und nicht störende Gewerbebetriebe etablieren, aufgrund der innerstädtischen Lage vorzugsweise in einem mehrgeschossigen Gebäude. Dabei ist auf verkehrsarmes Gewerbe zu achten, um das naheliegende Seniorenzentrum sowie die Schule nicht zu beeinträchtigen bzw. die Zuwege dazu nicht zu gefährden.

#### Gesamtbewertung der Flächenpotenziale

In der nachfolgenden Tabelle ist die Gesamteinschätzung der Entwicklungsmöglichkeit mit Prioritäten zur Entwicklung dargestellt. Die Entwicklungsmöglichkeit ergibt sich dabei aus den vorangegangenen Bewertungen der einzelnen Flächen.

Die Priorität ergibt sich aus dem allgemein eingeschätzten Potenzial der Flächen hinsichtlich zukünftiger Nutzungen, der qualitativen Einschätzung sowie der Flächengröße. Besonders kleine Flächen fallen alleine aufgrund der Größe in eine niedrigere Priorität, da sie die Bedarfe nur in sehr geringem Maße decken können.



Tabelle 8: Entwicklungsmöglichkeiten und Prioritäten der Flächenpotenziale

Flächenpotenzial	Größe in ha	quantitative Bewertung (Punktzahl)	qualitative Einschätzung (schriftliche Bewertung)	Einschätzung Entwicklungsmöglichkeit	Priorität
Mackenstein-Nord	3,2	2,59	Verkehrsauslastung bereits hoch, deshalb nur für verkehrsarme Betriebe geeignet	gut	I
Brachfläche Rapido/ Dinsing-Gelände	2,0	2,36	Entwicklung durch Eigentümer:in unbekannt, geringe städtebauliche Qualität in der Umgebung, insgesamt aber gute Eignung für einen Gewerbepark, sofern die Verfügbarkeit erreicht und die städtebauliche Qualität verbessert werden kann	gut	I
Brachfläche ehem. Spinnerei	0,7	2,34	nahegelegene Wohnnutzung, Schule sowie Seniorenheim, deshalb sind nur nicht störende und verkehrsarme Betriebe möglich, gute Eignung für einen Gewerbepark mit Dienstleistungen	gut	I
Brachfläche Bonesend	0,3	2,815	sehr kleine Fläche (Baulücke), Anbindung durch sensible Wohngebiete, deshalb ist Schwerlastverkehr nicht möglich; durch die Nähe zur Wohnbebauung sind somit nur nicht störende und verkehrsarme Betriebe möglich	gut	II
Brachfläche Hormesfeld	0,2	2,725	sehr kleine Fläche (Baulücke) ohne große Einschränkungen, durch die Nähe zur Wohnbebauung sind nur nicht störende Betriebe möglich	gut	II
Brachfläche Hammer Kirchweg	0,4	2,55	Erschließung schwierig und nur über Grunddienstbarkeit lösbar, angrenzende Wohnnutzung, deshalb sind nur nicht störende und verkehrsarme Betriebe möglich	gut	II
Brachfläche Draftex-Gelände	2,0	2,205	Nachnutzung der bestehenden Halle ist von Vorteil, bei einem Ersatzneubau sind hohe Verlagerungskosten durch Beseitigung von Altlasten zu erwarten, durch die Lage an einer wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung sollten nur verkehrsarme Betriebe	mittel	II
Bonesend	2,9	2,685	Anbindung durch sensible Wohngebiete, deshalb ist Schwerlastverkehr nicht möglich; durch die Nähe zur Wohnbebauung sind somit nur nicht störende und verkehrsarme Betriebe möglich	gut	III
Potenzialfläche Feldstraße	0,9	2,615	aktuelle Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete verhindert gewerbliche Entwicklung zurzeit, Lagungunst unterdurchschnittlich	mittel	III

Flächenpotenzial	Größe in ha	quantitative Bewertung (Punktzahl)	qualitative Einschätzung (schriftliche Bewertung)	Einschätzung Entwicklungsmöglichkeit	Priorität
Schmiedestraße-Ost	3,4	2,25	fehlende Verkaufsbereitschaft führt zu sehr langfristigen Verfügbarkeit, teilweise nur für wenig oder nicht störende Betriebe geeignet	mittel	III
Spenglerstraße	3,8	2,235	fehlende Verkaufsbereitschaft führt zu sehr langfristigen Verfügbarkeit, nur für wenig oder nicht störende Betriebe geeignet	mittel	III
IKGE VIE-MG	18,0	2,92	Verkehrsauslastung bereits zu hoch; Grenzwerte der Lärmbelastung in Umgebung bereits erreicht/überschritten, kann nur entwickelt werden, wenn Mönchengladbacher Teilfläche ebenfalls entwickelt wird und die Erschließung nicht durch Wohngebiete führt	gering	III
Brachfläche Hülsdonk	0,8	2,405	Umgeben von Wohnbebauung, Erschließung schwierig, weitgehend isolierte Lage, deshalb sind nur nicht störende und verkehrsarme Betriebe möglich	gering	III

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### Kurze Zusammenfassung

Nach Betrachtung der einzelnen Flächen und ihrer positiven und negativen Faktoren bezüglich einer gewerblichen und/oder industriellen Nutzung, lässt sich zusammenfassend festhalten, dass die meisten Flächen für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind. Eine Möglichkeit zur industriellen Nutzung besteht hingegen kaum. Für eine gewerbliche Entwicklung kann vor allem die Reservefläche Mackenstein-Nord empfohlen werden. Gleichwohl können hier nur verkehrsarme Betriebe angesiedelt werden. Darüber hinaus sollten die zahlreichen kleinen Brach- und Potenzialflächen mit guter Entwicklungsmöglichkeit entwickelt werden. Dazu zählen die Brachflächen Bonesend in Boisheim und Hormesfeld im Gewerbegebiet Kanalstraße sowie die Brachfläche ehem. Spinnerei, auf der eine Gewerbeparklösung ideal wäre (vgl. Abbildung 30). So könnten insgesamt jedoch nur ca. 5,3 ha mit guter Eignung entwickelt werden. Darüber hinaus könnte auf der Brachflächen Rapido/Dinsing-Gelände eine Gewerbeparklösung bzw. Dienstleistungsstandorte entstehen, sofern sich eine Veräußerungsbereitschaft erreichen lässt. Insgesamt müsste aber das städtebauliche Umfeld zum Teil erheblich aufgewertet werden. Die Reservefläche Bonesend ist bis auf die verkehrliche Anbindung gut für eine Entwicklung geeignet. Vor der Verbesserung der Situation ist aber von einer Entwicklung abzusehen. Die übrigen Flächen lassen sich nur mit gewissen Einschränkungen, hohen Kosten oder langwierigen Verhandlungen mit Eigentümer:innen entwickeln. Die Fläche des interkommunalen Gewerbegebiets Viersen-Mönchengladbach, das in erster Linie für die exogenen Bedarfe vorgesehen ist, weist viele Entwicklungshemmnisse (verkehrliche Erschließung, Lärmemissionen) auf, die eine gewerblich-industrielle Realisierung erheblich erschweren. Letztlich lässt sich festhalten, dass Reserve- und Brachflächen die Bedarfe von 45 bis 63 ha bis zum Jahr 2040 nicht decken können und neue Flächenpotenziale identifiziert werden müssen.



## 6 Gewerbeflächenprofile

### 6.1 Vorbemerkung

Ein häufiges 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 Viersen wenig, wenn das Gesamtmengengerüst 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 Gewerbebestände 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, Gewerbebeständen – 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 bestimmte 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 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 Viersen zwischen drei grundsätzlichen Kategorien unterschieden. Diese Kategorien nehmen die qualitativen Standortpotenziale hinsichtlich möglicher Nachfragegruppen 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 Voraussetzung für diese Flächenprofilierung ist der Konsens zwischen Akteur:innen sowie die Bereitschaft der Akteur:innen 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.

## 6.2 Kategorie A

Standort für technologie- und wissensbasierte Unternehmen sowie Dienstleistungen

Dienstleistungsbetriebe im Sinne des Fachgutachtens sind vorwiegend institutionelle Dienstleistende in der Finanz- und Versicherungsbranche, wissenschaftlich-technische Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung, unternehmensbezogene Dienstleistungen sowie private und öffentliche Verwaltung. Publikumsbezogene Dienstleistungen, 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 diese Standortfaktoren nachfragen und sie aktiv nutzen.

Naheliegende oder benachbarte Mischgebiete oder Urbane Gebiete 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, 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)

## 6.3 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 § 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
- Ökologische Qualitäten



- 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 Logistiker oder Vergnügungstätten bzw. Bordelle und bordellartige Betriebe
- 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)

#### 6.4 Kategorie C

Standort für mittlere bis große Gewerbe- und Industriebetriebe, großmaßstäbliche Ansiedlungen und ausgewählte Logistikbetriebe

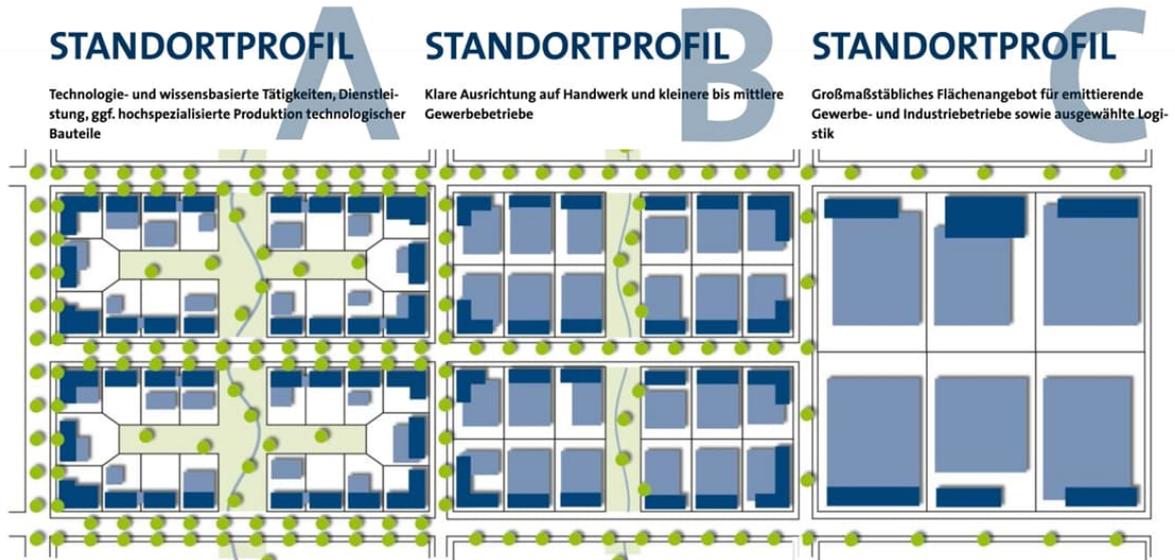
Industriebetriebe sind Unternehmen im verarbeitenden oder produzierenden Sektor, die immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen betreiben und damit per se ein erhöhtes Gefährdungspotenzial für empfindliche Nutzungen wie z. B. Wohnen oder soziale Infrastruktureinrichtungen auslösen. Auch 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 § 9 BauNVO unterzubringen. Es handelt sich damit um Betriebe, die in keiner anderen Gebietskategorie als in Industriegebieten nach § 9 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, Logistikbetriebe 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 Immissionsschutz und die Vermeidung von betrieblichen Restriktionen und Immissionskonflikten im Vordergrund. Ziel ist es, den ökonomischen Rahmenbedingungen und den funktionalen Anforderungen der späteren Nutzenden 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, unbedeutend sind sie jedoch nicht.

#### 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, besondere ökologische Qualitäten und Adressbildung sind der Funktionsfähigkeit untergeordnet, jedoch nicht unbedeutend
- Direkter Link zur Autobahn und ggf. Möglichkeit eines Gleisanschlusses bei Einhaltung von gestalterischen Grundzügen der Freiraum- und Straßengestaltung
- Grundstücksgrößen ab ca. 3.000 m<sup>2</sup>
- 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 33: Schematischer Aufbau der Standortkategorien



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 34: Beispielhafte Zuordnungen zu den Standortkategorien



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



## 6.5 Die drei Flächenprofile in Viersen

In Viersen sind die drei Gebietskategorien im Grundsatz erkennbar, wobei „im Grundsatz“ bedeutet, dass gebietsfremde Betriebe jeweils bereits „eingebrochen“ sind. Beispielhaft seien folgende Bereiche genannt:

- Im Gewerbegebiet Kanalstraße ist mit großflächigen Einzelhandelseinrichtungen (Kaufland, Siemes Schuhcenter, Hammer Fachmarkt, Möbelmarkt Trösser, Möbel Boss) der Einzelhandel inzwischen maßgeblich prägend.
- Der Bereich Elkanweg weist im Süden mit dem Recyclingbetrieb ein eher industrielles Profil C auf, während sich direkt nördlich davon das Standortprofil A im Gewerbepark „Alte Papierfabrik“ etabliert hat.
- Das Hosterfeld ist mit Metallhandel, -verarbeitung und Logistik ebenfalls dem Profil C zuzuordnen. Allerdings sind hier auch Dienstleistungsunternehmen (IT) sowie Sportangebote (Tennishalle) und Wohnnutzungen vorhanden.
- Viersen-Süd wandelt sich aktuell von einem Standort der Kategorie C in einen Standort der Kategorie A/B. Mit dem neuen Angebot von „Mein Werk“, der Nachnutzung des Standorts VIGAR und eingestreuter Wohnnutzung ist davon auszugehen, dass das industrielle Profil hier keine Zukunft haben wird.
- In Dülken-Nord liegt mit dem Schwerpunkt Metallverarbeitung ein industrielles Profil vor, gleichwohl verwischen Dienstleister der Finanz- und Gesundheitsbranche sowie Wohnnutzungen dieses Profil. Von Osten rückt Wohnbebauung heran, die die industriellen Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich einschränkt.

Diese fünf Gewerbegebiete stehen nur beispielhaft für die heterogene Struktur in der Stadt Viersen. Die einzelnen Nutzungen und Beschreibungen sind in einem separaten Dokument „Exposees der Untersuchungsräume“ (siehe Anlage 1) dokumentiert.

## 7 Entwicklungsstrategie

### 7.1 Vorbemerkung

Die wirtschaftspolitische Strategie einer Kommune kann und muss sich auch über die Flächendisposition äußern können, die sich nicht allein aus der Bestandssituation und vergangenen Entwicklungen ableiten lässt. Ausschließlich empirisch begründete Bedarfe, wie sie sich aus den Bedarfsberechnungen ableiten, bilden eine aktive gestalterische Entwicklungsstrategie aus und beschränken demnach die kommunale Gestaltungs- und Planungshoheit über Gebühr.

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass Gewerbe- und Industrieflächen in der Stadt Viersen nicht für alle gewerblich-industriellen Profile zur Verfügung stehen können und sollen. Es ist wichtig, die für die Stadt Viersen geeigneten wirtschaftlichen Kompetenzfelder zu beachten. Diese Profile sollen im Einklang zum Flächenangebot stehen bzw. das Flächenangebot wird daran auszurichten sein. Dabei soll es definitiv nicht um branchenspezifische Eingrenzungen gehen, vielmehr um grundlegende Ausprägungen der unterschiedlichen Entwicklungsbereiche.

Aus den beschriebenen Tendenzen gewerblicher Entwicklung wurden im vorigen Kapitel für die Stadt Viersen grundsätzliche Wirtschaftsprofile abgeleitet, verbunden mit der Fragestellung nach den langfristigen Perspektiven in der Industrie- und Gewerbeentwicklung bzw. nach den Kompetenzfeldern, die der Wirtschaftsstandort Viersen in Zukunft belegen kann und möchte.

Oberste Ägide einer Entwicklungsstrategie soll sein, diese Flächen möglichst nur denjenigen Betrieben vorzuhalten, die dem jeweiligen Profil entsprechen und hier auch die erforderlichen Standortfaktoren und Grundstücksgrößen vorfinden (vgl. Grundsätze und Ziele in Kapitel 9). Dies ist in der vorgeschlagenen einfachen Profilierung in drei Kategorien möglich und sollte durchgehalten werden.

### 7.2 Positionierung Standortkategorie A

Das Thema Innovation, Forschung und Entwicklung, Digitalisierung und Vernetzung ist in der Stadt Viersen 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 sollte ein Augenmerk auf die Herleitung und räumliche Verortung von Flächen für die Standortkategorie A gelegt werden.

Wie bereits eingangs ausgeführt, ergeben sich die herausragenden Standortfaktoren in der Stadt Viersen aus der Lage innerhalb des EURO-Deltas, der sehr guten Verkehrsanbindung und dem „Link“ zu den Metropolräumen. Damit geht einher, dass die Standortfaktoren in Viersen 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 Viersen erzielt werden, die bspw. die Impulse aus Aachen, Düsseldorf, Köln sowie Mönchengladbach verstärken.

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

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 Metropolstandorte 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 Viersen. 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 wie aufgrund der vorhandenen Flächenpotenziale günstige Prämissen bietet.

#### Standortkategorie A – Albertstraße

Bei der Nachnutzung des ehemaligen Weyermann-Geländes kann, auch aufgrund der Nähe zum Bahnhof Dülken und der damit verbundenen guten ÖPNV-Anbindung, auf Technologie-Dienstleistungen (z. B. IT) gesetzt werden. Durch die Nähe zur Wohnbebauung ist störendes Gewerbe unbedingt zu vermeiden. Gleichzeitig empfehlen wir die Sicherung und Verkehrsberuhigung der Straßen innerhalb des Gewerbegebiets. Insgesamt soll aber eine gewisse Funktionalität, insbesondere für den Raiffeisen-Markt, erhalten bleiben.

Die hier erzielbaren Standortfaktoren beruhen auf der Nähe zum Ortszentrum Dülken und damit einhergehend auf der grundsätzlichen Anregungsvielfalt eines städtischen Lebensumfelds mit einer Fülle von Konsum-, Dienstleistungs- und Freizeitangeboten, die verschiedene Lebensstile ermöglichen. Die Konzentration dienstleistungs-, technologie- und wissensbasierter Tätigkeiten an einem Standort unter Ausblendung typischer Gewerbe- und Industriebetriebe lassen eine enge räumliche Verschränkung von Wohnorten und Arbeitswelten zu. Auch die dichte Verkehrsinfrastruktur, die Bündelung unterschiedlicher Verkehrsarten und damit die Möglichkeiten eines vielfältigen Modal Splits sind hier ein klarer Standortvorteil. Die Fläche soll im Ergebnis für Unternehmen vorgehalten werden, die ein innovatives Milieu benötigen und gezielt die Standortfaktoren Netzwerk, Wissenstransfer, Zugang zu innovativen Technologien und gemeinsames Marketing nachfragen.

Dieses Profil bedeutet, dass der Standort von gängigen Gewerbe-, Handwerks- oder gar Industriebetrieben freigehalten werden muss. Auch wird empfohlen, einen angemessenen Anteil an gemischten Nutzungen zu ermöglichen. Bauleitplanerisch würde das Nutzungsprofil daher eher einem Mischgebiet bzw. urbanen Gebiet und weniger einem Gewerbegebiet entsprechen.

Auf Basis eines städtebaulichen Konzepts, in dem die Grundstruktur (Straßenzüge und Grünvernetzung) dargestellt ist und die Nutzungsschwerpunkte verortet werden, soll die verbindliche Bauleitplanung vorbereitet werden. Im Konzept sollten die städtebaulichen Qualitäten und insbesondere die Besonderheit der Adresse bereits erkennbar sein. Das Konzept soll Qualitäten darstellen, die auch den Vermarktungsprozess unterstützen können.

#### Standortkategorie A – Ransberg

Vergleichbares gilt für den Standort Ransberg an dem aktuell das Gesundheitszentrum, diverse Autohäuser und das Kreisarchiv Viersen liegen. Das Gewerbegebiet bildet den „Eingangsbereich“ des Stadtteils Dülken und weist aufgrund der Neubebauung und der gliedernden Grünanlagen gute Prämissen für eine hohe städtebauliche Qualität auf. Der Neubau des Kreisarchivs sorgt gemeinsam mit der Situation als „Eingangsbereich“ für eine attraktive Adresse. Durch das westlich gelegene Berufskolleg ist das Gebiet zudem weitestgehend von einer Wohnbebauung abgetrennt. Die ursprünglich geplante Umsetzung als Technologie- und Innovationsgebiet wurde bis dato nicht konsequent verfolgt, sodass sich andere Nutzungen angesiedelt haben (z. B. eine Kletterhalle). Es wird empfohlen, das Standortprofil mit Nachdruck zu verfolgen.

### 7.3 Positionierung Standortkategorie B

#### Standortkategorie B – Gewerbe

Für Gewerbebetriebe sind (mit unterschiedlichen Zeithorizonten) ca. 13,3 ha an Flächen in der Reserve. Die Flächenreserven teilen sich auf zwölf Einzelflächen auf und reichen von 2.000 m<sup>2</sup> (Hormesfeld) bis 3,2 ha (Mackenstein-Nord). Erkennbar ist allerdings, dass praktisch keine der Flächen kurzfristig zu vermarkten. Die Belegung erfolgt freihändig ge-

mäß den Rahmenbedingungen bzw. Eigentümerpräferenzen und entzieht sich damit weitgehend der kommunalen bzw. der Steuerung durch die GMG.

Damit kann ein gewisser Ansiedlungsdruck auf neu zu disponierende Flächen in den anderen Standortkategorien entstehen. Diese sollten aber das erforderliche Profil konsequent belegen und es wäre wenig zielführend, wenn auf anders profilierte Flächen das „normale“ Gewerbe einbrechen würde. Die Adressbildung (Standortkategorie A) wäre empfindlich gestört bzw. die Flächenverfügbarkeit schon jetzt rarer Industrieflächen würde weiter eingeschränkt werden, wenn hier Handwerk und Kleingewerbe „einbrechen“. Fehlen allerdings geeignete Alternativen, wären „Fehlbelegungen“ kaum zu verhindern, denn der endogene Bedarf aus Viersen sollte auch für die Standortkategorie B bedient werden.

Mit Blick auf die empfohlene Profilierungsstrategie, nämlich die Flächenpotenziale ausschließlich für die jeweils geeigneten Betriebe zu nutzen, sollten weitere Flächen für die Nutzung durch Gewerbe- und Handwerksbetriebe planerisch vorbereitet und erschlossen werden. Hier kann ein besonderes Augenmerk auf die Brachfläche der ehemaligen Ofenfabrik Dinsing gelegt werden. Diese würde sich aufgrund ihrer guten Lage für Betriebe der Standortkategorie B eignen.

#### 7.4 Positionierung Standortkategorie C – Industrie

Mit der Aufnahme der Fläche IKGE in Mackenstein im Jahr 2013 in den damals geltenden Gebietsentwicklungsplan, sollte das damals unterrepräsentierte Profil der Standortkategorie C gestärkt werden. Es hat sich allerdings gezeigt, dass die Abstimmung über die interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Mönchengladbach hier zu keinem positiven Ergebnis geführt hat. Wie bereits beschrieben zeigt sich, dass unter anderem die Flächenerschließung und Immissionskonflikte zu einer erschwerten baulichen Realisierung führen, sodass die Fläche für eine industrielle Entwicklung im Grund nicht zur Verfügung stehen kann.

Es muss außerdem deutlich gemacht werden, dass mit einer Profilierung im verarbeitenden/produzierenden Sektor im größeren Kontext auch das Thema Logistik nicht vollständig ausgeklammert bleiben kann. Produzierende Betriebe sind auf leistungsfähige Vertriebswege angewiesen und Synergien mit entsprechenden Anbietern sollten dann auch flächenbezogen in Viersen möglich sein. Dabei soll es für Viersen nicht um Großlogistiker gehen, sondern vielmehr um affine Betriebe der Logistik und Konfektionierung, die eine adäquate Güterverteilung ermöglichen und die von den in Viersen ansässigen Unternehmen auch nachgefragt und benötigt werden. Aktuell gibt es weder ausreichend Reserve- noch Brachflächen für das Standortprofil C in der Stadt Viersen.

In der Gesamtbetrachtung der Fläche muss (leider) die Empfehlung ausgesprochen werden, die Entwicklung als überregional bedeutsames GIB zunächst nicht weiter zu verfolgen und aufgrund des hohen endogenen Bedarfs für das Standortprofil C, die Entwicklungsmöglichkeiten der Potenzialflächen zu erörtern und alternative Nutzungsoptionen und Ansätze zur Deckung des Bedarfs in Erwägung zu ziehen. Zur Deckung des überregionalen Bedarfes (vgl. Kapitel 5.6) wäre es notwendig eine gleichwertige Alternative (mit vergleichbarer Zweckbindung) in der Region zu ermitteln und regionalplanerisch auszuweisen.



## 8 Expert:innen-Gespräche

Neben der gutachterlichen Einschätzung zum Wirtschaftsstandort Viersen ist die Einschätzung von Expert:innen aus verschiedenen Wirtschaftsbereichen wichtig, um die allgemeine Stimmungslage zu den befragten Themen erfassen und gewisse Tendenzen ableiten zu können. Zu den Expert:innen gehören Personen aus in Viersen ansässigen Unternehmen sowie übergeordneten regionalen Institutionen.

### 8.1 Methodik

Im Zeitraum von November 2020 bis Januar 2021 wurden Gespräche mit insgesamt sieben Expert:innen geführt. Ziel der Expert:innen-Gespräche war, Erkenntnisse zur aktuellen wirtschaftlichen Situation sowie Anforderungen für die zukünftige Entwicklung zu erhalten.

Die Auswahl der Expert:innen erfolgte durch die Stadt Viersen. Dabei wurden die Gesprächspartner:innen bewusst danach ausgewählt, ob das jeweilige Unternehmen bzw. der/die Expert:in die Branche vertreten oder einen Kernmarkt repräsentieren kann. Auch wenn mit der Auswahl die zum Ausdruck gebrachten Aussagen nicht repräsentativ sein können, lässt sich eine Stimmungslage zu den befragten Themen erfassen, und gewisse Tendenzen lassen sich eingrenzen.

Mit einer gezielten Auswahl an Unternehmen wurde eine überwiegend telefonische Unternehmensbefragung durchgeführt mit dem Ziel, die unternehmerische Sicht zu den Viersener Gewerbestandorten, zur Flächendisposition, zu den Viersener Kernmärkten und zum Wirtschaftsstandort Viersen im Allgemeinen zu erfassen. Die Expert:innen wurden bezogen auf den Status quo sowie den Blick in die Zukunft zu folgenden Themenfeldern befragt:

- Entwicklung des Unternehmens
- Unterstützungsangebote der Stadt Viersen
- Stärken und Schwächen des Wirtschaftsstandorts
- Vernetzung und interkommunale Zusammenarbeit sowie Synergieeffekte
- Wirtschaftsfelder der Stadt Viersen
- Ausstattung der Wirtschaftsflächen

- Herausforderungen und Anforderungen in der Zukunft
- Anregungen und Wünsche

Der Leitfaden zur Gesprächsführung wurde je nach Expert:in angepasst. Bei den befragten Unternehmen wurde jeweils der gleiche Leitfaden angewandt. Die Marktkenner:innen und Wirtschaftsakteur:innen wurden mit einem abgeänderten Leitfaden befragt. Dabei sind unternehmensbezogene Fragen entfallen, Fragen zur übergeordneten wirtschaftlichen Situation sowie deren Herausforderungen wurden hinzugefügt.

### 8.2 Ergebnisse Expert:innen-Gespräche

Aus den 49 Fragen wurden zentrale Aussagen zu bestimmten Themenfeldern ermittelt. Zunächst wurden die Expert:innen nach dem Status quo befragt, anschließend wurde die Einschätzung zur zukünftigen Entwicklung Viersens abgefragt. Diese werden nun zusammenfassend beschrieben.

#### Eckdaten der befragten Unternehmen

Die befragten Unternehmen bestehen bereits seit 30 bis 100 Jahren und wurden zum Großteil in Viersen gegründet. Sie stammen aus den Branchen Messe- und Ladenbau, Recycling, Stahlhandel sowie Lebensmittelgroßhandel. Die meisten dieser Unternehmen verfügen nur über einen Standort, sodass jeweils alle Arbeitsschritte in Viersen erfolgen.

#### Standortfaktoren

Bei allen Unternehmen wird die gute Anbindung Viersens an die Bundesautobahnen 52 und 61 als wichtiger Standortfaktor genannt. Auch die Nähe zum Ruhrgebiet, der Landeshauptstadt Düsseldorf, der Stadt Köln sowie zu den Nachbarländern Niederlande und Belgien wird häufig genannt. Aber auch das durchschnittliche Lohngefüge sowie die Nachbarschaft und die Verbandsarbeit sind als Standortfaktoren für ein Unternehmen wichtig.

#### Absatz- und Beschaffungsmarkt

Die Beschaffungsmärkte der befragten Unternehmen liegen vorwiegend in der Region mit einer maximalen Entfernung von 100 Kilometern. Die Absatzmärkte liegen hingegen überwiegend in ganz Deutschland sowie dem niederländischen Grenzgebiet. Ein Unternehmen weist sogar Kund:innen in

ganz Europa und teilweise weltweit auf. Ein weiteres Unternehmen beliefert aufgrund hoher Transportkosten nur die Region sowie das niederländische und belgische Grenzgebiet.

#### Hauptkundschaft

Bei den befragten Unternehmen reicht die Spanne der Hauptkundschaft von kleinen und mittleren Unternehmen bis hin zu Großunternehmen. Privatkund:innen zählen dabei nicht zur Hauptkundschaft und werden i. d. R. gar nicht beliefert. Ein Lebensmittelgroßhandel beliefert den klassischen stationären Einzelhandel.

#### Angaben zu den Beschäftigten

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahl gibt Aufschluss über die wirtschaftliche Prosperität der Viersener Unternehmen. Die befragten Unternehmen sind verschieden groß und haben eine Beschäftigtenzahl zwischen 30 und 130. Alle Unternehmen weisen dabei in den letzten zehn Jahren einen zum Teil starken Anstieg der Beschäftigtenzahlen auf.

Mehrheitlich stammen die Mitarbeiter:innen aus der Stadt Viersen, dem Kreis Viersen und der Nachbarstadt Mönchengladbach. Darüber hinaus kommen vereinzelt Beschäftigte auch aus der übergeordneten Region, dabei aber zumeist innerhalb eines 25-km-Radius.

Den Weg zur Arbeit legen die Beschäftigten überwiegend mit eigenen Kraftfahrzeugen zurück. Der ÖPNV wird laut Angaben der Unternehmen nur wenig genutzt, da die Anbindung unzureichend ist.

#### Angaben zu den Flächenanforderungen

Emissionen und Anzahl der Schichten, in denen die Beschäftigten arbeiten, geben u. a. Auskunft über die planerischen Anforderungen an die Flächen, in denen sich die Unternehmen befinden. Der Großteil der befragten Unternehmen emittiert Lärm, ein Unternehmen löst eine große Staubentwicklung aus, ein weiteres Unternehmen emittiert im geringen Maße chemische Stoffe. Alle befragten Unternehmen arbeiten im Zwei-Schicht-Betrieb. In Hochbetriebsphasen und vereinzelt für bestimmte Maschinen wird im Drei-Schicht-Betrieb gearbeitet. So ist für zwei Unternehmen eine GI-Fläche erforderlich, ein Unternehmen benötigt mindestens eine GE-Fläche. Ein Unternehmen konnte dazu keine Aussage treffen.

#### Angaben zur Größe der Betriebsgrundstücke

Die Betriebsgrundstücke der befragten Unternehmen haben eine Größe zwischen 2 und 5 ha. Bei zwei Unternehmen ist das Betriebsgrundstück jeweils zu rund einem Drittel bebaut. Zwei weitere Unternehmen trafen dazu keine Aussage. Bei zwei Unternehmen wurde die Grundstücksgröße kürzlich erweitert. Die restlichen Unternehmen gaben an, dass sich die Grundstücksgröße bisher nicht verändert hat.

#### Städtebauliches Umfeld und Versorgungslage

Das städtebauliche Umfeld wird von den befragten Unternehmen überwiegend positiv bzw. als ordentliches Erscheinungsbild wahrgenommen. Für ein Unternehmen ist das Umfeld eher unbedeutend. In Dülken-Mackenstein wurden einzelne Grundstücke als unordentlich angesehen, dies seien aber nur Einzelfälle.

Die Versorgungsstruktur wird bei zwei Unternehmen aus dem Stadtteil Viersen als sehr gut bis gut wahrgenommen. Hier seien alle notwendigen Einrichtungen fußläufig erreichbar. In Dülken-Mackenstein ergibt sich jedoch ein anderes Bild. Zwei dort ansässige Unternehmen verwiesen darauf, dass es in diesem Gewerbegebiet keinerlei Versorgungsmöglichkeiten für Beschäftigte gebe. Lediglich ein kleiner Imbiss wird genannt, der aber nicht das gesamte Gewerbegebiet versorgen könne. Von einzelnen Unternehmen wurde bereits eine gemeinsame Kantine angestrebt, bisher hat es aber noch keine weiteren Entwicklungen gegeben.

Die Breitbandversorgung wird ebenfalls überwiegend positiv wahrgenommen. Hier wird allerdings angesprochen, dass die Unternehmen teilweise selbst die Initiative dazu übernommen haben und keine Breitbandversorgung an den jeweiligen Gewerbestandorten vorausgesetzt war. Für ein Unternehmen ist die Breitbandversorgung noch nicht ausreichend gedeckt.

Im Hinblick auf zukünftige Arbeitsformen und die Gewinnung von Beschäftigten hat ein Unternehmen aus Dülken-Mackenstein die Entwicklung von sozialen Einrichtungen angeregt. Hier wird insbesondere eine Betreuung für die Kinder der Beschäftigten in Form einer Kindertagesstätte in fußläufiger Nähe zu den Gewerbestandorten als erforderlich angesehen.



So könne man vielen Beschäftigten entgegenkommen und neue Mitarbeiter:innen gewinnen. Die meisten Unternehmen seien zu klein, um eine eigene Kinderbetreuung einrichten zu können.

#### Angaben zu Vernetzungen und Synergien

Die befragten Unternehmen weisen sehr unterschiedliche Vernetzungen innerhalb der Region auf. Zwei Unternehmen gaben an, zahlreiche Vernetzungen zu anderen Unternehmen zu pflegen, insbesondere im Hinblick auf den Absatz- und Beschaffungsmarkt. Teilweise bestehen auch Vernetzungen zu Universitäten, Schulen und Vereinen, u. a. durch Sponsorentätigkeiten. Zwei weitere Unternehmen gaben hingegen an, wenig bis gar nicht vernetzt zu sein. Synergieeffekte sind für mehrere Unternehmen wichtig und sollen weiter ausgebaut werden. Hier wird auch die Stadt dazu aufgefordert, Unternehmen zusammenzubringen und diese Effekte zu verstärken. Insbesondere in größeren zusammenhängenden Gewerbegebieten wie Mackenstein könne dies zu einer sehr positiven Entwicklung führen.

#### Stärken, Schwächen und Image der Stadt Viersen

Zum Image der Stadt Viersen sowie zu Stärken und Schwächen wurden neben den Unternehmen auch weitere Wirtschaftsexpert:innen aus übergeordneten Institutionen befragt. Insgesamt wird das Image der Stadt Viersen als durchschnittlich wahrgenommen. Die Stadt hebe sich dabei nicht aus der Masse hervor und wirkt eher provinziell gegenüber naheliegenden Großstädten. Die Spanne der Eindrücke reicht von einem schlechten bis zu einem guten Image. Allgemein scheinen die Unternehmen aber mit dem Image zufrieden zu sein, dabei könne man sich aber in einigen Punkten verbessern.

Die Gewerbestandorte in der Stadt Viersen weisen verschiedene Stärken und Schwächen auf. Bei den Stärken sind sich die meisten Expert:innen einig, dass die gute verkehrliche Anbindung durch die Bundesautobahnen 52 und 61 eine große Stärke der Gewerbestandorte ist. So können benachbarte Regionen schnell erreicht werden. Neben der Anbindung werden auch die gute Kaufkraft und gleichzeitig die verhältnismäßig preiswerten Lebensverhältnisse als Stärke genannt. Dass sich die meisten Gewerbegebiete gut in das Stadtgefüge einbinden, wird zwar als Stärke wahrgenommen, daraus resultiere jedoch auch eine gewisse Dezentralität.

Demgegenüber werden diverse Schwächen genannt, die die Befragten individuell nennen. Die fehlende Verfügbarkeit an gewerblichen Bauflächen bzw. zu kleine gewerbliche Flächen werden dabei am häufigsten genannt. Auch die schlechte ÖPNV-Anbindung der Gewerbegebiete wird im Verlaufe der Befragungen häufig angemerkt. So seien die meisten Beschäftigten gezwungen, mit eigenen Fahrzeugen anzureisen. Als weitere Schwächen werden die Außenanbindung des Wirtschaftsstandorts Viersen und die fehlende Versorgungsstruktur genannt. Der letztgenannte Punkt bezieht sich vor allem auf das Gewerbegebiet Mackenstein, aber auch andere Gebiete scheinen unterversorgt. Im Zuge dessen wird auch die fehlende Verfügbarkeit von Kinderbetreuungsmöglichkeiten innerhalb der Gewerbegebiete als Schwäche genannt.

#### Wirtschaftsfelder der Stadt Viersen

Aus der Befragung zu den wichtigsten Wirtschaftsfeldern in der Stadt Viersen ergibt sich ein gemischtes Bild. Genannt wurden das Baugewerbe, die Recycling-Branche, die große Zahl an Handwerksbetrieben sowie die Gesundheitsbranche. Eben diese Mischung wurde einmal genannt. Eine bestimmte Hauptbranche gebe es laut den verschiedenen Aussagen in Viersen nicht. Zwei Befragte konnten zu dieser Frage keine Angabe machen.

#### Gewerbeflächenentwicklungen

Die Entwicklungen der Gewerbeflächen in Viersen werden durch die Befragten auf unterschiedliche Weise wahrgenommen. Darin, dass ein geringes Angebot einer hohen Nachfrage gegenübersteht, sind sich aber die meisten Befragten einig. Zudem mangle es an Erweiterungsflächen für bestehende Unternehmen. Die Konkurrenzsituation innerhalb der Region führe dazu, dass Unternehmen abwandern bzw. sich nicht in der Stadt Viersen ansiedeln. Probleme werden insbesondere bei den Unterstützungsangeboten durch die Stadt Viersen bzw. die Wirtschaftsförderung gesehen. Die Angaben dazu driften allerdings auseinander. Die Bemühungen der neuen Führung der Wirtschaftsförderung werden sehr positiv wahrgenommen. Als weiteres Problem wird die Dauer der Genehmigungsverfahren angemerkt. Sie seien zu langsam, um eine positive Wirtschaftsentwicklung voranzutreiben. Zudem wird die inkonse-

quente Umsetzung von Planungen genannt. Im Gewerbegebiet Ransberg seien entgegen der Planung eines Technologieparks andere Nutzungen genehmigt worden. Ein Unternehmen nannte Probleme mit Baumfällungen auf einem als GI-Fläche ausgewiesenen Grundstück.

#### Interkommunale Zusammenarbeit

Die interkommunale Zusammenarbeit in der Region wird allgemein als wichtiger Ansatz zur positiven Entwicklung der Wirtschaft wahrgenommen. In Viersen werde darüber zwar gesprochen, die Ergebnisse bleiben aber aus. So seien bereits einige interkommunale Ansätze gescheitert. Als Beispiel wurde hier das IKGE Krefeld-Meerbusch-Willich genannt. Willich hat stattdessen das Gewerbegebiet Münchheide für endogene Bedarfe weiterentwickelt. Insgesamt ergibt sich so das Bild, dass kaum interkommunale Zusammenarbeit stattfindet. Anknüpfungspunkte in der Region werden vor allem mit dem Rheinischen Revier gesehen. Hier werden nach dem Ende des Braunkohleabbaus viele Entwicklungen stattfinden. Viersen könnte profitieren, auch wenn die Stadt selbst nicht zum Rheinischen Revier gehört. Auch eine Aufstellung als Ballungsraum mit der Stadt Mönchengladbach wird vorgeschlagen. Ein gemeinsames interkommunales Gewerbegebiet ist im Regionalplan zwar vorgesehen, aber auch dabei ist die Entwicklung der Flächen noch nicht absehbar.

#### Zukünftige Entwicklung der Unternehmen

Die befragten Unternehmen sollten Aussagen zu ihrer zukünftigen Entwicklung treffen. Dabei geht es neben möglichen Erweiterungsplanungen auch um die Verbesserung von Standortfaktoren.

Von den befragten Unternehmen gaben alle an, dass es aktuell keine Erweiterungsvorhaben gibt. Bei zwei Unternehmen ist eine zukünftige Erweiterung jedoch nicht ausgeschlossen. Eines davon gab an, dass die Kapazitätsgrenzen bald erreicht sein werden. Ein weiteres gab an, eine freie Fläche in der Nähe sofort kaufen zu wollen, sobald eine frei werde, da die Flächenverfügbarkeit in der Umgebung sehr gering sei.

Für den Standort Viersen wünschen sich die befragten Unternehmen insbesondere eine Verbesserung des ÖPNV-Angebots in den Gewerbegebieten, damit

Beschäftigte besser zur Arbeitsstelle anreisen können und auch Auszubildenden bessere Anreisemöglichkeiten gegeben werden. Diese verfügen meist noch nicht über ein eigenes Fahrzeug, wodurch einige Stellen für Auszubildende frei blieben. Innovative Mobilitätsformen sollen dabei ebenso Beachtung finden wie die gängigen Fortbewegungsmittel des ÖPNV. Zugleich wünschen sich zwei Unternehmen bessere Unterstützungsangebote durch die Stadt bzw. die Wirtschaftsförderung. Die Verbesserung der Versorgungsstruktur, auch im Hinblick auf eine Kinderbetreuung, ist ein viel angesprochenes Thema. Eine mögliche Senkung der Gewerbesteuer und eine Konfliktminimierung (z. B. hinsichtlich heranrückender Wohnbebauung) werden sich von einem Unternehmen gewünscht. Synergetische Unternehmen sind zum Teil zwar bereits vorhanden, aber weitere Abnehmer für Waren der Unternehmen in der Nähe seien ebenfalls wünschenswert. Um sich für weitere Unternehmen der eigenen Branche aufzustellen, fordern die befragten Unternehmen, dass sich die Stadt und der Kreis gemeinsam als Wirtschaftsregion aufstellen und dabei ein Strategiepapier entwickeln sollten. Ein Unternehmen gab an, dass eine Agglomeration aus Unternehmen der Branche aufgrund hoher Transportkosten unwirtschaftlich wäre.

#### Zukünftige Entwicklung des Wirtschaftsstandorts

Alle Expert:innen wurden nach der zukünftigen Entwicklung Viersens als Wirtschaftsstandort befragt. Dabei wurde auf künftige Herausforderungen, Zukunftsbranchen, die Wettbewerbsfähigkeit, Bedarfe und Möglichkeiten der Flächeneinsparung eingegangen. Ebenso wurden Wünsche für die Aufstellung des Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts erfragt.

Als Herausforderungen in der Zukunft wird vor allem die Digitalisierung genannt. Besonders wichtig erscheint auch das Thema Nachhaltigkeit sowohl im Hinblick auf den Umweltschutz als auch auf die nachhaltige Flächendisposition und Bestandspflege. Dabei wird auch eine Bodenvorratspolitik vorgeschlagen. Zirkuläre Wertschöpfungsketten könnten im Zusammenhang mit dem prosperierenden Baugewerbe in Viersen zu einer innovativen Entwicklung führen. Neue Arbeitsformen wie „Co-Working-Spaces“ oder „Shared Offices“ werden ebenfalls als Herausforderungen der Zukunft gesehen. Ganz aktu-



ell treiben die Expert:innen aber auch die Herausforderungen der COVID-19-Pandemie um, die vielen Unternehmen zusetzt. Hier gilt es, die daraus resultierenden Konsequenzen aufzufangen.

Nach Meinung der Expert:innen ist vor allem das Baugewerbe eine der wichtigen Zukunftsbranchen in der Stadt. Aber auch das Gesundheitswesen wird hier hervorgehoben. Ein Unternehmen sagte aus, dass sich die Stadt Viersen als Standort für emittierende Unternehmen positionieren könnte, da diese in den Nachbarkommunen eher unerwünscht seien. Dort setze man zunehmend auf Technologie-Unternehmen.

Die Gewerbeflächen sollten in der Zukunft neue Arbeitsformen ermöglichen. Auch solle Platz für Start-ups geschaffen werden. Einen ersten Ansatz gebe es bereits mit dem sogenannten „Gewächshaus“. Auch bessere Synergieeffekte werden in der Zukunft stärker gefordert. Die Bemühungen, den Lehrstuhl für Umwelttechnik der Hochschule Niederrhein nach Viersen zu holen, ist zwar gescheitert, aber hier könne dennoch ein Ansatz für eine zukünftige Entwicklung in diesem Bereich liegen. Für den Handel in der Innenstadt könnte die Thematik „City Logistik“ einen neuen Impuls setzen. Um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben, müssen die Herausforderungen der Zukunft gemeistert werden.

Für die Flächengrößen ist auch in Zukunft eine große Spannweite zu erwarten. Diese reiche von 0,2 bis 20 ha. Es ist also kein eindeutiger Trend erkennbar. Im Handwerk sind jedoch Konzentrationsprozesse zu erwarten. Es werde zwar weniger Unternehmen geben, diese seien dann jedoch deutlich größer.

Für die zukünftige Entwicklung wünschen sich die Expert:innen, dass neue Innovationen in Viersen angewandt werden. Zum Beispiel durch einen Campus für innovative Unternehmen. Gleichzeitig sollen industrielle Flächen nicht vernachlässigt werden und der Bestand geschützt und verdichtet sowie neue und größere Verfügbarkeiten geschaffen werden. Flächen können dabei vor allem durch eine Verdichtung und den Bau in die Höhe gespart werden. So könne man beispielsweise Verwaltungsabteilungen auf die Fertigungshallen bauen statt daneben. Auch die Vermeidung von reinen Logistikunternehmen wird als Form der Flächeneinsparung genannt. Als weiterer wichtiger Punkt wird die konsequente Umsetzung von Planungen genannt. Dabei sollen auch langfristige Weichen für die Zukunft gestellt werden.

#### Abschlussaussagen

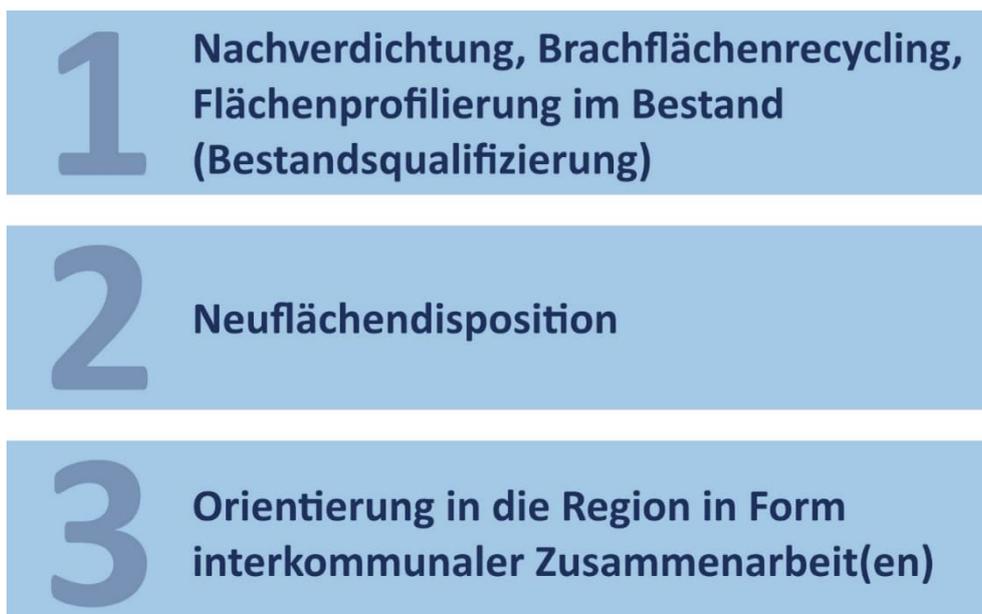
Zum Abschluss der Gespräche wurden die Expert:innen nach drei Wünschen für die Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung in der Stadt Viersen gefragt. Dabei stellte sich heraus, dass die Anbindung der Gewerbeflächen an den ÖPNV und die Versorgung durch Kantinen oder Kioske und soziale Einrichtungen verbessert werden muss. Es sollte ein größeres Angebot an Gewerbeflächen geschaffen werden, um die zukünftigen Bedarfe abdecken zu können. Diese Flächen sollten aber auch besser vermarktet werden. Gleichzeitig muss der Bestand an Gewerbeflächen nachhaltig geschützt und gepflegt werden. Dabei sollten aber die gemischten Strukturen beibehalten werden. Für die Zukunft wird außerdem bezahlbarer Wohnraum für die Beschäftigten sowie eine Optimierung von Genehmigungsverfahren gefordert. Darüber hinaus sollen innovative Projektansätze gefunden und gleichzeitig bedarfsorientiert geplant werden.

## 9 Grundsätze und Ziele

Im Rahmen zweier Werkstattgespräche mit Vertreter:innen der Politik, Verwaltung, GMG und IHK wurden aufbauend auf den Analysen und Erhebungen Grundsätze, Ziele und Maßnahmen zur Diskussion gestellt. Ziele wurden auf Grundlage relevanter und übergeordneter Grundsätze der Wirtschaftsentwicklung diskutiert. Daraus entwickelte Handlungsempfehlungen wurden diskutiert und abgestimmt. Die wesentlichen Ergebnisse sind im Schaubild auf der nächsten Seite zusammengefasst.

Mit den dort aufgeführten fünf Grundsätzen zu Zielen und darauf aufbauenden Handlungsempfehlungen ist eine erste Systematik zur weiteren Vorgehensweise vorgegeben. Viele der in den Werkstätten diskutierten Anregungen greifen allerdings erst aufbauend auf die vorliegende Analyse und Konzept, andere werden für das Konzept aufgegriffen, überprüft und durchgearbeitet. Dies betrifft insbesondere die konkret flächenbezogenen Inhalte zur Bestandsqualifizierung, die Identifizierung neuer Flächenpotenziale sowie die flächenspezifische Orientierung in die Region.

Abbildung 35: Drei Grundstrategien für die Stadt Viersen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die abgestimmten Grundsätze, Ziele und Handlungsempfehlungen sollen für die Verwaltung sowie die Wirtschaftsförderung der Stadt Viersen bindend sein, um die künftige Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt steuern zu können. Das vorhandene Leitbild der Stadt Viersen soll dabei nicht ersetzt oder ausgehebelt werden. Vielmehr soll es mit Bezug auf Gewerbe- und Industrieflächen konkretisiert und ergänzt werden. Demnach soll sich die zukünftige Entwicklung von Bestands- und Brachflächen, aber auch von möglichen Neuflächen an den Handlungsempfehlungen orientieren. Die Zusammenarbeit in der Region soll ebenfalls an den herausgearbeiteten Grundsätzen, Zielen und Handlungsempfehlungen ausgerichtet werden.

Zusammenführend ergeben sich für die Stadt Viersen aus den Analysen, Flächenbilanzierungen/-bewertungen sowie den Grundsätzen, Zielen und Handlungsempfehlungen drei Grundstrategien:

## Grundsatz

Die heterogene Wirtschaftsstruktur ist eine Stärke des Wirtschaftsstandorts Viersen und daher zu erhalten und weiterzuentwickeln.

### Ziele

Profilschärfung einzelner Gewerbegebiete bei gleichzeitig heterogener Wirtschaftsstruktur in der gesamtstädtischen Betrachtung

Flächendisposition für alle Standortkategorien

Profilbezogene Bündelung verschiedener Wirtschaftsfelder (Cross Innovation = branchenübergreifende Zusammenarbeit innerhalb einer Wertschöpfungskette) an ausgewählten Standorten

Anknüpfung an die benachbarten Hochschulen bei der Entwicklung von Cross Innovation Clustern

Weitere Vernetzung zwischen Bildungsstätten und den ortsansässigen Betrieben zur Generierung/Akquisition von Fachkräften

## Grundsatz

Orientierung in die Makroregion, insbesondere das Rheinische Revier und in Richtung Rheinschiene

### Ziele

Förderung der regionalen Kooperation und Zusammenarbeit der Wirtschaftsakteure

Regionale Konkurrenzsituation zugunsten regionaler Kooperation aufbrechen

Beteiligung an interkommunalen und regionalen Gewerbe- und Industrie(-flächen)-entwicklungen

Ein neues Interkommunales Gewerbegebiet (IKGE) mit der Zweckbestimmung „Standorte für flächenintensive Vorhaben und Industrie“ sowie „Überregional bedeutsame Standorte für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung“ soll angestrebt werden, allerdings nicht (mehr) das IKGE MG-VIE in Mackenstein

Eine Profilschärfung auf regionaler und lokaler Ebene ist anzustreben

## Grundsatz

Regionales und lokales Profil schärfen

### Ziele

Außenbild der Stadt Viersen als Wirtschaftsstandort verbessern

Wirtschaftsstandort als Marke etablieren (Imageförderung)

Identifizierung der Potenziale und Stärken regional bedeutsamer Kompetenzfelder und Nutzung für eine regionale lokale Profilbildung

Qualifiziertes Flächenangebot für Entwicklungen von Viersener Bestandsunternehmen sowie die Ansiedlung neuer Unternehmen bereithalten

Entwicklung einer Ansiedlungsstrategie bzw. Anpassung der aktuell angewandten Vergabekriterien mit Fokus auf der Schaffung von Synergien für Unternehmen

Image stärken als Grundlage für Kooperationen

Schaffung von „Schneeballeffekten“ (eine bestimmte Branche zieht weitere affine Betriebe nach sich)

Standortmarketing verstärken

## Grundsatz

Bestandsflächen sollen gesichert und qualifiziert werden

### Ziele

Vorhandene Gewerbe- und Industriegebiete in ihrer Nutzung sichern

Umwandlungsprozesse von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen verhindern/verringern/ausgleichen

Flächenpotenziale zur Verdichtung und effektiven Nutzung prüfen und optimieren

Infrastrukturen (technische, verkehrliche, soziale) in den Gewerbegebieten prüfen, koordinieren und optimieren

Entwicklung und Umsetzung klimarelevanter Qualitätsstandards

Wissensbasierte Tätigkeiten ausbauen (da platzsparend)

Strategie entwickeln, die Reserveflächen zu aktivieren (ggf. über städtebauliche Sanierungsmaßnahme)

Brachflächenreaktivierung für Betriebe mit einer hohen Wertschöpfung, Arbeitsplatzdichte und Innovationskraft (Kriterien sind en détail noch zu entwickeln)

(Stadteigene) Gewerbeparks und Brachflächen nutzen, um Ansiedlungen synergetischer Branchen mit hoher Wertschöpfung, Arbeitsplatzdichte und Innovationskraft zu fördern

## Grundsatz

Entwicklung von Neuf Flächen

### Ziele

Potenzielle und realisierbare Neuf Flächen für gewerbliche und industrielle Entwicklungen identifizieren und umsetzen

Bedarfsorientierte Flächenangebote für alle drei Standortkategorien finden

Akquisition von wissensintensiven und zukunftssträchtigen Branchen über die Flächendisposition (Standortwahl, Flächenaufstellung, Infrastruktur, städtebauliche Gestaltung)

Berücksichtigung von Belangen des Klima- und Umweltschutzes (verankert in der Bauleitplanung, in städtebaulichen Verträgen und/oder in den Vergabekriterien zur Grundstücksveräußerung), siehe Klimaschutzkonzept/ Klimafolgenanpassungskonzept (in Bearbeitung)

Klimaneutrales Gewerbegebiet als Leuchtturm und Benchmark

Industrie- und Gewerbegebiete mit kurzer Anbindung an Hauptverkehrsachsen und Abstand zu Wohngebieten

So wenig Flächenverbrauch wie möglich bei gleichzeitigem Fokus auf bestehende Reserveflächen

Wenn eine neue Fläche erschlossen werden muss, dann soll sie herausragende Standards in der städtebaulichen Gestalt, Effizienz, Belegung und Klimarelevanz (energetische Standards) aufweisen („Leuchtturmprojekt“)

Adressbildung durch gestalterische Ästhetik Unterstützung gemeinsamer Nutzung von sozialer Infrastruktur

## Handlungsempfehlungen

Entwicklungsmöglichkeiten auf den identifizierten Brachflächen herausarbeiten und entsprechend einer Standortkategorie entwickeln

Ermittlung der Entwicklungsoptionen eines regional bedeutsamen Gewerbe-/Industriegebiets i. S. der Standortkategorie C (ohne Logistik)

Flächenrecherche (Weißflächenanalyse) für alle drei erforderlichen Nutzungskategorien A, B und C

## Handlungsempfehlungen

Flächenrecherche für ein interkommunales Gewerbegebiet

Prüfung der Beteiligung an regional bedeutsamen Flächenentwicklungen

Förderkulisse Regionales Wirtschaftsförderungsprogramm weiterhin koordinieren (Viersen liegt im D-Fördergebiet)

## Handlungsempfehlungen

Potenzialstudie zur Entwicklung einer Marketingstrategie (unter Berücksichtigung der Grundsätze/Ziele/ Handlungsempfehlungen zu Gewerbe- und Industriegebietsflächenentwicklungen)

Weiterentwicklung des Konzeptansatzes der Gewerbeparks (z. B. Alte Spinnerei Viersen)

Leuchtturm- und Benchmark-Projekte planen, entwickeln und umsetzen (z. B. klimaneutrales Gewerbegebiet)

Vorhandene Ansiedlungsmatrix der GMG weiter entwickeln:  
- Ausschluss von Logistik/Konfektionierung  
- Unternehmensphilosophie mit einbeziehen  
- Innovation (Prozesse/Produkte) als Kriterium  
- klimarelevante Kriterien  
- Standards der Mitarbeiter:innenbindung abfragen

## Handlungsempfehlungen

Gemeinsames Commitment zur Sicherung von Bestandsflächen (konkret und fraktionsübergreifend)

Planungsrecht prüfen mit Blick auf heranrückende Wohnbebauung

Verbindliche Bauleitplanung prüfen im Hinblick auf Potenziale zur Verdichtung

Infrastrukturelle Ausstattung prüfen (Gemeinschaftseinrichtungen wie z. B. Kinderbetreuung, gemeinsame Kantine(n), Breitbandverfügbarkeit, energetische Versorgung, nutzergerechte verkehrliche Anbindung ...)

Die Stadt Viersen hat ab 2025 die Möglichkeit, einen erhöhten Hebesatz auf baureife Grundstücke (ausgenommen nachweisliche Betriebsweiterungsflächen) festzulegen (Grundsteuer C) – dies sollte genutzt werden

Rapido-Dinsing-Gelände nachhalten, voraussichtlich nicht in Richtung wissensbasierter Tätigkeiten

ÖPNV-Anbindungen bestehender Gewerbegebiete prüfen, koordinieren und optimieren

Brachflächen identifizieren, nach Eignung kategorisieren und wiedernutzbar machen

## Handlungsempfehlungen

Weißflächenanalyse und regionalplanerische Abstimmung über die Neuf Flächenendisposition zu den drei erforderlichen Nutzungskategorien (A, B und C)

Machbarkeitsstudie eines regional bedeutsamen Gewerbe-/ Industriegebiets zum Standortprofil C

Kommunaler Zwischenerwerb (über GMG) zur Steuerung der Flächenentwicklung im Sinne des Ziel-konzepts bzw. der Ansiedlungsstrategie

Städtebauliches Konzept zur jeweiligen Sicherstellung eines attraktiven Standortumfelds und im Sinne des Zielkonzepts als Voraussetzung zur Neuf Flächenentwicklung

Bauleitplanung und Festsetzung rahmengoebender Qualitätsstandards

Ökonomische Ansiedlungskriterien um klimarelevante Kriterien ergänzen und in der Veräußerung verbindlich umsetzen

Planung und Umsetzung eines klimaneutralen Gewerbegebiets

Hohe Umweltstandards (z. B. sollen Stellplätze mit Photovoltaik-Nutzung vorgegeben werden)

#### Hinweis:

Der breit aufgestellte Branchenmix bzw. die heterogene Wirtschaftsstruktur soll nicht zur Profilierung eingesetzt, sondern vielmehr als „innere“ Qualität mit hoher Stabilität verstanden werden.





## 10 Bestandsqualifizierung

Aufbauend auf den Grundsatz IV „Bestandsflächen sollen gesichert und qualifiziert werden“, werden im folgenden Kapitel Instrumente zur Bestandsqualifizierung vorgestellt.

### 10.1 Vorbemerkung

Ein wichtiger Fokus soll auf die Effizienzsteigerung von Bestandsflächen bzw. die Neunutzung von Brachflächen und die Flächenprofilierung gelegt werden. Innerhalb des Stadtgebiets können in der Regel die begrenzten Möglichkeiten der Neuflächendisposition (fehlende Flächenverfügbarkeit) nur über einen alternativen Weg in Richtung der Flächendisposition aus dem Bestand heraus ausgeglichen werden.

Bestandsentwicklung bedeutet allerdings, vielfältige räumliche, rechtliche, ökonomische, organisatorische und akteursbezogene Strategien und Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen. So schwierig sich inzwischen die Entwicklung von Neuflächen darstellt, ist es ungleich aufwendiger und komplexer, Flächen aus dem Bestand heraus neu zu entwickeln. Dies ist sehr evident, denn in der Regel handelt es sich um belegte und genutzte Flächen im Eigentum der Betriebe oder sonstiger privater Akteure, die zunächst ihre Partikularinteressen verfolgen.

Die nachfolgend beschriebenen Instrumente sind generell für eine Bestandsqualifizierung geeignet. Im Anschluss der Beschreibung folgt ein Fazit, inwieweit die Instrumente in Viersen anwendbar sind.

### 10.2 Gebietsmanagement

Das Gebietsmanagement kann über ein privates Unternehmen, die GMG oder die Wirtschaftsförderung übernommen werden. Es umfasst im Wesentlichen das Flächen- und Leerstandsmanagement und übernimmt Koordinationsaufgaben zwischen den Akteuren. Das Management organisiert und begleitet Entwicklungs- sowie Planungsprozesse und initiiert den Austausch und die Vernetzung zwischen Unternehmen.

### 10.3 Aktivierung privater Initiativen/ Netzwerkbildung

Die Einflussmöglichkeit der öffentlichen Planung endet in der Regel am Betriebsgelände. Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, dass die Eigentümer und Gewerbetreibenden ihre Standortentwicklung auch selbst organisieren. Hierfür sollte im Rahmen des Gebietsmanagements ein weitreichender Kommunikationsprozess initiiert werden. Dieser kann zunächst ausgehen von einem Unternehmensnetzwerk mit dem Ziel, den Standort gemeinsam weiterzuentwickeln. Ob später eine formelle Organisation eines Business Improvement Districts notwendig ist, ist zu prüfen. Zentral ist die Aktivierung des Engagements der Eigentümer und Betriebe.

#### Exkurs Stellplätze

Stellplatzanlagen sind in den Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt Viersen ausschließlich ebenerdig angelegt. Dies liegt an den deutlich geringeren Kosten: während sich ein ebenerdiger Stellplatz für ca. 3.500 EUR anlegen lässt, liegt der Betrag für ein Parkhaus oder eine Parkpalette um ein Fünffaches darüber. Wird das Verhältnis des Grundstückspreises zur eingesparten Grundstücksfläche betrachtet, wird (unter der Prämisse eines vierstöckigen Parkhauses) erst bei Grundstückspreisen ab ca. 1.000 EUR/m<sup>2</sup> Kostengleichheit erreicht. D. h. erst ab aufgerufenen Grundstückspreisen dieser Größenordnung lohnt sich das Stapeln von Stellplätzen für die Unternehmen. Damit wird deutlich, dass von Seiten der Unternehmen zunächst wenig Anreiz besteht, Stellplätze zu stapeln. Es verbleiben demnach lediglich ordnungsrechtliche Maßnahmen, z. B. über die verbindliche Bauleitplanung, in der ebenerdiges Parken beschränkt werden kann. Die Bestandssituation wird aber in diesem Kontext nur wenig beeinflussbar sein.

### 10.4 Machbarkeitsstudie (städtebauliches Konzept)

Ausgehend vom Gebietsmanagement können und sollen die städtebaulichen Möglichkeiten untersucht werden. Über ein städtebauliches Konzept (das durchaus visionären Charakter tragen kann) wird eine gestalterische Zielsetzung einschließlich Profilbildung formuliert. In diesem Kontext kann auch ein Klimaschutzkonzept mit einer umfassenden Bestandsanalyse mit den Schwerpunkten Energieeffizi-

enz, Klimaschutz, Mobilität und Klimaanpassung erarbeitet werden. Zum Ausbau der Versorgungs- und Serviceinfrastruktur kann ein Baustein des städtebaulichen Konzepts z. B. ein Gewerbegebietszentrum sein. Hier können Dienstleistungs-, Versorgungs- und Serviceangebote für die ansässigen Unternehmen, Beschäftigte und Besucher:innen gebündelt werden. Denkbar sind auch Räume für Veranstaltungen, Konferenzen und Ausstellungen, Restaurant, Co-Working-Spaces und das Gebietsmanagement. Mit dem städtebaulichen Konzept sollen die möglichen Qualitäten herausgearbeitet und ein Anreiz in Richtung der privaten Akteur:innen gesetzt werden, sich aktiv in den Prozess einzubringen.

### 10.5 Imagebildung

Als Initial für die Imagebildung wird empfohlen, einen griffigen Namen oder Slogan für das Gewerbegebiet zu entwickeln. Dabei ist unbedingt darauf zu achten, dass der Begriff nicht an der Realität vorbeigeht und den Status sowie die Möglichkeiten realistisch widerspiegelt. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Marketingkonzepts hier eine etablierte Agentur einzubinden.

### 10.6 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß der §§ 136 ff. BauGB ist ein geeignetes Instrument für die Bestandsqualifizierung mit einem Maximum an hoheitlichen Interventionsmöglichkeiten. Dieses Instrument wird bis dato zwar nur selten im gewerblichen Kontext eingesetzt. Vielmehr findet es eher Anwendung in der Innenstadt- und Quartiersentwicklung, d. h. im Schwerpunkt im Bereich Wohnen, allerdings schließt das Baugesetzbuch den Einsatz der Sanierungsmaßnahme im gewerblichen Kontext nicht aus. Vielmehr stellt es explizit neben den Wohn- auch gezielt auf die Arbeitsverhältnisse ab.

Die Sanierungsziele werden zunächst über den städtebaulichen Rahmenplan in Verbindung mit textlichen Zielen festgelegt (im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen). Nach Satzungsbeschluss kann die Gemeinde dann bei allen baurechtlich relevanten Vorgängen im Sanierungsgebiet intervenieren und damit die Gesamtentwicklung des Gebiets in Richtung der Sanierungsziele lenken. Das bedeutet, dass sich ein Gebiet über einen Zeitraum von zehn bis 15 Jahren sukzessive in Richtung der Sanierungsziele entwickelt.

Der besondere Charme der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme besteht darin, dass private Investitionen im Sinne der Sanierungsziele steuerlich in besonderer Weise geltend gemacht werden können. Die erhöhte Absetzung finanzieller Aufwendungen für private Maßnahmen im Sinne der Sanierungs- bzw. Entwicklungsziele nach § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) ist ein nicht zu unterschätzender steuerlicher Anreiz für privates Investment in Richtung der Sanierungsziele.

Zwangmaßnahmen wie städtebauliche Gebote oder Enteignungen können im Sanierungsrecht zwar eingesetzt werden, finden aber aufgrund der damit einhergehenden langjährigen rechtlichen Auseinandersetzungen kaum (mehr) Anwendung.

### 10.7 Verbindliche Bauleitplanung

Das Sanierungsrecht kann (und sollte) durch die verbindliche Bauleitplanung flankiert und unterstützt werden. In der Sanierung kann die Bauleitplanung die städtebaulichen Ziele konkretisieren, und es lassen sich über einen Bebauungsplan zusätzlich bestimmte hoheitliche Instrumente verankern, wie z. B. die uneingeschränkte Anwendung der bauleitplanerischen Sicherungsinstrumente nach den §§ 14 ff. BauGB.

### 10.8 Zusammenspiel Sanierungsmaßnahme und Förderung

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme vereint das konsensorientierte Vorgehen sowie die Möglichkeit einer Städtebauförderkulisse und bietet zusätzlich das hoheitliche Instrumentarium sowie die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Maßnahmen im Sinne der Sanierungsziele.

Insoweit wird im Grundsatz empfohlen, die Qualifizierung von Bestandslagen über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme zu organisieren, Maßnahmen im öffentlichen Raum zur Optimierung der Infrastruktur vorzunehmen und gleichzeitig für die Unternehmen Förderkulissen zu erschließen. Die Förderung kann über das Regionale Wirtschaftsförderungsprogramm (Viersen liegt im D-Fördergebiet) oder über die Städtebauförderung erfolgen. Allerdings ist für beide Förderkulissen darauf hinzuweisen, dass eine dezidierte und passgenaue Ausgestaltung der Förderung für das Thema der gewerblichen



Bestandsqualifizierung nur wenige Praxisbeispiele aufweist und noch wenig erprobt ist. Insoweit sollte vorab eine Abstimmung mit dem jeweiligen Ministerium erfolgen.

Für die Städtebauförderung ist zusätzlich zu den Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (I-SEK) erforderlich. Beide Dokumente (VU und ISEK) sind allerdings weitgehend redundant, sodass hier nur bedingt ein Mehraufwand entsteht.

Zielführend wird weiterhin sein, über das sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht bzw. den freihändigen Erwerb Eigentum zu erlangen. In der Weiterveräußerung an private Akteur:innen sollen dann in den Grundstückskaufverträgen oder über städtebauliche Verträge Qualitätsstandards verbindlich festgelegt werden, Standards, die direkt auf die Betriebe zugeschnitten werden können.

Auch wenn mit der Kombination Sanierungsgebiet und Förderung sämtliche Push- und Pull-Register gezogen werden, ist davon auszugehen, dass sich die Transformation und Qualifizierung eines gewerblichen und industriellen Standorts nur über einen längeren Zeitraum abzeichnen wird.

Im Ergebnis ist im Grundsatz eine Kombination aus Sanierungsrecht nach § 136 ff. BauGB in Verbindung mit bauleitplanerischen Festsetzungen und möglichen Förderkulissen empfohlen. Aus aktueller Sicht zeigt sich dies als eine probate Herangehensweise, eine realistische Transformation gewerblicher und industrieller Standorte in Richtung hoher Qualitätsstandards und nicht zuletzt für den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu erreichen.

## 10.9 Fazit zur Bestandsqualifizierung

Im Zielfindungsprozess wurde festgehalten, dass in der gesamtstädtischen Betrachtung die heterogene Wirtschaftsstruktur als klare Stärke zu werten ist und mit den unterschiedlichen und breit aufgestellten Branchen von einer guten Krisenresistenz ausgegangen werden kann. Diese Heterogenität spiegelt sich bis weit in die einzelnen Gewerbe- und Industriegebiete wider, und in den Bestandsgebieten hat sich mit den Jahren ein enges Nebeneinander von produzierendem Gewerbe, Handwerk und sensiblen Nutzungen wie Dienstleistern, Handel oder gar Wohnnutzung entwickelt. Die Heterogenität ist auf dieser Ebene allerdings deutlich weniger positiv zu werten als in der gesamtstädtischen Betrachtung. In der Regel profitieren Unternehmen eher von nachbarschaftlichen Synergien, vergleichbaren Ansprüchen an eine Adressbildung und gemeinsamen Standortfaktoren. Der Schwerlastverkehr, der z. B. von einem Industrieunternehmen ausgeht, kann selbst für Handwerksbetriebe zur Belastung werden. Kurz zusammengefasst: die Standortanforderungen der Unternehmen an die städtebauliche Gestaltung, die Nachbarschaften sowie die infrastrukturelle Ausstattung steigen, und die Bestandsgebiete können dieses Profil häufig nicht (mehr) bieten.

Die Qualifizierung und Nachverdichtung von Bestandsflächen, insbesondere in einer Gemengelage-Situation, ist allerdings eine absolute „Herkulesaufgabe“. Allein der Umgang mit den vielfältigen Eigentumsverhältnissen und die jeweiligen Partikularinteressen von Betreiber:innen bzw. Eigentümer:innen sind nur schwer zu koordinieren. Es gibt bis zum jetzigen Zeitpunkt kaum Programme und nur wenig Versuche, die wichtige und zukunftssträchtige Strategie der Umstrukturierung, Bestandsqualifizierung und Nachverdichtung von Industrie- und Gewerbelagen voranzutreiben. Wenn überhaupt kann die Flächenqualifizierung, Profilierung und Nachverdichtung im Bestand nur über einen langen Zeitraum mit immensem Aufwand und in enger Zusammenarbeit mit den Unternehmen organisiert werden.

Im Ergebnis der Analyse kann leider für keines der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete die dezidierte Empfehlung ausgesprochen werden, zeitnah eine umfassende Qualifizierungsstrategie mit Gebietsmanagement, Machbarkeitsstudie, Nachverdichtung etc. anzugehen. Begründet werden kann dies damit, dass Aufwand und Erfolg in Richtung eines zusätzlichen Flächenertrags nicht im Verhältnis zum erforderlichen Aufwand stehen dürfte.

Anders kann es sich verhalten mit der Aktivierung von mindergenutzten Flächen bzw. Brachflächen. In der Analyse zeigt sich, dass der Widerspruch zwischen möglicher städtebaulicher Qualität und Realität im Bereich Dinsing-Gelände/Rahser Feld besonders groß ist. Städtebauliche Defizite, Fehlnutzungen, vernachlässigte Gebäude und Grundstücke (mangelhaftes äußeres Erscheinungsbild), teilweise fehlende Gehwege und eingestreute Wohnnutzung ergeben einen konfliktträchtigen, mindergenutzten und teils brachliegenden Standort, der aufgrund seiner Lage am Rand der Innenstadt und in ca. 1 km Entfernung zum Bahnhof und Busbahnhof im Grundsatz sehr gute äußere Standortfaktoren aufweist. Aktuell ist offenbar der Eigentümer der ehemaligen Ofenfabrik Dinsing nicht erreichbar, und seine Entwicklungsziele sind nicht zu ermitteln; umso wichtiger ist es, eine kommunale Positionsbestimmung vorzunehmen und die planungsrechtlichen Instrumente dahingehend einzusetzen, dass eine standortadäquate Entwicklung in dieser innerstädtischen Lage eingeleitet wird.

Es wird empfohlen, für den Bereich I (vgl. Anlage 1 „Exposés der Untersuchungsräume“), der begrenzt ist durch die Bahntrasse und die Straße Rahser Feld, Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB einzuleiten mit dem Ziel, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme zum Einsatz zu bringen.

Die Sanierungsziele sollten über einen städtebaulichen Rahmenplan ggf. in Verbindung mit der Neuaufstellung eines Bebauungsplans (der den alten Bebauungsplan überlagert) entwickelt werden.

Folgende Instrumente sollten für die Flächen am Rahser Feld zum Tragen kommen:

Im Fall einer Grundstücks-/Immobilienveräußerung soll über das sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht interveniert werden. Die Stadt, die GMG oder auch ein Entwicklungs-/Sanierungsträger treten als Zwischenerwerber auf, um später das Grundstück/die Immobilie an denjenigen zu veräußern, der sich vertraglich verpflichtet, das Objekt im Sinne der Sanierungsziele zu nutzen bzw. zu investieren.

Im Falle von Genehmigungstatbeständen (Baugenehmigung, Veräußerung, Erbbaurecht, das Grundstück belastende Rechte, Grundstücksteilungen, Baulast etc. vgl. § 144 BauGB) kann die Genehmigung nach Sanierungsrecht versagt werden, wenn die angestrebte Maßnahme den Sanierungszielen zuwiderläuft. So kann positiv Einfluss auf städtebauliche und auch klimarelevante Umweltstandards genommen werden.

Spekulationen auf steigende Grundstückspreise werden (zumindest im vollständigen Sanierungsverfahren) über das „Einfrieren“ der Bodenpreise und das Abschöpfen der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen verhindert. Ob das vollständige Sanierungsverfahren unter Einsatz der Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 ff. erfolgt, wird sich erst im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen zeigen.

Begleitet werden soll dieser Prozess durch Investitionsmaßnahmen in den öffentlichen Raum (Aufwertung) durch die Stadt Viersen. Auch kann der freihändige Erwerb von Grundstücken/Immobilien vorgenommen werden, und es können bodenordnerische Maßnahmen zur Optimierung der Grundstücksausnutzung (Begrenzung des Flächenverbrauchs) vollzogen werden.

Zusammenfassend kann über das Sanierungsrecht am Standort mit Push- und Pull-Faktoren agiert werden, und damit eröffnet sich eine valide Möglichkeit, die Flächen am Rahser Feld in einer hohen und standortadäquaten städtebaulichen Qualität zu entwickeln.



## 11 Neufächendisposition

Analog zu Kapitel 10 „Bestandsqualifizierung“ wird im Kapitel 11 die Möglichkeit der Neufächensidentifizierung vorgestellt. Dies geschieht aufbauend auf den Grundsatz V „Entwicklung von Neufächern“.

### 11.1 Vorbemerkung

Im Ergebnis der Analyse zeigt sich, dass aus dem Bestand heraus die künftigen Bedarfe bei weitem nicht mehr zu bedienen sein werden. Insbesondere wenn bedacht wird, dass die Fläche IKGE-MG-VIE in Mackenstein aufgrund der hohen Konfliktpotenziale keine Perspektive hat.

Neben den eingeschränkten Möglichkeiten der Bestandsqualifizierung ist es demnach erforderlich, über Neufächern die Flächenbedarfe der heimischen sowie von auswärts anfragenden Unternehmen adäquat zu bedienen. Dies stellt in einem durch räumliche Restriktionen und Nutzungskonflikte geprägten Stadtgebiet eine besondere Herausforderung dar. Faktisch geht es in erster Linie darum, größere zusammenhängende Flächen zu identifizieren, die keinen oder nur geringen umweltrechtlichen Bindungen unterliegen, die gut erschließbar sind, die wenig Nutzungskonflikte aufweisen und die möglichst, aber nicht zwingend im öffentlichen Eigentum liegen, bzw. für die die Aussicht besteht, dass sie von der Stadt oder externen Investoren zwecks zügiger Entwicklung erworben werden können.

Die Identifizierung neuer Flächenpotenziale in Form von Suchräumen für eine Gewerbe- und Industrienutzung wird mittels einer Weißflächenanalyse durchgeführt.

Das Resultat sollte eine angemessene Ausstattung und vor allem Flexibilität der Stadt Viersen in der Flächenendisposition für die gewerblich-industrielle Entwicklung sichern. Dabei soll es nicht darum gehen, so viele Flächen wie möglich in die Entwicklung zu bringen; allerdings ist über eine Flächenauswahl ein ausreichendes Maß an Flexibilität und Verhandlungsmasse zu stellen.

### 11.2 Ermittlung von Suchräumen

Mittels der Weißflächenanalyse werden Suchräume ermittelt, denen zunächst keine umweltfachlichen Bindungen entgegenstehen. Methodisch ist die Weißflächenanalyse an die Raumwiderstandsanalyse angelehnt. Dabei werden besonders schutzwürdige Bereiche aufgrund ihrer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt, den Boden, das Wasser, das Klima und die Luft oder die Landschaft bzw. das Landschaftsbild sowie Bereiche für weitere regional- oder bauleitplanerische Nutzungsansprüche identifiziert. Derartige Bereiche sind im Sinne der Umweltvorsorge aufgrund der zu erwartenden Konflikte durch die planerische Flächeninanspruchnahme nicht oder nur bedingt geeignet.

In der regionalplanerischen und umweltbezogenen Zielsetzung ist dabei zu unterscheiden nach Planungsleitsätzen, d. h. verbindlichen, nicht durch Abwägung überwindbaren Regelungen („striktes Recht“) sowie Planungsgrundsätzen, d. h. qualifizierende, der Abwägung offen stehende Vorgaben. Hierfür werden zunächst Kriterien (Schutzregimes) in ihrer räumlichen Ausprägung ermittelt, um eine fachlich nachvollziehbare Differenzierung des Raums im Hinblick auf seine Schutzwürdigkeit zu erlangen. Ein wichtiger Arbeitsschritt im Rahmen der Weißflächenanalyse ist demnach die Aufbereitung und kartographische Darstellung aller umweltrelevanten Raumwiderstände.

Im ersten Schritt wurden demnach kategorisch auszuschließende Flächen ermittelt (Tabukriterien), auf denen eine Bebauung per Norm oder anderweitiger Gründe ausgeschlossen oder nahezu unmöglich ist (Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Wasserschutzgebiete Zonen I und II, usw.). Darüber hinaus wurden bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen von der Potenzialflächensuche ausgenommen. Diese auszuschließenden Flächen sind in der Karte zu den Tabukriterien in der Farbe Rot gekennzeichnet (s. Abbildung 37, S. 63).

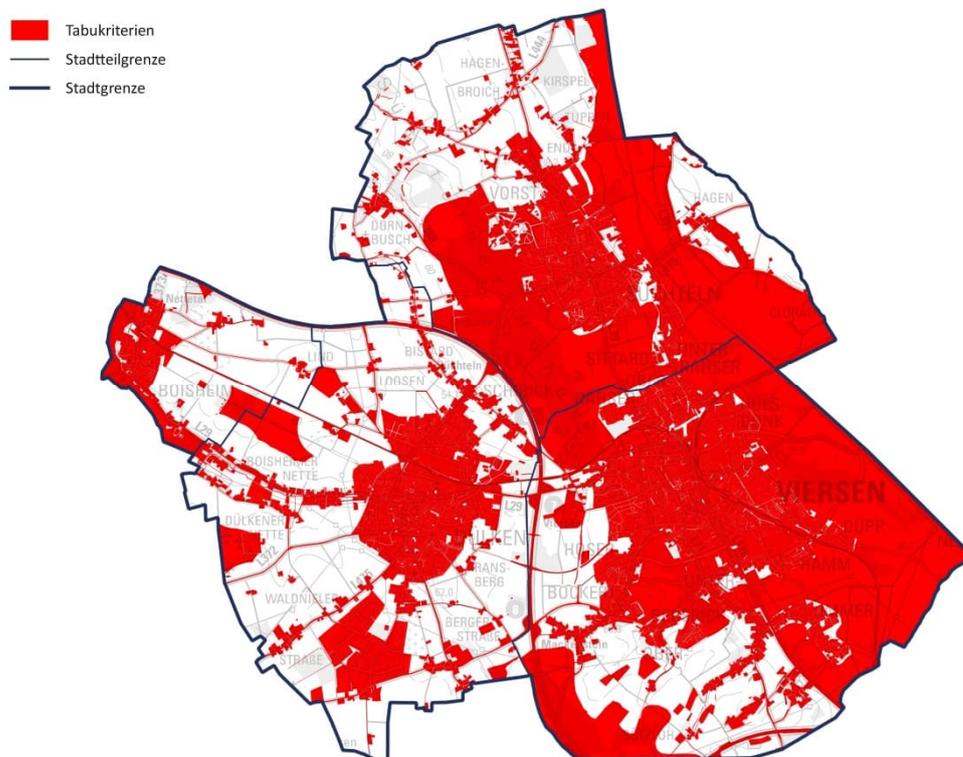
In einem weiteren Schritt wurden Abstandszonen um Schutzgebiete oder schutzwürdige Bereiche (z. B. Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete) gebildet, die der Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit dieser Elemente Rechnung tragen, um mögliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Dieser Restriktionsstufe I sind

auch diejenigen Bereiche zuzuordnen, denen im landesweiten Biotopverbund eine besondere Bedeutung beigemessen wird. In der Karte zu Restriktionsflächen Stufe I sind diese in der Farbe Orange dargestellt (s. Abbildung 38, S. 64).

Im dritten Schritt wurden diejenigen Schutzkategorien berücksichtigt, die eine Flächenentwicklung nicht gänzlich ausschließen, aber aufgrund ihres Schutzstatus, ihrer Empfindlichkeit und/oder ihrer Schutzwürdigkeit deutliche Planungshemmnisse darstellen (Landschaftsschutzgebiete, Böden mit hoher Funktionserfüllung usw.). Diese Flächen wurden in der Karte zur Restriktionsstufe I in der Farbe Gelb markiert (s. Abbildung 39, S. 65)

In den nachfolgenden Karten und Tabellen sind die jeweiligen Rechtsgrundlagen bzw. Hintergründe zu den einzelnen Kriterien dargelegt.

Abbildung 37: Weißflächenanalyse – Tabukriterien



Quelle: IT NRW, Kartengrundlage: DTK: Land NRW (2021) dl-de/by-2-0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

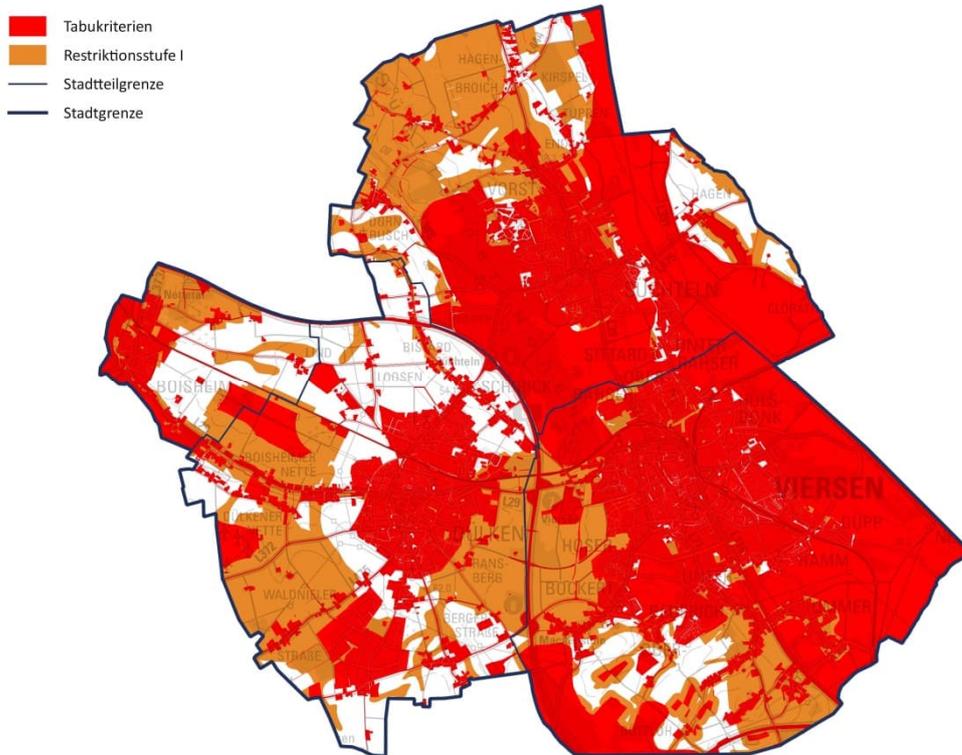
Tabelle 9: Tabukriterien

Restriktion*	Rechtsgrundlage/Hintergrund
Bereiche für den Schutz der Natur	Regionalplan Düsseldorf, Teil 4.2.2, Ziel 1
Bereiche für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze (BSAB)	Regionalplan Düsseldorf, Teil 5.4.1, Ziel 2
Besondere Waldflächen nach Regionalplan	Regionalplan Düsseldorf, Teil 4.3, Grundsatz 1
Bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen	Bestandsschutz/Abwägung
Biotopverbundflächen herausragender Bedeutung	§ 21 BNatSchG
Bodendenkmäler	§ 11 DSchG NRW
Böden mit Archivfunktion	§ 1 BBodSchG
Gesetzlich geschützte Biotope	§ 30 BNatSchG / § 42 LNatSchG NRW
Gewässer	§ 21 (5) BNatSchG
Konzentrationszonen für Windenergieanlagen	Flächennutzungsplan der Stadt Viersen
Naturschutzgebiete	§ 23 BNatSchG
Regionale Grünzüge	Regionalplan Düsseldorf, Teil 4.1.2, Ziel 1
Überschwemmungsgebiete	§ 76 WHG
Wasserschutzgebiete: Zonen I und II	§ 51 WHG

\*FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete zählen ebenfalls zu den Tabukriterien, liegen in der Stadt Viersen jedoch nicht vor.

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 38: Weißflächenanalyse – Restriktionsstufe I



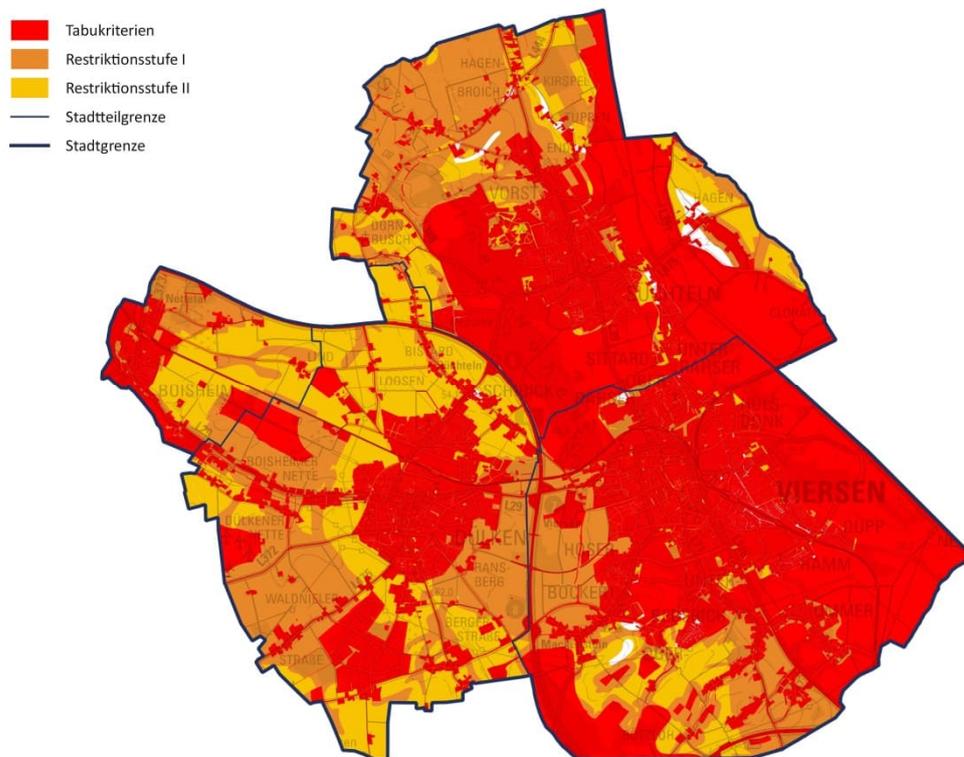
Quelle: IT NRW, Kartengrundlage: DTK: Land NRW (2021) dl-de/by-2-0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Tabelle 10: Kriterien der Restriktionsstufe I

Restriktion	Rechtsgrundlage/Hintergrund
Abstand zu Naturschutzgebieten (100 m)	Abwägung
Biotopverbundflächen besonderer Bedeutung	§ 21 BNatSchG
Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung	Regionalplan Düsseldorf, Teil 4.1.1, Grundsatz 2
Wasserschutzgebiete: Zone IIIA	§ 51 WHG

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 39: Weißflächenanalyse – Restriktionsstufe II



Quelle: IT NRW, Kartengrundlage: DTK: Land NRW (2021) dl-de/by-2-0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Tabelle 11: Kriterien der Restriktionsstufe II

Restriktion	Rechtsgrundlage/Hintergrund
Böden mit hoher Funktionserfüllung	Regionalplan Düsseldorf, Teil 4.1.1, Grundsatz 2
Landschaftsschutzgebiete	§ 26 BNatSchG
Wasserschutzgebiete: Zone IIIB	§ 51 WHG

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Es wird schnell ersichtlich, dass weite Teile der Stadt Viersen mit harten Restriktionen belegt sind. Dies betrifft insbesondere den Osten der Stadt mit den Stadtteilen Viersen und SÜCHTELN. Maßgebend dafür ist der Grünzug um die Niers mit mehreren Naturschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten, Biotopverbundflächen herausragender Bedeutung und einem Regionalen Grünzug, der sich auch über die SÜCHTELNER Höhen erstreckt. Aber auch durch die weiteren Restriktionen der Restriktionsstufen I und II wird eine bauliche Nutzung der Freiflächen eingeschränkt.

Aufgrund der Tatsache, dass nahezu keine Suchräume gefunden worden sind, müssen für die Stadt Viersen einschränkende Restriktionen für die Suchraumermittlung in Kauf genommen werden. Darüber hinaus erschweren neue bundes- und landesrechtliche Vorgaben zu erneuerbaren Energien und Klimaschutz (z. B. LEP-Änderung im Bereich Erneuerbare Energien und 17. und 18. Änderung des Regionalplans) die Suche nach passenden Suchräumen für Gewerbe- und Industrienutzungen.

Aus diesem Grund ist die Ermittlung und kartographische Darstellung von Suchräumen zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich und dementsprechend nicht Gegenstand des Gutachtens.

## 12 Orientierung in die Region in Form interkommunaler Zusammenarbeit(en)

In Kapitel 12 werden die Möglichkeiten zur interkommunalen Zusammenarbeit in der Region, aufbauend auf dem Grundsatz II „Orientierung in die Makroregion, insbesondere das Rheinische Revier und in Richtung Rheinschiene“, vorgestellt.

### 12.1 Vorbemerkung

Die Bilanzierung zwischen Bedarfen und (tatsächlich verfügbaren) Reserven zeigt sehr deutlich, dass die Stadt Viersen langfristig nicht in der Lage sein wird, bedarfsorientiert Flächen für alle relevanten Wirtschaftsprofile anzubieten. Die vorgeschlagene Bestandsqualifizierung bzw. Effizienzsteigerung reicht nicht aus, um die Bedarfslage decken zu können. Ebenso ist nicht von einer ausreichenden Neuflächendisposition auszugehen. Insoweit verbleibt langfristig nur der Blick über den Tellerrand in Richtung interkommunaler Zusammenarbeiten. Bei den Kooperationen, sei es die Zusammenarbeit mit einer direkten Nachbarkommune unter Einbringung eigener Flächen oder mit einer entfernteren Kommune in der Region ohne das Einbringen eigener Flächen, ist zu prüfen, inwieweit ein Interessenausgleich zwischen den beteiligten Kommunen herzustellen ist.

### 12.2 Interkommunale Gewerbegebiete

Bei Interkommunalen Gewerbegebieten werden in der Regel Planung, Entwicklung, Nutzung und Vermarktung der Flächen von mehreren Kommunen gemeinsam betrieben; ggf. können private Entwicklungsträger eingebunden sein. Der primäre Blick geht auf die Prosperität in der Region, auch können in mehrfacher Hinsicht Kräfte gebündelt und Ressourcen effizient ausgeschöpft werden. Folgende Vorteile interkommunaler Zusammenarbeiten werden gesehen.

#### Reduktion interkommunaler Konkurrenzen

Die Kommunen stehen häufig in Konkurrenz zueinander. Dies ist per se nicht negativ zu werten, denn wirtschaftliche Prosperität ist nicht zuletzt genau diesem Wettbewerb geschuldet. Gerade die Flexibilität und Dynamik kleinräumiger Planungs- und Entscheidungsstrukturen ermöglicht die Positionierung

im internationalen Wettbewerb, denn vor allem die Kommunen sind aufgrund ihrer Wirtschaftsförderungsaktivitäten, der direkten und engen Kontakte zu den Unternehmen und nicht zuletzt wegen der unternehmerischen Flächenanfragen unmittelbar am Marktgeschehen.

Allerdings besteht in diesem Aktionsmuster auch die Gefahr, wenig geeignete, schwer erschließbare oder ökologisch sensible und wertvolle Flächen in Anspruch zu nehmen, obwohl geeignetere Flächen in der Region vorhanden sind. Auch darf die (gesunde) Konkurrenz nicht in Richtung „Kannibalisierung“ ausarten unter der Ägide, möglichst viele Unternehmen aus der Region an die eigene Kommune zu binden.

Fakt ist, dass durch strategische Allianzen zusätzliche Handlungsspielräume geschaffen werden können und die Stadt Viersen mit eigenem Engagement an die regionale Entwicklung anschließt. Unternehmerische Ansiedlungspolitik und Investitionsentscheidungen machen schon längst nicht mehr vor kommunalen Grenzen halt, sind vielmehr mindestens regional orientiert. Dieser regionalen Perspektive kann und soll sich auch die Stadt Viersen über interkommunale Kooperationen stellen.

#### Ressourcenbündelung

Ein weiterer maßgeblicher Vorteil interkommunaler Kooperationen ist, dass die personellen und finanziellen Möglichkeiten gebündelt werden und Planungs- sowie Erschließungskosten geteilt werden können. Die über Gewerbe- und Grundsteuer generierten Einnahmen werden dazuhin im Rahmen eines Kosten-Einnahmen-Ausgleichs auf die beteiligten Partner verteilt. Nachdem diese Einnahmen durch erforderliche Rücklagen, Refinanzierung und den Finanzausgleich (Kreisumlage) relativiert werden, sind allerdings die Sekundäreffekte wie das Halten von Unternehmen in der Region bzw. die Sicherung von Arbeitsplätzen deutlich höher zu werten. Kurz: bei geringerem Aufwand für die einzelne Kommune steigen die positiven regionalen Effekte.

#### Reduzierung der Flächeninanspruchnahme

Die ressourcenschonende Flächennutzung ist ein wichtiges Ziel in der räumlichen Planung und entsprechend im Landesentwicklungsplan sowie in der Regionalplanung verankert. Naheliegend ist, dass der Erschließungsaufwand bei größeren gemeinsamen Projekten deutlich geringer ausfällt, als bei



mehreren Einzelflächen und das Reduzieren der Entwicklung auf weniger und größere zusammenhängende Flächen dem Freiraumschutz deutlich besser entspricht als viele dezentrale Einzelflächen.

### 12.3 Best Practice-Beispiele

Als positive Referenz für eine außerordentlich gelungene Zusammenarbeit seien die interkommunalen Gewerbeflächen Bitzen und Bövingen zwischen den Gemeinden Much und Neunkirchen-Seelscheid sowie am Niederrhein das interkommunale Gewerbegebiet Grafschafter Gewerbepark Genend auf den Stadtgebieten von Moers und Neukirchen-Vluyn benannt.

Des Weiteren dienen folgende interkommunale Gewerbegebiete als Best Practice-Beispiele für eine gemeinsame Entwicklung von Gewerbeflächen ohne Flächenanteile auf eigenem Stadtgebiet:

#### Brainergy Park Jülich

Der „Brainergy Park“ wird von den Kommunen Jülich, Niederzier und Titz gemeinsam mit dem Kreis Düren als interkommunales Gewerbegebiet entwickelt, die eigens dazu die Brainergy Park Jülich GmbH gründeten. Die rund 52 ha große Fläche liegt dabei vollständig auf Jülicher Stadtgebiet und soll im Kontext des Strukturwandels Rheinisches Revier eine nachhaltige und zukunftsfähige Gewerbeentwicklung ermöglichen. Innerhalb des interkommunalen Gewerbegebiets wird ein rund 7 ha großes, innovatives Spezialgebiet, das „Brainergy Village“, mit den Schwerpunktthemen „Neue Energien“ und „Energie-wende“ vorgesehen. Als Leuchtturmprojekt entsteht demnach eine Simulationsfläche bzw. Demonstrationsplattform für zukünftiges Energiemanagement. Das zentrale Gebäude „Brainergy Hub“ wird das Areal dabei mit Wärme, Energie, Kälte und Internet versorgen und gleichzeitig Unternehmensflächen für Gründer:innen und Unternehmen der Energiebranche bieten. Die Gemeinden Titz und Niederzier dürfen demnach ihre Bedarfe auf Jülicher Stadtgebiet legen, sofern die Unternehmen den Zielen des Brainergy Parks entsprechen.

#### Märkischer Gewerbepark Rosmart

Die Städte Altena, Lüdenscheid und Werdohl haben gemeinsam mit der Gesellschaft zur wirtschafts- und Strukturförderung im Märkischen Kreis (GWS) den Märkischen Gewerbepark Rosmart entwickelt und eine entsprechende Gesellschaft zur Entwicklung gegründet. Der ca. 40 ha große Gewerbepark befindet sich dabei vollständig auf dem Stadtgebiet Altenas, direkt an der Grenze zu Werdohl und Lüdenscheid. Innerhalb der Fläche sind sowohl GE- als auch GI-Flächen untergebracht. Die Städte Werdohl und Lüdenscheid können ihre Bedarfe entsprechend auf dem Stadtgebiet von Altena legen.

### 12.4 Fazit und Handlungsempfehlung für die Stadt Viersen

Eine konkrete Fläche für die interkommunale Kooperation zwischen Viersen und einer (oder mehreren) anderen Gemeinde kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht benannt werden. Hierfür bedarf es regionaler Abstimmung sowie Entscheidungen über künftige Organisationsformen. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass eine Ansiedlung von emittierenden und/oder verkehrsintensiven Betrieben in Viersen aktuell nicht mehr möglich ist und diese nur regional auf interkommunalen Flächen möglich wären.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Zusammenarbeit nicht nur die Flächendisposition erleichtert bzw. erst ermöglicht, sondern auch kommunale Konkurrenzen abbauen, die weiterhin hohe Flächen- und Freirauminanspruchnahme begrenzt und die finanziellen und personellen Ressourcen entlasten kann.

## Abbildungen

Abbildung 1: Viersens Lage in der europäischen Makroregion	3
Abbildung 2: See- und Binnenhäfen sowie Güterumschlag in Mio. Tonnen	4
Abbildung 3: Passagierzahlen in Mio. Personen pro Jahr je Flughafen	4
Abbildung 4: Anzahl der Studierenden je Hochschule	5
Abbildung 5: Grundstruktur der Stadt Viersen	7
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Viersen von 2003 – 2021 in absoluten Zahlen	8
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Viersen von 2003 bis 2021 im Vergleich mit Kreis, Regierungsbezirk und Bundesland	8
Abbildung 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Viersen von 2008 bis 2022 in absoluten Zahlen (Stichtag 30.06.)	8
Abbildung 9: Relativer Vergleich der demografischen Entwicklung mit der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2008 bis 2021 (2008 = 100 %, Stichtag 31.12.)	9
Abbildung 10: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in der Stadt Viersen nach Wirtschaftsbereichen in Prozent	9
Abbildung 11: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen im Vergleich (Stichtag 30.06.2022)	9
Abbildung 12: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe in absoluten Zahlen (Stichtag: 30.06.)	10
Abbildung 13: Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität in der Stadt Viersen von 2008 bis 2021 (SvB Arbeitsort/ 1.000 Einwohner:innen)	10
Abbildung 14: Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität im Vergleich mit Kreis, Regierungsbezirk und Bundesland	10
Abbildung 15: Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität im Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnung	11



Abbildung 16: Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität im produzierenden Gewerbe von 2008 bis 2021	11
Abbildung 17: Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität im Handel, Gastgewerbe und Verkehr von 2008 bis 2021	11
Abbildung 18: Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität der sonstigen Dienstleistungen von 2008 bis 2021	11
Abbildung 19: Beschäftigte des produzierenden Gewerbes je Hektar Gewerbe- und Industriefläche im Vergleich mit höheren Verwaltungsebenen 2021	12
Abbildung 20: Entwicklung der Beschäftigten je Hektar Gewerbe- und Industriefläche im Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnung	12
Abbildung 21: Entwicklung der Ein- und Auspendler in der Stadt Viersen seit 2010 (Stichtag 30.06.)	13
Abbildung 22: Saldenentwicklung in absoluten Zahlen 2010 bis 2021	13
Abbildung 23: Pendler:innenverflechtungen der Stadt Viersen 2020 (Stichtag 30.06.)	14
Abbildung 24: Karte der Pendler:innenverflechtungen der Stadt Viersen 2020 (Stichtag 30.06.)	15
Abbildung 25: Entwicklung der Pendler:innensalden im Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnung von 2010 bis 2021 (Stichtag 30.06.)	16
Abbildung 26: Komplementär- bzw. Konkurrenzstandorte in der Region	17
Abbildung 27: Nutzungskartierung nach WZ-Klassifikation in den Untersuchungsräumen, Stand: Juli 2020	21
Abbildung 28: Nutzungskartierung nach Wirtschaftsbereichen in den Untersuchungsräumen, Stand: Juli 2020	22
Abbildung 29: Schwerpunktbranchen und Cluster innerhalb der Untersuchungsräume, Stand: Juli 2020	23
Abbildung 30: Karte der Reserve- und Brachflächenpotenziale in der Stadt Viersen	27
Abbildung 31: Bedarfe und Flächenangebot in der Stadt Viersen ab 2023	28

Abbildung 32: Zeithorizonte der Bedarfe und Flächenangebote in der Stadt Viersen ab 2023	28
Abbildung 33: Schematischer Aufbau der Standortkategorien	44
Abbildung 34: Beispielhafte Zuordnungen zu den Standortkategorien	44
Abbildung 35: Drei Grundstrategien für die Stadt Viersen	54
Abbildung 36: Grundsätze und Ziele der Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Viersen	55
Abbildung 37: Weißflächenanalyse – Tabukriterien	63
Abbildung 38: Weißflächenanalyse – Restriktionsstufe I	64
Abbildung 39: Weißflächenanalyse – Restriktionsstufe II	65



## Tabellen

Tabelle 1: Beschäftigte nach Branchen im Vergleich zum Durchschnitt Nordrhein-Westfalens (2023)	6
Tabelle 2: Komplementär- bzw. Konkurrenzstandorte in der Region (Stand 2023)	17
Tabelle 3: Bedarfsabschätzung verschiedener Berechnungsmethoden für die Stadt Viersen	18
Tabelle 4: Reserveflächen auf FNP-Ebene (Stand 2020)	26
Tabelle 5: Brach- und Potenzialflächen	27
Tabelle 6: Überblick quantifizierbarer Kriterien und ihrer Gewichtungen	33
Tabelle 7: Raster der Eignungsstufen	33
Tabelle 8: Entwicklungsmöglichkeiten und Prioritäten der Flächenpotenziale	39
Tabelle 9: Tabukriterien	63
Tabelle 10: Kriterien der Restriktionsstufe I	64
Tabelle 11: Kriterien der Restriktionsstufe II	65