

# Wohnbauland und Gewerbeflächen für die Stadt Neuss

Positionspapier der IHK Mittlerer Niederrhein und der Stadt Neuss zum  
Unternehmergespräch am 07.04.2011 im Novotel Am Rosengarten

Die Stadt Neuss erarbeitet einen neuen Flächennutzungsplan, da der bisherige FNP von 1981 an seine Kapazitätsgrenzen stößt. Der neue FNP wird die Rahmenbedingungen für die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Einwohner und der Wirtschaftsbetriebe in Neuss wesentlich bestimmen.

Die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein und die Stadt Neuss stellen fest, dass mit den bereits vorliegenden und am 07. April 2011 im Unternehmergespräch vorgestellten Gutachten die Grundlagen für eine erfolgreiche räumliche Weiterentwicklung der Stadt Neuss gelegt sind. Um künftig marktgerecht Flächen für die gewerbliche Wirtschaft und für den Wohnungsbau anbieten zu können, bedarf es nun zügig der Umsetzung der gutachtlich gewonnen Erkenntnisse in den neuen Flächennutzungsplan.

Die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein und die Stadt Neuss halten eine angemessene Neuausweisung von Flächen für Wohnungsbau und Gewerbe für unverzichtbar, da die nachfolgend beschriebenen Ziele der Stadtentwicklung nicht ausschließlich durch Entwicklungen im Bestand (Baulücken, Revitalisierung, Konversion) erreicht werden können.

## I. Wohnbauland

Es ist anerkanntes Ziel, die Stadt Neuss als Wohnstandort zur Sicherung der Einwohnerzahlen von rund 150.000 Einwohnern dauerhaft zu stärken und so als vitalen und attraktiven Lebensort mit ausgezeichneter Infrastruktur zu erhalten. Im Hinblick auf die demographische Entwicklung, bei der die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten übertrifft, ist die Stadt Neuss dabei auf Zuwanderungen angewiesen.

Eine lebendige Stadt, mit vielen, jungen und gut ausgebildeten (Neu-)Bürgern und damit Arbeitkräften ist gleichzeitig ein wichtiger Standortfaktor für die Neusser Wirtschaft und damit Voraussetzung für die erfolgreiche Positionierung der Stadt im regionalen und internationalen Wettbewerb.

Die Zahl der Haushalte steigt, eine Nachfrage von 3.250 bis 4.650 Wohnungen wird erwartet.

Die künftige Entwicklung muss dabei insbesondere folgenden Ansprüchen gerecht werden:

- Es sind Wohnbauflächen in attraktiven Lagen nachfragegerecht zu akzeptablen Preisen zu entwickeln, um Menschen nach Neuss zu ziehen. An erster Stelle steht eine qualitätsorientierte Wohnungspolitik, die Flächen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen schafft. Hierbei ist eine Vielfalt von Wohnformen und Qualitäten anzustreben um jedem Interessenten ein Angebot bieten zu können. Insbesondere junge Menschen und junge Familien sollten für Neuss gewonnen werden.
- Gleichzeitig müssen attraktive und vielfältige, nutzungsgemischte Stadtbezirke entwickelt bzw. erhalten werden. Auch im Hinblick auf Erhalt und Stärkung der Neben- und Nahversorgungszentren sowie sozialer, Bildungs- und Kultureinrichtungen ist es erforderlich, künftig die Bevölkerung in möglichst vielen Ortsteilen zu stärken. Auch eine Qualifizierung der vorhandenen Wohnungsbestände ist für die Zukunftsfähigkeit der Stadtquartiere von Bedeutung. Die bisherige Gliederung der Siedlungsstruktur sollte beibehalten werden, der Charakter der Ortsteile ist wichtig.
- Durch behutsame, eher kleinteilige Auswahl neuer Wohnbauflächen sind Nutzungskonflikte mit bestehenden Betrieben zu vermeiden, damit diese keine Einschränkungen durch heranrückende Wohnbebauung hinnehmen müssen. Außerdem wird so die zügige Entwicklung neuer Wohnbaugebiete ermöglicht.

# Wohnbauland und Gewerbeflächen für die Stadt Neuss

Positionspapier der IHK Mittlerer Niederrhein und der Stadt Neuss zum  
Unternehmergespräch am 07.04.2011 im Novotel Am Rosengarten

Um Wohnraum nachfragegerecht, auch unter sozialen Aspekten, bereitstellen zu können, bedarf es rund 140 ha Wohnbaufläche. Ein Großteil kann durch intelligentes Flächenmanagement aus dem aktuellen Flächenreserven bereitgestellt werden, dennoch werden im neuen Flächennutzungsplan rund 65 ha neue Wohnbauflächen dargestellt werden müssen, um auf dem Wohnungsmarkt handlungsfähig zu bleiben.

## II. Gewerbeflächen

Die in Neuss ansässigen Betriebe benötigen Gewerbeflächen, um am Standort erweitern oder verlagern zu können und so wettbewerbsfähig zu bleiben. Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen müssen sich folgendem Anspruch stellen: Richtige Lage, richtige Menge, zum richtigen Zeitpunkt. Die Unternehmen in Neuss sind stark in die internationale Arbeitsteilung eingebunden. Losgelöst von der demographischen Entwicklung kann der Wirtschaftsstandort Neuss seine Position nur dann behaupten, wenn die Unternehmen vor Ort in quantitativer und qualitativer Hinsicht ein ansprechendes Angebot an Gewerbeflächen vorfinden. Neue Gewerbeflächen sind gerade für expansive Unternehmen wichtig. Ziel ist die Sicherung eines attraktiven Gewerbeflächenpotentials!

Um den unterschiedlichen Anforderungen der Unternehmen gerecht zu werden, muss die künftige Entwicklung folgende Bedingungen erfüllen:

- Neuss ist Logistikstandort. Die in Neuss stark vertretene und auch weiterhin expandierende Logistikbranche benötigt Flächen mit exzellentem Anschluss an das Fernstraßennetz. Neu auszuweisende Gewerbeflächen sollten daher möglichst in der Nähe eines Autobahnanschlusses ausgewiesen werden oder einen Anschluss an eine entsprechend ausgebaute Bundes- oder Landesstraße aufweisen. Marktgerechte Kombilösungen sind zu schaffen.
- Neuss ist Industriestandort. Emittierende Unternehmen benötigen Gewerbe- und vor allen Dingen Industriegebiete; wenn schon eine Neuausweisung von Industriegebieten nicht möglich ist, müssen jedenfalls die bestehenden Industriegebiete planerisch abgesichert und – soweit möglich - künftig von Nutzungen, die eine entsprechende Ausweisung nicht benötigen, freigehalten werden. Die industrielle Entwicklung im Bestand muss weiterhin gesichert und akzeptiert sein.
- Neuss ist auch Büro- und Dienstleistungsstandort. Insbesondere im Bereich der unternehmensbezogenen, hochwertigen Dienstleistungen weist die Stadt eine überdurchschnittliche Spezialisierung auf. Deshalb ist es wichtig, im angemessenen Umfang Flächen für eine Bebauung mit Bürogebäuden vorzuhalten.
- Dienstleistungs- und kundenorientierte Handwerksbetriebe benötigen innerstädtische oder innenstadtnahe Flächen; gerade für diese Betriebe können bestehend oder künftige Konversionsflächen interessant sein, auf denen ein Mix aus Wohnen, Handel, Dienstleistung und Handwerk planungsrechtlich ermöglicht wird.
- Vermehrt müssen auch Investorenmodelle entwickelt werden, die interessante Mietflächen bereit stellen. Die Nachfrage ist hoch.

Ermittelt worden ist ein Flächenbedarf für Gewerbe von 70 ha. Bei einer Reserve im direkten Zugriff durch die Stadt Neuss ergibt einen Neuausweisungsbedarf von gut 30 ha.

Die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein und die Stadt Neuss setzen auf einen breiten Konsens zwischen den Bürgern, den Betrieben und den beteiligten Planungsbehörden, um die Zukunftsfähigkeit der Stadt für die nächsten Jahre und Jahrzehnte abzusichern.