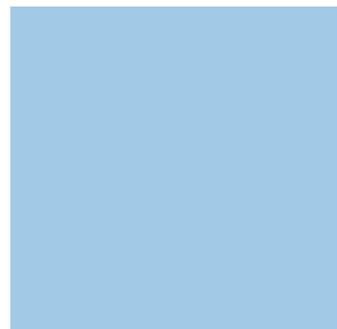




Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

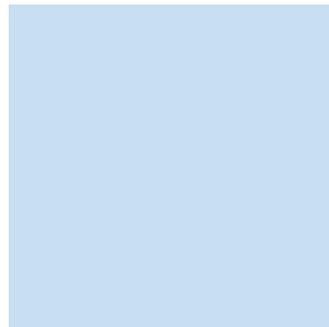


Stadt Frechen

Gewerbeflächenkonzept

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

Köln, August 2019



**Geschäftsführende
Gesellschafter:**

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

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

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

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

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



Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	1
1.1	Handlungsanlass und Zielsetzung	1
1.2	Herangehensweise	2
2	Rahmenbedingungen	3
2.1	Lagefaktoren	3
2.2	Infrastruktur in der Stadt Frechen	4
2.3	Wirtschaftsentwicklung	5
3	Ökonomische Kontextindikatoren	6
3.1	Bevölkerungsentwicklung	6
3.2	Arbeitsplatzentwicklung	7
3.3	Wirtschaftliche Zentralität	9
4	Quantitativer Standort- und Flächenbedarf	11
4.1	Berechnungen zum Gewerbe- und Industrieflächenbedarf	11
4.2	Fortschreibung der Katasterflächen Gewerbe und Industrie IT.NRW	11
4.3	GIFPRO Berechnung nach der Methode der Bezirksregierung Köln	12
4.4	Aktuelle Bedarfsberechnung der Bezirksregierung Köln	13
4.5	Tatsächliche Anfragen	14
4.6	Zwischenfazit	14
5	Flächenreserven	15
5.1	Vorbemerkung	15
5.2	Regionalplanerische Potenzialflächen	15
5.3	Flächenreserven auf FNP-Ebene	15
5.4	Bilanzierung Bedarf und Flächenreserven	19
6	Gewerbeflächenprofile	20
6.1	Vorbemerkung	20
6.2	Kategorie A: Standort für technologie- und wissensbasierte Unternehmen sowie Dienstleistung	21
6.3	Kategorie B: Standort für Handwerk, kleine und mittlere Gewerbebetriebe sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen	21
6.4	Kategorie C: Standort für mittlere bis große Gewerbebetriebe, großmaßstäbliche Ansiedlungen und ausgewählte Logistikbetriebe	22
7	Strukturkonzept	24
7.1	Vorbemerkung	24
7.2	Positionierung der Stadt Frechen für die Standortkategorie A	24
7.3	Innovationsachse Königsdorf	25

7.4	Innovationsachse Frechen Zentrum	26
7.5	Standortkategorien B und C: Bestandsicherung, Transformation und Neuentwicklung	28
7.6	Europark	29
7.7	Frechen-Wachtberg	30
7.8	Kurzes Resümee	33
8	Vertiefungsbereich Bonnstraße/Kölner Straße	37
8.1	Keramo-Gelände	37
8.2	Städtebauliche Prämissen	37
8.3	Städtebauliches Konzept	38

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist. Alle Fotografien, Pläne und Skizzen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind: © Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



1 Aufgabenstellung

1.1 Handlungsanlass und Zielsetzung

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

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

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

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

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

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

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

- Aktuell wird der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln neu aufgestellt. Es werden sämtliche Wirtschaftsflächen (Gewerbe- und Industriebereiche GIB und Allgemeine Siedlungsbereiche ASB) auf den Prüfstand gestellt. Nicht entwickelbare Bereiche werden aus der regionalplanerischen Perspektive herausgenommen, andere kommen hinzu. Hierfür ist die wirtschaftliche und flächenspezifische Positionsbestimmung jeder Kommune erforderlich.
- Die aktuelle Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beinhaltet auch die planerische Festlegung von Gewerbe- und Industrieflächen. Das Gewerbeflächenkonzept wird parallel zur FNP-Neuaufstellung erarbeitet und fügt sich in den planerischen Prozess ein, wobei es im Verhältnis zum FNP eine deutlich höhere Detailschärfe zeigt.
- Im Rahmen der REload Studie „Zukunft Rhein-Erft-Kreis 2030“ wurden Handlungsmaximen insbesondere im Kreativ-Sektor für den Rhein-Erft-Kreis definiert.
- Parallel zum vorliegenden Fachgutachten wurde die Fragestellung der Förderung von digitalaffinen Unternehmen in der Stadt Frechen im Hinblick auf Machbarkeit und Standortfaktoren durch IW Consult untersucht.
- Bereits im Vorfeld des vorliegenden Fachgutachtens hat das Büro ASTOC Architects and Planners als Grundlage für die Bauleitplanung für den Vertiefungsbereich Bonnstraße/Kölner Straße eine städtebauliche Rahmenplanung für das ehemalige Steinzeug-Gelände/Hermann-Seger-Straße erarbeitet.

1.2 Herangehensweise

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

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

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

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

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

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



2 Rahmenbedingungen

2.1 Lagefaktoren

Auf europäischer Ebene liegt die Stadt Frechen im Verflechtungsbereich der Regionen Rhein-Ruhr, Aachen-Lüttich-Maastricht, Vlaamse Ruit (Belgien) sowie der niederländischen Randstad. Diese Verdichtungsräume bilden den Kernraum der „Euro-Rhein-Region“. Hier bestehen die am stärksten messbaren Güter-, Passagier- und Informationsströme Zentraleuropas. Die Bevölkerungsdichte beträgt das 3,6-fache des EU-Durchschnitts. Der Flughafen Köln/Bonn ist innerhalb einer halben Stunde, der Flughafen Düsseldorf in einer Stunde,

der Flughafen Frankfurt in 1,5 Stunden erreichbar. Mit der Bundesautobahn A 61 besteht eine direkte Verbindung von den Niederlanden und Belgien zum deutschen Autobahnnetz.

Die Stadt Frechen ist dem Rhein-Erft-Kreis zugeordnet und befindet sich im Regierungsbezirk Köln. Frechen grenzt westlich an das Kölner Stadtgebiet und kann so zum Verdichtungsraum Köln-Bonn gezählt werden. Die unmittelbaren Nachbarkommunen sind Bergheim, Pulheim, Kerpen und Hürth. In der landesplanerischen Ordnung wird Frechen als Mittelzentrum eingestuft.

Abbildung 1: Europäische Einordnung der Stadt Frechen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Frechen ist eine Stadt des Rheinischen Braunkohlerevierts im Rhein-Erft-Kreis und grenzt westlich an die Stadt Köln. Nach Auslaufen des Braunkohleabbaus und der Rekultivierung der Tagebauflächen

gehört die Stadt Frechen mit ihren westlichen Stadtteilen zum Naturpark Rheinland, zu dem auch der nicht vom Abbau betroffene Königsdorfer Wald gehört. Die Stadt Frechen besteht aus neun Stadt-

teilen, in denen insgesamt 52.212 Einwohner zu Hause sind (IT.NRW, Stand 31.12.2017). Das Stadtgebiet umfasst insgesamt 45,11 km², die Bevölkerungsdichte beziffert sich entsprechend auf 1.157 Einwohner pro km².

Mit den Universitäten und Hochschulen in Köln, Düsseldorf und Bonn gibt es eine breit aufgestellte regionale Hochschullandschaft, die als maßgeblich positiver Standortfaktor zu werten ist. Darüber hinaus liegen die Messestandorte Köln und Düsseldorf im direkten Einzugsbereich der Stadt Frechen.

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

2.2 Infrastruktur in der Stadt Frechen

Die Lage im Rhein-Erft-Kreis und die Nähe zu der Stadt Köln sowie eine attraktive Kernstadt begünstigen die Standortfaktoren der Stadt Frechen.

Frechen verfügt auf seinem Stadtgebiet über sieben Grundschulen und drei weiterführende Schulen sowie eine Volkshochschule. Neben diesen Bildungseinrichtungen befinden sich in Frechen zusätzlich zwei Schulen zur Förderung der emotionalen und sozialen Entwicklung sowie eine Förderschule mit dem Förderschwerpunkt Geistige Entwicklung. Das Bildungsangebot wird durch eine Musikschule und die Stadtbücherei vervollständigt. Zurzeit erfolgt zudem die Errichtung einer Fachhochschule am Bahnhof Frechen.

Über die Autobahn A 1 und das Autobahnkreuz Köln-West ist Frechen an den überregionalen Verkehr angebunden. Eine weitere Teilanschlussstelle (AS Frechen Nord) wurde an der Bonnstraße für die A 4 errichtet, ist jedoch lediglich einseitig, d. h. für den Verkehr von und nach Aachen nutzbar. Derzeit läuft das Planfeststellungsverfahren zum Bau des Vollanschlusses sowie zur Verbreiterung der Bonnstraße. Über die A 1 ist eine direkte Anbindung bis in die Eifel oder das nordwestliche Bergische Land gegeben. Die A 4 ermöglicht zudem eine Verknüpfung mit Aachen sowie den Niederlanden und Belgien. Der Erschließungsverkehr wird von der Düre-

ner bzw. Kölner Straße als Landesstraße 277 weiter nördlich um die Innenstadt herumgeführt. Südlich der Kernstadt wird der überörtliche Verkehr über die Bundesstraße 264 geleitet. Zur Verkehrsentslastung der B 55 im Stadtteil Königsdorf wird derzeit eine neue Anschlussstelle zur A 4 gebaut, die westlich des Stadtteils Königsdorf über die ebenfalls neu zu errichtende L 361 erreichbar sein wird.

Die Bahnstrecke Köln-Frechen wird aktuell ausschließlich von Güterzügen befahren. Der ehemalige Personenbahnhof Frechen ist aufgehoben; das Bahnhofsgebäude wird heute als Gaststätte genutzt. Der Stadtteil Frechen-Königsdorf verfügt über einen eigenen Haltepunkt auf der Schnellfahrstrecke Köln-Aachen. Hier halten die S-Bahn-Linien S 13, S 19 und S 12 der S-Bahn Köln und bieten somit eine Direktverbindung u. a. zum Flughafen Köln-Bonn. Im Hinblick auf die Einbindung in das regionale und überregionale ÖPNV-Netz ergibt sich somit im Vergleich der Stadträume eine bessere Erreichbarkeit des Stadtteils Königsdorf als der Frechener Kern-/Innenstadt. Zudem sind weitere regionale und überregionale Anbindungen über den Hauptbahnhof Köln in nur rund 10 km Entfernung erreichbar (rund 16 Minuten Fahrtzeit mit der S-Bahn vom Bahnhof Königsdorf, ca. 30 Fahrminuten mit dem Pkw aus der Frechener Innenstadt).

Die ehemalige Hauptverkehrsachse, die Kölner Straße, ist in der Innenstadt Fußgängerzone, durch die die Linie 7 der Kölner Verkehrsbetriebe fährt. In Frechen-Bachem endet die Buslinie 145 der Kölner Verkehrsbetriebe, die Frechen mit Köln-Weiden verbindet. Ansonsten wird der Busverkehr in Frechen und zu den Nachbarstädten durch acht Linien der Rhein-Erft-Verkehrsgesellschaft betrieben. Diese Linien werden durch ein nächtliches und sonntägliches Anrufsammeltaxisystem ergänzt. Die Linien bedienen insbesondere die nicht an die Straßenbahn angeschlossenen Stadtgebiete und sorgen für eine flächendeckende Mobilität der Bevölkerung zwischen der Stadt und dem direkten Umland.



2.3 Wirtschaftsentwicklung

Die Tradition der Stadt Frechen als „Töpferstadt“ reicht bis in das 15. Jahrhundert zurück, als die damaligen Töpfermeister den bis heute bekannten „Bartmannkrug“ aus Frechener Steinzeug schufen. Nachdem die Herstellung von Gebrauchskeramik aus Steinzeug im 18. Jahrhundert ihre überregionale Bedeutung verloren hatte, gewann im 19. Jahrhundert mit der industriellen Fertigung von Leitungsröhren ein weiteres Steinzeugprodukt wirtschaftliche Bedeutung für die Region. 1852 gründete Heinrich Eduard Sticker die erste Steinzeugröhrenfabrik in der Breite Straße. Noch heute ist die Herstellung von Kanalröhren ein wichtiger Wirtschaftszweig in Frechen, jedoch mit abnehmender Bedeutung.

Bereits im 17. Jahrhundert wurde mit dem Abbau von kleineren Feldern Braunkohle begonnen, der bis zum zweiten Weltkrieg fortgeführt wurde. Nach diesem Zeitpunkt wurde der Abbau im großen Zentraltagebau bis ca. zum Jahr 2003 fortgesetzt. Nachdem die Auskohlung abgeschlossen war, wurde die Tagebaufläche rekultiviert und einer neuen Nutzung zugeführt. Das Gelände wird nun sowohl landwirtschaftlich als auch teilweise als Industriegebiet genutzt. Weitere Teilflächen stehen heute als Naherholungsgebiet zur Verfügung.

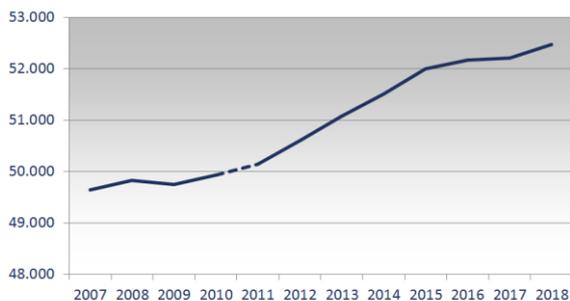
Nachdem Frechen bis in die 1980er Jahre von seinen Bodenschätzen, wie beispielsweise Braunkohle, Quarzsand und Ton, abhängig war, vollzog sich in den weiteren Jahren ein Strukturwandel. Der heutige wirtschaftliche Schwerpunkt liegt einerseits beim Handel mit einem breit gefächerten Angebot, andererseits in einem Branchenmix von Unternehmen aus der Automobil-, Möbel- und Papierindustrie, aus Logistik, EDV und Medien.

3 Ökonomische Kontextindikatoren

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Frechen verläuft in den letzten ca. zehn Jahren fast durchgehend positiv und kann in diesem Zeitraum ein Plus von ca. 5,7 % aufweisen. Der Bevölkerungsanstieg fiel in dem Zeitraum von 2011 bis 2015 besonders deutlich aus, um in den Folgejahren wieder auf einem gemäßigeren Niveau zu verlaufen. Seit dem Jahr 2012 hat die Stadt Frechen ein Bevölkerungswachstum von ca. 3,7 % zu verzeichnen. Es ist anzunehmen, dass diese Entwicklung weiterhin anhalten wird. Heute leben zum letzten durch die Landesdatenbank veröffentlichten Einwohnerstand zum 31.12.2018 insgesamt 52.473 Menschen in der Stadt Frechen. Der Verdichtungsraum Köln-Bonn gilt als wachsende Bevölkerungsregion, und die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt begünstigt die Wanderung in das naheliegende Umland.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Frechen

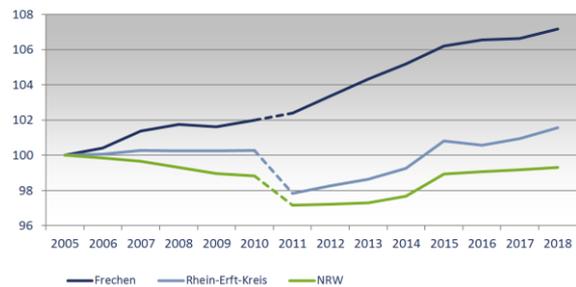


Quelle: IT.NRW, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen
Hinweis: Die Statistik des Landesamts für Information und Technik (IT.NRW) beruht auf einer Fortschreibung der Bevölkerungszählung aus dem Jahr 1987. Mit dem Zensus im Jahre 2011 wurde der Bevölkerungsstand korrigiert.

Wird die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Frechen mit den entsprechenden Zahlen für den Rhein-Erft-Kreis und für das Land NRW verglichen, wird deutlich, dass sich die Stadt Frechen deutlich positiver entwickelt hat als die Referenzräume. Die Werte des Landes NRW haben sich bei einem Vergleich zum Ausgangsjahr 2005 leicht negativ verändert und liegen ca. 0,7 % unter dem Ausgangswert. Der Rhein-Erft-Kreis weist in den Jahren 2011 bis 2014 leichte Einwohnerverluste aus und kann im Zeitraum ab dem Jahr 2005 bis zum Ende des Be-

trachtungszeitraums im Jahr 2018 leichte Einwohnergewinne von 1,6 % generieren. Allen drei Räumen gemeinsam ist, dass das Wachstum ab dem Jahr 2015 abflacht, in der Stadt Frechen jedoch auf einem hohen Niveau, da hier zwischen den Jahren 2005 und 2018 ein Bevölkerungszuwachs von 7,2 % verzeichnet werden kann.

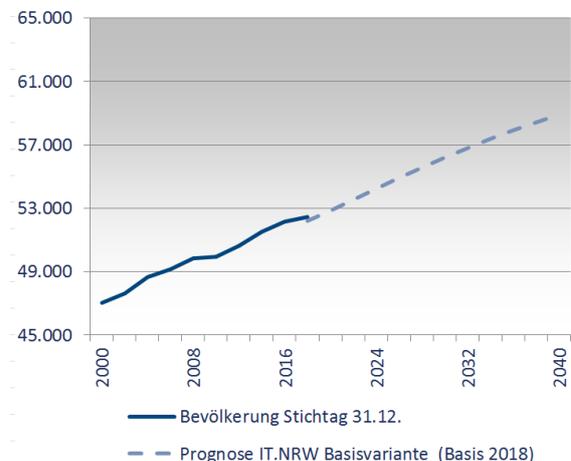
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich



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

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Landesamts Information und Technik basiert auf dem Basisjahr 2018. Bei der Prognoserechnung in der Basisvariante geht das Landesamt Information und Technik von einer Bevölkerungszahl von über 58.900 Personen im Jahr 2040 aus, was einem Wachstum von 12,8 % zum Ausgangsjahr 2018 entspricht.

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



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



3.2 Arbeitsplatzentwicklung

In der Stadt Frechen gibt es aktuell 19.457 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Nach der Definition der Bundesagentur für Arbeit beinhaltet die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten alle Arbeitnehmer, die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig nach dem Recht der Arbeitsförderung sind oder für die Beitragsanteile zur gesetzlichen Rentenversicherung oder nach dem Recht der Arbeitsförderung zu zahlen sind. Dazu gehören u. a. auch Auszubildende, Altersteilzeitbeschäftigte, Praktikanten, Werkstudenten, behinderte Menschen in anerkannten Werkstätten oder gleichartigen Einrichtungen und Personen, die ein freiwilliges soziales/ökologisches Jahr oder einen Bundesfreiwilligendienst leisten.

Nicht zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zählen dagegen Beamtinnen und Beamte, Selbständige und mithelfende Familienmitglieder.

In Frechen sowie im gesamten Rhein-Erft-Kreis zeichnet sich seit Jahren eine positive wirtschaftliche Dynamik ab, wie die nachfolgende Grafik anhand der Veränderungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten für die letzten Jahre zeigt. Im Vergleich zum Ausgangsjahr 2008 konnte in den vergangenen zehn Jahren insgesamt ein Plus von 5,9 % bei der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erreicht werden. Der vorübergehende Einbruch der Beschäftigtenzahlen um annähernd 380 Personen im Jahr 2015 konnte im Folgejahr wieder ausgeglichen werden.

Abbildung 5: Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Frechen 2008 bis 2018 (Stichtag 30.06.)



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

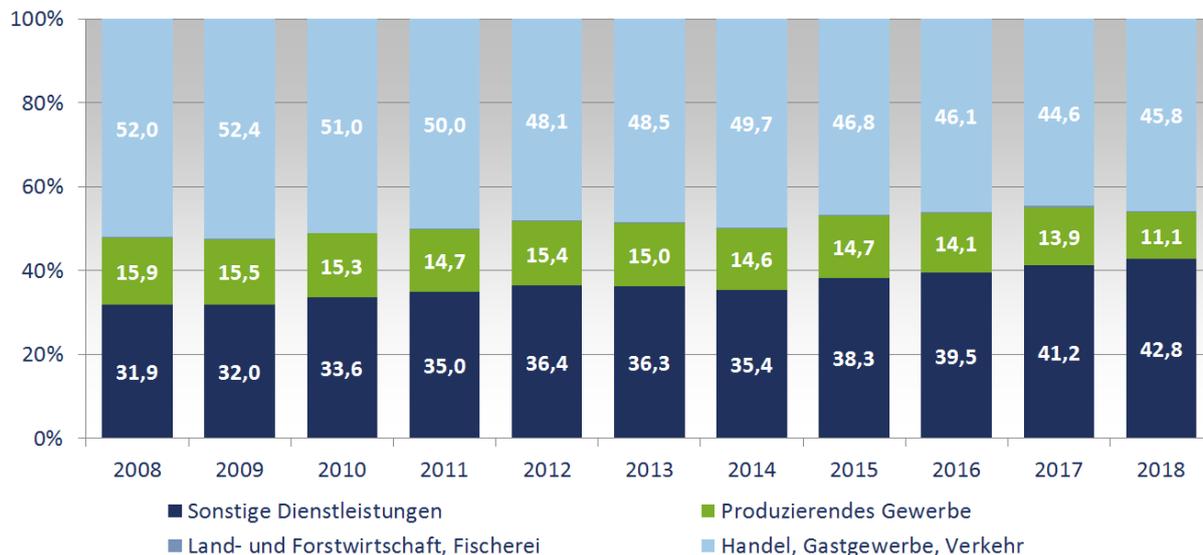
Die Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten werden im Weiteren nach vier Wirtschaftsbereichen betrachtet:

- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei
- Produzierendes Gewerbe: hierzu zählen Unternehmen des Bergbaus und der Gewinnung von Steinen und Erden, des Verarbeitenden Gewerbes, der Energie- und Wasserversorgung sowie der Entsorgung. Ferner wird das Baugewerbe zu diesem Sektor gerechnet.
- Handel, Gastgewerbe, Verkehr: hierunter fallen alle Unternehmen des Handels, der Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen,

gen, des Verkehrswesens und der Lagerei sowie des Gastgewerbes.

- Sonstige Dienstleistungen: in dieser Kategorie werden alle Unternehmen subsummiert, die zu den folgenden Sparten zu rechnen sind: Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleister, Grundstücks- und Wohnungswesen, Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleister, sonstige Unternehmensdienstleister, öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung, Erziehung und Unterricht, Kunst, Unterhaltung und Erholung, sonstige Dienstleister, private Haushalte mit Hauspersonal und extraterritoriale Organisationen und Körperschaften.

Abbildung 6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen 2008 bis 2018 (Stichtag 30.06.)

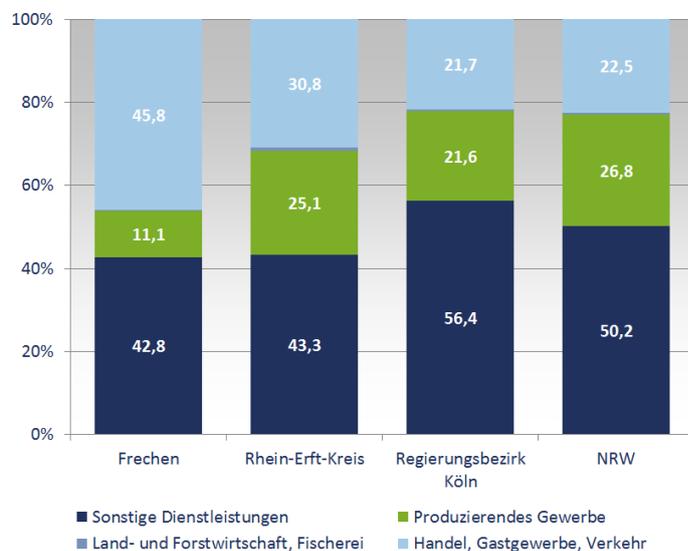


Quelle: IT.NRW, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Bei der Betrachtung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen ist auffällig, dass die Beschäftigtenzahlen im Bereich von Handel, Gastgewerbe und Verkehr, auf den im Jahr 2008 noch über die Hälfte aller Beschäftigten entfielen, heute mit 45,8 % vertreten sind und somit einen Rückgang von ca. 6,2 % hinnehmen mussten. Auch im Sektor des Produzierenden Gewerbes sind die Beschäftigungszahlen rückläufig: hier wurden in

den letzten zehn Jahren rund 4,8 Prozentpunkte verloren. Die Verluste in diesen beiden Bereichen kommen dem Bereich „Sonstige Dienstleistungen“ zugute, der im Vergleichszeitraum rund 10,9 % Beschäftigte hinzugewinnen konnte. Der Bereich Land- und Forstwirtschaft kommt in der Stadt Frechen mit 47 Beschäftigten auf einen Anteil von 0,2 % im Jahr 2018, der grafisch nicht darstellbar ist.

Abbildung 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen im regionalen Vergleich 2018



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



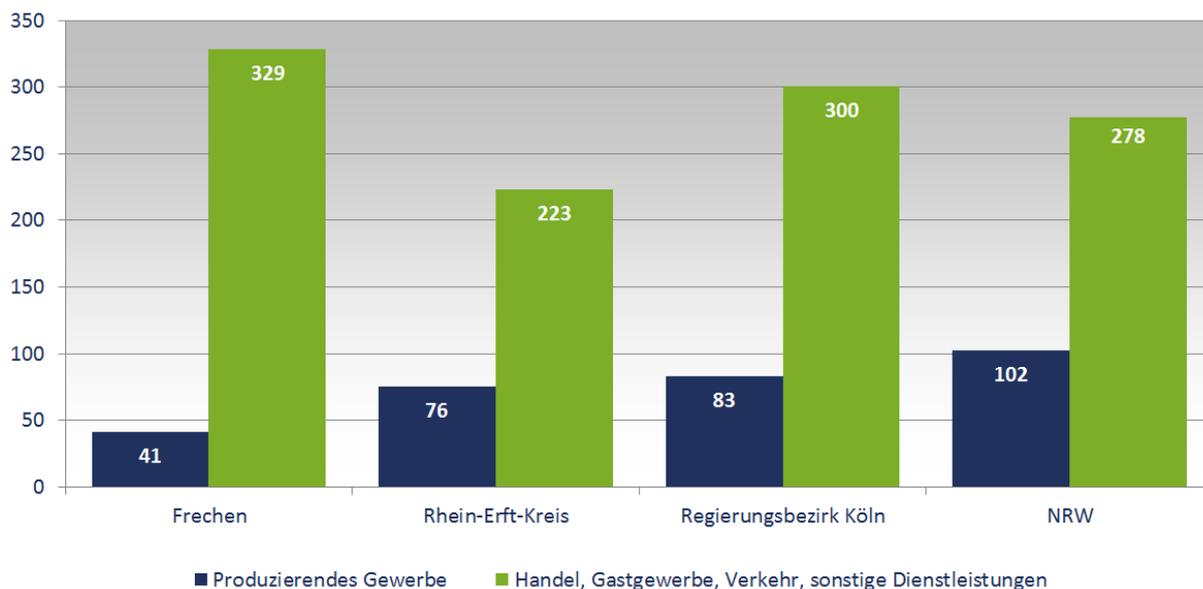
Im Vergleich zu den Referenzräumen Rhein-Erft-Kreis, Regierungsbezirk Köln und Land NRW fällt auf, dass die Stadt Frechen – trotz der deutlichen Rückgänge in den letzten zehn Jahren – anteilmäßig immer noch die meisten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Kategorie Handel, Gastgewerbe, Verkehr hat. Aus diesem Grund ist anzunehmen, dass die Beschäftigtenzahlen auch zukünftig in diesem Segment weiter rückläufig sein werden. Da sich die Beschäftigtenzahlen in dem Bereich „Sonstige Dienstleistungen“ in der Stadt Frechen noch auf einem niedrigeren Niveau bewegen als in den Referenzräumen, sind hier weitere Verschiebungen zu erwarten.

3.3 Wirtschaftliche Zentralität

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

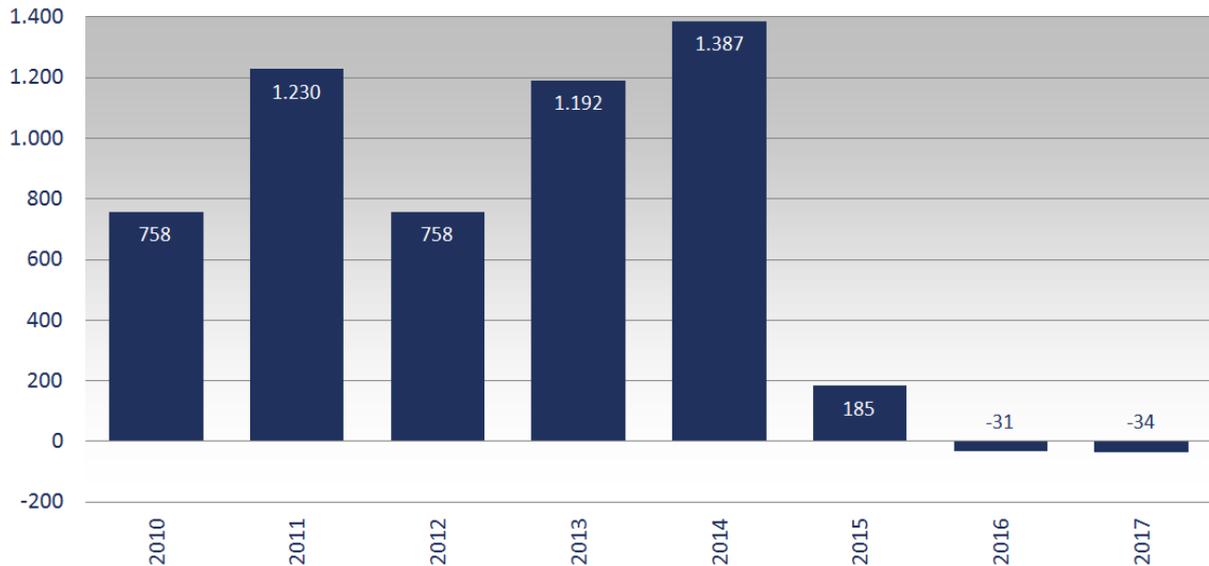
Der Stadt Frechen weist mit ca. 329 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner in der zusammengefassten Kategorie „Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Sonstige Dienstleistungen“ eine vergleichsweise hohe Arbeitsplatzzentralität auf. In diesem Wirtschaftssegment werden selbst die Arbeitsplatzzentralitäten vom Rhein-Erft-Kreis insgesamt, vom Regierungsbezirk Köln und dem Land NRW deutlich übertroffen. Für die Kategorie des Produzierenden Gewerbes dagegen unterschreitet die Frechener Arbeitsplatzzentralität mit einem Wert von 41 Beschäftigten je 1.000 Einwohner die Werte der Referenzräume deutlich.

Abbildung 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen im regionalen Vergleich 2018



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

Abbildung 9: Pendlersaldo von 2010 bis 2017 in absoluten Zahlen



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

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

Diese hohe Arbeitsplatzzentralität schlägt sich bis zum Jahr 2014 auch in durchgehend positiven Pendlersalden nieder. Da in den Folgejahren die Bevölkerung der Stadt Frechen durch Wanderungsgewinne stark gewachsen ist, kann vermutet werden, dass sich aufgrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Köln insbesondere junge Familien in der Stadt Frechen den Wunsch nach einem Eigenheim erfüllt haben. Diese zugezogenen Personen erhöhen die Anzahl der Auspendler entsprechend, da in der Regel der Arbeitsplatz in der „alten“ Heimatstadt beibehalten wird.



4 Quantitativer Standort- und Flächenbedarf

4.1 Berechnungen zum Gewerbe- und Industrieflächenbedarf

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

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

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

Künftig ist vorgesehen, entsprechend der 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 mul-

tipuliert. Die im Hinblick auf den bauleitplanerisch erforderlichen Umfang von Siedlungsflächen ermittelten Bedarfe können für die regionalplanerische Festlegung von Siedlungsraum um einen Planungs- bzw. Flexibilitätszuschlag von bis zu 20 % erhöht werden“ (vgl. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, S. 31). Nachdem die hierfür erforderlichen Daten des Siedlungsflächenmonitorings erst im Jahr 2021 umfassend vorliegen werden, wird zur Ermittlung des zukünftigen gewerblichen Flächenbedarfs in der Stadt Frechen auf aktuell valide Berechnungsmethoden und Trendfortschreibungen zurückgegriffen. Damit soll die künftige Bedarfslage in einem realistischen Korridor abgebildet werden.

Angewandt werden folgende Methoden:

- Der erste Berechnungsansatz stützt sich auf Werte, die auf Grundlage der Industrie- und Gewerbeflächen-Belegung der letzten zehn Jahre ermittelt wurden. Die jahresbezogenen Steigerungsraten werden fortgeschrieben (extrapoliert) und bis zum Prognosehorizont aufaddiert. Grundlage ist die Fortschreibung der Katasterflächen der Landesdatenbank.
- Berechnung auf Basis der durch die Regionalplanungsbehörde vorgelegte GIFPRO Methode anhand der Arbeitsmarktdaten der Landesdatenbank

4.2 Fortschreibung der Katasterflächen Gewerbe und Industrie IT.NRW

Die in der Landesdatenbank dokumentierten Katasterflächen sind rückwärtig bis zum Jahr 1994 verfügbar. Basis für die Berechnung sind die Flächenangaben zu Gebäude- und Freiflächen Gewerbe und Industrie sowie die Betriebsflächen abzüglich des Abbaulandes. In der Zeitreihe ist erkennbar, dass die Flächenzahl für diese Nutzungen in der Stadt Frechen tendenziell abnimmt. Dies liegt daran, dass in einer dichten Stadt wie Frechen mit einem hohen Maß an Nutzungskonkurrenz häufig Flächen aus der gewerblich-industriellen Perspektive herausgenommen, d. h. planerisch umgewidmet werden. Damit würden sich negative Bedarfszahlen ergeben, die in dieser Form nicht realistisch sind. Methodisch wur-

den demnach diejenigen jährlichen Flächendifferenzen, die im negativen Bereich liegen, nivelliert und nur die positiven Entwicklungen fortgeschrieben. Damit lässt sich annäherungsweise die Flächenbelegung durch Gewerbe und Industrie in der Stadt Frechen nachhalten. Im Ergebnis ergibt sich auf dieser Grundlage ein Flächenbedarf bis zum Jahr 2035 von 21 ha; zuzüglich der Erschließung mit 30 % und eines Planungszuschlags von 20 % ergibt sich ein Gesamtbedarf von 33 ha.

Abbildung 10: Flächenbedarfe

Fortschreibung der Flächenentwicklung der Vergangenheit bis 2040	21 ha
Zzgl. Erschließung 30 %	6 ha
Summe	27 ha
Zzgl. Planungszuschlag 20 %	5 ha
Gesamtsumme Bedarf bis 2040	33 ha

4.3 GIFPRO Berechnung nach der Methode der Bezirksregierung Köln

Aufbauend auf der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wird der zukünftige Wirtschaftsflächenbedarf ermittelt. Hierbei gehen die Beschäftigtenzahlen im verarbeitenden Gewerbe und Baugewerbe zu 100 %, im Handel zu 50 %, in den Bereichen Verkehr und Nachrichten zu 40 % und in den übrigen Dienstleistungen zu 10 % ein. Auf empirische Untersuchungen und Analysen gestützt werden in dem Modell zusätzlich Quoten angesetzt, die abbilden, welcher Anteil der Gewerbeflächen pro Gewerbeflächenbeanspruchendem Beschäftigten hiervon für einen Verlagerungsbedarf bzw. für einen Neuansiedlungsbedarf benötigt wird. Es wird von einem durchschnittlichen Neuansiedlungsbedarf von 0,3 % und einem Verlagerungsbedarf von 0,7 % pro Jahr ausgegangen. Die Reaktivierung der durch Verlagerung freigesetzten Flächen wird mit 0,25 % vom Verlagerungsbedarf abgezogen. Für den Regierungsbezirk Köln wurde darüber hinaus – basierend auf der faktischen Inanspruchnahme von Siedlungsflächen sowie der Zahl aller Erwerbstätigen im Regierungsbezirk inklusive der

branchenzugeordneten Arbeitslosen – eine empirische Flächenkennziffer je Verdichtungsraum ermittelt. Diese liegt für die Stadt Frechen bei 256 m².

Im Ergebnis ergibt sich für die Berechnung ein Flächenbedarf bis zum Jahr 2035 von 77 ha, einschließlich des Planungszuschlags von 20 %.

Im Jahr 2014 hatte die Bezirksregierung Köln eine Flächenbedarfsberechnung für die Stadt Frechen bereits vorgenommen. Hochgerechnet auf das Jahr 2040 ergibt sich aus dieser Berechnung ein Bedarf von 56 ha.

Die bloße Bedarfszahl ist allerdings nur bedingt aussagekräftig für die konkrete Flächenplanung in der Stadt Frechen. Insoweit sollte eine Bedarfsabschätzung zumindest differenziert nach Gewerbe und Industrie vorgenommen werden. Hintergrund ist, dass in der Regel Industriebetriebe einen deutlich höheren Flächenbedarf von Einzelflächen haben als Gewerbebetriebe. Auch ist aufgrund des Emissionsverhaltens ein bestimmtes Flächenprofil erforderlich. Sollte sich im Ergebnis herausstellen, dass in der Summe der Flächen zwar ausreichend Potenzial zur Verfügung steht, dieses Potenzial sich aber ausschließlich auf gewerblich orientierte Klein- und Kleinstflächen aufaddiert und auf der anderen Seite vorwiegend großflächige Nachfrager auf dem Grundstücksmarkt auftreten, wird erkennbar sein, dass die vorhandenen Potenziale nicht den Nachfragestrukturen entsprechen – auch wenn die numerische Flächengröße im Einklang mit dem Bedarf stehen sollte.

Konkrete Daten zu Beschäftigten, differenziert nach Gewerbe- und Industriebetriebsplätzen, liegen in Frechen nicht vor. Auch eine Auswertung der in der Stadt Frechen gemäß Bauleitplanung festgesetzten bzw. dargestellten Baugebietskategorien GE und GI ist wenig hilfreich, da vielfach Betriebe, die als Industriebetriebe zu werten sind, innerhalb von Gewerbegebieten liegen und umgekehrt.

Insoweit wird die differenzierte Bedarfsermittlung für Gewerbe- und Industrieflächen hilfsweise abgeschätzt über die Anzahl der Beschäftigten. Dabei werden die nach Wirtschaftszweigen typischerweise der jeweiligen Betriebsart (GE oder GI) zuzuordnenden Beschäftigten ermittelt und mit den für Frechen relevanten Flächenzahlen je sozialversicherungspflichtig Beschäftigten multipliziert.



Zur Ermittlung des Flächenbedarfs, differenziert nach Gewerbe und Industrie, anhand der Beschäftigtenzahlen wird folgender Schlüssel vorausgesetzt:

	Anteil Industrie-arbeitsplätze	Anteil Gewerbe-arbeitsplätze
Verarbeitendes Gewerbe	50 %	50 %
Baugewerbe	10 %	90 %
Handel	0 %	100 %
Verkehr/ Nachrichten	60 %	40 %
Übrige Dienstleistungen	5 %	95 %

Aufgrund der hohen Bedeutung der industriellen Nutzung in Frechen ist für das verarbeitende Gewerbe ein ausgeglichener Ansatz gewählt. Das Baugewerbe ist wie der Handel, die Instandhaltung und Reparatur von Kfz und Gebrauchsgütern in der Regel in Gewerbegebieten ansässig. Ein entsprechender Schwerpunkt wird in dieser Richtung gesetzt.

Der Wirtschaftszweig Verkehr ist durch die Ansiedlung einer Vielzahl von Logistikbetrieben vorwiegend der industriellen Nutzung zugeordnet. Moderne Logistikbetriebe sind aufgrund ihrer Flächengröße, ihres Emissionsverhaltens und ihres Dreischicht-Betriebs im Grundsatz in Industriegebieten unterzubringen. Die Nachrichtenübermittlung spielt im Hinblick auf den Flächenbedarf eine untergeordnete Rolle. Im Dienstleistungssektor sind 5 % der Arbeitsplätze dem industriellen Profil zugeordnet. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass in Industriegebieten ein geringer Anteil unternehmensbezogener Dienstleistungen liegt.

Unter der Annahme der dargestellten Schlüssel ist davon auszugehen, dass aktuell ca. 64 % der Beschäftigten eher gewerblichen Nutzungen zugeordnet werden können und ca. 36 % den industriellen. Unter der Annahme einer äquivalenten Flächenkennziffer ergibt sich damit

- ein Gewerbeflächenbedarf von ca. 36 bis 49 ha und
- ein Industrieflächenbedarf von ca. 20 bis 28 ha.

Zusammenführend ergibt sich der folgende Flächenbedarf:

GIRPRO-Berechnung Bezirksregierung Köln 2015 – 2035	Hochrechnung bis 2040	GIFPRO-Berechnung mit Planungszuschlag Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 23 Jahre		
		Insgesamt inkl. 20 % Planungszuschlag	Anteil GE	Anteil GI
		45 ha	56 ha	56 – 77 ha

4.4 Aktuelle Bedarfsberechnung der Bezirksregierung Köln

Im Januar 2019 hat die Bezirksregierung Köln eine aktuelle Bedarfsberechnung auf Grundlage jüngster statistischer Daten für den endogenen Bedarf der Stadt Frechen vorgelegt. Im Ergebnis definiert die Bezirksregierung einen Bedarf von 51 ha für Gewerbe- und Industrieflächen. Darüber hinaus ist unter der Rubrik Wohnen/Mischnutzung mit der Bedarfzahl 122 ha ebenfalls hälftig ein gewerblicher Anteil

in der Mischnutzung verankert. Dieser ist allerdings nicht näher quantifiziert. Der gewerbliche Anteil dürfte, vorsichtig geschätzt, zwischen 5 ha und 10 ha liegen. Damit würde die aktuelle Bedarfslage für Gewerbe (einschließlich des Mischgebietsanteils) zwischen 56 und 61 ha nach aktueller Berechnung der Bezirksregierung Köln liegen. Gemäß Landesentwicklungsplan kann situationsabhängig noch ein Planungszuschlag von 20 % addiert werden. Im Ergebnis kann insoweit auf Basis der aktuellen Be-

rechnung der Bezirksregierung Köln von regional-planerisch darstellbaren Werten zwischen 67 und 73 ha ausgegangen werden.

4.5 Tatsächliche Anfragen

Ein weiteres wichtiges Indiz zur tatsächlichen Bedarfslage sind die konkreten Anfragen nach Grundstücken durch gewerblich-industrielle Unternehmen. Zum Stand November 2018 ist bei der Wirtschaftsförderung der Stadt Frechen eine Flächengröße angefragt zwischen 18,6 ha (Summe der Mindestflächenanfragen) und 21,9 ha (Summe der Maximalflächenanfragen). Insgesamt verteilt sich diese Flächenzahl auf 50 Anfragen. Der Schwerpunkt der Nachfrage liegt zwischen 1.000 m² und 5.000 m², die Bandbreite reicht dabei von 500 m² (IT-Firma) bis 6 ha (Logistik). Von den ca. 20 ha aktuell nachgefragter Fläche entfallen alleine 2 ha auf Unternehmen, die im Bereich Digitaltechnik sowie Forschung und Entwicklung agieren und entsprechend synergetischer Strategien innerhalb eines Technologieparks ihren optimalen Standort finden würden.

Werden die im Zeitraum Januar 2017 bis November 2018 abgelehnten Anfragen betrachtet, ergibt sich, dass insgesamt 60 Anfragen abgelehnt wurden. Die gesamte nachgefragte Fläche liegt zwischen 138 ha (Summe der Mindestflächenanfragen) und 185 ha (Summe der Maximalflächenanfragen). Zu definieren ist in diesem Kontext noch die „Ernsthaftigkeit“ der Nachfrage, denn vielfach gibt es von Vorhabenträgern regional weitgreifende „Streuanfragen“. Statistisch lassen sich die Streuanfragen zwar nicht isolieren; gleichwohl ist ein wichtiges Indiz für den Bedarf nach dem konkreten Standort Frechen, wenn die Anfrage nicht über die Wirtschaftsförderung des Kreises (WfG), sondern direkt in Frechen gestellt wurde. Von der genannten Hektarzahl ist ca. die Hälfte in Frechen direkt angefragt worden.

4.6 Zwischenfazit

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

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

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

Zusammenfassend kann von einem Bedarf von ca. 70 ha ausgegangen werden. Diese Zahl ist durch die tatsächlichen Anfragen ebenfalls belegt.

5 Flächenreserven

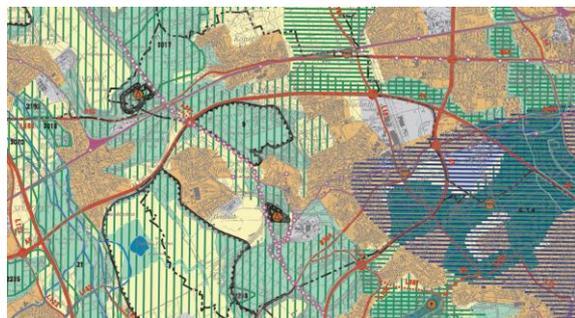
5.1 Vorbemerkung

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

5.2 Regionalplanerische Potenzialflächen

Im Regionalplan sind allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) sowie Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) zeichnerisch in grauer Farbe dargestellt.

Abbildung 11: Regionalplanausschnitt Frechen



Quelle: Bezirksregierung Köln

Werden die im FNP dargestellten Gewerbe- und Industrieflächen mit den regionalplanerischen Darstellungen verschnitten, verbleiben im Ergebnis drei Potenzialflächen. Diese weisen eine Gesamtflächenzahl von ca. 30 ha auf, die noch nicht durch den Flächennutzungsplan erfasst sind und die demnach theoretisch in die Entwicklung gehen können. Keine der dargestellten Potenzialflächen ist insgesamt ungeeignet. Alle drei Flächen sind grundsätzlich für eine Entwicklung geeignet. Abzüglich ungeeigneter Teilflächen ergibt sich so ein Flächenpotenzial von 26 ha.

Potenzialflächen Regionalplan

Fläche	Größe (ha)	Eignung zur Entwicklung (ha)
RP-Fläche 01	25	21
RP-Fläche 02	3	3
RP-Fläche 03	2	2

5.3 Flächenreserven auf FNP-Ebene

Auf Ebene des Flächennutzungsplans gibt es eine Reihe von Flächen, die planerisch als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind.

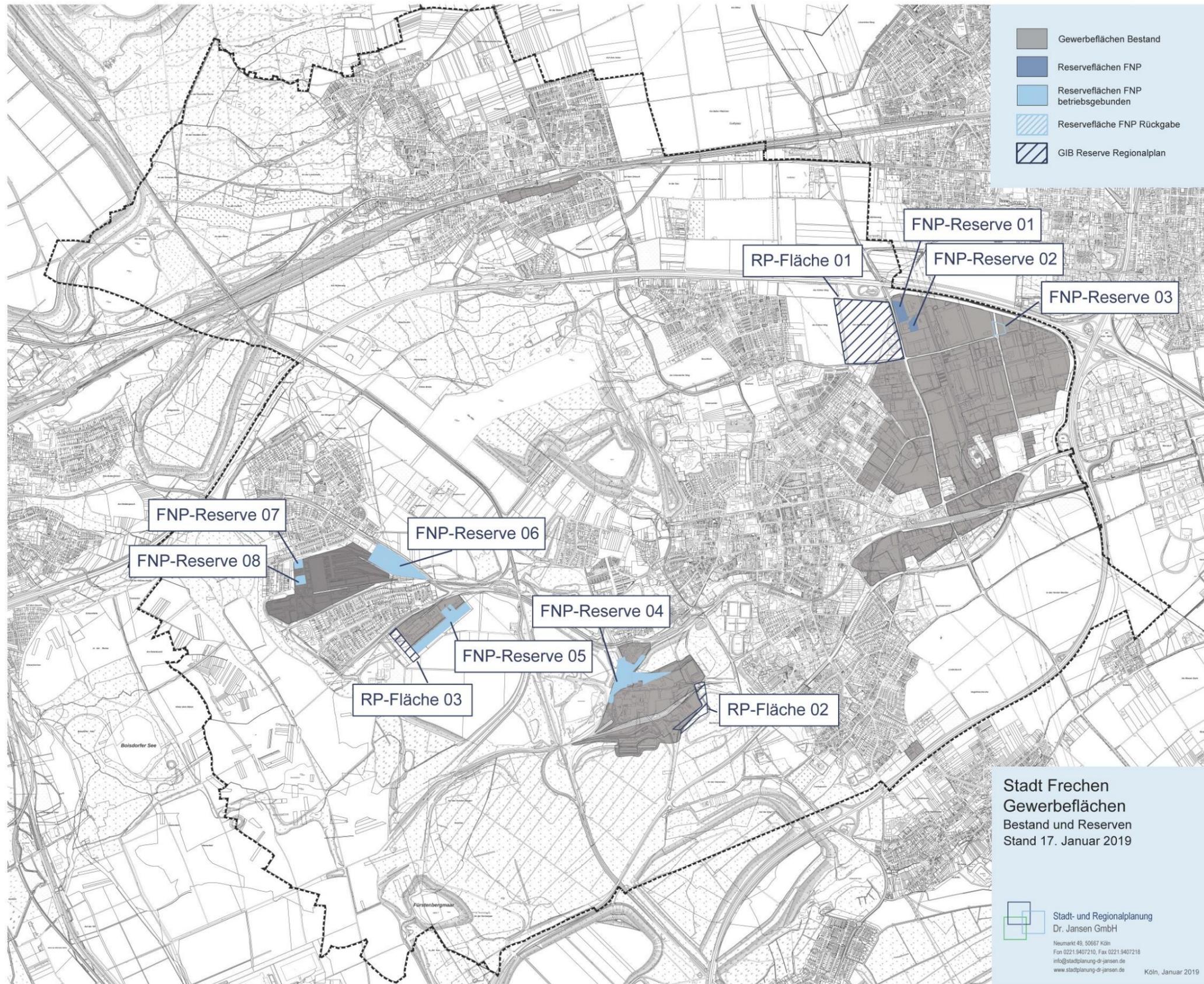
Dabei ist zu unterscheiden zwischen Flächen, die tatsächlich eine konkrete Nutzungsperspektive für die gewerblich-industrielle Entwicklung haben, und Flächen, die zwar im Flächennutzungsplan noch dargestellt, aber zwischenzeitlich anderweitig belegt sind. Letztere sind nicht mehr als Flächenreserve zu werten und aus der regionalplanerischen Bilanzierung zwischen Bedarf und Reserve herauszurechnen. In der Konsequenz sollten diese Flächen im Übrigen auch über ein formales Änderungsverfahren aus der Flächennutzungsplandarstellung herausgenommen werden.

Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl an betriebsgebundenen Flächen, die zwar der Bedarfsdeckung dienen, gleichwohl aber für bestimmte Betriebe reserviert sind und demnach durch die Stadt Frechen nicht an Nachfrager vermittelt werden können. Vor diesem Hintergrund rechnet die Regionalplanungsbehörde betriebsgebundene Flächen lediglich zur Hälfte der Bedarfsdeckung an, d. h. nur die halbe Flächenzahl der betriebsgebundenen Flächen findet Eingang in die regionalplanerische Bilanzierung.

Insgesamt sind im Flächennutzungsplan der Stadt Frechen acht Flächen mit einer gesamten Flächenzahl von ca. 19 ha dargestellt.



Abbildung 12: Reserveflächen





Anhand der nachfolgenden tabellarischen Aufstellung ist erkennbar, dass von den ca. 19 ha im Flächennutzungsplan dargestellten noch „freien“ gewerblichen Bauflächen ca. 11 ha zu bilanzieren sind.

Flächenreserve gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Frechen		Flächengröße (ha)	regionalplanerisch anrechenbar (ha)
FNP-Reserve 01	Frechen	1,34	1,34
FNP-Reserve 02	Frechen	0,63	0,63
FNP-Reserve 03	Frechen	0,87	0,87
FNP-Reserve 04	Frechen, betriebsgebundene Reservefläche	5,23	2,62
FNP-Reserve 05	Habbelrath, betriebsgebundene Reservefläche	4,21	2,12
FNP-Reserve 06	Habbelrath, betriebsgebundene Reservefläche	6,08	3,04
FNP-Reserve 07	Habbelrath, betriebsgebundene Reservefläche	0,42	0,21
FNP-Reserve 08	Habbelrath, betriebsgebundene Reservefläche	0,51	0,26
Summe		19,29	11,09

Im Ergebnis ergeben sich auf Basis der regionalplanerischen Darstellung ein Flächenpotenzial von ca. 26 ha und auf Basis der Darstellungen im Flächennutzungsplan Reserveflächen von ca. 11 ha.

5.4 Bilanzierung Bedarf und Flächenreserven

In der Zusammenführung der Daten stehen der Bedarfslage von 55 bis 77 ha demnach ca. 11 ha an Flächenreserven im Flächennutzungsplan zuzüglich weiterer für eine Entwicklung geeigneter 26 ha Flächenpotenziale aus der regionalplanerischen Darstellung gegenüber. Zusammenfassend ergibt sich das folgende Bild:

Gewerbe- und Industrieflächen	
Flächennutzungsplanreserven	11 ha
Bedarf	55 bis 77 ha
Delta	-44 bis -66 ha
Einbeziehung Potenziale Regionalplan	26 ha
Delta	-18 bis -40 ha

Damit wird deutlich, dass die regionalplanerischen Flächenpotenziale in die planerische Perspektive gebracht werden müssen, allein um die endogene Nachfrage, d. h. die Gewerbe- und Industrieflächenbedarfe, aus Frechen selbst heraus bedienen zu können. Darüber hinaus müssen weitere Flächen im Umfang von 18 bis 40 ha identifiziert werden, um den Bedarf bis 2040 zu decken.

6 Gewerbeflächenprofile

6.1 Vorbemerkung

Ein sehr maßgebliches Defizit der aufgeführten Bedarfsberechnungen (und in der darauf aufbauenden Gegenüberstellung von Bedarf und Flächenpotenzial) liegt in der undifferenzierten und pauschalen Betrachtung. Fläche wird gleich Fläche gesetzt, ohne zu berücksichtigen, dass Gewerbeflächen je nach Standort, Lage und Ausstattung des Gewerbegebiets für sehr unterschiedliche Zielgruppen geeignet und interessant sind. Zum Beispiel nutzt es einer Kommune oder Region 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 Gewerbestandorte in Form von Aussagen zur künftigen Gewerbestruktur ermittelt und in ihrer jeweiligen Größenordnung benannt werden.

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

Die Typisierung/Profilierung sollte darauf abzielen, Gewerbestandorten - soweit möglich und sinnvoll - ein eindeutiges Bild zu verleihen bzw. hinsichtlich der Ansiedlung von Unternehmen ähnlichen Typs eine Schwerpunktsetzung vorzunehmen. Dies soll im Idealfall dazu führen, jeweils Gewerbeunternehmen mit ähnlichen Betriebseigenschaften oder vergleichbarer (städtebaulicher) Ausstrahlung an einem Standort bzw. Standortbereich zu konzentrieren.

Diese Form der Typisierung sollte allerdings auch ihre Grenzen haben. Es ist in der Regel wenig zielführend, die Vergabe von Gewerbeflächen an 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 auch für Betriebe, die gewisse Umweltstandards erfüllen) haben häufig dazu geführt, dass die Flächen nicht ausreichend nachgefragt wurden und als erschlossene Flächen ungenutzt blieben. Aus der Not heraus – denn die Erschließungskosten müssen refinanziert werden – wurden dann häufig die Vorgaben geöffnet und der hohe Anspruch vollständig aufgegeben.

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

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

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

Wichtige Voraussetzungen für diese Flächenprofilierung ist der Konsens zwischen Akteuren sowie die Bereitschaft der Akteure vor Ort, auch in Zeiten geringer Nachfrage an dem Gesamtkonzept festzuhalten und dies bei den Grundstückszuschnitten und der Auswahl der Unternehmen zugrunde zu legen. Dies kann allerdings nur möglich sein, wenn sichergestellt ist, dass für alle drei Kategorien ausreichend Fläche im Stadtgebiet zur Disposition steht.



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

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

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

Naheliegende oder benachbarte Mischgebiete sind nicht als Restriktion zu werten. Vielmehr führt dieses Nebeneinander zur Funktionsmischung und Lebendigkeit des Standorts.

Zusätzlich zur Funktionsmischung ist die Freiraumgestaltung ein wichtiges Instrument zur Attraktivitätssteigerung des Standorts und Ausgangspunkt für die Entwicklung der Gewerbequalitäten.

Kriterien

- Technologie- und wissensbasierte Tätigkeiten, Dienstleistung, ggf. hochspezialisierte Produktion technologischer (Klein-) Bauteile
- Standorteignung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere die direkte Nachbarschaft zu Hochschul- bzw. Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, bzw. an einer schienengebundenen Verbindung zu diesen Institutionen, d. h. ausreichendes Potenzial an qualifizierten Arbeitskräften
- Bündelung von Kompetenzen und Innovationen zur Förderung des Wissens- und Technologietransfers, der gleichzeitig der Ausbildung eines individuellen Standortprofils dient
- Hochwertiges städtebauliches Konzept mit attraktiv gestaltetem öffentlichen Raum, Glie-

derung durch vernetzte Freiraumstrukturen und ein einfaches Erschließungssystem

- Repräsentativer Standort, d. h. attraktiver Straßenraum (z. B. mit einheitlicher Bauflucht) für ein zusammenhängendes städtebauliches Bild mit einem hohen gestalterischen Anspruch im Sinne einer Adressbildung
- Ökologische Qualitäten
- Räumliche Nähe zum gewachsenen Ort bzw. integriert in das Stadtgefüge
- Grundstücksgrößen ab 500 m²
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Mischgebiet/Gewerbegebiet (MI/GE)

In Frechen ist die Kategorie A nur wenig an gebündelten Standorten repräsentiert. Allerdings wurde in der REload-Studie der Wirtschaftsförderung des Rhein-Erft-Kreises sowie in der aktuellen Studie „Frechen, digital und kreativ“ eindeutig postuliert, dass hier ein eminentes Entwicklungspotenzial besteht.

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 den §§ 8 BauNVO zulässig sind. Dies kann neben dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe auch Nutzungen wie kleinere Logistik, Fuhrunternehmen, Verleih von Baumaschinen, größere Cateringfirmen, (Gebäude-)Reinigungsdienste etc. beinhalten.

Jede Kommune muss in der Lage sein, dem einfachen gewerblichen Mittelstand, in der Regel inhabergeführte Betriebe, mit einer gewerblichen bis handwerklichen Ausrichtung Flächen in ausreichendem Maß vorhalten zu können. Die städtebauliche Qualität folgt hier weniger gestalterisch hohen Ansprüchen, sondern vielmehr einer guten Funktionalität.

In Frechen wird diese Kategorie maßgeblich durch die Gewerbegebiete entlang der Alfred-Nobel-Straße sowie im Europark repräsentiert.

Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 0,1 und 2 ha, wobei der Schwerpunkt im Mittel bei Grundstücksgrößen zwischen 3.000 und 5.000 m² liegt.

Kriterien

- Klare Ausrichtung auf Handwerk und kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe
- Regionale bzw. lokale Bindung und räumlich enge Kundenorientierung, möglichst in das Siedlungsgefüge integriert
- Restriktionsarme Flächen
- Bedarfsorientierte Erschließung mit der Möglichkeit, die Grundstücksgrößen flexibel zu gestalten
- Ein zusammenhängendes städtebauliches Bild (z. B. über eine einheitliche Bauflucht) ist nicht unbedingt erforderlich, kann aber je nach gewünschter Qualität und Adressbildung innerhalb eines Gebiets erwünscht sein
- Ausschluss von gebietsfremden Nutzungen wie großflächigem Einzelhandel, großflächige Logistik oder Vergnügungsstätten bzw. Bordelle und bordellartige Betriebe
- Kein Wohnen möglich, Betriebsleiterwohnen nur in Ausnahmefällen
- Möglichst direkter Link zum übergeordneten Straßennetz
- Grundstücksgrößen ab 1.000 m²
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Gewerbegebiet (GE)

6.4 Kategorie C: Standort für mittlere bis große Gewerbebetriebe, 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 § 8 BauNVO unterzubringen. Es handelt sich damit um Betriebe, die in keiner anderen Gebietskategorie als in Industriegebieten nach § 8 BauNVO zulässig sind. Zu beachten ist, dass es sich hier keinesfalls um „Schwerindustrie“ handeln muss, die vielfach mit dem Begriff „Industriebetrieb“ assoziiert wird.

Das Standortprofil C ist in der Stadt Frechen vorwiegend vertreten am Wachtberg sowie in Grefrath. Die Logistikbetriebe im Europark sowie entlang der Alfred-Nobel-Straße sind teilweise ebenfalls dieser Kategorie zuzuordnen.

Bei Standorten der Kategorie C handelt es sich demnach um Flächen für Betriebe mit einem hohen Flächenbedarf und z. T. mit Emissionsbedarf bzw. vielen Verkehrsbewegungen. Mittlere bis große Gewerbebetriebe, Logistiker im Dreischichtbetrieb, großmaßstäbliche Ansiedlungen mit genehmigungsbedürftigen Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz bis hin zu Störfallbetrieben 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 Nutzer Rechnung zu tragen. Das bedeutet, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mögliche Konflikte koordiniert werden. Der Gestaltungsanspruch im öffentlichen Raum und an die Betriebe, die Adressbildung und besondere ökologische Qualitäten sind der Funktionalität und den betrieblichen Ansprüchen untergeordnet.

Kriterien

- Großmaßstäbliches Profil
- Konfliktarme Flächen, d. h. Grundsatz der Funktionstrennung zur Konfliktminimierung mit ausreichend großem Abstand zu empfindlichen Nutzungen
- Gut ausgebautes Infrastrukturnetz, insbesondere ausreichend breite Straßenprofile, die für den Schwerlastverkehr geeignet sind
- Gestaltungsanspruch und Adressbildung sind der Funktionsfähigkeit untergeordnet
- Direkter Link zur Autobahn und ggf. Möglichkeit eines Gleisanschlusses bei Einhaltung von



- gestalterischen Grundzügen der Freiraum- und Straßengestaltung
- Grundstücksgrößen ab ca. 1 ha
 - Bauleitplanerische Gebietskategorie: Industriegebiet (GI)

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 13: Beispielhafte Zuordnungen zu Standortkategorien

Standortprofil C

großmaßstäbliches Flächenangebot für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe; Störfallbetriebe und Betriebe mit genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG sowie ausgewählte Logistik

Standortprofil B

Klare Ausrichtung auf Handwerk und kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe

Standortprofil A

technologie- und wissensbasierte Tätigkeiten; Dienstleistung, ggf. hochspezialisierte Produktion technologischer Bauteile



7 Strukturkonzept

7.1 Vorbemerkung

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

7.2 Positionierung der Stadt Frechen für die Standortkategorie A

Das Thema Innovation, Forschung und Entwicklung, Digitalisierung und Vernetzung ist aktuell in der Stadt Frechen räumlich unterrepräsentiert. Insoweit wird im Rahmen des Strukturkonzepts ein besonderes Augenmerk auf die Herleitung und räumliche Verortung von Flächen für die Standortkategorie A gelegt.

Wie bereits eingangs ausgeführt, ergeben sich die herausragenden Standortfaktoren in der Stadt Frechen aus der Lage innerhalb des EURO-Delta, der sehr guten Verkehrsanbindung, dem direkten Link zur Metropole Köln und der damit einhergehenden Nähe zur Hochschullandschaft. Darüber hinausgehend sind die Standortfaktoren in Frechen auch im Kontext zur Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH) Aachen, dem Forschungszentrum (FZ) Jülich und anderen Universitäten und Fachhochschulen in der Region zu sehen. Insoweit ist gerade der Standortfaktor „Verfügbarkeit von Fachkräften“ äußerst positiv zu werten. Die im Jahr 2016 im Auftrag der Wirtschaftsförderung des Rhein-Erft-Kreises erarbeitete REload Studie führt hierzu aus: *„Die positiven Ausstrahlungseffekte der Millionenmetropole Köln und der umgebenden Bildungs- und Forschungslandschaft sind vielfältig und bieten große Potenziale zur Vernetzung. Damit werden positive Kaskadeneffekte im Rhein-Erft-Kreis erzielt, die bspw. die Impulse von Köln auf den Osten des Kreises verstärken und in den Westen weitertragen.“* (vgl. IW Consult; REload, Zukunft Rhein-Erft-Kreis, Köln 2016, S. 9) Dieses Potenzial ist im Ergebnis der genannten REload-Studie nicht ausgeschöpft. Im Rahmen der Erhebung zur Studie wurde ermittelt, dass im Rhein-Erft-Kreis lediglich 28 % der

Unternehmen mit der Wissenschaft kooperieren, während der bundesweite Anteil bei 34 % liegt. In Anbetracht der umfassenden universitären Bildungslandschaft, in die der Rhein-Erft-Kreis und auch die Stadt Frechen eingebunden sind, wird deutlich, dass hier erhebliche Potenziale nicht erschlossen sind.

Ein weiteres wichtiges Indiz für die Marktfähigkeit eines innovativen Nukleus in der Stadt Frechen ergibt sich aus der Studie „Frechen, digital und kreativ“ (IW Consult). In Unternehmensbefragungen, Workshops und Expertengesprächen mit Frechener Akteuren und Unternehmern wird in aller Deutlichkeit postuliert, dass der Wissens- und Technologietransfer zwischen Unternehmen und mit umliegenden Forschungsinstituten und Universitäten mehr Potenzial bietet, als bislang genutzt wird.

Im Ergebnis der vorliegenden Analyse, der REload Studie sowie der Untersuchung „Frechen, digital und kreativ“ stellt sich zusammenführend die zentrale Frage in welcher Form und an welcher Stelle im Stadtgebiet diese Potenziale erschlossen werden können.

Evident ist, dass die hochqualifizierte Szene, die kreativen Kerne, Technologieunternehmen und Gründerinitiativen in erster Priorität den Standort Köln nachfragen. Die urbane Vielfalt, die soziokulturelle Infrastruktur und das innovative Klima sind per se Standortfaktoren, die in Köln deutlich höher zu gewichten sind als in der Stadt Frechen. Gleichwohl sind in Köln aufgrund massiver Nutzungskonkurrenzen und damit einhergehender mangelnder Flächendispositionen die Kapazitäten für die wirtschaftlichen Aktivitäten in der Innovationsszene zunehmend begrenzt. Ein Effekt, der bereits seinen Niederschlag im Gewerbe- und Technologiepark in Königsdorf gefunden hat. Hier hat sich eine kreative Mischung angesiedelt, die zunächst in der Metropole Köln vermutet werden kann: Vertriebsunternehmen, Firmen der Medizintechnik über Werbeagenturen bis hin zu einem Plattenlabel. Dabei ist der maßgebliche Standortfaktor in Königsdorf neben dem schienengebundenen Link nach Köln auch die direkte Bahnverbindung zum Hochschulstandort Aachen.

In diesem Kontext ergeben sich als wichtige und zentrale Aussage des vorliegenden Fachgutachtens zwei Räume, die das Thema Innovation, Digitalisierung, Forschung und Entwicklung in Verbindung mit Dienstleistungsangeboten für die Standortkategorie A positionieren können.

7.3 Innovationsachse Königsdorf

Ein wichtiger Gewerbe- und Technologiepark (GTP) als Ausgangspunkt für die erste Innovationsachse liegt in Frechen-Königsdorf südlich der Aachener Straße und verfügt fußläufig über eine Anbindung zum Königsdorfer Bahnhof. Der westliche Teil ist auf 32.000 m² von zahlreichen modernen Bürobauten geprägt, in denen sich ca. 100 Firmen niedergelassen haben. Das Spektrum reicht von Informations- und Kommunikationstechnik über Ingenieurleistungen, Medien, Werbung bis hin zu freiberuflichen Tätigkeiten. Beispielhaft seien genannt: Fahrlogistik Wächter, Medizintechnik Vaudlet, Werbeagentur Debüser & Bee, ifa systems, AKG Software Consulting.

Östlich des Wendehammers der Augustinusstraße und von dieser Seite nicht mit dem Auto erreichbar liegt das Gewerbecenter Zur Mühle. Die Zufahrt zu der Stichstraße Zur Mühle erfolgt unmittelbar über die Aachener Straße. Die neu erstellten Hallensegmente sind noch nicht vollständig belegt. Auch einige Büroräume unterschiedlicher Größe (zwischen 13 und 200 m²) sind aktuell verfügbar. Ansässig sind in dem Gewerbecenter Freiberufler wie DMC Datenschutzmanagement oder technischer Kundendienst wie EURO Elektrowerkzeug- und Maschinenservice GmbH.

Abbildung 14: GTP Gewerbe- und Technologiepark und Gewerbecenter Zur Mühle



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

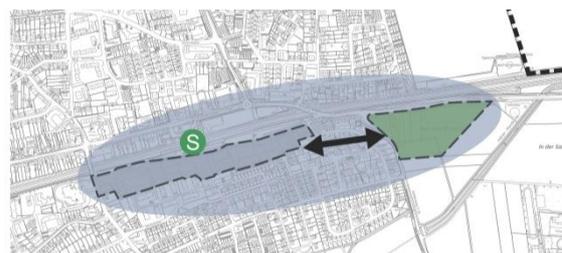
Darauf aufbauend bietet es sich an, an den Gewerbe- und Technologiepark (GTP) in Königsdorf anzuknüpfen und die planerischen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung zu schaffen. Zunächst können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende Impulse im östlich angrenzenden Gewerbegebiet Zur Mühle geschaffen werden. Hier sind etablierte gewerbliche Nutzungen bereits vorhanden.

Abgesehen von dieser räumlichen Erweiterung des GTP Königsdorf ist es darüber hinausgehend denkbar, auf der freien Fläche im Dreieck zwischen Mühlenweg, Aachener Straße und Kölner Randkanal den Impuls aus dem Gewerbe- und Technologiepark aufzunehmen und hier für entsprechende Nutzungen Planungsrecht zu schaffen. Es wird empfohlen, diese Fläche im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) aufzunehmen und bei erkennbarer Nachfrage bzw. konkreten Investitionsabsichten als Mischgebiet für technologieaffine Unternehmen sowie Wohnen festzusetzen. Damit kann auf lange Frist in Königsdorf parallel zur Bahntrasse, ausgehend vom bestehenden GTP, eine „Innovationsachse“ entstehen, die einen wichtigen wirtschaftlichen Impuls für die Stadt Frechen leisten kann.

Standortkategorie A

- Forschungs- und Entwicklungslabore
- Co-working Spaces
- Gründerzentrum
- Verwaltung
- Freie Berufe, Praxen
- Wohnen
- Nicht störendes Gewerbe
- Kleinproduktion und Vertrieb

Abbildung 15: Innovationsachse Königsdorf



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

7.4 Innovationsachse Frechen Zentrum

Standort Kölner Straße/Alter Bahnhof

Für Königsdorf ist einschränkend anzumerken, dass der GTP neben dem immobilienwirtschaftlichen Engagement allein aufgrund der guten schienengebundenen Anbindung entstanden ist und entsprechend nicht aus Frechen selbst heraus wächst. Es sind die Standortfaktoren der Metropolräume Köln und Aachen, die diese Lage erst möglich machen. Insoweit wird empfohlen, einen zusätzlichen und mit der Stadt Frechen eng verzahnten Standort in den Blick zu nehmen. Dabei sind die relevanten Prämissen für die im vorliegenden Gutachten dokumentierte Standortkategorie A zu beachten:

- 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
- Räumliche Nähe zum gewachsenen Ort bzw. integriert in das Stadtgefüge

Entlang der Kölner Straße vom Alten Bahnhof bis zur Kreuzung mit der Hochstedenstraße liegt eine aktuell in der Projektierung befindliche Fläche. Das Gebäude des alten Bahnhofs wird heute von einem Brauhaus gleichen Namens genutzt. Weniger als 100 m Luftlinie entfernt ist ein Haltepunkt der Linie 7, die Frechen mit der Stadt Köln verbindet. Die südliche Begrenzung bilden die Gleisanlagen. Der Bereich zwischen den Gleisen und der Häuserzeile an der Kölner Straße wird heute vorwiegend als Park- und Abstellfläche genutzt. Das ehemalige Signalwerk, das heute als Kunstzentrum genutzt wird, bildet den südwestlichen Abschluss.

Abbildung 16: Standort Kölner Straße/Alter Bahnhof



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Die aktuelle Projektierung – die Grundsteinlegung erfolgte im Dezember 2018 – sieht auf dem etwa 4.900 m² großen Grundstück drei Kammgebäude mit je dreieinhalb Geschossen vor, die durch niedrigere Gebäude miteinander verbunden sind. Die Fertigstellung des Gebäudekomplexes ist für das Jahr 2020 geplant. Im mittleren Gebäudeteil wird sich die Fachhochschule des Mittelstands (FHM) auf etwa 1.400 m² Fläche niederlassen. Die FHM mit Hauptsitz in Bielefeld ist heute bereits in Pulheim vertreten. Sie bietet unter anderem Studiengänge in den Bereichen Wirtschaft, Recht, Bauwesen, Modedesign und Hotelmanagement. Die Fachhochschule kann somit zu einem wichtigen Ankerpunkt der Innovationsachse Frechen werden.

Auch die Wohnfunktion ist am Standort neben dem alten Bahnhof vertreten: in dem neuen Gebäude sind 65 Apartments vorgesehen, die teilweise auch den Studierenden zur Verfügung stehen sollen. Im Erdgeschoss entstehen zudem zwei bis drei Gewerbeeinheiten, die als Ladenlokale genutzt werden können.

Mit der neuen Fachhochschule des Mittelstands auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände der Stadt Frechen ist aktuell ein Vorhaben projektiert, das als Nukleus für eine entsprechende Entwicklung Impulse geben kann. Dieser Standort bietet gleichzeitig mit der Haltestelle Frechen Bahnhof eine optimale Anbindung in Richtung Köln, ist aber gleichermaßen in das innerstädtische Geschehen integriert. Die Frechener Fußgängerzone (Hauptstraße) liegt eine Stadtbahnhaltestelle entfernt bzw. ist zu Fuß in vier Minuten zu erreichen. In Richtung der Fußgängerzone können sich darüber hinaus innenstadtaffine Nutzungen bündeln, sodass hier eine klare städtebauliche Einbindung entsteht. Damit sind optimale Prämissen für einen Hochschulimpuls in Richtung eines Innovationsstandorts gegeben. Die Strahlwirkung der neuen Fachhochschule wird durch eine weitere Planung in unmittelbarer Nachbarschaft gestärkt: im Kreuzungsbereich Kölner Straße/Elisabethstraße entsteht ein Innovations- und Gründerzentrum für deutsche und chinesische Unternehmen.

Für diesen Transformationsraum sind folgende Nutzungen relevant, die als Ausgangspunkt für die Innovationachse und technologie- und wissensbasierten Tätigkeiten stehen:



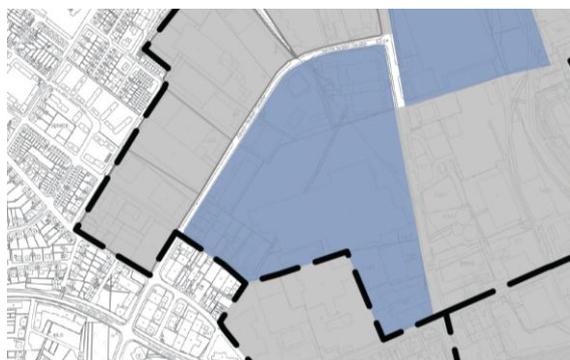
Standortkategorie A

- Fachhochschule des Mittelstands (FHM)
- Dienstleistungen
- Co-working Spaces
- Gastronomie
- Wohnen
- Forschung und Entwicklung

Standort Keramo

Nordöstlich des Areals für die Fachhochschule liegt das ca. 11 ha große Gelände der Steinzeug Keramo GmbH. Der Bereich erstreckt sich westlich der Bonnstraße entlang der Alfred-Nobel-Straße. Neben zahlreichen kleineren Gewerbebetrieben hatte bis 2018 auch die Firma Steinzeug Keramo GmbH einen Produktionsstandort mit verschiedenen Gebäudeteilen (Verwaltung, Säge- und Fräsehalle, Labor, Prüfhalle, Versandhalle etc.) und flächenintensiven Lagerplätzen. Im Kreuzungsbereich der Bonnstraße mit der Alfred-Nobel-Straße befinden sich weiterhin die Autowerkstatt KSM Servicetechnik GmbH & Co. KG sowie der Sitz der New Sports GmbH, einem Handelsunternehmen aus der Windsurf-/Funsport-Branche. Im weiteren Verlauf der Alfred-Nobel-Straße ist neben einem Autohändler auch die Lkw-Spedition Josef Haas ansässig. Die Johannisstraße als Seitenstraße und südwestliche Begrenzung dieses Bereichs ist Standort verschiedener kleinerer Betriebe. Beispielhaft genannt seien hier der Sanitärbetrieb Elmer, ein Verkauf von Zelten und Planen sowie die Autowerkstatt Nettesheim. Im südlichen Bereich (Kreuzung der Bonnstraße mit der Kölner Straße) liegen das Sportgeschäft US Golf Germany GmbH und das Kampfsportcenter Frechen.

Abbildung 17: Standort Bonn-/Alfred-Nobel-Straße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Da die Firma Steinzeug Keramo die Produktion an ihrem Standort an der Alfred-Nobel-Straße im Juni 2018 beendet hat, ergibt sich durch die freiwerdenden Flächen eine Chance zur Neuordnung des Gebiets. Die Unternehmenszentrale von Steinzeug Keramo verbleibt in Frechen, aber die Flächen von Produktion, Lager, Labor und Personalverwaltung werden kurzfristig zur Verfügung stehen.

Die Standortfaktoren der Fläche sind neben der Nähe zur neuen Hochschuleinrichtung herausragend: Das Grundstück ist im Süden von der als Stadteingang überörtlich bedeutsamen Kölner Straße und im Westen von der gewerblich geprägten Bonnstraße begrenzt. Im Norden ist der Ausbau des Anschlusses der Bonnstraße an die A 4 geplant. Im Süden liegt die Stadtbahnhaltestelle der Linie 7 in Richtung Köln. Es wird empfohlen, diese Flächen für technologieaffine Unternehmen zu öffnen und die entsprechenden planerischen Voraussetzungen zu schaffen. In diesem Zuge kann und soll der Bonnstraße und der Kölner Straße an diesem Standort ein eigenes und attraktives „Gesicht“ verliehen werden. Damit soll eine attraktive Außenwirkung dieses für die Stadtentwicklung eminent wichtigen Areals geschaffen werden.

Der Bereich an der Alfred-Nobel-Straße wird damit Teil der Innovationsachse Frechen. Durch die Nähe zur geplanten Hochschule und die verkehrsgünstige Lage soll es Ziel sein, hier technologie- und wissensbasierte Tätigkeiten und Dienstleistungen, ggf. auch eine hochspezialisierte Produktion technologischer Bauteile, anzusiedeln (Standortprofil A). Zu den wünschenswerten Branchen gehören im Einzelnen:

Standortkategorie A

- Forschungs- und Entwicklungslabore
- Gründerinitiativen/-zentren
- Co-working Spaces
- Verwaltung
- Freie Berufe, Praxen
- Allgemeine Dienstleistungen
- Computer-Service/Software-Entwicklung
- Biotechnologie
- Unternehmensberatung, PR, Kommunikation und Medien
- Ateliers
- Wohnen

Standort Hermann-Seger-Straße

Darüber hinaus liegt nordöstlich des Steinzeug Keramo Areal das Dispositionszentrum der Galeria Kaufhof AG. Aktuell ist in der Diskussion, dass dieser Standort teilweise oder insgesamt aufgegeben wird. In der Konsequenz sollten auch hier langfristige Überlegungen zur Neubelegung angestellt werden.

Der Standort liegt im westlichen Teil des Europarks und wird von drei Straßenzügen begrenzt: im Osten die Hermann-Seger-Straße, im Norden die Werner-von-Siemens-Straße und im Westen die Bonnstraße. Der großflächige Logistikkomplex wird von Parkflächen für Mitarbeiter an der östlichen Seite zur Hermann-Seger-Straße hin gesäumt. Weitere Parkmöglichkeiten finden sich entlang der Werner-von-Siemens-Straße.

Abbildung 18: Europark/Hermann-Seger-Straße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

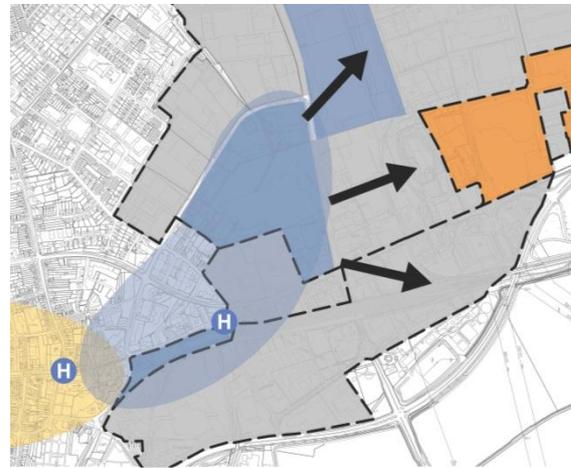
Aufgrund eines dynamischen Wachstums des Digitalgeschäfts werden die Kapazitäten der Dispositionszentren ausgebaut und in Zülpich zentralisiert. Daher kann sich dieser Bereich zu einem Transformationsraum entwickeln, der Teil der Innovationsachse Frechen ist. Vorstellbar ist an diesem Standort eine klare Ausrichtung auf Handwerk und kleinere bzw. mittlere Gewerbebetriebe (Standortprofil B). Bei dem Standort Europark/Hermann-Seger-Straße handelt es sich um eine restriktionsarme Fläche, die bedarfsorientiert erschlossen kann. Die Grundstücksgrößen innerhalb dieses Bereichs des Gewerbegebiets können flexibel gestaltet werden, um den Anforderungen möglicher Interessenten zu entsprechen. Idealerweise werden die Flächen von den folgenden Branchen, die eine regionale oder auch lokale Bindung haben, nachgefragt und belegt:

Standortkategorie B

- Co-working Spaces
- Unternehmensbezogene Dienstleistungen
- Ateliers
- Kleinproduktion und Vertrieb
- Handwerkerhöfe für klassisches Gewerbe (Maler, Tischler, Spengler u. Ä.)
- Baugewerbe
- Ggf. Kfz-Reparatur, Lackiererei, Reifen und Ersatzteile

Mit der zentralen Entwicklung des Bahnhofs-, Keramo- und Kaufhof-Geländes hin zu einem Bereich der Standortkategorie A/B mit dem Fokus auf Forschung, Entwicklung sowie Digitalisierung kann und soll für die Stadt Frechen ein neues und wichtiges Profil erschlossen werden, das die aktuell vorherrschende wirtschaftliche Situation deutlich erweitert und gleichermaßen als eigenständiges und präserter Wirtschaftsbereich Teil der Frechener Stadtgesellschaft werden kann.

Abbildung 19: Innovationsachse Frechen Zentrum



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

7.5 Standortkategorien B und C: Bestandsicherung, Transformation und Neuentwicklung

Neben dem herausragend wichtigen Thema Innovation und Digitalisierung der Standortkategorie A gibt es im Rahmen vorhandener Gewerbe- und Industriebereiche der Kategorien B und C Anpassungsbedarf im Hinblick auf Bestandsicherung, Transformation und Erweiterung. Im Grundsatz geht es für die Standortkategorien B und C zunächst darum, die vorhandenen Standorte zu sichern und, ausgehend

von einer vorhandenen Prägung, das Nutzungsprofil am Standort weiterzuentwickeln. Dies betrifft die Bereiche Europark, Wachtberg, Grefrath, Dürener Straße und Günter-Wiebke-Straße.

7.6 Europark

Der Europark in Frechen erstreckt sich auf einer Fläche von 1,16 Mio. m² unmittelbar am Autobahnkreuz A 1/A 4 (grau hinterlegt). Dieses Gewerbegebiet lebt von der Mischung aus Unternehmen verschiedener Branchen, wie z. B. der Automobil-, Papier-, Pharma- und Möbelindustrie sowie Logistik und Hightech.

Abbildung 20: Europark



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Im nördlichen Bereich des Europarks liegt unmittelbar an der Autobahn die FertighausWelt Köln auf über 20.000 m². Auch die Deutsche Post und Antalis, die in Europa marktführende Großhandelsgruppe für den Vertrieb von Papier, Verpackungen und Visual Communication Materialien, sind in diesem Bereich zu verorten. Die Firma Lekkerland hat hier ebenso ihren Sitz wie Klöckner Stahl- und Metallhandel. Auf der westlichen Seite der Bonnstraße sind neben dem Bauhaus-Lager eine Niederlassung der Max Weishaupt GmbH, Jasper Industriehydraulik GmbH & Co. und Boeser Frischfleisch angesiedelt. Entlang der Kölner Straße haben einige Autohäuser wie beispielsweise Hans Westkamp GmbH & Co., Automobilgruppe Dirkes, Citroen Car Stop Frechen und G.F. Autowelt Frechen ihren Sitz. Südlich der Bahnleise liegt der neuere Teil des Europarks, in dem sich als größte Unternehmen das Dehner Gartencenter und Kostüme Deiters niedergelassen haben. Entlang der Dr.-Gottfried-Cremer-Allee haben neben einer Filiale des Discounters Lidl zahlreiche kleinere Betriebe ihren Standort.

Im Grundsatz gilt es für diesen Standortbereich, die vorhandene Struktur zu sichern und den Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten anzubieten.

Standortkategorie B

- Einzelner Logistikbetrieb (< 10 ha)
- Logistik und Konfektionierung (< 5 ha)
- Großhandelsbetrieb Verbraucherware
- Großhandelsbetrieb Gewerbe- und Industriegüter
- Verkehrsbetriebe
- Lkw-Service, Reparatur und Waschanlage
- Lagerei
- Fuhrparkmanagement
- Logistisches Dienstleistungszentrum

Nordwestlich angrenzend wird eine Fläche von ca. 30 ha neu im Flächennutzungsplan verankert. Diese Fläche dient der Standortsicherung des Europarks, indem den dort wirtschaftenden Unternehmen Verlagerungs- oder Auslagerungspotenzial (bei zu engen räumlichen Verhältnisse im Europark) geboten werden kann. Darüber hinaus können hier auch Verwaltung und Dienstleistung – insbesondere in Orientierung zur Krankenhausstraße – etabliert werden. Die Fläche ist mit dem Ausbau des Knotens auf die A 4 herausragend verkehrlich angebunden und bietet sehr gute Standortprämissen.

Abbildung 21: Europark – Standort Krankenhausstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Standortkategorie A/B

- Verwaltung
- Allgemeine Dienstleistungen
- Unternehmensbezogene Dienstleistungen
- Unternehmensberatung, PR, Kommunikation und Medien
- Computer Service/Software Entwicklung, Vertrieb
- Großhandelsbetrieb Gewerbe- und Industriegüter
- Verkehrsbetriebe
- Lkw-Service, Reparatur Waschanlage
- Fuhrparkmanagement
- Logistisches Dienstleistungszentrum

Im südöstlichen Bereich des Europarks liegt das Sondergebiet Einzelhandel, das über die Dürener Straße und das Autobahnkreuz hervorragend verkehrlich erschlossen ist.

Abbildung 22: Europark – Sondergebiet Einzelhandel



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Das Möbelhaus Porta belegt Flächen zentral im westlichen Bereich und verfügt über ca. 40.000 m² Verkaufsfläche. Westlich der Europaallee sind ein Fachmarkt für Sportbekleidung (Intersport Drucks) und ein Textilfachmarkt (Robert Ley) standortprägend. Östlich der Europaallee hat eine Filiale des Baumarkts Bauhaus ihren Standort und benachbart das Gartencenter Blumen Risse. Die Nutzungen sind heute etabliert und als Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ein wichtiger Handlungsschwerpunkt in der Stadt Frechen.

7.7 Frechen-Wachtberg

Im Süden Frechens liegt heute der einzige Standort im Rheinischen Revier, an dem im sog. Kohleveredlungsbetrieb (früher Brikettfabrik Wachtberg) aus Braunkohle Briketts erzeugt werden. In direkter Nachbarschaft befindet sich das Kraftwerk Frechen-Wachtberg, das den RWE-Kohleveredlungsbetrieb mit Strom und Dampf versorgt.

Abbildung 23: Frechen-Wachtberg



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Das Gebiet ist durch Gleise erschlossen, über welche die Betriebe mit Braunkohle aus den Tagebauen versorgt werden. Die weitere verkehrliche Anbindung erfolgt über die Dürener Straße und die Straße Neuer Weg.

Es ist davon auszugehen, dass mit dem sukzessiven Rückzug der Braunkohle auch am bestehenden Standort der Kohleveredlung eine Transformation erfolgen wird und neue Nutzungen Raum greifen werden. Dabei ist darauf zu achten, das industrielle Profil zu halten und die Transformationsflächen für entsprechende Unternehmen vorzuhalten.

Standortkategorie C

- Chemische Erzeugnisse
- Industrieller Maschinen- und Anlagenbau
- Industrielle Produktion von Stückgütern
- Industrielle Massenproduktion
- Störfallbetriebe nach Seveso-III-Richtlinie

Östlich angrenzend wird empfohlen, Entwicklungsmöglichkeiten planerisch zu verankern. Eine ca. 40 ha große Fläche (grün dargestellt) wird im Vorentwurf zum neuen Flächennutzungsplan der Stadt Frechen planerisch abgebildet und soll für eine weitere industrielle Entwicklung disponiert werden. Dabei wird empfohlen, entlang der Straße Neuer



Weg eher Flächen für Handwerksbetriebe vorzusehen (Abschirmwirkung in Richtung der Wohnbebauung) und von hier ausgehend erst in zweiter Reihe Industrienutzungen vorzusehen.

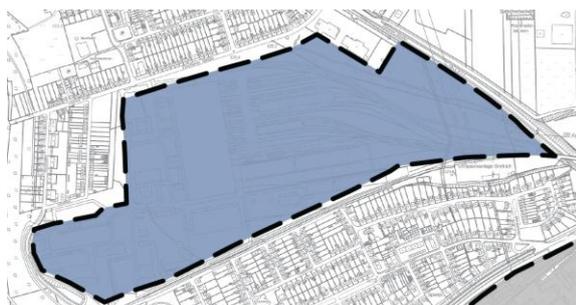
Standortkategorie B/C

- Klassisches Gewerbe (Maler, Schreiner, Spengler)
- Elektrotechnik sowie Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik
- Kleinproduktion
- Baugewerbe
- Kreislaufwirtschaft, Recyclingtechnologien
- Effizienztechnologie, Kraftwerkstechnik, Kraft-Wärme-Kopplung
- Energie- und Umwelttechnik
- Industrieller Maschinenbau
- Industrielle Produktion von Stückgütern
- Industrielle Massenproduktion
- Chemische Erzeugnisse
- Störfallbetriebe nach Seveso-III-Richtlinie im südwestlichen Teilbereich

Grefrath

Zwischen den Stadtteilen Grefrath und Habelrath liegt der Standort, der heute durch RWE Power AG genutzt wird. Hier betreibt das Unternehmen eine Werkstatt auf einer Fläche von 36.000 m², die sog. Hauptwerkstatt Grefrath. Ferner haben Gebäude, die als Schreinerei und Dreherei genutzt werden, hier ihren Standort. Auch ein RWE-Ausbildungszentrum befindet sich hier. Neben mehreren Lagerhallen verfügt das Gebiet über einen Rangier- und Abstellbahnhof für Güterzüge mit vielen Gleissträngen. Das Gebiet liegt relativ nah zur Wohnbebauung der Stadtteile Grefrath und Habelrath.

Abbildung 24: Standort Grefrath



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Mit dem erwarteten Auslaufen der Tagebauaktivitäten ab dem Jahr 2030 wird das Instandhaltungswerk der RWE Power in Grefrath entsprechend sukzessive weniger benötigt. Aus diesem Grund wird dieser Bereich in zeitlichen und auch räumlichen Abschnitten zu transformieren sein.

Für die ca. 48 ha große Fläche empfiehlt sich eine Mischung der Bereiche Arbeiten, Forschen und Leben und somit die Zuordnung zu einer Kombination der Standortprofile A und B.

Darüber hinaus kann die Fläche im Kontext zur ggf. Aktivierung der Nord-Süd-Werkbahn für den öffentlichen schienengebundenen Nahverkehr gesehen werden. Über einen östlich gelegenen Haltepunkt kann die Fläche schienengebunden erschlossen werden und erhält damit ausgezeichnete Entwicklungsmöglichkeiten.

Standortkategorie B/C

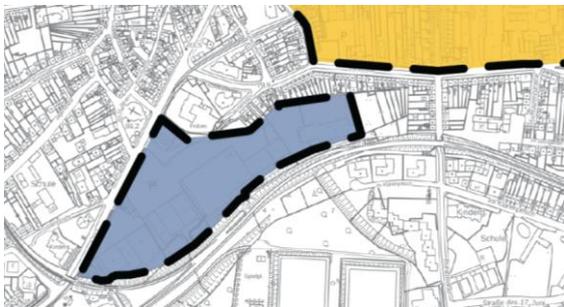
- Freie Berufe, Praxen
- Forschungs- und Entwicklungslabore
- Computer Service/Software-Entwicklung
- Unternehmensberatung, PR, Kommunikation und Medien
- Co-working Spaces
- Gründerzentren
- Unternehmensbezogene Dienstleistungen, allgemeine Dienstleistungen
- Verwaltung
- Ateliers
- Wohnen
- Baugewerbe
- Kleinproduktion
- Klassisches Gewerbe (Maler, Schreiner, Spengler ...)
- Kfz-Reparatur, Lackiererei, Reifen und Ersatzteile

Zu beachten wird sein, dass diese Fläche an der überörtlichen West-Ost-Grünverbindung zwischen Marienfeld und der Frechener Innenstadt liegt. Auch sollte im Zuge der weiteren Planungen darauf geachtet werden, dass eine Grün- und Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung zwischen den Stadtteilen Grefrath und Habelrath ermöglicht wird.

Dürener Straße

Dieser Standort wird heute durch die Filialen zahlreicher Handelsunternehmen und entsprechende Parkflächen geprägt: An diesem verkehrsgünstigen Standort in Innenstadtnähe finden sich beispielsweise Filialen von HIT, Aldi, Rossmann, Fressnapf, Thomas Philipps Sonderposten und Dänisches Bettenlager. In den Randbereichen sind die Autowerkstatt A.T.U Frechen sowie ein Imbissbetrieb ansässig. Eine Gleislinie bildet die südöstliche Begrenzung des Bereichs.

Abbildung 25: Standort Dürener Straße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Wie in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts vom April 2018 festgehalten, belegt der Standort Dürener Straße aktuell insgesamt rund 8.700 m² Verkaufsfläche. Die Angebotssituation wird in erster Linie durch die nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen der Lebensmittel-SB-Betriebe HIT und Aldi sowie jeweils eines Getränke- und Drogeriemarkts geprägt. Zentrenrelevante Sortimente werden zum Beispiel in zwei Bekleidungsfachmärkten und einigen Fachgeschäften (z. B. Schreibwaren und Blumen) geführt. Der Einzelhandelsstandort befindet sich in räumlicher Nähe zur Innenstadt und begründet mit seiner Angebotsstruktur eine ausgeprägte Wettbewerbsintensität. Aus diesem Grund wurde als planungsrechtliche Zielsetzung beschlossen, die Handelsfunktionen des Standorts aufzugeben und eine Überplanung des Gebiets durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Mischgebiets i. S. d. § 6 BauNVO vorzunehmen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Frechener Innenstadt und der attraktiven verkehrlichen Lage ist diesem Transformationsraum das Profil A „Technologie- und wissensbasierte Tätigkeiten, Dienstleistung, ggf. hochspezialisierte Produktion technologischer Bauteile“ zuzuordnen.

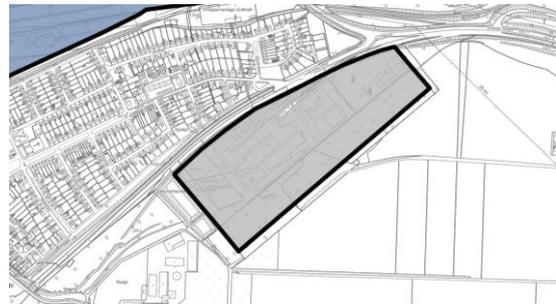
Standortkategorie A

- Freie Berufe, Praxen
- Kommunikation, Medien, PR
- Allgemeine Dienstleistungen
- Verwaltung
- Wohnen
- Handel

Günter-Wiebk-Straße

Das Gebiet an der Günter-Wiebk-Straße ist alleiniger Standort der Chemiefirma ESK-SIC GmbH, einem Hersteller von Siliciumcarbid-Körnungen und Fraktionen. In verschiedenen Hallen und Gebäuden auf dem Gelände sind Verwaltung, Produktion, Forschung und Logistik untergebracht. Das Gebiet liegt in der Nähe der Wohnbebauung des Stadtteils Grefraths. Die Zufahrt erfolgt über die Dürener Straße und die Günter-Wiebk-Straße.

Abbildung 26: Günter-Wiebk-Straße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Vorherrschende Grundstrategie am Standort ist die Sicherung des Unternehmens. Nachdem das Unternehmen künftig verstärkt in Forschung und Entwicklung investieren und am Standort entsprechende Nutzungen vorsehen wird sollen die entsprechenden Flächendispositionen eröffnet und planerisch gesichert werden.

Standortkategorie B/C

- Forschungs- und Entwicklungslabore
- Handwerk
- Chemische Erzeugnisse
- Industrieller Maschinen- und Anlagenbau
- Industrielle Produktion von Stückgütern
- Industrielle Massenproduktion



7.8 Kurzes Resümee

Die Profile B und C sind in der Stadt Frechen im Europark, in den westlich angrenzenden Gewerbegebieten im Umfeld der Alfred-Nobel-Straße (B), in Grefrath (C) sowie am Wachtberg (C) erkennbar vorhanden. Hier soll die Sicherung, Transformation und Weiterentwicklung im Fokus der planerischen Überlegungen stehen. Das Standortprofil A findet sich dagegen nur kleinteilig integriert in Bestandslagen – entweder innerhalb gewerblich genutzter Bereiche oder in Mischgebietssituationen. Einen eigenständigen Standort der Kategorie A von ausreichendem Gewicht (ab 5 ha) gibt es in Frechen nicht. Zu nennen ist hier lediglich der Gewerbe- und Technologiepark (GTP) in Königsdorf. Insoweit wird ein besonderes Augenmerk auf die flächenbezogene Bündelung von Betrieben gelegt, die im Bereich Innovation, Forschung und Entwicklung, Digitalisierung sowie Dienstleistung stehen. Die entsprechenden Marktpotenziale sind über verschiedene Fachgutachten ausreichend belegt. Die Bündelung erfolgt über die Definition zweier Innovationachsen, in deren Rahmen Flächen für Betriebe im Bereich der wissensbasierten planerisch disponiert werden.

8 Vertiefungsbereich Bonnstraße/ Kölner Straße

8.1 Keramo-Gelände

Ende des Jahres 2018 hat die Steinzeug Keramo GmbH den Frechener Produktionsstandort an der Bonnstraße aufgegeben. Wie bereits in Kapitel 7.4 deutlich gemacht, sind die Standortfaktoren dieser ca. 11 ha großen Fläche mehr als herausragend: Sie bildet eine wichtige Städteingangssituation, liegt dicht am Stadtzentrum und verfügt angrenzend über die Stadtbahnhaltestelle der Linie 7 mit direktem Link in die Kölner und Frechener Innenstadt. Zudem ist der Vollausbau des Anschlusses der Bonnstraße an die A 4 bereits in Vorbereitung. Mit der neuen Fachhochschule des Mittelstands auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände der Stadt Frechen ist aktuell ein Vorhaben projektiert, das darüber hinausgehend wichtige Impulse für die Flächenentwicklung geben kann.

8.2 Städtebauliche Prämissen

Städtebaulich werden für die Keramo-Fläche folgende Maßgaben als zielführend erachtet:

- Erste Prämisse ist die städtebauliche Integration, mit der erreicht werden soll, dass die umgrenzenden Bereiche zusammengeführt und insgesamt aufgewertet werden.
- In diesem Kontext wird dringend empfohlen, dass Außenbezüge hergestellt werden (keine introvertierte Entwicklung) und Bezüge zur Kölner Straße, zur Bonnstraße und zur Alfred-Nobel-Straße entstehen.
- Die einmalige Chance, mit dieser Flächenentwicklung eine attraktive Eingangssituation an der Kölner Straße und an der Bonnstraße zu gestalten, soll wahrgenommen werden.
- Die in Kap. 6 definierte Kategorie A ist in Frechen nicht bzw. nur singulär repräsentiert. Sowohl in der REload-Studie als auch in der aktuellen Studie „Frechen, digital und kreativ“ wird eindeutig postuliert, dass für wissensbasierte Tätigkeiten ein eminentes Entwicklungspotenzial besteht. Dies trifft für diesen besonderen Standort in herausragendem Maße zu. Insoweit sollte der Schwerpunkt in einer gewerblichen Nutzung für wissensbasierte Tätigkeiten liegen. Forschung und Ent-

wicklung, technologie-affine Unternehmen, (unternehmensbezogene) Dienstleistungen, Büros etc. sollen das Nutzungsprofil bilden. Wohnen kann ermöglicht werden, soll und darf aber nicht die dominierende Nutzung sein.

- Mit dem Keramo-Gelände können auch die Flächen östlich der Bonnstraße/nördlich des Umspannwerks mitgedacht werden. Hier können gewerbliche Nutzungen einer etwas größeren Körnung entstehen. Handwerksbetriebe, kleinere Produktionsstandorte können hier Raum finden. Wohnen sollte ausgeschlossen bleiben.
- Die städtebaulich unbefriedigende Situation der Zusammenbindung der alten mit der neuen Kölner Straße (Dreiecksfläche vor der siebengeschossigen Immobilie „Bernd Reiter“) sollte einer attraktiven Platzgestaltung weichen, die eine Verbindung ins neue Keramo-Gelände ermöglicht.

Abbildung 28: Einmündungsbereich Kölner Straße



Quelle: tim-online, eigene Bearbeitung

- Mit dieser Platzgestaltung sowie einer Neugestaltung der (alten) Kölner Straße soll auch ein direkter Link zur Fachhochschule des Mittelstands hergestellt werden.
- Über Gestaltungsmaßgaben im Rahmen der Bauleitplanung bzw. über städtebauliche Verträge soll sichergestellt sein, dass zur Kölner und zur Bonnstraße hin attraktive Fassaden mit Außenwirkung entstehen, die geeignet sind, der Adresse Keramo und auch der Stadt

Frechen insgesamt ein Image und Profil zu geben.

- Auch wenn an dieser prominenten innerstädtischen Lage eine hohe Dichte ermöglicht werden sollte, wird angeregt, ökologische Qualitäten, z. B. über eine Durchgrünung, vorzusehen.

Zusammenfassend wird empfohlen, die Keramoflächen für technologieaffine Unternehmen zu öffnen und die entsprechenden planerischen Voraussetzungen zu schaffen. In diesem Zuge kann und soll der Bonnstraße und der Kölner Straße ein eigenes und attraktives „Gesicht“ verliehen werden. Damit soll eine attraktive Außenwirkung dieses für die Stadtentwicklung eminent wichtigen Areals geschaffen werden.

Der Bereich an der Bonnstraße wird damit Teil der Innovationsachse Frechen (vgl. Kap. 7.4). Durch die Nähe zur geplanten Hochschule und die verkehrsgünstige Lage soll es Ziel sein, hier die herausragenden Standortfaktoren für ein neues wirtschaftliches Profil der Stadt Frechen zu nutzen.

In jedem Falle wird dringend davon abgeraten, eine vorschnelle Entwicklung anzugehen, die ausschließlich von Verwertungsinteressen des Eigentümers getragen ist. Diese Fläche kann aufgrund ihrer herausragenden Standortfaktoren in Verbindung mit den wirtschaftlichen Potenzialen in Richtung der Standortkategorie A eine Schlüsselrolle für die künftige Stadtentwicklung der Stadt Frechen einnehmen. Entsprechend sorgfältig sind Markterkundungen, Erschließungsmöglichkeiten und Bauleitplanung vorzubereiten.

8.3 Städtebauliches Konzept

Über den im Folgenden dargestellten Entwurf wird beispielhaft gezeigt, wie die genannten Prämissen städtebaulich umgesetzt werden können. Deutlich herausgearbeitet sind die Bezüge zur Kölner Straße (Grünvernetzung zum neu gestalteten Platz vor dem Siebengeschosser), der Bezug zur Alfred-Nobel-Straße über einen integrierenden Quartiersplatz an der Schnittstelle sowie die Verbindung nach Osten in Richtung der neuen gewerblichen Entwicklung östlich der Bonnstraße. Auch sind zur Bonnstraße und zur Kölner Straße einheitliche Baufluchten vorgesehen, die den Straßenräumen eine eindeutige Kontur geben und die – bei entsprechender Gestaltung – geeignet sind, dem Standort eine profilbildende Adresse zu geben. Das Erschließungsraster ist einfach und übersichtlich angelegt und lässt ausreichend Entwicklungsspielräume innerhalb der Baufelder.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die städtebaulichen Kennziffern für die dargestellte Entwurfsvariante zur Entwicklung des Keramo-Geländes sowie die östlich angrenzenden Flächen. Für die Berechnung der Erschließungsflächen wurden ausschließlich die neu entstehenden Straßen- und Wegeverbindungen herangezogen, während die bereits erschlossenen Anteile der Bonnstraße sowie der Kölner Straße nicht in die Flächenermittlung einfließen. Aufgrund des einfach angelegten Erschließungsrasters bestehen in der zweiten Ausbaustufe rund 20 ha Baugrundstücke mit einer Spannweite von ca. 900 bis rund 8.000 m² Grundstücksgröße.

Kategorie	Flächengröße (ha)	Flächengröße (ha)
	Ausbaustufe 1	Ausbaustufe 2
Bruttogesamtfläche	26,8	28,0
Wasserbehälter/RWE-Grundstück	1,7	1,7
Erschließungsfläche (Straßen und Wege)	2,8	3,2
Grünflächen und Plätze	1,6	1,5
Baugrundstücke	17,0	20,0



Abbildung 29: Städtebauliches Konzept Keramo-Gelände, Ausbaustufe 1

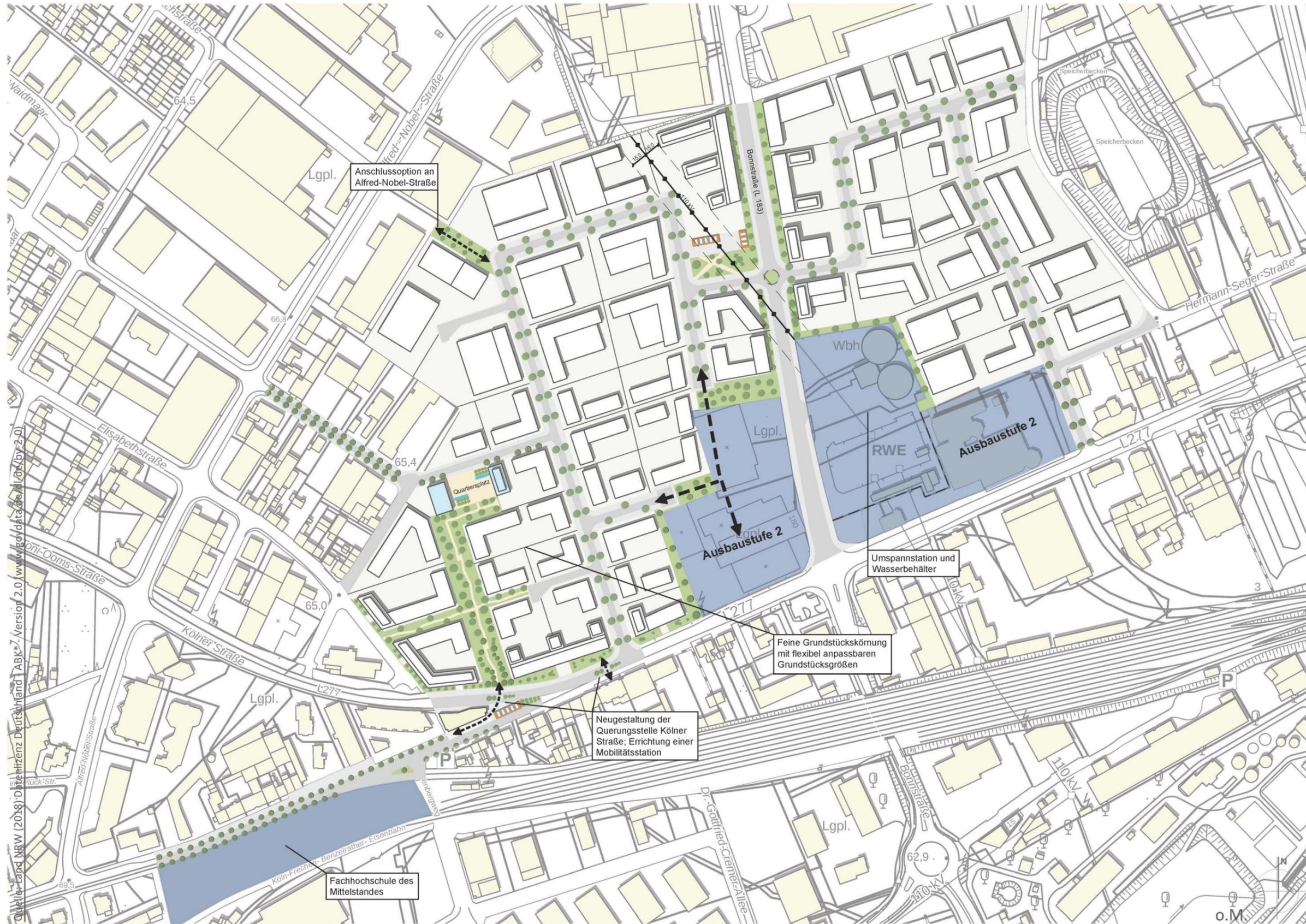
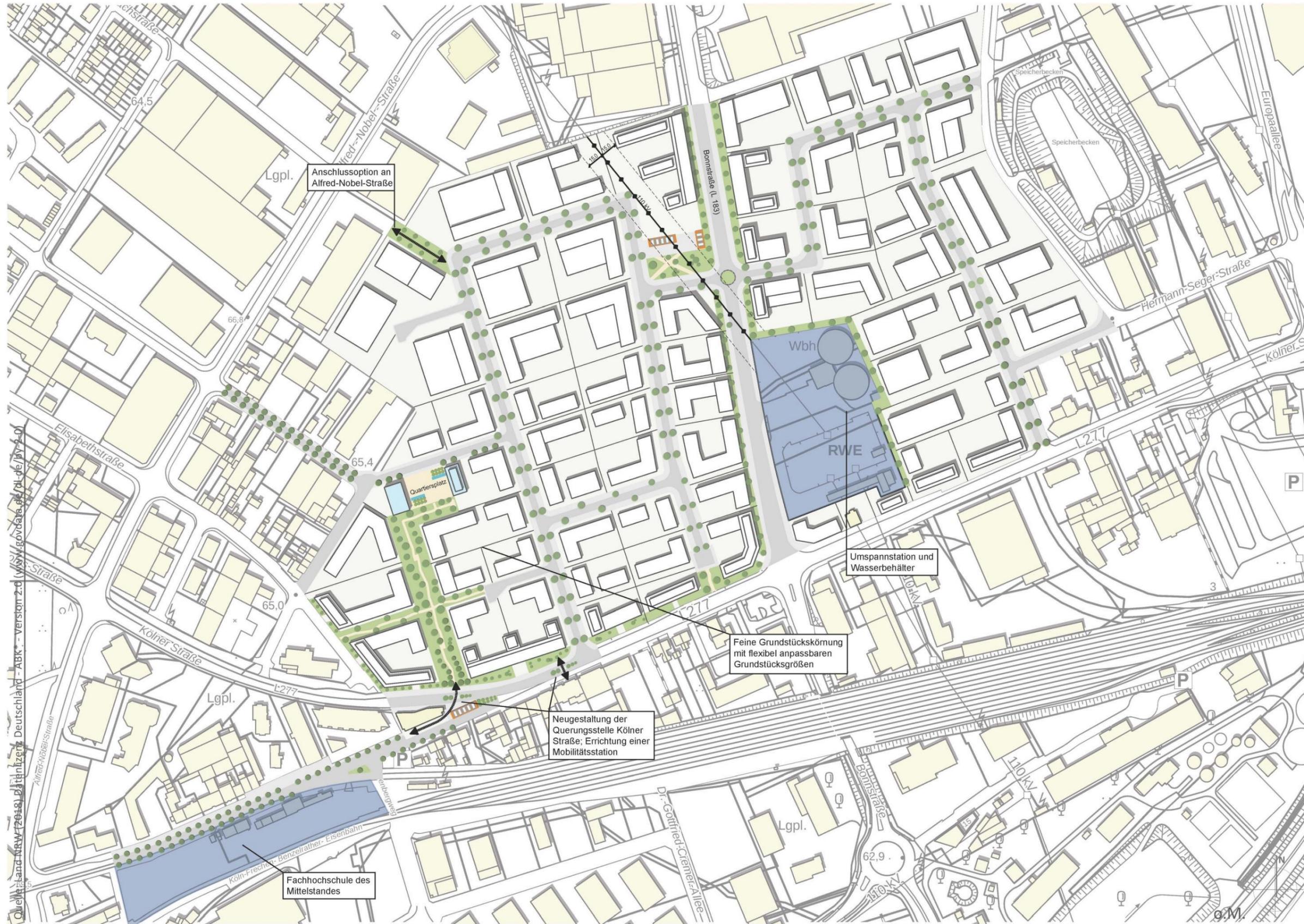


Abbildung 30: Städtebauliches Konzept Keramo-Gelände, Ausbaustufe 2





Abbildungen

Abbildung 1: Europäische Einordnung der Stadt Frechen	3
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Frechen	6
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich	6
Abbildung 4: Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040 für die Stadt Frechen	6
Abbildung 5: Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Frechen 2008 bis 2018 (Stichtag 30.06.)	7
Abbildung 6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen 2008 bis 2018 (Stichtag 30.06.)	8
Abbildung 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen im regionalen Vergleich 2018	8
Abbildung 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen im regionalen Vergleich 2018	9
Abbildung 9: Pendlersaldo von 2010 bis 2017 in absoluten Zahlen	10
Abbildung 10: Flächenbedarfe	12
Abbildung 11: Regionalplanausschnitt Frechen	15
Abbildung 12: Reserveflächen	17
Abbildung 13: Beispielhafte Zuordnungen zu Standortkategorien	23
Abbildung 14: GTP Gewerbe- und Technologiepark und Gewerbecenter Zur Mühle	25
Abbildung 15: Innovationsachse Königsdorf	25
Abbildung 16: Standort Kölner Straße/Alter Bahnhof	26
Abbildung 17: Standort Bonn-/Alfred-Nobel-Straße	27
Abbildung 18: Europark/Hermann-Seger-Straße	28
Abbildung 19: Innovationsachse Frechen Zentrum	28
Abbildung 20: Europark	29

Abbildung 21: Europark – Standort Krankenhausstraße	29
Abbildung 22: Europark – Sondergebiet Einzelhandel	30
Abbildung 23: Frechen-Wachtberg	30
Abbildung 24: Standort Grefrath	31
Abbildung 25: Standort Dürener Straße	32
Abbildung 26: Günter-Wiebke-Straße	32
Abbildung 27: Gewerbliche Bauflächen – Bestand, Transformationsräume, Neuausweisungen, Standortprofile	35
Abbildung 28: Einmündungsbereich Kölner Straße	37
Abbildung 29: Städtebauliches Konzept Keramo-Gelände, Ausbaustufe 1	39
Abbildung 30: Städtebauliches Konzept Keramo-Gelände, Ausbaustufe 2	40