

Gewerbeflächenkonzept
für den
Rheinisch-Bergischen Kreis
- GE 2016 -

Arbeitskreis der Planer und Wirtschaftsförderer

Stand: August 2016

Inhaltsverzeichnis

Einleitung und Darstellung des Prozesses	4
Fachgutachten des Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH	7
Frühzeitige Beteiligung der Bezirksregierung Köln (Protokoll)	38
RBK-Konzeptpräsentation	41
RBK-Suchraumbildung.....	50
Gemeinsame Erklärung der Hauptverwaltungsbeamten.....	73
Flyer zur Gewerbeflächenkonferenz	75
Presseinformation	77

Einleitung und Darstellung des Prozesses

Ausgangslage

Der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen enthält neue Zielsetzungen, wie die Eindämmung des Flächenverbrauchs, die interkommunale Zusammenarbeit und die restriktive Ermittlung künftiger Flächenbedarfe. Vor diesem Hintergrund wurde in einer Verwaltungskonferenz im Frühjahr 2012 durch den Landrat angeregt, ein kreisweites Gewerbeflächenkonzept durch die Kreisverwaltung zu koordinieren, um die Region gemeinsam mit den Kommunen und weiteren Beteiligten zukunftsorientiert weiterzuentwickeln.

Auch werden seitens der Bezirksregierung Köln für eine künftige Siedlungsentwicklung abgestimmte Konzepte auf Kreisebene mittlerweile als unabdingbare Voraussetzung in der Regionalplanung angesehen.

Eine Erhebung von 1a-Gewerbeflächen - also Flächen die als Gewerbestandorte besonders geeignet sind - durch die Rheinisch-Bergische Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (RBW) bildete die Grundlage für die Erstellung des kreisweiten Gewerbeflächenkonzeptes.

Beteiligte

Zur Erarbeitung des Konzeptes wurde der Arbeitskreis der Planer und Wirtschaftsförderer gebildet. Die Mitglieder setzten sich zusammen aus den kreisangehörigen Kommunen (Bergisch Gladbach, Burscheid, Kürten, Leichlingen, Odenthal, Overath, Rösrath und Wermelskirchen), der Kreisverwaltung, der RBW und der Industrie- und Handelskammer zu Köln (IHK). Darüber hinaus gab es eine Kooperation mit der Bezirksregierung Köln, Dezernat 32. Weiterhin wurde der Arbeitskreis vom Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH unterstützt.

Die fachliche Steuerung erfolgte durch eine Lenkungsgruppe, bestehend aus je einem Vertreter des Nord- und Südkreises (Stadt Wermelskirchen und Stadt Rösrath), der Kreisstadt Bergisch Gladbach, der RBW, der IHK und der Kreisverwaltung.

Politisch wurde die Konzepterstellung durch die Konferenz der Hauptverwaltungsbeamten gesteuert.

Die Kreisverwaltung koordinierte das kreisweite Projekt.

Fachgutachten

Das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH wurde - gefördert durch die IHK - mit der Erstellung eines dreiteiligen Gutachtens mit Gewerbeflächen-Bestandsanalyse, Unternehmensbefragung und Bedarfsprognose für den gesamten Rheinisch-Bergischen Kreis beauftragt.

Im Bereich des Flächenbedarfs kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass bis 2035 ein zusätzlicher Bedarf von 140 Hektar für Gewerbe und Industrie im Rheinisch-Bergischen Kreis erforderlich ist, um sowohl für die bereits vor Ort tätigen Unternehmen eine langfristige Perspektive im Rheinisch-

Bergischen Kreis sicherzustellen und damit weitere Abwanderungen zu verhindern, als auch Raum für Neuansiedlungen zu schaffen.

Betrachtet man die vorhandenen Flächenreserven, kann von einer theoretischen Planungsreserve von 259 Hektar Gewerbe- und Industrieflächen ausgegangen werden. Nach Abzug der von den Kommunen benannten potentiellen Tauschflächen von 157 Hektar verbleiben als Reserveflächen noch 102 Hektar. Ein Teil davon, nämlich 34,1 Hektar, sind jedoch betriebsgebunden. Da diese Flächen nicht frei verfügbar sind, verbleiben bei einer anteiligen Anrechnung rund 85 Hektar Reserveflächen.

Um davon die Flächen zu ermitteln, die zur freien Entwicklung und Vermarktung genutzt werden können, müssen verschiedene Restriktionen abgezogen werden. Dazu zählen sowohl zu beachtende (nicht überwindbare) als auch zu berücksichtigende umweltrelevante Bindungen (zum Beispiel Naturschutz, Wasserschutzgebiete, Bodenschutz), technische Restriktionen (Hochspannungsleitungen, Kabeltrassen), fehlende Verkaufsbereitschaft sowie die Abstandsflächen zur Wohnbebauung.

Vor diesem Hintergrund in Verbindung mit allen erkennbaren Restriktionen und aufgrund der Annahme, dass im Kreisgebiet mit Widerständen seitens der Wohnbevölkerung gerechnet werden muss, wird im Gutachten dringend empfohlen, so viele Flächen wie möglich in eine planerische Perspektive zu bringen, um im Ergebnis zumindest eine Annäherung an die tatsächlichen Gewerbeflächen-Bedarfe zu erreichen (siehe Seite 7). Industrieflächen waren nicht Gegenstand der weiteren Untersuchungen.

Flächenauswahl und -bewertung

Nach der Erhebung von Reserveflächen sowie auf Auswahlkriterien wie Mindest-Flächengröße, Verfügbarkeit/Eigentumsrechte und Autobahnanbindung basierenden, regional bedeutsamen Tausch- und Entwicklungs-Potentialflächen durch die Kommunen, wurden die Tausch- und Entwicklungsflächen durch die Fachämter der Kreisverwaltung anhand flächenrelevanter Restriktionen und fachlicher Ersteinschätzung aus Sicht von Natur und Landschaft (Planung und Landschaftsschutz, Artenschutz) sowie Umweltschutz (Wasser, Boden, Altlasten) hinsichtlich ihrer Eignung für die gewerbliche Nutzung bewertet.

Die auf diese Weise qualifizierten potentiellen Entwicklungsflächen wurden zusätzlich hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung (unter anderem keine bandartigen Entwicklungen, keine Siedlungsansätze im Freiraum) einer informellen Vor-Einschätzung im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung durch die Bezirksregierung Köln unterzogen (siehe Seite 38).

Insgesamt wurden potentielle Entwicklungsflächen in einer Größenordnung von 168 Hektar untersucht. Nach der fachlichen Ersteinschätzung und frühzeitigen Beteiligung verbleiben davon 114 Hektar.

Einbindung der Politik

Am 24.08.2016 wurden die Runde der Hauptverwaltungsbeamten (HVB), die Mitglieder der Bau- und Planungsausschüsse aus Kommunen und Kreisverwaltung, der Arbeitskreis der Planer und Wirtschaftsförderer, die Bezirksregierung Köln, Dezernat 32, das Büro Dr. Jansen und der Region Köln/Bonn e.V. zu einer Kreiskonferenz eingeladen.

Die Konferenz hatte das Ziel, die politischen Akteure in den Prozess einzubinden sowie allgemein und umfassend über die Notwendigkeit einer kreisweiten Gewerbeflächenentwicklung zu informieren und über Gegebenheiten und Bedarfe im Rheinisch-Bergischen Kreis sowie regionale Verflechtungen zu berichten (siehe Seite 41).

Die Einzelflächendiskussion in den Kommunen zur planerischen Vorbereitung der Flächen für eine gewerbliche Nutzung im Rahmen der Planungshoheit der Kommunen startete nach dieser einführenden Informationsveranstaltung im Herbst 2016.

Der Kreis wirkt im weiteren Prozess unterstützend mit.

Gemeinsame Erklärung der HVB

Um die gute interkommunale Zusammenarbeit zu fördern und um den Stellenwert einer zukunftsorientierten gemeinsamen Weiterentwicklung der Region aufzuzeigen, unterschrieben die Bürgermeister der acht kreisangehörigen Kommunen und der Landrat im Vorfeld der Kreiskonferenz eine gemeinsame Erklärung zum kreisweiten Gewerbeflächenkonzept (siehe Seite 73).

Regionalplanerische Einstufung

Die Bezirksregierung Köln stuft den Prozess der Gewerbeflächenkonzeptentwicklung im Rheinisch-Bergischen Kreis mit seinen Ergebnissen und Terminen als abgestimmtes teilregionales Konzept ein, welches in das Gewerbeflächenkonzept für den gesamten Regierungsbezirk eingehen wird und damit einen wertvollen Beitrag bei der Erarbeitung des Regionalplans Köln liefert.

Veröffentlichung/Presse

Ein begleitender Flyer mit den Themen Regionalplanung, Bedarfe, regionale Einordnung und Argumente für ein kreisweites Konzept wurde erstellt und als Hintergrundinformation und Argumentationsstütze an die Anwesenden der Kreiskonferenz verteilt (siehe Seite 75).

Des Weiteren wurde ein Pressegespräch geführt, um die für die Öffentlichkeit wichtigen Themen in der Tagespresse zu platzieren (siehe Seite 77).

Sowohl der Flyer als auch die auf der Kreiskonferenz gehaltenen Vorträge stehen auf der Homepage des Rheinisch-Bergischen Kreises unter der Rubrik *Wirtschaft&Mobilität > Gewerbeflächenkonzept* zum Download bereit. (<http://www.rbk-direkt.de/gewerbeflaechenkonzept.aspx>)

Im Folgenden erfolgt die Zusammenstellung der Zwischen- und Endergebnisse des Gewerbeflächenkonzeptes des Rheinisch-Bergischen Kreises.

Fachgutachten des Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



Rheinisch-Bergischer Kreis

Gewerbe- und Industrieflächen

Im Auftrag der IHK Köln, Geschäftsstelle
Leverkusen/Rhein-Berg

Köln, 24 August 2016

Gewerbe- und Industrieflächen Entwicklungskonzept

Vorgehensweise

- Bestandserhebung
- Unternehmensbefragung
- Flächenreserven und ihre Bindungen
- Bedarfsermittlung und Gegenüberstellung Bestand und Bedarf
- Disposition von Neuflächen
- Differenzierte Betrachtung gemäß gewerblichem Profil

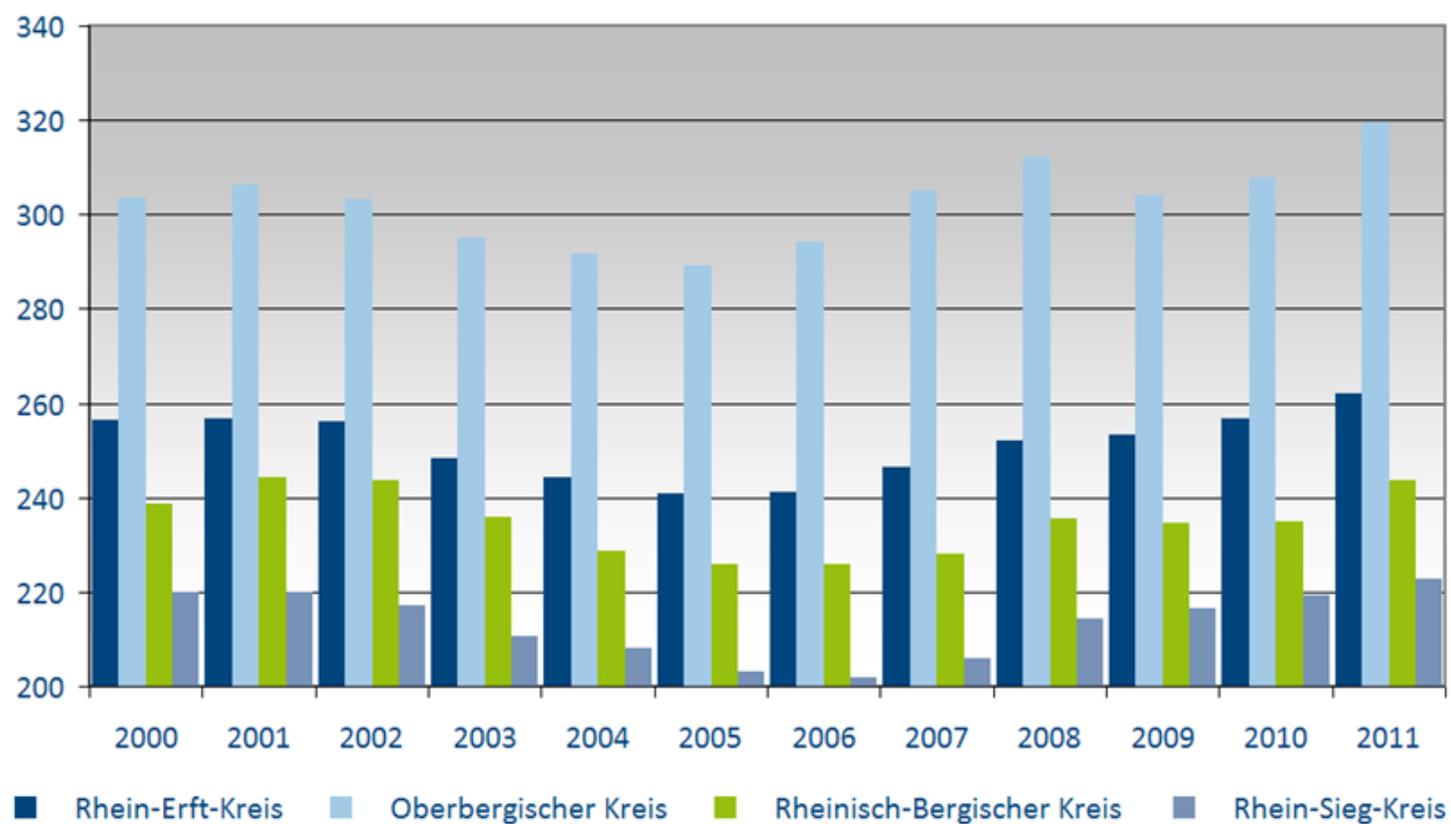


Überregionaler Kontext



Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität im Vergleich

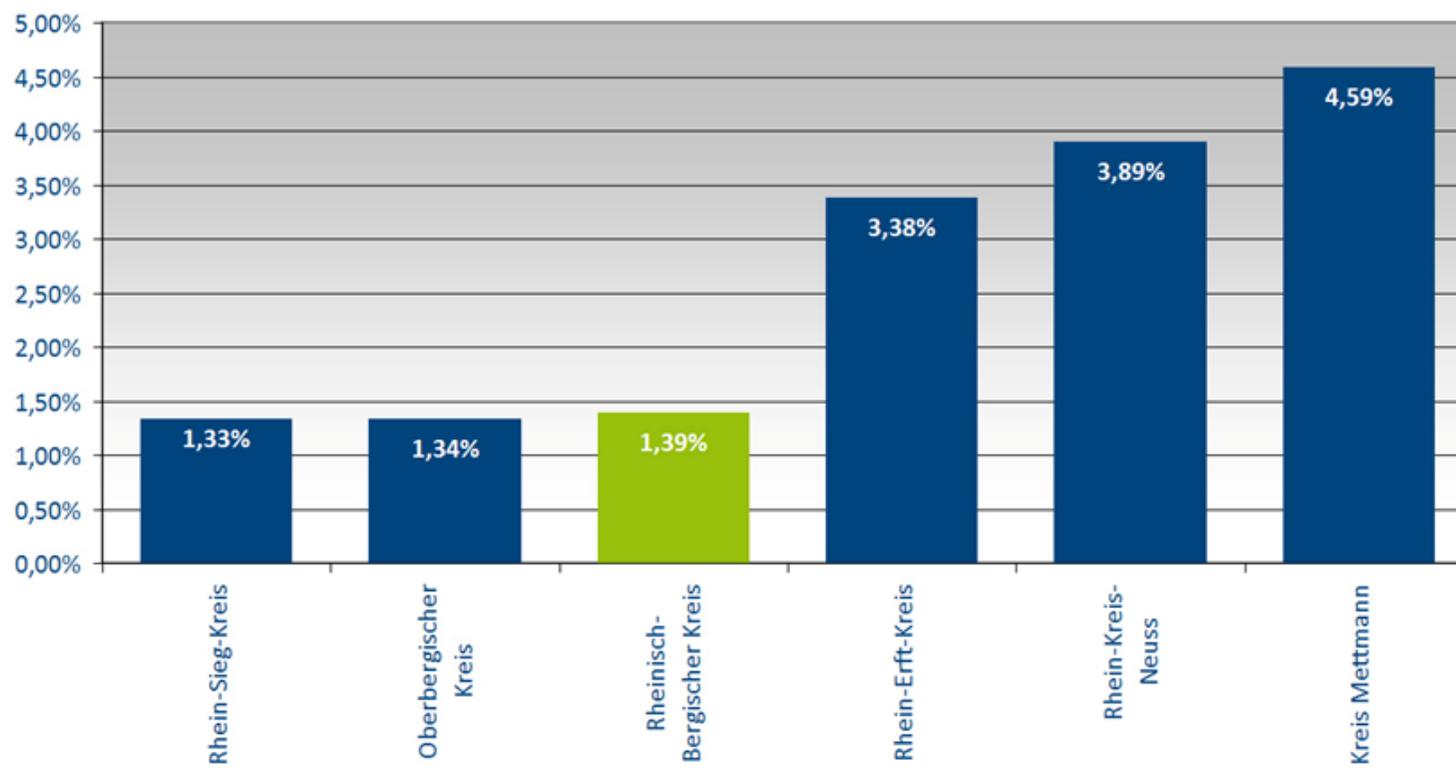
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner





Gewerbe- und Industrieflächen

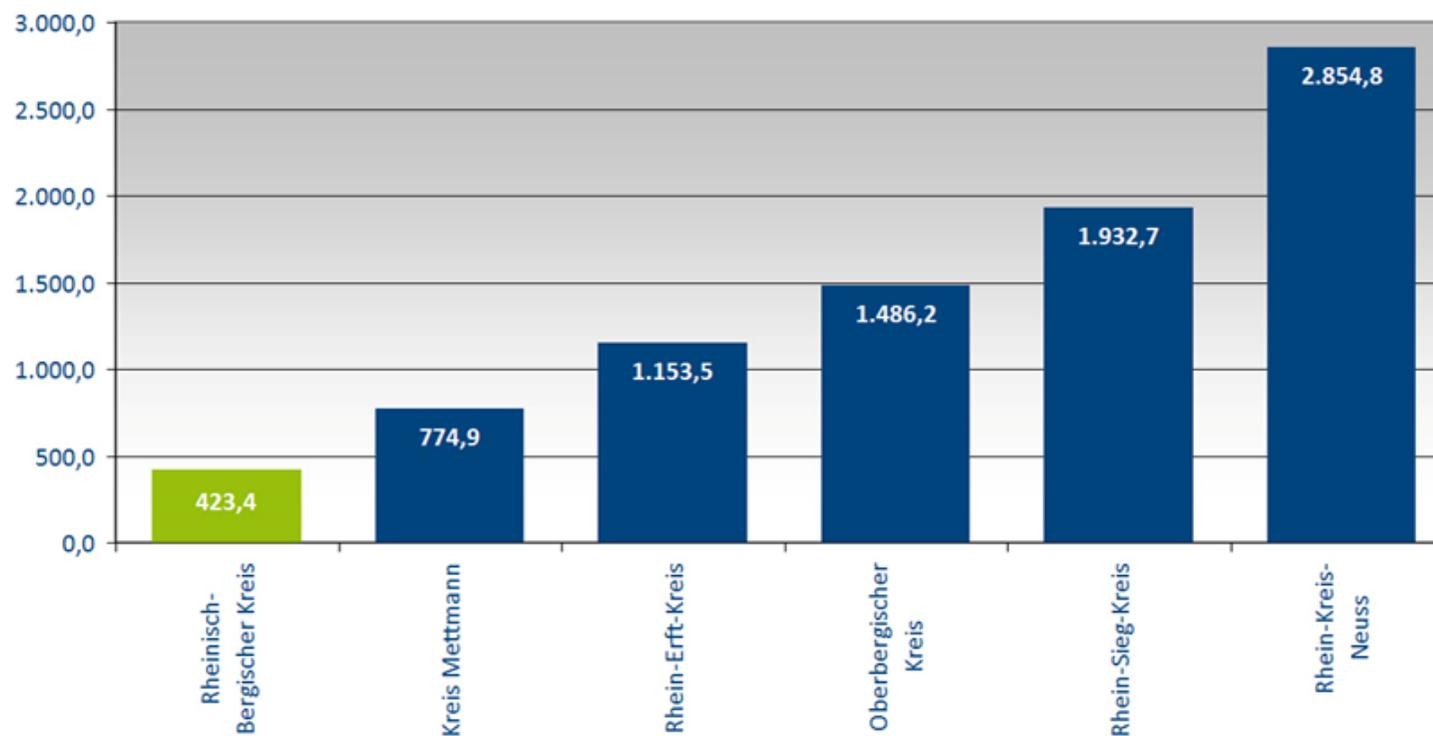
Anteil an der Gesamtfläche des jeweiligen Kreises





Gewerbe- und Industrieflächen

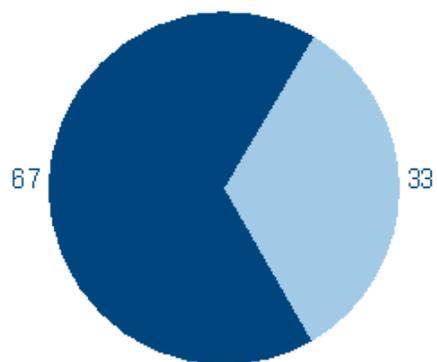
Durchschnittliche Flächenbelegung pro Jahr seit 2000 in qm
je 1.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte





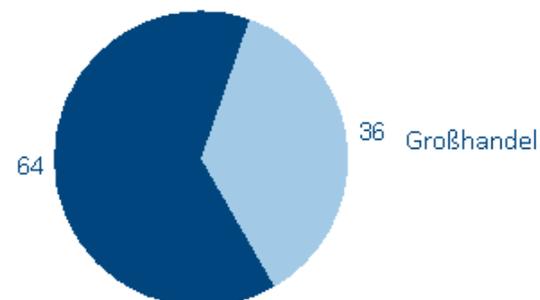
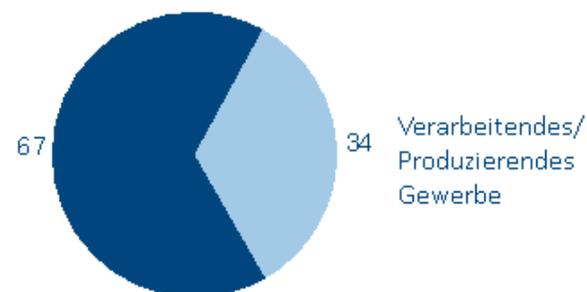
Unternehmensbefragung

Standortdynamik der Unternehmen (in %)



■ am Standort gegründet ■ vorher an anderen Standorten

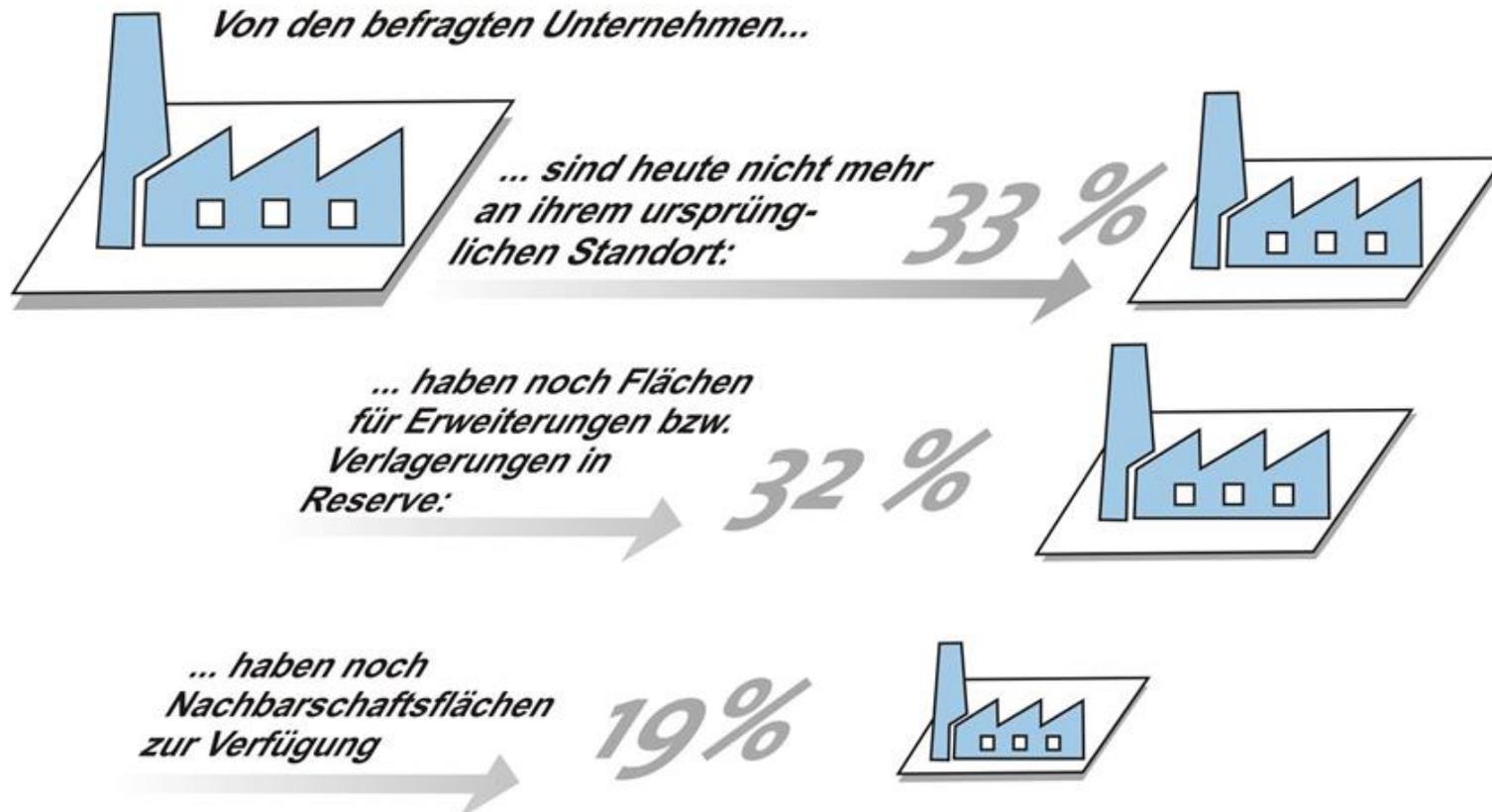
n = 142





Unternehmensbefragung

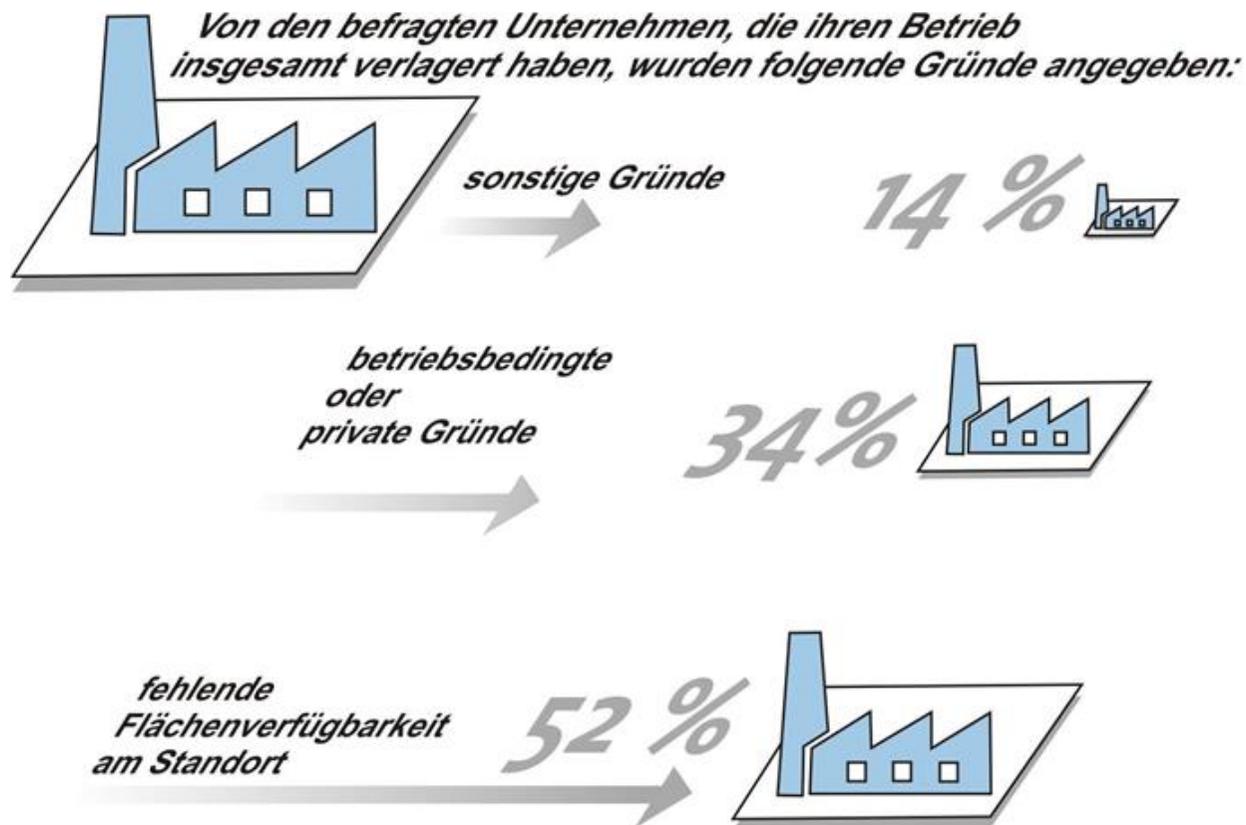
Kernaussagen





Unternehmensbefragung

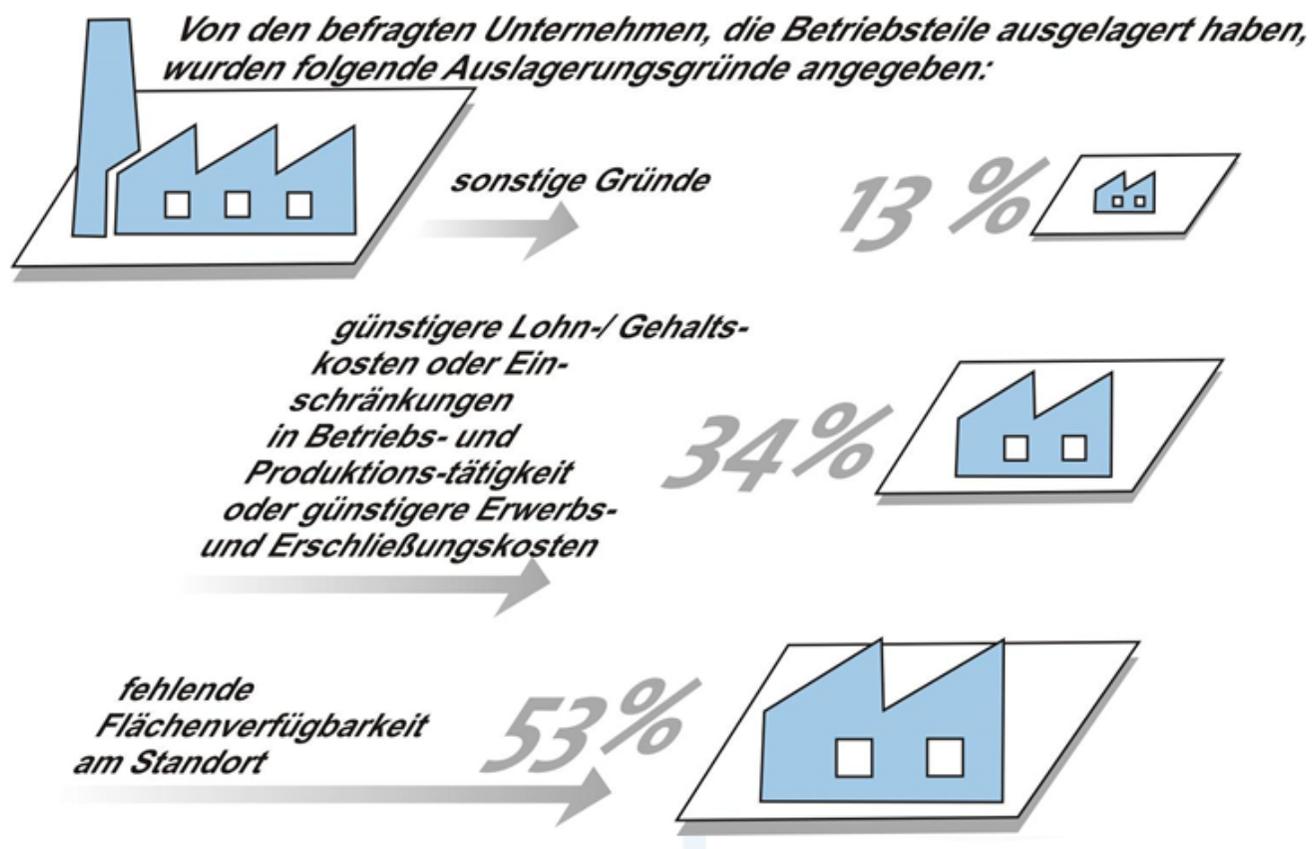
Gründe der vorgenommenen Standortveränderungen bei Gesamtverlagerungen





Unternehmensbefragung

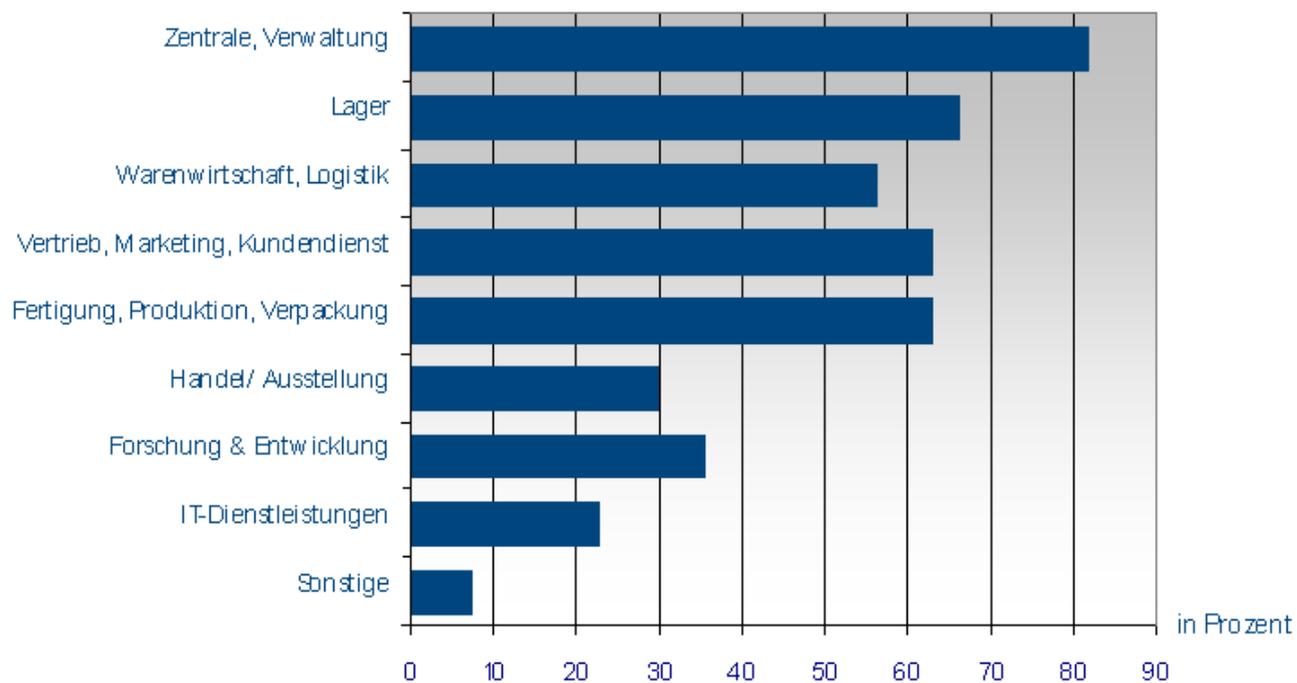
Gründe der vorgenommenen Standortveränderungen bei Auslagerungen von Betriebsteilen





Unternehmensbefragung

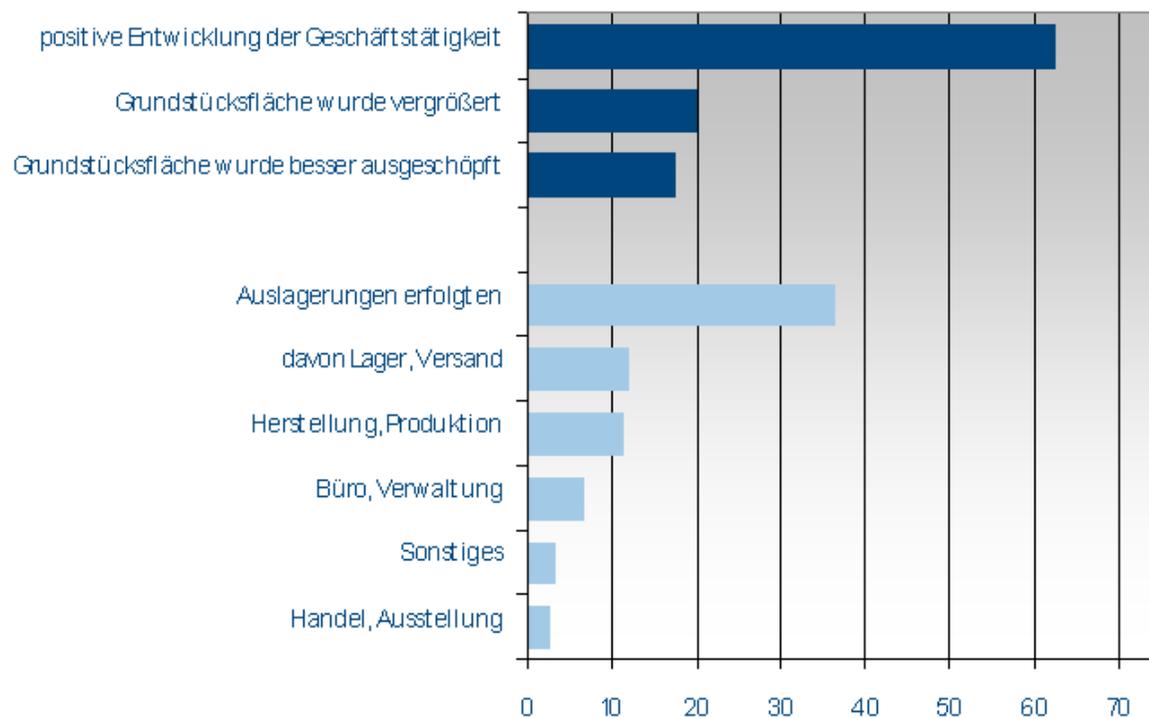
Funktionen der Betriebsstätten im Kreis



n = 142

Unternehmensbefragung

Entwicklung der Betriebsstätten in der Vergangenheit (in %)

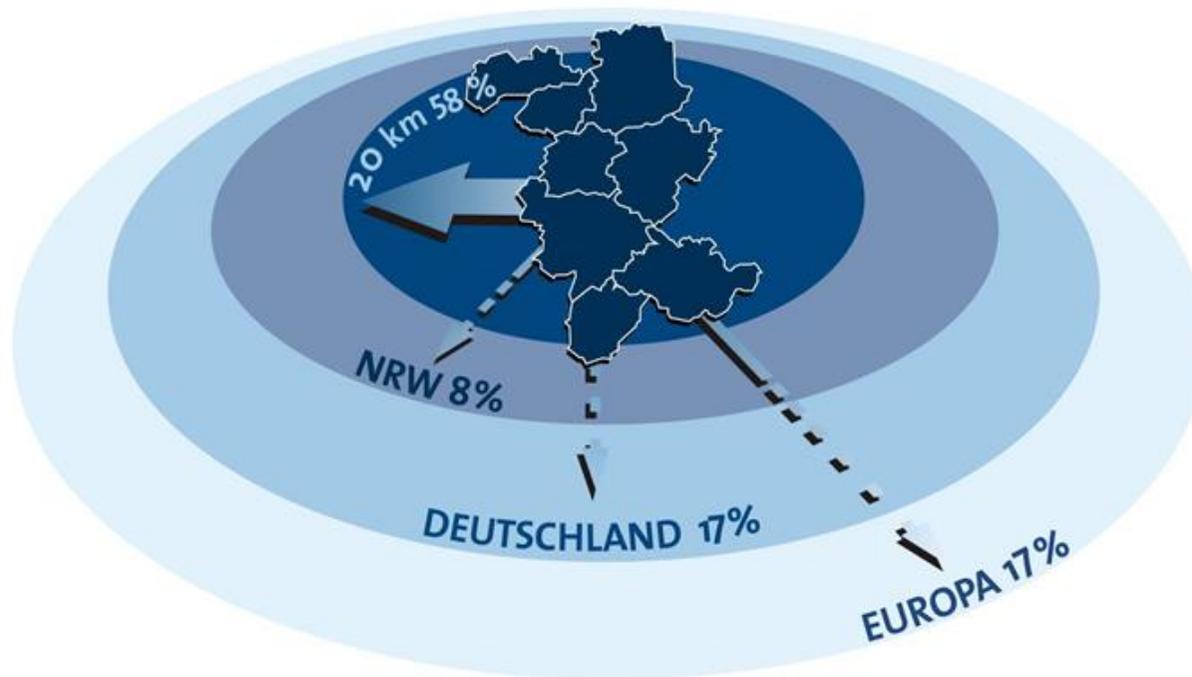


n = 142



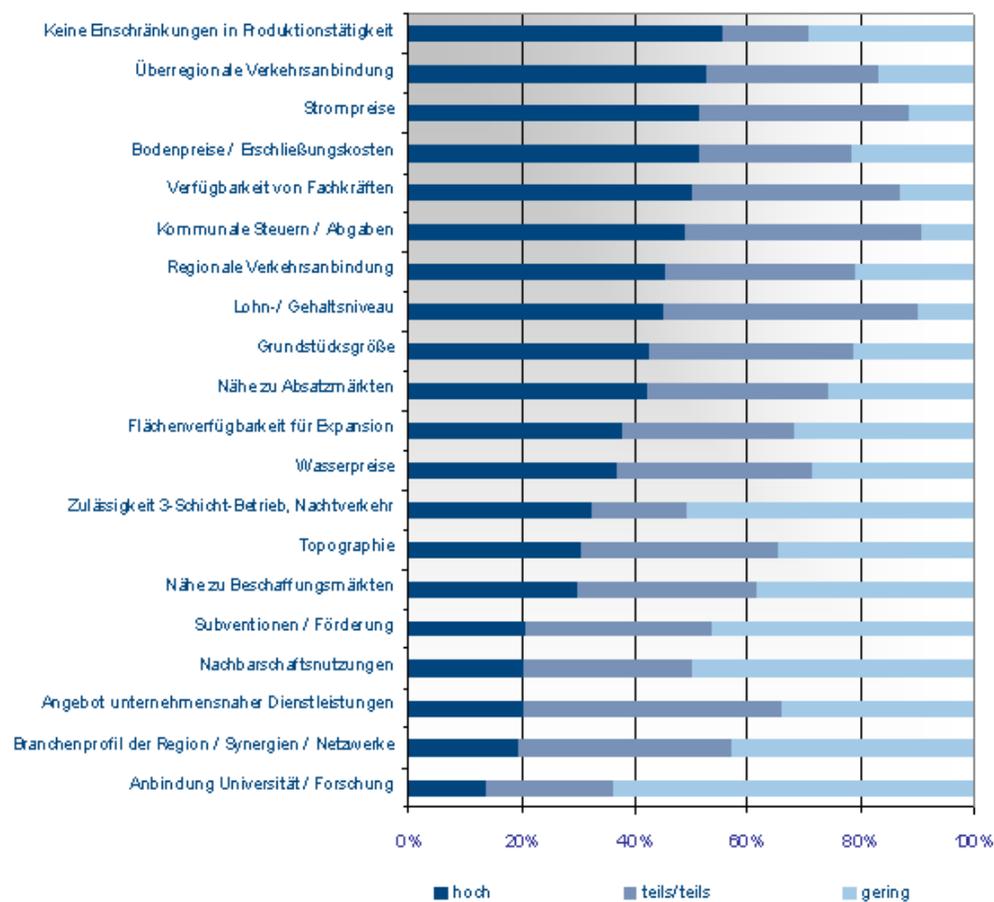
Unternehmensbefragung

Räumliche Verteilung der Standortverlagerungen



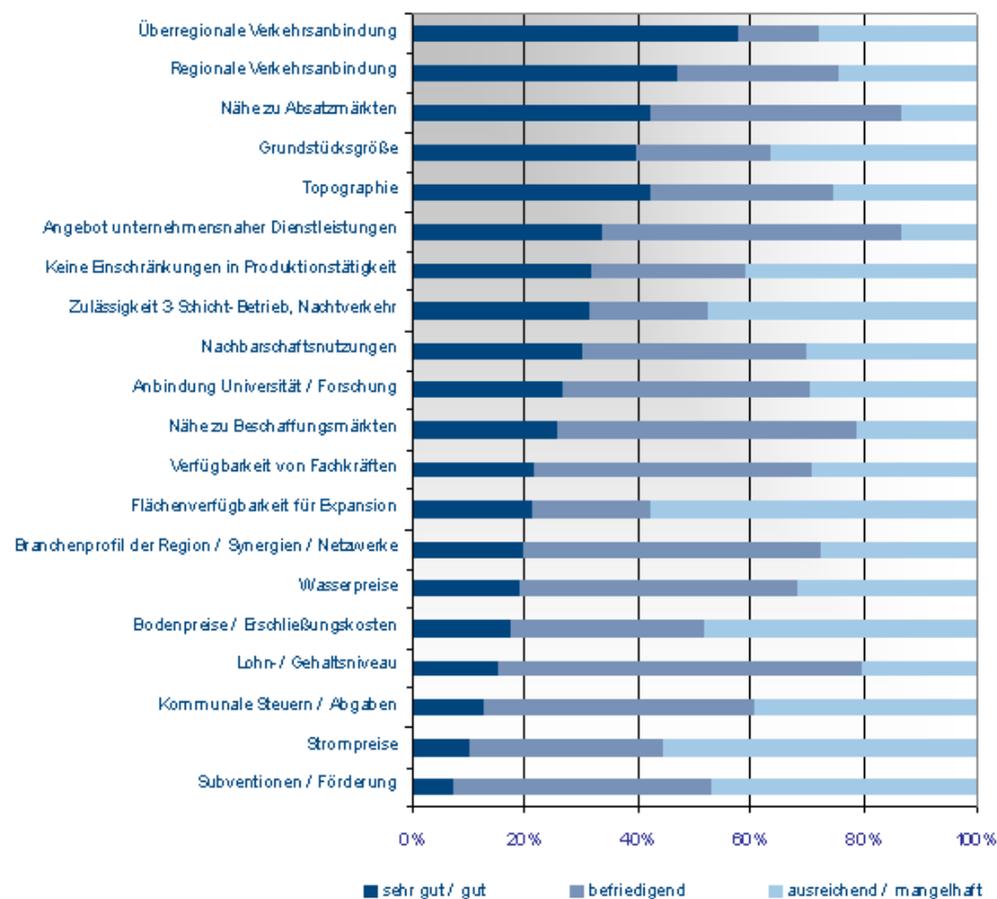


Unternehmensbefragung Bedeutung der Standortfaktoren





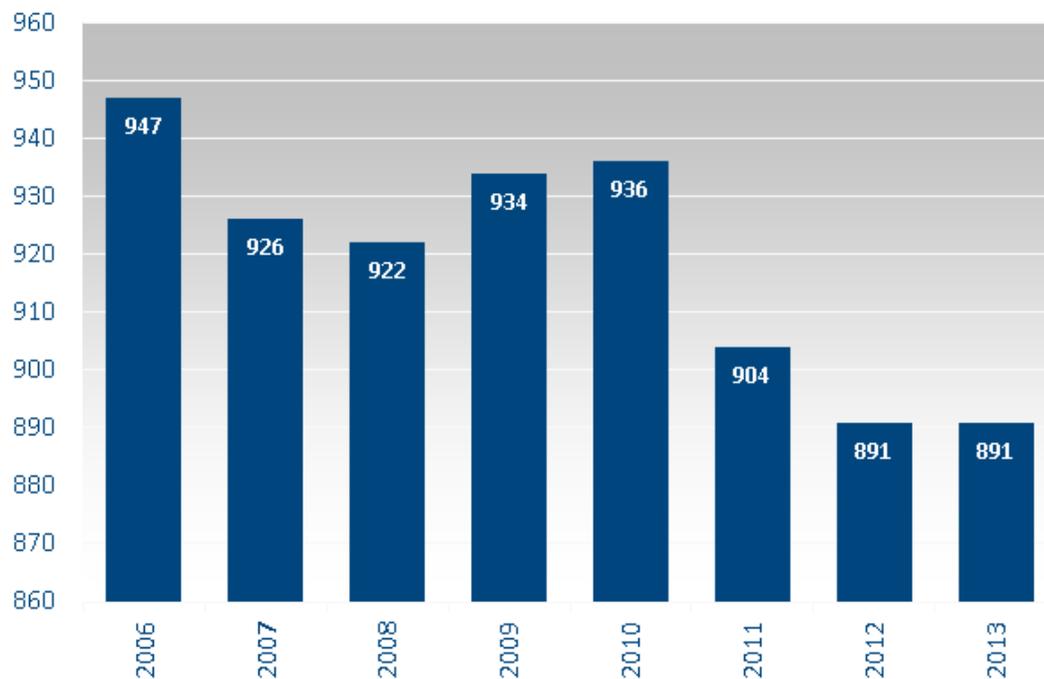
Unternehmensbefragung Bewertung der Standortfaktoren





Gewerbeflächen Rheinisch-Bergischer Kreis

Anzahl der Betriebe im verarbeitenden Gewerbe zwischen 2006 und 2013



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





Gewerbe- und Industrieflächen

Flächenabstufung zu real nutzbaren Gewerbe- und Industrieflächen

- Theoretische Planungsreserve 259 ha
- Davon von den Kommunen direkt als Tauschpotenzial benannt wegen mangelnder Eignung, Verkaufsbereitschaft, Lage etc.: 157 ha
- Verbleibende Reservefläche nach Abzug der Tauschflächen: 102 ha
- Von verbleibender Fläche sind betriebsgebunden: 34,1 ha
-> *Anrechnung zu 20-50% nach Einzelfallentscheidung*
- Maximal faktisch verbleibende Reservefläche *bei Anrechnung von 50%*: 85 ha
-> *(Bilanz der Bezirksregierung)*



Gewerbe- und Industrieflächen

Flächenabstufung zu real nutzbaren Gewerbe- und Industrieflächen

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass von 102 ha planerischen Reserven maximal 85 ha von der Bezirksregierung als Reserveflächen angerechnet werden.

Erläuterung der Flächenrestriktionen

Zu beachtende umweltrelevante Bindungen:	Gebiete für den Schutz der Natur (BSN)
	Regionaler Grünzug
	FFH/Vogelschutz
	Naturschutzgebiet
	Überschwemmungsbereich
	Gesetzlich geschütztes Biotop
	Gewässerflächen
	Wasserschutzzone I und II
Betriebsgebunden:	Flächen, die für bestimmte Unternehmen planungs- oder privatrechtlich reserviert sind
Eigentumsverhältnisse:	Privater Einzeleigentümer bzw. Erbengemeinschaft und institutioneller Eigentümer auf der einen Seite, Eigentum einer kommunalen GmbH (z.B. Wirtschaftsförderungsgesellschaft) und kommunales Eigentum auf der anderen Seite
zu berücksichtigende umweltrelevante Bindungen:	Landschaftsschutz
	Wasserschutzzone III A und III B
	Verbundflächen (Biotopverbund)
	Besonders schützenswerte Böden
	Walddgebiet
	Eingriff in das Landschaftsbild
Technische Faktoren:	Hochspannungsleitung
	Kabeltrassen
	Windkraftanlage bzw. -vorranggebiet
	einzuhaltende Abstandsflächen (z.B. zu BAB) etc.
Nähe zu Wohngebieten:	Aufgrund der regelmäßigen Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe sollte ein Mindestabstand in Abhängigkeit von den zu erwartenden Emissionen eingehalten sein
Sonstige Bindungen:	Dies können Flächen sein, die zwar planungsrechtlich gesichert sind, sich aber gleichwohl einer gewerblich-industriellen Nutzung entziehen
Grundstücksgrößen > 5.000 qm	In der Regel gelingt es, ein ausreichendes Angebot für kleinere Unternehmen, wie z.B. Handwerksbetriebe, vorzuhalten; mit Schwierigkeiten ist die Identifikation größerer zusammenhängender Flächen behaftet



Gewerbe- und Industrieflächen

Flächenabstufung zu real nutzbaren Gewerbe- und Industrieflächen

Zur Ermittlung der zur freien Entwicklung und Vermarktung verbleibenden Flächen müssen von diesen 85 ha noch die (z.T. überwindbaren) Bindungen abgezogen werden:

- Zu beachtende umweltrelevante Bindungen
- Technische Restriktionen
- Keine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer
- Zu berücksichtigende umweltrelevante Bindungen
- Abstandsflächen zur Wohnbebauung
- Sonstige Bindungen

Grundstücksgrößen und -zuschnitte sowie die erforderlichen Standortfaktoren sind noch nicht berücksichtigt



Gewerbe- und Industrieflächen

Flächenabstufung zu real nutzbaren Gewerbe- und Industrieflächen

Die folgende Abbildung verdeutlicht die Entwicklung der Flächendisposition vom regionalplanerisch dargestellten Gewerbe- und Industriebereich bis hin zur tatsächlich nutzbaren Grundstücksfläche.

„Trichter“ der Flächenentwicklung

Die regionalplanerisch dargestellten Gewerbe- und Industriebereiche sollen so großzügig angelegt sein, dass eine stadtentwicklungsrelevante Auswahl vorgenommen werden kann - je nach kommunal angestrebten Kompetenzfeldern bzw. Profilen mit den dafür erforderlichen Standortfaktoren, Lagen und Qualitäten.

Aus den FNP-relevanten Flächen werden wiederum diejenigen Flächen ausgewählt, auf die der eigentumsrechtliche Zugriff möglich ist, die gut erschlossen werden können, für die eine kurzfristige Nachfrage zu erwarten ist und für die entsprechend die verbindliche Bauleitplanung eingeleitet wird.

Die Kommune bzw. die kommunale Wirtschaftsförderungsgesellschaft sollte im Grundsatz in der Lage sein, anfragenden Unternehmen zwei bis drei Flächen zur Auswahl anzubieten. Insoweit ist immer ein „Mehr“ an Flächen im Portfolio zu halten, als es der errechnete Bedarf ergibt.



Die aus der Regionalplanung ausgewählten Flächen fließen sukzessive in den Flächennutzungsplan. Die Flächen sind i.d.R. noch nicht erschlossen bzw. nicht eigentumsrechtlich gesichert oder ansonsten verfügbar. Nachdem sowohl Planungsrecht, Erschließung, Erwerb oder andere Bindungen große Unsicherheiten bergen, soll auf dieser Ebene eine Flächenauswahl möglich sein, die deutlich über dem errechneten Bedarf liegt. Fakt ist, dass nur ein Teil dieser Flächen in die verbindliche Bauleitplanung übersetzt werden kann bzw. die Umsetzung sich über einen längeren Zeitraum erstreckt.

Von den im Bebauungsplan festgesetzten Siedlungsflächen für Gewerbe und Industrie sind bis zur konkret nutzbaren Grundstücksfläche die Erschließungsflächen und Flächen für sonstige technische Infrastruktur (z.B. Regenrückhalt) sowie sonstige Restriktionsflächen (z.B. Abstandsflächen) abzuziehen.



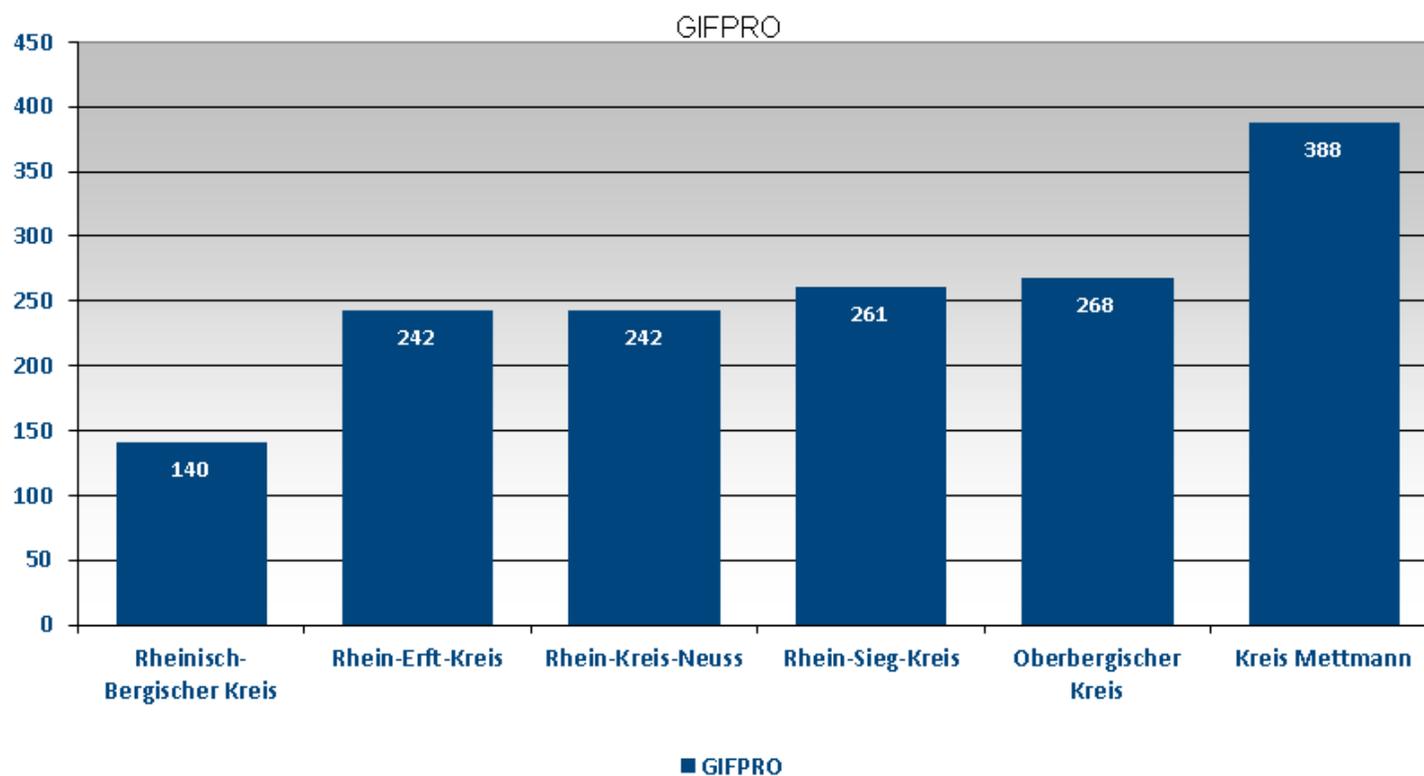


Gewerbeflächenbedarf Rheinisch-Bergischer Kreis

Die GIFPRO-Methode geht im Wesentlichen von der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (also dem Betriebsbestand) aus und wird zusätzlich mit einer definierten Flächenzahl je Beschäftigten verknüpft. Daraufhin werden aus diesen Datengrundlagen die Flächenbedarfe ermittelt.



Flächenbedarfe Planungshorizont 20 Jahre





Gewerbeflächenbedarf Rheinisch-Bergischer Kreis

Ziel im Rheinisch-Bergischen Kreis sollte es sein, zumindest die bestehenden Betriebe zu halten und mit ausreichend Flächen versorgen zu können. Weitere Abwanderungen sollen verhindert werden. Insoweit wird dringend empfohlen, den Flächenbedarf auf die Grundlage der GIFPRO-Berechnungsmethode zu stellen.

Es wird demnach bis zum Jahr 2035 von einem Flächenbedarf ausgegangen von:

davon Gewerbeflächenbedarf:

und Industrieflächenbedarf:

140 ha

ca. 98 ha

ca. 42 ha



Gewerbeflächenbedarf Rheinisch-Bergischer Kreis

In der Gegenüberstellung zwischen einem zusätzlichen Bedarf von 140 ha Gewerbe- und Industrieflächen und den planerischen Reserven in Verbindung mit allen erkennbaren Restriktionen ist dringend zu empfehlen, neue Flächen in die Perspektive zu bringen.

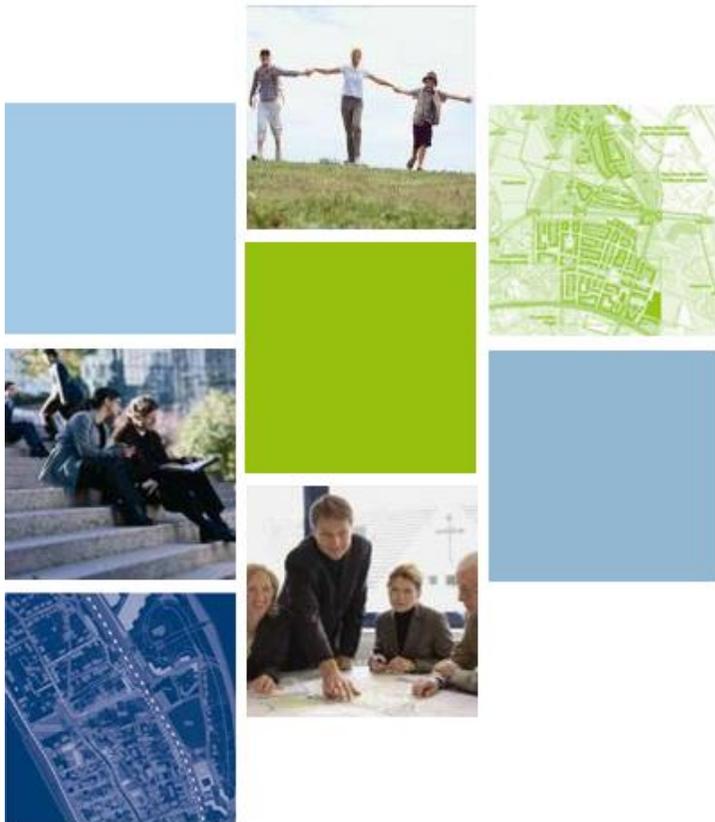
Auch ist im Rheinisch-Bergischen Kreis davon auszugehen, dass Widerstände seitens der Wohnbevölkerung einen großen Teil dieser Flächen verhindern werden.

Insoweit wird die Empfehlung getroffen, so viele Flächen als möglich in eine planerische Perspektive zu bringen, um im Ergebnis zumindest eine Annäherung an die tatsächlichen Bedarfe zu erreichen.



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

**Dipl.-Ing. Dominik Geyer
M. Sc. Verena Heinz
Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta**

Köln, 04. Juli 2016

Frühzeitige Beteiligung der Bezirksregierung Köln (Protokoll)

Gewerbeflächenkonzept Rheinisch-Bergischer Kreis

Informelle Vor-Einschätzung der konkreten Flächen und Restriktionen im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung durch die Bezirksregierung mit Vertretern aus der Lenkungsgruppe am 18.11.15

Teilnehmer

Holger Schilling	Bezirksregierung Köln (in Vertretung für Pia Lippert)
Simone Dathe	Bezirksregierung Köln
Bernhard Fleischer	Rheinisch-Bergischer Kreis
Christine Koch	Rheinisch-Bergischer Kreis
Volker Suermann	Rheinisch-Bergische Wirtschaftsförderungsgesellschaft
Christoph Herrmann	Stadt Rösrath
Florian Leßke	Stadt Wermelskirchen
Wibke Krause	Stadt Bergisch Gladbach

Flächenbedarf

Es wird von Seiten der Bezirksregierung anerkannt, dass im Rheinisch-Bergischen Kreis ein genereller Bedarf an Gewerbeflächen besteht. Es ist bekannt, dass kaum noch gewerbliche Reserveflächen vorhanden sind. Ohne konkrete Bedarfszahlen oder Berechnungsmethoden zu benennen, wird dem Rheinisch-Bergischen Kreis durch die Bezirksregierung allgemein ein zusätzlicher Flächenbedarf in der vorgestellten Größenordnung der Entwicklungsflächen zugestanden.

Diese Flächen wurden anhand umweltrelevanter Bindungen bewertet und stellen die aktuell verbleibenden Entwicklungsflächen im Gewerbeflächenkonzept des Rheinisch-Bergischen Kreises dar.

Reserveflächen

Als Reserveflächen gelten Flächen, die planerisch bis zum Flächennutzungsplan (FNP) vorbereitet, momentan jedoch nicht genutzt sind. Bei diesen Flächen weisen die Datengrundlagen der Regionalplanungsbehörde und des Kreises Unstimmigkeiten auf, die noch abgeglichen werden müssen. Die flächenrelevanten Restriktionen, die vom Büro Dr. Jansen bei Reserveflächen angesetzt und in die Flächenermittlung nicht einbezogen werden, werden von der Bezirksregierung nur zum Teil geteilt. Die Bezirksregierung geht bei der Reserveflächenanrechnung wie folgt vor:

- Flächen mit zu beachtenden umweltrelevanten Bindungen oder technischen Restriktionen werden in die Reserveflächenberechnung mit aufgenommen und können z.T. auf FNP-Ebene als Tauschfläche genutzt werden.
- Reserveflächen mit Betriebsbindung wurden bislang zu 100 % als Reserve angerechnet. Zukünftig werden diese Flächen vermutlich zwischen 20 und 50% als Reservefläche in die Berechnung mit einfließen. Da diese Daten zur betrieblichen Bindung der Bezirksregierung Köln nur bruchstückhaft vorliegen, wäre hier ein Datenaustausch hilfreich.
- Reserveflächen in privatem Besitz, bei denen keine Verkaufsbereitschaft oder zu hohe Preisvorstellungen bestehen, zählen dennoch voll als Reserve. Die Kommunen haben darüber zu entscheiden, ob diese Flächen aus dem FNP rausgenommen werden sollen, wodurch z.B. der Verkaufsdruck ggf. erhöht werden kann.
- Es werden keine generellen Abstandsflächen zu Wohngebieten (Büro Dr. Jansen: pauschal 500 m) von den Reserveflächen abgezogen. Die Abstandsflächen werden abhängig von den zu erwartenden Emissionen abgestuft.

Entwicklungsflächen

Als Entwicklungsflächen werden potentielle Gewerbeflächen bezeichnet, die noch nicht über den Regionalplan und / oder den Flächennutzungsplan planerisch vorbereitet sind. Der Großteil der im Gewerbeflächenkonzept vorgeschlagenen Entwicklungsflächen ist nach Einschätzung der Bezirksregierung mit den Zielen der Raumordnung konform, da sie an bestehende Siedlungsbereiche anschließen und überwiegend im bereits jetzt dargestellten ASB bzw. GIB liegen.

Vorrangig sollten vorhandene Siedlungsbereiche erweitert werden.

- Bandartige Entwicklungen ohne ÖPNV-Anbindung (Bsp. Voislöhe West) und neue Siedlungsansätze im Freiraum (Bsp. Rösrath Stöcken) werden von der Bezirksregierung nicht unterstützt. Eine Erweiterung von bereits im Freiraum bestehenden Gewerbeflächen ist jedoch ggf. möglich.
- Der FFH-Umgebungsschutz wird als zwingend zu beachtendes Kriterium eingestuft.
- Besonders schützenswerte Böden stellen kein generelles K.O.-Kriterium dar. Die Gesamtbeurteilung der Entwicklungsflächen durch die Kreisverwaltung wird daraufhin nochmals überprüft.
- Einzelhandel zählt nicht als gewerbliche Entwicklung (Bsp. Herkenrath Mitte).

Bei gewerblichen Entwicklungsflächen im Siedlungsbereich (ASB) ist nach Aussage der Bezirksregierung kein Flächentausch notwendig (s.u.). Aufgrund der Topographie und der umweltrelevanten Belange ist allen Teilnehmern bewusst, dass große Gewerbeflächen im Kreis auch in Zukunft nicht angeboten werden können. Eine geringe Erweiterung von ASB und GIB stellt in der Regel kein Problem dar, da die Abgrenzungen im Regionalplan nicht gebiets-scharf sind.

Aus Sicht der Bezirksregierung sind die meisten Flächen kurz- bis mittelfristig umsetzbar.

Tauschflächen

Tauschflächen sind GIB- oder auch ASB-Flächen, die im Tausch gegen andere Flächen für gewerbliche Nutzung aus dem Regionalplan gestrichen werden sollten. Tauschflächen werden generell nur relevant, wenn zusätzliche, größere Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden sollen. Dies scheint aktuell im Rheinisch-Bergischen Kreis allenfalls im Einzelfall so zu sein, weshalb die Tauschflächen mit der Bezirksregierung nicht besprochen wurden.

Weiteres Vorgehen

Die Kommunen können sich direkt zur planerischen Vorbereitung der Entwicklungsflächen und zum Informationsaustausch für die Regionalplanaufstellung an die Bezirksregierung wenden. Anfragen zur landesplanerischen Anpassung können an Frau Dathe gestellt werden.

RBK-Konzeptpräsentation

Gewerbeflächenkonzept für den Rheinisch-Bergischen Kreis

Kreiskonferenz, 24. August 2016



Ausgangssituation (Q2 2012)

- Neue Zielsetzungen im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) mit weitreichenden Auswirkungen auf die Regional- sowie die kommunale Bauleitplanung wurden erwartet, z. B.:
 - Eindämmung des Flächenverbrauchs bspw. durch verstärkte Innenentwicklung,
 - interkommunale Zusammenarbeit und
 - restriktive Ermittlung künftiger Flächenbedarfe.
- Die LEP-Novelle wurde ab Ende Juni 2013 erwartet. Für die kreisweit abgestimmte Stellungnahme (innerhalb einer Frist von 3 bis 6 Monaten) sollte das Gewerbeflächenkonzept des RBK mit eigener Potentialanalyse als Grundlage dienen.
- Für eine künftige Siedlungsentwicklung sind abgestimmte Konzepte auf Kreisebene als unabdingbare Voraussetzung in der Regionalplanung anzusehen. (Aussage BezReg, 21.2.2013)

Gremien / Beteiligte / Akteure

- Hauptverwaltungsbeamte (HVB)
- Arbeitskreis der Planer und Wirtschaftsförderer:
 - Städte und Gemeinden des Rheinisch-Bergischen Kreises
 - Rheinisch-Bergischer Kreis
 - Rheinisch-Bergische Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (RBW)
 - Industrie- und Handelskammer zu Köln (IHK)
 - Lenkungsgruppe (fachliche Steuerung):
RBK, je 1 Vertreter aus Nord- und Südkreis sowie Kreisstadt, RBW, IHK
- Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
- Bezirksregierung Köln, Dez. 32

Grundlage / Projektstart

- Anfang Mai 2012: Erhebung „Potentielle 1a-Gewerbegebiete im Rheinisch-Bergischen Kreis“ gemäß Definition der Wirtschaftsförderer (Standortvorschläge)
- 24.05.2012: Erste gemeinsame Sitzung des Arbeitskreises der Planer und Wirtschaftsförderer aus Kreis und Kommunen
- Juni 2012: Erstmalige Befassung mit dem Thema in der Konferenz der Hauptverwaltungsbeamten



Autor | RBK
Datum | 24.08.2016
Folie 4

Verfahrensschritte / Ergebnisse (I)

Flächenerhebung und -bewertung

- Erhebung/Aktualisierung gewerblicher Reserveflächen und Qualifizierung anhand flächenrelevanter Restriktionen.
- Sammlung gewerblicher Entwicklungsflächen (innerhalb von „Suchräumen“) anhand von Auswahlkriterien und Sammlung potentieller gewerblicher Tauschflächen.
- Qualifizierung der Entwicklungs- und Tauschflächen anhand flächenrelevanter Restriktionen und fachlicher Ersteinschätzung zur Eignung für gewerbliche Nutzung aus Sicht von Natur und Landschaft (Planung und Landschaftsschutz, Artenschutz) sowie Umweltschutz (Wasser, Boden, Altlasten).

Verfahrensschritte / Ergebnisse (II)

Austausch mit Regierungsbehörden

- Gesprächsrunden mit Bezirksregierung und Staatskanzlei (HVB-Vertreter, Lenkungsgruppe)
- informelle Vor-Einschätzung der Entwicklungsflächen und Restriktionen im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung durch die Bezirksregierung mit Vertretern aus der Lenkungsgruppe
 - genereller zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen in Höhe der vorgestellten Größenordnung der Entwicklungsflächen wird seitens der Bezirksregierung zugestanden (ohne Benennung konkreter Bedarfszahlen oder Berechnungsmethoden)
 - Abgleich der zugehörigen Datengrundlagen der Bezirksregierung (Bauflächenmonitoring) und des Kreises (läuft noch)

Verfahrensschritte / Ergebnisse (III)

Flächenbilanz

Flächenart	ha
theoretische Planungsreserve	259
als Tauschflächen benannt	157
verbleibende Reserveflächen	102
durch Betriebsbindung maximal faktisch verbleibende Reserveflächen	85
potentielle Entwicklungsflächen	168
Einschätzung: nicht vereinbar mit Zielen der Raumordnung (BezReg), „ungeeignet“ nach fachlicher Ersteinschätzung	-54
verbleibende Entwicklungsflächen *	114

* in Teilen weitere umweltrelevante Bindungen möglich (u.U. Gutachten, Auflagen, Reduzierung)

Ausblick

- Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens zur Erarbeitung des LEP NRW wird das kreisweite Gewerbeflächenkonzept nun als abgestimmtes teilregionales Konzept in das regionale Gewerbeflächenkonzept einfließen und damit einen wertvollen Beitrag zum Erarbeitungsverfahren des Regionalplans liefern.
- Kommunikation in den Kommunen: dezentrale, flächenbezogene Kommunikationsstruktur je Kommune
(ab Herbst 2016: Beratungen in den kommunalen Ausschüssen)

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**



Autor	RBK
Datum	24.08.2016
Folie 9	

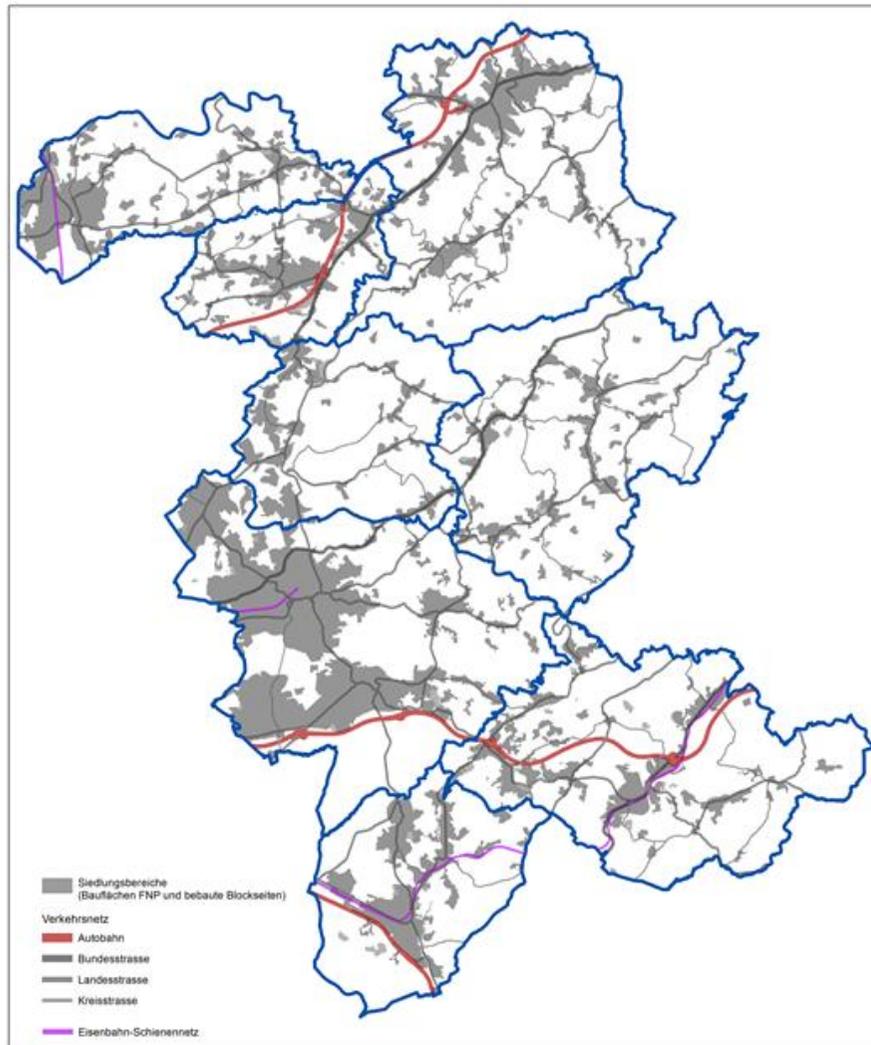
Rheinisch-Bergischer  Kreis

RBK-Suchraumbildung

Gewerbeflächenkonzept Rheinisch-Bergischer Kreis

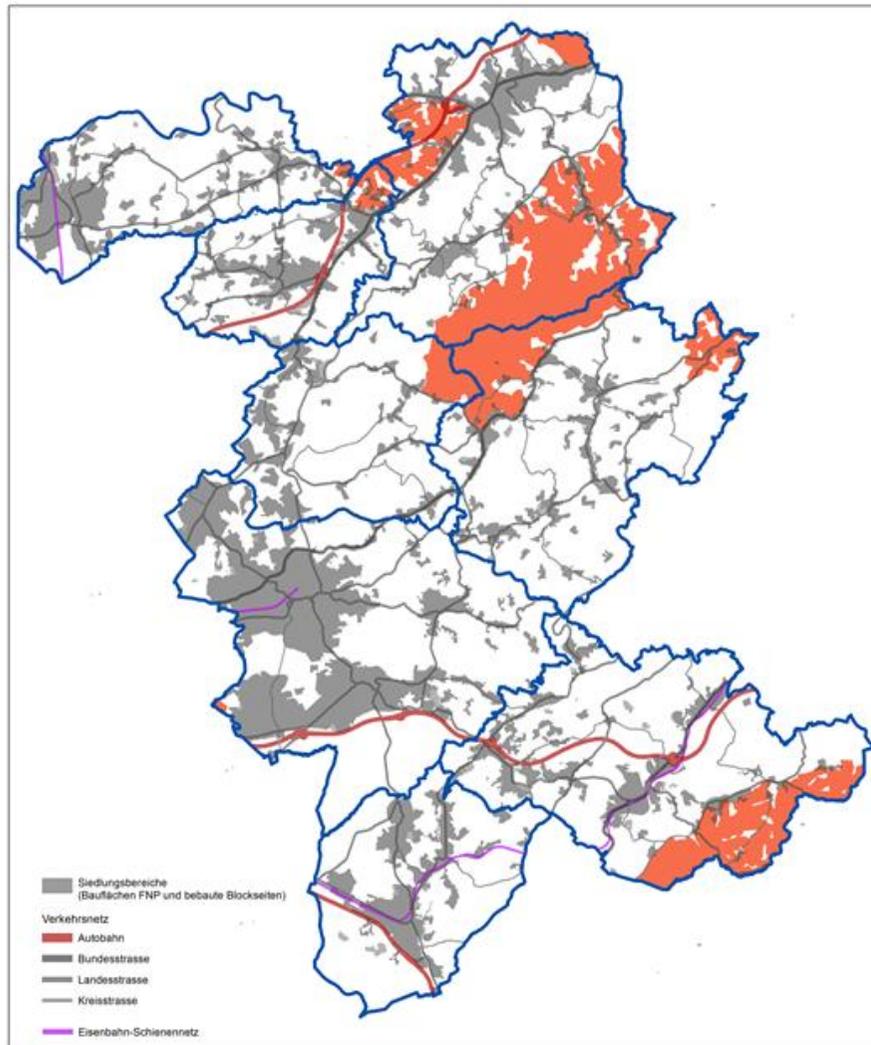
Bildung von Suchräumen





Siedlungs- und Straßennetz

Autor	RBK
Datum	24.08.2016
Folie	2

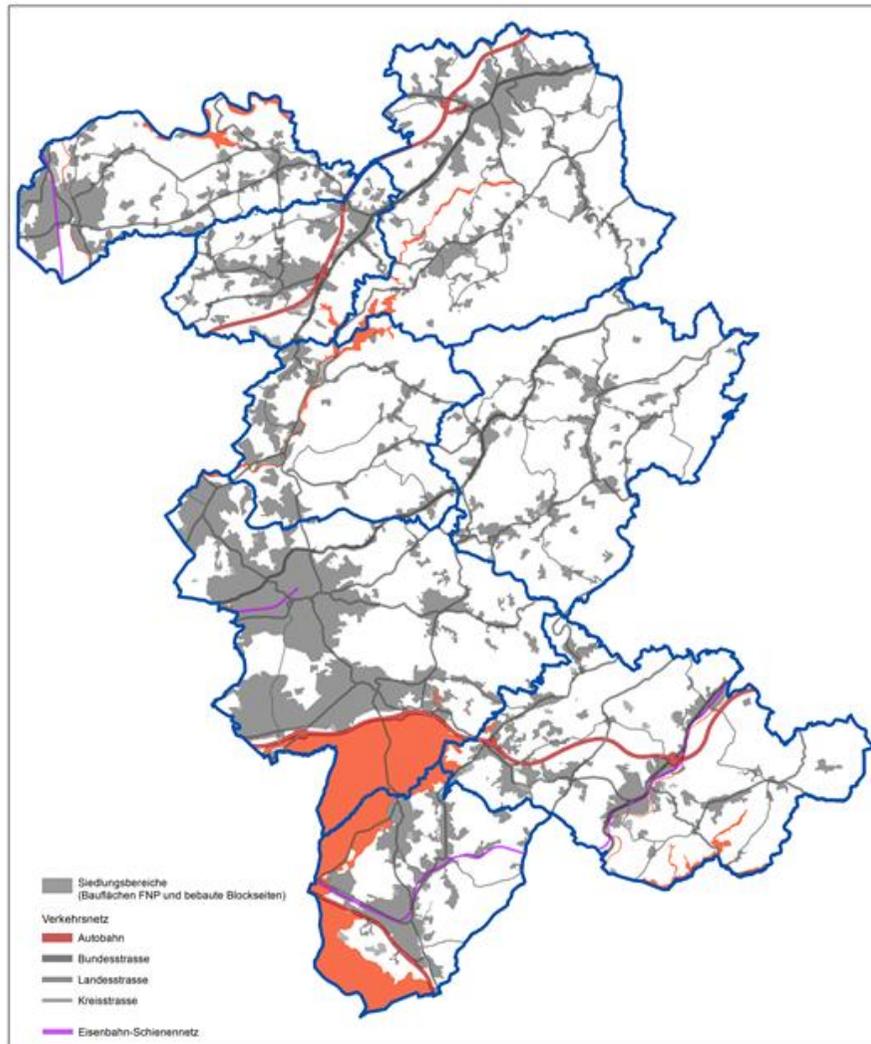


Flächenrestriktionen im RBK

Gesetzliche Vorgaben

- Wasserschutzzonen I+II

Autor | RBK
Datum | 24.08.2016
Folie | 3

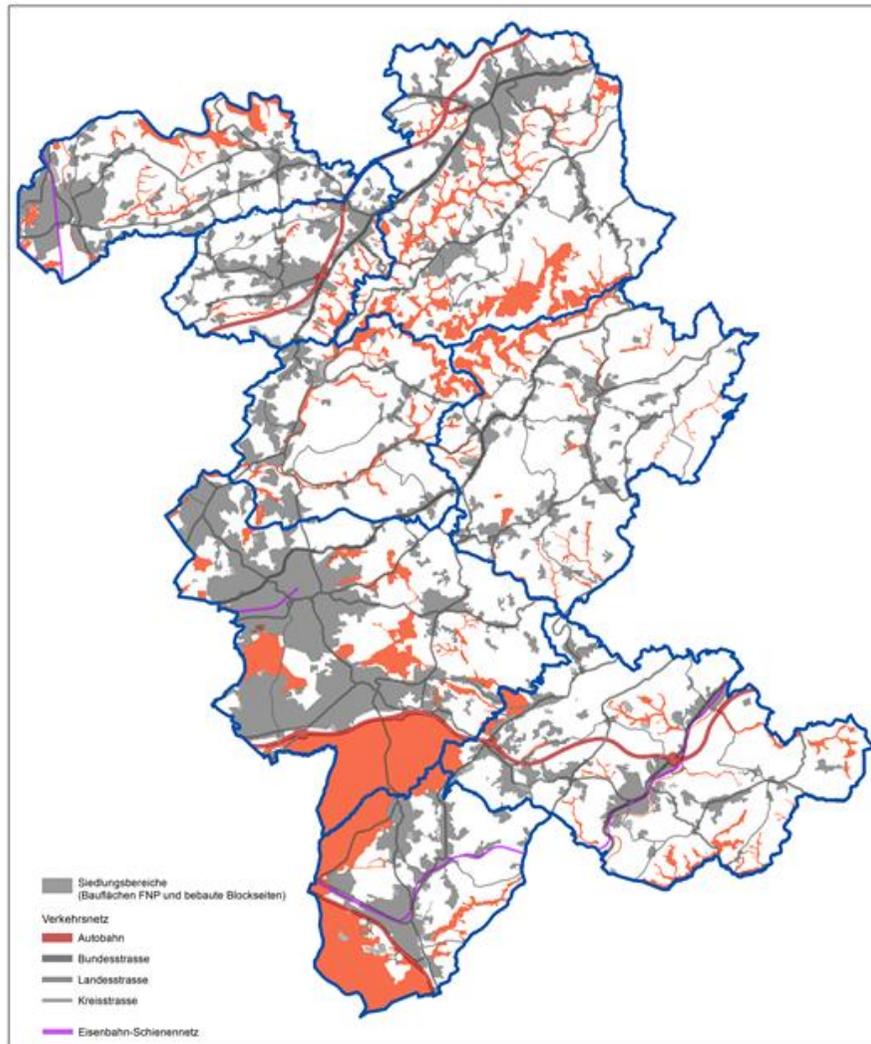


Flächenrestriktionen im RBK

Gesetzliche Vorgaben

- FFH- und Vogelschutzgebiete

Autor | RBK
Datum | 24.08.2016
Folie | 4

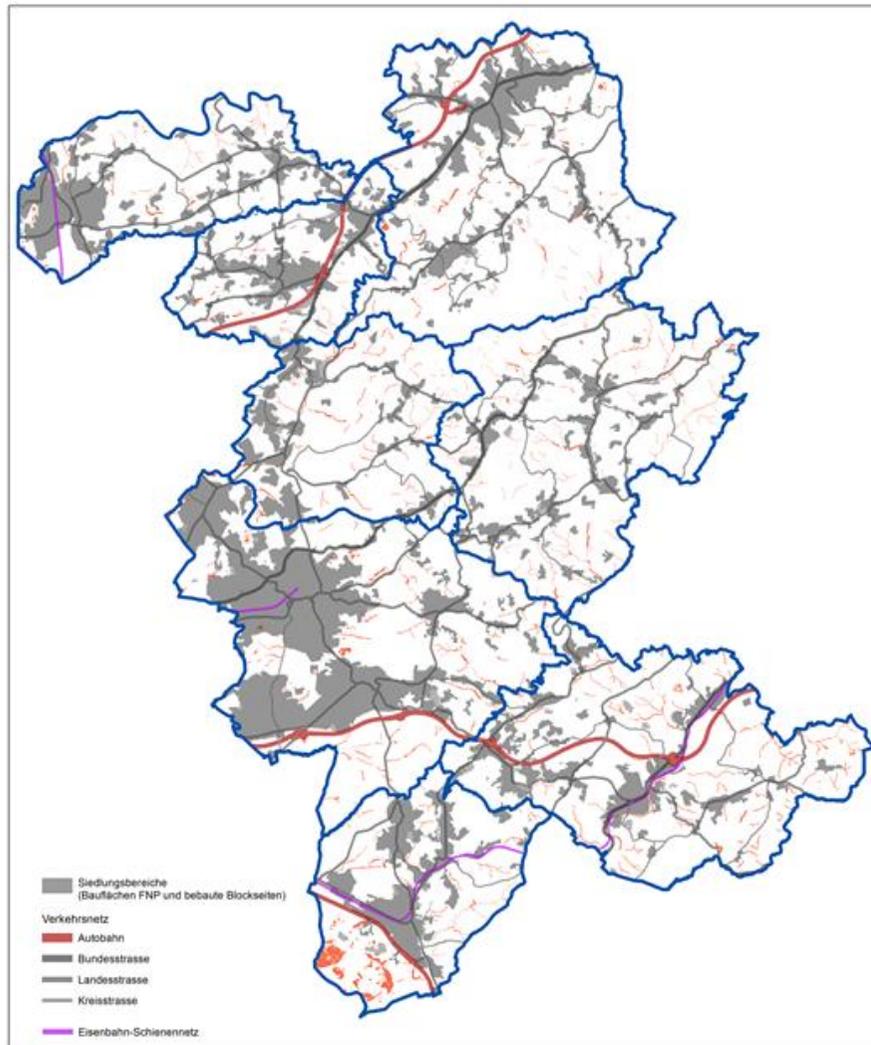


Flächenrestriktionen im RBK

Gesetzliche Vorgaben

- Naturschutzgebiete

Autor | RBK
Datum | 24.08.2016
Folie | 5

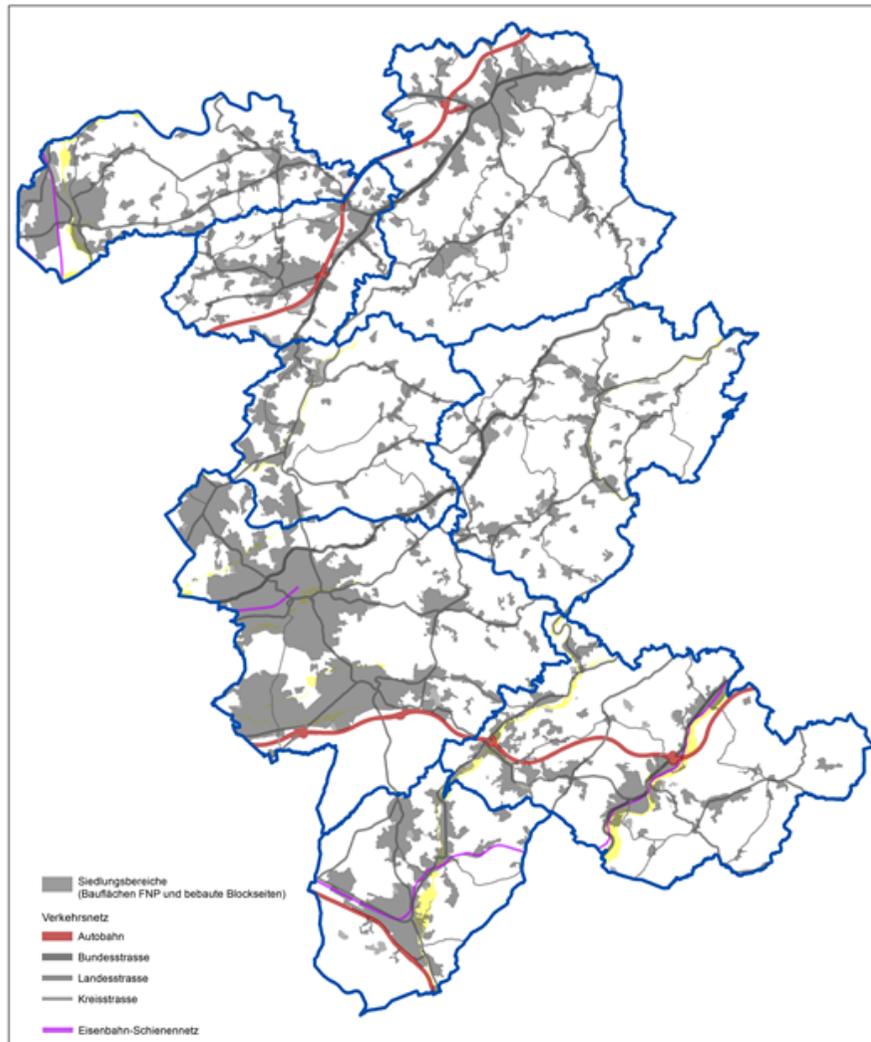


Flächenrestriktionen im RBK

Gesetzliche Vorgaben

- gesetzlich geschützte Biotope

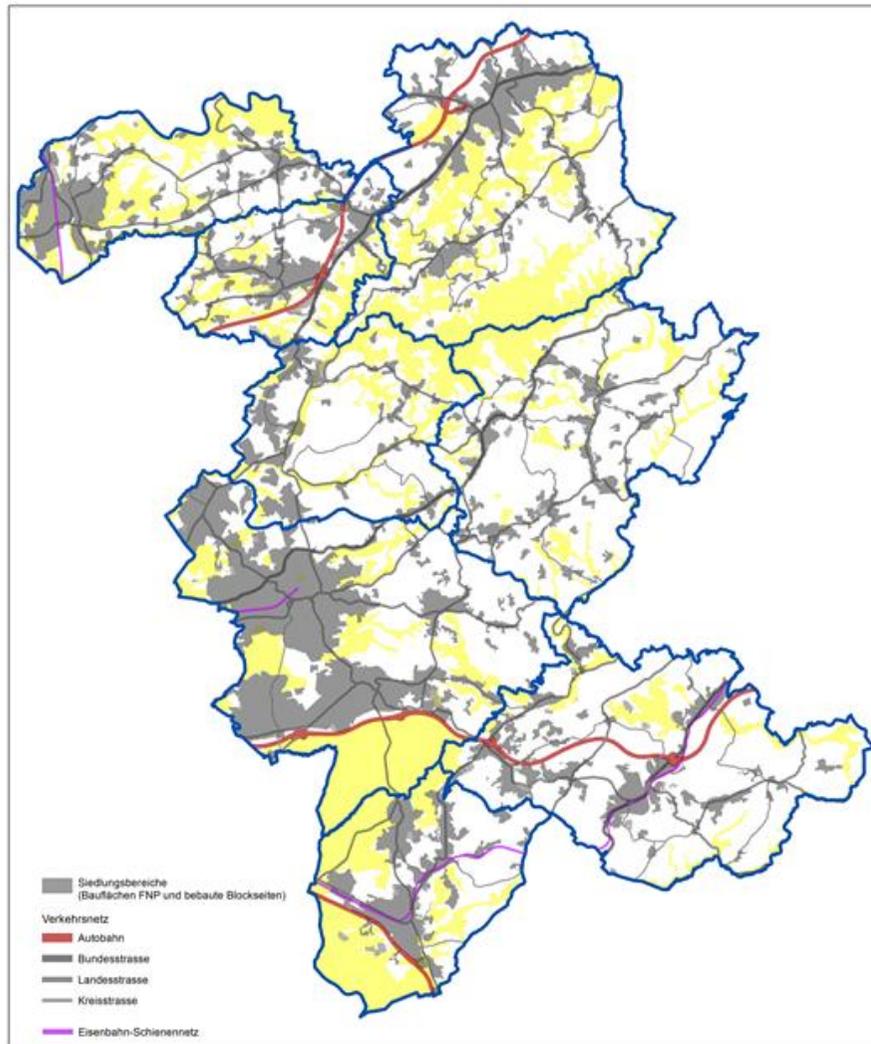
Autor | RBK
Datum | 24.08.2016
Folie | 6



Flächenrestriktionen im RBK

- Umweltrelevante Bindungen
(ggf. Einzelfallentscheidungen)
- Überschwemmungsgebiete

Autor | RBK
Datum | 24.08.2016
Folie | 7

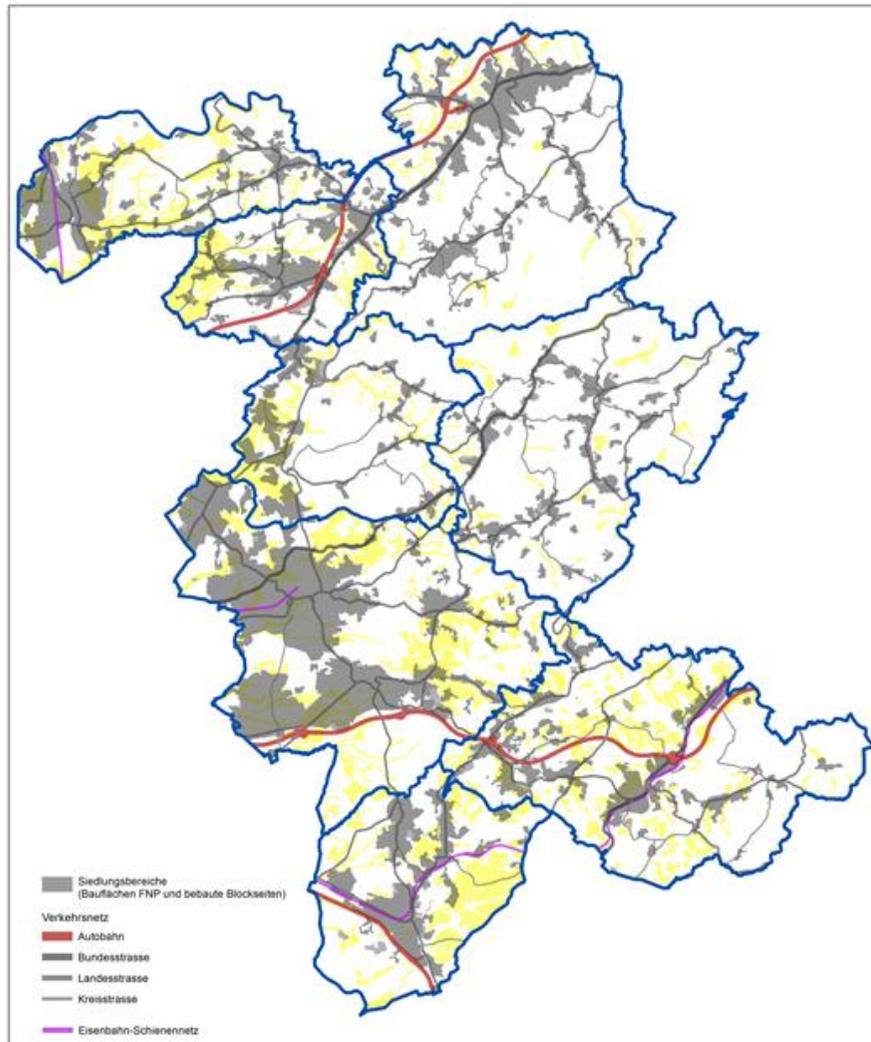


Flächenrestriktionen im RBK

Umweltrelevante Bindungen (ggf. Einzelfallentscheidungen)

- Biotopverbund
(herausragende Bedeutung)

Autor | RBK
Datum | 24.08.2016
Folie | 8

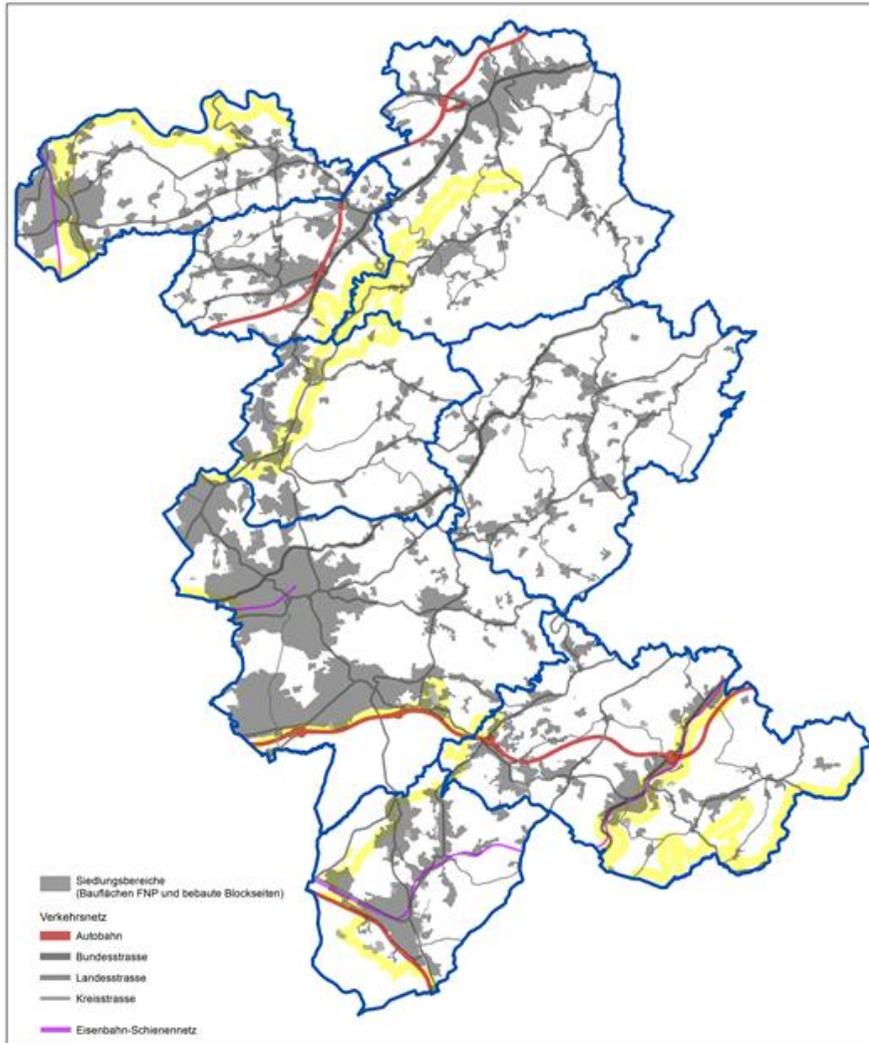


Flächenrestriktionen im RBK

Umweltrelevante Bindungen
(ggf. Einzelfallentscheidungen)

- bsd. schutzwürdige Böden (sw3)

Autor | RBK
Datum | 24.08.2016
Folie | 9

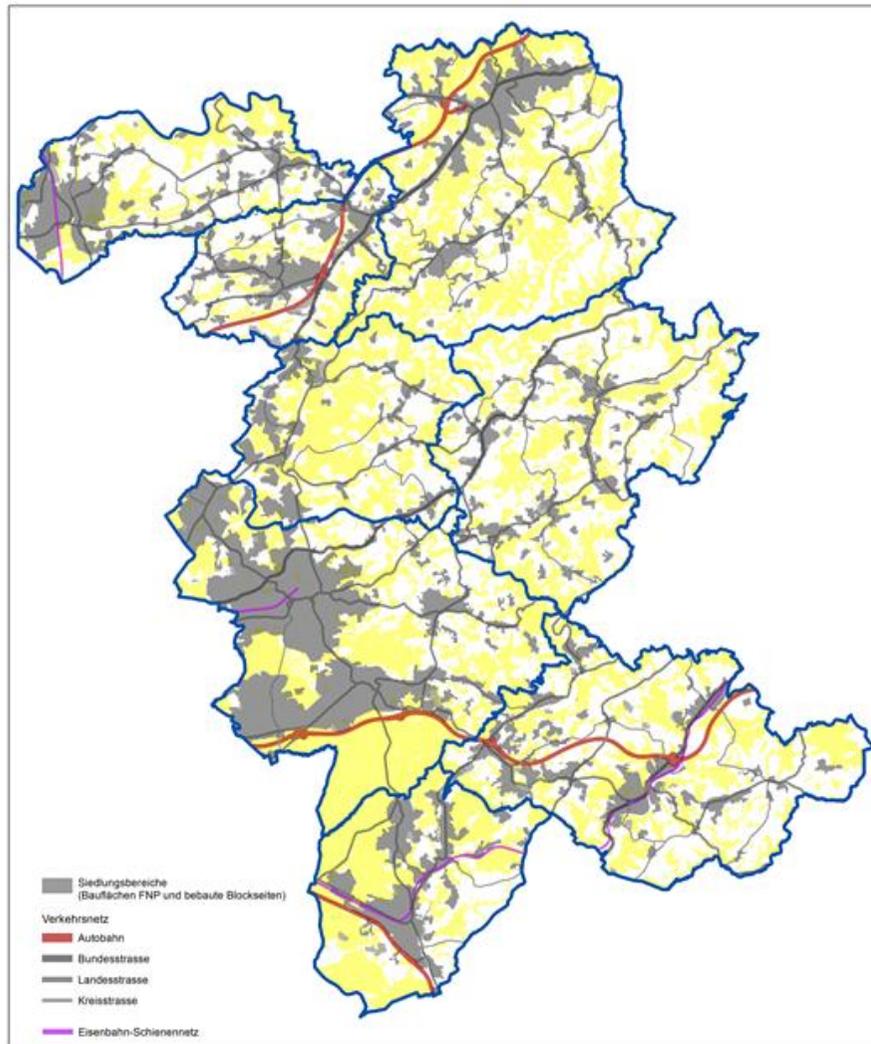


Flächenrestriktionen im RBK

Umweltrelevante Bindungen
(ggf. Einzelfallentscheidungen)

- FFH-Umgebungsschutz

Autor | RBK
Datum | 24.08.2016
Folie | 10

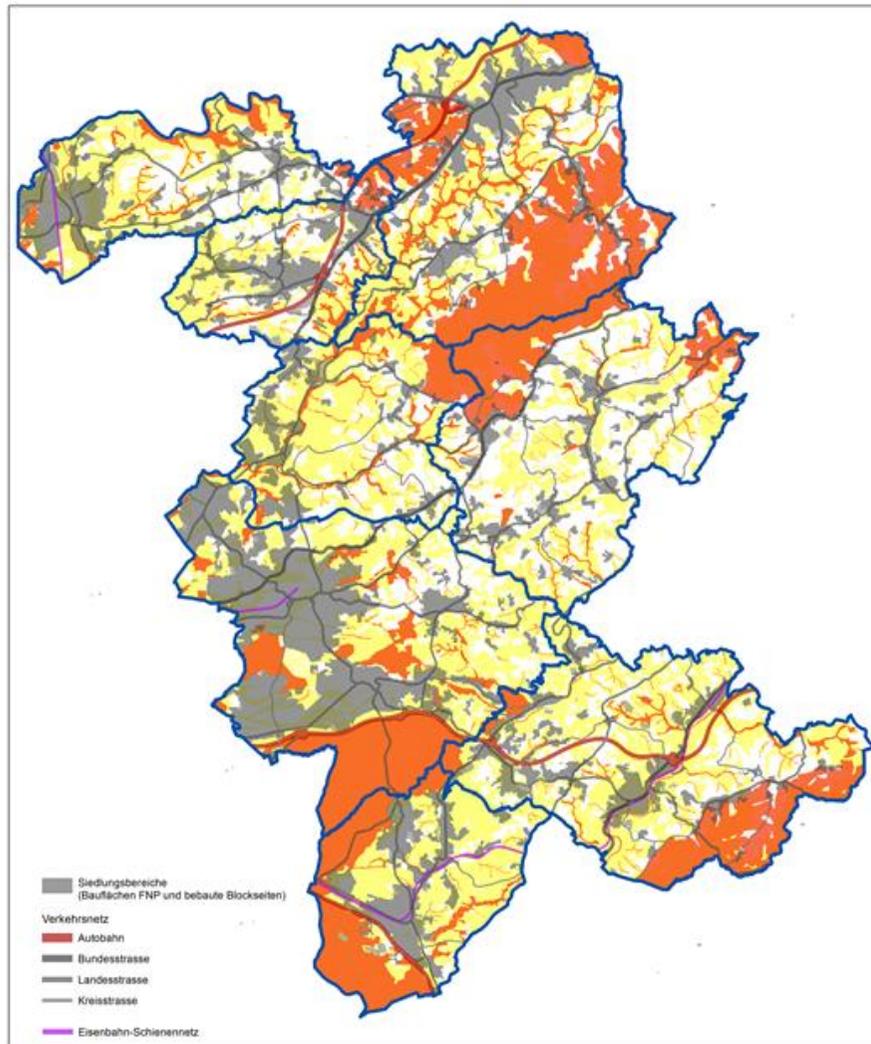


Flächenrestriktionen im RBK

Umweltrelevante Bindungen
(ggf. Einzelfallentscheidungen)

– Wald (Stadtkarte)

Autor | RBK
Datum | 24.08.2016
Folie | 11



Flächenrestriktionen im RBK

Gesetzliche Vorgaben

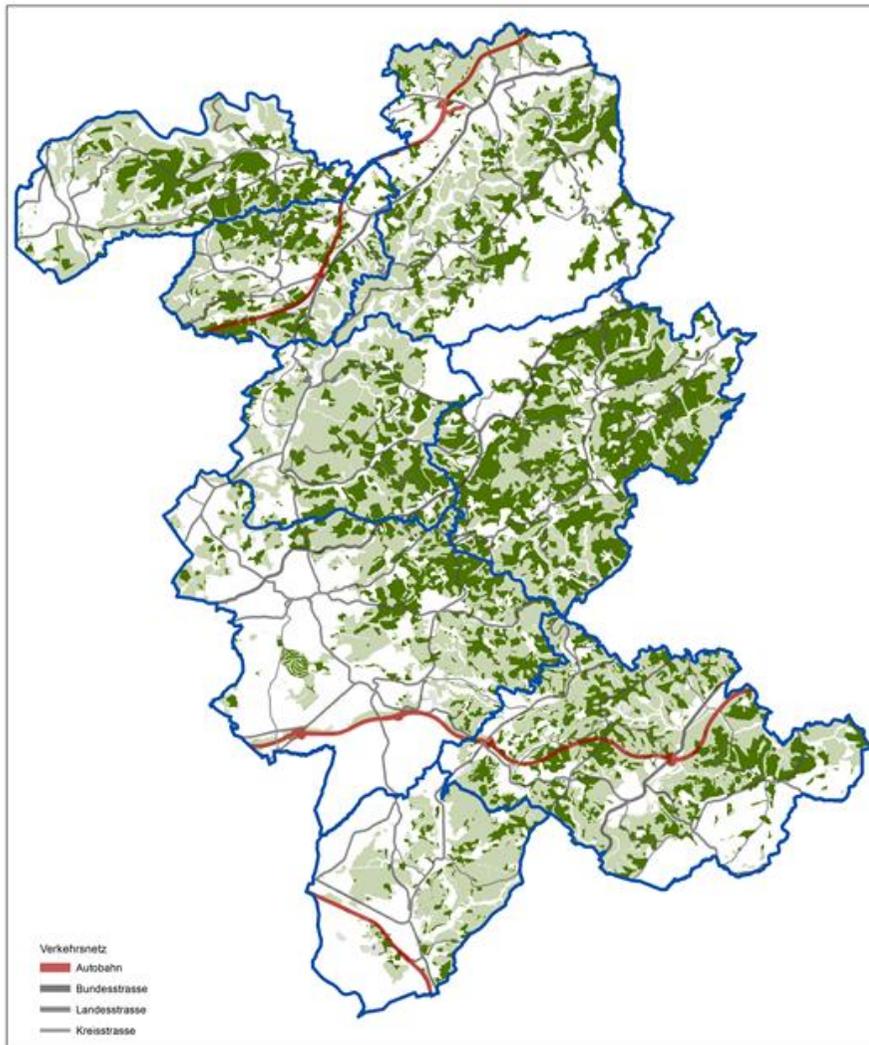
- Wasserschutzzonen I+II
- FFH- und Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete
- gesetzlich geschützte Biotope

Umweltrelevante Bindungen

(ggf. Einzelfallentscheidungen)

- Überschwemmungsgebiete
- Biotopverbund (herausragende Bedeutung)
- bsd. schutzwürdige Böden (sw3)
- FFH-Umgebungsschutz
- Wald (Stadtkarte)

Autor | RBK
Datum | 24.08.2016
Folie | 12



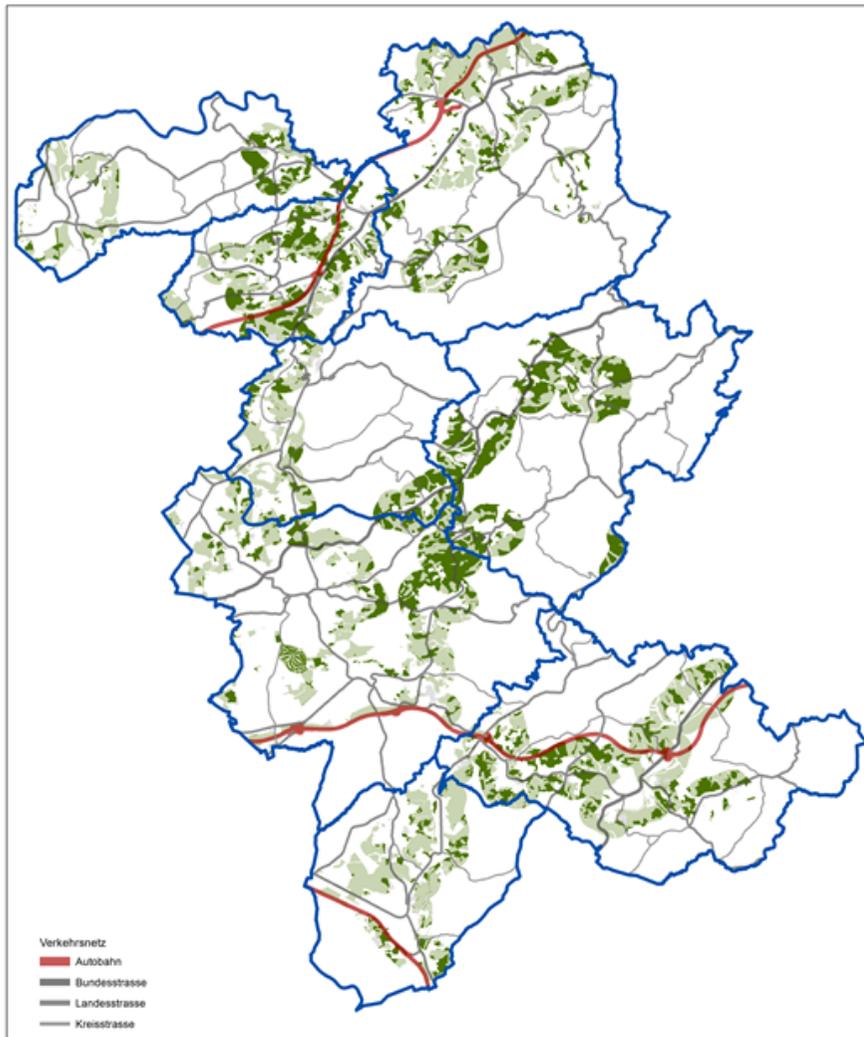
Suchräume (GE-Konzept)

- geeignet
- bedingt geeignet
(ggf. Einzelfallentscheidung)
 - umweltrelevante Bindungen

örtliche Gegebenheiten, die Stadtmorphologie und politische (Grundsatz-) Entscheidungen sind außerdem zu berücksichtigen*
- ungeeignet
 - Siedlungsbereiche
 - gesetzliche Vorgaben

* die dargestellten Restriktionen beschränken sich auf kreisweit vorhandene graphische Daten

Autor | RBK
Datum | 24.08.2016
Folie | 13

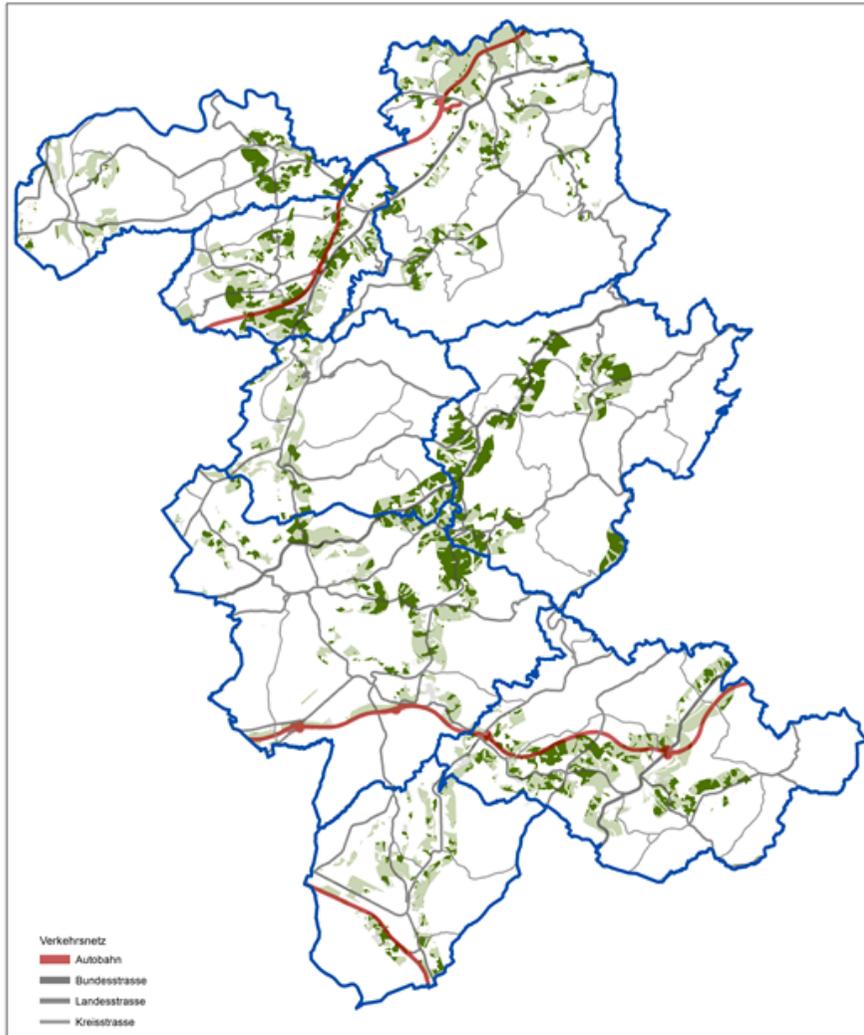


Suchräume (GE-Konzept)

unter Einbeziehung exemplarischer
Siedlungsentfernungen

- geeignet
- bedingt geeignet
(ggf. Einzelfallentscheidung)
 - umweltrelevante Bindungen
- örtliche Gegebenheiten, die Stadt-
morphologie und politische
(Grundsatz-) Entscheidungen sind
außerdem zu berücksichtigen*
- ungeeignet
 - Siedlungsbereiche
 - gesetzliche Vorgaben
 - Entfernung zu ausgewiesenen
ASB/GIB > 500m

Autor | RBK
Datum | 24.08.2016
Folie | 14



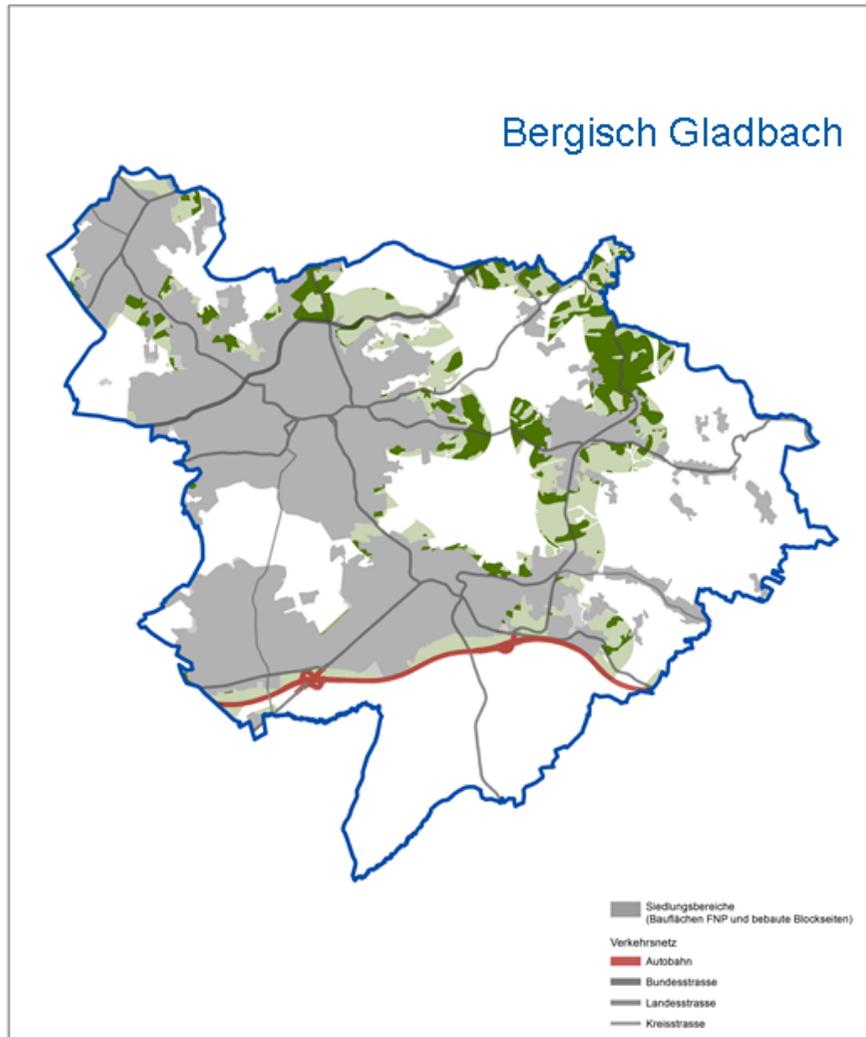
Suchräume (GE-Konzept)

unter Einbeziehung exemplarischer
Siedlungs- u. Straßenentfernungen

- geeignet
- bedingt geeignet
(ggf. Einzelfallentscheidung)
 - umweltrelevante Bindungen

*örtliche Gegebenheiten, die Stadt-
morphologie und politische
(Grundsatz-) Entscheidungen sind
außerdem zu berücksichtigen*
- ungeeignet
 - Siedlungsbereiche
 - gesetzliche Vorgaben
 - Entfernung zu ausgewiesenen
ASB/GIB > 500m
 - Entfernung von Autobahnen,
Bundes- und Landesstraßen
> 500m

Autor | RBK
Datum | 24.08.2016
Folie | 15

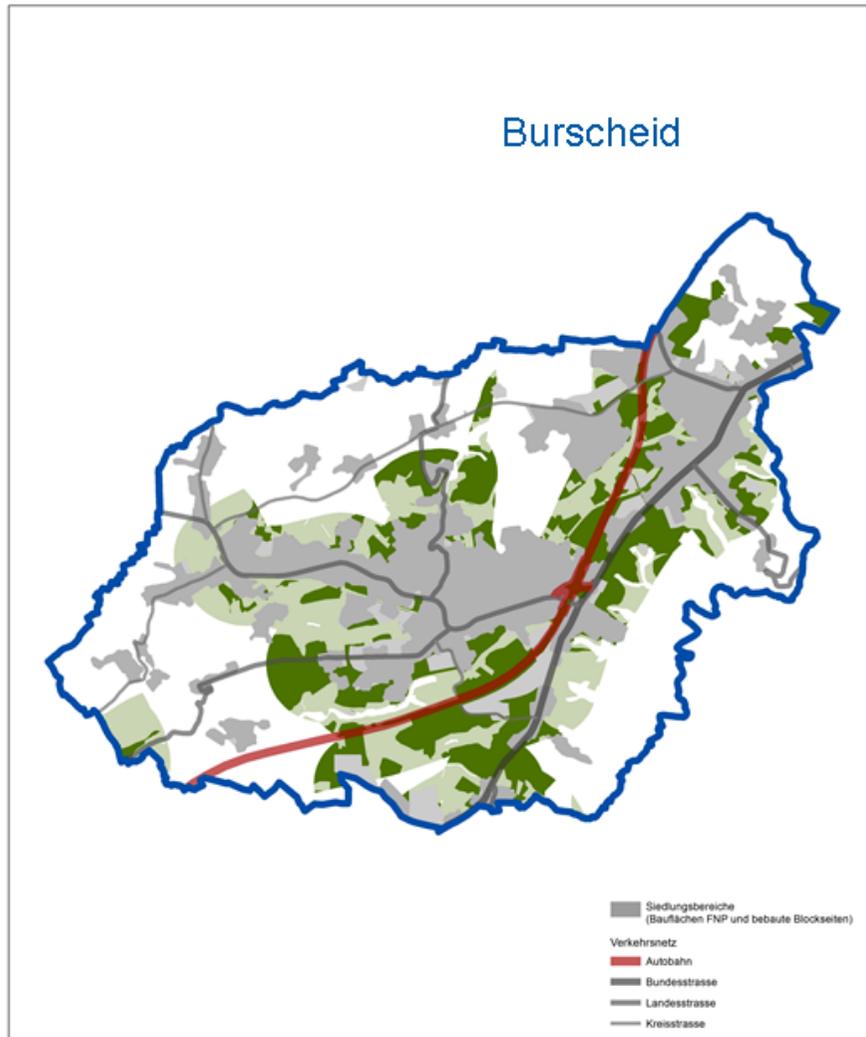


Suchräume (GE-Konzept)

unter Einbeziehung exemplarischer Siedlungs- u. Straßenentfernungen

- geeignet
- bedingt geeignet
(ggf. Einzelfallentscheidung)
 - umweltrelevante Bindungen

örtliche Gegebenheiten, die Stadtmorphologie und politische (Grundsatz-) Entscheidungen sind außerdem zu berücksichtigen
- ungeeignet
 - gesetzliche Vorgaben
 - Entfernung zu ausgewiesenen ASB/GIB > 500m
 - Entfernung von Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen > 500m

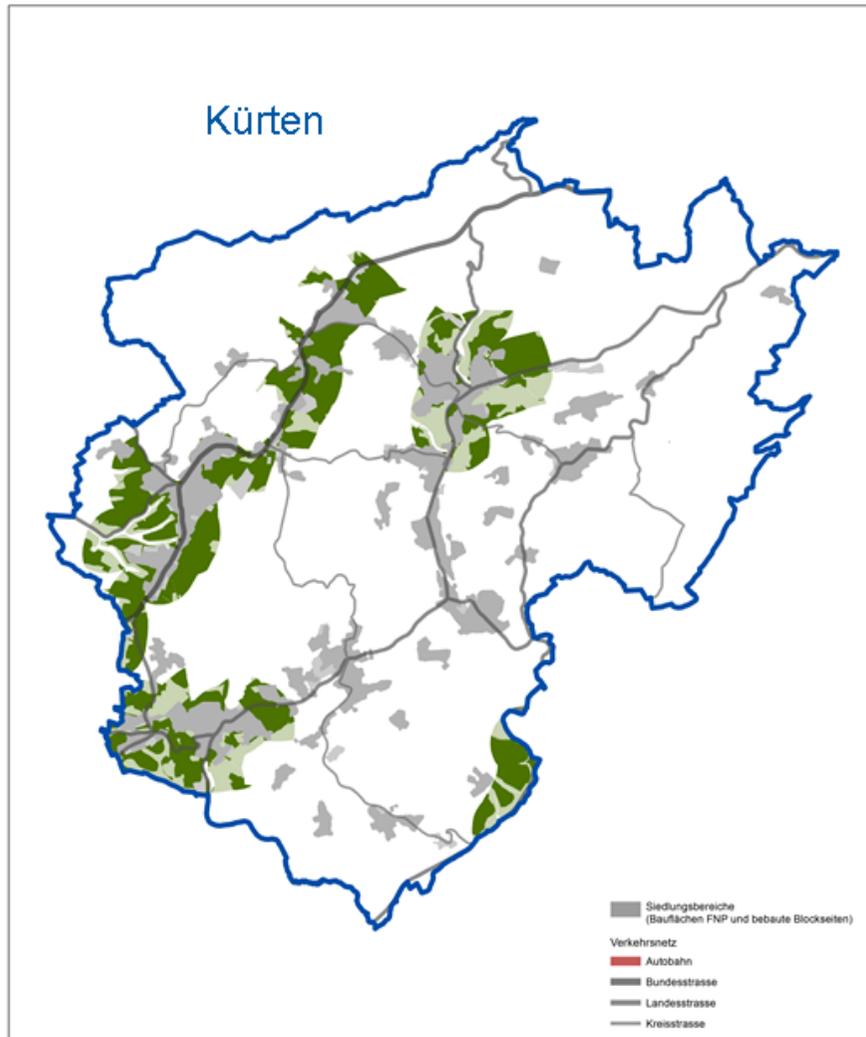


Suchräume (GE-Konzept)

unter Einbeziehung exemplarischer Siedlungs- u. Straßenentfernungen

- geeignet
- bedingt geeignet
(ggf. Einzelfallentscheidung)
 - umweltrelevante Bindungen

örtliche Gegebenheiten, die Stadtmorphologie und politische (Grundsatz-) Entscheidungen sind außerdem zu berücksichtigen
- ungeeignet
 - gesetzliche Vorgaben
 - Entfernung zu ausgewiesenen ASB/GIB > 500m
 - Entfernung von Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen > 500m

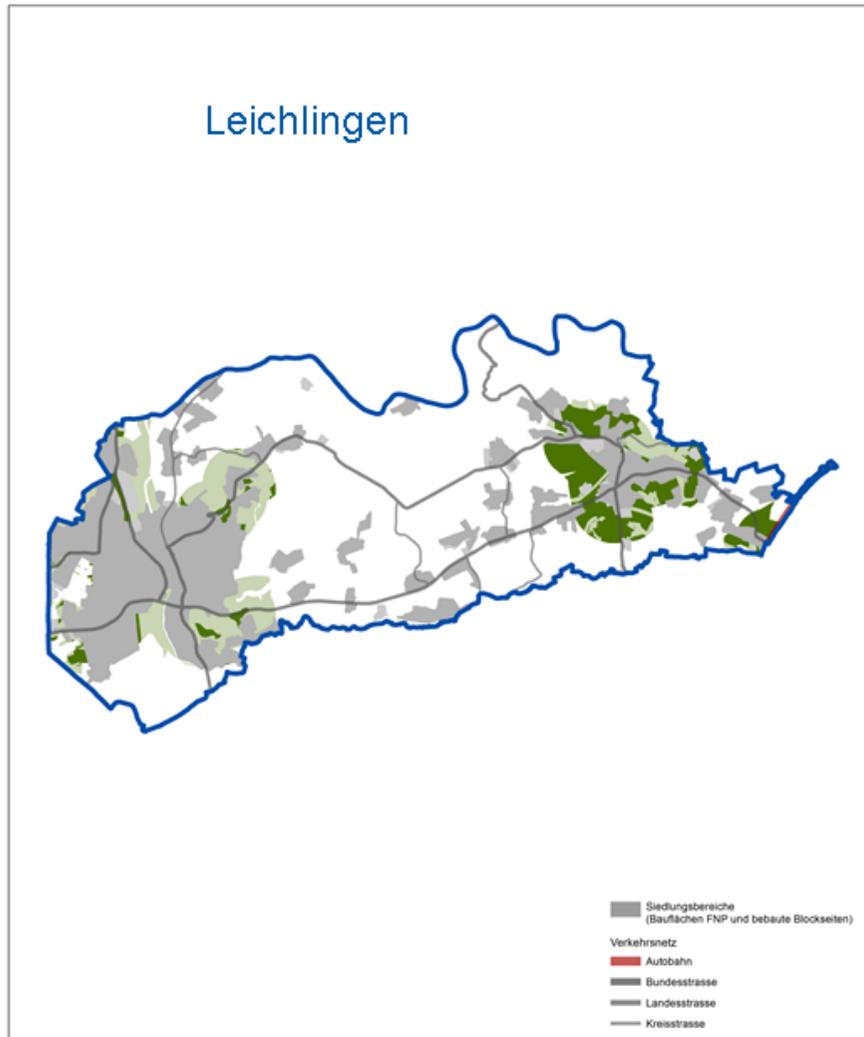


Suchräume (GE-Konzept)

unter Einbeziehung exemplarischer Siedlungs- u. Straßenentfernungen

- geeignet
- bedingt geeignet
(ggf. Einzelfallentscheidung)
 - umweltrelevante Bindungen

örtliche Gegebenheiten, die Stadtmorphologie und politische (Grundsatz-) Entscheidungen sind außerdem zu berücksichtigen
- ungeeignet
 - gesetzliche Vorgaben
 - Entfernung zu ausgewiesenen ASB/GIB > 500m
 - Entfernung von Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen > 500m

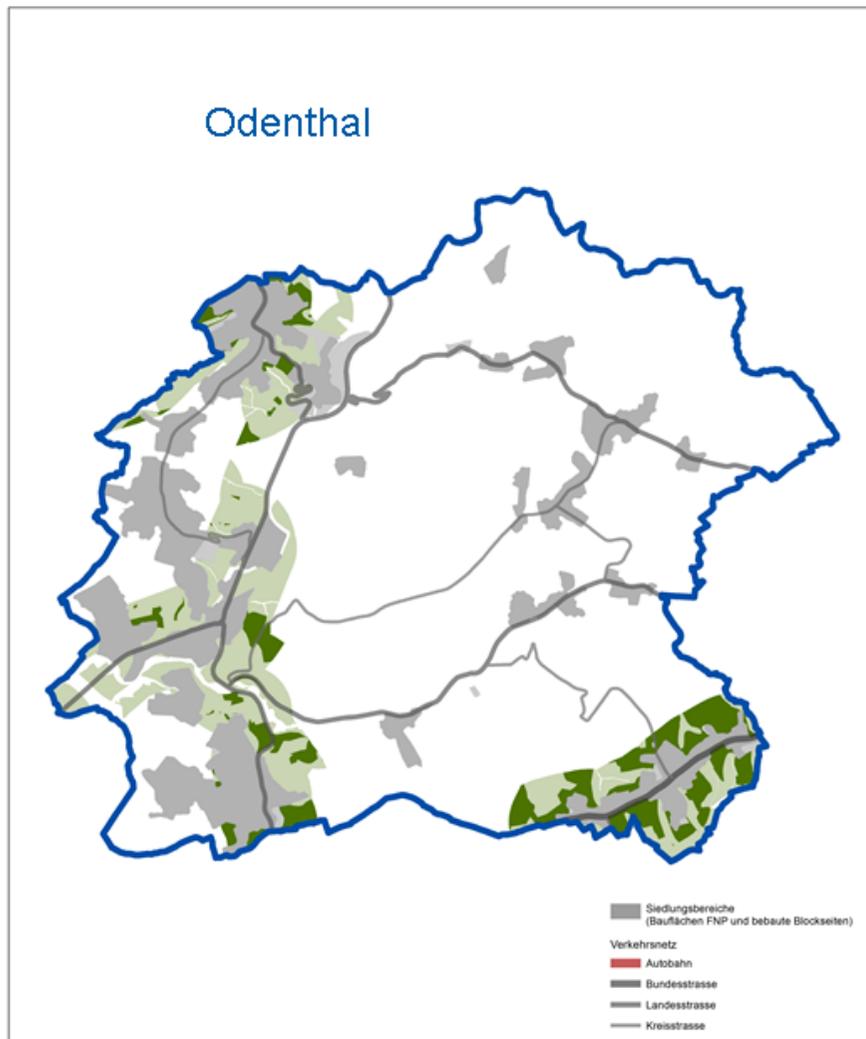


Suchräume (GE-Konzept)

unter Einbeziehung exemplarischer Siedlungs- u. Straßenentfernungen

- geeignet
- bedingt geeignet (ggf. Einzelfallentscheidung)
 - umweltrelevante Bindungen

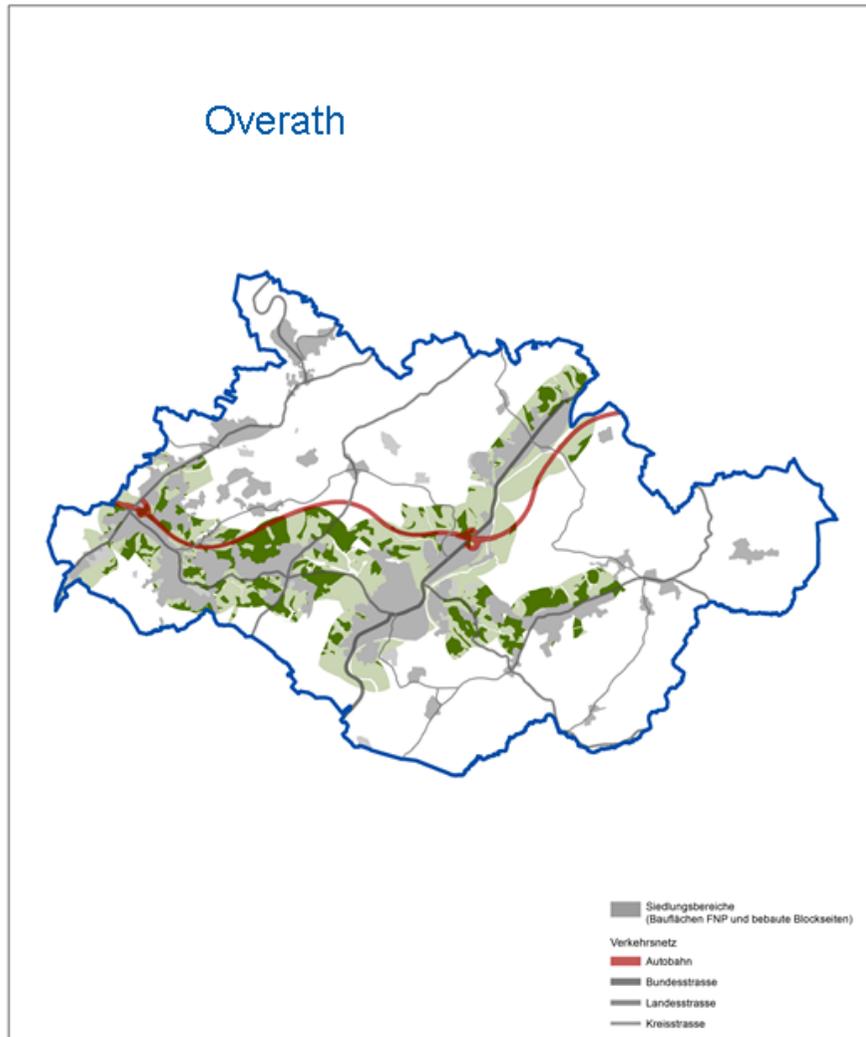
örtliche Gegebenheiten, die Stadtmorphologie und politische (Grundsatz-) Entscheidungen sind außerdem zu berücksichtigen
- ungeeignet
 - gesetzliche Vorgaben
 - Entfernung zu ausgewiesenen ASB/GIB > 500m
 - Entfernung von Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen > 500m



Suchräume (GE-Konzept)

unter Einbeziehung exemplarischer Siedlungs- u. Straßenentfernungen

- geeignet
- bedingt geeignet (ggf. Einzelfallentscheidung)
 - umweltrelevante Bindungen
 - örtliche Gegebenheiten, die Stadtmorphologie und politische (Grundsatz-) Entscheidungen sind außerdem zu berücksichtigen*
- ungeeignet
 - gesetzliche Vorgaben
 - Entfernung zu ausgewiesenen ASB/GIB > 500m
 - Entfernung von Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen > 500m

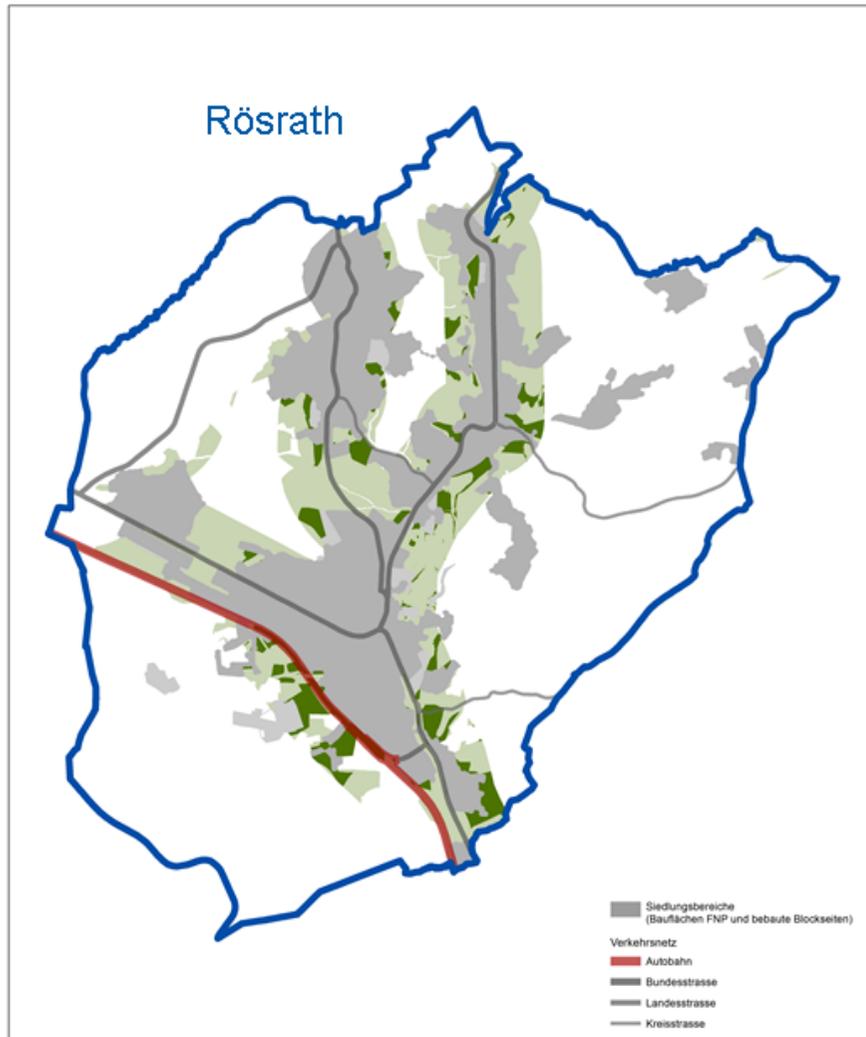


Suchräume (GE-Konzept)

unter Einbeziehung exemplarischer Siedlungs- u. Straßenentfernungen

- geeignet
- bedingt geeignet (ggf. Einzelfallentscheidung)
 - umweltrelevante Bindungen

örtliche Gegebenheiten, die Stadtmorphologie und politische (Grundsatz-) Entscheidungen sind außerdem zu berücksichtigen
- ungeeignet
 - gesetzliche Vorgaben
 - Entfernung zu ausgewiesenen ASB/GIB > 500m
 - Entfernung von Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen > 500m

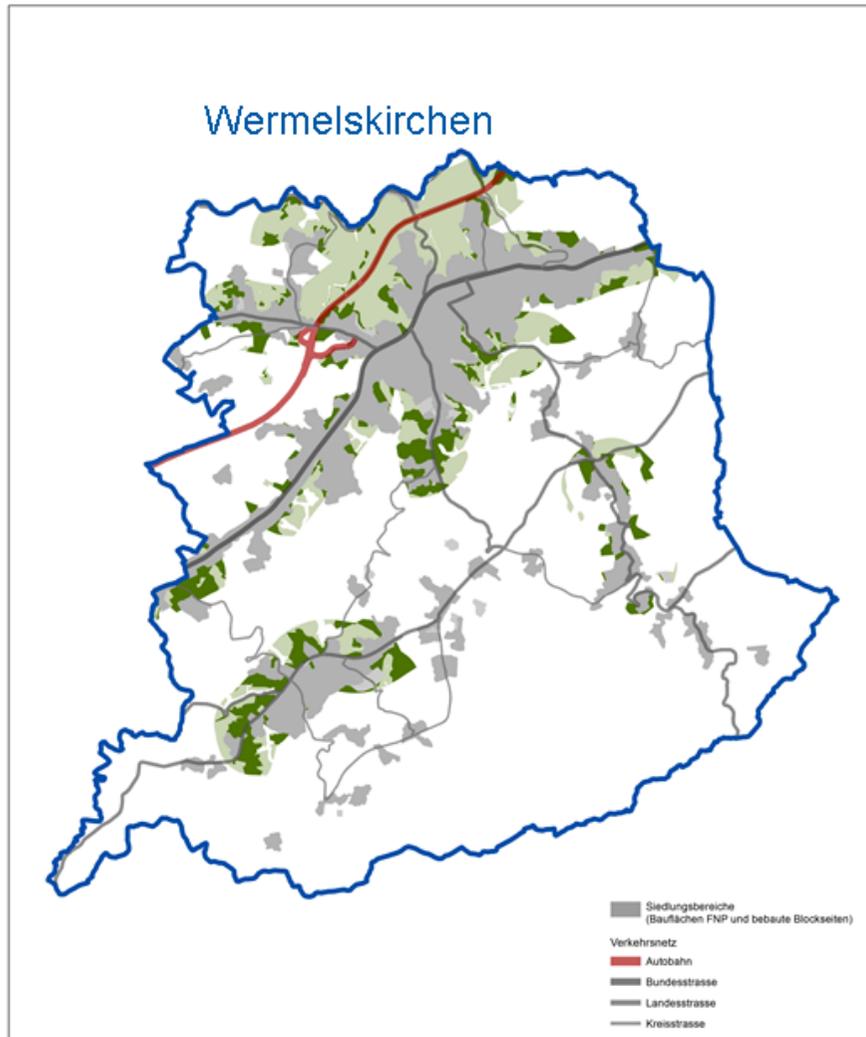


Suchräume (GE-Konzept)

unter Einbeziehung exemplarischer Siedlungs- u. Straßenentfernungen

- geeignet
- bedingt geeignet (ggf. Einzelfallentscheidung)
 - umweltrelevante Bindungen

örtliche Gegebenheiten, die Stadtmorphologie und politische (Grundsatz-) Entscheidungen sind außerdem zu berücksichtigen
- ungeeignet
 - gesetzliche Vorgaben
 - Entfernung zu ausgewiesenen ASB/GIB > 500m
 - Entfernung von Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen > 500m



Suchräume (GE-Konzept)

unter Einbeziehung exemplarischer Siedlungs- u. Straßenentfernungen

- geeignet
- bedingt geeignet (ggf. Einzelfallentscheidung)
 - umweltrelevante Bindungen

örtliche Gegebenheiten, die Stadtmorphologie und politische (Grundsatz-) Entscheidungen sind außerdem zu berücksichtigen
- ungeeignet
 - gesetzliche Vorgaben
 - Entfernung zu ausgewiesenen ASB/GIB > 500m
 - Entfernung von Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen > 500m

Gemeinsame Erklärung der Hauptverwaltungsbeamten



Gemeinsame Erklärung zum kreisweiten Gewerbeflächenkonzept im Rheinisch-Bergischen Kreis

Der Rheinisch-Bergische Kreis ist heute ein gewachsener und diversifizierter Wirtschaftsstandort, dessen industrielle Wurzeln bis in das 19. Jahrhundert zurückgehen und die Grundlagen für die lange Tradition der Metall- und Kunststoffindustrie legten. Heute prägen weitere zukunftsweisende Branchen wie z. B. die Oberflächen- und Werkstofftechnologien, Biotechnologien sowie die Medizintechnik, das breit aufgestellte innovative Handwerk sowie Handel und Dienstleistungen das Bild.

Die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit des Rheinisch-Bergischen Kreises werden maßgeblich von dem Erhalt und der Entwicklung seiner Wirtschaftskraft bestimmt. Erfolgreiche Unternehmen aus Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungen sind hierbei die Basis für ein intaktes Leben in den Städten und Gemeinden. D. h., sie legen den Grundstein für Kaufkraft und die Bindung der Bevölkerung an ihren oft noch nahe zum Arbeitsplatz gelegenen Wohnort.

Um die sehr guten Lebensbedingungen im Rheinisch-Bergischen Kreis insgesamt zu sichern und im internationalen Wettbewerb weiterzuentwickeln, müssen auch die zu Grunde liegenden Voraussetzungen besonders in den Fokus der Betrachtung genommen werden. Hierzu gehört im Besonderen das bedarfsgerechte Angebot an ausreichenden und qualitativ hochwertigen neuen Gewerbeflächen.

Gewerbeflächen sind für die Wirtschaft neben einer funktionierenden Infrastruktur (u. a. Verkehr, Breitband) sowie qualifizierten Arbeitskräften existenziell für unternehmerische Betätigung und damit für eine notwendige und zukunftssichernde Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

Die betrieblichen Kriterien der Standortsuche zeigen, dass die vorwiegend familiengeführten mittelständischen Unternehmen sehr standortverbunden sind. Sie benötigen Wachstumsflächen in ihrer Kommune oder Wachstumsflächen innerhalb eines Radius von max. 20 Kilometern, die kurz- bis mittelfristig realisierbar sind. Dabei erfordert die Nachfragestruktur Gewerbeflächen vorrangig unmittelbar an bzw. in der relativen Nähe zu den Autobahnen.

Ziel ist es, sowohl für die bereits vor Ort tätigen Unternehmen eine langfristige Perspektive im Rheinisch-Bergischen Kreis sicher zu stellen als auch Raum für Neuansiedlungen zu schaffen und Abwanderungen von Unternehmen zu verhindern.

Dabei begrenzen das topographische Profil und die auch für den Faktor „Erholung und Tourismus“ bedeutsame reichhaltige und schützenswerte Naturlandschaft des Rheinisch-Bergischen Kreises das gewerbliche Wachstum. Die Städte und Gemeinden stehen vor der Herausforderung, mit den knappen gewerblich entwickelbaren Flächenressourcen sensibel umzugehen. Darüber hinaus werden seitens der Landes- und Regionalplanung zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung und für die Bewältigung zentraler Herausforderungen regionale Konzepte gefordert. Dies macht es erforderlich, über eine kommunenbegrenzende Betrachtung hinauszugehen.

Mit dem kreisweiten Gewerbeflächenkonzept kann nun eine gemeinsame Strategie vorgelegt werden, die den Zielen einer bedarfsgerechten Versorgung und einer schonenden Flächenpolitik gleichermaßen Rechnung trägt. Ausgehend von einer umfassenden Bedarfsprognose werden die gewerblichen Reserveflächen detailliert analysiert und räumliche Entwicklungspotenziale im Rheinisch-Bergischen Kreis qualifiziert und in Abstimmung mit der Bezirksregierung aufgezeigt.

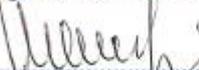
Die vorhandenen Stärken des Wirtschaftsstandortes Rheinisch-Bergischer Kreis weiter zu entwickeln, ist der Schlüssel zu einer hervorragenden Wettbewerbsfähigkeit und Innovationskraft sowie einer wirtschaftlich stabilen Zukunft der regionalen Unternehmen. Das kreisweite Gewerbeflächenkonzept leistet hierzu einen unverzichtbaren Beitrag.

Der Rheinisch-Bergische Kreis und seine Städte und Gemeinden sehen in diesem Zusammenhang die Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit der interkommunalen Kooperation und befürworten ausdrücklich ein gemeinsames Vorgehen bei der Entwicklung eines abgestimmten und attraktiven Gewerbeflächenangebotes.


Bürgermeister Lutz Urbach

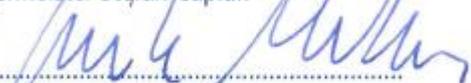

Bürgermeister Willi Heider

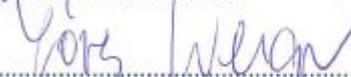

Bürgermeister Robert Lennerts


Bürgermeister Marcus Mombauer


Landrat Dr. Hermann-Josef Tebroke


Bürgermeister Stefan Caplan


Bürgermeister Frank Steffes


Bürgermeister Jörg Weigt


Bürgermeister Rainer Bleek

Flyer zur Gewerbeflächenkonferenz

Hintergrund

Der Rheinisch-Bergische Kreis ist ein gewachsener und vielfältiger Wirtschaftsstandort, der heute durch zukunftsweisende Branchen wie zum Beispiel die Oberflächen- und Werkstofftechnologien, Biotechnologien sowie die Medizintechnik, das breit aufgestellte innovative Handwerk sowie Handel und Dienstleistungen geprägt ist.

Die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit des Rheinisch-Bergischen Kreises werden maßgeblich von dem Erhalt und der Entwicklung seiner Wirtschaftskraft bestimmt. Hierfür ist ein bedarfsgerechtes Angebot an ausreichenden und qualitativ hochwertigen neuen Gewerbeflächen notwendig.

Die Entwurfsfassung des aktuell in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplanes NRW enthält allerdings strenge Vorgaben zur Flächenausweisung. So sollen in Zukunft ein schonender Umgang mit der Flächennutzung sowie eine bedarfsgerechte Flächenentwicklung angestrebt werden. Außerdem sind für die Ausweisung von Gewerbeflächen regionale Konzepte erforderlich.

Aus diesen Gründen haben der Rheinisch-Bergische Kreis, seine acht Kommunen, die Rheinisch-Bergische Wirtschaftsförderungsgesellschaft und die Industrie- und Handelskammer zu Köln gemeinsam ein Gutachten in Auftrag gegeben, das dem Flächenbestand einen prognostizierten Bedarf gegenüberstellt.

Rheinisch-Bergischer Kreis

Für Rückfragen stehen Ihnen die Mitarbeiter in Ihrem Planungsamt sowie bei Ihrer Wirtschaftsförderung zu Verfügung.

Gewerbeflächenkonzept für den Rheinisch-Bergischen Kreis

Rheinisch-Bergischer Kreis

Das Gewerbeflächenkonzept

Das Gutachten besteht aus den drei Teilbereichen Unternehmensbefragung, Berechnung des zukünftigen Flächenbedarfes sowie Analyse der planerischen Bestandsreserven.

Unternehmensbefragung

Neben den klassischen Standortfaktoren wie Verkehrsanbindung, Fachkräfteangebot oder den Kosten für Grundstücke, Energie und kommunale Abgaben, ist die Flächenverfügbarkeit laut den befragten Unternehmen ein entscheidender Aspekt.

Ein Drittel der befragten Unternehmen sind nicht mehr an ihrem ursprünglichen Standort. Von den befragten Unternehmen, die ihren Betrieb verlagert haben, gaben mehr als die Hälfte an, dass fehlende Flächenverfügbarkeit am Standort für die Verlagerung ausschlaggebend war.



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Wenn eine Verlagerung stattgefunden hat, fand diese bei 58 % der befragten Unternehmen innerhalb eines Radius von 20 km statt, da in diesem Abstand zur ehemaligen Betriebsstätte die Mitarbeiterschaft gehalten werden kann. Findet sich in diesem Radius kein neuer Standort, orientiert sich die Suche an anderen Kriterien und kann dementsprechend über Kreis-, Landes- und Staatsgrenzen hinweg vorgenommen werden.

Ziel muss es also sein, die bestehenden Betriebe im Rheinisch-Bergischen Kreis zu halten und sowohl sie als auch Neuansiedlungen und Neugründungen mit ausreichend Flächen versorgen zu können.

Gewerbeflächenbedarf

Das Gewerbeflächengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bis 2035 nach der sogenannten GIFPRO-Methode von einem zusätzlichen Flächenbedarf von 140 ha (für Gewerbe und Industrie) ausgegangen werden kann.

Flächenreserven (I)

Die planerischen Reserven lassen sich aufgrund unterschiedlicher Restriktionen wie folgt abstufen:

Theoretische Planungsreserve:	259 ha
Davon von den Kommunen als Tauschfläche benannt:	157 ha
Verbleibende Reservefläche:	102 ha
Von verbleibender Fläche betriebsgebunden (Anrechnung je nach Einzelfall zu 20–50 %)	34,1 ha
Maximal faktisch verbleibende Reservefläche bei Anrechnung von 50 % (Bilanz der Bezirksregierung)	85 ha

Flächenreserven (II)

Zur Ermittlung der zur freien Entwicklung und Vermarktung verbleibenden Flächen müssen von den ermittelten und von der Bezirksregierung als Reserveflächen angerechneten 85 ha noch die (zum Teil überwindbaren) Restriktionen abgezogen werden:

- umweltrelevante Bindungen (zum Beispiel Naturschutz, Wasserschutzgebiete, Bodenschutz)
- Technische Restriktionen (Hochspannungsleitungen, Kabeltrassen)
- Keine Verkaufsbereitschaft
- Abstandsflächen zur Wohnbebauung

Grundstücksgrößen und -zuschnitte sowie die erforderlichen Standortfaktoren sind dabei nicht berücksichtigt.

Ausblick

Um zukünftig expandierenden Unternehmen im Rheinisch-Bergischen Kreis Flächen zur Erweiterung anbieten zu können und diese in Standortnähe halten zu können, ist eine gemeinsame kommunalübergreifende Herangehensweise unabdingbar.

Daher sollten die im Rahmen des Gewerbeflächenkonzeptes für den Rheinisch-Bergischen Kreis ermittelten Potenzialflächen durch die jeweiligen politischen Gremien in den Kommunen gesichert werden.

Es wurden potenzielle Entwicklungsflächen in einer Größenordnung von 168 ha untersucht. Davon verbleiben nach erster fachlicher Einschätzung 114 ha.

Presseinformation

Gewerbeflächenkonzept für den Rheinisch-Bergischen Kreis: Kommunen ziehen an einem Strang

Rheinisch-Bergischer Kreis. Der Wirtschaftsstandort Rheinisch-Bergischer Kreis ist durch eine Vielzahl an zukunftsweisenden Branchen sowie durch innovative Handwerksbetriebe, Handel und Dienstleistungen geprägt. Die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit des Rheinisch-Bergischen Kreises wird maßgeblich von dem Erhalt und der Entwicklung seiner Wirtschaftskraft bestimmt. Hierfür ist ein bedarfsgerechtes Angebot an ausreichenden und qualitativ hochwertigen neuen Gewerbeflächen notwendig. Um dieses anbieten zu können, wurde in Zusammenarbeit mit vielen Partnern ein kreisweites Gewerbeflächenkonzept erarbeitet. „Ich freue mich, dass wir das Konzept gemeinsam mit allen acht Kommunen auf den Weg bringen. Dies zeigt die gute interkommunale Zusammenarbeit und verdeutlicht, wie wichtig es uns ist, die Region zukunftsorientiert weiterzuentwickeln“, so Landrat Dr. Hermann-Josef Tebroke. Um dies zu verdeutlichen, unterschrieben die Bürgermeister jetzt eine gemeinsame Erklärung zum kreisweiten Gewerbeflächenkonzept.

Neben dem Rheinisch-Bergischen Kreis und seinen angehörigen Kommunen waren die Rheinisch-Bergische Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbh (RBW) und die Industrie- und Handelskammer zu Köln an der Erarbeitung des Konzeptes beteiligt und die Bezirksregierung Köln im Rahmen verschiedener Arbeitsschritte eingebunden. Als Grundlage dient das eigens dafür in Auftrag gegebene Gutachten des Büros Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH aus Köln. Das Gewerbeflächenkonzept hat zum Ziel, sowohl für die bereits vor Ort tätigen Unternehmen eine langfristige Perspektive im Rheinisch-Bergischen Kreis sicherzustellen und damit deren Abwanderung zu verhindern. Daneben soll auch Raum für Neuansiedlungen geschaffen werden.

Ergebnisse des Gutachtens

Das Gutachten besteht aus den drei Teilbereichen Unternehmensbefragung, Berechnung des zukünftigen Flächenbedarfes sowie Analyse der planerischen Bestandsreserven. Es stellt heraus, dass die Flächenverfügbarkeit neben den klassischen Standortfaktoren für die Unternehmen einen entscheidenden Aspekt darstellt. Rund ein Drittel der Unternehmen verfügt aber kaum noch über Flächen, die sie für Erweiterungen nutzen könnten. Dies ist für viele ein Grund, einen anderen Standort zu suchen. Von den Unternehmen, die bereits umgezogen sind, gaben 58 Prozent an, innerhalb eines Radius von 20 Kilometern zur ehemaligen Betriebsstätte geblieben zu sein. Nur so kann die Mitarbeiterschaft gehalten werden. „Unsere Unternehmen beklagen die Flächenknappheit vor Ort. Mit dem neuen

Gewerbeflächenkonzept möchten wir ihnen eine attraktive Flächenauswahl bieten“, so Volker Suermann, Geschäftsführer Rheinisch-Bergische Wirtschaftsförderung mbH.

Im Bereich des Flächenbedarfs kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass bis 2035 ein zusätzlicher Bedarf von 140 Hektar für Gewerbe und Industrie erforderlich ist. Betrachtet man die vorhandenen Flächenreserven, kann man von einer theoretischen Planungsreserve von 259 Hektar ausgehen. Nach Abzug der von den Kommunen benannten Tauschflächen von 157 Hektar bleiben als Reserveflächen noch 102 Hektar. Ein Teil davon, nämlich 34,1 Hektar sind jedoch betriebsgebunden. Da diese Flächen nicht frei verfügbar sind, verbleiben bei einer anteiligen Anrechnung rund 85 Hektar Reserveflächen. Um davon die Flächen zu ermitteln, die zur freien Entwicklung und Vermarktung genutzt werden können, müssen verschiedene Restriktionen abgezogen werden, wie umweltrelevante Bindungen (zum Beispiel Naturschutz, Wasserschutzgebiete, Bodenschutz), technische Restriktionen (Hochspannungsleitungen, Kabeltrassen), fehlende Verkaufsbereitschaft sowie die Abstandsflächen zur Wohnbebauung. Darüber hinaus wurden potentielle Entwicklungsflächen in einer Größenordnung von 168 Hektar untersucht. Nach einer ersten fachlichen Einschätzung verbleiben davon 114 Hektar.

Das Konzept dient nun zur Vorbereitung der praktischen Arbeit in den Kommunen. Dort soll ab Herbst eine Diskussion der jeweiligen Einzelflächen stattfinden.

Impressum

Herausgeber

Rheinisch-Bergischer Kreis

Der Landrat

Amt für Planung und Landschaftsschutz – 67 –

Am Rübezahlwald 7

51469 Bergisch Gladbach

Tel.: 0 22 02 13 25 31

Fax: 0 22 02 13 10 40 20

E-Mail: planung@rbk-online.de

Bearbeitung und Layout

Christine Koch

Birgitt Krügener-Conen

Abteilung Planung und Raumordnung

Anmerkung:

Sofern in dieser Publikation von Planern, Wirtschaftsförderern, Vertretern und so weiter die Rede ist, sind selbstverständlich auch Planerinnen, Wirtschaftsförderinnen und Vertreterinnen gemeint. Die Formulierung erfolgt aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit und ist nicht benachteiligend gemeint.

© Copyright Rheinisch-Bergischer Kreis

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung sind nur auszugsweise mit Quellenangabe und nach vorheriger Rücksprache gestattet.

Mai 2017