



Rheinisch-Bergischer Kreis

Gewerbe- und Industrieflächen

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



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



Rückblick Strukturdaten



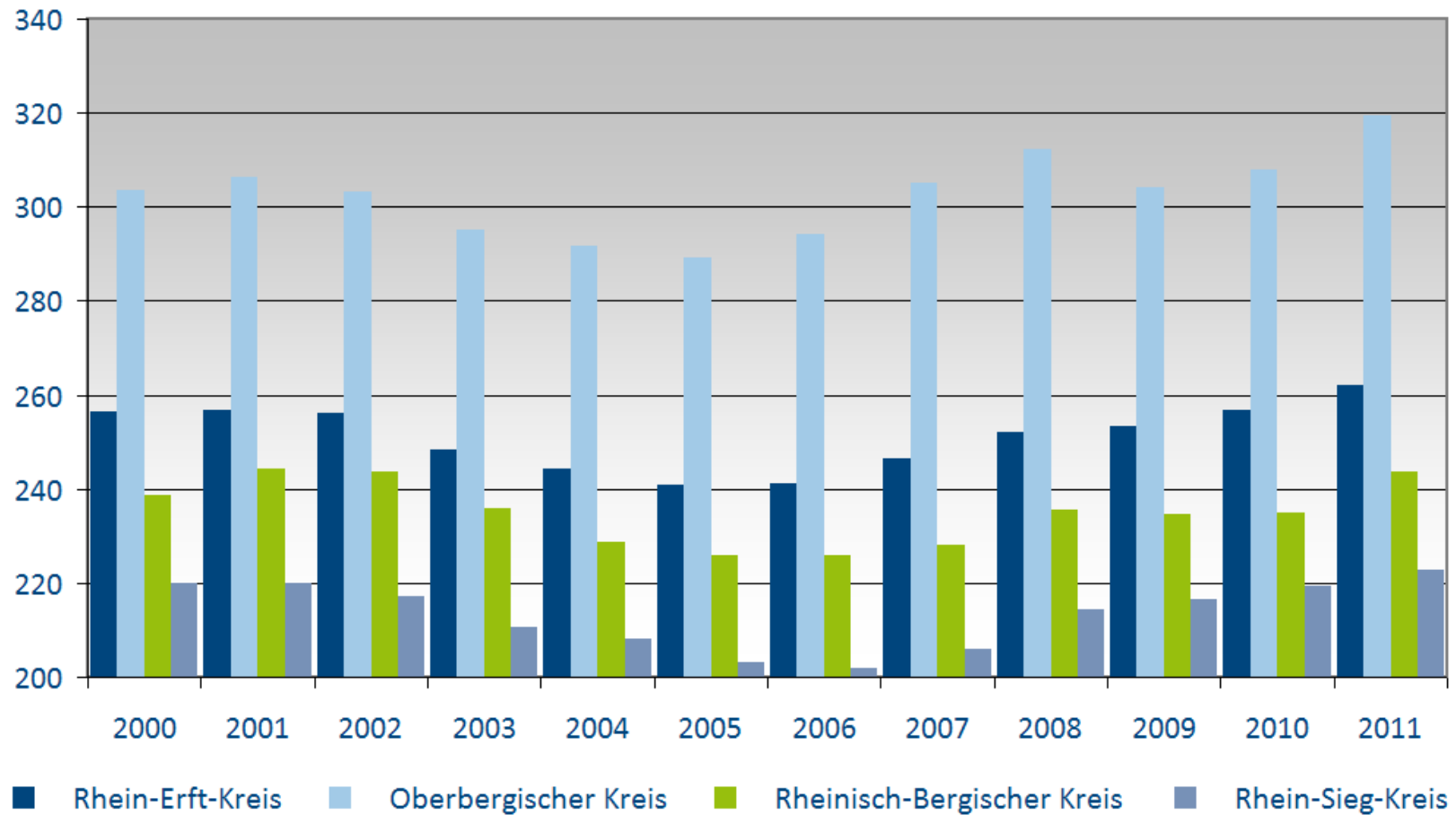
Überregionaler Kontext





Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität im Vergleich

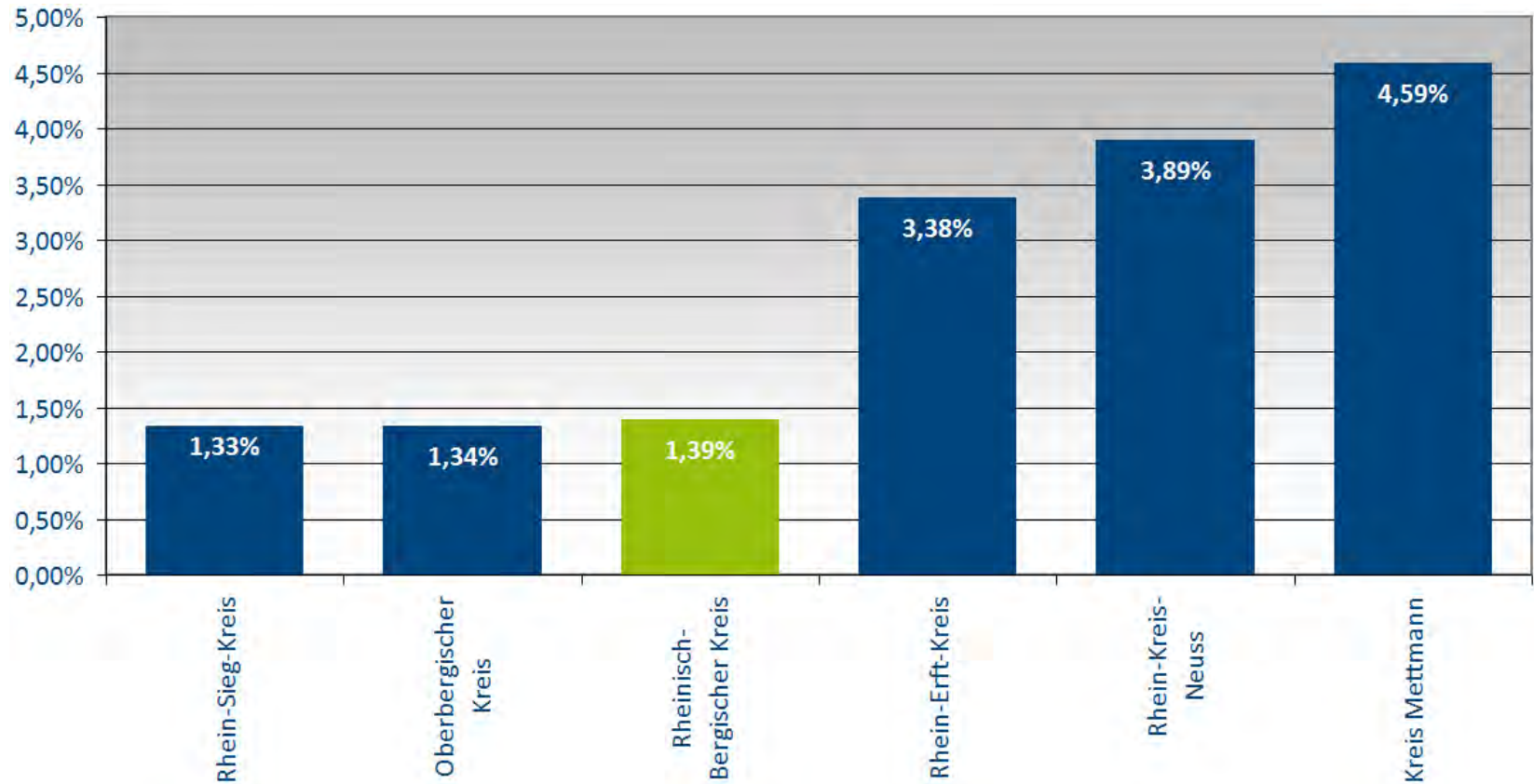
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner





Gewerbe- und Industrieflächen

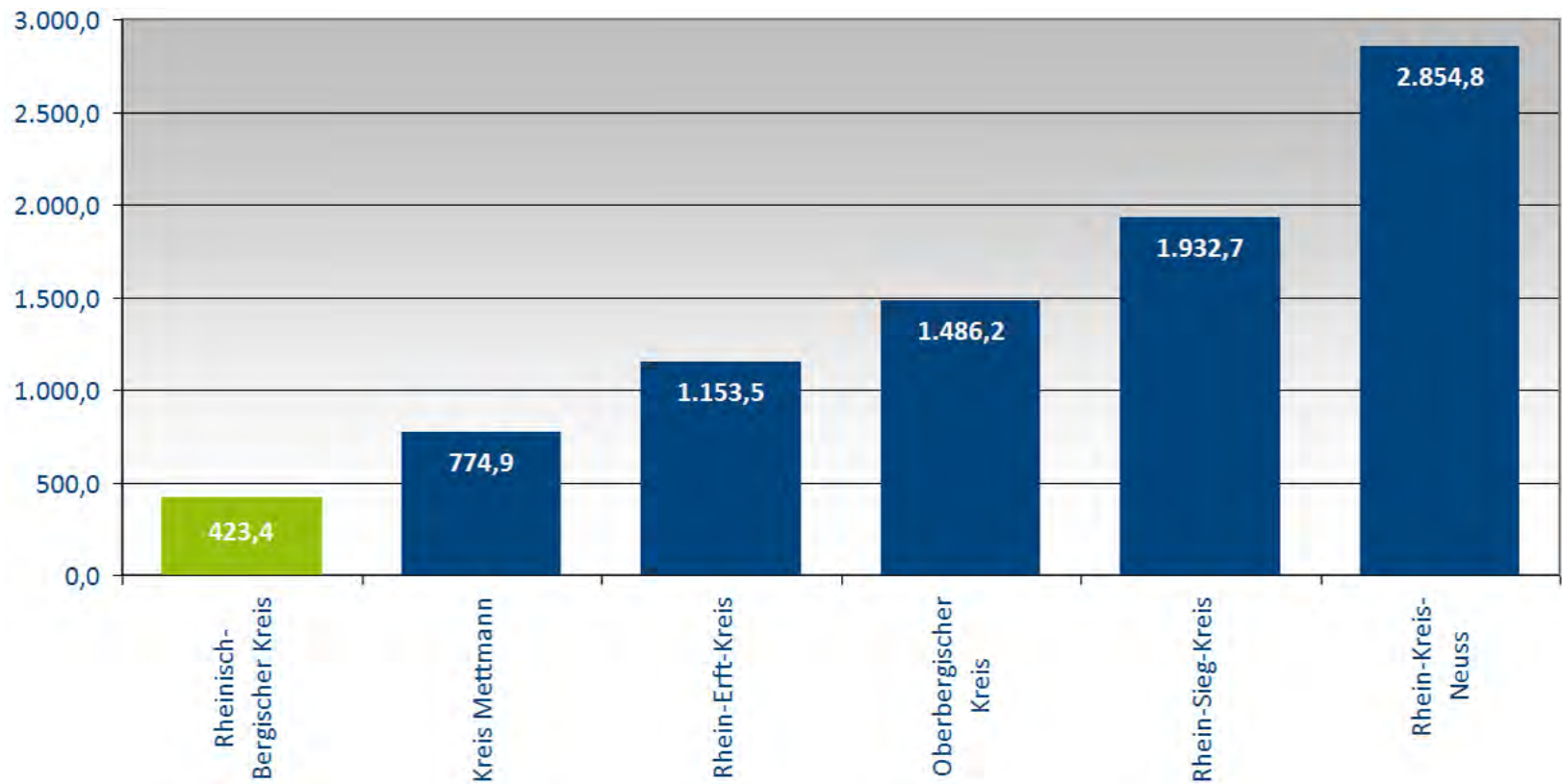
Anteil an der Gesamtfläche des jeweiligen Kreises





Gewerbe- und Industrieflächen

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



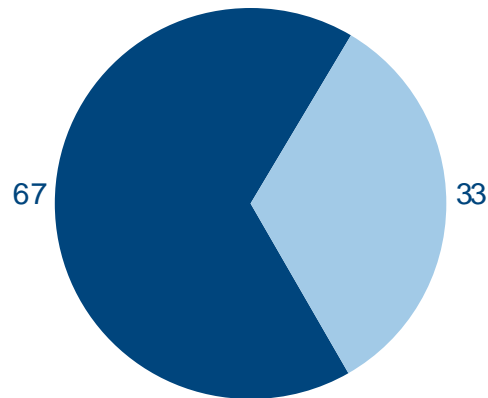


Unternehmensbefragung

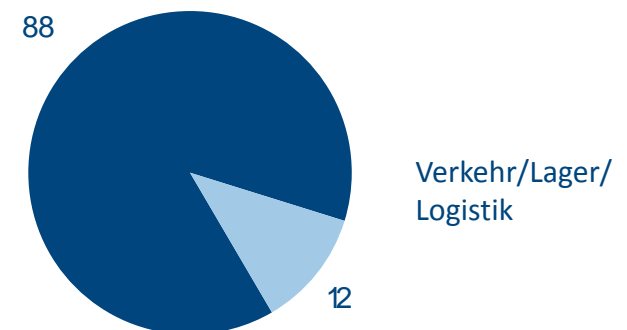
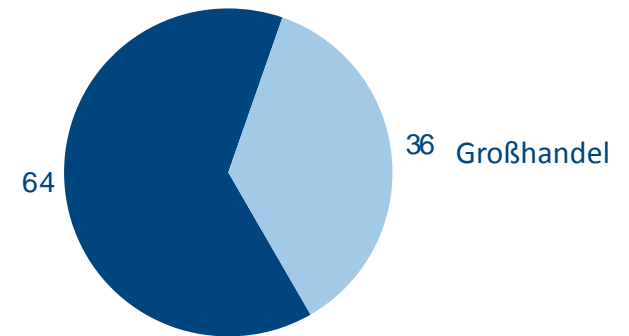
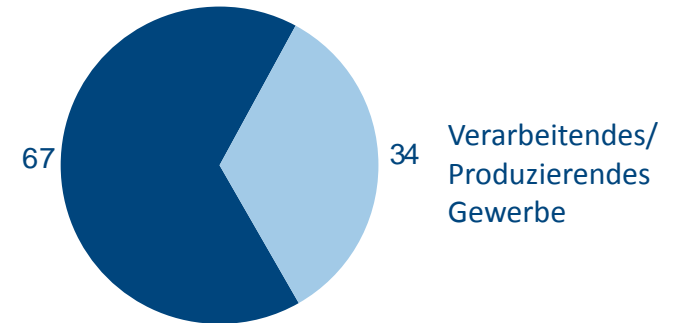


Unternehmensbefragung

Standortdynamik der Unternehmen (in %)



■ am Standort gegründet ■ vorher an anderen Standorten

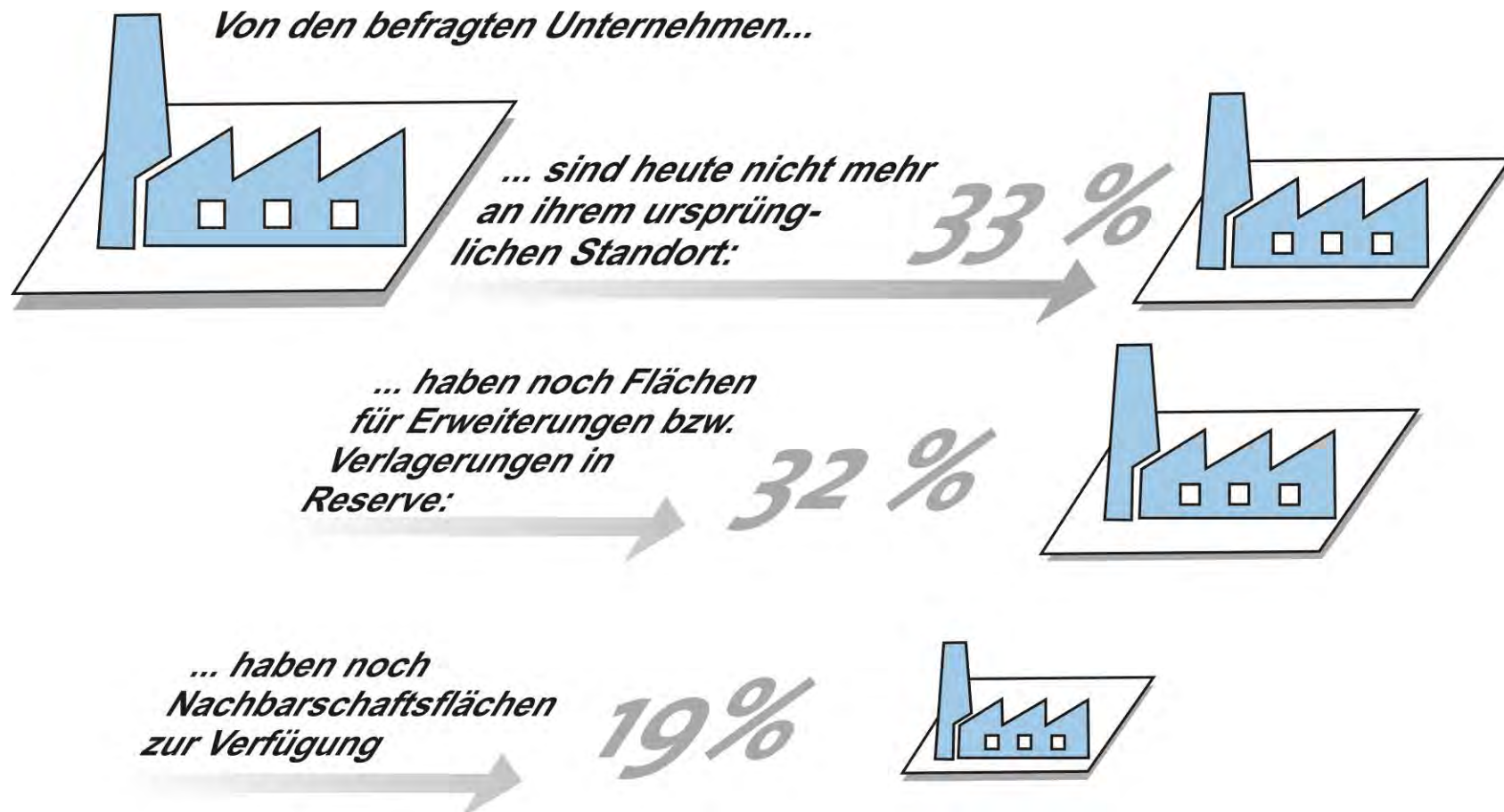


n = 142



Unternehmensbefragung

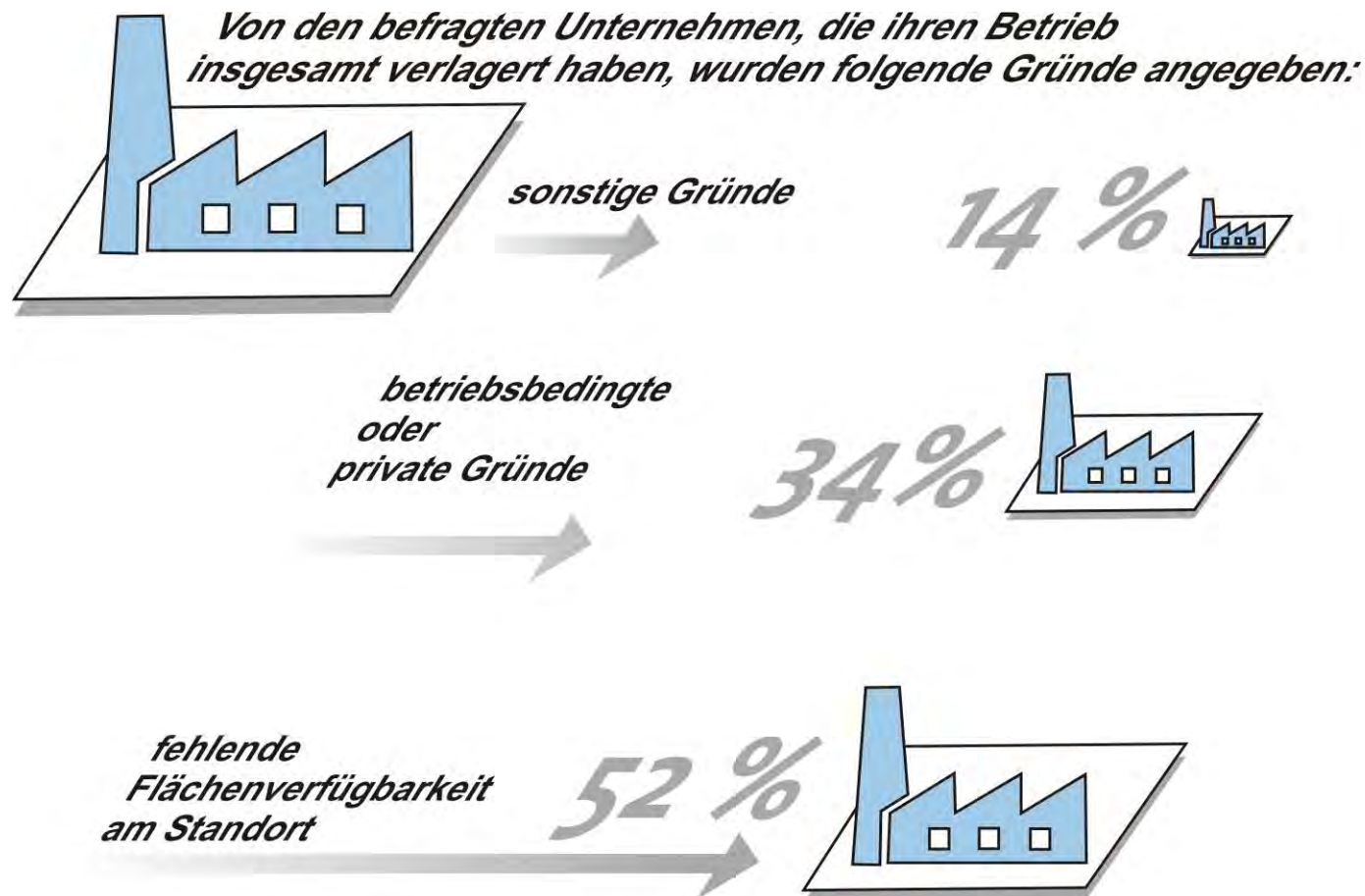
Kernaussagen





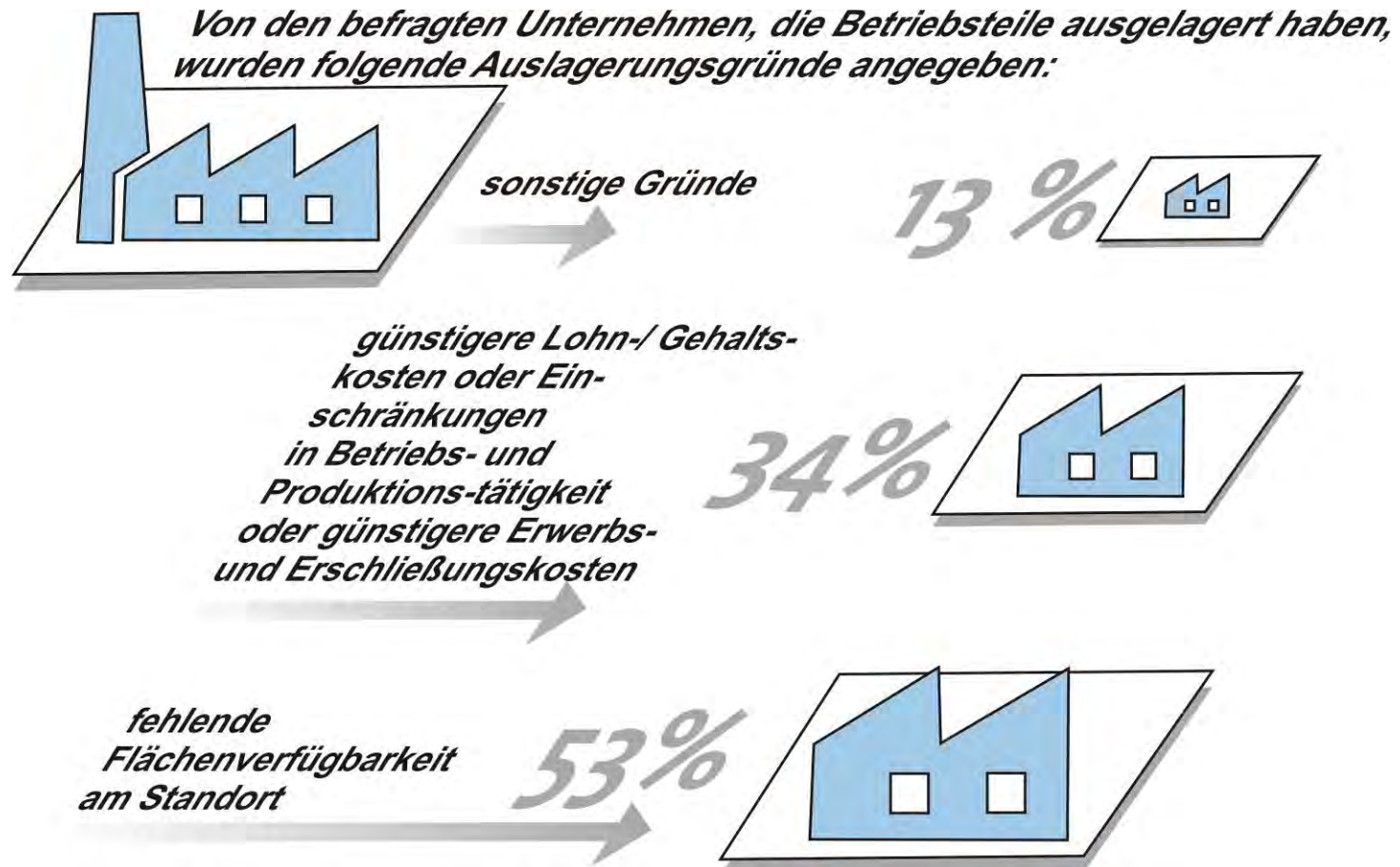
Unternehmensbefragung

Gründe der vorgenommenen Standortveränderungen bei Gesamtverlagerungen



Unternehmensbefragung

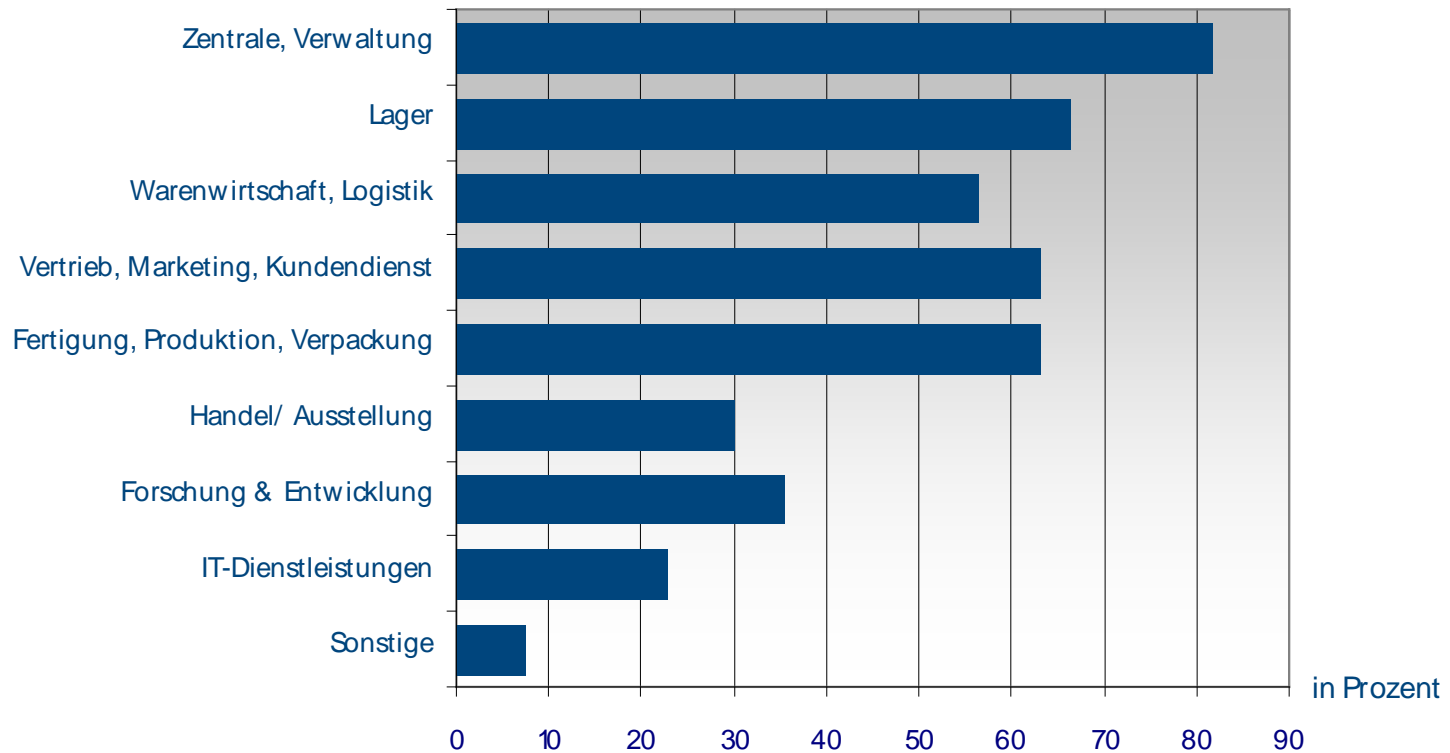
Gründe der vorgenommenen Standortveränderungen bei Auslagerungen von Betriebsteilen





Unternehmensbefragung

Funktionen der Betriebsstätten im Kreis

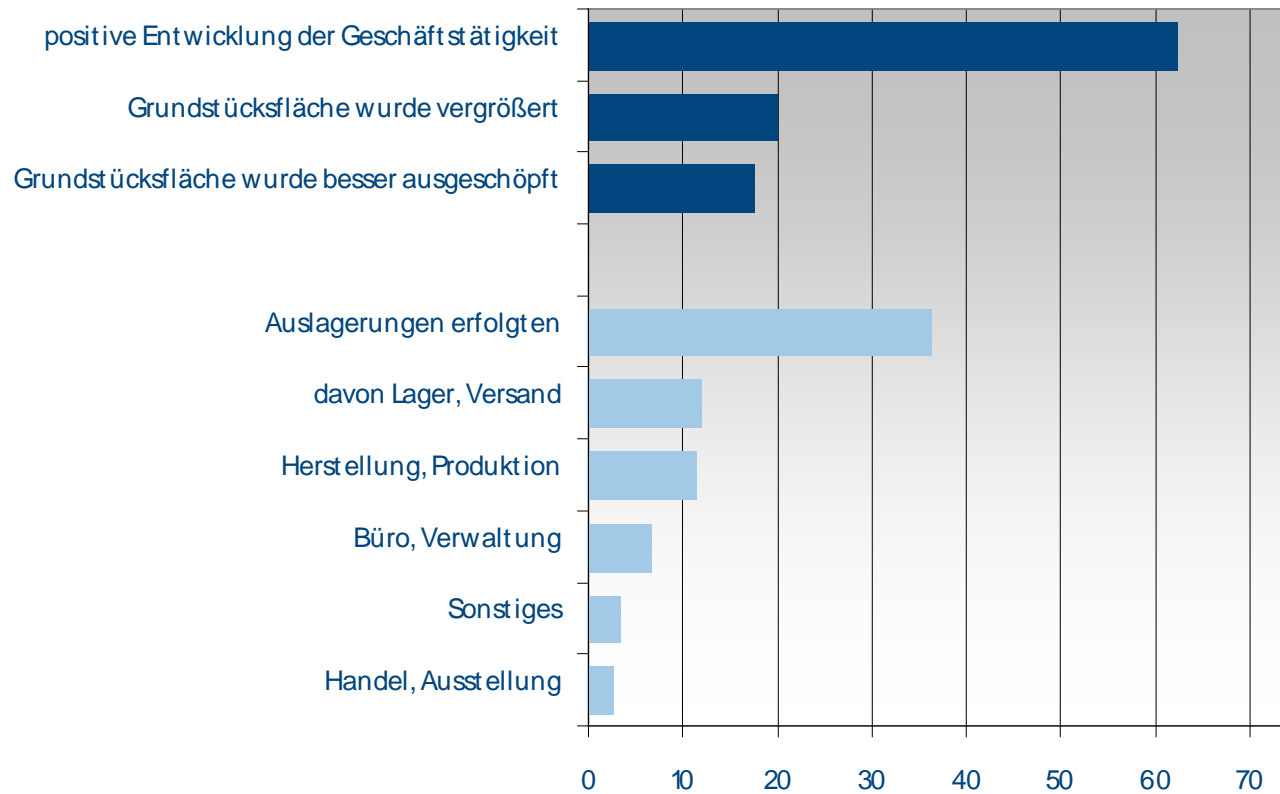


n = 142



Unternehmensbefragung

Entwicklung der Betriebsstätten in der Vergangenheit (in %)

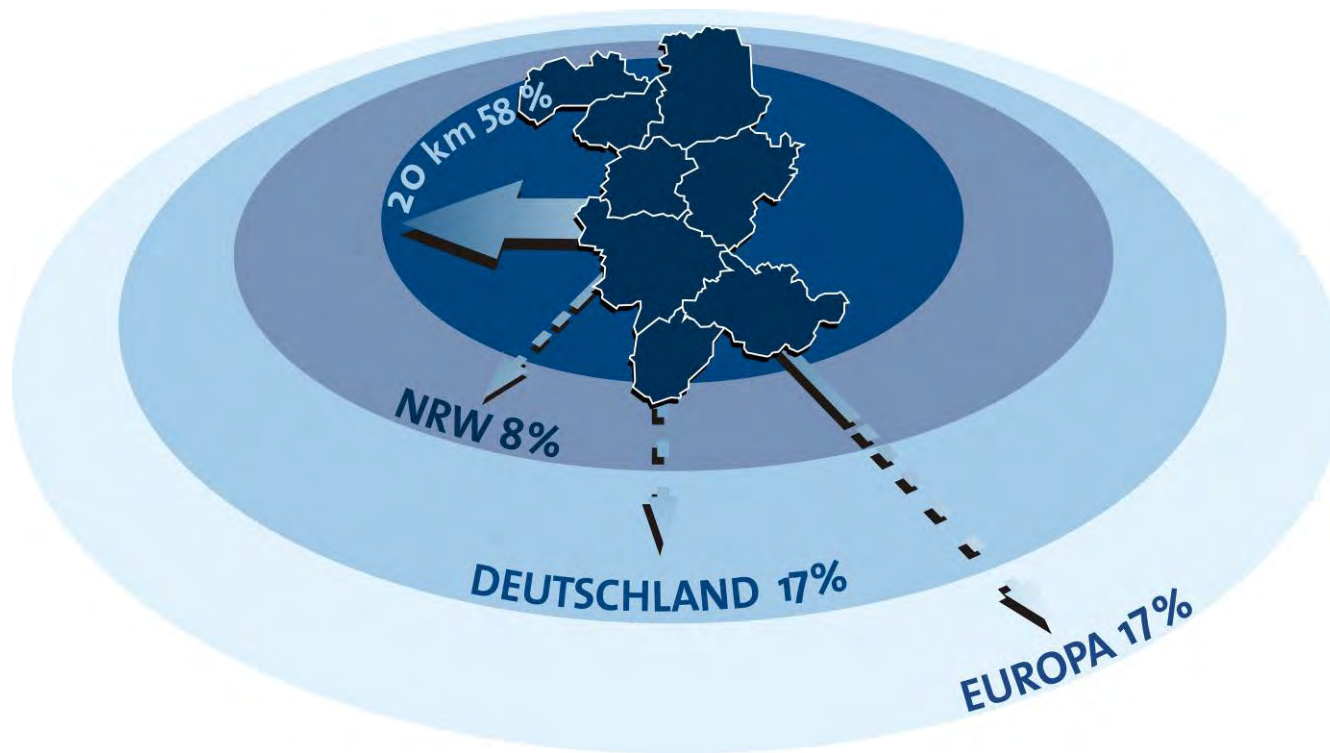


n = 142



Unternehmensbefragung

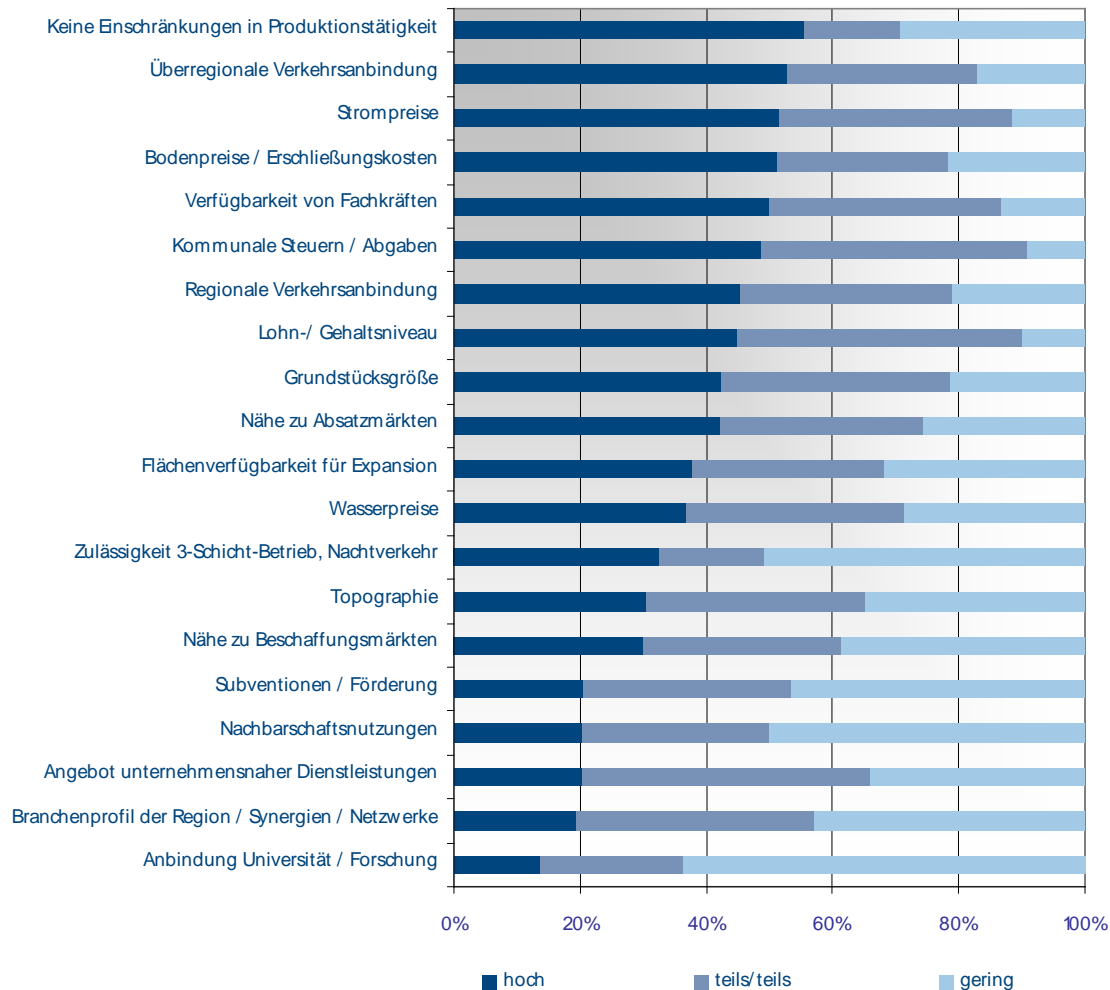
Räumliche Verteilung der Standortverlagerungen





Unternehmensbefragung

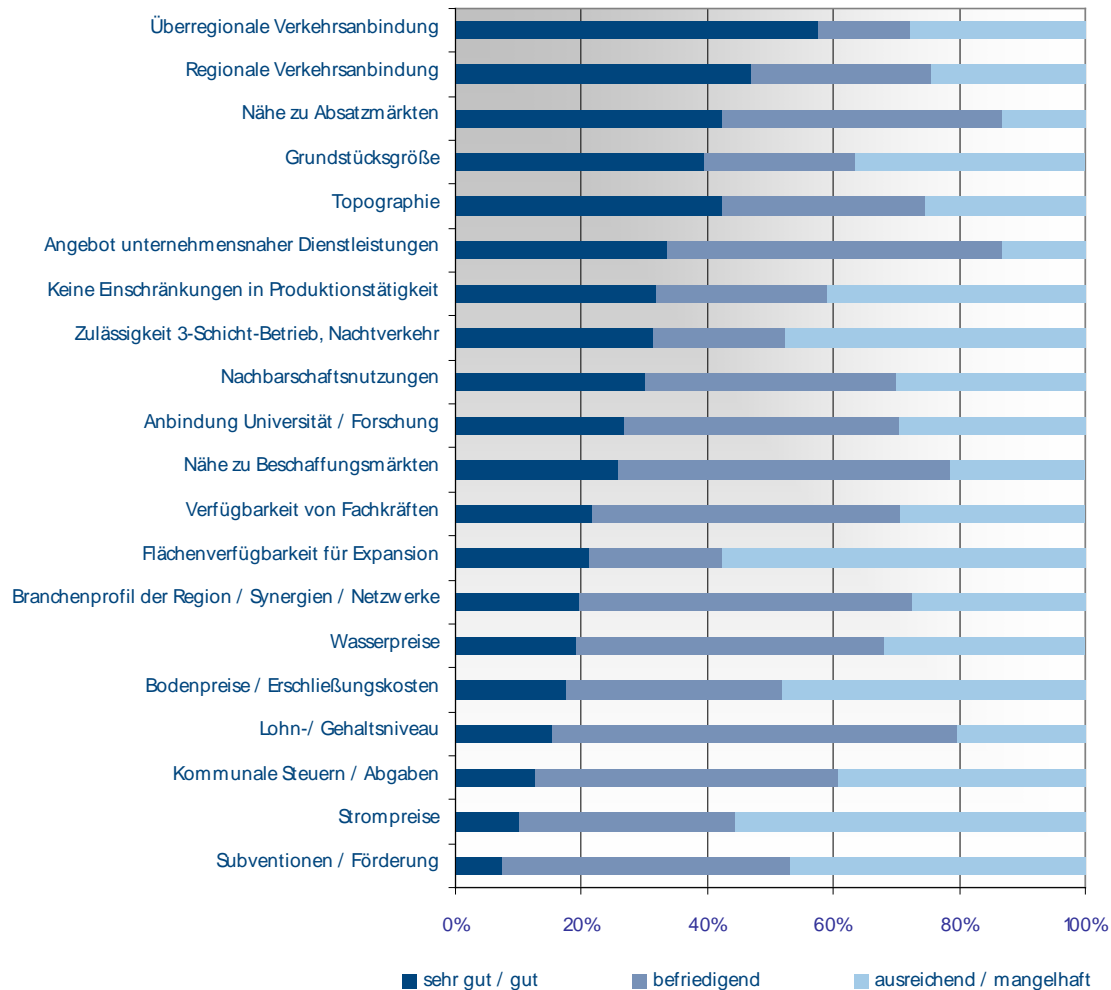
Bedeutung der Standortfaktoren





Unternehmensbefragung

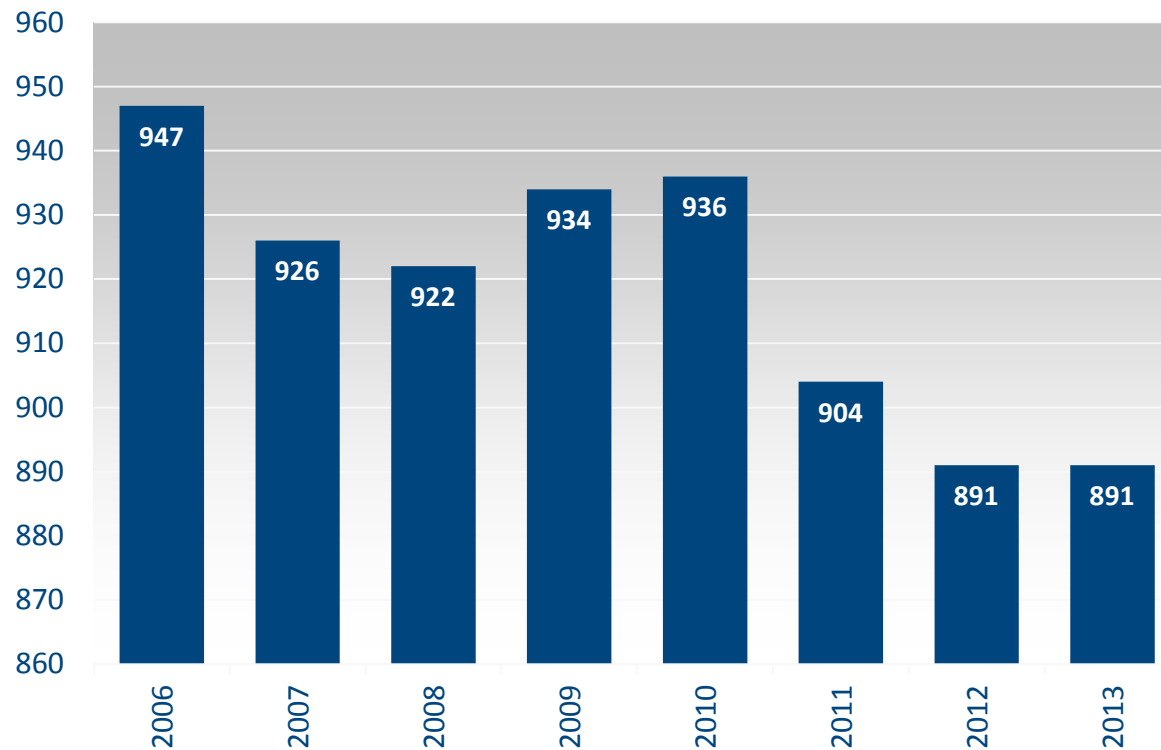
Bewertung der Standortfaktoren





Gewerbeflächen Rheinisch-Bergischer Kreis

Anzahl der Betriebe im verarbeitenden Gewerbe zwischen 2006 und 2013



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



Flächenreserven



Gewerbe- und Industrieflächen

Flächenabstufung zu real nutzbaren Gewerbe- und Industrieflächen

- Theoretische Planungsreserve

259 ha



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



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*



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. Wirtschaftsförderungs-gesellschaft) und kommunales Eigentum auf der anderen Seite
zu berücksichtigende umweltrelevante Bindungen:	Landschaftsschutz
	Wasserschutzzone III A und III B
	Verbundflächen (Biotopverbund)
	Besonders schützenswerte Böden
	Waldgebiet
	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.



Bedarfsermittlung

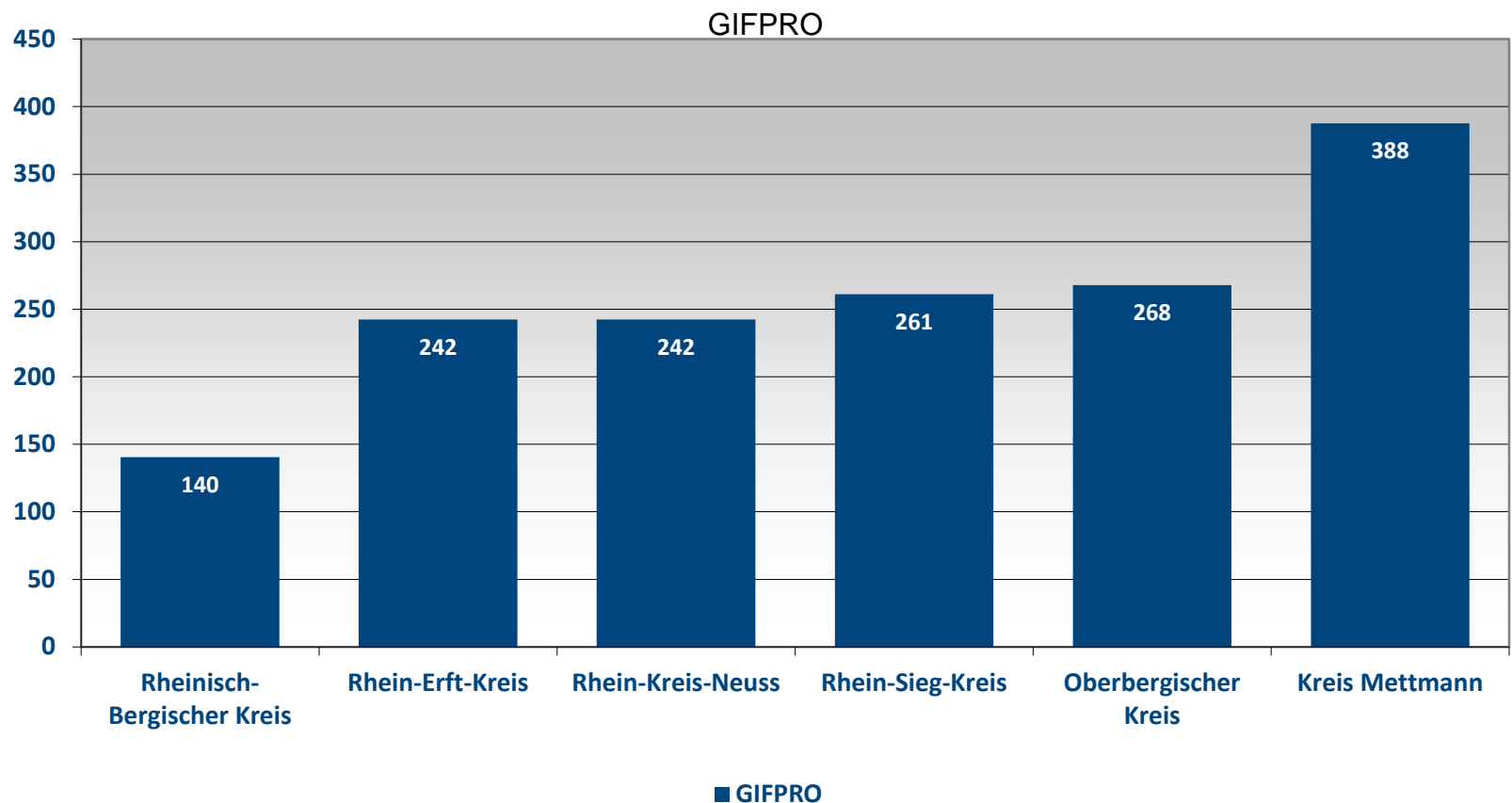


Gewerbeflächenbedarf Rheinisch-Bergischer Kreis

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:

140 ha

und Industrieflächenbedarf:

ca. 98 ha

ca. 42 ha

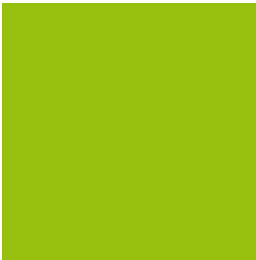


Gewerbeflächenbedarf Rheinisch-Bergischer Kreis

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.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

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

Köln, 04. Juli 2016