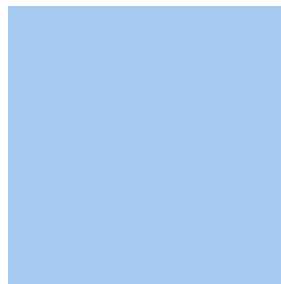
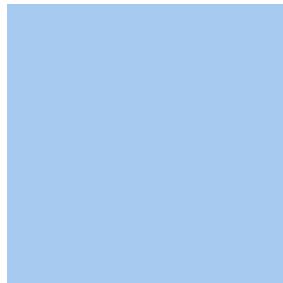




Gewerbe- und Industrieflächen im Oberbergischen Kreis - Analyse -





Gewerbe- und Industrieflächen im Oberbergischen Kreis

- Analyse -

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

Dipl.-Geogr. Timo Grebe

Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

HRB Köln 62236

Gesellschafter/Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen

Neumarkt 49, 50667 Köln

Fon 02 21.940 72-0

Fax 02 21.940 72-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsübersicht

1	PROBLEMAUFRISS UND VORGEHENSWEISE	1
2	WIRTSCHAFTSSTANDORT OBERBERGISCHER KREIS	7
3	ARBEITSTHESEN	17
4	GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG UND –BEDARF DER ANSÄSSIGEN UNTERNEHMEN (BEFRAGUNGSERGEBNISSE)	20
5	GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHENBESTAND	37
6	GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHENBEDARF	47
7	FLÄCHENBEDARF UND FLÄCHENPOTENZIALE	55
8	RESÜMEE UND ANREGUNGEN FÜR DIE LANDESPLANUNG	65



1	PROBLEMAUFRISS UND VORGEHENSWEISE	1
1.1	Vorbemerkung	1
1.2	Kurzer Problemaufriss	1
1.3	Aufgabenstellung und Vorgehensweise	4
2	WIRTSCHAFTSSTANDORT OBERBERGISCHER KREIS	7
2.1	Geografische Lage, Verkehrsanbindung und Bevölkerung	7
2.2	Wirtschaftsstruktur	9
2.3	Wirtschaftliche Kennzahlen	12
3	ARBEITSTHESEN	17
4	GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG UND –BEDARF DER ANSÄSSIGEN UNTERNEHMEN (BEFRAGUNGSERGEBNISSE)	20
4.1	Vorgehensweise	20
4.2	Rücklaufquoten und Strukturdaten der befragten Unternehmen	21
4.3	Standortbewegungen und Flächenentwicklung der Unternehmen in der Vergangenheit	24
4.4	Aktuelle Funktionen der Betriebsstandorte/-stätten	26
4.5	Aktuelle Flächenanforderungen, -größen und Entwicklungspotenziale der Betriebsstätten	27
4.6	Entwicklung der Betriebsstätten in der Vergangenheit	30
4.7	Bedeutung und Bewertung der Standortfaktoren	32
4.8	Kernaussagen der Unternehmensbefragung	34
5	GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHENBESTAND	37
5.1	Vorgehensweise	37
5.2	Flächendifferenzierung	37
5.3	Ergebnis	44
6	GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHENBEDARF	47
6.1	Vorgehensweise	47
6.2	Flächenentwicklung in der Vergangenheit	48
6.3	GIFPRO-Verfahren nach ILS	48
6.4	Berechnung Staatskanzlei	49
6.5	Extrapolation der tatsächlichen Belegung in der Vergangenheit	49
6.6	Berechnung Prof. Vallée (2012)	49
6.7	Vorausgesetzter Wert	50
6.8	Differenzierung nach Gewerbe und Industrie	50
6.9	Kritische Anmerkungen	52
7	FLÄCHENBEDARF UND FLÄCHENPOTENZIALE	55
7.1	Gegenüberstellung	55
7.2	Grundstücksgrößen	56
7.3	Brachflächen	56
7.4	Differenzierung nach Teilräumen	56
7.5	Gegenüberstellung	57
7.6	Flächenrestriktionen	58
7.7	Kurzes Resümee	61



8	RESÜMEE UND ANREGUNGEN FÜR DIE LANDESPLANUNG	65
8.1	Kurzes Fazit	65
8.2	Anregungen für die Landesplanung	66

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Kommunale Gliederung des Oberbergischen Kreises	7
Abbildung 2	Bruttoinlandsprodukt in EUR für das produzierende/ verarbeitende Gewerbe (ohne Baugewerbe) je 1.000 Einwohner 2011 im Vergleich zu den benachbarten Gebietskörperschaften sowie dem Landesdurchschnitt	10
Abbildung 3	Beschäftigte, Bruttowertschöpfung und Flächenbelegung	11
Abbildung 4	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten* im Vergleich	14
Abbildung 5	Entwicklung der Arbeitslosenquoten im Vergleich	15
Abbildung 6	Branchenstruktur der befragten Betriebe (in %)	21
Abbildung 7	Rücklaufquoten nach Kommunen	22
Abbildung 8	Beschäftigtenzahl der befragten Betriebe (in %)	23
Abbildung 9	Räumliche Verteilung der Betriebsstandorte	24
Abbildung 10	Standortdynamik der Unternehmen	25
Abbildung 11	Gründe der vorgenommenen Standortveränderungen bei Gesamtverlagerungen und ...	26
Abbildung 12	Funktionen der Betriebsstätten im Kreis	27
Abbildung 13	Betriebsstätten mit Schichtbetrieb und Emissionen	28
Abbildung 14	Grundfläche der Betriebsstätten	29
Abbildung 15	Reserveflächen der Betriebsstätten	29
Abbildung 16	Zukünftige Veränderungen am Standort	30
Abbildung 17	Entwicklung der Betriebsstätten in der Vergangenheit	31
Abbildung 18	Räumliche Verteilung der Standortverlagerungen	31
Abbildung 19	Bedeutung der Standortfaktoren	33
Abbildung 20	Bewertung der Standortfaktoren am Betriebsstandort	34



Abbildung 21	Kernaussagen der Unternehmensbefragung	35
Abbildung 22	Beispielabbildung für den Gewerbe- und Industrieflächenbestand im Kreis	44
Abbildung 23	Flächenbelegung und Freiflächen im Oberbergischen Kreis	45
Abbildung 24	Flächenentwicklung seit 1994 in ha	48
Abbildung 25	Vergleichende Darstellung der unterschiedlichen Berechnungsansätze	50
Abbildung 26	Flächenentwicklung differenziert nach faktischen Industrie- und Gewerbeflächen	51
Abbildung 27	Flächenreserven und Flächenbedarf	55
Abbildung 28	Die Teilräume im Oberbergischen Kreis	57
Abbildung 29	Fehlbedarfe/ Überhänge bis 2030	58
Abbildung 30	Fehlbedarfe/ Überhänge bis 2030 unter Berücksichtigung der mit Restriktionen behafteten Flächen	59
Abbildung 31	Fehlbedarfe/Überhänge bis 2030 unter Berücksichtigung der mit Restriktionen behafteten Flächen sowie der Eigentumsverhältnisse	61

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Bevölkerungsentwicklung im Oberbergischen Kreis im Vergleich	9
Tabelle 2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Vergleich	13

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.

1

**Problemaufriss
und Vorgehensweise**

1 Problemaufriss und Vorgehensweise

1.1 Vorbemerkung

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH wurde von der Industrie- und Handelskammer zu Köln beauftragt, eine Analyse zu den Gewerbe- und Industrieflächen im Oberbergischen Kreis zu erarbeiten. In Anbetracht zunehmender Probleme, die Gewerbe- und Industrieflächennachfrage bedienen zu können, wurden die tatsächlichen gewerblichen und industriellen Flächenpotenziale den Flächenbedarfen gegenübergestellt und bewertet. Ziel ist es, die faktisch vorhandenen Probleme der Flächendisposition zu benennen und sicher zu stellen, dass im Rahmen der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans NRW 2025 die spezifischen Bedarfe der Region Oberberg Berücksichtigung finden können.

1.2 Kurzer Problemaufriss

Die Gründe für den Bedarf von Gewerbe- und Industrieflächen sind je nach regionaler Betriebsstruktur unterschiedlich und variieren in ihren Schwerpunkten von Region zu Region. Sie lassen sich aber in der Regel auf die folgenden Nenner bringen:

- Betriebsverlagerungen
- Betriebserweiterungen am Standort
- Auslagerungen von Betriebsteilen
- Neugründungen von Unternehmen
- Neuansiedlungen auswärtiger Unternehmen

Neugründungen sind im Oberbergischen Kreis zwar erkennbar, belegen zunächst allerdings nur geringe Flächen. Erst, wenn das Unternehmen langfristig tragfähig wirtschaftet, entsteht zusätzlicher Flächenbedarf. Dieser schlägt sich dann in Betriebserweiterungen, -verlagerungen oder Auslagerungen von Betriebsteilen nieder.

Neugründungen sind selten

Neuansiedlungen auswärtiger Unternehmen sind zwar relativ selten, finden aber dennoch immer wieder im Oberbergischen Kreis statt. Prominente Beispiele in der jüngeren Vergangenheit sind die Ansiedlung der Fa. Münker Metallprofile GmbH in Reichshof und die Niederlassungsgründung der Fa. Brillux GmbH & Co. KG in Gummersbach.

Neuansiedlungen durch Standortvorteile

Neben den Neuansiedlungen ergibt sich vor allem aus dem vorhandenen Betriebsbestand ein Erfordernis zur Verlagerung von Betrieben bzw. Betriebsteilen. Die Gründe hierfür sind vielfältig, in der Regel resultieren sie aus den folgenden drei Punkten:

(Teil-)Verlagerungen

- Expandierende Gewerbe- und Industriebetriebe stoßen an ihre räumlichen Grenzen.

- Betriebe sind am alten Standort Nutzungskonflikten ausgesetzt und in ihren innerbetrieblichen Abläufen behindert.
- Betriebsflächen können aufgrund einer Gemengelage planungsrechtlich (z. B. als Industriegebiet) nicht ausreichend abgesichert werden.

Gerade in einer industriell geprägten Region wie Oberberg, in der die Mehrzahl der großen Industriebetriebe (noch) in engen Tallagen liegt, hat die Betriebsverlagerung bzw. Auslagerung von Betriebsteilen eine besondere Brisanz. Aus diesen Standortbedingungen heraus entstehen regelmäßig Flächenbedarfe, denen auf Planungsebene der Gebietskörperschaften entsprochen werden sollte.

Bedarfe der vorhandenen Betriebe

Demnach hat für die wirtschaftliche Entwicklung der Region Oberberg die adäquate Ausstattung mit Gewerbeflächen eine entscheidende Bedeutung. Die Gewerbeflächenpolitik ist gerade in Oberberg eines der wichtigsten Instrumente kommunaler Wirtschaftsförderung, denn die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Flächen für die Erweiterung und Verlagerung, aber auch die Ansiedlung von Betrieben ist und bleibt eine wichtige Voraussetzung für die Entfaltung der wirtschaftlichen Potenziale der Region.

Dabei steht die Gewerbeflächenpolitik vor dem grundsätzlichen Problem, dass Unternehmen in der Regel nur sofort verfügbare Flächen in ihre Investitions- und Standortentscheidungen einbeziehen. Die Gewerbeflächenpolitik muss demnach mit ihrem Angebot in Vorleistung treten. Bei Beginn des Planungsprozesses müssen die Kommunen ihre Konzepte zu Investitionen in Flächen, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie Verkehrswege auf eine in fünf und mehr Jahren zu erwartende Nachfrage ausrichten, denn der Zeitraum vom Planungsbeginn bis zur Veräußerung der Flächen kann diese zeitliche Dimension erreichen.

Flächen müssen sofort verfügbar sein

Die besonderen Anforderungen und Schwierigkeiten, Angebot und Nachfrage von Gewerbeflächen konform zu gestalten, liegen in folgenden Bereichen:

Schwierigkeiten einer nachfragegerechten Angebotsplanung

- Die Standortsuche von Unternehmen ist kurzfristig. Binnen zwei Jahren soll in der Regel eine Betriebsverlagerung stattgefunden haben. Allerdings benötigen allein schon Bauleitplanverfahren einen Zeithorizont von zwei und teilweise mehr Jahren.
- Weiterhin bewegt sich die Standortsuche in der Regel in einem engen Radius in der Region. Hintergrund ist, dass die Fachkräfte für den Betrieb erhalten bleiben sollen.
- An besonders nachgefragten Standorten gelingt es häufig nicht, ausreichend Gewerbeflächen bereitzustellen.
- In der Planung werden Flächen nicht differenziert betrachtet. Dabei sind Gewerbe- und Industrieflächen je nach Standort, Lage und Ausstattung für sehr unterschiedliche Zielgruppen geeignet und interessant. Ein rein quantitativer Abgleich von Flächenbe-

stand und -bedarf wird der tatsächlichen Nachfragestruktur nicht gerecht.

- Um eine aktive Ansiedlungspolitik betreiben zu können, ist ein hoher Anteil kurzfristig verfügbarer und möglichst im Eigentum der Gemeinden befindlicher GIB-Flächen erforderlich. Nur solche Flächen können uneingeschränkt als Mittel der Wirtschaftsförderung eingesetzt werden.
- Um flexibel auf die jeweils kurzfristig geäußerten Standortanfragen reagieren zu können, ist ein ausreichend großer Spielraum an Flächen zwingend erforderlich, damit zeitnah Alternativen aufgelegt werden können, sollten sich für bestimmte Flächen unüberwindbare Hindernisse ergeben.

Aus der planerischen Perspektive ist in diesem Kontext auf ein zentrales Dilemma zwischen Regional-/Landesplanung und kommunaler Realität hinzuweisen: Regional- und Landesplanung prüfen die Flächeneignung aus übergeordneter Sicht und legen in Abstimmung mit den Regionalräten diejenigen Flächen auf, die „im Grundsatz“ geeignet sind. In der konkreten Flächenentwicklung seitens der Kommunen (Erwerb, Bauleitplanung, Erschließung) zeigt sich dann häufig, dass nur ein Bruchteil der regionalplanerisch dargestellten Flächen faktisch geeignet sind bzw. zur Entwicklung erworben werden können. In der Schlussfolgerung bedeutet dies, dass regelmäßig deutlich mehr Fläche zur Auswahl gestellt werden muss, damit eine vorher festgelegte Fläche tatsächlich genutzt werden kann.

zentrales Dilemma zwischen Regional-/ Landesplanung und kommunaler Realität

Die Regional- und Landesplanung verfolgt auf ihrer Seite das (durchaus positiv zu wertende) Ziel, Flächen zu sparen. Ein wichtiges Instrument zur Umsetzung der Zielerreichung wird in der Begrenzung der den Kommunen zugestandenen Flächenbedarfe auf Basis einer neuen Berechnungsmethode nach GIFPRO gesehen.¹

Flächensparen über Begrenzung des zugestandenen Mengengerüsts bei ...

Dabei ist auf kommunaler Ebene zunehmend erkennbar, dass die Flächendisposition für Betriebe immer schwieriger wird. Dies hat mehrere Gründe:

... gleichzeitig enger werdenden Spielräumen

- Die Kommunen haben in der Vergangenheit (vor allem aus halterischen Gründen) nur noch begrenzt eine langfristig ausgelegte Bodenvorratspolitik betrieben. Die Flächenressourcen sind inzwischen vielfach aufgebraucht.
- Die Landwirte (als wichtigste Flächeneigner) sind immer weniger bereit, Flächen abzugeben bzw. zu veräußern.

¹ GIFPRO = Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose; eine Berechnungsmethode zur Ermittlung des künftigen Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs, die seit Ende der 80er Jahre in unterschiedlichen Ausprägungen angewandt wird. Die neue Berechnungsmethode ist dokumentiert in: Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée et al.: „Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen“, Abschlussbericht – incl. Evaluationsphase, Aachen 2012

- Zunehmende Umweltrestriktionen (Artenschutz, Überschwemmungsgebiete, erforderliche Abstandsflächen...) grenzen die flächenbezogenen Spielräume immer weiter ein.
- Mit der Störfallverordnung hat sich ergeben, dass viele Flächen, die bis dato noch als Industrieflächen geeignet schienen, nun aus der Planung herausgenommen werden müssen.

Die genannten Punkte sollen an dieser Stelle keinesfalls kritisiert werden. Es ist nachvollziehbar, dass die Landwirte ihre Flächen sichern möchten. Auch wird als wichtig erachtet, dass Umweltrestriktionen in aller Konsequenz greifen. Ebenso stellt die Gefährdungsminimierung durch die Störfallverordnung eine zielführende und sinnvolle Maßnahme dar.

Flächenrestriktion haben ihre Berechtigung ...

Allerdings muss seitens aller Akteure anerkannt werden, dass damit die flächenbezogenen Spielräume der Kommunen immer weiter eingengt werden. Eine zusätzliche Begrenzung des zugestandenen Mengengerüsts auf Seiten der Regionalplanung kann demnach keine adäquate Reaktion auf die zunehmend enger werdenden Spielräume und die zunehmend größer werdenden Flächenansprüche seitens der Betriebe sein.

... sollten aber Berücksichtigung im zugestandenen Mengengerüst finden

Aus diesem kurzen Problemaufriss wird deutlich, dass eine aktive Gewerbeflächenpolitik nur dann funktionieren kann, wenn ein ausreichend großer Spielraum an Flächenkapazitäten zur Verfügung steht. In der Wirtschaftsregion des Oberbergischen Kreises erlangt die Bevorratung eines ausreichenden Spielraums aufgrund der topografischen Situation und der industriellen Prägung eine besondere Bedeutung. Die wirtschaftshistorisch häufig in Tallagen entstandenen Gewerbe- und Industriegebiete sind aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse in ihren Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt, so dass sich regelmäßig zwingende Erfordernisse zur Auslagerung von Betriebsteilen bis hin zur Verlagerung vollständiger Betriebe ergeben. In einer industriell geprägten Wirtschaftsregion Oberberg muss unter diesen Prämissen ein Flächenspielraum deutlich größer sein, als in einem durch weniger Restriktionen behafteten Raum.

Spielraum an Flächenkapazitäten soll vergrößert werden

Im Ergebnis des vorliegenden Fachgutachtens soll es darum gehen, kreative Lösungen zu entwickeln, die den tatsächlichen Problemen vor Ort gerecht werden und gleichermaßen dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen können.

gefragt sind neue Lösungen

1.3 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Zentrale Aufgabe ist es, die tatsächlichen gewerblichen und industriellen Flächenpotenziale und den Bedarfen gegenüber zu stellen und die Ursachen der aktuell problematischen Flächendisposition zu identifizieren.

Zunächst erfolgt eine regionalökonomische Analyse und Bewertung des Oberbergischen Kreises. Im regionalen und nationalen Kontext werden relevante Strukturdaten zur Herausarbeitung der Besonderheiten der Wirtschaftsstruktur im Oberbergischen Kreis dargestellt. Hierzu werden einerseits Daten zur Struktur der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, der Pendlerbewegungen oder der ökonomischen Gesamtleistung herangezogen, andererseits werden auch demografische Entwicklungslinien und geografische Lagekriterien einbezogen.

regionalökonomische Analyse

Neben der Analyse wurde eine schriftliche Befragung der Gewerbe- und Industriebetriebe durchgeführt, um Aufschluss zu erhalten, welche Flächenansprüche von unternehmerischer Seite vorherrschen und ob diese zukünftig gedeckt werden können. Ergänzt wurde diese Befragung durch individuell geführte Expertengespräche mit Betriebsinhabern größerer Industriebetriebe.

*Unternehmensbefragung und
Expertengespräche*

Ausgehend von einem so beschriebenen wirtschaftlichen Gesamtkonstrukt im Oberbergischen Kreis erfolgt eine detaillierte Betrachtung der Wirtschaftsflächen. Relevant sind dabei diejenigen Flächen, die planungsrechtlich als GE- oder GI-Flächen zu bewerten sind. Auf Grundlage eines abgestimmten Erhebungsrasters erfolgte in allen Kommunen eine Bestandserfassung der GE- und GI-Flächen, sie dient als Datenbasis für die folgenden Flächenberechnungen.

*Bestandserfassung der GE- und
GI-Flächen*

Zur Bezifferung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs wurde auf Basis der standardisierten GIFPRO-Methode, der Berechnungsansätze von Prof. Vallée (Gutachten in der Abschlussfassung)² und der Hochrechnungen der nordrhein-westfälischen Staatskanzlei ein Bedarfskorridor definiert. Dieser berücksichtigt die von den Kommunen aufgelisteten gewerblichen und industriellen Flächenpotenziale, hinterfragt aber detailliert die tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen. Oftmals sind die regionalplanerisch vorgesehenen Flächen mit Restriktionen behaftet oder können nicht entwickelt werden, da sie betriebsgebunden oder eigentumsrechtlich nicht verfügbar sind.

Gewerbeflächenprognose

Im Ergebnis werden die aktuellen Probleme in der Flächendisposition ermittelt. Insbesondere werden die Gründe dargelegt, warum in einem Raum, in dem vermeintlich ausreichend Flächen planerisch ausgewiesen sind bzw. ausgewiesen werden können, Engpässe in der Verfügung von Flächen für Betriebe auftreten.

Identifizierung der Problemlage

Abschließend sind Anregungen in Richtung Regional- und Landesplanung formuliert, in welcher Form und mit welchen planerischen Strategien diese Probleme ausgeräumt werden können.

² Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée et al.: „Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen“, Abschlussbericht – incl. Evaluationsphase, Aachen 2012

**Wirtschaftsstandort
Oberbergischer Kreis**

A large, light blue, stylized number '2' is positioned behind the text, serving as a background element for the logo.

2 Wirtschaftsstandort Oberbergischer Kreis

2.1 Geografische Lage, Verkehrsanbindung und Bevölkerung

Der Oberbergische Kreis liegt im Südwesten des Bundeslands Nordrhein-Westfalen und bildet den östlichen Abschluss des Regierungsbezirks Köln. Er grenzt im Westen an den Rheinisch-Bergischen- und den Rhein-Sieg-Kreis, im Norden an die kreisfreien Städte Remscheid und Wuppertal sowie den Ennepe-Ruhr-Kreis, im Osten an den Märkischen Kreis und den Kreis Olpe und im Süden an den rheinland-pfälzischen Kreis Altenkirchen.

Geografische Lage

Das Kreisgebiet erstreckt sich insgesamt auf rund 918 qkm und wird durch die reliefartige Landschaft des Rheinischen Schiefergebirges geprägt. Das Nebeneinander von Wäldern, Wiesen, Hügeln und Tälern und Bachläufen (regionaltypisch „Siepen“) wird durch einen besonderen Reichtum an Talsperren und Stauseen ergänzt.

Abbildung 1 Kommunale Gliederung des Oberbergischen Kreises



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Über die Bundesautobahn A 4 ist das Oberzentrum Köln in 20 bis 40 Fahrminuten zu erreichen. Anschlussstellen bestehen in Engelskirchen, Gummersbach/ Wiehl, Bielstein, Reichshof und Eckenhagen.

verkehrliche Anbindung

Östlich des Kreisgebiets besteht über die Anschlussstellen in Meinerzhagen und Drolshagen zudem eine Anbindung an die Bundesau-

tobahn A 45, als Nord-Süd-Verbindung zwischen Dortmund und Frankfurt.

Insbesondere für die nördlichen Kreiskommunen bildet weiterhin die Bundesautobahn A 1 eine bedeutende Verkehrsachse zwischen Leverkusen/ Köln und dem Ruhrgebiet.

Gegenüber denen im unmittelbaren „Kölner Speckgürtel“ gelegenen Kommunen und Kreisen verfügt der Oberbergische Kreis aufgrund seiner „Randlage“ über eine nur bedingt optimale verkehrliche Lagegunst.

Die einzige Schienenverkehrsverbindung innerhalb des Kreises wird durch die Regionalbahn 25, die „Oberbergische Bahn“ betrieben. Die Bahnhöfe Engelskirchen, Runderoth (Engelskirchen), Dieringhausen (Gummersbach), Gummersbach und Marienheide werden durch diese in beide Fahrtrichtungen zwischen Köln/ Hansaring und Marienheide stündlich angefahren. Langfristig soll eine Verbesserung der Schienenverkehrsanbindung über eine engere Taktung sowie einen Streckenausbau bis nach Lüdenscheid erreicht werden. Aktuell ist durch die Deutsche Bahn zunächst eine Verbindung bis nach Meinerzhagen geplant.

Schienerpersonennahverkehr

Mit Ausnahme der durch die Oberbergische Bahn angebotenen Kommunen Engelskirchen und Gummersbach wird der öffentliche Personennahverkehr somit vornehmlich über ca. 45 durch die Oberbergische Verkehrsgesellschaft AG betriebene Buslinien gebildet.

öffentlicher Personennahverkehr

Die Bevölkerung innerhalb des Oberbergischen Kreises von insgesamt 279.052³ verteilt sich wie folgt auf die dreizehn kreisangehörigen Städte und Gemeinden:

Bevölkerung

▪ Bergneustadt	19.660
▪ Engelskirchen	19.923
▪ Gummersbach	50.820
▪ Hückeswagen	15.567
▪ Lindlar	21.967
▪ Marienheide	13.654
▪ Morsbach	10.820
▪ Nümbrecht	17.161
▪ Radevormwald	22.222
▪ Reichshof	19.402
▪ Waldbröl	19.295
▪ Wiehl	25.568
▪ Wipperfürth	22.993

Kreisstadt und gleichzeitig auch Verwaltungssitz des Kreises ist die Stadt Gummersbach.

³ Angaben nach IT.NRW, Stand 30. Juni 2012

Die Bevölkerungsentwicklung im Kreis fällt in den vergangenen 20 Jahren positiv aus. Insbesondere im Vergleich zur Entwicklung im Bundesland Nordrhein-Westfalen zeigt sich in langfristiger Perspektive seit 1981 eine wachsende Einwohnerzahl. Im Oberbergischen Kreis ist ein Anstieg der Bevölkerung von rund 13 %, in Nordrhein-Westfalen nur um rund 5 % nachzuvollziehen.

Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung im Oberbergischen Kreis im Vergleich

Jahr	Oberbergischer Kreis		Nordrhein-Westfalen	
	absolut	in %	absolut	in %
1981	247.860	100,0 %	17.045.993	100,0 %
1986	246.902	99,6 %	16.676.501	97,8 %
1991	266.728	107,6 %	17.509.866	102,7 %
1996	282.074	113,8 %	17.947.715	105,3 %
2001	289.518	116,8 %	18.052.092	105,9 %
2006	288.405	116,4 %	18.028.745	105,8 %
2011	279.532	112,8 %	17.841.956	104,7 %

Quelle: IT.NRW, Bevölkerungsstand am 31. Dezember eines Jahres

Dennoch ist davon auszugehen, dass der in den vergangenen fünf Jahren stetige Schrumpfungsprozess auch im Oberbergischen Kreis anhalten wird. So prognostiziert der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen für den Oberbergischen Kreis eine Bevölkerungszahl von 247.439 im Jahr 2030. Gegenüber der Einwohnerzahl Ende 2011 beschreibt dies einen Rückgang von rund 12 %.

*Bevölkerungsprognose
bis zum Jahr 2030*

2.2 Wirtschaftsstruktur

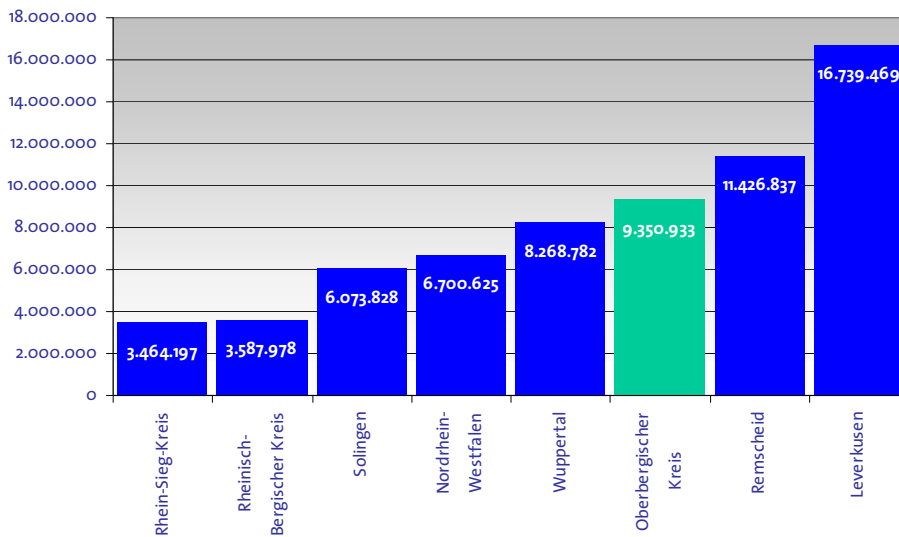
Das Bergische Land - und mit ihm der Oberbergische Kreis - ist eine der ältesten Industrieregionen in Mitteleuropa. Bereits in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts war dies die am stärksten industrialisierte Region in Deutschland – noch deutlich bevor es zu einer nennenswerten Industrialisierung an Rhein und Ruhr kam.

*eine der ältesten Industrie-
regionen Mitteleuropas*

Zunächst geprägt durch die Textil- und Papierindustrie dominieren heute insbesondere die Branchen Maschinen- und Fahrzeugbau, die Edelstahlherzeugung, der Stahl- und Leichtmetallbau, generell die Metall- sowie die Kunststoffverarbeitung und die Elektroindustrie die Wirtschaftsstruktur des Kreises. So halten sich die Beschäftigtenzahlen im produzierenden Gewerbe im Gegensatz zu vielen anderen Regionen Nordrhein-Westfalens auf einem hohen Niveau. Im

Vergleich zum Landesdurchschnitt wird im Kreisgebiet ein um ein Drittel höheres Bruttoinlandsprodukt im verarbeitenden Gewerbe erwirtschaftet.

Abbildung 2 Bruttoinlandsprodukt in EUR für das produzierende/ verarbeitende Gewerbe (ohne Baugewerbe) je 1.000 Einwohner 2011 im Vergleich zu den benachbarten Gebietskörperschaften sowie dem Landesdurchschnitt

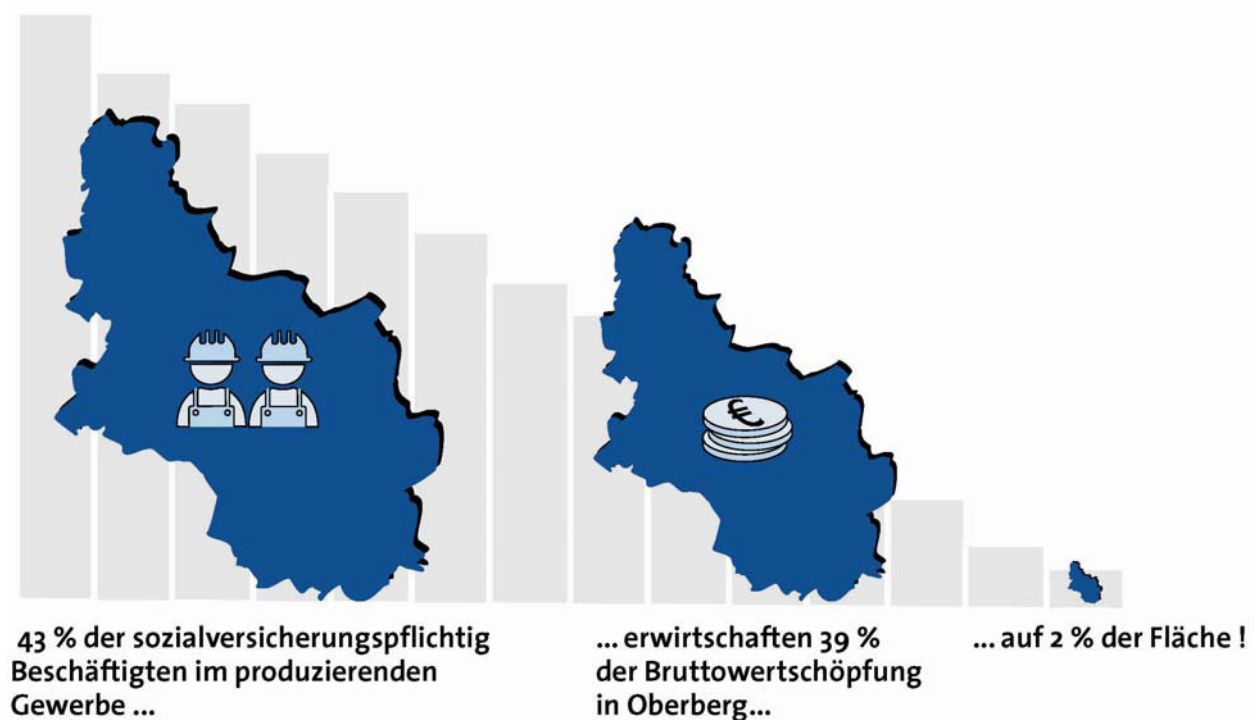


Quelle: Landesdatenbank, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Insgesamt sind in rund 16.000 oberbergischen Unternehmen ca. 89.000 Mitarbeiter beschäftigt.

Im Verhältnis der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe zur Bruttowertschöpfung sowie den belegten Flächen wird die herausragende Bedeutung des industriellen Sektors auf verhältnismäßig geringer Fläche erkennbar.

Abbildung 3 Beschäftigte, Bruttowertschöpfung und Flächenbelegung



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

Bei einer detaillierten Betrachtung der Wirtschaftsstruktur können zwei Merkmale als besonders profilbildend hervorgehoben werden.

Ein hoher Anteil der Unternehmen ist mittelständisch und familiengeführt. Für den Wirtschaftsstandort hat dies den bedeutenden Vorteil, dass besonders in Zeiten wirtschaftlicher Instabilität, wie in der zurückliegenden Finanz- und Wirtschaftskrise, eine wenig krisenanfällige Unternehmensstruktur vorliegt. Dies begründet sich auch durch die Identifikation der Mitarbeiterschaft mit ihrer Arbeit, vielfach sind Familien seit mehreren Generationen in ein und demselben Unternehmen beschäftigt. Auch wird durch die Unternehmen die Stadt- und Gemeindeskultur geprägt: sie treten nicht nur als Arbeitgeber auf, sondern prägen auf bedeutende Weise die Lebensqualität in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises.

hoher Anteil an mittelständischen Unternehmen

Auch die Verwaltungen von Kreis und der meisten Kommunen haben auf dieses Wirtschaftsmerkmal reagiert und sich bundesweit als erste Region den Prüfkriterien der RAL-Gütegemeinschaft im Rahmen des Projekts „Mittelstandsorientierte Kommunalverwaltung“ verpflichtet. Hierbei steht die Beschleunigung der Bearbeitung unternehmerischer Anfragen im Vordergrund.

Gemeinsam konnten Wirtschaft und Verwaltungen somit dazu beitragen, dass der Kreis gemeinsam mit seinen 13 Kommunen im Jahr 2010 im Rahmen des „Großen Preis des Mittelstands“ von der Oskar-Patzelt-Stiftung mit dem Sonderpreis „Kommune des Jahres“ bedacht wurde.

Kommune des Jahres 2010

In engem Zusammenhang mit der mittelständischen Betriebsgröße stehen die sogenannten „Hidden Champions“. Diese bezeichnen mittelständische Unternehmen, die trotz eines teilweise geringen Bekanntheitsgrads eine Führungsstellung innerhalb des Weltmarkts einnehmen. Gelten die „Hidden Champions“ allgemein als deutsches Phänomen, wird auf regionaler Ebene deutlich, dass die Metropolregion Köln/Bonn über 50 der 1.000 umsatzstärksten deutschen Unternehmen beheimatet. Wiederum neun dieser Unternehmen haben ihren Standort im Oberbergischen Kreis. Im Vergleich zu den anderen regionszugehörigen Landkreisen Rhein-Kreis-Neuss, Rhein-Erft-Kreis, Rheinisch-Bergischer-Kreis und Rhein-Sieg-Kreis beschreibt dies eine ausgesprochene wirtschaftliche Ausnahmesituation.

„Hidden Champions“

2.3 Wirtschaftliche Kennzahlen

Durch die Analyse der Statistiken der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Bundesagentur für Arbeit sind für den Oberbergischen Kreis im Vergleich zu Bundesgebiet und -land Wirtschaftsgruppen zu identifizieren, die durch besonders hohe Beschäftigtenanteile geprägt sind.

Liegen im sogenannten primären Sektor die Beschäftigtenanteile noch im Landesdurchschnitt (0,4%), so sind im verarbeitenden Gewerbe deutlich höhere Anteile auszumachen. Diese Überproportionalität kann insbesondere durch die starke Beschäftigung in den Wirtschaftsgruppen Herstellung von Metallerzeugnissen und Maschinenbau/Fahrzeugbau, Metallerzeugung und -bearbeitung, Gummi- und Kunststoffwaren/chemische und pharmazeutische Erzeugnisse/Glas und Glaswaren/Keramik/Verarbeitung von Steinen und Erden erklärt werden. In jeder einzelnen werden gegenüber dem Land annähernd die doppelten Anteile erreicht.

hoher Beschäftigtenanteil im verarbeitenden Gewerbe

Der Wirtschaftsabschnitt Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen liegt im Oberbergischen Kreis insgesamt leicht unter den Durchschnittszahlen von Bund und Land, deutlicher unterrepräsentiert sind die Beschäftigtenzahlen im Abschnitt Verkehr und Lagerei.

Tabelle 2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Vergleich

Wirtschaftsabschnitte/ Wirtschaftsabteilungen/ Wirtschaftsgruppen	Anteil in % im Ober- berg. Kreis	Anteil in % in Nord- rhein- Westfalen	Anteil in % in Deutsch- land
Land- und Forstwirtschaft, Fische- rei; Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	0,4	0,4	1,0
Verarbeitendes Gewerbe	36,4	21,8	22,5
<i>davon:</i>			
<i>Herstellung chem. und pharmazeu- tische Erzeugnisse, Gummi- und Kunststoffwaren, Glas und Glaswa- ren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden</i>	6,8	3,4	3,5
<i>Metallerzeugung und -bearbeitung, Herstellung von Metallerzeugnissen</i>	9,9	5,5	3,8
<i>Maschinenbau, Fahrzeugbau</i>	9,9	5,2	6,7
<i>Sonstige</i>	9,8	7,7	8,5
Handel, Instandhaltung und Repa- ratur von Kfz'n	13,1	15,6	14,6
<i>davon:</i>			
<i>Großhandel (ohne Handel mit Kfz')</i>	4,7	5,7	4,7
<i>Einzelhandel (ohne Handel mit Kfz)</i>	6,0	7,9	7,7
<i>Sonstige</i>	2,4	2,0	2,2
Verkehr und Lagerei	2,2	5,0	5,1
Sonstige	47,9	57,2	56,8
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

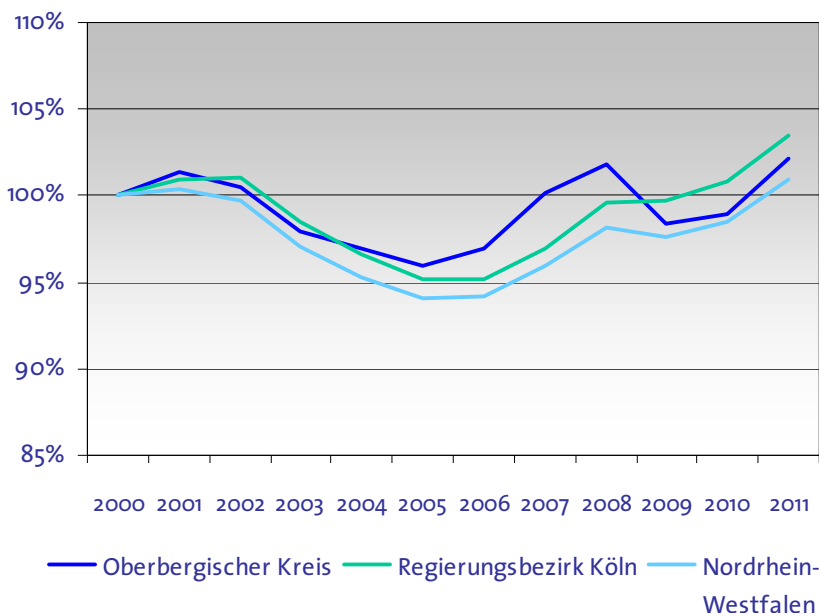
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: Dezember 2011

Anm: Anders als in Abbildung 3 (IT NRW) werden durch die Bundesagentur für Arbeit die Bereiche Baugewerbe (5,0 % der Beschäftigten im Oberbergischen Kreis) und Energie- und Wasserversorgung; Abwasser- u. Abfallent-sorgung u. Beseitigung von Umweltverschmutzungen (1,4 %) nicht dem produzierenden Gewerbe zugeordnet, sondern sind separat ausgewiesen. Beide wurden in der Tabelle 2 im Bereich „Sonstige“ berücksichtigt.

Bei der Betrachtung der Beschäftigungsentwicklung im Oberbergischen Kreis ergibt sich gegenüber den Vergleichsregionen ein ähnlicher Verlauf. Zwar sank die Anzahl der Beschäftigten seit dem Jahr 2000 von 87.440 um rund 4 % auf 83.816 im Jahr 2005. Seitdem stieg die Zahl der Beschäftigten aber wieder an, so dass sich im Jahre 2007 der Wert wieder auf den Ausgangswert aus dem Jahr 2000 stabilisiert hat bzw. diesen sogar übertraf. Unterbrochen von der Wirtschaftskrise 2008/2009 ist in der jüngeren Vergangenheit ein weiterer Anstieg der Beschäftigtenzahlen zu konstatieren, der sich etwa im Rahmen der Entwicklung im Regierungsbezirk Köln und im Land bewegt.

Beschäftigtenentwicklung

Abbildung 4 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten* im Vergleich



* am Arbeitsort im Vergleich von 2000 bis 2011 (2000 = 100 %)

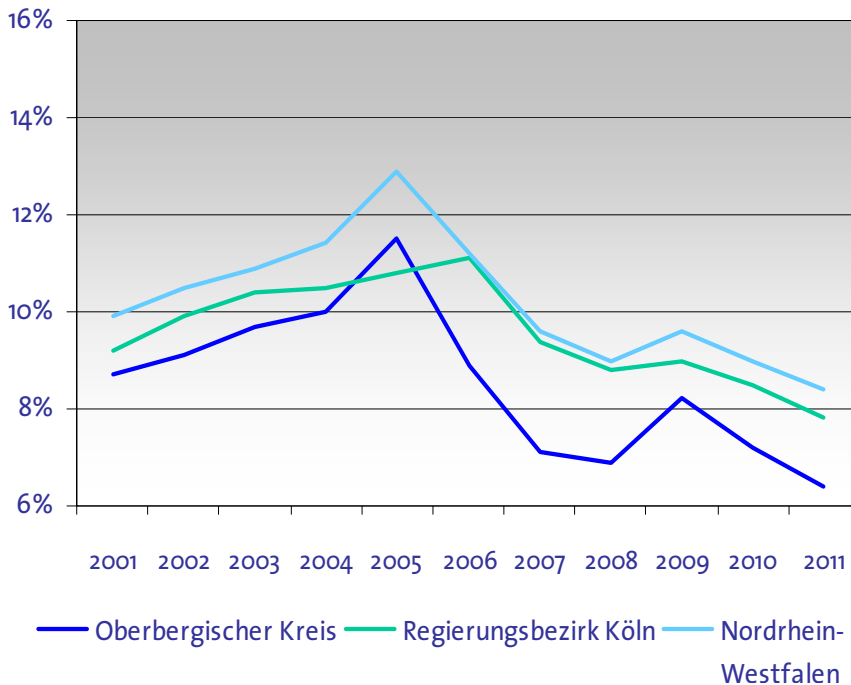
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2012

Die Entwicklung der Arbeitslosenquote in den drei Vergleichsräumen kann durch annähernd gleich verlaufende Trendkurven beschrieben werden, die Mitte des letzten Jahrzehnts ihre absoluten Höchstwerte erreichten (im Land bis zu knapp 13%) und dann bis 2011 die niedrigsten Arbeitslosenzahlen aufweisen (Oberbergischer Kreis 6,4%). Lagen die Arbeitslosenquoten im Oberbergischen Kreis im Vergleich zu den Bezugsräumen Anfang des letzten Jahrzehnts noch knapp 1 % niedriger, so setzt sich die Tendenz der sinkenden Arbeitslosenquoten ab 2005 hier jedoch stärker fort, sodass diese 2011 um 2 % unter denen des Landes NRW liegen. Der allgemeine Trend der sinkenden Arbeitslosenquoten ab dem Höchststand 2005 wird in allen drei Räumen durch ein leichtes Ansteigen im Rahmen der bundesweiten und europäischen Rezession 2008/09 unterbro-

Arbeitslosigkeit

chen. 2011 liegen sich die Arbeitslosenquoten auf dem niedrigsten Stand während des Betrachtungszeitraumes.

Abbildung 5 Entwicklung der Arbeitslosenquoten im Vergleich



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2012

Trotz einer positiv verlaufenden Beschäftigungssituation weist der Oberbergische Kreis nach wie vor ein negatives Pendlersaldo im Jahr auf: im Jahr 2011 standen 69.632 Berufseinpender 78.570 Berufsauspendlern gegenüber, was ein Pendlersaldo von -8.938 ergibt. Im Vergleich zum Vorjahr 2010 ergibt dies jedoch eine leichte Positiventwicklung des Pendlersaldos. Seit 2008 ist die Entwicklung der Berufsein- und -auspender durch sinkende Pendlerströme zu beschreiben. Auch ist darauf zu verweisen, dass in der Differenzierung nach Wirtschaftsabschnitten 25 % des negativen Pendlersaldos auf das produzierende Gewerbe fallen; 75 % sind dem Dienstleistungssektor zuzuordnen.

negativer Pendlersaldo

3

Arbeitsthesen

3 Arbeitsthesen

In Anbetracht übergeordneter Rahmenbedingungen der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung sowie der spezifischen wirtschaftlichen und siedlungsstrukturellen Situation im Oberbergischen Kreis wird zunächst von folgenden Thesen ausgegangen:

I. Bedarf bestehender Betriebe

Weitaus häufiger als gemeinhin vermutet gibt es aus dem Betriebsbestand heraus die Notwendigkeit zur Umsiedlung von Betrieben oder Betriebsteilen - entweder, weil expandierende Gewerbe- und Industriebetriebe an räumliche Grenzen stoßen, oder aber die Betriebe am alten Standort Nutzungskonflikten ausgesetzt und planungsrechtlich nicht abgesichert sind. Der Bedarf ergibt sich in erster Linie aus den aktuell vorherrschenden Standortbedingungen in engen Tallagen, in denen eine Vielzahl großer Industriebetriebe heute noch wirtschaftet.

II. Standortsuche: Lokal oder global!

Die Standortsuche von vorhandenen Unternehmen mit qualifizierten Arbeitskräften bewegt sich entweder in einem Radius bis max. 20 km oder sie ist global orientiert. Entweder es gelingt, mit einem räumlich nahen Standort die qualifizierten Mitarbeiter zu halten, oder die mit der Qualifikation einhergehende hohe Produktivität wird durch geringe Arbeitskosten im Ausland kompensiert (neben steuerlichen Vergünstigungen und Flächenverfügbarkeiten).

III. Firmen stiften Identität

Die Unternehmen sind im Oberbergischen Kreis seit vielen Generationen in ihren jeweiligen Kommunen verwurzelt. Über das Vereinsleben, Festivitäten, Bildungsangebote, Sponsoring, politisches und auch soziales Engagement sind (insbesondere die großen Industrieunternehmen) konstituierender Teil des jeweiligen städtischen Gemeinwesens. Der Wegzug eines Unternehmens (selbst in eine direkte Nachbarstadt) wäre somit nicht nur mit der Reduzierung von Arbeitsplätzen und Gewerbesteuerereinnahmen, sondern vielmehr mit deutlichen Verlusten kommunaler Identität verbunden.

IV. Verfügbarkeit vor Ort

Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Flächen für die Erweiterung und Verlagerung in räumlicher Nähe ist eine wichtige Voraussetzung für die Entfaltung der wirtschaftlichen Potenziale einer Region. Dabei geht es in erster Linie um die Standortsicherung vorhandener Betriebe. Expansionsbestrebungen und Auslagerungen müssen vor Ort „Raum“ erhalten.

V. Demografische Entwicklung und Gewerbeflächenbedarf

Die demografische Entwicklung wird vielfach als Indikator dafür herangezogen, dass mit zurückgehenden Bevölkerungszahlen und verändertem Altersaufbau der Bedarf an Arbeitsplätzen ebenfalls rückläufig ist. Zwingend ist darauf hinzuweisen, dass genau umgekehrt eine strategische Ausrichtung greifen muss. Allen Beteiligten ist klar, dass über neue Wohnbauflächen die demografische Entwicklung nicht (mehr) nachhaltig stabilisiert werden kann. Nur das Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen ist geeignet, Menschen an den Kreis zu binden und neue Bürger zu gewinnen, d.h. nur über die gewerblich-industrielle Flächen-disposition kann eine weitere prosperierende Entwicklung gewährleistet werden.

VI. Die Abwärtsspirale

Mit einer Reduktion der Arbeitsplatzzentralität würde die weitere demografische Entwicklung zusätzlich negativ beeinflusst werden. Der Oberbergische Kreis wird Gefahr laufen, in eine sich gegenseitig verstärkende Abwärtsspirale aus demografischen Verlusten und sinkender Arbeitsplatzzentralität zu geraten. Dies wäre das Ende einer bis dato prosperierenden Entwicklung. Wenn dringend benötigte Industrieflächen nicht entwickelt werden können, ist der Oberbergische Kreis hinsichtlich seiner gewerblich-industriellen Entwicklung und, in Anbetracht der demografischen Strukturbrüche, auch im Hinblick auf die Bevölkerungszahl am Ende seiner Entwicklung angekommen. Massive Schrumpfungprozesse sind die Folge.

4

Befragungsergebnisse

4 Gewerbeflächenentwicklung und –bedarf der ansässigen Unternehmen (Befragungsergebnisse)

4.1 Vorgehensweise

Im Rahmen einer umfassend angelegten Befragung wurden Aussagen zu Flächenentwicklungen durch vertiefende Informationen der ansässigen Unternehmen ermittelt. Dabei sollten die Ergebnisse weniger quantitative Veränderungen belegen, vielmehr sollten Ursachen für erfolgte Flächen- und Standortveränderungen sowie direkte Einschätzungen der weiteren Entwicklungsperspektiven und des flächenbezogenen Handlungsbedarfs in Erfahrung gebracht werden.

Unternehmensbefragung

Die Durchführung der Befragung erfolgte zweistufig: Für die persönliche Befragung ausgewählt wurden aufgrund ihrer Größenordnung bedeutsame bzw. für die regionale Wirtschaftsstruktur typische Unternehmen, die schriftliche Befragung richtete sich an eine Stichprobe der IHK-Mitgliedsunternehmen in ausgewählten Branchen.

persönliche und schriftliche Befragung

Diese Branchen zeichnen sich aus durch hohe Wertschöpfung, überdurchschnittlichen Flächenbedarf und ein qualitatives Flächenanforderungsprofil, z. B. durch Schichtbetrieb und Emissionstätigkeit, sodass neben den Fragen der quantitativen Flächenverfügbarkeit auch ermittelt werden konnte, ob Gewerbe- oder Industriegebietsflächen benötigt werden. Ausgewählt wurden die Branchen

ausgewählte Branchen

- Verarbeitendes/Produzierendes Gewerbe
- Großhandel
- Verkehr/Lagerwirtschaft/Logistik

Eine Abstimmung auf die differenzierten Kompetenzfelder wurde dabei aus verschiedenen Gründen nicht vorgenommen: Zum einen sollte eine Vergleichbarkeit mit der parallel stattfindenden Befragungsaktion im Oberbergischen Kreis gegeben sein, zum anderen werden so auch die nicht den Kernkompetenzfeldern zugeordneten Unternehmen erfasst und die Aussagekraft der Ergebnisse damit gestärkt.

Das Befragungsprogramm wurde mit dem Auftraggeber im Detail abgestimmt, es enthielt offene wie geschlossene Fragen. Die nachfolgende Darstellung konzentriert sich auf die wichtigsten untersuchungsrelevanten Befragungsergebnisse.

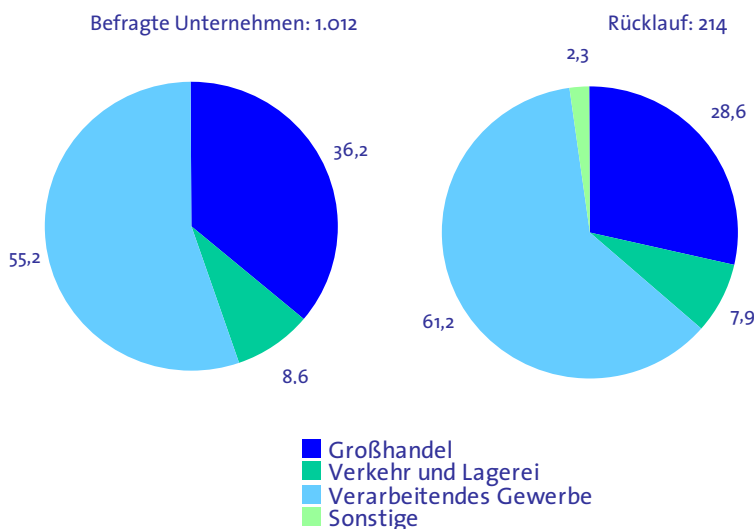
Befragungsprogramm wurde mit der IHK abgestimmt

4.2 Rücklaufquoten und Strukturdaten der befragten Unternehmen

Insgesamt wurden 1.012 Unternehmen angeschrieben oder persönlich befragt. Davon beteiligten sich 214 Unternehmen an der Befragungsaktion, davon 6 Unternehmen mit Unternehmenssitz außerhalb des Kreises. Damit liegt die Rücklaufquote bei ca. 21%⁴.

Die 214 Unternehmen, die sich an der Befragung beteiligt haben, betreiben derzeit weitere 44 Betriebsstätten im Oberbergischen Kreis, so dass, je nach Fragestellung, 258 Betriebsstätten mit ihren Flächen in die Bewertung eingehen.

Abbildung 6 Branchenstruktur der befragten Betriebe (in %)



Quelle: IHK-Mitglieds-/ Unternehmensbefragung 2012

Die Rücklaufquoten nach Branchen zeigen auf, dass der Anteil der antwortenden Unternehmen aus dem Verarbeitenden/ Produzierenden Gewerbe im Vergleich zur Bedeutung in der Stichprobe etwas höher ist. Der Anteil des Rücklaufs der Unternehmen aus dem Bereich Verkehr/Lagerwirtschaft/Logistik entspricht proportional ungefähr der Zahl der im Rahmen der Stichprobe befragten Unternehmen. Der Bereich Großhandel ist im Rücklauf leicht unterrepräsentiert.

Branchenzugehörigkeit der Unternehmen

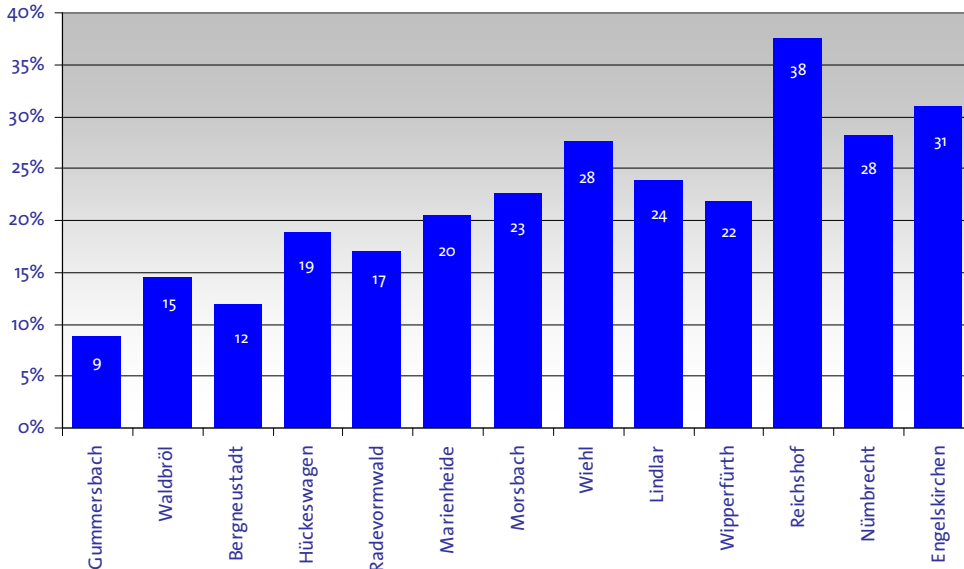
Hinsichtlich der räumlichen Verteilung ist zu erkennen, dass sich die Unternehmen in Reichshof, Engelskirchen, Wiehl und Nümbrecht stärker als in anderen Kommunen beteiligt haben, die Rücklaufquo-

räumliche Verteilung der Unternehmen

⁴ Der Versand der Befragungsunterlagen erfolgte am 12. Juni 2012. Aufgrund der Sommer- und Ferienzeit war eine Nachfassaktion erforderlich. Sämtliche bis zum 30. November 2012 eintreffenden Fragebögen wurden in der Auswertung berücksichtigt. Die Mitwirkungsbereitschaft sollte durch Informationen im Begleitschreiben und parallele Öffentlichkeitsarbeit unterstützt werden.

ten in Gummersbach, Bergneustadt und Waldbröl liegen hingegen deutlich unter dem Gesamtdurchschnitt von 22 %.

Abbildung 7 Rücklaufquoten nach Kommunen



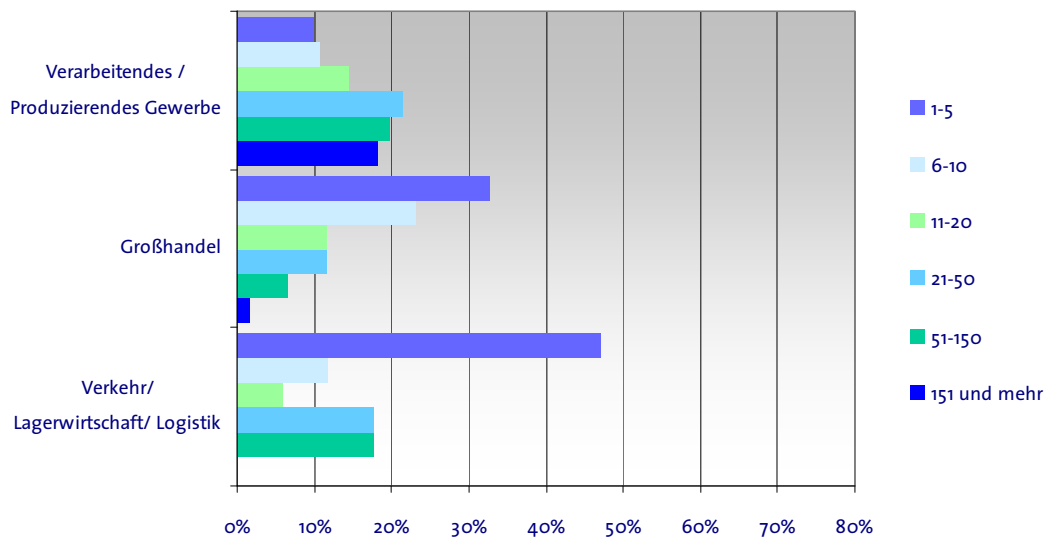
Quelle: IHK-Mitglieds-/Unternehmensbefragung 2012

Bei der Betrachtung der Beschäftigtenzahl der befragten Unternehmen wird deutlich, dass der Anteil der Unternehmen mit ein bis fünf Beschäftigten gegenüber den größeren Unternehmen überwiegt⁵. In der Aufgliederung der Branchen fällt auf, dass im Großhandel vermehrt Unternehmen mit geringen Beschäftigtenzahlen (ein bis fünf und sechs bis zehn) an der Befragung teilgenommen haben und nur ein sehr geringer Prozentsatz von unter 5 % auf Unternehmen mit 151 und mehr Vollzeitbeschäftigten fällt. Bei den Unternehmen des Verarbeitenden/Produzierenden Gewerbes sind vergleichsweise viele Unternehmen mit höheren Beschäftigtenzahlen vorzufinden. In der Gruppe der Unternehmen aus Verkehr/Lagerwirtschaft/Logistik ist ebenfalls eine deutliche Tendenz zu geringeren Beschäftigtenzahlen (ein bis fünf) erkennbar.

*Unternehmen aller
Größenklassen vertreten*

⁵ Die Teilzeitbeschäftigten und Auszubildenden werden hierbei anteilig zu Vollzeitkräften umgerechnet.

Abbildung 8 Beschäftigtenzahl der befragten Betriebe (in %)



Quelle: IHK-Mitglieds-/Unternehmensbefragung 2012

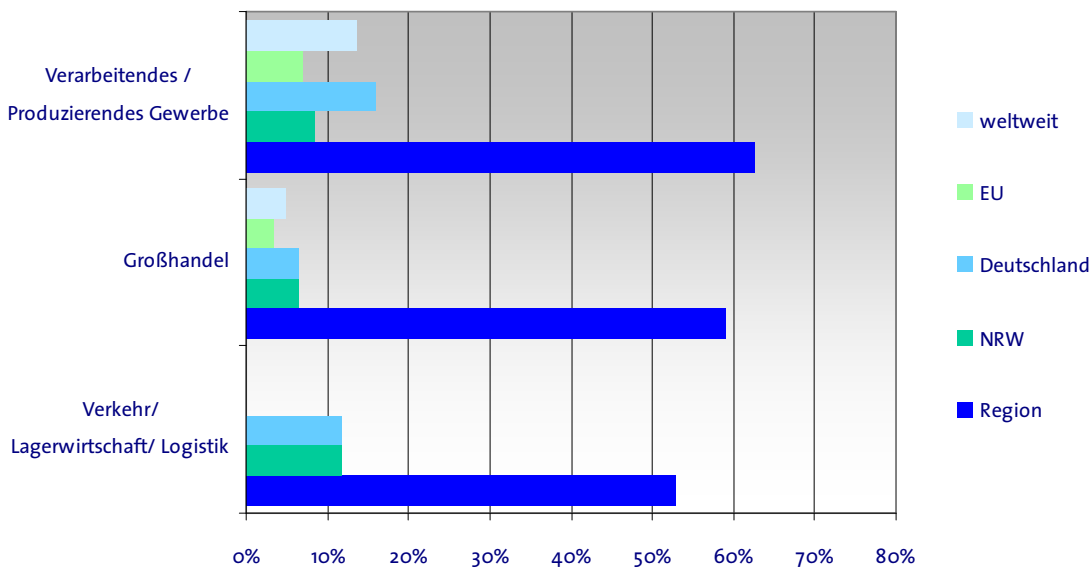
Anm.: in % der befragten Betriebe nach Branchen, Teilzeitkräfte werden umgerechnet in Vollzeitbeschäftigte

Mehr als die Hälfte aller antwortenden Betriebe weisen Unternehmens- bzw. Betriebsverflechtungen auf, die sich auf die Region konzentrieren. Im Verarbeitenden/ Produzierenden Gewerbe ist dieser Anteil mit etwas mehr als 60 % am stärksten ausgeprägt, jedoch ist auch eine großräumige Verflechtung im weiteren Bundesgebiet, in der Europäischen Union und der Welt bei diesen Betrieben am häufigsten. Bei Betrieben des Großhandels ist eine ähnliche Tendenz zu beobachten. Allerdings ist eine großräumige Verflechtung nicht dermaßen feststellbar wie bei den Betrieben des Verarbeitenden/ Produzierenden Gewerbes. Werden die Werte der Branche Verkehr/ Lagerwirtschaft/Logistik betrachtet, fällt auf, dass eine Verflechtung innerhalb der Europäischen Union bzw. weltweit nicht existiert.

weltweite Verteilung der Betriebsstandorte

Fazit: Der Blick auf die Strukturdaten zeigt, dass sich viele größere Unternehmen mit über die Region reichenden Verflechtungen an der Befragungsaktion beteiligt haben. Tendenziell dürften es somit eher die leistungsstarken Unternehmen sein, für die das Thema der Flächenverfügbarkeit und -entwicklung relevant ist.

Abbildung 9 Räumliche Verteilung der Betriebsstandorte



Quelle: IHK-Mitglieds-/ Unternehmensbefragung 2012

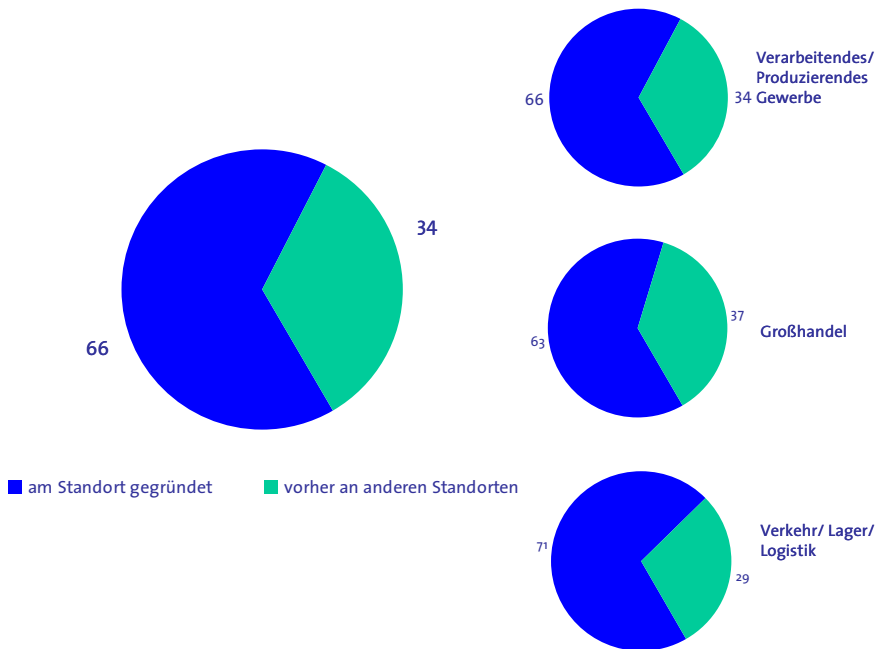
Anm.: Mehrfachnennungen möglich, in % der Betriebe

4.3 Standortbewegungen und Flächenentwicklung der Unternehmen in der Vergangenheit

Von allen befragten Unternehmen gaben ca. 66 % an, am heutigen Unternehmensstandort gegründet worden zu sein, damit haben ca. 34 % in der Vergangenheit ihren Firmensitz verlagert. Innerhalb aller Branchen beträgt der Anteil der am Standort gegründeten Unternehmen etwa zwei Drittel. Die Unternehmen der Branche Verkehr/Lager/Logistik liegen leicht über diesem Wert.

ausgeprägte Standortdynamik

Abbildung 10 Standortdynamik der Unternehmen



Quelle: IHK-Mitglieds-/ Unternehmensbefragung 2012

Anm.: in % der Betriebe (n= 258)

Etwa die Hälfte der Unternehmen, die ihre Standorte in den Oberbergischen Kreis verlagerten, war vorher in der Region ansässig (etwa zu gleichen Teilen Köln, Remscheid und Bergisch Gladbach). Die andere Hälfte dieser Unternehmen kam von außerhalb des Kreises und der genannten Städte.

Ausgangspunkt der Standortverlagerung

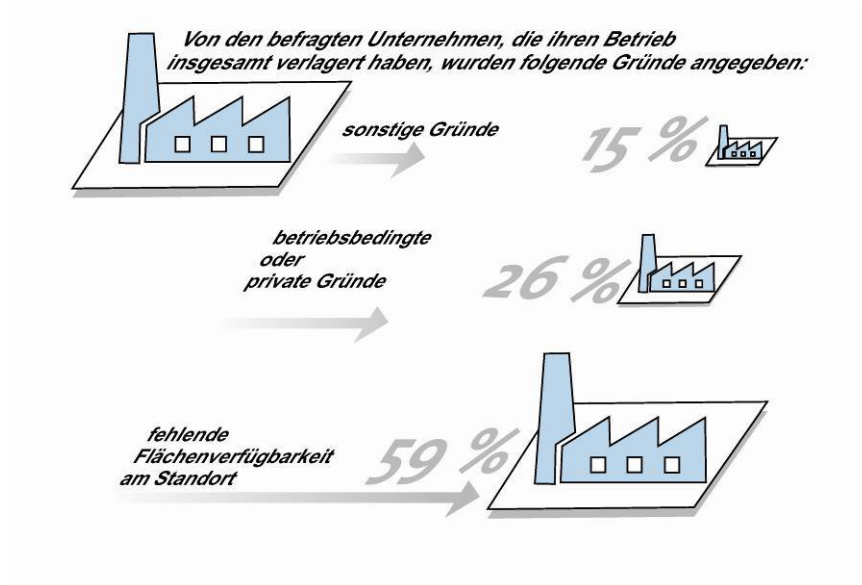
Bei der Betrachtung der unternehmerischen Standortdynamik wurden neben der Analyse von Start- und Zielpunkt einer Wanderung, auch hinterfragt, ob der gesamte Betrieb verlagert wurde, oder nur Betriebsteile ausgelagert wurden.

Flächenengpässe oft Auslöser von Verlagerungen

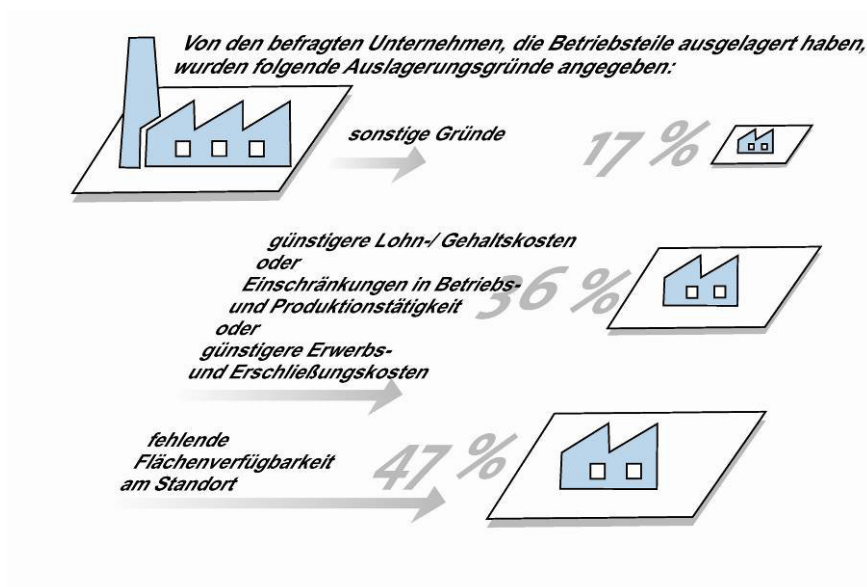
Insgesamt 72 Betriebe verlagerten ihren Standort insgesamt. Rund 60 % von ihnen gaben an, dass eine fehlende Flächenverfügbarkeit am Altstandort maßgeblich für die Verlagerung war.

Ähnlich antworteten die befragten Betriebe, die nur Betriebsteile auslagerten. Knapp die Hälfte gab an, dass nicht erfüllter Flächenbedarf ausschlaggebend war.

Abbildung 11 Gründe der vorgenommenen Standortveränderungen bei Gesamtverlagerungen und ...



... bei Auslagerungen von Betriebsteilen



Quelle: IHK-Mitglieds-/ Unternehmensbefragung 2012

Anm.: in % der Betriebe

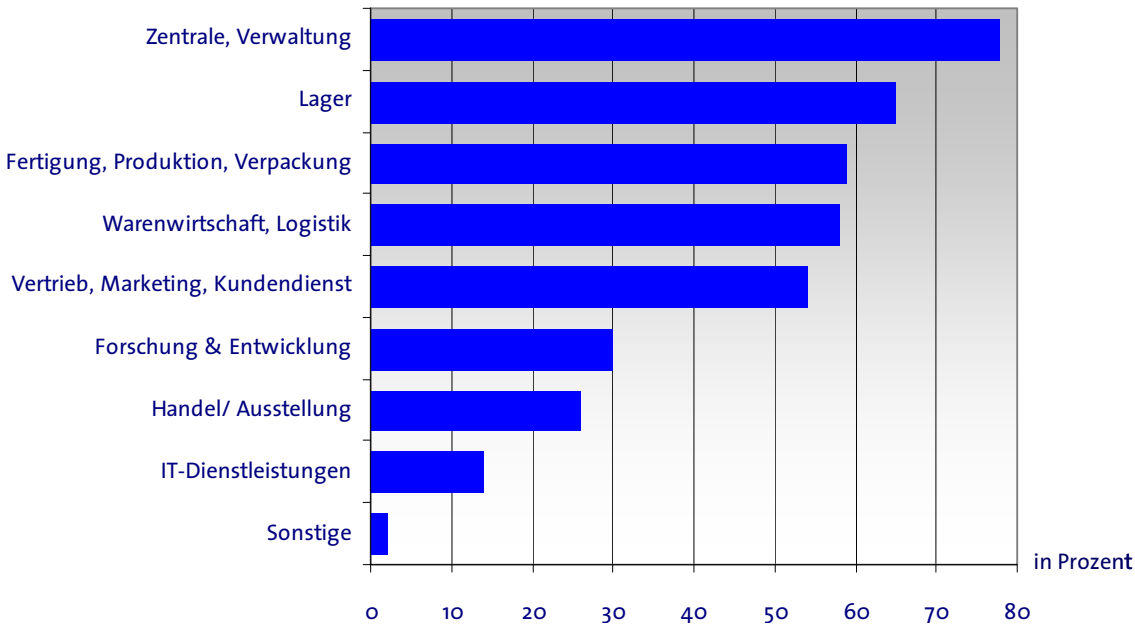
4.4 Aktuelle Funktionen der Betriebsstandorte/-stätten

Die Betriebsstätten erfüllen unterschiedliche Funktionen. An nahezu 80 % der Betriebsstätten befinden sich Funktionen, die der Zentrale oder Verwaltungsaufgaben zuzuordnen sind. Dazu zählt an vielen Standorten auch der Bereich Lager/Warenwirtschaft als wichtige Funktion. Weiterhin bedeutsam sind die Funktionen Fertigung/Pro-

Betriebsstätten erfüllen häufig mehrere Funktionen

duktion/Verpackung, Warenwirtschaft/Logistik und Vertrieb/ Marketing & Kundendienst.

Abbildung 12 Funktionen der Betriebsstätten im Kreis



Quelle: IHK-Mitglieds-/ Unternehmensbefragung 2012

Anm.: Mehrfachnennungen möglich, in Prozent (n = 258)

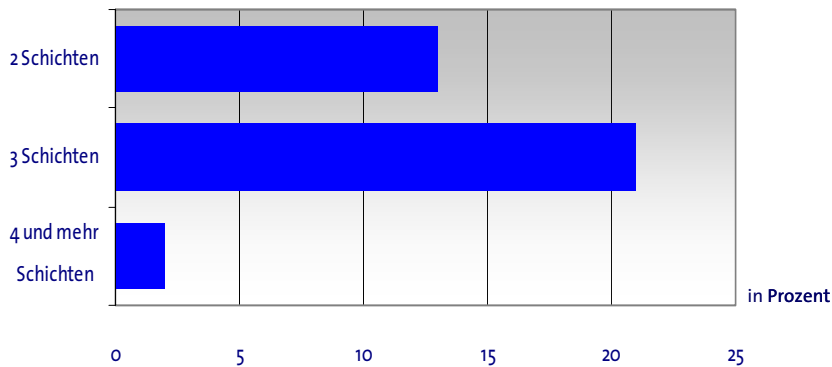
4.5 Aktuelle Flächenanforderungen, -größen und Entwicklungspotenziale der Betriebsstätten

An ca. 36 % der 258 Betriebsstätten wird derzeit im Schichtbetrieb gearbeitet, dabei mehrheitlich in drei Schichten. Schichtbetrieb kommt dabei stärker bei Betriebsstätten des Verarbeitenden/ Produzierenden Gewerbes (ca. 52 % der Betriebsstätten) zum Einsatz als in den Branchen Verkehr/Lagerwirtschaft/Logistik (ca. 18 %) und Großhandel (ca. 9 %).

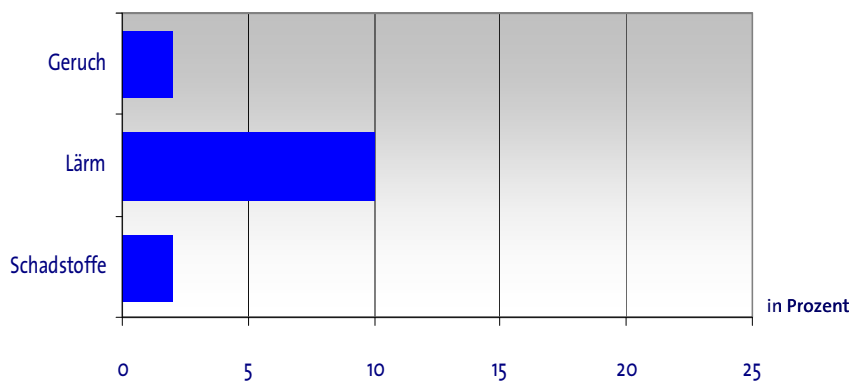
Schichtbetrieb

Abbildung 13 Betriebsstätten mit Schichtbetrieb und Emissionen

Schichtbetrieb: Insgesamt 36 % der Betriebsstätten (n=258)



Emissionen: Insgesamt 14 % der Betriebsstätten (n=258)



Quelle: IHK-Mitglieds-/ Unternehmensbefragung 2012

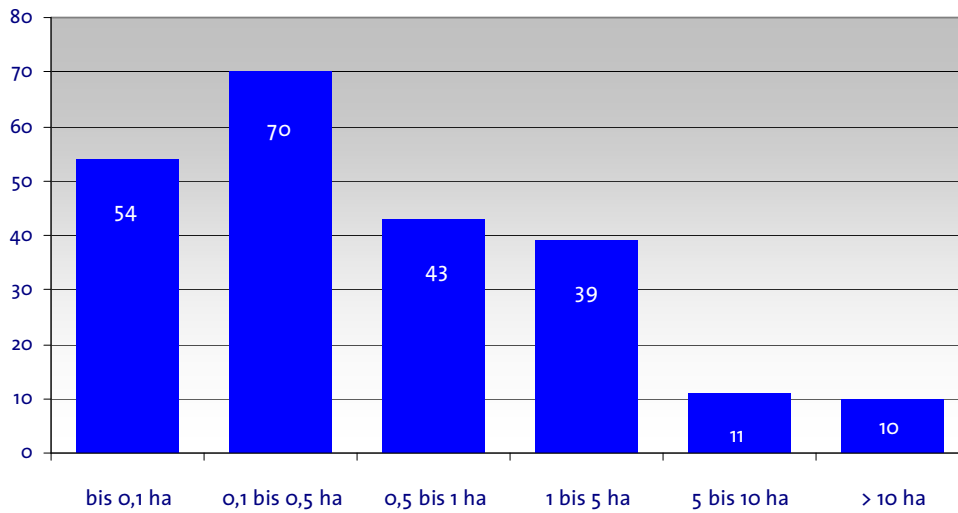
Für 14 % der Betriebsstätten gilt, dass durch den Betrieb Emissionen erzeugt werden; den größten Anteil daran nimmt der Lärm ein. Die höchsten Anteile an Betriebsstätten mit Emissionen weisen im Oberbergischen Kreis die Branche Verkehr/Lagerwirtschaft/Logistik auf (ca. 18 % der Betriebsstätten) sowie die Betriebsstätten des Verarbeitenden/Produzierenden Gewerbes (ca. 16 %). Für Betriebsstätten des Großhandels ergeben sich geringere Werte (nur ca. 1 %).

betriebliche Emissionen

Von den 258 Betriebsstätten wurde für 227 Betriebsstätten die Frage nach der Grundflächengröße beantwortet. 124 dieser Standorte (ca. 55 %) verfügen über Grundflächen bis zu ca. 5.000 qm, weitere 82 (ca. 36 %) liegen in der Größenordnung von ca. 5.000 bis zu 50.000 qm. 21 Betriebsstätten (9 %) fallen demnach in die Kategorie von Standorten mit mehr als 50.000 qm.

Grundfläche der Betriebsstätten

Abbildung 14 Grundfläche der Betriebsstätten

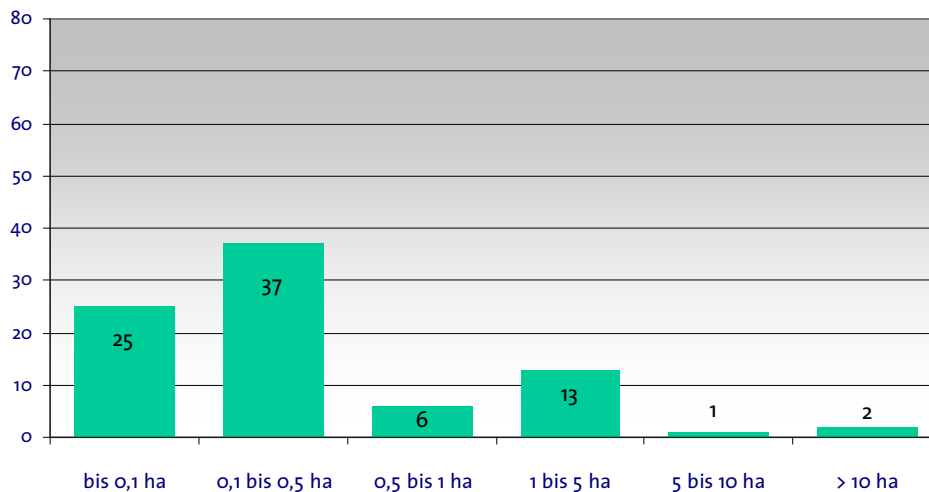


Quelle: IHK-Mitglieds-/ Unternehmensbefragung 2012

Anm.: n = 258

An 84 der 254 Standorte (ca. 34 %) stehen Reserveflächen bereit, davon ca. 96 % in der Größenordnung von bis zu 5.000 qm. Nur drei Betriebsstätten verfügen über Reserveflächen von 5.000 bis 10.000 qm. Die Bevorratung von Reserveflächen ist dabei in den Branchen Verarbeitendes/Produzierendes Gewerbe mit ca. 43 % der Betriebsstätten ausgeprägter als bei den Betriebsstätten der Branchen Großhandel sowie Verkehr/ Lagerwirtschaft/Logistik mit circa 17 % bzw. 18 % der Betriebsstätten.

Abbildung 15 Reserveflächen der Betriebsstätten



Quelle: IHK-Mitglieds-/ Unternehmensbefragung 2012

Anm.: n = 258

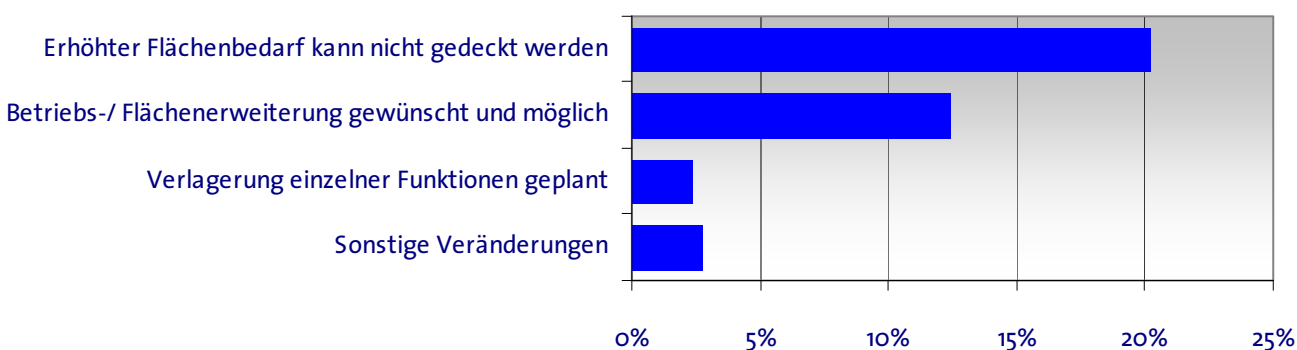
Während die Frage nach den Grundflächen nicht für alle Betriebsstätten beantwortet wurde, liegen die Antworten für verfügbare Nachbarflächen für alle 258 Standorte vor. Die Ergebnisse belegen, dass bei ca. 20 % der Standorte auf eine benachbarte Fläche zurückgegriffen werden kann, wenn dies zur betrieblichen Erweiterung erforderlich sein sollte.

verfügbare Nachbarflächen

An ca. 20 % der Standorte kann bereits jetzt ein erhöhter Flächenbedarf nicht gedeckt werden. Demgegenüber wird an ca. 12 % der Standorte eine Betriebs- bzw. Flächenerweiterung gewünscht und kann auf den verfügbaren Flächen ermöglicht werden. Nur ca. 2 % der befragten Unternehmen ziehen zurzeit eine Verlagerung einzelner Funktionen in Betracht.

teilweise keine Deckung der Flächenbedarfe

Abbildung 16 Zukünftige Veränderungen am Standort



Quelle: IHK-Mitglieds-/ Unternehmensbefragung 2012

Anm.: n = 258

4.6 Entwicklung der Betriebsstätten in der Vergangenheit

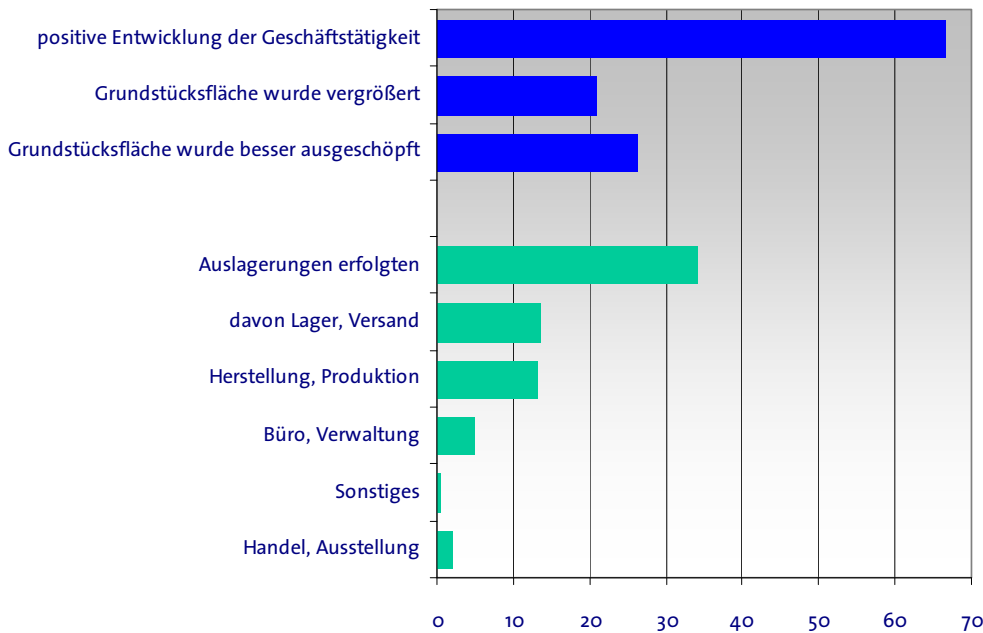
In der Vergangenheit haben sich bereits ca. 67 % der Betriebsstätten positiv entwickelt, indem sich die Geschäftstätigkeit positiv veränderte, die Grundstücksfläche (durch Ankauf) vergrößert oder besser ausgeschöpft wurde.

Entwicklung der Geschäftstätigkeit

Die sich bereits in den Antworten zum zukünftigen Flächenbedarf dokumentierende Flächenknappheit zeigt sich auch in den Antworten auf die Frage, ob bereits in der Vergangenheit Auslagerungen erfolgten. Dies wird für ca. 34 % der Betriebsstätten bejaht, von denen primär Funktionen aus Lagerwirtschaft/Versand, seltener aus Herstellung/Produktion oder Handel/Ausstellung auf andere Standorte verteilt worden sind.

Auslagerungen in der Vergangenheit

Abbildung 17 Entwicklung der Betriebsstätten in der Vergangenheit



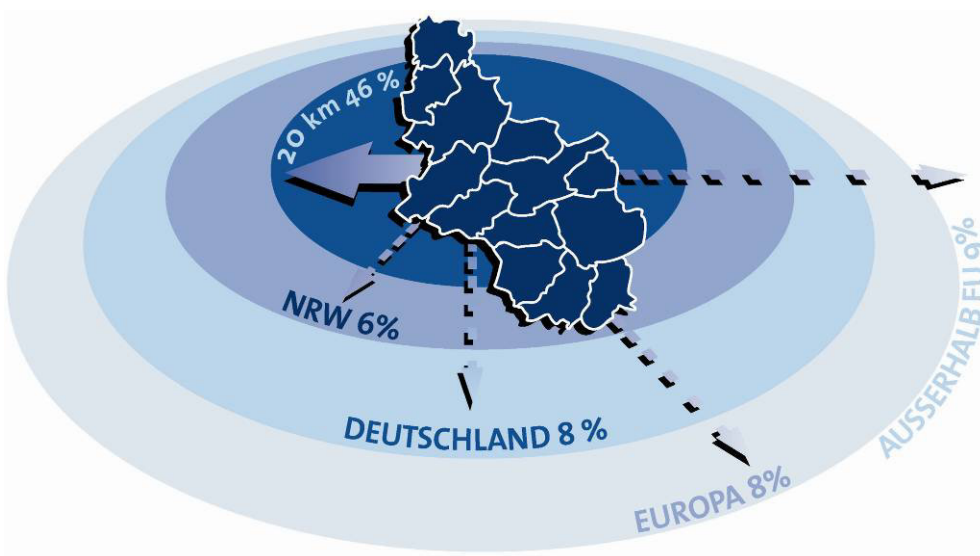
Quelle: IHK-Mitglieds-/ Unternehmensbefragung 2012

Anm.: Angaben in Prozent, n = 258

Im Hinblick auf die räumliche Verteilung ist den Antworten zu entnehmen, dass hierbei etwa die Hälfte aller Standorte und Betriebsstätten innerhalb eines Umkreises von ca. 20 km gewählt wurden. 31 % der ausgewählten Standorte verteilen sich nahezu gleichmäßig auf weitere Gebiete innerhalb Nordrhein-Westfalens, Deutschland, Europa und außereuropäische Räume.

Zielradien der Auslagerungen

Abbildung 18 Räumliche Verteilung der Standortverlagerungen



Quelle: IHK-Mitglieds-/ Unternehmensbefragung 2012, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Anm.: Angaben in Prozent, n = 258, 23 % keine Angabe

4.7 Bedeutung und Bewertung der Standortfaktoren

Um weitere Hinweise auf die derzeitige Zufriedenheit der Unternehmen mit ihrer Standortsituation zu erhalten, wurde – hier wieder auf Unternehmensebene – zunächst die Bedeutung ausgewählter Standortfaktoren für den Unternehmenserfolg und im Anschluss die Bewertung dieser Faktoren erfragt.

In diese Bewertung wurden dabei auch Standortfaktoren einbezogen, die mit den Themen Flächenverfügbarkeit und -qualität nur am Rande (z. B. Erschließungskosten, Subventionen/Förderung, Preise für Ver- und Entsorgung) oder gar nicht zusammenhängen (z. B. Arbeitskräftepotenzial, Synergien). Dies erfolgte, um die Bedeutung und Bewertung der flächenbezogenen Faktoren besser einordnen zu können.

Katalog der Standortfaktoren

Die Ergebnisse zeigen, dass das Thema der (fehlenden) Einschränkungen in der Betriebstätigkeit für die befragten Unternehmen im Oberbergischen Kreis eine übergeordnete Bedeutung einnimmt. Für viele Unternehmen ist auch die Verkehrsanbindung sehr relevant.

Weitere Themenstellungen, die sich konkret auf die Flächenqualität und die Grundstücksgröße richten, sind

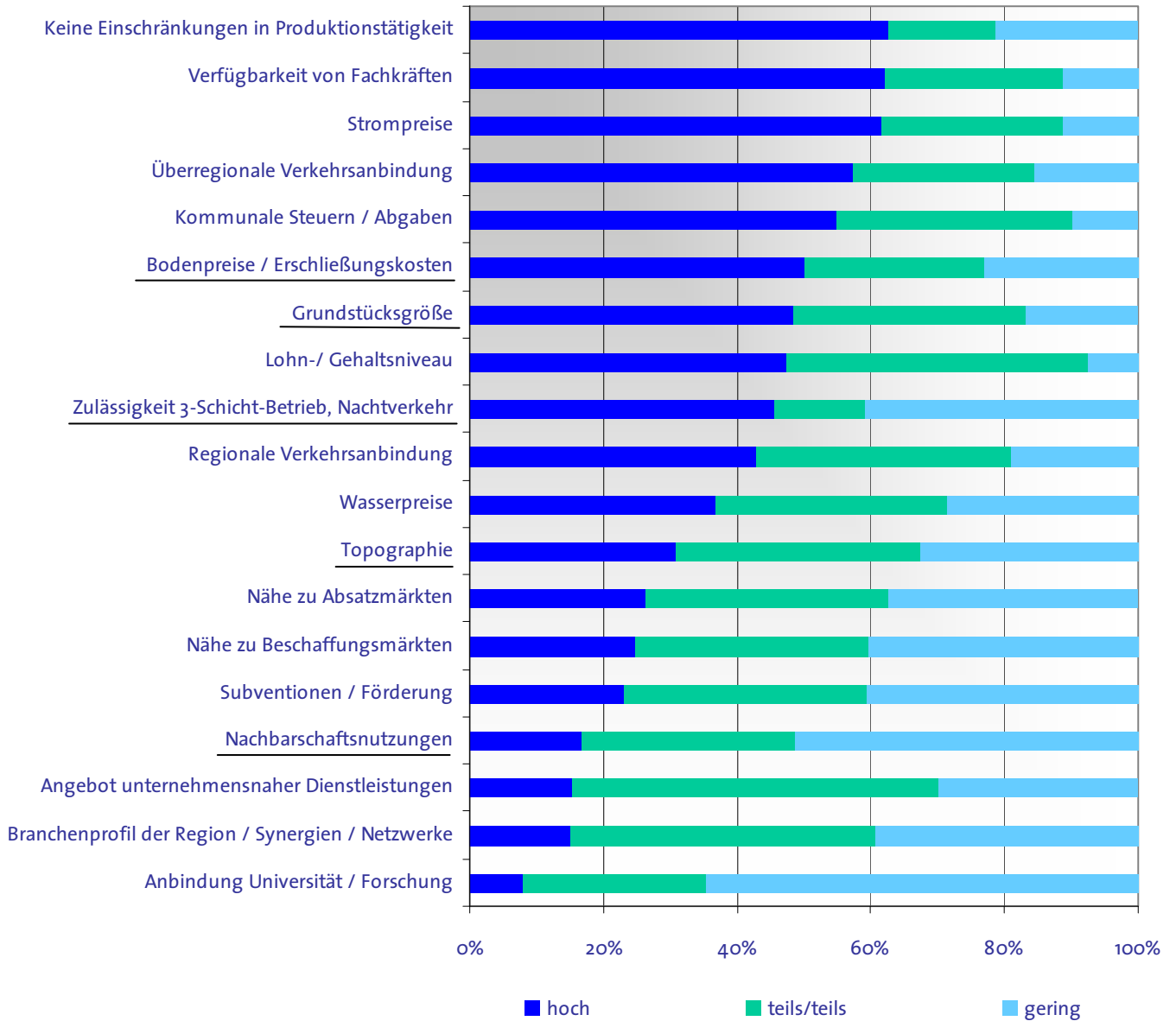
- Bodenpreise und Erschließungskosten
- Grundstücksgröße
- Zulässigkeit von Schichtbetrieb und Nachtverkehr
- Topografie und
- Nachbarschaftsnutzungen.

Diese werden nur von jeweils ca. 15 bis 50 % der Unternehmen als besonders wichtig für den Unternehmenserfolg eingestuft und von den meisten Befragten auch im Hinblick auf die derzeitige Situation als sehr gut oder gut bewertet.

Allerdings zeigt sich für einen „Sockel“ von ca. 15 bis 30 % der Unternehmen, dass sie ihre Grundstücksgrößen und die Flexibilität der Betriebstätigkeit, zu der auch die Möglichkeiten des Schichtbetriebs und des Nachtverkehrs zählen, mit ausreichend oder mangelhaft bewerten.



Abbildung 19 Bedeutung der Standortfaktoren

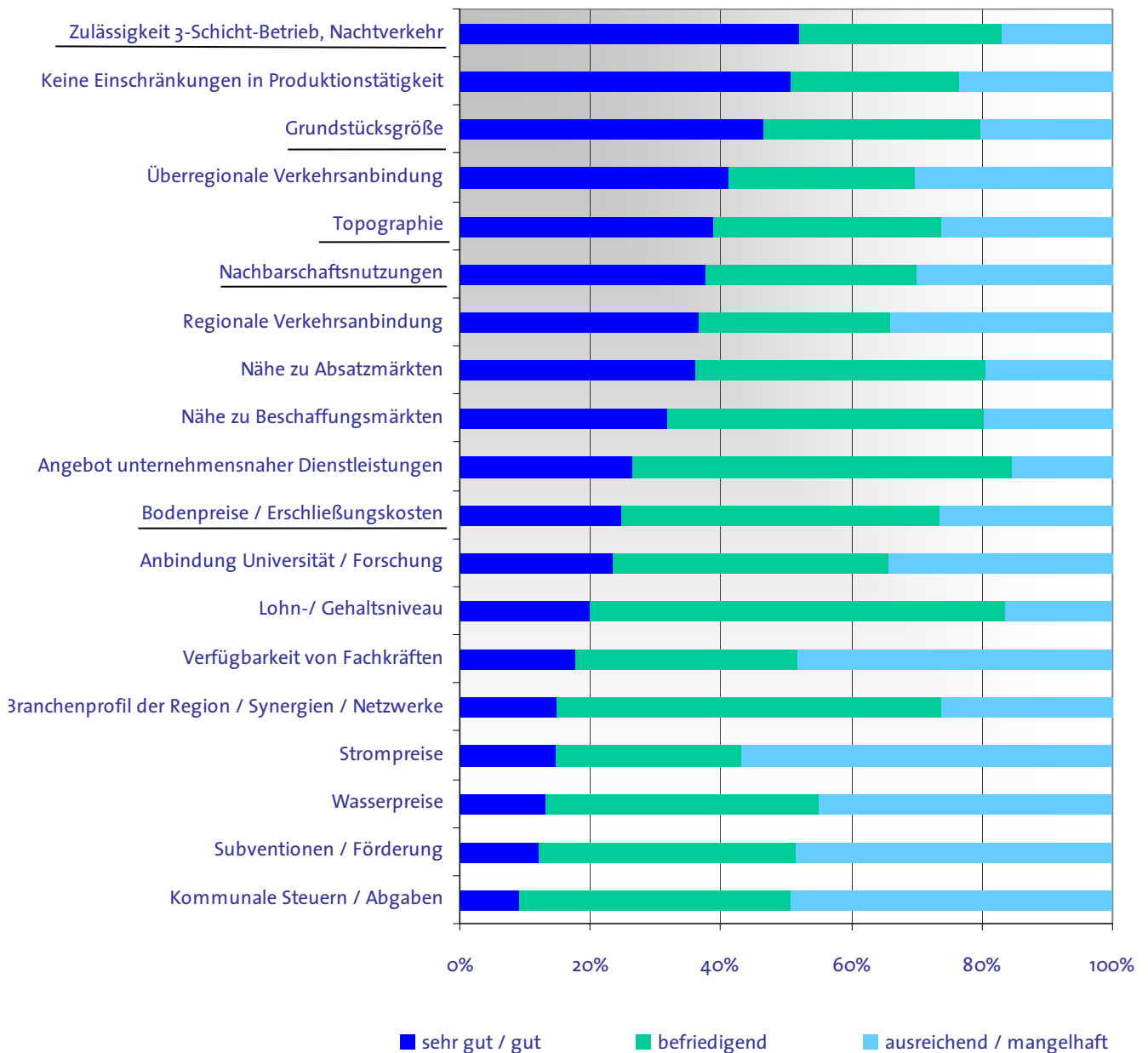


Quelle: IHK-Mitglieds-/ Unternehmensbefragung 2012,

Anm.: Angaben in Prozent, n= 258,
unterstrichen sind die vorwiegend flächenbezogenen Kriterien



Abbildung 20 Bewertung der Standortfaktoren am Betriebsstandort



Quelle: IHK-Mitglieds-/ Unternehmensbefragung 2012

Anm.: Angaben in Prozent, n= 258
unterstrichen sind die vorwiegend flächenbezogenen Kriterien

4.8 Kernaussagen der Unternehmensbefragung

Folgende Kernaussagen der Unternehmensbefragung können hervorgehoben werden:

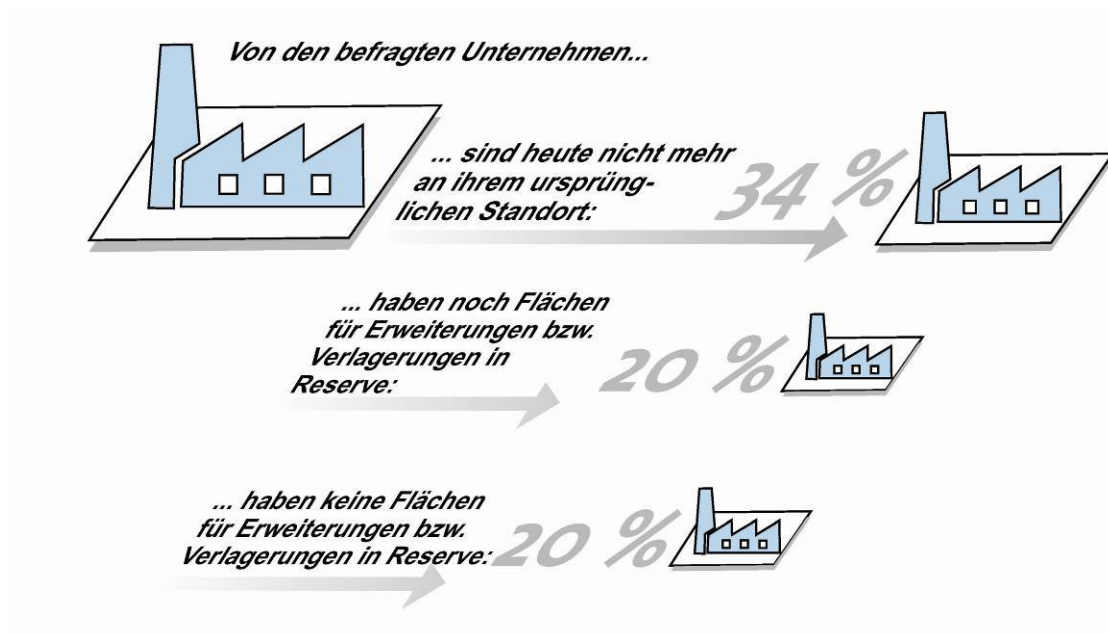
- Ca. 66 % der Unternehmen wurde am Standort gegründet, rund 34 % haben sich angesiedelt. Ein großer Teil dieser Ansiedlungen resultierte aus einer fehlenden Flächenverfügbarkeit am Altstandort.

- Mehr als ein Drittel der Unternehmen hat betriebliche Funktionen ausgelagert. Dabei wurden von der großen Mehrheit Standorte innerhalb eines Radius von 20 km gewählt.
- Flächenbezogene Standortfaktoren werden von den Unternehmen als wichtig für den Unternehmenserfolg eingestuft und an ihrem Standort im Oberbergischen Kreis auch mehrheitlich positiv bewertet.
- Jedoch kann der Flächenbedarf von jedem fünften Unternehmen derzeit nicht mehr abgedeckt werden, so dass Abwanderungen oder Auslagerungen die Folge sein könnten. Die fehlende Flächenverfügbarkeit war auch in der Vergangenheit der maßgebliche Grund der meisten Aus- und Verlagerungen.
- Nur rund ein Fünftel der Betriebsstandorte kann noch auf Reserveflächen zurückgreifen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Unternehmen mit dem Standort Oberbergischer Kreis zufrieden sind und somit eine ausgeprägte Standortverbundenheit gegeben ist. So konzentrieren sich auch Standortaus- und -verlagerungen meist auf die „Heimatregion“ des Unternehmens.

Maßgeblich für die Standortpersistenz ist jedoch die ausreichende Verfügbarkeit von geeigneten Erweiterungs- und Reserveflächen. Bei einer ausbleibenden Ausweisung von GE- und GI-Flächen sind demnach Abwanderungen vorauszusehen.

Abbildung 21 Kernaussagen der Unternehmensbefragung



Quelle: IHK-Mitglieds-/ Unternehmensbefragung 2012

Anm.: in % der Unternehmen, n = 214

5

**Gewerbe- und
Industrieflächenbestand**

5 Gewerbe- und Industrieflächenbestand

5.1 Vorgehensweise

In den Monaten Februar und März 2012 wurde im gesamten Oberbergischen Kreis eine parzellengenaue Bestandserhebung der Gewerbe- und Industrieflächen vorgenommen. Gleichermaßen wurden brach- und mindergenutzte sowie die Flächen aufgenommen, die im Rahmen der Bauleitplanung (FNP oder B-Plan) kurz-, mittel- und langfristig noch zu belegen sind. Weiterhin wurden flächenbezogene Restriktionen, betriebliche Bindungen und Eigentumsverhältnisse ermittelt. Die Erhebungen wurden mit Unterstützung der Oberbergischen Aufbaugesellschaft mbH durch alle 13 Kommunen des Oberbergischen Kreises durchgeführt, die Auswertung und Aufbereitung erfolgte durch die Oberbergische Aufbaugesellschaft mbH sowie Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH. Im Ergebnis kann eine Einschätzung vorgenommen werden, in welcher Größenordnung die jeweilige Kommune respektive Wirtschaftsförderung auf Flächen zugreifen kann, um sie an nachfragende Unternehmen zu vermitteln.

Bestandserfassung der Gewerbe- und Industrieflächen

Die Erfassung der Flächen erfolgte auf Grundlage der Deutschen Grundkarte (DGK) im Maßstab 1:5000. Firmen und Betriebe, die außerhalb der gewerblichen Bauflächen liegen (wie z. B. im Mischgebiet oder auf einer landwirtschaftlichen Fläche) wurden bei der Bestandserhebung nicht berücksichtigt.

keine Bestandserfassung außerhalb der gewerblichen Bauflächen

5.2 Flächendifferenzierung

Die Erhebung wurde nach den folgenden Kategorien durchgeführt:

1. Belegte/ genutzte Flächen
 - A1 – Metallerzeugung und -bearbeitung
 - A2 – Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren
 - A3 – Maschinen- und Fahrzeugbau
 - A4 – Sonstiges produzierendes Gewerbe und Handwerk
 - B – Kfz-Gewerbe (Handel & Reparatur)
 - C – Logistik- und Transportwesen
 - D – Dienstleistung und Büro
 - E – Groß- und Einzelhandel
 - F – Gemische und sonstige Nutzungsstrukturen
 - G – Wohnen größer als 0,5 ha

2. Ungenutzte Flächen (Freiflächen)
- I – Brachfläche mit Restnutzung/Zwischennutzung
 - J – Brachfläche
 - K – Ungenutzte GE-Fläche
 - K1 – § 30 BauGB und § 34 BauGB – Betriebsgebunden
 - K2 – § 30 BauGB und § 34 BauGB – Fremdbesitz
 - K3 – § 30 BauGB und § 34 BauGB – in kommunalem Besitz oder Besitz eines Entwicklungsträgers
 - K4 – FNP/ Betriebsgebunden
 - K5 – FNP/ Fremdbesitz
 - K6 – FNP/ in kommunalem Besitz oder Besitz eines Entwicklungsträgers
 - K7 – Restriktion (Grünfläche, naturrelevante Festsetzungen, Überschwemmungsbereich etc.)
 - L – Ungenutzte GI-Fläche
 - L1 – § 30 BauGB und § 34 BauGB – Betriebsgebunden
 - L2 – § 30 BauGB und § 34 BauGB – Fremdbesitz
 - L3 – § 30 BauGB und § 34 BauGB – in kommunalem Besitz oder Besitz eines Entwicklungsträgers
 - L4 – FNP/ Betriebsgebunden
 - L5 – FNP/ Fremdbesitz
 - L6 – FNP/ in kommunalem Besitz oder Besitz eines Entwicklungsträgers
 - L7 – Restriktion (Grünfläche, naturrelevante Festsetzungen, Überschwemmungsbereich etc.)

Erläuterungen

1. *Genutzte Flächen*

Die genutzten und bebauten Flächen werden in Nutzungsgruppen unterteilt, wobei die notwendigen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen etc. für den jeweiligen Standort gesondert ermittelt und dem jeweiligen Standort zugeordnet werden.

Bei den genutzten Firmengrundstücken sind auch begrünte gewerbliche Böschungen oder noch nicht genutzte Betriebsbereiche bis zu max. ca. 0,5 ha der genutzten Betriebsfläche zuzuordnen.

Bildung von Nutzungsgruppen für bebaute und genutzte Flächen

Nicht genutzte Flächen über 0,5 ha sind bei den ungenutzten Flächen aufzulisten (K1, L1).

Folgende Vorgaben waren im Einzelnen bei der Erhebung zu beachten:

A1 – Metallerzeugung und -bearbeitung

Hierunter sind Firmen zu verstehen, die z. B. Roheisen, Stahl, Aluminium und Kupfer produzieren und verarbeiten.

A2 – Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren

Neben der Herstellung von Gummiformartikel und Gummiprodukten sind z. B. Firmen in der Kunststoffherstellung- und -verarbeitung, im Werkzeugbau, bei Kühlanlagen, der Verpackungsindustrie, im medizinischen Bereich oder der Kfz-Industrie zu nennen.

A3 – Maschinen- und Fahrzeugbau

Hierunter fällt u. a. die Herstellung von Industriemaschinen und Teilkomponenten sowie beim Fahrzeugbau z. B. die Herstellung von Anhängern, Karosserien, Achsen, Zwei- bzw. Dreirädern.

A4 – Sonstiges produzierendes Gewerbe und Handwerk

Alle den vorgenannten Nutzungsarten des produzierenden Sektors nicht zuzuordnende Nutzungen (z. B. Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln, Papier-, Verlags- und Druckgewerbe oder Textil- und Bekleidungsindustrie) und Handwerksnutzungen wie das Bau- gewerbe mit seinem Hoch- und Tiefbau, Schreinereien, Schmieden oder Fensterbauer sind hierunter zu verstehen.

B – Kfz-Gewerbe (Handel & Reparatur)

Firmen, die mit Kfz oder Kfz-Teilen handeln und die Fahrzeuge instandhalten und reparieren.

C – Logistik- und Transportwesen

Firmen, die Lagerhaltung und Verkehrsfahrzeuge zum Transportieren betreiben.

D – Dienstleistung und Büro

Der klassische Tertiäre Sektor mit z. B. Informations- und Kommunikationswesen, Finanz- und Versicherungsleistungen, Grundstücks- und Wohnungswesen, freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen, Gesundheits- und Sozialwesen oder Verwaltung und Erziehung.

E – Groß- und Einzelhandel

Nutzungen wie Möbelhäuser, Bau- und Pflanzenmärkte, Elektronik- händler sowie Großhändler als Bindeglied zwischen Erzeuger und Endabnehmer, außer Kfz-Handel (siehe B).

F – Gemischte und sonstige Nutzungsstrukturen

Nutzungsarten, die unter den vorgenannten Gruppen nicht aufgeführt wurden wie z. B. Gastgewerbe oder die Energie- und Wasserversorgung sowie Grundstücksbelegung mit mehreren Nutzungen und Flächen, wo eine prägende Nutzung nicht zu bestimmen ist. Außerdem Nutzungsarten, die von der Bestandserhebung nicht zu definieren sind, aber bebaut und genutzt werden.

G – Wohnen größer als 0,5 ha

Sollten Grundstücke und Teile von Grundstücken innerhalb der gewerblichen Bauflächen mit einer Größe über 5000 qm dem Wohnen zuzuordnen sein, sind sie entsprechend zu bezeichnen.

II. Ungenutzte Flächen (Freiflächen)

Die übergeordnete Differenzierung der ungenutzten Flächen erfolgt in die drei Bereiche: Brachfläche, ungenutzte GE-Fläche und ungenutzte GI-Fläche.

I – Brachfläche mit Restnutzung/Zwischennutzung

Hier sollen die Flächen aufgeführt werden, die von ihrer noch vorhandenen Nutzung einen untergeordneten Teil der gesamten Brachfläche in Anspruch nehmen. Als Ziel des Eigentümers bzw. der Kommune wird eine Reaktivierung der gesamten Fläche angestrebt.

J – Brachfläche

Leerstehende Nutzungsbereiche, die baurechtlich abgesichert sind und wieder einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

K – Ungenutzte GE-Fläche

Baulich nicht genutzte Fläche, die über eine Satzung nach § 30 BauGB und § 34 BauGB bestimmt ist. Die Flächen, die nur im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind, und in einem Abstand von bis zu maximal 300 Metern zu einem Wohngebäude oder einer wohnbaulichen Nutzung liegen, sollen aus immissionsrechtlichen Gründen der GE-Fläche zugeordnet werden.

K1 – § 30 BauGB und § 34 BauGB – Betriebsgebunden

GE-Flächen, die im Zuge von Standortsicherungsverfahren sich schon in Firmenbesitz befinden bzw. die hinsichtlich ihrer beabsichtigten Entwicklung noch von dem Betrieb zu erwerben sind.

K2 – § 30 BauGB und § 34 BauGB – Fremdbesitz

GE-Flächen, die von ihrer möglichen Ansiedlung und Entwicklung keinem Betrieb zugeordnet sind und sich auch nicht im Besitz der Kommune oder eines von der Kommune beauftragten Entwicklungsträgers befinden.

K3 – § 30 BauGB und § 34 BauGB – in kommunalem Besitz oder Besitz eines Entwicklungsträgers

GE-Flächen, die von ihrer möglichen Ansiedlung und Entwicklung keinem Betrieb zugeordnet sind und von der Kommune oder einem beauftragten Entwicklungsträger schon erworben bzw. über Vorverträge gesichert wurden oder schon erschlossen sind.

K4 – FNP/ Betriebsgebunden

GE-Flächen, für die innerhalb der gewerblichen Baufläche keine Satzung nach § 30 BauGB und § 34 BauGB besteht, aber trotzdem eine Firma ansässig ist, die nach § 35 BauGB Bestandsschutz genießt und Erweiterungen entwickeln kann.

K5 – FNP/ Fremdbesitz

GE-Flächen, für die innerhalb der gewerblichen Baufläche keine Satzung nach § 30 BauGB und § 34 BauGB besteht, die von ihrer möglichen Ansiedlung und Entwicklung keinem Betrieb zugeordnet sind und sich auch nicht im Besitz der Kommune oder eines von der Kommune beauftragten Entwicklungsträgers befinden.

K6 – FNP/ in kommunalem Besitz oder Besitz eines Entwicklungsträgers

GE-Flächen, für die innerhalb der gewerblichen Baufläche keine Satzung nach § 30 BauGB und § 34 BauGB besteht, die von ihrer möglichen Ansiedlung und Entwicklung keinem Betrieb zugeordnet sind und von der Kommunen oder einem beauftragten Entwicklungsträger schon erworben, bzw. über Vorverträge gesichert wurden.

K7 – Restriktion (Grünfläche, naturrelevante Festsetzungen, Überschwemmungsbereich etc.)

Zum einen Flächen, die im FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen sind und in der Satzung gem. § 30 BauGB und § 34 BauGB als landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche oder sonstige nicht bauliche zu nutzende Fläche bestimmt sind. Zum anderen Flächen, die ohne eine bestehende Satzung nach § 30 BauGB und § 34 BauGB durch sonstige gesetzliche Grundlagen wie Überschwemmungsgebiet, naturrechtlicher Festsetzungen sowie zu berücksichtigender Schutzabstände (z. B. Autobahn, Hochspannungsleitung) nicht nutzbar sind.

L – Ungenutzte GI-Fläche

Baulich nicht genutzte Flächen, die über eine Satzung nach § 30 BauGB und § 34 BauGB bestimmt sind. Die Flächen, die nur im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind, und in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu einem Wohngebäude oder einer wohnbaulichen Nutzung liegen, sollen aus immissionsrechtlichen Gründen der GI-Fläche zugeordnet werden.

L1 – § 30 BauGB und § 34 BauGB – Betriebsgebunden

GI-Flächen, die im Zuge von Standortsicherungsverfahren sich schon in Firmenbesitz befinden bzw. die hinsichtlich ihrer beabsichtigten Entwicklung noch von dem Betrieb zu erwerben sind (Standortsicherung).

L2 – § 30 BauGB und § 34 BauGB – Fremdbesitz

GI-Flächen, die von ihrer möglichen Ansiedlung und Entwicklung keinem Betrieb zugeordnet sind und sich auch nicht im Besitz der Kommune oder eines von der Kommune beauftragten Entwicklungsträgers befinden.

L3 – § 30 BauGB und § 34 BauGB – in kommunalem Besitz oder Besitz eines Entwicklungsträgers

GI-Flächen, die von ihrer möglichen Ansiedlung und Entwicklung keinem Betrieb zugeordnet sind und von der Kommune oder einem beauftragten Entwicklungsträger schon erworben bzw. über Vorverträge gesichert wurden oder schon erschlossen sind.

L4 – FNP/ Betriebsgebunden

GI-Flächen, für die innerhalb der gewerblichen Baufläche keine Satzung nach § 30 BauGB und § 34 BauGB vorhanden ist, aber trotzdem eine Firma ansässig ist, die nach § 35 BauGB Bestandschutz genießt und Erweiterungen entwickeln kann.

L5 – FNP/ Fremdbesitz

GI-Flächen, für die innerhalb der gewerblichen Baufläche keine Satzung nach § 30 BauGB und § 34 BauGB besteht, die von ihrer möglichen Ansiedlung und Entwicklung keinem Betrieb zugeordnet sind und sich auch nicht im Besitz der Kommune oder eines von der Kommune beauftragten Entwicklungsträgers befinden.

L6 – FNP/ in kommunalem Besitz oder Besitz eines Entwicklungsträgers

GI-Flächen, für die innerhalb der gewerblichen Baufläche keine Satzung nach § 30 BauGB und § 34 BauGB besteht, die von ihrer möglichen Ansiedlung und Entwicklung keinem Betrieb zugeordnet sind und von der Kommune oder einem beauftragten Entwicklungsträger schon erworben, bzw. über Vorverträge gesichert wurden.

L7 – Restriktion (Grünfläche, naturrelevante Festsetzungen, Überschwemmungsbereich etc.)

Zum einen Flächen, die im FNP als gewerbliche oder industrielle Bauflächen ausgewiesen sind und in der Satzung gem. § 30 BauGB und § 34 BauGB als landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche oder sonstige nicht bauliche zu nutzende Fläche bestimmt sind. Zum anderen Flächen, die ohne eine bestehende Satzung nach § 30 BauGB und § 34 BauGB durch sonstige gesetzliche Grundlagen

wie Überschwemmungsgebiet, naturrechtlicher Festsetzungen sowie zu berücksichtigender Schutzabstände (z. B. Autobahn, Hochspannungsleitung) nicht nutzbar sind.

Weiterhin waren folgende Erhebungsspezifika zu beachten:

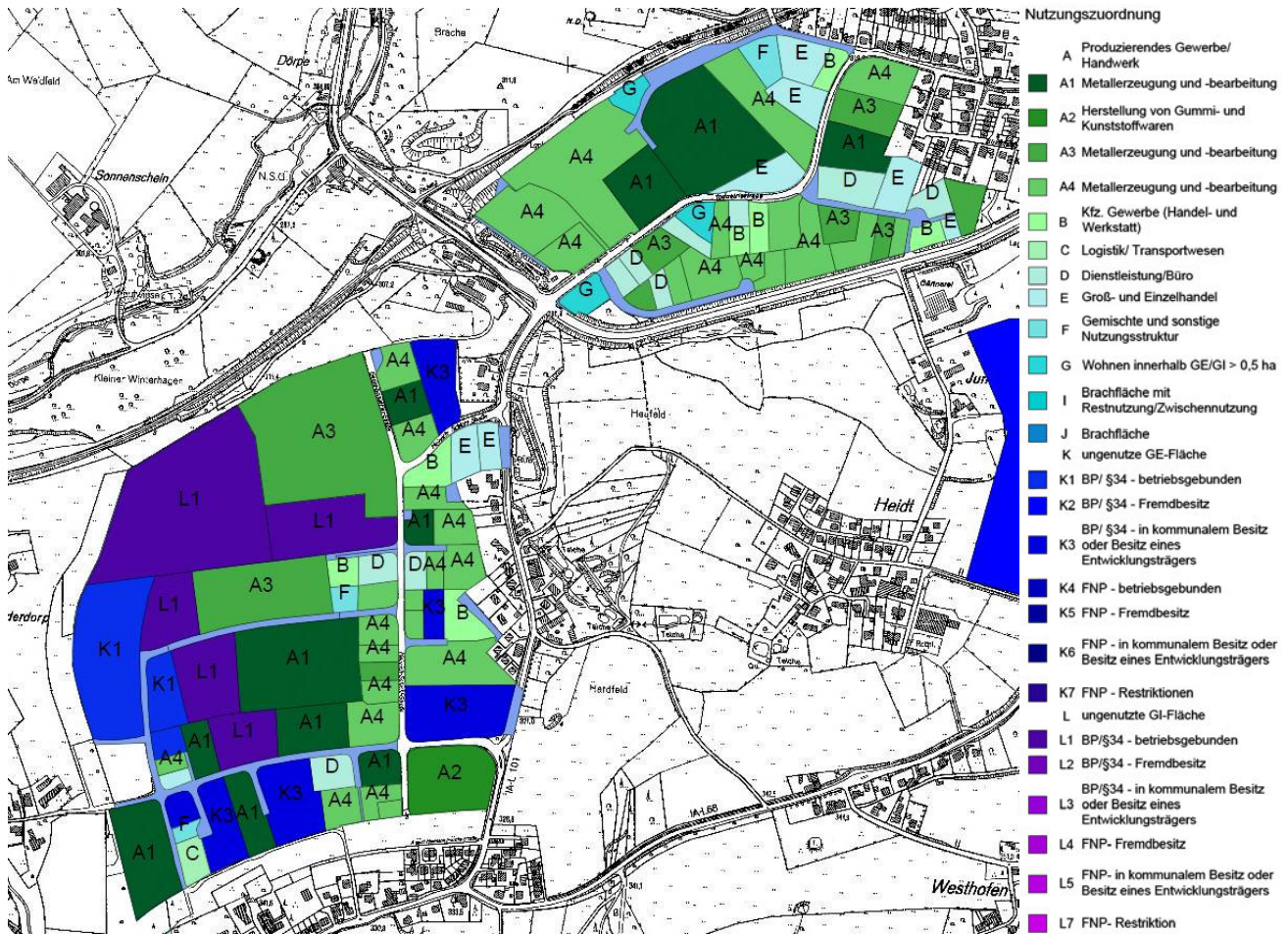
- Flächen, die auf Ebene des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt sind und in einer rechtsgültigen Satzung gem. § 30 BauGB oder gemäß § 34 BauGB als landwirtschaftliche Fläche, ökologische Grünfläche oder in einer sonstigen nicht bebaubaren Nutzungsart bestimmt wurden, sind bei den ungenutzten Flächen den Restriktionen zugeordnet (entweder als K5 in GE oder als L5 in GI).
- Sonstige Nutzungsarten, die in einer Satzung gem. der §§ 30 und 34 BauGB als bebaute bzw. bebaubare Flächen wie Gemeinbedarf, Sonderfläche, Freizeit und Erholung etc. festgesetzt wurden und im FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen sind, werden den genutzten Flächen der Ziffer F „Gemischte und sonstige Nutzungen“ zugeordnet.

*Zuordnung „fremdgenutzter“
gewerblicher Bauflächen des FNP*

5.3 Ergebnis

Die Ergebnisse liegen somit auf kommunaler Ebene vor und können quantifiziert sowie kartografisch dargestellt werden.

Abbildung 22 Beispielabbildung für den Gewerbe- und Industrieflächenbestand im Kreis



Quelle: Kartengrundlage DGK 5 Oberbergischer Kreis; Darstellung: Oberbergische Aufbaugesellschaft mbH

In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse der kommunalen Datenblätter für den gesamten Oberbergischen Kreis zusammengefasst. Die Positionen A bis F beziehen sich auf die Bestandssituation, I bis L auf die noch vorhandenen Potenziale.

Abbildung 23 Flächenbelegung und Freiflächen im Oberbergischen Kreis

	Klassifizierung	Nutzung	ha
BETRIEBSFLÄCHEN	A1	Metallerzeugung und -bearbeitung	259,7
	A2	Gummi- und Kunststoffwaren	158,2
	A3	Maschinenbau / Fahrzeugbau	86,7
	A4	sonstiges produzierendes Gewerbe / Handwerk	266,8
	B	KFZ Gewerbe	68,8
	C	Logistik / Transportwesen	66,0
	D	Dienstleistung / Büro	43,7
	E	Groß- und Einzelhandel	115,1
	F	gemischte und sonstige Nutzungsstruktur	158,6
	G	Wohnen innerhalb GE/GI	48,3
FREIFLÄCHEN	I	Brachfläche mit Restnutzung/Zwischennutzung	6,1
	J	Brachfläche	31,0
	K1	BP/§34 - betriebsgebunden (GE)	64,6
	K2	BP/§34 - Fremdbesitz (GE)	46,8
	K3	BP/§34 - im öffentlichen Besitz (GE)	75,9
	K4	FNP - betriebsgebunden (GE)	20,1
	K5	FNP - Fremdbesitz (GE)	63,3
	K6	FNP - im öffentlichen Besitz (GE)	20,2
	K7	FNP - Restriktion (GE)	101,4
	L1	BP/§34 - betriebsgebunden (GI)	28,3
	L2	BP/§34 - Fremdbesitz (GI)	3,4
	L3	BP/§34 - im öffentlichen Besitz (GI)	9,8
	L4	FNP - betriebsgebunden (GI)	9,0
	L5	FNP - Fremdbesitz (GI)	16,8
	L6	FNP - im öffentlichen Besitz (GI)	0,0
L7	FNP - Restriktion (GI)	9,9	
SUMME			1778,5

Quelle: Oberbergische Aufbaugesellschaft mbH

Im Ergebnis zeigt sich, dass neben dem Bestand von ca. 1.224 ha an gelegten Flächen zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten von ca. 506 ha möglich sind.

Bestandsflächen und Potenziale

Diese Fläche erscheint für einen Kreis in der Größenordnung Oberbergs für die nächsten 18 Jahre vordergründig durchaus ausreichend. Gleichwohl wird von den Kommunen sowie der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises deutlich kommuniziert, dass es massive Probleme gibt, anfragenden Firmen geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen.

Insoweit soll in einem nächsten Schritt über Bedarfsberechnungen ermittelt werden, ob eine Unterdeckung des Bedarfs vorliegt. Sollte dies nicht der Fall sein, so gilt es die konkreten Problemlagen zu identifizieren.

6

**Gewerbe- und
Industrieflächenbedarf**

6 Gewerbe- und Industrieflächenbedarf

6.1 Vorgehensweise

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. Dies betrifft auch spezifische Situationen, wie sie in Oberberg erkennbar sind. Insbesondere der immer größer werdende Handlungsdruck in der Flächendisposition für die industriellen Großbetriebe in enger Tal-lage kann sich nicht in standardisierten Berechnungsmethoden widerspiegeln.

Variablen der Berechnungsmethodik

Im Ergebnis wird im Hinblick auf den tatsächlichen Bedarf lediglich eine Annäherung an den zu erwartenden Gewerbe- und Industrieflächenbedarf erfolgen. Im vorliegenden Fachgutachten wird zu dieser Eingrenzung im Oberbergischen Kreis auf vier unterschiedliche Ausarbeitungen zurückgegriffen:

Ergebnis ist eine Annäherung an den tatsächlichen Flächenbedarf

- Es wird eine eigene Berechnung nach dem ILS-GIFPRO Verfahren durchgeführt.⁶
- Die Prognosewerte der Staatskanzlei bzw. Landesplanung aus dem Jahr 2009 (Basisjahr 2008) werden ausgehend vom Jahr 2012 fortgeschrieben.
- Die tatsächlichen Belegungen der Vergangenheit werden mittels Extrapolation linear fortgeschrieben. Auf diese Werte wird der (in der Regel übliche) regionalplanerische Zuschlag von 20 % addiert.⁷
- Die Berechnungsergebnisse aus dem Fachgutachten von Prof. Dirk Vallée werden dargestellt.⁸

vier Grundlagen der Bedarfsannäherung

⁶ Das Berechnungsverfahren erfolgt in Anlehnung an: Bauer M., Bonny, H.-W.: „Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnungen nach GIFPRO“, Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW, Bd. 4.035; Dortmund 1987

⁷ Flexibilitäts- bzw. Planungszuschläge werden addiert, da die regionalplanerisch dargestellten Flächen nicht eins zu eins in Nettobauland umgesetzt werden. Zum einen sind die Erschließungs-, Ausgleichs- und sonstige nicht gewerblich nutzbare Flächen (z. B. Versickerungsanlagen) abzuziehen (Planungszuschlag). Darüber hinaus ist es zum anderen zwingend erforderlich, einen Spielraum zu eröffnen, um flexibel auf unterschiedliche Standortanforderungen und zeitliche Entwicklungsmöglichkeiten reagieren zu können (Flexibilitätszuschlag), insbesondere auch, da aus verschiedenen (z. B. erschließungstechnischen, umweltrelevanten oder eigentumsrechtlichen) Gründen verschiedene im Regionalplan dargestellte Flächen nicht entwickelt werden können.

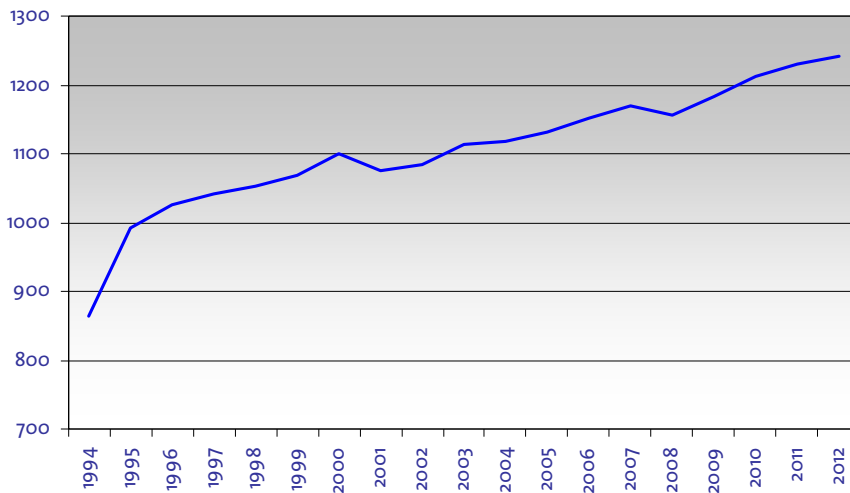
⁸ Univ. -Prof. Dr. -Ing. Dirk Vallée et al : „Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen“, Abschlussbericht – incl. Evaluationsphase, Aachen 2012

6.2 Flächenentwicklung in der Vergangenheit

Die Flächenentwicklung der Vergangenheit belegt, dass es einen weitgehend konstanten Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen im Oberbergischen Kreis gibt. Pro Jahr wurden seit dem Jahr 1994 ca. 21 ha an Fläche neu belegt.

*konstanter Flächenbedarf
in der Vergangenheit*

Abbildung 24 Flächenentwicklung seit 1994 in ha ⁹



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

6.3 GIFPRO-Verfahren nach ILS

Im Ergebnis des „klassischen“ ILS-GIFPRO Verfahrens auf Grundlage der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, der Flächenkennziffer sowie der Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten ergibt sich ein im Regionalplan darzustellender Flächenbedarf von 265 ha bis zum Jahr 2030. Diese Belegungen bilden allerdings nicht diejenigen Flächenzahlen ab, die im Regionalplan darzustellen sind. Es sind, da die regionalplanerisch dargestellten Flächen nicht eins zu eins in Nettobauland umgesetzt werden, Flexibilitäts- bzw. Planungszuschläge (i. d. R. 20 %) zu addieren.

*GIFPRO: ca. 318 ha
Flächenbedarf*

Im Ergebnis würde aufgrund der Fortschreibung der vergangenen Entwicklungen ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 318 ha im Regionalplan darzustellen sein.

⁹ Dargestellt sind folgende in der Landesdatenbank veröffentlichten Flächenzahlen: Gewerbe- und Freifläche für Gewerbe und Industrie sowie Betriebsfläche abzüglich der Flächenzahl für Abbau-land (Tagebau).

6.4 Berechnung Staatskanzlei

Die Staatskanzlei hat (auf Grundlage des Basisjahrs 2009) einen jährlichen Flächenbedarf von knapp 15 ha definiert. Damit ergibt sich für den Oberbergischen Kreis bis zum Jahr 2030 ein Flächenbedarf von 283 ha.

*Staatskanzlei: ca. 270 ha
Flächenbedarf*

6.5 Extrapolation der tatsächlichen Belegung in der Vergangenheit

In der linearen Fortschreibung des jährlichen Durchschnittswerts im Referenzzeitraum seit 2000 ergeben sich zusätzliche Belegungen von ca. 290 ha bis zum Jahr 2030. Auch hier ist der Planungs- und Flexibilisierungszuschlag beinhaltet.

*Extrapolation: ca. 290 ha
Flächenbedarf*

6.6 Berechnung Prof. Vallée (2012)

Das Berechnungsergebnis von Prof. Vallée für erforderliche Gewerbe- und Industriebereiche im Oberbergischen Kreis bis zum Jahr 2030 liegt bei 223 ha.¹⁰ Ein regionalplanerischer Zuschlag wird zunächst nicht vorgenommen. In den Empfehlungen zur Handhabung der Planungs- und Flexibilitätszuschläge wird die Aussage getroffen, bei Planungszeiträumen von mehr als 15 Jahren diese Zuschläge nicht oder nur reduziert zur Anwendung zu bringen.¹¹

*Berechnung Prof. Vallée: ca. 223 ha
Flächenbedarf*

Im Ergebnis zeigt sich, dass die unterschiedlichen Berechnungen einen Korridor zwischen 223 ha und 318 ha darstellen, innerhalb dessen sich der voraussichtliche Flächenbedarf zumindest rechnerisch bewegen wird.

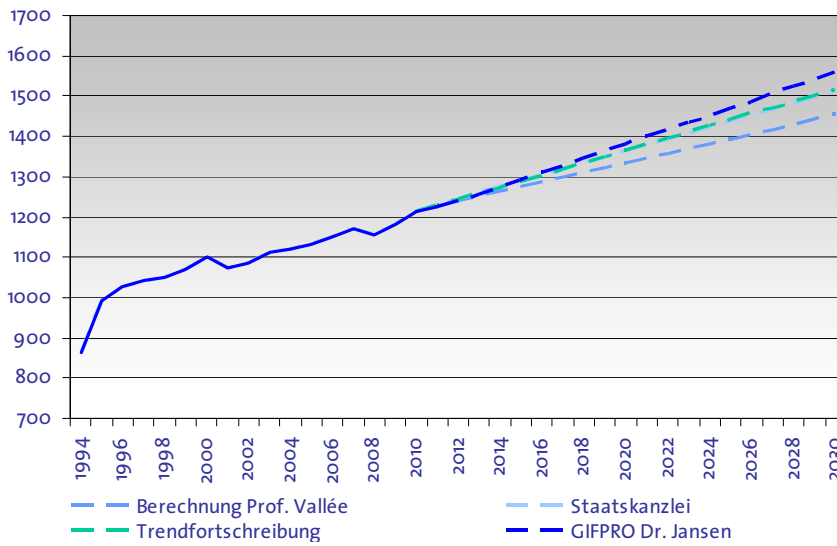
Bedarfskorridor der Berechnungen

¹⁰ Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée et al: „Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen“, Abschlussbericht – incl. Evaluationsphase, Aachen 2012, S. 81. Die hier auf S. 81 dargestellte Flächenzahl von 160 ha bezieht sich auf das Jahr 2025. Für die einheitliche Bedarfsdarstellung bis 2030 wurde der Flächenwert entsprechend der erforderlichen Flächen pro Jahr bis zum Jahr 2030 auf 203 ha fortgeschrieben.

¹¹ ebenda, S. 76



Abbildung 25 Vergleichende Darstellung der unterschiedlichen Berechnungsansätze¹²



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH¹³

6.7 Vorausgesetzter Wert

Für die weiteren Differenzierungsschritte wird aus Gründen der Übersichtlichkeit der Mittelwert zwischen der oberen (GIFPRO-Berechnung) und der unteren Variante (Berechnung Prof. Vallée) verwandt. D. h. es wird ein regionalplanerisch relevanter Bedarf von 270 ha an erforderlichen Gewerbe- und Industriebereichen angenommen.

*Mittelwert: ca. 270 ha
Flächenbedarf*

6.8 Differenzierung nach Gewerbe und Industrie

Nachdem die bloße Flächenzahl wenig aussagekräftig für die konkrete Flächenplanung in den Kommunen ist, wird im Folgenden eine Bedarfsabschätzung differenziert nach Gewerbe und Industrie vorgenommen. 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 aus gewerblich orientierten Klein- und Kleinstflächen aufaddiert, wird erkennbar, dass die vorhandenen Potenziale nicht den Nach-

*unterschiedliche Flächenprofile von
Gewerbe und Industrie*

¹² Da die Daten der Staatskanzlei und die Daten der Trendfortschreibung praktisch deckungsgleich sind, wird die Linie der Staatskanzlei überlagert und ist in der Grafik nicht erkennbar.

¹³ Auf Grundlage von Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée et al.: „Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen“, Abschlussbericht – incl. Evaluationsphase, Aachen 2012

fragestrukturen entsprechen, da vorwiegend großflächige Nachfrager auf dem Grundstücksmarkt auftreten – auch wenn die rein numerische Flächengröße im Einklang mit dem Bedarf stehen sollte.

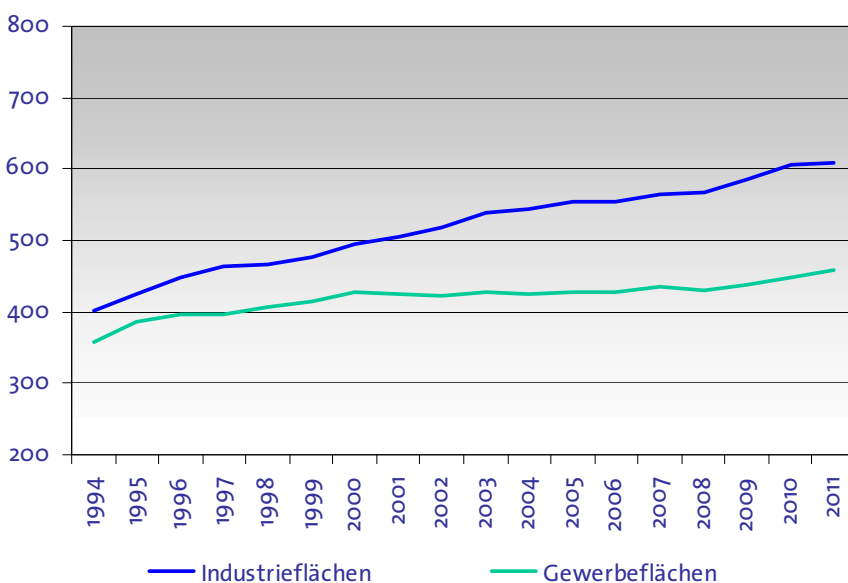
Konkrete Daten zur Flächennutzung differenziert nach Gewerbe und Industrie liegen seitens des Landesamts Information und Technik NRW nicht vor. Auch eine Auswertung der in den Kommunen gemäß Bauleitplanung festgesetzten bzw. dargestellten Baugebietskategorien (GE und GI) ist wenig hilfreich, da vielfach Betriebe, die als Industriebetriebe zu werten sind, innerhalb von Gewerbegebieten liegen und umgekehrt.

keine Primärdaten für Flächendifferenzierung verfügbar

Insoweit wird die differenzierte Bedarfsabschätzung für Gewerbe- und Industrieflächen hilfsweise über die Anzahl der Beschäftigten ermittelt. Dabei werden die nach Wirtschaftszweigen typischerweise der jeweiligen Betriebsart (GE oder GI) zuzuordnenden Beschäftigten herangezogen. Bestimmte Betriebstypen sind regelmäßig auf Dreischichtbetrieb angewiesen und/ oder betreiben Anlagen, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind. In beiden Fällen ist die Lage in einem Industriegebiet erforderlich – auch wenn diese Betriebe vielfach „nur“ in Gewerbegebieten liegen.

Über die Zahl der Beschäftigten in Verbindung mit der für Oberberg in Gewerbe- und Industriegebieten relevanten Flächenzahl je Beschäftigten ergibt sich in der Vergangenheit im Oberbergischen Kreis das folgende Bild. Dabei sind mit Industrieflächen bzw. Gewerbeflächen nicht die bauleitplanerischen Kategorien GI für Industriegebiet und GE für Gewerbegebiet gemeint, vielmehr die faktische Nutzung gemäß Betriebstyp.

Abbildung 26 Flächenentwicklung differenziert nach faktischen Industrie- und Gewerbeflächen



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

Im Ergebnis zeigt sich, dass ca. 41 % der erhobenen genutzten Flächen durch Gewerbebetriebe bzw. durch eine gemischte Nutzungsstruktur (vereinzelt eingestreutes Wohnen) und ca. 59 % der Flächen durch Industriebetriebe genutzt werden.

Unter der Prämisse, diese Zahl als konstant anzunehmen, ergibt sich

- ein Gewerbeflächenbedarf von ca. 110 ha
- sowie ein Industrieflächenbedarf von ca. 160 ha

6.9 Kritische Anmerkungen

In die Berechnungsvarianten fließt ein bereits erwähnter und regionalplanerisch relevanter Sachverhalt bis dato nicht ein, der aber durchaus Berücksichtigung finden sollte: Die standardisierten Berechnungsmethoden stützen sich auf einen landesweiten Querschnitt der gewerblich-industriellen Flächenbedarfe. In Oberberg liegt dagegen die besondere Situation vor, dass seit vielen Jahren die in den engen Tallagen wirtschaftenden Betriebe immer weiter die Betriebsabläufe auf engem Raum optimiert und konzentriert haben, um eine bestmögliche Grundstücksausnutzung zu erreichen. Mit der weiteren positiven Wirtschaftsentwicklung geraten diese Industriebetriebe heute immer öfter an ihre Grenzen und streben zunehmend neue Standorte an.

regionale Besonderheiten bleiben in der standardisierten Berechnung unberücksichtigt

Ein Beispiel der jüngeren Vergangenheit war die Firma ABUS Kransysteme in Gummersbach. Zunächst war angestrebt am vorhandenen Betriebsstandort in Lantenbach in den Hang zu bauen. Nunmehr können im Gewerbepark Sonnenberg in mehreren Bauabschnitten neue Produktionsstandorte errichtet werden. Allerdings ist schon heute erkennbar, dass auch diese Auslagerung nicht ausreichend ist, sodass der Bau in die Hanglage erneut zur Diskussion steht.

das Beispiel ABUS Kransysteme

Ein weiteres Beispiel ist die Firma Klingelberg in Hückeswagen, die ihren Standort direkt an der Wupper aufgrund räumlicher Enge und zunehmenden Restriktionen mit heranrückender Wohnbebauung insgesamt verlagert und (durch Rückerwerb von bereits veräußerten Flächen durch die Stadt) im Industriepark West 2 ausreichend Flächen erhalten kann. Mit dieser Verlagerung stehen in Hückeswagen keine weiteren Industrieflächen mehr zur Verfügung. Dabei ist bereits heute absehbar, dass die Hückeswagener Firma Pflitsch, die ebenfalls direkt an der Wupper liegt, in Zukunft ähnliche Flächenbedarfe anmelden wird wie die Firma Klingelberg.

das Beispiel Klingelberg

In diesem Kontext ist auch darauf zu verweisen, dass die bei Betriebsverlagerungen in der standardisierten Berechnungsmethode GIFPRO vorausgesetzte Wiedernutzungs- bzw. Reaktivierungsquote von 25 % in der Regel nicht zum Tragen kommt, da die genannten Flächen aufgrund ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zu empfindli-

Reaktivierungsquote für Industrie = 0

chen Nutzungen weder industriell und auch häufig nicht gewerblich nachgenutzt werden können.

Vor dem Hintergrund dieser Sachverhalte (zunehmender Druck aus den Bestandslagen ohne Reaktivierungsmöglichkeit der frei werdenden Flächen) muss für den Oberbergischen Kreis im Grundsatz von einem höheren Bedarf ausgegangen werden, als er sich in den vorliegenden Berechnungsmethoden widerspiegelt. Ein Zusatzbedarf der aktuell nicht quantifizierbar ist, aber gleichwohl zu erwarten sein wird.

7

**Flächenbedarf und
Flächenpotenziale**

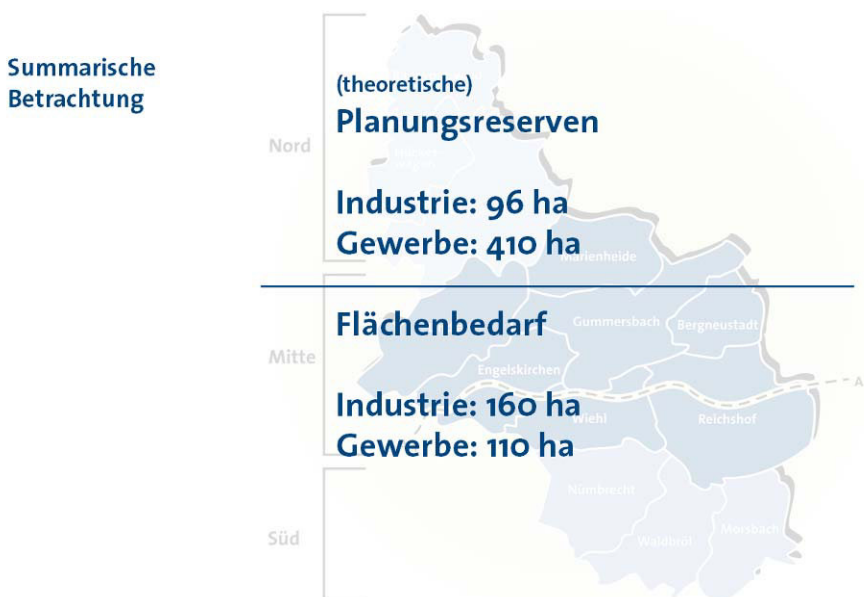
7 Flächenbedarf und Flächenpotenziale

7.1 Gegenüberstellung

In einem nächsten Schritt wird die Gegenüberstellung zwischen den rechnerisch ermittelten Bedarfszahlen und vorhandenen Flächenpotenzialen vorgenommen. Nachdem – wie bereits angemerkt – nur solche Flächen uneingeschränkt als Mittel der Wirtschaftsförderung eingesetzt werden können, die weitgehend ohne Restriktionen und kurzfristig verfügbar sind, wird ein besonderes Augenmerk auf die verschiedenen Restriktionen, die betrieblichen Bindungen sowie die Eigentumsverhältnisse gelegt.

Insgesamt sind im Oberbergischen Kreis Reserveflächen für Gewerbe von ca. 410 ha und für Industrie von ca. 96 ha vorhanden. Demgegenüber steht bis zum Jahr 2030 der dargestellte Flächenbedarf für Gewerbe von 110 ha und für Industrie von 160 ha.

Abbildung 27 Flächenreserven und Flächenbedarf



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Anhand dieser Daten wird erkennbar, dass in der gesamt summarischen Betrachtung rein rechnerisch gesehen zwar ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, diese sich allerdings in erster Linie aus Gewerbeflächen aufsummieren. Für Industrieflächen reicht das vorhandene Potenzial definitiv nicht aus. Eine Umwidmung von Gewerbe- in Industrieflächen dürfte schwerfallen, da in der Regel Gewerbeflächen nur als solche ausgewiesen sind, wenn eine Eignung für Industriebetriebe aufgrund der vorhandenen Restriktionen sowie angesichts der Grundstückszuschnitte und –größen nicht in Frage kommen kann.

überwiegend Gewerbeflächen zur Verfügung

7.2 Grundstücksgrößen

Dies bestätigt sich, wenn die einzelnen Flächen einer genaueren Betrachtung im Hinblick auf ihre Flächengrößen unterzogen werden: Von den insgesamt 353 ermittelten Gewerbe- und Industrieflächen im Oberbergischen Kreis, die für eine Entwicklung zur Verfügung stehen, sind

- 43 % der Flächen kleiner als 0,5 ha
- 52 % zwischen 0,5 und 5 ha und
- 5 % der Flächen größer als 5 ha

Zu bedenken ist, dass die Verlagerung oder Auslagerung von industriellen Betrieben oder Betriebsteilen in der Regel Flächengrößen von mehr als 5 ha erfordert.

7.3 Brachflächen

Im Hinblick auf die Reaktivierung von Brachflächen ist festzuhalten, dass im Oberbergischen Kreis insgesamt 25 Einzelflächen mit insgesamt 37,1 ha brach liegen bzw. mit Minder- oder Zwischennutzungen belegt sind. Reine Brachflächen gibt es insgesamt 31,1 ha.

Von allen (einschl. minder- und zwischengenutzten) Brachflächen sind

- 24 % kleiner 0,5 ha
- 48 % zwischen 0,5 und 2 ha
- 28 % zwischen 2 und 5 ha
- größer 5 ha existieren keine Brachflächen

Aufgrund ihrer Kleinteiligkeit sind die Brachen und zwischengenutzten Brachflächen demnach nur sehr bedingt geeignet, die zu erwartende Nachfrage zu bedienen.

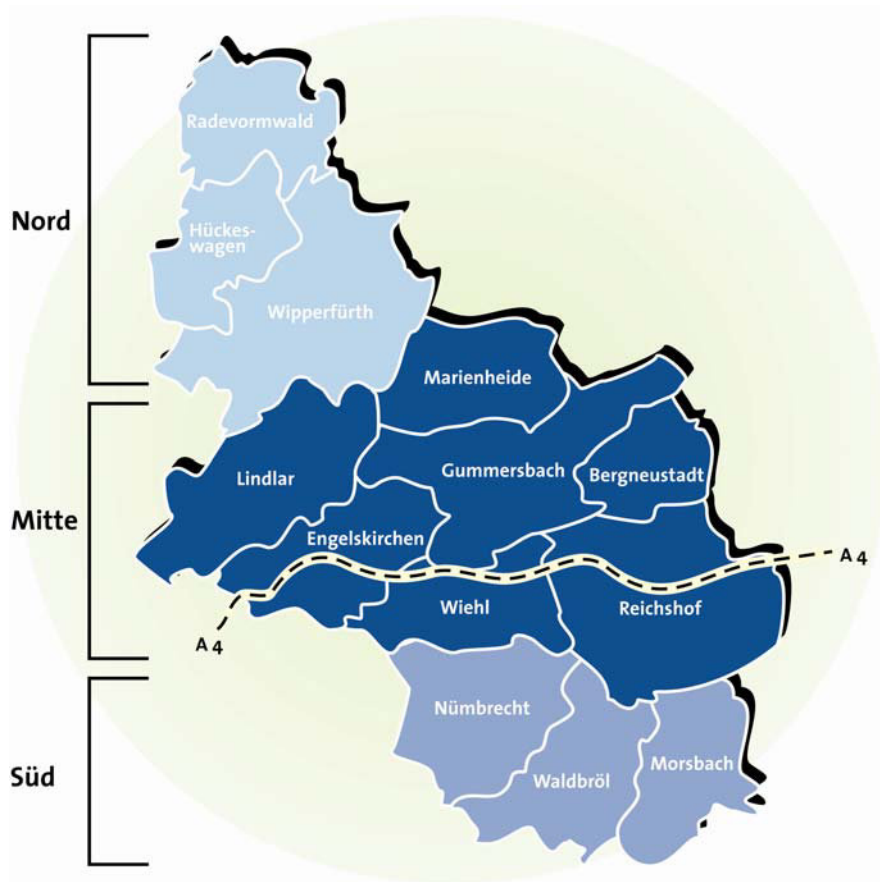
*Brachflächen nur bedingt zur
Bedienung der Nachfrage geeignet*

Weiterhin können die Brachflächen in Anbetracht ihrer Lage und Größe nicht als regionalplanerische Tauschflächen eingesetzt werden. Sie liegen regelmäßig kleinteilig integriert in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten.

7.4 Differenzierung nach Teilräumen

Der Oberbergische Kreis hat in Nord-Süd-Ausrichtung eine knapp 60 km weite Ausdehnung. In Anbetracht der Aus- und Verlagerungsradien von 20 km ist es demnach sinnvoll, Teilräume innerhalb dieser Radien getrennt zu betrachten. Die in der folgenden Abbildung dargestellte Aufteilung wurde vorgenommen.

Abbildung 28 Die Teilräume im Oberbergischen Kreis

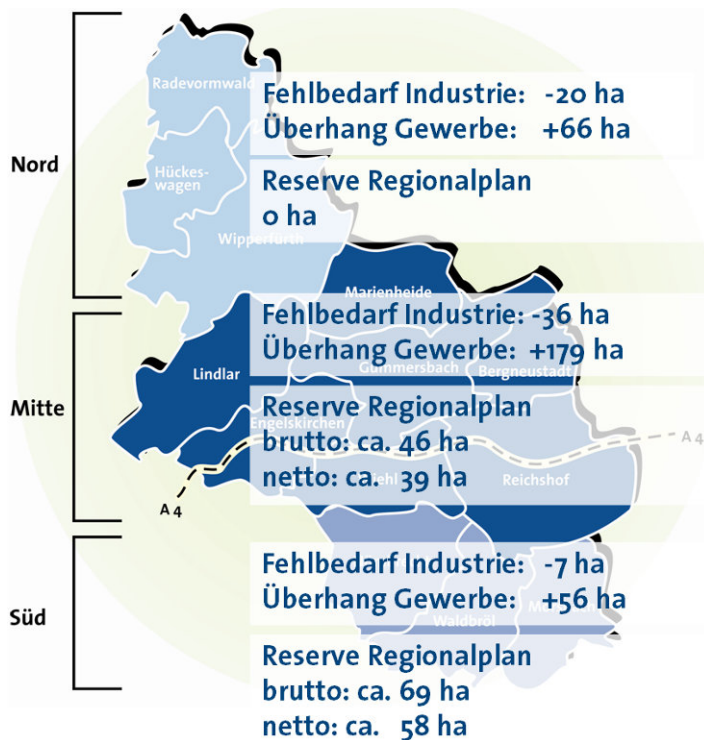


Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

7.5 Gegenüberstellung

In der differenzierten Betrachtung nach Teilräumen ergibt sich im Hinblick auf den Gewerbe- und Industrieflächenbedarf das folgende Bild:

Abbildung 29 Fehlbedarfe/ Überhänge bis 2030



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Folgende Schlüsse können gezogen werden:

- Deutlich ist erkennbar, dass gerade mit den fehlenden Reserven im Norden Probleme in der Flächendisposition bestehen.
- In der Mitte des Kreises kann der Bedarf nach Industrieflächen nur dann ausnahmslos gedeckt werden, wenn es gelingt, alle Regionalplanreserven als Industriegebiete auszuweisen. Im Hinblick auf die bereits heute erkennbaren Restriktionen dieser Flächen (teilweise nahe an Siedlungseinheiten liegend) ist davon allerdings nicht auszugehen.
- Der Süden verfügt aktuell über ausreichend Flächen im Regionalplan. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Industrieflächenbedarf über die Regionalplanreserven gedeckt werden kann.

7.6 Flächenrestriktionen

Wie bereits ausgeführt wurde bei der Flächenerhebung der Flächenreserven differenziert nach:

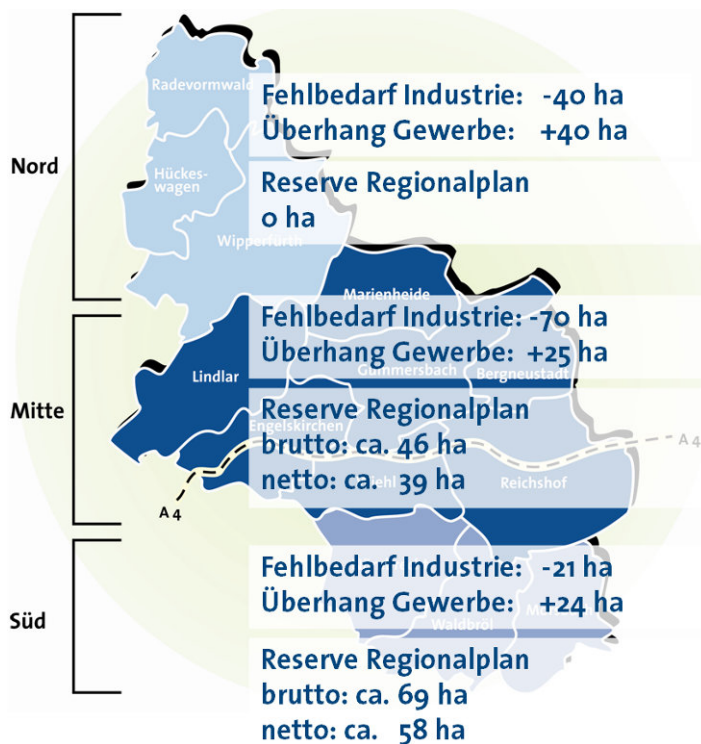
mit Restriktionen behaftete Flächen

- Naturräumlichen Restriktionen (z. B. Artenschutz, Überschwemmungsgebiete, Waldabstand etc.)
- Betrieblichen Restriktionen (z. B. Ausgleichsflächen, Entwässerungsanlagen, Abstandsflächen zu empfindlichen Nutzungen etc.)

- Eigentumsverhältnissen (Privateigentum oder für die Kommunen bzw. Wirtschaftsförderung verfügbar)
- Betrieblichen Bindungen (Flächen, die als Verlagerungs- und Erweiterungsflächen für Betriebe bereits reserviert sind)

Werden die restriktionsbehafteten Flächen,¹⁴ also diejenigen, die zwar planerisch dargestellt, aber zur Bedarfsdeckung nicht geeignet sind, zum Abzug gebracht, ergibt sich (differenziert nach den drei Teilregionen) die in der folgenden Übersicht dargestellte Situation:

Abbildung 30 Fehlbedarfe/ Überhänge bis 2030 unter Berücksichtigung der mit Restriktionen behafteten Flächen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Natürlich ist darauf zu verweisen, dass gerade die stark mit Restriktionen behafteten Flächen als Tauschpotenzial im Rahmen einer regionalplanerischen Abstimmung mit der Bezirksregierung eingebracht werden können. Gleichwohl zeigt sich, dass gerade im Norden des Kreises der Fehlbedarf an Industrieflächen eklatant ist: z.B. stehen in der Stadt Hückeswagen mit der Verlagerung der Firma Klingelberg in das Gewerbegebiet West 2 schon heute keine industriell nutzbaren Flächen mehr zur Verfügung. Der Altstandort der Firma wird ebenfalls keiner gewerblichen, geschweige denn industriellen Nutzung mehr zugeführt werden können, da er in unmittel-

eklatanter Fehlbedarf an Industrieflächen im Norden des Kreises

¹⁴ Dies sind Flächen, die im Rahmen kommunaler Planung (vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung) aus der Entwicklungsperspektive herausgenommen werden müssten, gleichwohl aber (aus Arbeitskapazitätsgründen) noch als Potenzialflächen zu rechnen sind.

barer Nachbarschaft, direkt an der Wupper mit direkt angrenzenden Wohnnutzungen in enger Tallage maximal für Mischgebiete geeignet ist. Damit gehen wertvolle industrielle Flächen ersatzlos verloren.

Im Süden dagegen sind noch ausreichend Regionalplanflächen vorhanden. Allerdings muss hier in einer weiteren Konkretisierungsstufe ermittelt werden, ob und in welcher Größenordnung die Reserven im Regionalplan einer industriellen Nutzung zugeführt werden können.

Noch enger wird der Spielraum, wenn diejenigen Flächen herausgerechnet werden, die nicht im Eigentum bzw. der Verfügungsgewalt der Kommunen bzw. der kommunalen Wirtschaftsförderungen liegen. Das Herausrechnen dieser Flächen ist methodisch zwar nicht konsequent, da das Kriterium „Eigentum“ keine (regional-) planerische Kategorie ist und im Grundsatz davon ausgegangen werden muss, dass es innerhalb des Prognosehorizontes gelingen kann, die Flächen zu erwerben. Gleichwohl muss an dieser Stelle deutlich gemacht werden, dass die Kommunen bzw. den Wirtschaftsförderungsgesellschaften immer weniger Flächen im Eigentum bzw. in ihr Eigentum bringen können. Dies hat mehrere Gründe:

- Aufgrund der zunehmend engen finanziellen Spielräume der kommunalen Gebietskörperschaften wurde die in der Vergangenheit so wichtige kommunale Bodenvorratspolitik zunehmend ausgesetzt. Zwischenzeitlich sind die Eigentumsressourcen der Kommunen verbraucht. Jede projektierte Fläche muss neu mit den Eigentümern verhandelt und ins Eigentum gebracht werden.
- Knappe Gewerbe- und Industriebereiche sind teuer. Je geringer das Gut Fläche zur Verfügung steht, desto höher sind die Preise, die seitens der Eigentümer verlangt werden. Vielfach ist ein Erwerb für die Kommunen nicht mehr wirtschaftlich darstellbar.
- Weiterhin sind seitens der Landwirte allein in der Energiewirtschaft sehr hohe Erträge erzielbar, die die Erlöse aus der Veräußerung von Bauerwartungsland unattraktiv erscheinen lassen.¹⁵ Unter diesen Voraussetzungen ist es mehr als evident, dass die Flächenveräußerung zur Entwicklung von Gewerbe und Industrie für die Landwirte eine wenig attraktive Option darstellt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Probleme im Flächenerwerb eine maßgebliche Rolle in der fehlenden Flächenverfügbarkeit darstellen und insoweit die Differenz derjenigen Flächen, die eben nicht im Eigentum der Kommunen bzw. der Wirtschafts-

ausreichende Regionalplanflächen im Süden

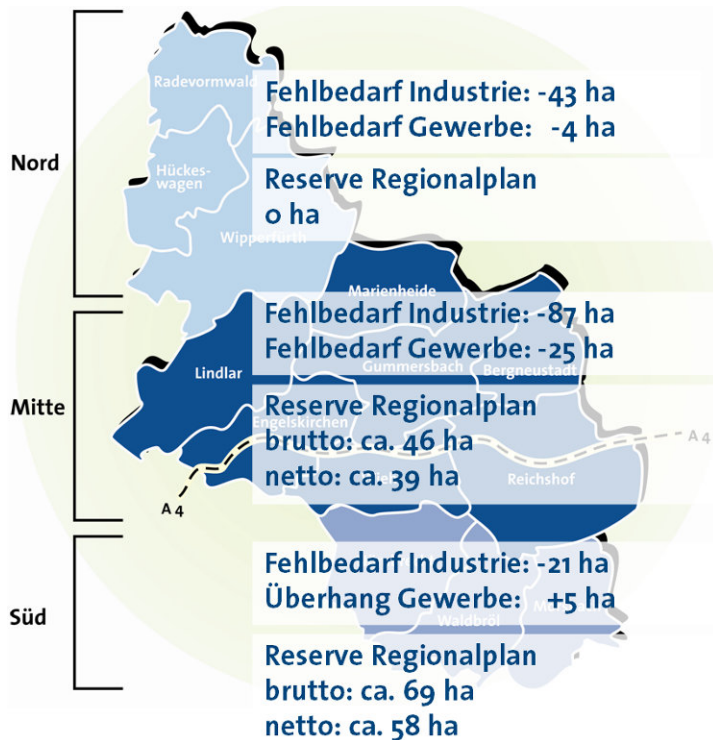
immer weniger Flächen im Eigentum von Kommunen und Wirtschaftsförderungsgesellschaften

Probleme im Flächenerwerb maßgeblich für fehlende Flächenverfügbarkeit

¹⁵ Die Flächenenerträge von Flächen für die Energiewirtschaft überschreiten heute bei Weitem den Erlös, der sich aus dem Verkauf von Bauerwartungsland ergibt. Allein durch eine Biogasanlage kann mit einem Investitionsvolumen von ca. 120.000 EUR ein jährlicher Ertrag von bis zu 60.000 EUR je ha erwirtschaftet werden. Ein Volumen, das bereits nach fünf bis sieben Jahren den Flächenenertrag aus der Veräußerung als Bauerwartungsland überschreiten wird. Und die Flächen liegen danach immer noch im Eigentum des Landwirts.

förderungsgesellschaften liegen, die aktuelle Problemlage durchaus nachvollziehbar widerspiegelt.

Abbildung 31 Fehlbedarfe/Überhänge bis 2030 unter Berücksichtigung der mit Restriktionen behafteten Flächen sowie der Eigentumsverhältnisse



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

An diesen Daten zeigt sich mit aller Deutlichkeit, welche Anstrengungen seitens der Kommunen bzw. der Wirtschaftsförderungsgesellschaften noch zu unternehmen sein werden, um die erforderlichen Flächen in die Verfügung bringen zu können. An diesen fehlenden Spielräumen auf der einen Seite und der großen Nachfrage der Industriebetriebe auf der anderen Seite lassen sich die seitens der Kommunen aktuell kommunizierten Probleme in der Bereitstellung von Flächen in aller Deutlichkeit erklären.

große Anstrengungen notwendig, um erforderliche Flächen zur Verfügung zu stellen

7.7 Kurzes Resümee

Für die Regionalplanung ist mit den zuletzt genannten Zahlen (noch) kein direkter Handlungsbedarf verbunden, denn zum einen fallen die Flächen mit den betrieblichen Bindungen nicht aus der Bedarfsdeckung – vielmehr dienen sie nach wie vor dazu, den Bedarf zu befriedigen, wenn auch weitgehend außerhalb der kommunalen Steuerung. Zum anderen sind Flächen im Fremdeigentum für die Regionalplanung ebenfalls nicht in Abzug zu bringen, denn die Erfahrung zeigt, dass im Laufe der Zeit vielfach Flächen erworben und

entwickelt werden können. Hierbei kann manchmal die Ankündigung helfen, eine z. B. landwirtschaftliche Fläche aus der baulichen Nutzungsperspektive herauszunehmen, um bei den Eigentümern Veräußerungs- oder zumindest Kooperationsbereitschaft in der Flächenentwicklung zu erreichen. Kurz gesagt, für Betriebe reservierte Flächen und Flächen im Fremdeigentum sind keine regionalplanerisch relevante Kategorie, die auf dieser übergeordneten Planungsebene unmittelbaren Handlungsbedarf zur bedarfsgerechten Darstellung im Regionalplan Anlass gibt.

Gleichwohl wird mit den vorliegenden Daten das zentrale Dilemma zwischen Landesplanung und kommunaler Realität deutlich:

- Regional- und Landesplanung legen geeignete Flächen auf, die „im Grundsatz“ entwicklungsfähig sind.
- Die kommunale Ebene braucht dagegen sofort verfügbare und restriktionsarme Flächen.

Die Schnittmenge zwischen beiden Anforderungen ist im Oberbergischen Kreis offensichtlich so gering, dass eine aktive Wirtschaftsförderung über eine angebotsorientierte Flächenpolitik nur noch sehr eingeschränkt funktioniert.

Im Hinblick auf den Flächenerwerb wirkt weiterhin problematisch die erkennbar abnehmende Veräußerungsbereitschaft seitens der Landwirte. Die Gründe hierfür sind offensichtlich: Waren es doch regelmäßig die Landwirte, die in der Vergangenheit immer zweifach unter der Siedlungsentwicklung leiden mussten. Zum einen wurden landwirtschaftliche Flächen direkt zur Baulandentwicklung in Anspruch genommen und zum anderen weitere landwirtschaftliche Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Pachtverhältnisse wurden gekündigt, Flächen erworben und entwickelt. Heute stellt sich die Situation allerdings anders dar. Galt früher im Rheinland die Fruchtfolge Gerste-Rübe-Bauland so mündet sie heute in die Energiewirtschaft. Die Flächenerträge von Flächen für die Energiewirtschaft (insbes. Biogas) können heute den Erlös aus dem Verkauf von Bauerwartungsland bereits nach sieben bis acht Jahren überschreiten – und die Flächen liegen danach immer noch im Eigentum der Landwirte. Unter diesen Voraussetzungen ist es mehr als evident, dass die Flächenveräußerung zur Entwicklung von Gewerbe und Industrie für die Landwirte keine attraktive Option darstellt.

Hinzu kommt, dass die Kommunen, aufgrund zunehmend enger finanzieller Spielräume, in der Vergangenheit ihre Bodenvorratspolitik weitgehend ausgesetzt haben. In der Vergangenheit lagen häufig noch zahlreiche landwirtschaftliche Flächen im Eigentum der Kommunen und zur Siedlungsentwicklung waren damit „lediglich“ die Pachtverhältnisse aufzukündigen. Diese kommunalen Eigentumsressourcen sind inzwischen weitgehend verbraucht. Ergebnis

Dilemma zwischen Landesplanung und kommunaler Realität

geringe Schnittmenge der beiden Anforderungen

zunehmend schwieriger Flächenerwerb

Aussetzung der Bodenvorratspolitik

ist: Die Kommunen haben keine Flächen mehr im Eigentum und die Landwirte sind nicht mehr bereit, Flächen abzutreten.

Eine flächenbezogene Wirtschaftsförderung kann unter dieser Ägide nicht (mehr) funktionieren. Zusammenfassend kann festgehalten werden:

Der rein numerische Abgleich der Bedarfsberechnung mit planerisch (theoretischen) Potenzialflächen wird einer komplexen und an den Erfordernissen der Wirtschaft ausgerichteten Nachfragestruktur nicht gerecht:

- Es fehlt an geeigneten Industrieflächen im Norden und in der Mitte des Kreises.
- Die Größen von zusammenhängenden Flächen bzw. Brachflächen reichen nur sehr eingeschränkt für den Schwerpunkt Industrie.
- Die zwingend erforderliche Verfügbarkeit (v. a. Eigentum) vor Ort (möglichst bezogen auf die Kommune) ist nicht gegeben und steht auch nicht zu erwarten.
- Die zeitliche Verfügbarkeit geht nicht konform mit den Anforderungen der Wirtschaft.



**Resümee und
Anregungen für die Landesplanung**

8 Resümee und Anregungen für die Landesplanung

8.1 Kurzes Fazit

Im Rahmen der Untersuchung wurde die Gewerbe- und Industrieflächensituation im Oberbergischen Kreis qualitativ und quantitativ untersucht und die voraussichtliche Flächennachfrage bis zum Jahr 2030 eingegrenzt.

Grundlage der Nachfragebestimmung war zunächst eine Regionalanalyse zur wirtschaftlichen Entwicklung. Nur in Regionen, in denen eine langfristig erkennbare Prosperität vorherrscht, wird mit zunehmendem Flächenbedarf zu rechnen sein. Dies konnte für den Oberbergischen Kreis nachgewiesen werden. Weiterhin wird die zu erwartende Nachfrage nach Flächen eingegrenzt durch die Ergebnisse sowohl umfassender Betriebsbefragungen, geführter Einzelinterviews mit Betriebsinhabern sowie Auswertung der Statistiken zur Flächenentwicklung der Vergangenheit. Anhand der GIFPRO-Modellrechnung wurde eine eigenständige Bedarfsprognose ermittelt und den Berechnungsergebnissen seitens der Staatskanzlei aus dem Jahr 2009 sowie den aktuellen Berechnungsergebnissen von Prof. Dirk Vallée zur Seite gestellt.

regionalökonomische Analyse und eigenständige Bedarfsprognose

Darauf aufbauend wurde grundstückscharf eine Bestandserhebung im gesamten Oberbergischen Kreis durchgeführt und differenziert nach bauleitplanerisch relevanten Kategorien kartiert. Unterschieden wurde weiterhin nach Flächen, die bereits belegt sind und Flächen, die für eine Entwicklung noch zur Verfügung stehen können.

Bestandserhebung

Die Differenz zwischen der Bedarfsberechnung und den noch bestehenden Flächenpotenzialen ermöglicht eine Einschätzung zur Gewerbe- und Industrieflächensituation im Oberbergischen Kreis

Abgleich von Bedarfen und Potenzialen

Im Ergebnis liegt das Problem von Flächenengpässen nicht in der an absoluten Flächenzahlen orientierten Bedarfsberechnung im Verhältnis zu den Flächenpotenzialen.

Die Mehrzahl der Potenzialflächen kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse, betrieblichen Bindungen (betriebseigene Reserven), aber auch aufgrund naturräumlicher Restriktionen (z. B. Artenschutz, Überschwemmungsgebiete, Schutzabstände, Entwässerungsanlagen, Abstandsflächen zu empfindlichen Nutzungen etc.), nicht durch die Wirtschaftsförderung an Standortnachfrager vermittelt werden. Auch sind die Landwirte immer weniger bereit, Flächen für die Siedlungsentwicklung zu veräußern.

Mehrzahl der Potenzialflächen faktisch nicht verfügbar

Weiter zeigt sich, dass die Engpässe insbesondere bei großen, zusammenhängenden, industriell nutzbaren Flächen liegen. Die Flächengrößen und die Flächenanzahl sind nur bedingt marktkonform im Hinblick auf die industriellen Anforderungen im Oberbergischen Kreis.

wenige große Flächen

Darüber hinaus gibt es innerhalb des Kreises massive Ungleichgewichte. Im Norden des Kreises sind die Engpässe an großen, industriell nutzbaren Flächen besonders gravierend. Betriebsauslagerungen oder -verlagerungen in den Süden des Kreises werden aber aufgrund der Entfernung nicht möglich und auch nicht zielführend sein.

ungleiche Verteilung im Kreisgebiet

Im Hinblick auf die zwingend erforderliche Verfügbarkeit ist erkennbar, dass es zunehmend schwieriger wird, Flächen zur Weiterveräußerung an Betriebe in die Verfügungsgewalt (Eigentum) zu bekommen. Flächenressourcen, die aufgrund früherer Bodenvoratspolitik erworben worden waren, sind inzwischen vielfach verbraucht, Veräußerungsbereitschaften seitens der Eigentümer nehmen ab.

8.2 Anregungen für die Landesplanung

Zusätzliche Flächendarstellungen für Gewerbe- und Industriebereiche sind im Regionalplan zwingend erforderlich. Folgende Postulate sollten Eingang in die Diskussion um den neuen Landesentwicklungsplan finden:

- Nur mit einer erhöhten Flächenauswahl können die Kommunen und die Wirtschaftsförderungsgesellschaften flexibel auf die Anforderungen der Wirtschaft reagieren. Insbesondere zusätzliche restriktionsarme und ausreichend große Flächen vorwiegend im Norden, aber auch in der Mitte des Kreises, die als Industriegebiete ausgewiesen werden können, sollten ausreichend im Regionalplan dargestellt sein. Mit ausreichend dargestellten Gewerbe- und Industriebereichen erhöhen sich auch die finanziellen Spielräume seitens der Kommunen im Flächenerwerb.
- Die Erfahrung mit den im Regionalplan dargestellten Flächen hat gezeigt, dass es sich um einen Flächenpool handelt, der bei weitem nicht eins zu eins umsetzbar ist. Die relevanten Flächenrestriktionen zeigen sich vielfach erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird angeregt, die im Regionalplan darzustellenden Gewerbe- und Industriebereiche als Flächenauswahl (Suchräume) zu verstehen. Diese kann mit einer kommunalen Quote versehen werden, bis zu der dieser Flächenpool maximal ausgeschöpft werden soll. Damit kann eine erhöhte Flexibilität erreicht werden und langwierige Änderungsverfahren des Regionalplanes würden einer kurzfristig erforderlichen Flächendisposition nicht entgegen stehen. Auch wird mit dieser Vorgehensweise die Planungshoheit der Kommunen wieder gestärkt.
- Um darüber hinaus flexibel auf kurzfristige Anforderungen der Wirtschaft reagieren zu können, wird es für erforderlich gehalten, dass der Regionalplan ein erhöhtes Angebot von möglichst restriktionsarmen Gewerbe- und Industriebereichen enthält. Um

erhöhte Flächenauswahl

Flächenpool und Flächenquote

Bedarfe auch ohne räumliche Zuordnung anerkennen

eine echte Flexibilität zu erzeugen, kann die Größenordnung des landesplanerisch anerkannten zusätzlichen Flächenbedarfs ohne räumliche Konkretisierung textlich fixiert werden. Bei entsprechender Nachfrage können im Rahmen der zugestandenen Größenordnung im konkreten Fall geeignete Flächen nach regionaler Abstimmung festgelegt und landesplanerisch anerkannt werden.

- Mehr Spielraum bedeutet, dass bei fehlender Veräußerungsbereitschaft/-möglichkeit (z. B. der Landwirte) zeitnah andere Flächen in den Fokus genommen werden können – in Abstimmung mit den Landwirten bzw. der Landwirtschaftskammer. Mehr Spielraum bedeutet auch, dass bei Erkennen von natur- und landschaftlichen Restriktionen, zeitnah weniger umweltrelevante Flächen in die Perspektive genommen werden können – in Abstimmung mit den Naturschutzverbänden.
- Restriktionsbehaftete Flächen, die nur eingeschränkt nutzbar sind oder aus anderen Gründen nicht entwickelt werden können, sollen möglichst aus dem Pool an planerischen Gewerbe- und Industrieflächen herausgerechnet werden. Die Kommunen erklären sich im Gegenzug dazu bereit, die bauleitplanerischen Schritte einzuleiten, diese Flächen aus der Entwicklungsperspektive zu nehmen. D.h. diese Flächen werden in der Regionalplanung sowie in der Flächennutzungsplanung nicht mehr als Gewerbe- und Industriebereiche bzw. Gewerbe und Industriegebiete dargestellt sein.
- Das Flächentauschverfahren soll flexibler gestaltet werden – auf Basis einer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung. Das Planungsrecht ist vielfach zu schwerfällig, um den Anforderungen der Wirtschaft einer zeitlich kurzfristigen Flächendisposition gerecht werden zu können.
- Ein auf die Branchenstruktur und auf die für den Oberbergischen Kreis relevanten Leitmärkte abgestimmtes Gewerbeflächenentwicklungskonzept, auf das sich die 13 Städte im Oberbergischen Kreis freiwillig verständigen, soll in der Landesplanung berücksichtigt werden. Dabei ist in aller Deutlichkeit darauf zu verweisen, dass die Planungshoheit der einzelnen Kommunen im Vordergrund stehen muss. D.h. die abschließende Entscheidung für das Einbringen von Flächen in die gemeinschaftliche Disposition kann nur bei der jeweiligen Kommune liegen. Die Abfolge, dass in erster Priorität jede Kommune bestrebt ist, zunächst den eigenen Bedarf zu decken und erst in zweiter Priorität die regionale Orientierung sucht, soll anerkannt werden.
- Gleichzeitig erklären sich die Städte und Gemeinden im Oberbergischen Kreis dazu bereit, vorhandene Brachflächen verstärkt in den Fokus der Reaktivierung zu nehmen. Die mit diesen Flächen behafteten Restriktionen sollen in enger Zusammenarbeit mit

*mehr Verhandlungsspielraum
mit den Akteuren*

*„Planungsleichen“
werden entfernt*

flexible Tauschverfahren

*Vereinbarung auf ein
gemeinsames Konzept*

Brachflächen im Fokus

den Eigentümern und Umweltbehörden weitgehend ausgeräumt werden.

Wenn es gelingt, ausreichend Flächen in den Regionalplan zu übernehmen, die zeitliche Komponente in der Planung zu verankern und gleichzeitig die Flächentauschverfahren flexibler zu gestalten, kann eine wirtschaftsfreundliche und gleichzeitig sparsame Flächenpolitik gelingen.

Im Ergebnis geht es nicht darum mehr Flächen zu belegen als nachgefragt werden. Es geht um Planungssicherheit für die Kommunen und für die Betriebe.

Die Kommunen im Oberbergischen Kreis wollen gemeinsam die geeigneten Rahmenbedingungen schaffen, ein bedarfsgerechtes Flächenangebot zu stellen, um damit einen wichtigen Beitrag für eine prosperierende wirtschaftliche Entwicklung in Nordrhein-Westfalen zu leisten. Diesem Ziel dient eine engagierte Zusammenarbeit zwischen den Kommunen im Oberbergischen Kreis sowie der kontinuierliche Dialog mit dem Land und der Region.