

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Wirtschaftsausschuss	05.09.2019
Stadtentwicklungsausschuss	19.09.2019

Stadtentwicklungskonzept Wirtschaft – Ergebnisse des Gewerbe- und Industrieflächengutachtens

Derzeit wird erstmals für Köln ein Stadtentwicklungskonzept (StEK) Wirtschaft erarbeitet. Das Konzept wird aus drei aufeinander aufbauenden Modulen bestehen:

- Modul I Analyse und Prognose
- Modul II Strategie und Qualifizierung
- Modul III Umsetzung

Neben der bereits vorgelegten Büroflächenerhebung (Drs. Nr. 1491/2019) ist das nun vorliegende Gewerbe- und Industrieflächengutachten zweiter, maßgeblicher Bestandteil von Modul I. Eine Kurzfassung des Gutachtens wird für die Ausschusssitzung als Tischvorlage bereitgestellt.

Das vom Kölner Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH erstellte Gutachten dient zusätzlich im Rahmen der Regionalplanüberarbeitung durch die Bezirksregierung Köln als wichtiger Fachbeitrag für wirtschaftsrelevante Themen.

Zu Beginn des Gutachtens wird anhand mehrerer gebräuchlicher Berechnungsmethoden ein Korridor für den künftigen Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen eingegrenzt. Der Bedarfszahl werden anschließend die noch vorhandenen baureifen Wirtschaftsflächen sowie Potenziale aus dem Gewerbeflächenbereitstellungskonzept (GFBK) zum Stichtag 31.12.2019 (Drs. Nr. 0155/2019) gegenübergestellt. Außerdem wird für die im GFBK erfassten Flächen eine gutachterliche Einschätzung zu Entwicklungsmöglichkeiten abgegeben. Die aktuell bestehenden Flächenengpässe und die allgemein vorhandenen Nutzungskonflikte erfordern einen nachhaltigen und wohlüberlegten Umgang mit dem knappen Gut Fläche. Um künftig sowohl die noch vorhandenen, im GFBK erfassten Flächen als auch die im Rahmen der Regionalplanüberarbeitung neu auszuweisenden Flächen bestmöglich zu nutzen, werden abschließend gutachterliche Empfehlungen ausgesprochen. Diese sind im Modul II des StEK Wirtschaft weiter zu qualifizieren.

Wesentliche Ergebnisse

Künftiger Gewerbe- und Industrieflächenbedarf

Die durch das Büro Dr. Jansen nach wissenschaftlich etablierten Methoden durchgeführten Bedarfsberechnungen führten zu dem Ergebnis, dass die Stadt Köln bis zum Jahr 2035 einen Bedarf von rd. 600 ha an Fläche für gewerbliche und industrielle Nutzungen hat. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Struktur und der Nachfrage wird dabei von einem Verhältnis 1/3 Industrie-(GI) zu 2/3 Gewerbeflächen (GE) ausgegangen, wobei im Bereich der Industrieflächen die Nachfrage nach größeren, zusammenhängenden Flächen größer ist, als bei Flächen mit einer GE-Ausweisung.

Die Bezirksregierung Köln nutzt eine etwas andere Berechnungsgrundlage und sieht –jedoch bis zum Jahr 2040 - einen endogenen Bedarf für Gewerbe/ Industrie in einer Größenordnung von 815 ha (siehe Drs. Nr. 0621/2019).

Flächenreserven

Im Gewerbeflächenbereitstellungskonzept sind zum Stichtag 31.12.2018 Flächen in einer Größenordnung von 221,4 ha erfasst (Drs. Nr. 0155/2019). 128,5 ha hiervon sind grundsätzlich baureif, wenngleich sie dem Markt aus verschiedenen Gründen z. T. nicht zur Verfügung stehen. Da in jüngerer Vergangenheit keine neuen Potenzialflächen in das GFBK aufgenommen wurden, sind die Flächen für eine gewerbliche und industrielle Nutzung rückläufig.

Der Regionalplanüberarbeitung ist ein informeller Planungsprozess vorgeschaltet. In diesem Zuge wurden u. a. die Reserveflächen im aktuellen Regionalplan einer Bewertung unterzogen, indem ein Abgleich zwischen Regionalplan und städtischem Flächennutzungsplan vorgenommen wurde. Nach Prüfung aller Einzelflächen wurden 41 Flächen in einer Größe von rd. 198 ha (davon rd. 60 ha GIB (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen)) identifiziert, bei denen Regionalplan und FNP voneinander abweichen und die sich grundsätzlich für eine weitere Entwicklung eignen (siehe Drs. Nr. 0621/2019).

Bilanz

Der Vergleich der vom Gutachter errechneten Bedarfszahlen mit den Flächenreserven aus dem GFBK und dem Regionalplan zeigt, dass die Gewerbe- und Industrieflächen auf Kölner Stadtgebiet nicht ausreichend sind. Um auch künftig Flächen für an- und umsiedlungsinteressierte sowie erweiterungswillige Unternehmen anbieten zu können, sind im Rahmen der Regionalplanüberarbeitung Flächen mit einer gewerblich-industriellen Perspektive zu finden, für die mittelfristig Planungs- und Baurecht geschaffen werden kann.

Sowohl für Gewerbe- als auch für Industrieflächen fällt die Bilanz negativ aus. Vor dem Hintergrund des breiten wirtschaftlichen Profils der Stadt Köln wird zusätzlich ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Flächenreserven für Wissenschafts- und Technologie- sowie für Büro- und Dienstleistungsstandorte ebenfalls als äußerst knapp zu bewerten sind. Die durch die Büroflächenenerhebung ermittelte, sehr niedrige Leerstandquote bestätigt diesen Befund.

Gutachterliche Handlungsempfehlungen

Aus gutachterlicher Sicht wird es selbst im Rahmen der Regionalplanüberarbeitung nicht gelingen, die rechnerisch ermittelten rd. 600 ha Gewerbe- und Industrieflächen in eine realistische Planungsperspektive zu bringen. Die Flächenkonkurrenzen zwischen Wohnen, Verkehr, sozialer Infrastruktur, Erholung, Gewerbe etc. bewertet der Gutachter als sehr groß.

Zur Sicherung des Wirtschaftsstandorts Köln werden insbesondere folgende Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

- **Flächentransformationen kritisch hinterfragen**
Jeder Transformationsprozess soll Ergebnis einer intensiven Prüfung sein, in deren Rahmen die Nutzungen Gewerbe und Industrie gleichermaßen zu beachten sind wie bei Wohnen, Bürostandorten oder ähnlichem. Es wird empfohlen, ein Kriterienraster zur Flächenprüfung zu entwickeln, in dessen Rahmen nicht allein die vordergründigen Standortfaktoren eine Rolle spielen, vielmehr auch Opportunitätsfaktoren und arbeitsmarktrelevanten Auswirkungen. Im Ergebnis dieser gleichgewichteten Abwägung aller Nutzungsansprüche würde aus gutachterlicher Sicht voraussichtlich erreicht, dass deutlich weniger Gewerbe- und Industrieflächen einen Transformationsprozess in Richtung Mischnutzung oder Wohnen erfahren.
- **Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Nachverdichtung schaffen**
Es können über die Bauleitplanung erhöhte Dichtewerte ermöglicht werden. In Industrie- und Gewerbegebieten sollten Flächen optimaler genutzt werden, indem geringe bauliche Höhen und ebenerdige Stellplätze vermieden werden. Allerdings sei zu bedenken, dass die Umsetzung immer beim Eigentümer bzw. Nutzer liegt, sodass nur eingeschränkte flächenrelevante Ergebnisse erwartet werden. Dennoch wird dieser strategische Ansatz als wichtiger, flankierender Baustein angesehen und empfohlen.
- **Fehlbelegungen vermeiden und Gebiete profilieren**
Es wird empfohlen, einen transparenten und nachvollziehbaren Kriterienkatalog zur Grundstücks- bzw. Flächenvergabe konsequent umzusetzen. Damit kann erreicht werden, dass Fehlbelegungen (auch durch Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten) vermieden werden, die Flächen ein eindeutiges Profil erhalten, Nutzungscluster entwickelt werden und damit effektiver genutzt werden können. Um dennoch für alle Branchen adäquate Flächen anbieten zu können, sollten die Vergabekriterien aus gutachterlicher Sicht für jedes Gebiet nach vorgesehenem Profil individuell definiert werden.
- **Neuausweisung von Flächen und interkommunale Zusammenarbeit**
Im Rahmen der Regionalplanüberarbeitung werden zunächst auf Kölner Stadtgebiet neue Flächen identifiziert, die eine künftige gewerblich-industrielle Perspektive erhalten können. Da aufgrund der großen Nutzungskonkurrenzen nicht davon ausgegangen werden kann, dass eine ausreichende Anzahl von Flächen gefunden werden kann, wird als zweiter Schritt empfohlen, den Blick auch über die Stadtgrenzen von Köln zu werfen und gemeinsam mit den Umlandkommunen Gewerbe- und Industrieflächen zu entwickeln. Dabei sollte das Halten der Unternehmen in der Region nicht allein als eine kommunale, sondern in zunehmendem Maße als eine regionale Aufgabe verstanden werden.

Stadtentwicklungskonzept Wirtschaft: Weiteres Vorgehen

Die vorläufigen, vom Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH entwickelten Handlungsempfehlungen werden im weiteren Verlauf durch die Verwaltung überprüft und qualifiziert. Dies geschieht sowohl eng verzahnt mit den Leitsätzen und Zielen der Stadtstrategie Kölner Perspektiven 2030 (Drs. Nr. 1080/2019) als auch in enger Zusammenarbeit mit der KölnBusiness Wirtschaftsförderungs-GmbH.

Auf Basis der durch das Gewerbe- und Industrieflächengutachtens sowie der Büroflächenanalyse erlangten Erkenntnisse wird unter Einbeziehung weiterer sektoraler Konzepte eine Strategie für den Wirtschaftsstandort Köln erarbeitet. Es ist beabsichtigt, Vorschläge zur zukünftigen Ausrichtung der Nutzung und Mobilisierung von Wirtschaftsflächen zu entwickeln.

Anlage:
Kurzfassung

Gez. Greitemann