



Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



Gewerbe- und Industrieflächen in der Stadt Köln

**Vortrag im Wirtschaftsausschuss
Stadt Köln, 10. Oktober 2019**

Dipl.-Ing. Dominik Geyer



Vorbemerkung

Ausgangssituation

- Köln ist eine wirtschaftlich äußerst prosperierende Stadt. Ein sehr weites Spektrum an wissensbasierten Wirtschaftsfeldern und ein breit aufgestellter gewerblich-industrieller Sektor sind Basis und zugleich Motor einer positiven wirtschaftlichen Dynamik.
- Köln ist auch ein von allen Seiten gefragter Standort: Es bestehen Flächenkonkurrenzen, die gerade in einer räumlich „engen“ Stadt wie Köln sehr häufig zu Verdrängungseffekten von Gewerbe- und Industriebetrieben führen.





Vorbemerkung

Ausgangssituation

- Aber: Unternehmen wirtschaften auf Flächen, und wenn Flächen nicht für Unternehmensansiedlungen oder Weiterentwicklungen zur Verfügung stehen, wird auch die wirtschaftliche Dynamik in der Konsequenz nachlassen.
- Neugründungen oder Neuansiedlungen werden nicht stattfinden; Verlagerungen oder die Auslagerung von Betriebsteilen in andere Kommunen oder Regionen erfolgen zwangsläufig.



Vorbemerkung

Zentrale Frage und Ziel

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



Agenda

Inhalte

- Flächenbedarfe und Flächenreserven
- Relevante Gewerbe- und Industrieflächen
- Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen



Agenda

Inhalte

- **Flächenbedarfe und Flächenreserven**
 - Flächenbedarfe
 - Flächenreserven
 - Bilanzierung
- Relevante Gewerbe- und Industrieflächen
- Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen



Flächenbedarfe und Flächenreserven

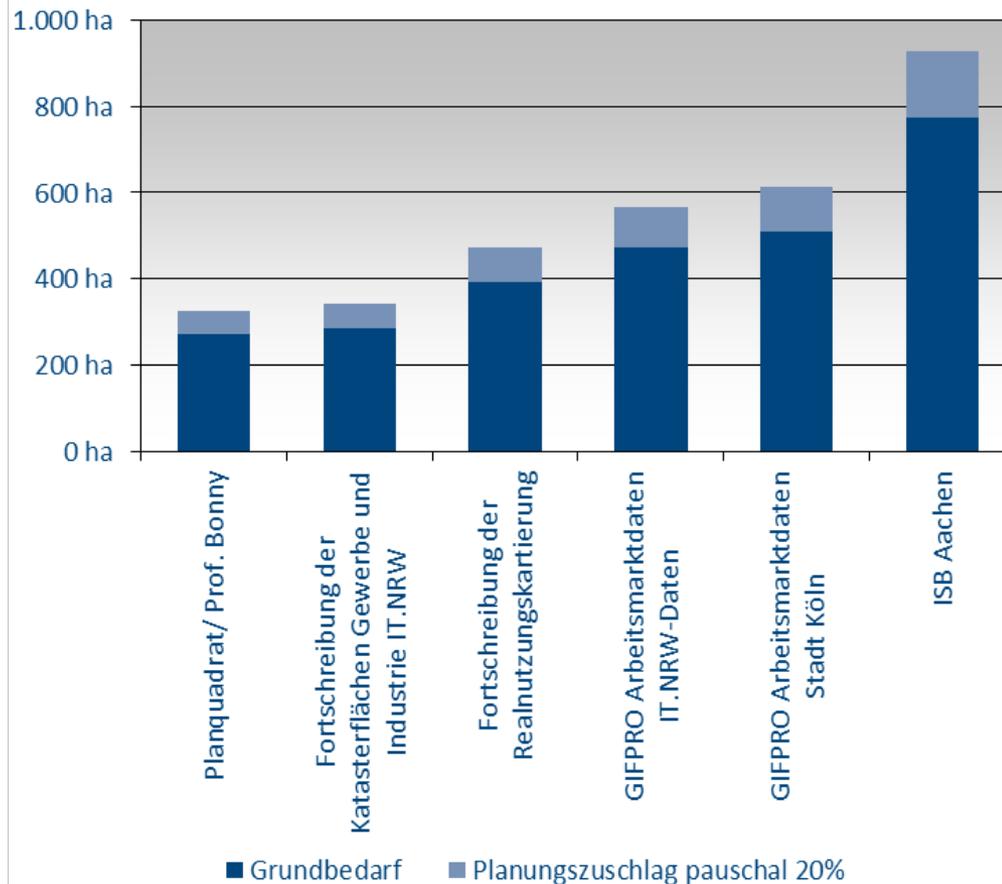
Sechs Methoden der Bedarfsberechnung

- Fortschreibung der durch das Büro Planquadrat/Prof. Bonny für die Stadt Köln angepasste ILS-GIFPRO Berechnung aus dem Jahr 2008
- Fortschreibung der Katasterflächen Gewerbe und Industrie der Landesdatenbank
- Fortschreibung der durch die Stadt Köln geführten Realnutzungskartierung
- GIFPRO-Methode anhand der Arbeitsmarktdaten der Landesdatenbank
- GIFPRO-Methode anhand der durch die Stadt Köln geführten Arbeitsmarktdaten
- Bedarfsberechnung nach der Methode des Instituts für Stadtbauwesen (ISB) der RWTH Aachen



Flächenbedarfe und Flächenreserven

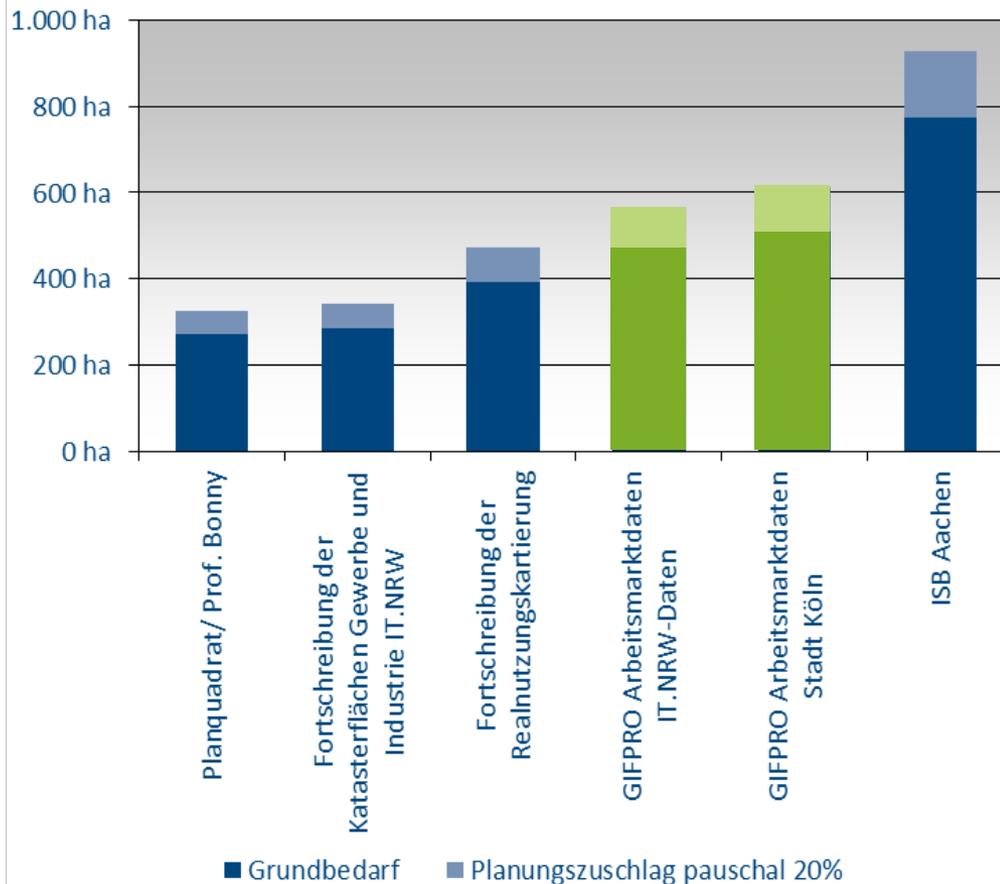
Flächenbedarfe





Flächenbedarfe und Flächenreserven

Flächenbedarfe



Wir empfehlen, auf den dokumentierten GIFPRO-Berechnungsergebnissen aufzubauen

Insoweit ist im Mittel von einem Bedarf von ca. 600 ha bis zum Jahr 2035 auszugehen



Flächenbedarfe und Flächenreserven

Flächenbedarf Gewerbe und Industrie

Die Differenzierung nach Gewerbe und Industrie erfolgt anhand einer Typisierung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Köln. Daraus ergeben sich folgende Bedarfe bis zum Jahr 2035:

- Gewerbe: ca. 400 ha
- Industrie: ca. 200 ha



Flächenbedarfe und Flächenreserven

Flächenreserven

Die Reserven an freien gewerblich-industriellen Flächen belaufen sich auf insgesamt ca. 221 ha (Stand 31.12.2018)

	GE	GI	Summe
Baureife Flächen in der Vermarktung	14,8	3,7	18,5
Baureife Flächen, die bereits reserviert sind	34,2	7,8	42
Baureife Flächen, die dem Markt nicht zur Verfügung stehen	54,0	14	68
Potenzialflächen (nicht baureif)	58,1	34,8	92,9
Summe	161,1	60,3	221,4

Quelle: Gewerbeflächenbereitstellungskonzept der Stadt Köln



Flächenbedarfe und Flächenreserven

Bilanzierung

- Die vorhandenen Reserveflächen von ca. 221 ha für Gewerbe und Industrie in der Stadt Köln decken weniger als die Hälfte der faktischen Bedarfslage von ca. 600 ha bis zum Jahr 2035 ab.
- Dabei ist zu bedenken, dass von diesen 221 ha lediglich 60,5 ha „echte“ Reserven sind. 68 ha stehen dem Markt nicht zur Verfügung, und weitere 92,9 ha sind noch nicht baureif.



Flächenbedarfe und Flächenreserven

Bilanzierung

- Für Gewerbeflächen zeigt sich bei einem vorausgesetzten Bedarf von 400 ha und Reserven in Höhe von ca. 161 ha ein „Fehlbedarf“ von 239 ha.
- Damit sind lediglich ca. 40 % der Bedarfe durch vorhandene Reserveflächen gesichert.
- Darüber hinaus sind unter Berücksichtigung der oben genannten Bindungen aktuell lediglich 49 ha als „echte“ Reserven zu bezeichnen.



Flächenbedarfe und Flächenreserven

Bilanzierung

- Für Industrieflächen zeigt sich bei einem vorausgesetzten Bedarf von 200 ha und Reserven in Höhe von ca. 60 ha ein „Fehlbedarf“ von 140 ha.
- Damit sind lediglich 30 % der zu erwartenden Bedarfe durch Reserveflächen gedeckt.
- Auch hier gilt, dass von den 60 ha Reserveflächen 14 ha dem Markt nicht zur Verfügung stehen und weitere 35 ha nicht baureif sind.

Im Ergebnis ist demnach auch im Bereich Gewerbe und Industrie deutlicher Handlungsbedarf in der Flächendisposition gegeben.



Weitere regionalplanerische Reserven

Bilanzierung

- In den genannten Reserveflächen sind ausschließlich Flächen verankert, die mindestens im Flächennutzungsplan der Stadt Köln dargestellt sind, d. h. nicht alle regionalplanerischen Gewerbe- und Industriebereiche (GIB) sind bilanziert.
- Beim Abgleich des Regionalplans mit dem städtischen Flächennutzungsplan wurden im Regionalplan weitere 60 ha an Gewerbe- und Industriebereichen (GIB) identifiziert, die noch nicht in den Flächennutzungsplan der Stadt Köln übersetzt und demnach in den dargestellten Bilanzen nicht aufgeführt sind.
- Aber: Selbst bei vollständiger Aktivierung dieser Räume wäre die Bilanz nicht ausgeglichen.



Agenda

Inhalte

- Flächenbedarfe und Flächenreserven
- **Relevante Gewerbe- und Industrieflächen**
 - Kölner Standorttypen
 - Reserven nach den Standorttypen
- Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen



Relevante Gewerbe- und Industrieflächen

Kölner Standorttypen

Für Köln kann von vier Standorttypen ausgegangen werden

- Industriegebiet
- Gewerbegebiet
- Wissenschafts- und Technologiestandorte
- Büro- und Dienstleistungsstandorte (einschl. Standorte für Medien-, Kultur- und/oder Kreativwirtschaft)



Relevante Gewerbe- und Industrieflächen

Kölner Standorttypen

		Baureif			
		Privat	Städtisch	Privat	Städtisch
		in Vermarktung		zzt. nicht in der Vermarktung	
Industriegebiet (insgesamt 60,3 ha)		3,7		1,4	-
Gewerbegebiet nach BauNVO (insgesamt 161,1 ha)	Kölner Gebietstyp Gewerbegebiet (insgesamt 128,2 ha)	2,3	12,5	7,9	8,1
	Wissenschafts- und Technologiestandorte (insgesamt 12,5 ha)	-	-	-	-
	Büro- und Dienstleistungsstandorte (insgesamt 20,4 ha)	-	-	10,6	-



Relevante Gewerbe- und Industrieflächen

Kölner Standorttypen

		Baureif reserviert		Baureif betriebs- gebundene Reserven	Potenzial- flächen
		Privat	Städtisch		
		in Vermarktung			
Industriegebiet (insgesamt 60,3 ha)		2,2	5,6	12,6	34,8
Gewerbegebiet nach BauNVO (insgesamt 161,1 ha)	Kölner Gebietstyp Gewerbegebiet (insgesamt 128,2 ha)	3,4	22,5	24,5	47
	Wissenschafts- und Technologiestandorte (insgesamt 12,5 ha)	-	-	1,4	11,1
	Büro- und Dienstleistungsstandorte (insgesamt 20,4 ha)	8,3	-	1,5	-



Relevante Gewerbe- und Industrieflächen

Kölner Standorttypen

- Die Stadt Köln hat eine national und international herausragende Position als Wissenschafts- und Hochschulstandort.
- Entsprechend sollte im Hinblick auf wissensbasierte Tätigkeiten auch eine adäquate Flächendisposition nachgewiesen werden.
- 12,5 ha Reserveflächen für Wissenschafts- und Technologiestandorte sind in diesem Kontext nicht ausreichend. Vor allem, wenn bedacht wird, dass selbst diese Flächenzahl zum größten Teil nur in einer langfristigen Perspektive zur Verfügung steht.
- Vergleichbares gilt für die 20,4 ha an Reserveflächen für Büro- und Dienstleistungsstandorte: Köln hat ein starkes Profil in diesem Segment, und zur Sicherung und Weiterentwicklung dieses Profils ist diese Größenordnung nicht ausreichend.



Relevante Gewerbe- und Industrieflächen

Untersuchung

Kriterien

- Gebietsprägende Unternehmen
- Nutzungsstruktur, ggf. Fremdnutzungen
- Lage und Anbindung (Autobahn- und Schienenanschluss, MIV und ÖPNV)
- Größe und Flächenreserve
- Profil des Gebiets-/Standorttyps

Potenzialfindung

- Ortsbegehungen
- Standortoptimierungsmöglichkeiten
- Entwicklungsmöglichkeiten/Entwicklungshemmnisse



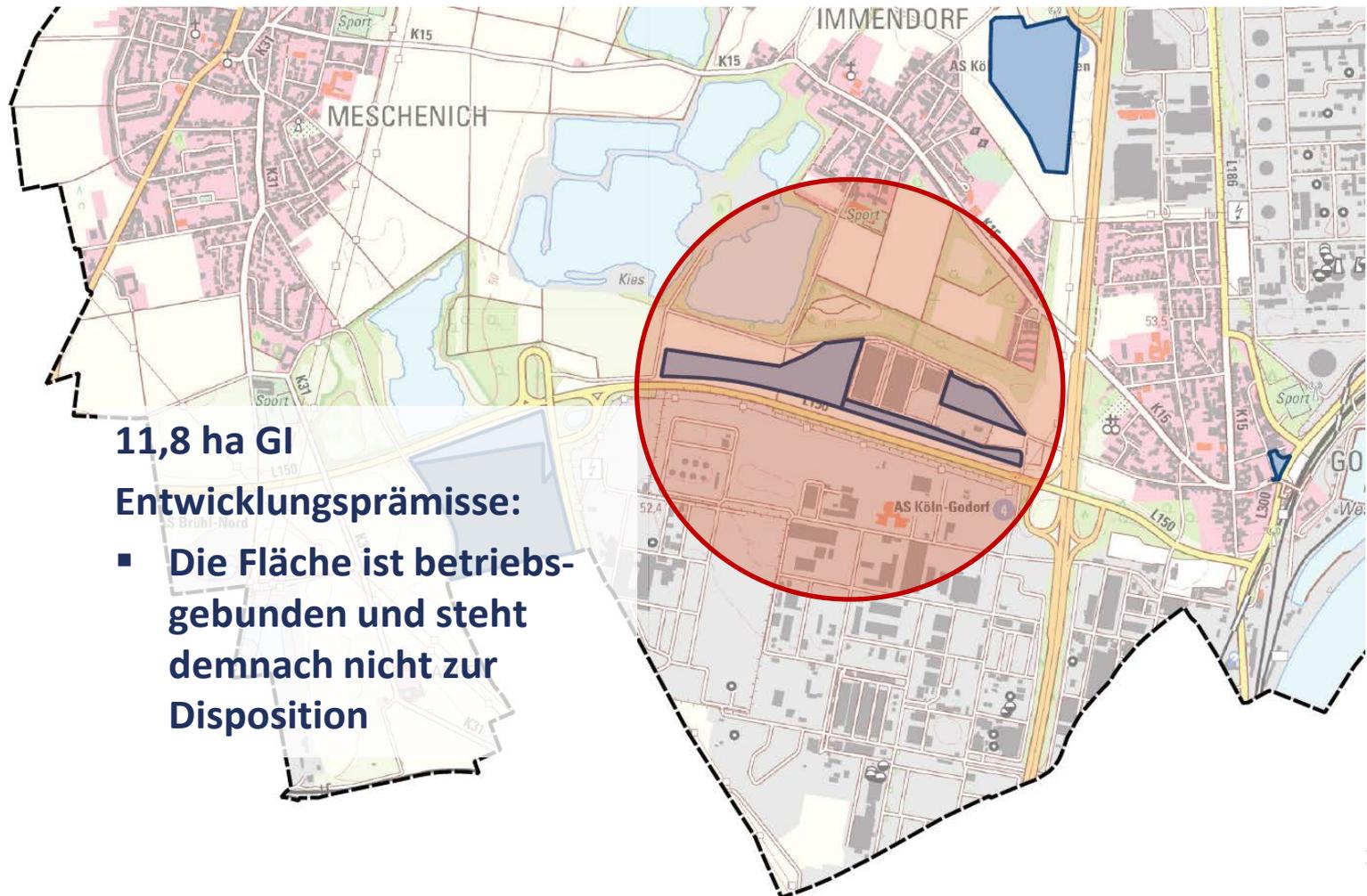
Beispiel AirportBusinessPark



Beispiel Südlich Meschenich



Beispiel ROW/Basell



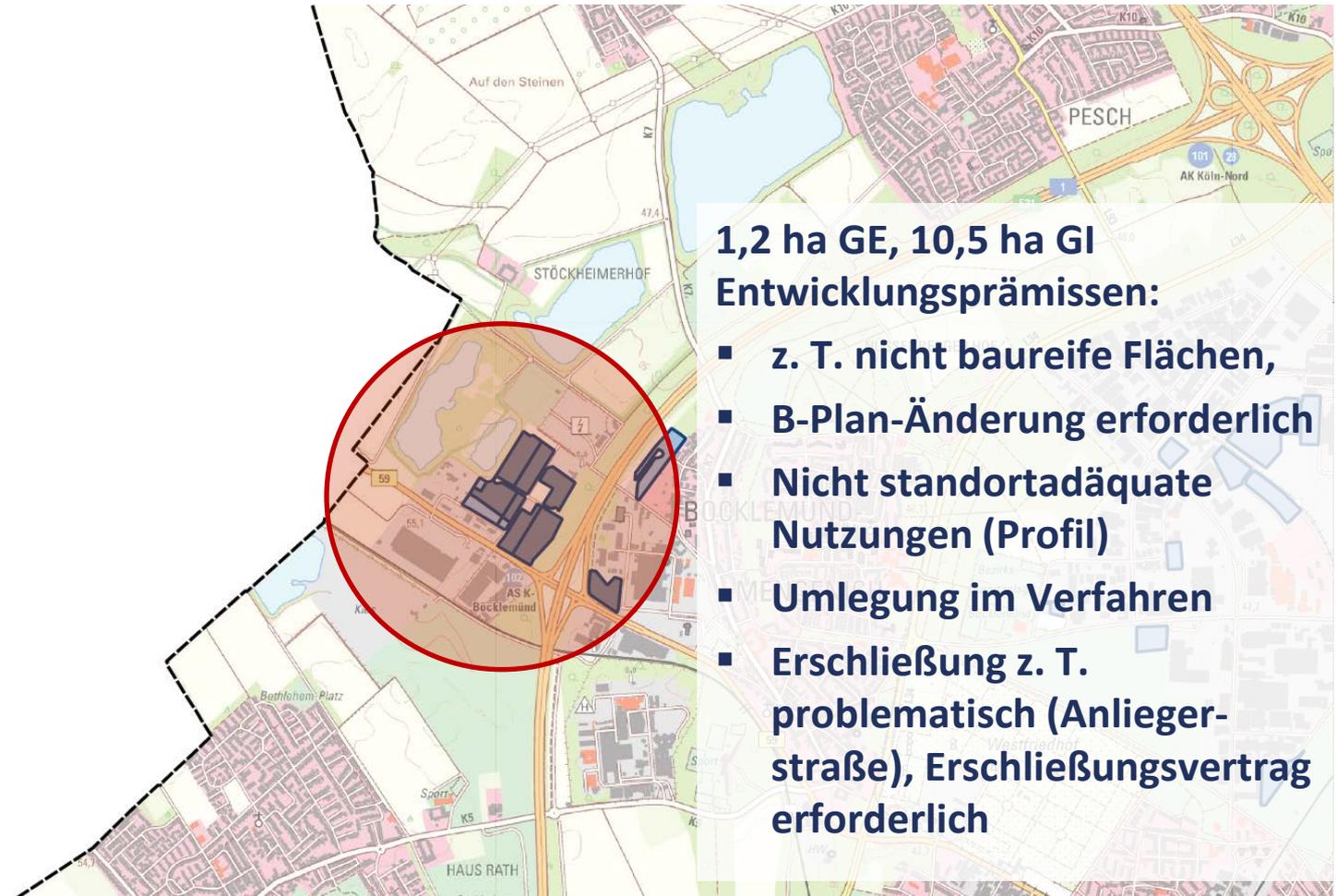
11,8 ha GI

Entwicklungsprämisse:

- **Die Fläche ist betriebsgebunden und steht demnach nicht zur Disposition**



Beispiel Venloer Straße



1,2 ha GE, 10,5 ha GI
Entwicklungsprämissen:

- z. T. nicht baureife Flächen,
- B-Plan-Änderung erforderlich
- Nicht standortadäquate Nutzungen (Profil)
- Umlegung im Verfahren
- Erschließung z. T. problematisch (Anliegerstraße), Erschließungsvertrag erforderlich



Relevante Gewerbe- und Industrieflächen

Zwischenfazit

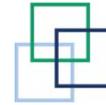
- Für alle relevanten Kölner Strukturtypen sind Flächenengpässe festzuhalten.
- Selbst die Aktivierung vorhandener Flächenreserven ist mit teils großen Schwierigkeiten behaftet.
- Die Hemmnisse unterscheiden sich im Einzelfall sehr und determinieren die zeitliche Entwicklungsperspektive maßgeblich.



Agenda

Inhalte

- Flächenbedarfe und Flächenreserven
- Relevante Gewerbe- und Industrieflächen
- **Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen**



Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Bestandsqualifizierung

Insgesamt leiten sich für die Bestandssituation folgende Grundstrategien ab:

- Flächentransformationen sollen auch anhand von Opportunitätskriterien überprüft werden.
- Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Nachverdichtung (erhöhte GRZ, GFZ, bauliche Höhe) schaffen
- Unternehmen priorisieren und Gebiete profilieren über transparente Vergabekriterien

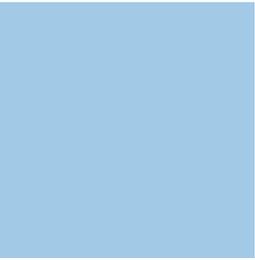
Eine ausschließlich an den Bestandsflächen orientierte Strategie wird allerdings nicht ausreichend sein, die hohen Bedarfe der Stadt Köln zu decken. Insoweit ist die Disposition von Neuflächen und damit die Flächenrecherche im Stadtgebiet von Köln eine wichtige Handlungsmaxime.



Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Handlungsempfehlungen Neuflächen

- Die im Regionalplan dargestellten Gewerbe- und Industriebereiche, die noch nicht in den Flächennutzungsplan übernommen sind, sollen überprüft und bei Eignung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erschließung geschaffen werden.
- Darüber hinaus sollten neue Gewerbe- und Industriebereiche in den Prozess der Regionalplanüberarbeitung für den Regierungsbezirk Köln eingebracht werden.
- Wenn erkennbar ist, dass auch für diesen Prozess nicht ausreichend Flächen identifiziert werden können, wird empfohlen, eine regionale Wirtschaftsflächenstrategie in interkommunaler Kooperation vorzubereiten.



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**