

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Wirtschaftsausschuss	24.03.2022
Liegenschaftsausschuss	28.03.2022
Stadtentwicklungsausschuss	07.04.2022

Gewerbeflächenbereitstellungskonzept (GFBK)

Stand: 12/2021

Hiermit legt die Verwaltung eine aktualisierte Übersicht der verfügbaren Flächen im Gewerbeflächenbereitstellungskonzept (GFBK) zum Stand 31.12.2021 vor. Es erfolgte eine Abstimmung mit der KölnBusiness Wirtschaftsförderung.

Im GFBK werden auf der Grundlage des Flächennutzungsplans alle Flächenreserven für eine Gewerbe- (GE) und Industrienutzung (GI) erfasst, für deren Baureife eine Bauleitplanung, evtl. ein Bodenordnungsverfahren oder eine Erschließung erforderlich sind (= Potenzialflächen). Zudem werden die bereits baureifen und damit für eine Ansiedlung zur Verfügung stehenden Flächen (= Baureife Flächen) dargestellt. Hierbei ist zu beachten, dass es diverse Baureife Flächen gibt, deren Vermarktung aus bestimmten Gründen zurzeit nicht möglich ist. Die Flächengrößen sind jeweils in Hektar (ha) angegeben und auf eine Nachkommastelle gerundet.

Die im Folgenden genannten Zahlen sind zum Stichtag 31.12.2021 festgestellt worden. Die Flächenentwicklungen unterliegen einer ständigen Änderung. Als Anlagen sind eine Listen- und eine Kartenübersicht der gewerblichen und industriellen Flächenreserven beigefügt.

Potenzialflächen

Im GFBK sind zum Jahresende 2021 Potenzialflächen in einer Größenordnung von **88 ha** erfasst. Die Aufteilung nach Eigentum und Nutzung GE/GI gestaltet sich wie folgt:

	Städtisch	Privat	Gesamt
Nutzung GE	30,5 ha	21,6 ha	52,1 ha
Nutzung GI	15,2 ha	20,7 ha	35,9 ha
gesamt	45,7 ha	42,3 ha	88,0 ha

Die drei Stadtbezirke mit dem größten Anteil an Potenzialflächen (vgl. Anlage 1: Listenübersicht GFBK) sind Porz (25,8 ha), Nippes (20,1 ha) und Rodenkirchen (15,5 ha)

Baureife Flächen

Die Baureifen Flächen (GE, GI) belaufen sich zum Stand 31.12.2021 auf insgesamt **104,2 ha**. Eine Übersicht der Verteilung nach Eigentum und Nutzung GE/GI ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

	Städtisch	Privat	Gesamt
Nutzung GE	38,2 ha	47,8 ha	86,0 ha
Nutzung GI	6,5 ha	11,7 ha	18,2 ha
gesamt	44,7 ha	59,5 ha	104,2 ha

Von den 104,2 ha Baureifen Flächen befinden sich 39,6 ha in der Vermarktung. Bei 23,8 ha liegen bereits „Reservierungen“ vor, d.h. bei diesen Flächen besteht ein Kaufinteresse. Die verbleibenden **15,8 ha** stehen für eine Vermarktung frei zur Verfügung. Der Stadtbezirk Porz weist auch hierbei mit rund 7,5 ha den höchsten Anteil Baureifer Flächen (frei in Vermarktung, vgl. Anlage 1) auf.

Bei den Baureifen Flächen befinden sich aktuell 64,6 ha nicht in der Vermarktung (Baureife Flächen insgesamt: 104,2 ha). Im Vergleich zum Vorjahr hat es hier keine Veränderung gegeben. Folgende Gründe stehen einer momentanen Vermarktung entgegen (nicht abschließend):

- **Sicherung als Betriebserweiterungsfläche:**
Es handelt sich um eine Betriebserweiterungsfläche, d.h. das Grundstück ist für eine mögliche Erweiterung eines bestehenden Unternehmens reserviert.
- **Geplante Büro-/Hotelentwicklung:**
Auf dem Gelände ist eine reine Büro-/Hotelnutzung geplant.
- **Sonstige Hinderungsgründe:**
 - Die/Der Eigentümer*in ist nicht verkaufsbereit und/oder hat keine Entwicklungsabsichten.
 - Die Fläche wird für weitere Planvorhaben, wie z.B. Trassenführung SPNV, benötigt.

Bilanzierung/Veränderungen

Im Vergleich zum Vorjahr (Stand; 31.12.2020, vgl. Ds.Nr. 0800/2020) ergeben sich folgende Veränderungen:

Private/Städtische Flächen	12/2020	12/2021	Veränderung
Potenzialflächen	83,7 ha	88 ha	+ 4,3 ha
Baureife Flächen (Gesamt)	119,0 ha	104,2 ha	- 14,8 ha
davon frei in Vermarktung	8,3 ha	15,8 ha	+ 7,5 ha

Bei den Potenzialflächen wurde die Fläche G 507-003 Longericher Str. in Bilderstöckchen mit 3,9 ha neu aufgenommen (im FNP bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen). Die restliche Differenz ergibt sich aus redaktionellen Gründen durch Neuzuschneide von Flächen aufgrund von Umlegungen, Anpassungen an die Darstellung im FNP sowie Verschiebungen innerhalb der Kategorien.

Bei den Baureifen Flächen wurden vier Flächen mit insgesamt 3,9 ha neu aufgenommen, bei denen die bisherige GE-Nutzung nicht mehr fortgeführt wird. Innerhalb des Jahres 2021 sind rund 18,1 ha Flächen an Interessierte zur Entwicklung von Gewerbe verkauft und/oder zwischenzeitlich bebaut worden. Auch hier gab es kleine Verschiebungen innerhalb der Kategorien.

Bei den frei in Vermarktung stehenden Flächen gibt es fortlaufend Änderungen im Status. Je nach Verhandlung werden die Flächen für Interessierte reserviert, diese Reservierungen jedoch häufig auch wieder aufgehoben. Die Angabe ist rein stichtagsbezogen zu bewerten.

gez. Greitemann

Anlagen

Anlage 1: Listenübersicht GFBK zum Stand 31.12.2021

Anlage 2: Planübersicht GFBK zum Stand 31.12.2021