



## Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Wirtschaftsausschuss	24.08.2009	
Wirtschaftsausschuss	03.12.2009	
Stadtentwicklungsausschuss	08.12.2009	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

### Gewerbeflächen in Köln: Nutzungsstruktur, Bedarf und Planung

Als wesentliche Grundlage für die Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes zur künftigen Sicherung der erforderlichen Flächen für den Wirtschaftsstandort Köln („Standortkonzept – Wirtschaft“), hatte die Verwaltung Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau und Architektur, mit einer umfassenden Untersuchung zu den Gewerbe- und Industrieflächen in Köln beauftragt.

Der abgestimmte Abschlussbericht der Untersuchung liegt inzwischen vor. Eine Kurzfassung mit den wichtigsten Ergebnissen ist der Mitteilung als Anlage beigefügt. Eine Langfassung wird den Fraktionen zur Verfügung gestellt.

Gegenstand des Auftrages war eine Betrachtung der Gewerbe- und Industrieflächensituation der Stadt Köln in quantitativer und qualitativer Hinsicht sowie die Bestimmung der Nachfrage nach diesen wichtigen Flächensegmenten bis zum Jahr 2020. Hierzu wurden u. a. durchgeführt:

- eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung aller Gewerbe- und Industrieflächen insbesondere für das verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe, den Großhandel sowie für das Speditions- und Lagergewerbe,
- eine Regionalanalyse bzgl. der Branchen- und Beschäftigungsentwicklung sowie
- eine Prognose des Gewerbeflächenbedarfs einschließlich einer repräsentativen Befragung Kölner Unternehmen.

Wichtige Ergebnisse der Untersuchung sind u. a.:

- Der möglichen Flächennachfrage bis zum Jahr 2020 von mindestens rd. 250 ha steht ein maximales Angebot von etwas mehr als 600 ha gemäß Bestandsaufnahme und Darstellungen im FNP grundsätzlich gegenüber.
- Auf etwa 230 ha (Stand 2008) dieser Flächenpotenziale hat die Verwaltung nach eigener Einschätzung derzeit Zugriff bzw. entscheidenden Einfluss.
- Weiterhin stehen ungenutzte Flächen privater Eigentümer im Umfang von rd. 290 ha zur Verfügung. Davon sind über 130 ha in Privatbesitz, die eine gewerbliche Nutzung im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO grundsätzlich zulassen und nicht für „betriebliche Zwecke“ vorgehalten werden.
- Ein Angebotsdefizit besteht allerdings bei den Industrieflächen (GI). Besonders hierauf sollte sich die Mobilisierung privater Reserveflächen beziehen.
- Es ist verstärkt sicher zu stellen, dass freiwerdende Gewerbe- und Industrieflächen von Fremdnutzungen freigehalten werden.
- Weitere Chancen für eine nachhaltige Flächenbereitstellung für die Wirtschaft bestehen im verstärkten Ausbau der interkommunalen Zusammenarbeit.

In einem Exkurs auf Seite 11 der Kurzfassung thematisiert der Gutachter in allgemeiner Form den kommunalen Wettbewerb um Ansiedlungen mit Hilfe von subventionierten Grundstückspreisen. Die Verwaltung weist ausdrücklich darauf hin, dass diese Aussage für Köln nicht zutrifft, da die städtischen Gewerbeflächen zu Marktpreisen veräußert werden.

Allgemein gilt, dass angesichts der zunehmend knapper werdenden Ressourcen für Siedlungsflächen im Kölner Stadtgebiet auch für Wohnen und Freiraumsicherung Strategien erforderlich sind, die eine nachhaltige Flächennutzung und -entwicklung auch in Bezug auf Gewerbe- und Industrienutzungen sicherstellen. Eine Flächenexpansion stößt in Köln zunehmend an ihre Grenzen.

In diesem Zusammenhang sieht der Gutachter u. a. Chancen, künftig planungsrechtlich ausgewiesene Gewerbeflächen in privatem Eigentum verstärkt zu mobilisieren. Hier fehlen allerdings Erfahrungswerte, so dass die Verwaltung konkrete Verfahrensvorschläge entwickeln und umsetzen muss, um abschätzen zu können, ob eine Aktivierung privater Flächen überhaupt eine Chance hat.

Außerdem bieten sich in der Reaktivierung von Altgewerbebrachen Möglichkeiten, das Angebot für Gewerbe- und Industrieflächen zu verbessern. Die Wirtschaftsförderung benötigt allerdings hierfür einen zügigeren Verfahrensablauf, um die damit verbundenen Problemstellungen, wie z. B. Altlastenbeseitigung, zeitnah zu lösen.

Sowohl die Aktivierung privater Gewerbeflächen als auch die Reaktivierung von Altgewerbeflächen kann aus folgenden Gründen schnell an ihre Grenzen stoßen:

- überhöhte Preisvorstellungen der privaten Eigentümer,
- die Verwertung von gewerblich nutzbaren Vorratsflächen durch die Unternehmen selbst für höherwertigere Nutzungen, wie z. B. Einzelhandel oder Wohnungsbau, wenn das jeweilige Planungsrecht dies ermöglicht,
- die Nutzung als Abstandsflächen zu benachbarten Unternehmen und Wohngebieten oder
- die Weigerung von privaten Eigentümern zum Verkauf dieser Flächen z. B. aus steuerrechtlichen Gründen.

Deshalb schlägt die Verwaltung vor, das vom Rat am 24.06.2004 beschlossene Flächenmanagement zügig einzuführen. Eine Ausschreibung hierfür liegt vor. Die Finanzierung ist im Haushaltsplan 2010 bislang nicht sichergestellt.

In diesem Zusammenhang steht auch die vom Gutachter vorgeschlagene Einrichtung eines Gewerbeflächenmonitorings. Alle vom Gutachter erfassten Gewerbe- und Industrieflächen sind in das städtische Raumbezugs-System (RBS) übernommen worden. Damit bestehen in der Verwaltung die informationstechnischen Voraussetzungen für eine systematische Beobachtung von Gewerbeflächenangebot und -nachfrage sowie für eine Fortschreibung der vorliegenden umfassenden Bestandsaufnahme. Mit einem Monitoring-System können sowohl Planung als auch Vermarktung und Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen wirksamer unterstützt werden.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die weitere Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes zur Sicherung von Flächen für die Kölner Wirtschaft („Stadtentwicklungskonzept Wirtschaft“) einfließen. Ein wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes wird insbesondere auch das „Gewerbeflächenbereitstellungsprogramm“ sein, wo konkrete Maßnahmen (u. a. Schaffung von Planungsrecht, Erschließungsmaßnahmen) insbesondere zur Aufstockung der sofort verfügbaren Flächenangebote (derzeit 35 ha, davon 1,5 ha GI) vorgeschlagen und umgesetzt werden.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, die Empfehlungen des Gutachtens in den „Businessplan Industrie“ zu übernehmen, der zurzeit im Rahmen des „Branchenforum Industrie“ erarbeitet wird.

Anlage:

Abschlussbericht der Untersuchung „Gewerbeflächen in Köln“ (Kurzfassung)

gez. Kahlen