

Beantwortung einer mündlichen Anfrage aus einer früheren Sitzung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Wirtschaftsausschuss	27.05.2021

Sachstand Gewerbeflächen "Made in Cologne"

Auf der Sitzung des Wirtschaftsausschusses vom 15.04.2021 fragte RM Heithorst nach dem Sachstand Gewerbeflächen „Made in Cologne“.

Antwort der Verwaltung:

Im Rahmen der Überarbeitung des Regionalplans wurde von der zuständigen Planungsbehörde ein Bedarf von 815 ha an GIB-Flächen für Köln (bis 2040) ermittelt. In einem vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik in Auftrag gegebenen Gewerbe- und Industrieflächengutachten wird von einem Bedarf von rund 600 ha Fläche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (bis 2035) ausgegangen (vgl. Ds. Nr. 3006/2019). Auf Grundlage der aktuellen Regionalplandarstellung stehen in Köln GIB-Reserven von rund 280 ha zur Verfügung (Regionalplanreserven und Flächen aus dem Gewerbeflächenbereitstellungskonzept). Somit sind 535 ha des von der Bezirksregierung identifizierten Bedarfs nicht gedeckt.

Im Rahmen der Regionalplanüberarbeitung (Modul III, vgl. Ds. Nr. 2887/2019) wurden von der Stadtverwaltung in etwa 170 ha neuer Gewerbe- und Industrieflächenbereiche identifiziert und der Bezirksregierung gemeldet. Hiervon wurden von der Regionalplanungsbehörde nach Abgleich mit den Zielen der Regionalplanüberarbeitung etwa 82 ha (zunächst) ausgeschlossen. Weitere 30 ha wurden von der Bezirksregierung als ungeeignet klassifiziert (vgl. Ds. Nr. 2887/2019, Anlage 15). Demnach ergibt sich, je nach zugrundeliegender Bedarfsberechnung, ein zukünftiges Flächendefizit von rund 465 ha Gewerbe- und Industriefläche.

Der Vergleich der errechneten Bedarfswerte mit der vorhandenen Flächenreserve zeigt deutlich, dass die Gewerbe- und Industrieflächen auf dem Kölner Stadtgebiet nicht annähernd ausreichend sind, um die Nachfrage von erweiterungswilligen, an- und umsiedlungsinteressierten Unternehmen decken zu können. Die Flächenknappheit bezogen auf Gewerbe- und Industrieflächen in Köln ist bereits heute Realität und wird auch in Zukunft die Erweiterungs-, Umsiedlungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten von Unternehmen maßgeblich bestimmen. Der erwähnte Flächenengpass hat ebenfalls dazu geführt, dass viele Anfragen gar nicht mehr gestellt werden. Den entsprechenden Unternehmen ist ebenfalls bekannt, dass in Köln kaum noch Gewerbe- und Industrieflächen verfügbar sind. Dies gilt nicht nur für Neuansiedlungen, sondern auch für bereits in Köln ansässige Unternehmen, die in Folge fehlender Expansionsmöglichkeiten aus Köln abwandern. Nachfolgende Beispiele aktueller Flächengesuche aus den Jahren 2020 / 2021 werden hier exemplarisch genannt, die aufgrund des herrschenden Flächenmangels nicht bedient werden können:

Branche	Flächenbedarf	Anzahl Mitarbeiter*innen
international tätiger Lebensmittelhersteller	ca. 5.000 m ²	100
Garten- und Landschaftsbauer	ca. 6.000 bis 9.000 m ²	55
international tätiges Unternehmen in der Medizintechnik	ca. 25.000 m ²	prognostizierte Mitarbeiteranzahl: ca. 210
international tätiges Unternehmen aus Papier & Print-Branche	ca. 50.000 m ²	bereits heute: rd. 290, bei Erweiterung weitere ca. 60
Speditionsunternehmen	> 7.000 m ²	300
Medienunternehmen	4.000 bis 5.000 m ²	70
Handwerksbetrieb	3.000 m ²	75
Medizinisches Versorgungszentrum	2.000 m ²	30
Maschinenbauunternehmen	2.000 bis 3.000 m ²	28
Stanzerei-Betrieb	1.500 m ²	17
IT-Unternehmen	1.000 m ²	15

Bei zahlreichen städtebaulichen Großprojekten ist zusätzlich ein Wegfall von als Gewerbe- und Industrieflächen ausgewiesenen Flächen zu beobachten. Bei diesen Gebieten handelt es sich um von der Stadt identifizierte Transformationsräume, welche in Richtung von mischgenutzten, kompakten Quartieren mit unterschiedlichen Schwerpunkten weiterentwickelt werden sollen. In Anbetracht des Flächenmangels ist ein entsprechender Ausgleich insbesondere von wegfallenden GI-Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet aus Sicht der KölnBusiness erforderlich. Vor dem Hintergrund der bereits genannten Regionalplanüberarbeitung ist die Ausweisung neuer Gewerbe- und Industrieflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet jedoch nur schwer zu realisieren. Langwierige Planungszeiträume erschweren zudem eine kurzfristige Vermarktung und Inwertsetzung gewerblicher Potenzialflächen (vgl. auch aktuelle Mitteilung zum Gewerbeflächenbereitstellungskonzept, Ds. Nr. 0800/2021).

Da zukünftig neue Gewerbe- und Industrieflächen nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen werden, kommt insbesondere der Reaktivierung von brachliegenden Flächenreserven eine größere Bedeutung zu. Die Aktualität und die Bedeutung dieses Themas, zeigt die derzeitige politische Beratung, um den Erhalt der Fläche des derzeitigen Golfplatzes an der Neusser Landstraße in Köln-Niehl als Grünfläche. Bei der betrachteten Fläche handelt es sich um eine rund 30.000 m² große, gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ausgewiesene Industriefläche. Aufgrund des vorhandenen Planungsrechtes könnte diese Fläche kurzfristig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden und zur langfristigen Sicherung einer dreistelligen Anzahl qualifizierter Vollzeit-Arbeitsplätze beitragen.

Dem Flächenengpass wird bereits bei der Vergabe von städtischen Gewerbe- und Industrieflächen Rechnung getragen, indem eine maximale Ausnutzung der Flächen sowie eine flächensparende Planung von den Unternehmen eingefordert wird. Eine wichtige Vorgabe für die Vergabe von städtischen Grundstücken ist zudem eine Mindestanzahl von 7 sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigten je 1.000 m² Grundstücksfläche. Hierdurch wird eine möglichst nachhaltige und flächeneffiziente Ausnutzung der verbleibenden Gewerbe- und Industrieflächen gewährleistet. Bei einem Flächendefizit von 465 ha könnten bei entsprechender Mindestmitarbeiterzahl in Zukunft 32.550 potenzielle Arbeitsplätze im

Kölner Stadtgebiet nicht geschaffen werden.

Der hohe Bedarf nach Gewerbe- und Industrieflächen findet auch in der Bündnisvereinbarung für die aktuelle Wahlperiode bis 2025 zwischen Bündnis 90/Die Grünen, CDU und Volt Berücksichtigung. Im Kapitel Finanzen & Wirtschaft unter dem Punkt Standort und Arbeitsplätze setzt sich das Bündnis zum Ziel, ein Angebot an attraktiven Gewerbe- und Industrieflächen zu schaffen. Ebenso soll Köln zu einem Standort für herausragende Wirtschafts- und Industrieprojekte nachhaltiger Branchen werden. Auch diese Branchen benötigen entsprechende Flächen für eine erfolgreiche und nachhaltige Ansiedlung.

Die bereits heute spürbare Flächenknappheit wird sich in Zukunft voraussichtlich weiter verschärfen. Aus Sicht der KölnBusiness ist es daher wichtig, planungsrechtlich ausgewiesene Gewerbe- und Industrieflächen zu sichern und bei zukünftigen Planungsprozessen oder Änderungsverfahren gewerbliche Nutzungen zu berücksichtigen, um Unternehmen Raum zur zukünftigen Entwicklung zu bieten und damit die wirtschaftliche Zukunft der Stadt Köln zu sichern. Die KölnBusiness stellt sich den Herausforderungen, indem zusätzlich Kooperationen mit privaten Eigentümern, als auch benachbarten Kommunen im Sinne einer interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik vorangetrieben werden.

gez. Greitemann