

**Gewerbe- und Industrieflächenkonzept
Kreis Mettmann**

Gesamtbericht



STADTRAUMKONZEPT 

in Zusammenarbeit mit



und

Büro für **Gewerbe-** und **Freiraum**planung

Impressum

Auftraggeber

Kreisverwaltung Mettmann
Amt für Wirtschaftsförderung und Planung

Ansprechpartner:
Dirk Haase, Chris Julia Faßbender

Goethestraße 23
40822 Mettmann

Tel. +49 (0) 21 04 / 99-26 01
Fax +49 (0) 21 04 / 99-56 18

wirtschaftsfoerderung@kreis-mettmann.de

Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf

Ansprechpartnerin:
Dr. Vera Jablonowski

Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf

Tel. +49 (0) 2 11 / 35 57-361
Fax +49 (0) 2 11 / 35 57-379

jablonowski@duesseldorf.ihk.de

Auftragnehmer

STADTRAUMKONZEPT GmbH
Christoph Krafczyk, Sebastian Siebert

Huckarder Straße 12
44147 Dortmund

Tel. +49 (0) 231 / 53 23-446
Fax +49 (0) 231 / 53 23-444

info@stadtraumkonzept.de

in Zusammenarbeit mit

Büro für Gewerbe- und Freiraumplanung

Prof. Dr. Gerd Hennings

Luegstraße 24
44267 Dortmund

Tel. +49 (0) 231 / 46 42 51

gerd.hennings@tu-dortmund.de

IRI – Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft

Michael Heinze, Anja Müller

Adlerstraße 78
44137 Dortmund

Tel. +49 (0) 231 / 222 18 77

heinze@iri-dortmund.de

Dortmund, Oktober 2012

Kommunale Geodaten © Kreis Mettmann

Inhalt

1	Auftrag und Vorgehensweise.....	4
1.1	Anlass und Projektbeschreibung	4
1.2	Gliederung des Berichts.....	5
1.3	Methodik	5
2	Rahmenbedingungen der Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Mettmann.....	6
2.1	Strukturelle Rahmenbedingungen im Kreis Mettmann	6
2.2	Einbettung in die Fortschreibung des Regionalplans.....	8
2.3	Allgemeine Herausforderungen für die Gewerbeflächenentwicklung	10
3	Gewerbeflächenverbrauch und -bedarf	14
3.1	Bisherige Entwicklung	14
3.2	Zukünftige Bedarfe.....	15
4	Gewerbeflächenangebot	16
4.1	Bestand.....	16
4.2	Reserven	17
4.3	Potenziale	18
5	Schlussfolgerungen.....	19

Anhang

Im Anhang befinden sich die detaillierten Ergebnisberichte für die zehn kreisangehörigen Kommunen.

1 Auftrag und Vorgehensweise

1.1 Anlass und Projektbeschreibung

Der Kreis Mettmann liegt in einer der am stärksten verdichteten Regionen Deutschlands. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich wirtschaftliche Schwergewichte wie die Städte Düsseldorf, Essen, Leverkusen oder Köln. Aber auch der Kreis selbst mit seinen rund 494.000 Einwohnern ist ein florierender Wirtschaftsraum. Einige internationale Unternehmen sind hier beheimatet, wenngleich die Wirtschaft des Kreises eher durch kleine und mittlere Unternehmen geprägt ist.

Die wirtschaftliche Attraktivität der Region bedingt eine stetige Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen – sowohl durch neue Investoren als auch von bereits ansässigen Unternehmen. Gleichzeitig ist der Rahmen, in dem Flächenentwicklungen stattfinden können, eng begrenzt: Nicht nur die Topographie des Niederbergischen Landes führt dazu, dass es in vielen Städten des Kreises derzeit kaum noch Freiflächen gibt, die sich für eine gewerbliche Entwicklung eignen. Freiraum ist gerade in diesem dicht besiedelten Raum ein kostbares Gut, das bereits im aktuell rechtskräftigen Gebietsentwicklungsplan 99 durch die Ausweisung einer Vielzahl von Regionalen Grünzügen und sonstigen Bereichen zum Schutz von Natur oder Landschaft entsprechend geschützt ist. Nutzungskonkurrenzen treten daher umso deutlicher hervor.

Der schonende Umgang mit der Fläche wird daher auch in Zukunft eine sehr hohe Priorität einnehmen müssen und auch in der Regionalplanung im Fokus stehen. Der Beschluss ‚startschuss‘ des Regionalrates von März 2010 bildete den Auftakt zu der sich aktuell in der informellen Erarbeitungsphase befindlichen Regionalplanfortschreibung im Regierungsbezirk Düsseldorf (vgl. hierzu auch Kapitel 2.2). Der Regionalplan soll die Entwicklungsmöglichkeiten im Planungsraum für die nächsten 15 bis 20 Jahre festlegen. Um die unterschiedlichen Nutzungsansprüche zu koordinieren, sind die Städte und Gemeinden aktiv in die Erarbeitung des Regionalplans eingebunden.

Gerade angesichts der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit der Fläche ist es für die Städte des Kreises Mettmann notwendig, den aktuellen Flächenverbrauch sowie den künftigen Flächenbedarf beziffern zu können und die eigenen Flächenpotenziale im Stadtgebiet zu identifizieren. Nur auf diese Weise kann die konkrete Ausgestaltung des Regionalplans auf einer gesicherten Informationsbasis mitgestaltet werden.

Die Wirtschaftsförderung der Kreisverwaltung Mettmann und die Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf unterstützen die kreisangehörigen Städte bei diesem Vorhaben und gaben aus diesem Grund die Erarbeitung des Gewerbe- und Industrieflächen-Konzepts Kreis Mettmann (GeKo) in Auftrag. Ziel des GeKo ist es, für alle zehn kreisangehörigen Städte nachvollziehbare Aussagen hinsichtlich des zu erwartenden Flächenbedarfs für gewerbliche und industrielle Nutzungen im Planungszeitraum des Regionalplans zu treffen. Darüber hinaus soll zusätzlich aufgezeigt werden, wo die prognostizierten Bedarfe räumlich innerhalb der einzelnen Städte realisiert werden könnten. Für die Konzepterstellung ist ein Fachkonsortium aus der STADTRAUMKONZEPT GmbH, dem Büro für Gewerbe- und Freiraumplanung sowie dem Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft beauftragt worden.

Die Erarbeitung folgte seit Projektbeginn im Sommer 2011 einer mit dem Auftraggeber abgestimmten Methodik, die im Kern die Bausteine Wirtschaftsstrukturanalyse, Flächenbedarfsprognose, Flächenerhebung und -bewertung sowie Zusammenführung und Diskussion der Ergebnisse umfasst. Die Ergebnisse des rund einjährigen Prozesses werden im vorliegenden Bericht dargestellt und dienen sowohl den beteiligten Städten als auch dem Kreis Mettmann als Hilfestellung und Diskussionsgrundlage für die Fortschreibung des Regionalplans.

1.2 Gliederung des Berichts

Der Bericht ist in fünf Kapitel gegliedert. Zunächst werden der Anlass dieses Gutachtens sowie die gewählte Vorgehensweise kurz erläutert, bevor die Methodik, die den Bausteinen Wirtschaftsstrukturanalyse, Gewerbeflächenbedarfsprognose sowie Flächenerhebung und -bewertung zugrunde liegt, detailliert dargestellt wird (Kapitel 1). Kapitel 2 zeigt allgemeine Rahmenbedingungen und Herausforderungen der Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Mettmann auf. Dazu gehören auch die strukturellen Rahmenbedingungen des Kreises sowie die Einbettung des Projekts in die Fortschreibung des Regionalplans. Kapitel 3 zeigt den bisherigen Flächenverbrauch sowie den zukünftig zu erwartenden Flächenbedarf im Kreis Mettmann auf. Diese Ergebnisse der Flächenerhebung und -bewertung werden in Kapitel 4 in aggregierter Form dargestellt. Die aus der Konzepterarbeitung resultierenden Schlussfolgerungen (Kapitel 5) bilden den Abschluss des Berichts.

Zusätzlich zu den auf Ebene des Kreises Mettmann aggregierten Ergebnissen im Hauptteil des Berichts finden sich im Anhang die detaillierten Ergebnisse für die zehn Städte des Kreises Mettmann.

1.3 Methodik

Falls Sie Interesse am methodischen Vorgehen zur Erarbeitung dieses Gutachtens haben, nehmen Sie bitte Kontakt mit der StadtRaumKonzept GmbH auf.

2 Rahmenbedingungen der Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Mettmann

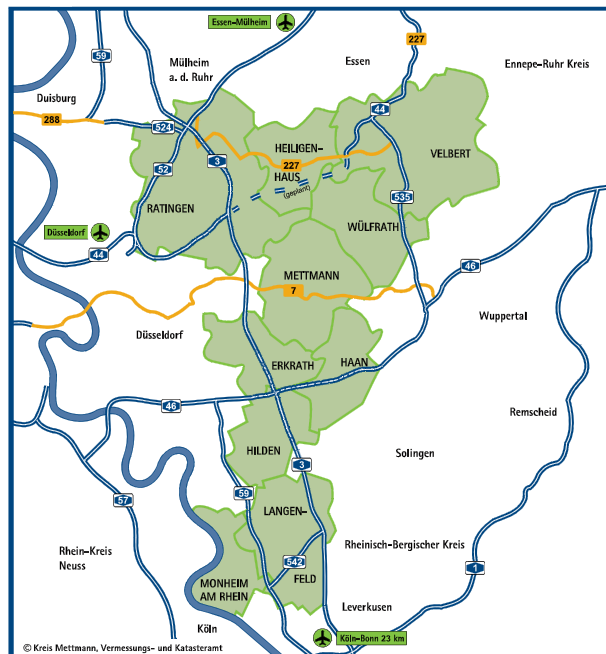
2.1 Strukturelle Rahmenbedingungen im Kreis Mettmann

Die im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts Kreis Mettmann gewählten Ansätze zur Gewerbeflächenbedarfsprognose berücksichtigen die besondere wirtschaftsstrukturelle Situation der untersuchten kreisangehörigen Städte. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Projektbearbeitung jeweils ein Wirtschaftsprofil für die zehn Städte erarbeitet, das die Grundlage für die weitere Arbeit bildete. Neben den wichtigsten Branchen (Schwerpunkt- bzw. Leitbranchen) wurden dabei auch die Entwicklung der Beschäftigtenstruktur sowie die Wirtschaftsflächenentwicklung berücksichtigt. Die im Folgenden dargestellte kurze Einschätzung zur Wirtschaftsstruktur im Kreisgebiet diente dabei als Ausgangspunkt:

Der Kreis Mettmann wird durch die zehn Städte Erkrath, Haan, Heiligenhaus, Hilden, Langenfeld, Mettmann, Monheim am Rhein, Ratingen, Velbert und Wülfrath gebildet. In direkter Nachbarschaft zu den Ballungsräumen Düsseldorf und Köln, dem Ruhrgebiet und dem Bergischen Städtedreieck befindet sich der Kreis in einer strategisch günstigen Lage inmitten eines der bedeutendsten Wirtschaftsräume Europas. Gleichzeitig bestehen vielerlei funktionale Bezüge zwischen dem Kreis und den umliegenden Ballungsräumen.

Im Kreisgebiet leben etwa eine halbe Million Menschen auf ca. 407 km² Fläche. Mit einer Einwohnerdichte von rund 1.215 EW/km² handelt es sich um den am dichtesten besiedelten Kreis in Nordrhein-Westfalen. Die Bevölkerungsprognose zeigt aktuell eine leicht rückläufige Entwicklung. Aufgrund der beschriebenen zentralen Lage in Nordrhein-Westfalen ist der Kreis gut an alle Verkehrswegenetze (Straße, Schiene, Wasser und Luft) angebunden.

Der Kreis Mettmann versteht und vermarktet sich selbst als ‚Mittelstandskreis‘¹, geprägt von traditionsreichen und modernen, kleinen und mittleren Unternehmen. Auch das Handwerk ist stark vertreten. Knapp ein Drittel der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist im verarbeitenden Gewerbe tätig. Innerhalb der Kreisgrenzen wirtschaft-

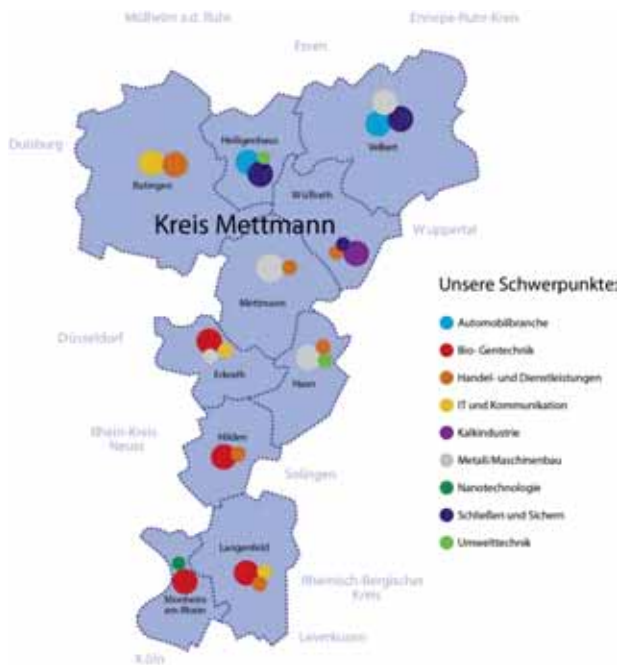


Übersichtskarte Kreis Mettmann

Quelle: Kreis Mettmann, Wirtschaftsförderung (Hrsg.): Invest in ME. Wirtschaftsstandort Kreis Mettmann. 2009, S. 7

¹ vgl. Kreis Mettmann, Wirtschaftsförderung (Hrsg.): Invest in ME. Wirtschaftsstandort Kreis Mettmann. 2009

ten zudem namhafte, weltweit agierende Konzerne. Insgesamt lässt sich für den Kreis Mettmann ein stark ausdifferenzierter Branchenmix ermitteln, der aufgrund der historischen, kulturellen und naturräumlichen Gegebenheiten entstanden ist. Für die einzelnen kreisangehörigen Städte wurden im Rahmen des Regionalmarketings Schwerpunktbranchen identifiziert, die für die vielfältigen wirtschaftlichen Talente des Kreises stehen.



*Schwerpunktbranchen der Städte im Kreis Mettmann
Quelle: Kreis Mettmann, Wirtschaftsförderung
(Hrsg.): Invest in ME. Wirtschaftsstandort Kreis
Mettmann. 2009, S. 10*

Der industriell geprägte Nordosten des Kreises umfasst die Städte Heiligenhaus und Velbert und wird aufgrund seines Wirtschaftsschwerpunktes als ‚Schlüsselregion‘ bezeichnet. Hier hat sich ein hochspezialisiertes Cluster in den Bereichen Schließen, Sichern und Beschlag entwickelt. In den Städten Mettmann und Haan konzentrieren sich ebenfalls Unternehmen der Metallerzeugung und -verarbeitung sowie des Maschinenbaus.

Im Süden des Kreises mit den Städten Monheim am Rhein, Langenfeld, Hilden sowie Erkrath ist eine Ballung von Unternehmen der Branchen Bio- und Gentechnik inklusive Medizin- und Pharmazietechnik hervorzuheben. Insbesondere in Langenfeld hat in den letzten Jahren ein Wandel hin zu Dienstleistungs- und Technologie-

branchen stattgefunden. Auch die Städte Hilden und Erkrath weisen einen sehr hohen Anteil Beschäftigter im Dienstleistungssektor auf.

Für die Städte Ratingen und Wülfrath ist kennzeichnend, dass sich dort individuelle Branchenschwerpunkte ausgebildet haben. Ratingen, beeinflusst von der direkten Nachbarschaft zu Düsseldorf sowie dem internationalen Flughafen Düsseldorf, ist stark von Unternehmen aus den Bereichen Handel und Dienstleistungen mit einem Schwerpunkt im Bereich IT und Telekommunikation geprägt. Ratingen ist kreisweit die Stadt mit der höchsten Kaufkraft, dem höchsten Preisniveau bei Gewerbeflächen und der höchsten Arbeitsplatzdichte. In Wülfrath, der kleinsten Stadt des Kreises, findet sich eine der größten Kalkindustrien Europas.

Die Darstellung der wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen und der Schwerpunktbranchen in den Städten des Kreises Mettmann ergibt ein äußerst heterogenes Bild. Das breite Spektrum von Branchen bedingt eine Vielzahl unterschiedlicher Nachfragemuster und Standortpräferenzen.

Der Kreis Mettmann verzeichnete in den Jahren 1999 bis 2009 ein deutlich stärkeres Wachstum der Beschäftigung im Dienstleistungsbereich als Nordrhein-Westfalen und insbesondere die Bundesrepublik. Allerdings ging die Beschäftigung im produzierenden

Gewerbe im gleichen Zeitraum deutlich zurück, sodass der Kreis Mettmann insgesamt einen leichten Rückgang der Gesamtbeschäftigung zu verzeichnen hat.

Wachstumsraten der Beschäftigung 1999-2009 im Kreis Mettmann sowie den Vergleichsregionen (in %)			
	Kreis Mettmann	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
Gesamtbeschäftigte	- 0,7	- 0,7	- 0,3
Produzierendes Gewerbe	- 21,9	-18,7	- 16,0
Dienstleistungen	15,3	10,0	7,6

Zwar weist der Kreis Mettmann nach wie vor einen höheren Beschäftigungsanteil des Produzierenden Gewerbes und entsprechend einen niedrigeren Anteil bei den Dienstleistungen im Vergleich zum Land und zum Bund auf, jedoch sind die sektoralen Änderungen hier stärker: So hat das Produzierende Gewerbe zwischen 1999 und 2009 Beschäftigtenanteile von 9,1 Prozentpunkten verloren, im Gegenzug hat die beschäftigungsmäßige Bedeutung des Dienstleistungsbereichs um den gleichen Wert zugenommen.

Sektorale Anteilswerte im Kreis Mettmann sowie den Vergleichsregionen 1999 und 2009 (in %)						
	Kreis Mettmann		Nordrhein-Westfalen		Deutschland	
	1999	2009	1999	2009	1999	2009
Produzierendes Gewerbe	42,9	33,8	37,3	30,5	35,9	30,9
Dienstleistungen	57,0	66,1	62,3	69,1	63,2	68,2

2.2 Einbettung in die Fortschreibung des Regionalplans

Städte und Gemeinden haben im Zuge ihrer Gewerbeflächenpolitik nicht freie Hand, was die Schaffung eines konkurrenzfähigen Flächenangebotes anbelangt: Die regionale Koordination der Bauflächenausweisung ist gemäß Raumordnungsgesetz Aufgabe der Regionalplanung. Diese nimmt gerade in Nordrhein-Westfalen eine bedeutende Rolle bei der Steuerung der kommunalen Gewerbeflächenentwicklung ein. Im Mittelpunkt des in Nordrhein-Westfalen – und so auch im Regierungsbezirk Düsseldorf – genutzten Ansatzes zur Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung steht eine kleinräumige Steuerung durch die Ausweisung von Siedlungsbereichen, auf welche die Siedlungstätigkeit der Kommunen konzentriert werden muss.²

Der Regionalrat hat 2010 den Startschuss für die Fortschreibung des Regionalplans im Regierungsbezirk Düsseldorf gegeben. Damit soll eine Grundlage geschaffen werden,

² vgl.: Zaspel, Brigitte (2012): Gewerbeflächenentwicklung und Regionalpläne – Eine vergleichende Evaluation der Steuerungsansätze. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 1/2.2012, S. 45 ff.

Herausforderungen wie etwa dem demographischen Wandel, den globalen Erfordernissen des Klimawandels oder auch der weiterhin hohen Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke zu begegnen. In einer Auftaktveranstaltung wurden gemeinsam mit den regionalen Akteuren Strategien für die zukünftige Regionalentwicklung diskutiert und über die Fortschreibung des Regionalplans informiert. In ersten ‚Planergesprächen‘ sowie mit ‚Runden Tischen‘ und Arbeitsgesprächen im Frühjahr und Sommer 2011 wurde diese Diskussion fortgeführt und vertieft.

Auf dieser Grundlage wurden Leitlinienvorschläge für die Regionalplanfortschreibung erarbeitet. Im Anschluss hatten die Verfahrensbeteiligten sowie die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen zu den Leitlinien vorzubringen. Im Sommer 2012 wurden die Leitlinien schließlich als Grundlage für die Fortschreibung des Regionalplans vom Regionalrat beschlossen. Bereits im Februar 2012 wurde mit der Erarbeitung des Umweltberichts begonnen, welcher die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Mensch und Umwelt beschreiben und bewerten wird. Im März 2012 fand zudem eine Informationsveranstaltung zur Bedarfsberechnung für die Darstellung von ASB- und GIB-Flächen statt. Ziel war der Informationsaustausch zwischen kommunalen Vertretern und der Regionalplanungsbehörde.³

Nächste Verfahrensschritte sind die Erarbeitung des Planentwurfs sowie der formelle Erarbeitungsbeschluss, welcher voraussichtlich im Jahr 2013 gefasst werden soll. Nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens und der Überarbeitung des Planentwurfs folgen der Aufstellungsbeschluss sowie die Bekanntmachung und damit das Inkrafttreten des Regionalplans.

Mit der einleitend formulierten Forderung nach einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung (Leitlinie 1.1.1) legen die ‚Leitlinien Regionalplanfortschreibung‘⁴ den Fokus klar auf eine flächenschonende Entwicklung im Plangebiet: Eine „[...] nicht erforderliche Inanspruchnahme von Freiraum für bauliche Zwecke“ soll vermieden werden ebenso wie „[...] übermäßige Ausweisungen in Kommunen [...]“, die „[...] zu Lasten anderer Kommunen gehen würden. Bei der Darstellung von neuen Siedlungsbereichen im Regionalplan und der Aufstellung oder Änderung von Flächennutzungsplänen für die Darstellung neuer Baugebiete muss eine Bedarfsprüfung erfolgen.“ Die Leitlinie 2.1.1 unterstreicht zudem die Bedeutung des Erhalts zusammenhängender Freiräume, Leitlinie 2.6.1 stellt den Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen in den Blickpunkt.

Die erforderliche Bedarfsberechnung wird durch die Regionalplanungsbehörde für die einzelnen Kommunen durchgeführt. Da zum Zeitpunkt der Beauftragung und der Bearbeitung unklar war, auf welcher methodischen Grundlage diese Prognose basieren wird, war die Berechnung zukünftiger Gewerbeflächenbedarfe in den Städten des Kreises Mettmann Teil dieses Gutachtens, um den Kommunen die Möglichkeit zu geben, mit eigenen Zahlen in die Abstimmungsgespräche mit der Bezirksregierung zu gehen. Die Regionalplanungsbehörde bedient sich bis zum Vorliegen der neuen, dann auch

³ vgl. Website der Bezirksregierung Düsseldorf zur Fortschreibung des Regionalplans: http://www.bezreg-duesseldorf.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/regionalplanfortschreibung.html; abgerufen am 20.08.2012

⁴ Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 32 - Regionalplanungsbehörde (Hrsg.): Leitlinien Regionalplanfortschreibung. Ausgabe vom 28.06.2012. Düsseldorf

landesweit einzusetzenden Methode der bereits in den vergangenen Jahren angewendeten so genannten Handlungsspielraummethode: Dabei werden die gewerblichen Bedarfe über eine Trendfortschreibung der Inanspruchnahmen der vergangenen zehn Jahre abzüglich eines Brachflächenabschlags ermittelt sowie qualitativ mit vergleichbar strukturierten Kommunen abgeglichen. Von diesem ‚rechnerischen‘ Bedarf für neue Gewerbeflächen werden in einem nächsten Schritt die bestehenden Reserven für eine Siedlungsentwicklung abgezogen, woraus sich die letztlich im neuen Regionalplan neu zu sichernde Fläche ergibt.⁵ Zur im Rahmen dieses Gutachtens verwendeten Methodik der Gewerbeflächenbedarfsprognose siehe Kapitel 1.3.2.

Gemäß Leitlinie 1.4.1 zur Regionalplanfortschreibung sollen die Bereiche für gewerbliche und industrielle Entwicklungen (GIB) „[...] der Ansiedlung, Bestandssicherung und Erweiterung emittierender Betriebe dienen. Nicht-störendes Gewerbe soll vorrangig in den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) untergebracht werden.“ Nur ausnahmsweise soll nicht-störendes Gewerbe in GIB angesiedelt werden, um diese Bereiche zu gliedern. Sofern die GIB den Belangen emittierender Betriebe nicht mehr genügen, sollen sie zukünftig als ASB dargestellt werden – nur noch Gebiete, bei denen sich die Kommunen bewusst für das Planungsziel GIB entscheiden haben, sollen nach wie vor als GIB ausgewiesen werden.⁶ Das hier vorliegende Gutachten kann für diese Entscheidungsprozesse erste Grundlagen liefern. Eine Ausdifferenzierung der ASB mit der Einführung einer zusätzlichen ASB-Kategorie für nicht-störendes Gewerbe wird aktuell im Regierungsbezirk diskutiert.

2.3 Allgemeine Herausforderungen für die Gewerbeflächenentwicklung

Die Tatsachen, dass der Kreis Mettmann mit einer Bevölkerungsdichte von 1.215 Einwohnern pro km² der am dichtesten besiedelte Kreis Nordrhein-Westfalens ist, in dem 31,2 % der Kreisfläche bereits als ASB- oder GIB-Bereiche ausgewiesen sind, deuten bereits die engen Grenzen an, innerhalb derer Flächenentwicklungen im Kreisgebiet möglich sind.

In den Jahren von 1999 bis 2011 wurden im Kreisgebiet knapp 160 ha bisher noch nicht genutzte Flächen für gewerbliche und industrielle Entwicklungen in Anspruch genommen, in den kommenden 20 Jahren könnten – je nach Prognosevariante – nochmals zwischen 308 und 443 ha hinzukommen (vgl. Kapitel 3.2). In Anbetracht der Bestrebungen, die Neuinanspruchnahme von Flächen deutlich zu reduzieren, werden auch neue Ausweisungen im Kreisgebiet einer strengen Prüfung unterzogen werden müssen. Der Kreis Mettmann ist im Herbst 2010 der ‚Allianz für die Fläche‘ beigetreten, welche die Umsetzung des aus dem 30 ha-Ziel der Bundesregierung abgeleiteten landespolitischen Ziels propagiert, den Flächenverbrauch in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2020 auf 5 ha täglich zu reduzieren.⁷

⁵ vgl. ebd. S. 20 f.

⁶ vgl. ebd. S. 38 ff.

⁷ Im Jahr 2011 lag die tägliche Flächenneuanspruchnahme in Nordrhein-Westfalen bei 10 ha pro Tag (vgl. Pressemitteilung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 05.08.2012,

Die topographischen Bedingungen, aber auch der planerische Status weiter Teile des Kreisgebietes mit regionalen Grünzügen, Landschafts- und Naturschutzgebieten oder FFH-Gebieten führen dazu, dass sich die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung auf wenige Standorte beschränken. Nutzungskonkurrenzen, etwa zwischen emittierendem Gewerbe und störsensiblen Wohnnutzungen, treten hier offen zutage, zumal die Anforderungen hinsichtlich der einzuhaltenden Abstände zwischen gewerblichen und störsensiblen Nutzungen in den letzten Jahren gestiegen sind.⁸

Neue Flächenentwicklungen gehen in den meisten Fällen vorrangig zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzflächen – entweder indem die Entwicklung direkt auf diesen stattfindet, oder indem sie bei der Umsetzung von Ersatz und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung nach dem Landschaftsgesetz in Anspruch genommen werden. Daher haben der Rheinische Landwirtschaftsverband e.V., die Landwirtschaftskammer NRW sowie der Kreis Mettmann eine Kooperationsvereinbarung getroffen und sich auf Maßnahmen verständigt, um den ‚Verbrauch‘ landwirtschaftlicher Produktionsflächen zu minimieren.⁹

Der Nachfragedruck führt jedoch nicht nur bei der Neuentwicklung von Gewerbestandorten zu Problemen: Nutzungskonflikte treten vielfach auch in Bestandsgebieten auf, bedingt durch heranrückende Wohnbebauung an den Rändern der Gewerbegebiete oder aber durch eine schleichende Durchmischung. Dies führt dazu, dass einige der ausgewiesenen Gewerbe- und insbesondere Industriegebiete ihrer wesentlichen Funktion als Standorte gerade für emittierende Gewerbebetriebe nicht mehr entsprechen können. Auch die Regionalplanungsbehörde hat dieses Problem erkannt und in der Leitlinie 1.4.1 zur Regionalplanfortschreibung¹⁰ die Notwendigkeit betont, ansässigen Betrieben im GIB bei heranrückenden sensiblen Nutzungen ausreichende Entwicklungsspielräume zu erhalten. Zudem sollen bei direkt aneinandergrenzenden ASB und GIB die notwendigen Abstände vorrangig in den ASB realisiert werden, etwa durch eine entsprechende Gliederung mit nicht-störendem Gewerbe.

Das Nutzungsspektrum hat sich in vielen Gewerbegebieten im Lauf der Jahre erweitert: Zum Teil sind die Gebiete auch Standort von Handel und Dienstleistungen geworden, was ebenfalls zu Nutzungskonflikten und Preiskonkurrenzen führen kann. Damit besteht die Gefahr, dass klassische Produktions- und Logistikaktivitäten aus den Gebieten verdrängt werden.

Die ohnehin schon eingeschränkten Möglichkeiten zur Schaffung neuer Gewerbeflächen werden zusätzlich durch Schwierigkeiten bei der Flächenreaktivierung verschärft. Dabei handelt es sich keinesfalls um ein spezifisches Problem im Kreis Mettmann. Es gibt durchaus nachvollziehbare Gründe, warum für Investoren eine Ansiedlung auf zuvor bereits genutzten Flächen wenig attraktiv erscheint: Zum einen wäre hier etwa der

http://www.umwelt.nrw.de/ministerium/presse/presse_aktuell/presse120805.php, abgerufen am 21.08.2012).

⁸ vgl. § 50 BImSchG, Seveso-II-Richtlinie

⁹ vgl. Kooperationsvereinbarung zur landwirtschaftsverträglichen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung nach dem Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen, unterzeichnet am 03.08.2011

¹⁰ Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 32 - Regionalplanungsbehörde (Hrsg.): Leitlinien Regionalplanfortschreibung. Ausgabe vom 28.06.2012. Düsseldorf

Aufbereitungsaufwand (z. B. Abriss von Gebäuden) sowie das Altlastenrisiko zu benennen, zum anderen befinden sich gerade die inzwischen aufgegebenen altindustriellen Standorte oftmals in einer Lage, die heutigen betrieblichen Anforderungen etwa hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung oder der Konfliktfreiheit nicht mehr gerecht wird. Hinzu kommt, dass einige Eigentümer nach Nutzungsaufgabe überhaupt kein wirkliches Interesse an einem Weiterverkauf der Flächen haben – etwa aufgrund hoher Buchwerte, die sich mit einem Verkauf nicht mehr realisieren lassen. In solchen Fällen liegen diese Standorte – teilweise in exponierter, innerstädtischer Lage – teils jahrelang brach.

Insbesondere vor dem Hintergrund der vielfach angespannten Situation der öffentlichen Haushalte fehlen den Kommunen oftmals die Mittel, selbst in die Standortaufbereitung zu investieren, geschweige denn über den kommunalen Zwischenerwerb eine aktive Flächenhaushaltspolitik zu betreiben.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen wird deutlich, dass Gewerbeflächen (nicht nur) im Kreis Mettmann ein kostbares Gut sind: Dem Markt steht nur eine begrenzte Zahl zur Verfügung, welche sich zudem nur in engen Grenzen durch die Neuschaffung von Flächenangeboten beeinflussen lässt. Die Herausforderung lautet daher, ein qualitativ hochwertiges Flächenangebot vorzuhalten, welches das notwendige Maß nicht unterschreitet und das verträgliche Maß nicht überschreitet.

Genauere und aktuelle Kenntnisse über das kommunale Flächenangebot und die Flächenbedarfe von Unternehmen sind daher von elementarer Bedeutung, denn nur so lässt sich das eigene Angebot optimieren, um im (inter-)nationalen wie (inter-)regionalen Standortwettbewerb zu bestehen. Die benötigten Informationen reichen dabei weit über den rein quantitativen Abgleich von angebotener und nachgefragter Fläche hinaus: Auch wenn in vielen Kommunen in quantitativer Sicht ausreichend Gewerbeflächen ausgewiesen sind, sind diese zum Teil nicht in der nachgefragten Qualität oder am nachgefragten Mikrostandort verfügbar bzw. zu entwickeln.

Es gilt daher, sowohl den Bestand ausgewiesener Gewerbeflächen als auch Reserven und mögliche weitere Flächenpotenziale zu analysieren und anhand qualitativer Kriterien zu bewerten. Von zentraler Bedeutung sind dabei die Begriffe ‚Marktfähigkeit‘ und ‚Zukunftsfähigkeit‘.

Die Marktfähigkeit von Gewerbestandorten wird im Wesentlichen von der Verfügbarkeit sowie der Standortqualität bestimmt. Gerade der tatsächlichen Verfügbarkeit kommt eine besondere Bedeutung zu. In vermutlich fast jeder Kommune existieren planerisch ausgewiesene Flächen, auf denen sich jedoch aufgrund von Aktivierungshemmnissen faktisch nicht die vorgesehenen Nutzungen entwickeln lassen. Die Ursachen, die einer Vermarktung entgegenstehen, können beispielsweise abweichende Nutzungs- und Preisvorstellungen der Eigentümer, gesellschaftliche Widerstände, rechtliche Restriktionen oder ein zu erwartender hoher Aufbereitungsaufwand sein. Des Weiteren ist kritisch zu hinterfragen, ob die Flächen überhaupt für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen geeignet sind. Dies setzt eine entsprechende Standortqualität und Konfliktfreiheit voraus, welche durch die Ausprägung verschiedenster Standortfaktoren definiert wird. Als marktfähig werden daher tatsächlich (kurzfristig) verfügbare Standorte angesehen, die aufgrund ihrer Standortqualität mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft mit Gewerbenutzungen belegt werden können.

Der Begriff Zukunftsfähigkeit, so wie er in diesem Gutachten verstanden wird, zielt eher auf die mittel- bis langfristigen strategischen Überlegungen der Gewerbeflächenentwicklung. Bedarfe, die sich nicht innerhalb des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächenbestands werden decken lassen, erfordern eine Inanspruchnahme von bislang bereits regionalplanerisch gesicherten Reserven wie auch weiterer Potenziale im Freiraum. Diese Suchräume sind dahingehend zu beurteilen, ob sie die Voraussetzungen erfüllen, in Zukunft zu marktfähigen Standorten entwickelt zu werden.

Dem Begriff der Nachhaltigkeit kommt dabei insofern Gewicht zu, als dass neue Ausweisungen und die weitere Flächeninanspruchnahme vielfach an umweltrechtliche Grenzen und auf gesellschaftliche Widerstände stoßen. Eine intakte Umwelt wird zunehmend als wichtiger, weicher Standortfaktor angesehen; neue Flächenangebote etwa für emissionsintensive Betriebe könnten in diesem Zusammenhang kontraproduktiv sein. Nachhaltigkeit ist jedoch nicht nur in seiner ökologischen Dimension zu verstehen: Auch angesichts der angespannten fiskalischen Situation vieler Kommunalhaushalte sind Flächenerschließungen auf die tatsächliche Nachfrage auszurichten. Die Verwendung von Ressourcen für die Schaffung nicht nachfragegerechter Angebote bzw. die unnötige Vorhaltung von Flächen kann nicht zukunftsfähig sein. Zumal ein Überangebot an Gewerbeflächen in einer Kommune letztlich die Chancen jeder einzelnen Fläche auf eine Realisierung vermindert.

Für Flächen, die als nicht markt- oder zukunftsfähig angesehen werden, sollten alternative Nutzungsmöglichkeiten in Betracht gezogen werden. Im Zuge eines Flächentausches könnten solche Ausweisungen zurückgenommen werden, um im Gegenzug für gewerbliche Nutzungen besser geeignete oder leichter zu aktivierende Flächen zu sichern.

3 Gewerbeflächenverbrauch und -bedarf

3.1 Bisherige Entwicklung

Die Städte im Kreis Mettmann melden im Rahmen des Gewerbeflächenmonitorings ihre jeweilige Flächeninanspruchnahme an die Bezirksregierung Düsseldorf. Für den Zeitraum zwischen 1999 und 2011 summieren sich diese Angaben für das gesamte Kreisgebiet auf folgende Werte:

Ergebnisse des Gewerbeflächenmonitorings 1999-2011 für den Kreis Mettmann	
Inanspruchnahme insgesamt	328,0 ha
davon für Neuansiedlungen von außen und Existenzgründungen	153,5 ha
davon für Betriebsverlagerungen und -erweiterungen	174,5 ha
davon auf früher bereits genutzten Flächen (Wiedernutzung)	168,3 ha
davon auf bisher noch nicht genutzten Flächen (Neuinanspruchnahme)	159,6 ha
davon für Produzierendes Gewerbe	131,5 ha
davon für Handel und Verkehr	119,2 ha
davon für Sonstige Dienstleistungen	77,2 ha

Insgesamt wurden in den 13 Jahren des Zeitraums 1999 bis 2011 im Kreis Mettmann 328 ha für Gewerbe und Industrie in Anspruch genommen. Dies entspricht einem Durchschnittswert von 25,2 ha pro Jahr. Auf die zehn kreisangehörigen Städte umgerechnet ergäbe sich eine Flächeninanspruchnahme von durchschnittlich 32,8 ha von 1999 bis 2011. Wie in den detaillierten Berichten im Anhang zu sehen ist, reicht das Spektrum jedoch von 11,5 ha bis hin zu 59,8 ha Flächeninanspruchnahme pro Kommune.

Mit 174,5 ha (53 %) entfiel der größere Anteil auf Betriebsverlagerungen und -erweiterungen innerhalb der kreisangehörigen Städte, 153,5 ha (47 %) entfielen auf Existenzgründungen sowie Ansiedlungen von außerhalb der jeweiligen Städte. Der Anteil der erstmals für gewerbliche Zwecke in Anspruch genommenen Flächen lag mit 49 % (159,6 ha) nur leicht unter dem Anteil der wiedergenutzten Flächen (51 % bzw. 168,3 ha). Wie bei der Flächeninanspruchnahme insgesamt gibt es auch beim Verhältnis von wiedergenutzter zu neu in Anspruch genommener Fläche große Unterschiede zwischen den kreisangehörigen Städten: Die Bandbreite reicht von einem Anteil der wiedergenutzten Fläche von knapp 78 % zu einem Anteil von nur 13 %.

Kreisweit wurde der größte Anteil der Gewerbe- und Industrieflächen (40 %) für produzierendes Gewerbe in Anspruch genommen, 36 % entfielen auf den Bereich Handel und Verkehr, 24 % auf die sonstigen Dienstleistungen.

3.2 Zukünftige Bedarfe

Die für die zehn kreisangehörigen Städte durchgeführten Gewerbeflächenbedarfsprognosen ergeben für den gesamten Kreis folgenden Bedarf in den nächsten 15 bzw. 20 Jahren:

Flächenbedarf	auf 15 Jahre	auf 20 Jahre
Standardrechnung	230,8 ha	307,7 ha
Alternativrechnung	332,2 ha	442,9 ha

Demnach besteht in den nächsten 15 Jahren ein Bedarf von 230,8 ha bzw. von 307,7 ha in den nächsten 20 Jahren. Die Alternativrechnungen anhand der aufgrund veränderter lokaler Rahmenbedingungen angepassten Ansiedlungs-, Verlagerungs- und / oder Wiedernutzungsquoten kommen zu einem Gesamtbedarf von 332,2 ha auf 15 Jahre bzw. von 442,9 ha auf 20 Jahre.

4 Gewerbeflächenangebot

4.1 Bestand

Innerhalb des GE- und GI-Bestands im Kreis Mettmann wurden Flächen im folgenden Umfang erfasst:

Freie Bestandsflächen Kreis Mettmann (in ha)										
		Aktivierbarkeit								
		GE ¹¹			GI			gesamt		
		●	◐	○	●	◐	○	●	◐	○
Eignung	●	72,4	69,2	21,8	8,0	13,3	23,6	80,4	82,5	45,4
	◐	32,4	22,5	70,4	0,2	11,1	37,5	32,6	33,6	107,9
	○	3,6	0,3	0,2	0,1	-	-	3,7	0,3	0,2

Insgesamt wurden im Kreis Mettmann 386,5 ha freie Gewerbe- und Industrieflächen im Bestand ermittelt. Allerdings ist mit 157,5 ha ein großer Teil davon aufgrund fehlender Eignung oder Aktivierbarkeit als nicht marktfähig einzustufen. 80,4 ha Fläche werden sowohl hinsichtlich ihrer Lagefaktoren als auch ihrer Aktivierbarkeit positiv bewertet. 32,6 ha sind aufgrund ihrer Lagefaktoren für eine gewerbliche Nutzung nur bedingt geeignet, die Aktivierbarkeit ist bei 82,5 ha eingeschränkt. Weitere 33,6 ha sind sowohl hinsichtlich ihrer Eignung als auch ihrer Aktivierbarkeit mit Restriktionen behaftet.

Bei 24,3 % aller erfassten Freiflächen handelt es sich um GI-Flächen, der Anteil bei den uneingeschränkt marktfähigen Flächen beträgt jedoch lediglich 10,0 %. Im Kreis Mettmann stehen damit derzeit nur 8 ha direkt marktfähige Flächen für industrielle Ansiedlungen zur Verfügung, weitere 24,6 ha weisen Einschränkungen hinsichtlich ihrer Eignung und/oder Aktivierbarkeit auf.

Insgesamt werden 65,1 % der erfassten Industrieflächen als nicht aktivierbar eingestuft. Dazu tragen jedoch allein mit 35,7 % die umfangreichen Betriebserweiterungsflächen der Firma Bayer in Monheim bei. Generell ist die Aussage der kommunalen Gesprächspartner, dass es sich bei einzelnen Flächen um Betriebserweiterungsflächen handelt, der mit Abstand häufigste Grund für die Einstufung der Flächen als ‚nicht aktivierbar‘: Bei so gut wie allen nicht aktivierbaren Flächen handelt es sich um Betriebserweiterungsflächen, welche v. a. in Monheim (GI) sowie Wülfrath (GE) eine besondere Größenordnung erreichen. Allein die Erweiterungsflächen des Unternehmens Rheinkalk in Wülfrath umfassen 62,1 % der im gesamten Kreis Mettmann ermittelten nicht aktivierbaren GE-Flächen.

¹¹ inkl. der nicht eindeutig zuzuordnenden G-Flächen in Velbert

Es hat sich gezeigt, dass die Aktivierbarkeit ein deutlich größeres Hindernis für eine gewerbliche Flächenentwicklung im Kreis Mettmann darstellt als die prinzipielle Eignung der Flächen: So wurden lediglich 4,2 ha aufgrund Ihrer Lagefaktoren als ungeeignet für eine gewerbliche Nutzung bewertet¹², während 153,5 ha als nicht aktivierbar eingestuft wurden.

Bei den meisten der nur als bedingt geeignet für eine gewerbliche Nutzung eingestuften Flächen war es die angrenzende oder nahe Wohnbebauung, die zu einer Abwertung führte. Weiter wurden beispielsweise eine schwierige Erschließungssituation oder notwendige Ortsdurchfahrten negativ gewertet. Vergleichsweise selten war eine Abwertung aufgrund eines ungünstigen Zuschnitts oder einer ungünstigen Topographie. Was die Aktivierbarkeit anbelangt, so sind v. a. solche Flächen als nur bedingt aktivierbar eingestuft worden, die derzeit einer (Minder-) Nutzung unterliegen oder bei denen es sich um Altlastenverdachtsflächen nach Flächennutzungsplan handelt.

Die Gesamtbilanz für den Kreis Mettmann hinsichtlich der freien Bestandsflächen stellt sich wie folgt dar:

Freie Bestandsflächen Kreis Mettmann (in ha)			
	GE	GI	gesamt
marktfähig	72,4	8,0	80,4
bedingt marktfähig aufgrund von Einschränkungen hinsichtlich Eignung und/oder Aktivierbarkeit	124,1	24,6	148,7
nicht marktfähig	96,3	61,2	157,5

4.2 Reserven

Innerhalb der bereits regionalplanerisch gesicherten Flächenreserven im ASB und GIB wurden insgesamt 122,5 ha Fläche näher untersucht, die nach einer ersten Filterung als u. U. für eine gewerbliche Nutzung in Betracht kommend identifiziert wurden (vgl. Kapitel 1.3.3). Davon wurden jedoch 56,4 ha aufgrund fehlender Eignung, Aktivierbarkeit und/oder entgegenstehender planungsrechtlicher Rahmenbedingungen als nicht zukunftsfähig ausgeschlossen. 48,2 ha wurden als Reserven mit Restriktionen hinsichtlich ihrer Eignung, Aktivierbarkeit und/oder planungsrechtlichen Rahmenbedingungen aufgenommen, für lediglich 17,9 ha waren derartige Restriktionen nicht ersichtlich.

Betrachtet man die Verteilung der Flächenreserven auf die kreisangehörigen Städte, ergibt sich ein sehr heterogenes Bild: Die Reserveflächen ohne Restriktionen verteilen sich auf gerade einmal drei Standorte in den Kommunen Haan, Heiligenhaus und Langenfeld. In zwei Kommunen (Monheim und Velbert) wurden weder uneingeschränkt noch bedingt zukunftsfähige Reserven ermittelt.

¹² An dieser Stelle sei nochmals ausdrücklich auf die Methodik zur Bewertung der Lagefaktoren in Kapitel 1.3.4 hingewiesen, welche im Rahmen dieses Gutachtens nur sehr generalisierend erfolgen konnte und nur sehr beschränkte Aussagen zur Eignung für einzelne Branchen zulässt.

Die Gesamtbilanz für den Kreis Mettmann hinsichtlich der potenziell gewerblich nutzbaren Reserveflächen stellt sich wie folgt dar:

Reserveflächen Kreis Mettmann (in ha)	
	gesamt
zukunftsfähig	17,9
bedingt zukunftsfähig aufgrund von Einschränkungen hinsichtlich Eignung, Aktivierbarkeit und/oder planungsrechtlicher Rahmenbedingungen	48,2

4.3 Potenziale

Bei der Suche nach potenziell gewerblich nutzbaren Standorten außerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche wurden insgesamt 180,7 ha Fläche näher betrachtet, wovon jedoch 6,1 ha aufgrund gravierender Restriktionen an den jeweiligen Standorten als nicht zukunftsfähig wieder ausgeschlossen wurden. Bei 33,9 ha Fläche sind keine Einschränkungen hinsichtlich Eignung und/oder Aktivierbarkeit ersichtlich. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen wären bei diesen Flächen entsprechend anzupassen, stellen aber aus gutachterlicher Sicht keine unüberwindbare Hürde dar (anders als etwa in Naturschutzgebieten o. ä.). Weitere 140,7 ha weisen derartige Einschränkungen auf und werden damit als bedingt zukunftsfähig eingestuft.

Ähnlich wie bei den Flächenreserven zeigt sich eine deutliche Ungleichverteilung der erfassten Standorte im Kreisgebiet. Während in zwei Kommunen überhaupt keine gewerblich nutzbaren Potenzialflächen erfasst wurden (Monheim und Wülfrath), sind in lediglich drei Städten Potenziale ohne Einschränkungen hinsichtlich Eignung, Aktivierbarkeit und planungsrechtlicher Rahmenbedingungen zu finden (Haan, Heiligenhaus und Ratingen). 61,8 % der mit Restriktionen verbundenen Potenzialflächen entfallen auf eine einzelne Kommune (Langenfeld).

Zu berücksichtigen ist, dass sowohl den Reserveflächen als auch insbesondere den Potenzialflächen eher der Charakter von Suchräumen zukommt, sofern zu den einzelnen Standorten noch keinerlei Rahmenplanungen vorlagen. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass die tatsächlich gewerblich nutzbaren Flächen kleiner sein werden als hier angegeben.

Die Gesamtbilanz für den Kreis Mettmann hinsichtlich der u. U. gewerblich nutzbaren Flächenpotenziale stellt sich wie folgt dar:

Potenzialflächen Kreis Mettmann (in ha)	
	gesamt
zukunftsfähig	33,9
bedingt zukunftsfähig aufgrund von Einschränkungen hinsichtlich Eignung, Aktivierbarkeit und/oder planungsrechtlicher Rahmenbedingungen	140,7

5 Schlussfolgerungen

Im Kreis Mettmann zeichnet sich deutlich ab, dass sich der prognostizierte Flächenbedarf, selbst unter Annahme einer optimalen Aktivierbarkeit der freien Bestandsflächen, bei weitem nicht innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete wird decken lassen. Auf die kommenden 20 Jahre gerechnet, bewegt sich der prognostizierte Bedarf zwischen 307,7 und 442,9 ha. Dem gegenüber steht ein zumindest bedingt marktfähiges Flächenangebot von 229,1 ha, dessen komplette Aktivierung jedoch aus den unterschiedlichsten Gründen nicht realistisch erscheint.

Eine Knappheit ist insbesondere hinsichtlich der für die Ansiedlung von störenden Industriebetrieben in Frage kommenden Flächen zu konstatieren. Lediglich 32,6 ha GI-Flächen – zum großen Teil mit Restriktionen hinsichtlich ihrer Eignung und/oder Aktivierbarkeit – stehen derzeit zur Verfügung. Was den GE-Bestand anbelangt, sind viele Flächen aufgrund des zum Teil sehr dichten Siedlungsgefüges durch ihre Nähe zu Wohnnutzungen sowie eine nur über Ortsdurchfahrten bestehende Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz für emittierende, transportintensivere Nutzungen nicht geeignet.

Eine zumindest teilweise Inanspruchnahme der bislang bereits regionalplanerisch gesicherten Reserven wie auch weiterer Potenziale im Freiraum wird daher unausweichlich sein. Dabei ist der Spagat zu bewältigen, in diesem hochverdichteten Raum den unterschiedlichsten Nutzungsansprüchen zu genügen, indem zum einen die noch verbliebenen Freiräume weitestgehend geschont werden und nicht „der letzte Winkel zugebaut wird“, gleichzeitig jedoch eine Basis für die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Raums, d. h. für den Erhalt und die Neuschaffung von Arbeitsplätzen für die Bevölkerung, erhalten bleibt bzw. verbessert wird.

Die notwendigen Flächenneuentwicklungen sind daher auf die Standorte zu lenken, die sich für die angestrebte gewerbliche Nutzung optimal eignen, wertvolle Freiräume schonen und Nutzungskonflikte weitestgehend ausschließen. Im Rahmen der Bebauungsplanung sollte besonderes Augenmerk auf eine flächensparende Konzeption der Baugebiete gelegt werden. Für die Städte des Kreises besteht die Herausforderung, ein diversifiziertes Flächenangebot zu schaffen, welches sowohl die Anforderungen produzierender (Industrie-) Betriebe wie auch unterschiedlichster Dienstleistungsbranchen berücksichtigt. Vor dem Hintergrund sehr heterogener Wirtschaftsstrukturen in den kreisangehörigen Städten liegt es auf der Hand, dass die Kommunen dabei unterschiedliche Schwerpunkte setzen, wobei jedoch die alleinige Fokussierung auf einen Sektor oder einzelne Branchen sehr kritisch zu sehen wäre.

Als zumindest bedingt zukunftsfähig wurden 66,1 ha Flächenreserven innerhalb der Siedlungsbereiche sowie weitere 174,6 ha möglicher Potenzialflächen im Freiraum identifiziert. Eine detaillierte Prüfung dieser Standorte im Hinblick auf ihre Eignung für eine gewerbliche Nutzung wie auch ihre Aktivierbarkeit ist zwingend erforderlich, wobei unterschiedlichen Aspekten wie etwa der Schonung wertvoller Freiräume, der verkehrlichen Anbindung, möglichen Nutzungskonflikten, notwendigen Investitionen zur Flächenaufbereitung sowie der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besondere Aufmerksamkeit gelten muss.

Die Städte des Kreises Mettmann unterscheiden sich hinsichtlich der naturräumlichen Gegebenheiten wie auch ihres Verhältnisses von Freiraum zu bereits in Anspruch genommenen Siedlungsflächen und damit ihrer weiteren Entwicklungsmöglichkeiten erheblich. Auch wenn es gelingt, einen Teil der Reserven und Potenziale zu entwickeln, werden einige Städte mit fortgesetzter Gewerbeflächenknappheit umgehen müssen, da weitere Entwicklungen hier zu erheblichen und nur noch schwer zu rechtfertigenden Eingriffen in den Naturraum oder Nutzungskonflikten führen würden.

Gerade in solchen Kommunen, aber auch in Städten mit einem etwas entspannteren Gewerbeflächenmarkt, wird kaum ein Weg an einer stärker bestandsorientierten Gewerbeflächenpolitik vorbeiführen: Die Attraktivierung bestehender, jedoch in die Jahre gekommener Gewerbegebiete wird dabei eine Hauptaufgabe sein, um bestehende Betriebe am Standort zu halten sowie freigesetzte Flächen weiter zu nutzen. Bei der Behebung der funktionalen und städtebaulichen Missstände wird es beispielsweise um Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit, die Lösung von Nutzungskonflikten oder Leerstandsmanagement gehen müssen.

Hierzu zählt auch die Fortsetzung bzw. Intensivierung der Bemühungen um die Reaktivierung von brachgefallenen oder untergenutzten Flächen. Dabei muss ein enger Kontakt zu den Eigentümern wichtiger Bestandteil der Strategie sein, um mit ihnen gemeinsam Perspektiven für diese Flächen zu entwickeln. Die große Zahl der von Aktivierungshemmnissen betroffenen Bestandsflächen kann es auch erforderlich machen, im Einzelfall über eine Umwidmung der blockierten Flächen nachzudenken und so evtl. doch noch eine Perspektive für die jeweiligen Standorte zu schaffen.

Auch für die umfangreichen, als derzeit nicht marktfähig eingestuften Betriebserweiterungsflächen können sich im Dialog mit den Eigentümern u. U. neue Entwicklungsmöglichkeiten ergeben, da die für eine mögliche spätere Erweiterung vorgesehenen und mit erworbenen Flächen ihre Bedeutung für die Unternehmen inzwischen verloren haben könnten.

Hervorzuheben ist, dass die Konzentration auf die Bestandsentwicklung kurzfristig oftmals deutlich ressourcenintensiver ist als die Neuentwicklung von Baugebieten. Sie stellt jedoch, gerade unter Berücksichtigung langfristiger Folgekosten, die nachhaltigere und oftmals auch günstigere Alternative dar.

Angesichts des tendenziell eher knappen Flächenangebots muss eine Gewerbeflächenpolitik den Aspekt der Qualität verstärkt in den Fokus rücken: Dies bezieht sich zum einen auf die Optimierung des vorhandenen Angebots – sowohl hinsichtlich der harten (z. B. Verkehrsanbindung) als auch der weichen Standortfaktoren (z. B. Serviceleistungen der Wirtschaftsförderung). Zum anderen muss jedoch auch bei der Vergabe von Flächen das Kriterium der Qualität bzw. des Gemeinnutzens eine wesentliche Rolle spielen. Grundlage können dabei beispielsweise Vorgaben für eine mindestens zu realisierende Arbeitsplatzdichte auf den zu vergebenden Flächen sein.

Auch wenn es kaum wirklich sinnvolle Standorte im Kreis Mettmann für die Entwicklung Kommunalgrenzen überschreitender Gewerbegebiete gibt, so kann eine verstärkte interkommunale Kooperation bei der Gewerbeflächenentwicklung dennoch ein Baustein der zukünftigen Gewerbeflächenstrategie sein.

**Gewerbe- und IndustrieflächenKonzept
Kreis Mettmann**

Stadt Erkrath

Anhang 1 zum Kreisbericht



STADTRAUMKONZEPT 

in Zusammenarbeit mit



und

Büro für **Gewerbe-** und **Freiraum**planung

Inhalt

1	Rahmenbedingungen	3
1.1	Kurzbeschreibung des Standorts	3
1.2	Analyse der Wirtschaftsstruktur	4
1.2.1	Entwicklung von Beschäftigung und wichtigen Branchen	4
1.2.2	Shift-Analyse	6
1.2.3	Fazit zur Wirtschaftsstruktur	7
2	Gewerbeflächenverbrauch und -bedarf	8
2.1	Bisherige Entwicklung	8
2.2	Zukünftige Bedarfe	8
3	Gewerbeflächenangebot und -politik	11
3.1	Gewerbeflächenpolitik der letzten Jahre	11
3.2	Gewerbeflächenangebot	11
3.2.1	Bestand	11
3.2.2	Reserven	24
3.2.3	Potenziale	27
3.2.4	Zusammenfassende Darstellung	29
4	Schlussfolgerungen	31

1 Rahmenbedingungen

1.1 Kurzbeschreibung des Standorts

Die Stadt Erkrath ist mit 46.042 Einwohnern im Jahr 2011 die fünftgrößte Stadt im Kreis Mettmann. Sie grenzt im Westen an Düsseldorf, östlich angrenzende Städte sind Mettmann und Haan, die südliche Nachbarstadt ist Hilden.

Erkrath besteht aus drei Stadtteilen – Erkrath, Hochdahl¹ und Unterfeldhaus. Der alte Siedlungskern der Stadt (der heutige Ortsteil Erkrath) wird inoffiziell oft auch als Alt-Erkrath bezeichnet. Erkrath ist sehr gut an die A 3 und die A 46 angebunden. Mit der S-Bahn ist der Hauptbahnhof Düsseldorf in knapp zehn Minuten erreichbar.

Die Stadt Erkrath hat eine Flächengröße von 2.688 ha. Der Anteil der Siedlungsfläche (Allgemeine Siedlungsbereiche ASB sowie Gewerbe- und Industriebereiche GIB laut Regionalplan) an der Gesamtfläche beträgt 39,2 %.

Indikatoren Stadt Erkrath²	
Bevölkerungsentwicklung	48.767 (2000) 46.042 (2011)
Pendlersaldo je 1.000 Beschäftigte	-314 (2011) (Auspendlerüberschuss = 3.467 Personen)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	11.413 (1999) 11.145 (2011) Veränderung 1999 - 2011 - 2,3 %
Arbeitsplatzbesatz je 1.000 Einwohner	240 (2011)
Arbeitslosenquote Vergleichswerte Kreis, Land, Bund	8,8 % (Juli 2012) 7,0 %, 8,2 %, 6,8 %
Industrieumsatz	253 Mio. € (2011)
Exportquote	43,6 % (2011)
Hebesatz Gewerbesteuer	420 (2012)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner (Deutschland = 100)	113,7 (2012)
Durchschnittspreis für Industrie- und Gewerbeflächen	90 €/m² (2011)
Durchschnittliche Büromiete	9 €/m² (2011)

¹ Hochdahl wurde in den 1960er Jahren als Entlastungsstadt für Düsseldorf geplant und unter dem Namen ‚Neue Stadt Hochdahl‘ bekannt. Mit ihr wurde das aus Großbritannien kommende Konzept einer ‚New Town‘ realisiert, das in jenen Jahren auf sehr viel Interesse stieß. Weitere New Towns in Deutschland sind die ‚Neue Stadt Wulfen‘ und die ‚Neue Stadt Espelkamp‘.

² Datenquellen: Bevölkerungszahlen zum 31.12. des jeweiligen Jahres: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf, 2012; Pendlersaldo und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort zum 31.12. des jeweiligen Jahres sowie Arbeitslosenquote: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Industrieumsatz und Exportquote: Landesbetrieb Information und Technik NRW; Hebesatz Gewerbesteuer sowie Einzelhandelsrelevante Kaufkraft: regioGuide der IHK zu Düsseldorf; sonstige Angaben: IHK zu Düsseldorf (Hrsg.): Stadtprofile. Zahlen, Daten, Fakten zu den Städten im IHK-Bezirk sowie zum Kreis Mettmann, Stadtprofil Erkrath, Düsseldorf 2012, S. 12 ff.

Hervorzuheben sind der hohe Auspendlersaldo, der relativ niedrige Arbeitsplatzbesatz sowie die vergleichsweise hohe Arbeitslosenquote. Erkrath ist eng mit Düsseldorf verflochten; für viele Einwohner stellt Erkrath den Wohn- und die Landeshauptstadt Düsseldorf den Arbeitsort dar. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner ist überdurchschnittlich hoch.

1.2 Analyse der Wirtschaftsstruktur

1.2.1 Entwicklung von Beschäftigung und wichtigen Branchen

Die Beschäftigung in Erkrath ist von 1999 bis 2009 um 2,2 % zurückgegangen, wobei die Beschäftigungszahl im Produzierenden Gewerbe um 29,1 % sank, während die Zahl der Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor um 12,7 % wuchs. Das Dienstleistungswachstum konnte die Schrumpfung im Produzierenden Gewerbe nicht kompensieren.

Beschäftigte in Erkrath 1999 und 2009 ³					
Sektor	Beschäftigte 1999		Beschäftigte 2009		Wachstumsrate
	absolut	in %	absolut	in %	in %
Land- und Forstwirtschaft	40	0,4	21	0,2	- 47,5
Produzierendes Gewerbe	3.863	34,9	2.738	25,3	- 29,1
Dienstleistungen	7.160	64,7	8.064	74,5	12,7
Insgesamt	11.063	100,0	10.823	100,0	- 2,2

Damit entwickelte sich Erkrath deutlich schlechter als die Vergleichsregionen: Im Kreis Mettmann, im Land sowie im Bund ging die Zahl der Beschäftigten sehr viel weniger stark zurück.

Wachstumsraten der Beschäftigung 1999-2009 in Erkrath sowie den Vergleichsregionen (in %)				
	Stadt Erkrath	Kreis Mettmann	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
Gesamtbeschäftigte	- 2,2	- 0,7	- 0,7	- 0,3
Produzierendes Gewerbe	- 29,1	- 21,9	-18,7	- 16,0
Dienstleistungen	12,7	15,3	10,0	7,6

Die insgesamt negative Beschäftigungsentwicklung Erkraths ist im Wesentlichen auf den sehr hohen Rückgang der Beschäftigung im Produzierenden Gewerbe zurückzuführen. Zwar sank die Beschäftigung im Sekundären Sektor in allen Vergleichsregionen um

³ Die im Rahmen der Wirtschaftsstrukturanalyse verwendeten Daten zur Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wurden einer Sonderauswertung der Universität Dortmund entnommen und sind nicht direkt mit den durch die Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Zahlen (vgl. Tabelle auf S. 3) vergleichbar. Für eine nähere Erläuterung zu den Ursachen der Abweichung vgl. Kapitel 1.3.1 im Hauptteil des Berichts.

nahezu 20 %, mit einer Schrumpfrate von beinahe 30 % lag Erkrath jedoch nochmals deutlich darüber.

Dagegen lag das Wachstum im Dienstleistungsbereich Erkraths höher als in Nordrhein-Westfalen und im Bund, allerdings niedriger als im Kreis Mettmann.

Sektorale Anteilswerte in Erkrath sowie den Vergleichsregionen 1999 und 2009 (in %)								
	Stadt Erkrath		Kreis Mettmann		Nordrhein-Westfalen		Deutschland	
	1999	2009	1999	2009	1999	2009	1999	2009
Produzierendes Gewerbe	34,9	25,3	42,9	33,8	37,3	30,5	35,9	30,9
Dienstleistungen	64,7	74,5	57,0	66,1	62,3	69,1	63,2	68,2

Durch den Verlust von beinahe 30 % der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe ist der Anteil des sekundären Sektors auf nur noch 25 % zurückgegangen. Auf der anderen Seite ist der Anteil der Dienstleistungen auf beinahe 75 % gewachsen. Damit hat sich Erkrath neben Monheim und Ratingen zur Stadt mit dem höchsten Dienstleistungsanteil im Landkreis Mettmann entwickelt. Die Industrie spielt nur noch eine relativ geringe Rolle in Erkrath.

Seit 2009 hat sich die Beschäftigung in Erkrath wieder deutlich erhöht. Mitte 2011 wurde eine Beschäftigung von 11.047 Personen erreicht.⁴ Dabei ist der Anteil des Produzierenden Gewerbes weiter zurückgegangen.

Die vier wichtigsten Branchen im Produzierenden Gewerbe in Erkrath 2009
Baugewerbe
Maschinenbau
Ernährungsgewerbe
Medizin- und Messtechnik

In Anbetracht der stark gesunkenen Bedeutung des Produzierenden Gewerbes erreichten alle Branchen nur niedrige Anteilswerte an der Gesamtbeschäftigung: Das Baugewerbe erzielte einen Anteil von etwa 8 %, der Maschinenbau von etwa 5 %. Alle Branchen haben seit 1999 deutliche Beschäftigtenverluste hinnehmen müssen. Nur der Maschinenbau konnte seine Beschäftigung von rund 550 Personen beinahe halten.

⁴ Quelle der Beschäftigtenzahlen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Die vier wichtigsten Branchen im Dienstleistungsbereich in Erkrath 2009

Handel

Sonstige unternehmensorientierten Dienstleistungen

Gesundheits- und Sozialwesen

Gaststätten und Beherbergungsgewerbe

Die wichtigste Branche in Erkrath ist der Handel, in dem beinahe 30 % aller Beschäftigten in Erkrath tätig sind. Innerhalb des Handels sind rund 75 % der Arbeiter und Angestellten im Großhandel tätig – damit sind dort beinahe ebenso viele Personen beschäftigt wie im Produzierenden Gewerbe insgesamt. Der Großhandel ist damit die bei weitem bedeutendste Wirtschaftsunterabteilung in Erkrath.

Die Branchen Sonstige unternehmensorientierte Dienstleistungen und Gesundheits- und Sozialwesen erreichen mit Anteilen um etwa 8 % ähnliche Werte wie das Baugewerbe, die wichtigste Branche im Produzierenden Gewerbe. Die höchsten Wachstumsraten zwischen 1999 und 2009 im Dienstleistungsbereich erzielten das Gesundheits- und Sozialwesen sowie das Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe.

1.2.2 Shift-Analyse

Die Ergebnisse der Shift-Analyse geben erste Hinweise darauf, warum sich die Wirtschaft in Erkrath relativ günstig entwickelt hat.

Regional-, Struktur- und Standortfaktoren in Erkrath

	Regionalfaktor	Strukturfaktor	Standortfaktor
Alle Branchen	0,98	1,00	0,98
Produzierendes Gewerbe	0,83	1,01	0,82
Dienstleistungen	1,04	0,99	1,05

Der Regionalfaktor von 0,98 bringt zum Ausdruck, dass Erkrath bis 2009 leicht hinter dem Bundesdurchschnitt zurückgeblieben ist. Der Strukturfaktor von 1 besagt, dass von der Wirtschaftsstruktur weder negative noch positive Effekte für die allgemeine Arbeitsplatzentwicklung in Erkrath ausgehen. Die etwas ungünstige Entwicklung Erkraths bis 2009 ist allein auf den Standortfaktor zurückzuführen.

Der sehr niedrige Regionalfaktor für das Produzierende Gewerbe unterstreicht, dass der Produktionssektor in erheblichem Maße hinter der bundesdurchschnittlichen Entwicklung zurückgeblieben ist. Der Strukturfaktor von etwa 1 besagt, dass dieses Zurückbleiben nicht auf die industrielle Wirtschaftsstruktur zurückgeführt werden kann, sondern diese eher als leicht positiv angesehen werden sollte. Die ungünstige Entwicklung des Produktionssektors ist vielmehr allein dem sehr ungünstigen Standortfaktor geschuldet.

Die Strukturuntersuchung der IHK Düsseldorf⁵, in der im Rahmen einer Unternehmensbefragung eine Bewertung der realen Standortgegebenheiten erfolgte, kommt nicht zu einer eindeutigen Erklärung: Die befragten Unternehmen bewerten die Lage des Standortes und die Verkehrsanbindungen als sehr gut. Kritik wird geübt an zu hohen Standortkosten, an fehlenden Gewerbe- und Industrieflächen sowie an einem zu wenig wirtschaftsfreundlichen Verhalten der Verwaltung. Inwieweit diese kritischen Ergebnisse der Befragung tatsächlich den ungünstigen Standortfaktor für das Produzierende Gewerbe erklären, muss dahingestellt bleiben.

1.2.3 Fazit zur Wirtschaftsstruktur

Die Stadt Erkrath wird immer stärker vom Dienstleistungsbereich geprägt. Dabei nimmt der Großhandel die bedeutendste Stellung ein. Im Industriebereich kann nur der Maschinenbau seine Position behaupten. Generell muss man festhalten, dass die endogenen Bedingungen in Erkrath für die weitere Entwicklung des Produktionssektors ungünstig sind.

Im Dienstleistungsbereich zeigt die Shift-Analyse, dass der positive Regionalfaktor im Wesentlichen auf den positiven Standortfaktor zurückzuführen ist. Ganz offensichtlich hat Erkrath günstigere endogene Bedingungen für die Entwicklung von Dienstleistungen als für das Produzierende Gewerbe. Das hat mit Sicherheit etwas mit den Lagevorteilen der Stadt zu tun, die aus der engen Nachbarschaft mit der Stadt Düsseldorf resultieren.

Erkrath sollte versuchen, die Entwicklungsbedingungen für die ortsansässigen Betriebe des Produzierenden Sektors, insbesondere des Maschinenbaus, zu verbessern, um den weiteren Rückgang dieses Bereichs aufzuhalten. Darüber hinaus sollte im Dienstleistungsbereich Wert darauf gelegt werden, insbesondere die Entwicklung von höherwertigen Dienstleistungen zu fördern.

⁵ Michael Rüscher: Der Wirtschaftsstandort Erkrath – Ergebnisse der IHK-Unternehmensbefragung. IHK-Spezial. Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf (Hrsg.), Düsseldorf 2011, S. 32 ff.

2 Gewerbeflächenverbrauch und -bedarf

2.1 Bisherige Entwicklung

Planung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkrath haben im Rahmen des Gewerbeflächenmonitorings 2012 folgende Flächeninanspruchnahme zwischen 1999 und 2011 gemeldet:

Ergebnisse des Gewerbeflächenmonitorings 1999-2011 für die Stadt Erkrath	
Inanspruchnahme insgesamt	15,13 ha
davon für Neuansiedlungen von außen und Existenzgründungen	9,15 ha
davon für Betriebsverlagerungen und -erweiterungen	5,98 ha
davon auf früher bereits genutzten Flächen (Wiedernutzung)	10,19 ha
davon auf bisher noch nicht genutzten Flächen (Neuinanspruchnahme)	4,94 ha

Insgesamt ergab sich die Flächennachfrage in Erkrath deutlich mehr aus Neuansiedlungen als aus der Nachfrage ortsansässiger Unternehmen. Dabei gelang es, rund doppelt so viel Nachfrage auf schon einmal genutzten Flächen unterzubringen als auf neuen Flächen. Dass bei einer Gesamtnachfrage von 15,13 ha nur 4,94 ha neu genutzt wurden, spricht für eine sparsame Gewerbeflächenpolitik.

Die in Erkrath realisierte Nachfrage kam insbesondere aus dem Bereich Handel und Verkehr – 72 % der gesamten Flächennachfrage entfiel auf Unternehmen dieser Branchen. Hier dürfte sich die große Bedeutung des Großhandels in Erkrath niedergeschlagen haben. Nur 8 % der verkauften Flächen gingen an Unternehmen aus dem Bereich des Produzierenden Gewerbes; 20 % wurden von der Gruppe der übrigen Dienstleistungen in Anspruch genommen.

2.2 Zukünftige Bedarfe

Die Methodik der Bedarfsberechnung, deren Ergebnisse im Folgenden dargestellt werden, ist detailliert in Kapitel 1.3.2 im Hauptteil des Berichts erläutert. Die hier aufgeführten Werte wurden gerundet, so dass sich beim Nachvollziehen der Berechnungen geringe Abweichungen ergeben können.

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 1999	
Produzierendes Gewerbe	3.860 Beschäftigte
Handel sowie Verkehr und Nachrichten	
<i>Handel</i>	<i>3.047 Beschäftigte</i>
<i>Verkehr und Nachrichten</i>	<i>181 Beschäftigte</i>
Handel sowie Verkehr und Nachrichten zu 40 %	1.291 Beschäftigte
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 1999	5.151 Beschäftigte

Lokale Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Wiedernutzungsquoten	
Neuansiedlungsquote	0,0061
Verlagerungsquote	0,0039
Wiedernutzungsquote	0,0068

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2009 sowie lokale Flächenkennziffer (FKZ)		
Verarbeitendes Gewerbe	1.878 Beschäftigte	225
Baugewerbe	858 Beschäftigte	225
Großhandel	2.191 Beschäftigte	250
Kfz-Handel	135 Beschäftigte	250
Logistik	238 Beschäftigte	300
Übrige Dienstleistungen (zu 25 %)	1.376 Beschäftigte	50
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2009 sowie lokale Flächenkennziffer	6.676 Beschäftigte	200

Prognose des Flächenbedarfs	
Fläche für Neuansiedlungen pro Jahr	0,8 ha
Fläche für Verlagerungen pro Jahr	0,5 ha
Wiedernutzungsfläche pro Jahr	0,9 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto pro Jahr	0,4 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto für 15 Jahre	6,4 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 15 Jahre	7,4 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 20 Jahre	9,8 ha

Erhebliche Bedenken bestehen bei der oben prognostizierten Höhe der für die Wiedernutzung berechneten Fläche. Die Menge der in Erkrath in den vergangenen 13 Jahren wiedergenutzten Fläche erscheint sehr groß und es bestehen Zweifel, ob es realistisch ist, diese Menge mit der oben berechneten Wiedernutzungsquote fortzuschreiben. Diese ist in der Vergangenheit u. a. aufgrund eines hohen Anteils von Handelsbetrieben als Nachfolgenutzung für gewerbliche Brachflächen zustande gekommen. Dies war eine Entwicklung, die zumindest für den Handel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten durch die städtebauliche Steuerung des Einzelhandels in Zukunft nicht mehr stattfinden wird. Zudem gab es in Erkrath in den letzten Jahren einige größere Wiedernutzungsprojekte, so dass sich dieses Niveau zukünftig voraussichtlich nicht halten lässt.

Daher wurde eine Alternative gerechnet, in der die Wiedernutzungsquote um 45 % reduziert wurde. Dann werden nicht mehr 0,9 ha pro Jahr als wahrscheinliche Wiedernutzungsfläche kalkuliert, sondern nur noch 0,5 ha pro Jahr, was ebenfalls noch ein vergleichsweise hoher Wert ist. Der Flächenbedarf auf bisher nicht genutzten Flächen erhöht sich dadurch auf 0,8 ha pro Jahr.

Prognose des Flächenbedarfs – Alternativrechnung	
Fläche für Neuansiedlungen pro Jahr	0,8 ha
Fläche für Verlagerungen pro Jahr	0,5 ha
Wiedernutzungsfläche pro Jahr	0,5 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto pro Jahr	0,8 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto für 15 Jahre	12,6 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 15 Jahre	14,5 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 20 Jahre	19,3 ha

Die Prognose des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs für Erkrath mit der Monitoring-basierten GIFPRO-Methode führt zu einem Gewerbe- und Industrieflächenbedarf auf bisher nicht genutzten Flächen, der für die nächsten 15 Jahre zwischen 7,4 und 14,5 ha liegt. Rechnet man diesen Bedarf auf 20 Jahre hoch, muss man von Werten ausgehen, die zwischen 9,8 und 19,3 ha liegen. Dabei erscheinen aus den oben genannten Gründen die mit reduzierter Wiedernutzung ermittelten Werte eindeutig plausibler.

Gewerbeflächenbedarf Stadt Erkrath	auf 15 Jahre	auf 20 Jahre
Standard	7,4 ha	9,8 ha
mit reduzierter Wiedernutzung	14,5 ha	19,3 ha

3 Gewerbeflächenangebot und -politik

3.1 Gewerbeflächenpolitik der letzten Jahre

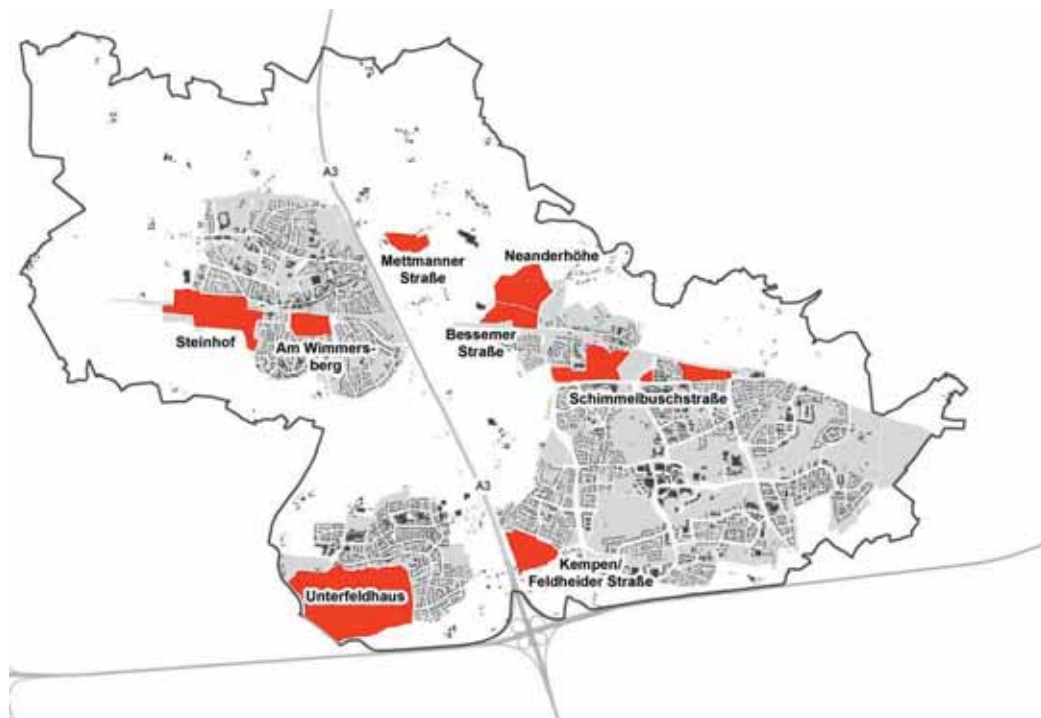
Der Schwerpunkt der Erkrather Wirtschaftsförderung liegt im Bereich der Bestandspflege und der Neuansiedlungspolitik. Dabei gibt es insgesamt sieben Gewerbegebiete, die in der Entwicklung der Stadt eine Rolle spielen. Diese sind größtenteils aber bereits nahezu voll genutzt. Daher hat die Wirtschaftsförderung gegenwärtig nur drei kurzfristig verfügbare Gewerbeflächen mit einer Gesamtfläche von lediglich 1,2 ha in der aktiven Vermarktung.

In Erkrath wird daher zurzeit eine rege Diskussion um die Ausweisung neuer Gewerbegebiete geführt. Besonders umstritten war ein geplantes Gewerbegebiet auf der so genannten ‚Neanderhöhe‘. Der Bebauungsplan wurde bis zur Planreife entwickelt und stand kurz vor dem Satzungsbeschluss (2007). Zunächst war vorgesehen, auf eine Ausweisung aus ökologischen Gründen zu verzichten. Erst im April 2012 wurde entschieden, zumindest einen Teil der Fläche im Gewerbegebiet Bessemer Straße doch als Gewerbegebiet zu entwickeln.⁶

3.2 Gewerbeflächenangebot

3.2.1 Bestand

Innerhalb des Stadtgebietes von Erkrath finden sich insgesamt acht im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbe- bzw. Industriegebiete.



Gewerblich genutzte Flächen in Erkrath

⁶ ‚Gewerbe auf der Neanderhöhe‘. Neue Rhein-Zeitung, 28. April 2012

Im Stadtteil Erkrath befinden sich die Gewerbegebiete Steinhof in westlicher Siedlungsrandlage und Am Wimmersberg in zentraler Lage. In Hochdahl befinden sich die Gewerbegebiete Bessemer Straße sowie Neanderhöhe am nordwestlichen Siedlungsrand, Schimmelbuschstraße im nördlichen Siedlungsbereich sowie Kempen / Feldheider Straße am südwestlichen Siedlungsrand nahe der A 3. Der Stadtteil Unterfeldhaus wird stark von dem gleichnamigen Gewerbegebiet geprägt, das mehr als ein Drittel der Stadtteilfläche einnimmt. Das Industriegebiet Mettmanner Straße (faktisch handelt es sich hierbei um ein Gewerbegebiet) liegt im nördlichen Stadtgebiet an der A 3 zwischen den Stadtteilen Erkrath und Hochdahl, verfügt jedoch über keine direkte Autobahnbindung.

Insgesamt nehmen die bestehenden Gewerbegebiete eine Fläche von 150,3 ha ein, dies entspricht einem Anteil von 13,7 % an der Siedlungsfläche (ASB & GIB)⁷ und einem Anteil von 5,6 % an der Fläche des Stadtgebietes.

Für alle im Folgenden beschriebenen Gewerbe- und Industriegebiete gilt, dass diese planungsrechtlich gesichert und damit im Flächennutzungsplan als GE oder GI ausgewiesen sind. Für den Fall, dass der FNP lediglich als G ausgewiesene Flächen beinhaltet, sind diese mit Hilfe der entsprechenden Bebauungspläne sowie Rückfragen bei dem zuständigen Ansprechpartner innerhalb des Stadtplanungsamtes überprüft und einer der Kategorien GE oder GI zugeordnet worden.

Die in der Gewerbegebietsbeschreibung genannten Gebietsgrößen umfassen keine Verkehrsflächen. Bei den Angaben zur Größe der einzelnen freien Bestandsflächen handelt es sich um Bruttowerte, gleiches gilt für die Reserven und Potenziale, wobei diese in den hier vorgenommenen Abgrenzungen eher den Charakter von Suchräumen haben.

⁷ Ohne Mettmanner Straße, da dieser als Industriegebiet ausgewiesene gewerbliche Bereich im Freiraum liegt

A Gewerbegebiet Unterfeldhaus

GIB	GE	55,9 ha	Kleinteiliges Gewerbegebiet / Klassischer Gewerbe- oder Industriestandort mit teils großflächigen Nutzungen
-----	----	---------	---

Das Gewerbegebiet Unterfeldhaus liegt im gleichnamigen Stadtteil im südwestlichen Stadtgebiet von Erkrath. Das Autobahnnetz ist ohne Ortsdurchfahrt direkt erreichbar.

Das größte Gewerbegebiet Erkraths, das knapp 40 % der gesamten Siedlungsfläche des Stadtteils Unterfeldhaus einnimmt, wird über eine Ringstraße erschlossen und grenzt im Norden unmittelbar an Wohnbebauung und den Siedlungsschwerpunkt des Stadtteils an. Im zentralen Bereich, südlich der Erschließungsstraße befindet sich zudem ein zusammenhängendes Wohngebiet. Im Süden wird das Gebiet von dem Landschaftsschutzgebiet Eselsbach begrenzt.



Gewerbegebiet Unterfeldhaus

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden sechs für gewerbliche Zwecke potenziell nutzbare Freiflächen ermittelt:

Gewerbegebiet Unterfeldhaus						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158004-1-4	GE	19.700	● Erschließung über Privatweg	●	u. U. Betriebsweiterungsfläche	
158004-1-6	GE	1.500	● angrenzende Wohnbebauung	○	Betriebsweiterungsfläche	
158004-1-7	GE	1.800	● angrenzende Wohnbebauung	○	Betriebsweiterungsfläche	

158004-1-8	GE	1.700	●	angrenzende Wohnbebauung	○	Betriebserweiterungsfläche	
158004-1-9	GE	5.800	●	Zuschnitt ungünstig, Erschließung über Privatweg	●	teilweise genutzt	
158004-1-11	GE	10.700	●	Zuschnitt eher ungünstig, Erschließung über Privatweg, Bedenken der ULB wegen nahem Bachlauf	●	teilweise genutzt	

Alle ermittelten Freiflächen befinden sich in privatem Eigentum. Die mit Abstand größte Freifläche befindet sich am südlichen Rand des Gewerbegebietes und grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet Eselsbach. Aufgrund der Erschließung über einen Privatweg und der Vermutung der kommunalen Gesprächspartner, dass es sich hierbei um eine Betriebserweiterungsfläche des angrenzenden Betriebs handelt, weist diese Fläche Restriktionen für eine gewerbliche Nutzung auf.

Die Flächen im südlichen Bereich des Gewerbegebietes und zum Teil ebenfalls angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Eselsbach, sind aufgrund ihrer Erschließung über einen Privatweg und ihres eher ungünstigen Zuschnitts nur bedingt nutzbar. Zudem sind einzelne Bereiche dieser Flächen bereits durch eher untergeordnete Nutzungen belegt.

Die kleineren Freiflächen in zentraler Lage des Gewerbegebietes sind aufgrund ihrer direkten Nähe zur bestehenden Wohnbebauung nur bedingt für gewerbliche Entwicklungen nutzbar; als Betriebserweiterungsflächen der benachbarten Firmen sind sie zudem derzeit nicht aktivierbar.

Das Gewerbegebiet Unterfeldhaus weist über die freien Flächen einige Gebäudeleerstände und Unternutzungen auf, die im Rahmen dieses Gutachtens jedoch nicht systematisch erfasst wurden.

Nordwestlich an das Gewerbegebiet angrenzend konnte zudem die Reservefläche Unterfeldhaus als potenzieller Standort für eine gewerbliche Nutzung identifiziert werden (vgl. Kapitel 3.2.2).

B Gewerbegebiet Kempen / Feldheider Straße

ASB	GE	9,5 ha	Klassischer Gewerbebestandort mit teilweise großflächigen Nutzungen
-----	----	--------	---

Das Gewerbegebiet Kempen / Feldheider Straße liegt am südwestlichen Rand des Stadtteils Hochdahl. Es wird im Westen durch die dort verlaufende A 3 begrenzt, an die es ohne Ortsdurchfahrt über die A 46 angebunden ist.

Das Gewerbegebiet wird durch die Max-Planck-Straße in einen nördlichen und südlichen Bereich getrennt. Im nördlichen Bereich sind eher großflächige Nutzungen angesiedelt, der südliche Bereich zeichnet sich durch eine eher kleinteilige Nutzung aus.



Gewerbegebiet Kempen / Feldheider Straße

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine für gewerbliche Zwecke potenziell nutzbare Freifläche ermittelt:

Gewerbegebiet Kempen / Feldheider Straße						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158004-2-1	GE	2.400	● Erschließung schwierig; Abstandsflächen schränken Nutzbarkeit stark ein	○	Teil eines bebauten Grundstücks, Betriebserweiterungsfläche	

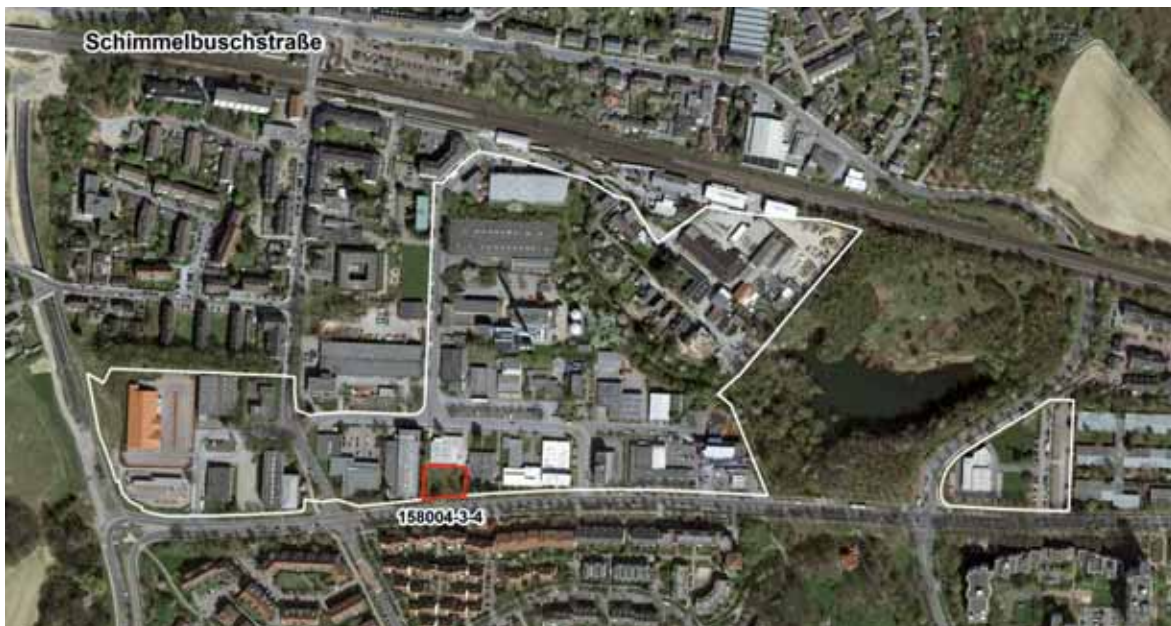
Die im zentralen nördlichen Bereich des Gewerbegebietes liegende Fläche ist Teil eines bebauten Grundstücks und als Betriebserweiterungsfläche nicht aktivierbar.

C Gewerbegebiet Schimmelbuschstraße

ASB	GE	14,7 ha	Kleinteiliges Gewerbegebiet
-----	----	---------	-----------------------------

Das Gewerbegebiet Schimmelbuschstraße befindet sich im nördlichen Teil des Stadtteils Hochdahl. Es besteht aus insgesamt drei isolierten Bereichen, die sich nördlich entlang der gleichnamigen Straße erstrecken. Das Autobahnnetz ist nur über eine Ortsdurchfahrt von Hochdahl erreichbar.

Im Norden ist das Gewerbegebiet durch die dort verlaufende S-Bahn-Trasse begrenzt. Zwischen den drei Teilbereichen befinden sich ein Wohngebiet sowie das Naturschutzgebiet Tongrube Majewski.



Gewerbegebiet Schimmelbuschstraße

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine für gewerbliche Zwecke potenziell nutzbare Freifläche ermittelt:

Gewerbegebiet Schimmelbuschstraße						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158004-3-4	GE	1.200	● Nähe Wohnbebauung	●		

Die Freifläche -3-4 befindet sich an der Schimmelbuschstraße, eine direkte Zufahrt zur Fläche ist aktuell jedoch nicht vorhanden. Die Nähe der Freifläche zur südlich der Schimmelbuschstraße gelegenen Wohnbebauung grenzt die gewerbliche Nutzbarkeit u. U. ein.

D Gewerbegebiet Bessemer Straße

ASB	GE	6,8 ha	Moderner Gewerbe- und Industriepark / Gewerbepark
-----	----	--------	---

Am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Hochdahl befindet sich das Gewerbegebiet Bessemer Straße. Anschlussstellen zu den Autobahnen 3 und 46 sind nur über eine Ortsdurchfahrt erreichbar, der Anschluss über die L 403 (zumeist vierspurig) stellt sich jedoch als leistungsfähig dar.



Gewerbegebiet Bessemer Straße

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden drei für gewerbliche Zwecke potenziell nutzbare Freiflächen ermittelt:

Gewerbegebiet Bessemer Straße						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158004-4-2	GE	1.800	●	●		
158004-4-3	GE	2.700	●	●		
158004-4-4	GE	8.500	●	●		

Die ermittelten Freiflächen stellen bisher ungenutzte Restflächen innerhalb des Gewerbegebietes dar und sind uneingeschränkt für gewerbliche Nutzungen geeignet. Allerdings waren kurz vor Fertigstellung des Gutachtens laut Aussage des kommunalen Ansprechpartners die Verkaufsverhandlungen zu den Flächen -4-3 und -4-4 bereits weit vorangeschritten, sodass mit einem baldigen Verkauf gerechnet wurde.

E Neanderhöhe

ASB/Freiraum geschützt	GE/GI	15,4 ha GE 8,3 ha GI 7,1 ha	-
---------------------------	-------	-----------------------------------	---

Die Neanderhöhe grenzt – getrennt durch die Hochdahler Straße – nördlich an das Gewerbegebiet Bessemer Straße an. Anschlussstellen zu den Autobahnen 3 und 46 sind nur über eine Ortsdurchfahrt erreichbar, der Anschluss über die L 403 (zumeist vierspurig) stellt sich jedoch als leistungsfähig dar.

Westlich und nördlich grenzen Freiraumbereiche mit Biotopvernetzungsfunction an das Gebiet. Insbesondere das nördliche gelegene FFH-Schutzgebiet Neandertal ist dabei aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung besonders hervorzuheben.

Im östlichen Bereich der Fläche befindet sich innerhalb des gewerblich ausgewiesenen Bereichs ein Wohngebiet.



Neanderhöhe

Neanderhöhe

Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen
158004-5-1	GI	71.300	● Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Nähe zur Wohnbebauung	○ politische Beschlüsse gegen gewerbliche Nutzung	Eigentümer ist die Stadt Erkrath; Fläche soll aus dem FNP genommen werden

158004-5-2	GE	10.800	●		●		
158004-5-3	GE	15.500	○	angrenzende Wohnbebauung, Erschließung schwierig	○	erhebliche Widerstände gegen gewerbliche Nutzung	Fläche soll aus dem FNP genommen werden
158004-5-4	GE	6.900	○	angrenzende Wohnbebauung, Erschließung schwierig	○	erhebliche Widerstände gegen gewerbliche Nutzung	Fläche soll aus dem FNP genommen werden

Die Teilfläche -5-1 ist aufgrund einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Nähe zur Wohnbebauung nur eingeschränkt für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Aufgrund entsprechender politischer Beschlüsse steht sie für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Eine Rücknahme der GI Ausweisung im FNP soll erfolgen.

Die beiden östlichen Flächen sind aufgrund ihrer Lage in zweiter Reihe, der fehlenden gewerblich nutzbaren Erschließung und ihrer unmittelbaren Nähe zum Wohngebiet nur sehr eingeschränkt für gewerbliche Zwecke nutzbar. Aufgrund von Aktivierungsvorbehalten werden diese Flächen insgesamt als für eine gewerbliche Nutzung ungeeignet bewertet.

Die Fläche nördlich der Hochdahler Straße ist, auch im Sinne eines Lückenschlusses an dieser Stelle, für gewerbliche Nutzungen geeignet, was nach Aussage der Wirtschaftsförderung der Stadt Erkrath auch durch eine FFH-Prüfung bestätigt wurde. Allerdings waren kurz vor Fertigstellung des Gutachtens laut Aussage des kommunalen Ansprechpartners die Verkaufsverhandlungen bereits weit vorangeschritten, sodass mit einem baldigen Verkauf gerechnet wurde.

F Gewerbegebiet Steinhof

ASB	GE/GI	19,5 ha	Kleinteiliges Gewerbegebiet
		GE 17,2 ha	
		GI 2,2 ha	

Im südwestlichen Bereich des Stadtteils Erkrath befindet sich das Gewerbegebiet Steinhof in unmittelbarer Nähe zum Ortskern. Das Gewerbegebiet ist nur über eine Ortsdurchfahrt an das Autobahnnetz angebunden. Das Gebiet grenzt im Süden und im Westen an den Freiraum und wird von einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahntrasse geteilt.

Der nordwestliche Bereich des Gewerbegebietes ist als GI-Fläche ausgewiesen, wobei eine industrielle Nutzung an diesem Standort aufgrund der nahen Wohnbebauung jedoch nicht möglich ist.



Gewerbegebiet Steinhof

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden drei für gewerbliche Zwecke potenziell nutzbare Freiflächen ermittelt:

Gewerbegebiet Steinhof						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158004-6-1	GE	31.800	○ extrem ungünstige Topographie	●		
158004-6-2	GE	11.200	● Erschließung unklar, sensible Nachbarnutzungen	● Altlastenfläche nach FNP		Fläche wird von privat vermarktet

158004-6-6	GE	4.100	●	Zuschnitt und Topographie (leicht) ungünstig	●	
------------	----	-------	---	--	---	--

Die größte, im Süden des Gewerbegebietes gelegene Freifläche erscheint aufgrund der sehr ungünstigen Topographie als nicht geeignet für eine gewerbliche Nutzung und sollte daher in Überlegungen für einen Flächentausch zugunsten eines besser geeigneten Standortes einbezogen werden.

Eine weitere Freifläche am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes liegt in zweiter Reihe in der Nähe zu Wohnnutzungen. Die Erschließung der Fläche erfolgt aktuell über ein privates Grundstück, der Flächennutzungsplan weist einen Altlastenverdacht für die Fläche aus. Die von dem privaten Eigentümer aktuell in der Vermarktung stehende Fläche erscheint damit nur als bedingt geeignet.

Das dritte freie Flurstück schließlich weist einen eher ungünstigen Zuschnitt auf, ist für eine gewerbliche Entwicklung jedoch grundsätzlich nutzbar.

G Gewerbegebiet Am Wimmersberg

ASB	GE	7,0 ha	Standort in Umnutzung zum Mischgebiet / Kleinteiliges Gewerbegebiet
-----	----	--------	---

Das Gewerbegebiet Am Wimmersberg befindet sich im Stadtteil Erkrath in zentraler Lage. Eine Anbindung an das Autobahnnetz besteht nur über eine Ortsdurchfahrt. Das Gewerbegebiet wird im Norden durch die dort verlaufende Bahntrasse, im Süden durch ein Wohngebiet begrenzt.

Im nordwestlichen Bereich wurde vor kurzem ein Discounter angesiedelt, dessen Parkplatz über die vorhandene Erschließungsstraße von Westen her erschlossen ist. Diese Erschließungsstraße soll nach Aussage des Stadtplanungsamtes in das Gewerbegebiet hinein weitergeführt werden.



Gewerbegebiet Am Wimmersberg

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden drei für gewerbliche Zwecke potenziell nutzbare Freiflächen ermittelt:

Gewerbegebiet Am Wimmersberg						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158004-16-1	GE	6.400	● Erschließung u. U. schwierig, Topographie	● Leerstehendes Gebäude		

158004-16-2	GE	7.500	●		○	Altlastenfläche nach FNP	verbesserte Erschließung geplant, Fläche wird bei Weiterbau der Erschließungsstraße geteilt
158004-16-3	GE	5.300	○	angrenzende Wohnbebauung, Topographie	○	Altlastenfläche nach FNP	verbesserte Erschließung geplant

Die ermittelte Freifläche im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebietes ist aufgrund der eher ungünstigen Erschließung und Topographie nur bedingt für gewerbliche Nutzungen geeignet. Der westliche Bereich ist zudem mit einem aktuell leerstehenden Gebäude belegt.

Die übrigen beiden Freiflächen stehen laut Flächennutzungsplan unter Altlastenverdacht. Grundsätzlich sind beide Flächen für eine gewerbliche Entwicklung geeignet, wenngleich das für die südliche Fläche aufgrund von möglichen Nutzungskonflikten mit Wohnnutzungen und einer schwierigeren Topographie nur mit Einschränkungen gilt.

Angesichts einer Wohnbauflächenknappheit in der Stadt, werden die hier bestehenden Flächenpotenziale auch im Rahmen eines Flächentausches zu Gunsten von Wohnnutzungen diskutiert.

3.2.2 Reserven

Die Identifizierung von Reserveflächen innerhalb des Stadtgebietes orientiert sich an den im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereichen. Demnach sind Reserven, die für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind, ausschließlich innerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Bereiche ASB und GIB zu suchen.

Die für Erkrath räumlich ausgewiesenen Siedlungsbereiche (Erkrath, Hochdahl, Unterfeldhaus) sind weitestgehend in Anspruch genommen, was die Möglichkeiten zur Identifizierung von Reserveflächen für eine gewerbliche Entwicklung stark eingrenzt. Hinzu kommt, dass aufgrund der angestrebten Vermeidung von Ortsdurchfahrten sowie der Vermeidung von Nutzungskonflikten grundsätzlich Bereiche in den Stadtteilzentren für eine gewerbliche Entwicklung ausgeschlossen werden (insbesondere in Hochdahl).

Alt-Erkrath weist größere Freiflächen im nördlichen Siedlungsbereich auf, die jedoch in direkter Nachbarschaft zu Wohnnutzungen liegen und unzureichend an das Verkehrsnetz angebunden sind. Eine Entwicklung an dieser Stelle erscheint daher nicht sinnvoll. Im südöstlichen Bereich von Alt-Erkrath befindet sich die Fläche Auf dem Hochfeld, die aktuell von einer Landschaftsgärtnerei genutzt wird, in absehbarer Zeit jedoch aufgegeben werden soll. Der Standort ist jedoch aus gutachterlicher Sicht für eine gewerbliche Neuentwicklung nur bedingt geeignet, da die Fläche aufgrund der direkten Nähe zu einem Wohngebiet und des Vorhandenseins einer Mineralölföhrleitung nur begrenzt nutzbar und darüber hinaus nur unzureichend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.



Reserve Auf dem Hochfeld (Mago-Fläche)

Reserve Auf dem Hochfeld (Mago-Fläche)						
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen		
158004-9-0	26.000	● unmittelbare Nähe zu Wohnbebauung, ungünstige Verkehrsanbindung, Mineralölfornleitung	● Eigentümer hat Interesse an Entwicklung der Fläche	●		

Eine weitere mögliche Flächenreserve für gewerbliche Entwicklungen befindet sich in Unterfeldhaus in arrondierter Lage zum Gewerbegebiet Unterfeldhaus. Hierbei handelt es sich um eine private, landwirtschaftlich genutzte Fläche in direkter Ortseingangslage. Eine Entwicklung an dieser Stelle ist aufgrund des Aufbrechens der Siedlungskante und der verkehrlichen Erschließung – die nicht über das bestehende Gewerbegebiet erfolgen kann – nur bedingt zu empfehlen. Zudem existieren Überlegungen des angrenzenden Sportvereins, an dieser Stelle eine Multifunktionshalle zu errichten.



Reserve Unterfeldhaus

Reserve Unterfeldhaus						
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen		
158004-7-0	22.800	● Beeinträchtigung der Ortseingangssituation, unmittelbare Nähe zu Wohnnutzung	●	●		

In Hochdahl befinden sich Flächenreserven im äußersten Osten des Stadtteils an der Stadtgrenze zu Haan (Millrath Ost). An dieser Stelle könnte eine umfassende Flächenentwicklung durchgeführt werden, jedoch handelt es sich hierbei um einen Neuansatz für Gewerbeflächen in isolierter Lage, deren überörtliche Verkehrsanbindung zudem nicht völlig zufriedenstellend ist. Für Teile der westlich angrenzenden Flächen wird darüber hinaus eine Wohnbaulandentwicklung diskutiert. Eine gewerbliche Flächenentwicklung an dieser Stelle erscheint damit als nur bedingt sinnvoll. Da sich auch die Stadtpolitik jüngst gegen eine gewerbliche Entwicklung ausgesprochen hat, wird der Standort als nicht aktivierbar bewertet.



Reserve Millrath Ost

Reserve Millrath Ost						
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit		Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
158004-8-0	151.900	● Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, isolierter Neuansatz im Freiraum, ungünstige überörtliche Verkehrsanbindung	○	Politik hat sich zuletzt gegen gewerbliche Nutzung ausgesprochen	●	

3.2.3 Potenziale

Bei der Identifizierung von Potenzialstandorten für die weitere Gewerbeflächenentwicklung sollten isolierte Neuansätze im Freiraum vermieden werden. Es gilt, möglichst an bestehende Gewerbebereiche anzuknüpfen, um eine effizientere Flächenentwicklung zu ermöglichen. Im Optimalfall bleibt dabei der Charakter eines kompakten Siedlungskörpers erhalten und die bereits bestehende technische und verkehrliche Erschließung wird genutzt. Zudem sollten Nutzungskonflikte, insbesondere mit Wohnnutzungen, bei der Entwicklung von Potenzialstandorten vermieden werden. Somit wird für die Ermittlung gewerblicher Flächenpotenziale eine Erweiterung bestehender Gewerbebestände priorisiert.

In Erkrath bestehen insgesamt nur wenige Entwicklungsmöglichkeiten im Freiraum. Laut Regionalplan (GEP 99) ist nahezu der gesamte Freiraum Teil eines regionalen Grünzugs mit den Funktionen ‚Schutz der Natur‘ oder ‚Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung‘. Hervorzuheben sind auch die beiden, sich auf das nördliche Erkrather Stadtgebiet erstreckenden FFH-Schutzgebiete Rotthäuser und Morper Bachtal im Nordwesten sowie Neandertal im Nordosten. Aus diesen Gründen würde jede gewerbliche Entwicklung im Nordwesten und Norden unweigerlich einen starken Eingriff in Natur- oder Landschaftsschutzgebiete bedingen und ist deshalb nicht zu empfehlen.

Unter die genannten Schutzkategorien fallen nicht die Flächen südlich des im FNP ausgewiesenen Gewerbebereiches Steinhof. Diese eignen sich jedoch aufgrund ihrer ungünstigen Topographie kaum für eine gewerbliche Entwicklung, zudem ist der Standort nur unzureichend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Zwischen den Stadtteilen Unterfeldhaus und Alt-Erkrath sowie zwischen Alt-Erkrath und Hochdahl existieren zwar größere Flächenpotenziale, die ebenfalls nicht unter die genannten Schutzkategorien fallen. Ihre Entwicklung erscheint jedoch aus siedlungsstruktureller Sicht (Vermeidung isolierter Neuansätze sowie des Zusammenwachsens der Ortsteile) sowie aus Gründen der verkehrlichen Erreichbarkeit nicht sinnvoll.

Unter Berücksichtigung der guten verkehrlichen Anbindung an die A 46 und A 3 sowie der Siedlungsstruktur erscheint eine Inanspruchnahme der Flächen Kemperdick – auch angesichts fehlender Alternativen im Stadtgebiet – als sinnvollste Option. Hierbei handelt es sich allerdings um ein Landschaftsschutzgebiet. Alle Flächen befinden sich im Privatbesitz.

Im Rahmen einer gewerblichen Entwicklung sollte der westliche Bereich – insbesondere aufgrund einer mutmaßlich günstigeren Aktivierbarkeit – priorisiert werden. Für einen Teil der Flächen kann u. U. die bereits vorhandene Erschließung des ansässigen Gartenbaumarktes genutzt werden. Grundsätzlich zu berücksichtigen ist die weiter nördlich geplante Wohnbaulandentwicklung und die daraus möglicherweise resultierenden Nutzungskonflikte.

Auch der östlich der Landesstraße gelegene Bereich erscheint für eine gewerbliche Nutzung zumindest bedingt geeignet, sollte in der Diskussion um eine Entwicklung jedoch zunächst zurückgestellt werden. Aufgrund der östlich davon bestehenden Wohnnutzung sind Widerstände gegen eine Entwicklung wahrscheinlich. Zudem gestaltet sich die Erschließungssituation eher ungünstig.



Potenzial Kemperdick

Potenzial Kemperdick							
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren		Aktivierbarkeit		Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
158004-10-1	40.100	●		●		⦿	Landschafts- schutzgebiet
158004-10-2	3.100	●		●		⦿	Landschafts- schutzgebiet
158004-10-3	12.100	⦿	Wohnnutzungen im Gebiet	⦿	Widerstände gegen gewerbliche Nutzung wahrscheinlich	⦿	Landschafts- schutzgebiet

3.2.4 Zusammenfassende Darstellung

Innerhalb des GE- und GI-Bestands der Stadt Erkrath wurden Flächen im folgenden Umfang erfasst:

Freie Bestandsflächen Stadt Erkrath (in m ²)									
Aktivierbarkeit									
Eignung									
gesamt									
GE									
GI									
gesamt									
● ○									
●	23.800	7.500	-	-	-	-	23.800	7.500	-
○	5.300	59.100	29.800	-	-	71.300	5.300	59.100	101.100
○	31.800	-	-	-	-	-	31.800	-	-

Insgesamt wurden in Erkrath 22,9 ha freie Gewerbe- und Industrieflächen im Bestand ermittelt. Allerdings ist mit 13,3 ha über die Hälfte davon aufgrund fehlender Eignung oder Aktivierbarkeit als nicht marktfähig einzustufen. Dies betrifft v. a. eine große GI-Ausweisung auf der Neanderhöhe von allein 7,1 ha, die jedoch zukünftig aus dem Flächennutzungsplan genommen werden soll. Damit verfügt Erkrath über keinerlei freie GI-Flächen mehr. Zudem wurden 3,2 ha GE-Fläche im Gewerbegebiet Steinhof aufgrund ihrer Topographie als ungeeignet für eine gewerbliche Nutzung eingestuft.

Letztlich konnten in Erkrath lediglich 2,4 ha Fläche sowohl hinsichtlich ihrer Lagefaktoren als auch ihrer Aktivierbarkeit positiv bewertet werden. Die grundsätzliche Eignung für eine gewerbliche Nutzung wurde für 0,5 ha als bedingt eingestuft, die Aktivierbarkeit war ebenfalls bei 0,8 ha eingeschränkt. Weitere 5,9 ha sind sowohl hinsichtlich ihrer Eignung als auch ihrer Aktivierbarkeit mit Restriktionen behaftet.

Das uneingeschränkt oder bedingt marktfähige Flächenangebot von 9,6 ha verteilt sich auf insgesamt 13 Standorte, wobei sich mit jeweils drei Flächen ein Großteil in den Gewerbegebieten Am Wimmersberg, Bessemer Straße und Unterfeldhaus befindet.

Bei den meisten der nur als bedingt für eine gewerbliche Nutzung geeignet eingestuften Flächen war es die angrenzende oder zumindest nahe Wohnbebauung, die zu einer Abwertung führte. Beinahe ebenso häufig wurde die schwierige Erschließungssituation negativ gewertet. Weitere negative Faktoren waren ein ungünstiger Zuschnitt oder eine ungünstige Topographie. Was die Aktivierbarkeit anbelangt, so sind hier v. a. solche Flächen als nur bedingt aktivierbar eingestuft worden, die derzeit einer (Minder-) Nutzung unterliegen, bei denen es sich um Altlastenflächen nach Flächennutzungsplan oder um mögliche Betriebserweiterungsflächen benachbarter Unternehmen handelt.

An für eine gewerbliche Nutzung infrage kommenden Reserven konnten drei Standorte ermittelt werden, wovon einer jedoch aufgrund eines politischen Beschlusses als derzeit nicht aktivierbar eingeschätzt wird. Die verbleibenden beiden Standorte von insgesamt 4,9 ha werden u. a. aufgrund ihrer Nähe zu Wohnnutzungen als nur bedingt für eine gewerbliche Nutzung geeignet eingestuft.

An dem identifizierten Potenzialstandort könnten u. U. etwa 5,5 ha Gewerbefläche neu entwickelt werden, allerdings liegen sämtliche Teilflächen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Aufgrund der im östlichen Teil vorhandenen Wohnnutzungen sind zumindest dort auch Widerstände gegen eine Gewerbeentwicklung zu erwarten.

Somit stellt sich die Gesamtbilanz für die Stadt Erkrath wie folgt dar:

Freie Bestands-, Reserve- und Potenzialflächen Stadt Erkrath		
Einschränkungen hinsichtlich Eignung, Aktivierbarkeit und/oder planungsrechtlicher Rahmenbedingungen		
	nicht vorhanden (●)	vorhanden (⦿)
Bestand	2,4 ha	7,2 ha
Reserven	-	4,9 ha
Potenziale	-	5,5 ha
Summe	2,4 ha	17,6 ha

4 Schlussfolgerungen

In der Vergangenheit ist in Erkrath eine Gewerbeflächennachfrage registriert worden, die vor allem auf Neuansiedlungen von außen und Unternehmen aus dem Bereich Handel und Verkehr zurückging. Laut Gewerbeflächenbedarfsprognose ist für die Zukunft eine etwas geringere Nachfrage zu erwarten, die – v. a. aufgrund der Nähe zu Düsseldorf – insbesondere aus dem Dienstleistungsbereich entstehen wird. Auf 20 Jahre betrachtet wird der künftige Flächenbedarf mit einer durch die Gutachter erwarteten geringeren Wiedernutzungsquote bei etwa 19,3 ha liegen (vgl. dazu Kapitel 2.2)

Dem gegenüber stehen aktuell lediglich 2,4 ha Freiflächen im FNP-Bestand uneingeschränkt zur Verfügung. Weitere 12,1 ha konnten innerhalb des FNP-Bestandes sowie der bislang nicht in Anspruch genommenen regionalplanerisch gesicherten Siedlungsbereiche identifiziert werden, für die jedoch eine vollständige gewerbliche Nutzung aufgrund unterschiedlichster Hemmnisse als nicht realistisch erachtet wird.

Vor diesem Hintergrund erscheint eine regionalplanerische Sicherung und spätere Entwicklung weiterer Flächenpotenziale dringend geboten, um Entwicklungschancen nutzen zu können, die sich nicht zuletzt auch aus der Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Düsseldorf ergeben. Dabei erscheint derzeit eine Entwicklung des Bereichs Kemperdick mit einem gewerblichen Flächenpotenzial von etwa 5,5 ha als sinnvollste Option.

Trotz einer verringerten Nachfrage wird sich die ohnehin angespannte Flächensituation in Erkrath jedoch weiter zuspitzen. Zum einen besteht eine hohe Flächenkonkurrenz zwischen gewerblichen Nutzungen und der Wohnbaulandentwicklung, zum anderen sind die Möglichkeiten für Neuausweisungen nahezu erschöpft. Das sollte in mehrfacher Hinsicht Konsequenzen haben:

Strategisch sollte die Stadt auf die Ansiedlung weiterer flächenintensiver Unternehmen aus dem Bereich Handel und Verkehr (vor allem Logistik) verzichten. Die Ansiedlungspolitik sollte in diesem Bereich eingeschränkt werden, um prioritär im Rahmen der Bestandspflege die ortsansässigen Firmen zu unterstützen, ihre Flächenbedarfe in Erkrath zu befriedigen. Weiter ist anzuraten, vor allem auf die Qualität der Arbeitsplätze und ihre Zukunftsfähigkeit zu setzen. Nach Möglichkeit sollten vor allem wachstumsorientierte Betriebe aus dem produzierenden Bereich wie etwa Maschinenbau oder Medizin- und Messtechnik bei ihrer Standortsuche unterstützt werden. Im tertiären Sektor sollte vermehrt auf die Förderung der unternehmensnahen Dienstleistungen gesetzt werden.

Vor dem Hintergrund der Gewerbeflächenknappheit scheint es zudem sinnvoll, die freien gewerblichen Flächen, welche sich in kommunaler Hand befinden, auf Basis definierter Kriterien (z. B. Arbeitsplätze/m²) zu vermarkten, d. h. die ansiedlungswilligen Unternehmen müssten eine bestimmte Mindestanzahl an Arbeitsplätzen anbieten, um den Zuschlag für den Standort zu bekommen.

In Anbetracht der geringen Möglichkeiten für die Neuausweisung von Flächen bleibt für derartige wirtschaftsstrukturelle Anpassungen nur ein aktiveres Umgehen mit untergenutzten und brachliegenden Gewerbeflächen in den bestehenden Gewerbegebieten. Die Bemühungen um die Reaktivierung aufgegebenen oder mindergenutzter Standorte sind vor allem im Bereich Unterfeldhaus zu intensivieren. Über ein aktives Leerstandsmanagement sind u. U. weitere Kapazitäten im Bestand zu erschließen. Neben der Da-

tenhaltung erfordert dies eine stärker aufsuchende Arbeit hinsichtlich Eigentümern und Unternehmen.

Im Bestand wurden lediglich 2,4 ha uneingeschränkt marktfähige Freiflächen identifiziert, unter Einbezug der Flächen mit Einschränkungen hinsichtlich Eignung und/oder Aktivierbarkeit 9,6 ha. Dabei handelt es sich in der überwiegenden Zahl der Flächen um vergleichsweise kleine Standorte. Unter den ermittelten Freiflächen finden sich zudem einige, bei denen es sich nach Aussage der kommunalen Vertreter um Betriebserweiterungsflächen handelt, die dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Hier ist eine Kontaktaufnahme mit den Eigentümern zu empfehlen, um den Status dieser Flächen zu klären und sie so evtl. wieder an den Markt zu bringen.

Gerade was das Flächenangebot für produzierendes und u. U. auch emittierendes Gewerbe anbelangt, ist in Erkrath ein Mangel zu konstatieren. Für industrielle Ansiedlungen sind die Freiflächen im Bestand in der Regel zu klein. Zudem sind viele der Bestandsflächen durch ihre Nähe zu Wohnnutzungen wie auch zum Teil durch ihren nur nach Ortsdurchfahrt erreichbaren Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz für industrielle Nutzungen nicht optimal geeignet.

Der zukünftigen gewerblichen Flächenentwicklung sind damit Grenzen gesetzt, die durch die Nutzungskonkurrenz mit Wohnbauflächen in Zukunft immer einschränkender wirken werden. Die beschriebenen Reserve- und Potenzialstandorte sollten daher hinsichtlich ihrer Eignung für gewerbliche Nutzungen sowie ihrer Aktivierbarkeit eingehender untersucht werden. Mit der Neanderhöhe sowie einer großen Fläche im Gewerbegebiet Steinhof, die aufgrund der topographischen Bedingungen für eine gewerbliche Nutzung ungeeignet erscheint, ständen 12,6 ha für einen ‚regionalplanerischen Flächentausch‘ zugunsten einer Neuinanspruchnahme etwa des Potenzials Kemperdick zur Verfügung. Sofern eine Entwicklung von Reserve- und/oder Potenzialstandorten möglich ist, sollte diese grundsätzlich möglichst flächensparend erfolgen.

Langfristig könnte die finanzielle Beteiligung an interkommunalen Kooperationen ohne die Einbringung eigener Flächen eine Option für die Stadt Erkrath darstellen. Hierzu existiert bereits eine Reihe von Beispielen in Nordrhein-Westfalen, die Möglichkeiten zur Aufteilung von Kosten und Erträgen der gemeinsamen Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen unter den Projektbeteiligten aufzeigt.

**Gewerbe- und IndustrieflächenKonzept
Kreis Mettmann**

Stadt Haan

Anhang 2 zum Kreisbericht



STADTRAUMKONZEPT 

in Zusammenarbeit mit



und

Büro für **Gewerbe-** und **Freiraum**planung

Inhalt

1	Rahmenbedingungen	3
1.1	Kurzbeschreibung des Standorts	3
1.2	Analyse der Wirtschaftsstruktur	4
1.2.1	Entwicklung von Beschäftigung und wichtigen Branchen	4
1.2.2	Shift-Analyse	6
1.2.3	Fazit zur Wirtschaftsstruktur	7
2	Gewerbeflächenverbrauch und -bedarf	8
2.1	Bisherige Entwicklung	8
2.2	Zukünftige Bedarfe	8
3	Gewerbeflächenangebot und -politik	11
3.1	Gewerbeflächenpolitik der letzten Jahre	11
3.2	Gewerbeflächenangebot	12
3.2.1	Bestand	12
3.2.2	Reserven	34
3.2.3	Potenziale	37
3.2.4	Zusammenfassende Darstellung	41
4	Schlussfolgerungen	43

1 Rahmenbedingungen

1.1 Kurzbeschreibung des Standorts

Mit 29.240 Einwohnern (2011) ist die Stadt Haan bevölkerungsmäßig die drittkleinste der zehn Städte im Kreis Mettmann. Sie liegt am östlichen Rand des Kreises und hat im Osten gemeinsame Grenzen mit den kreisfreien Städten Wuppertal und Solingen. Im Westen grenzt sie an Mettmann, Erkrath und Hilden. Haan gliedert sich in zwei Stadtteile – Haan, welches den Hauptort bildet, und den kleineren Stadtteil Gruitzen. Im Sinne des Stadtmarketings profiliert sich die Stadt als ‚Gartenstadt Haan‘.

Haan ist sehr gut an die A 46 und die A 3 sowie über eine S-Bahn- und eine Regionalbahnlinie an das nordrhein-westfälische Schienennetz angebunden. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist rund 20 km, der Flughafen Köln-Bonn etwa 50 km entfernt.

Die Stadt Haan hat eine Flächengröße von ca. 2.419 ha. Der Anteil der Siedlungsfläche (Allgemeine Siedlungsbereiche ASB sowie Gewerbe- und Industriebereiche GIB laut Regionalplan) an der Gesamtfläche beträgt ca. 39,8 %¹.

Indikatoren Stadt Haan²	
Bevölkerungsentwicklung	29.677 (2000) 29.240 (2011)
Pendlersaldo je 1.000 Beschäftigte	59 (2011) (Einpendlerüberschuss = 629 Personen)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	9.731 (1999) 10.941 (2011)
Veränderung 1999 - 2011	12,4 %
Arbeitsplatzbesatz je 1.000 Einwohner	363 (2012)
Arbeitslosenquote	6,8 % (Juli 2012)
Vergleichswerte Kreis, Land, Bund	7,0 %, 8,2 %, 6,8 %
Industrieumsatz	480 Mio. € (2011)
Exportquote	41,7 % (2011)
Hebesatz Gewerbesteuer	398 (2011)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner (Deutschland = 100)	121,7 (2012)
Durchschnittspreis für Industrie- und Gewerbeflächen	85 bis 95 €/m² (2011)
Durchschnittliche Büromiete	5,75 bis 8,75 €/m² (2011)

¹ Die Angaben wurden aus dem Regionalplan und Flächennutzungsplan abgeleitet und können aufgrund der unterschiedlichen Maßstabebenen eine geringe, an dieser Stelle jedoch zu vernachlässigende Ungenauigkeit aufweisen.

² Datenquellen: Bevölkerungszahlen zum 31.12. des jeweiligen Jahres: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf, 2012; Pendlersaldo und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort zum 31.12. des jeweiligen Jahres sowie Arbeitslosenquote: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Industrieumsatz und Exportquote: Landesbetrieb Information und Technik NRW; Hebesatz Gewerbesteuer sowie Einzelhandelsrelevante Kaufkraft: regioGuide der IHK zu Düsseldorf; sonstige Angaben: IHK zu Düsseldorf (Hrsg.): Stadtprofile. Zahlen, Daten, Fakten zu den Städten im IHK-Bezirk sowie zum Kreis Mettmann, Stadtprofil Haan, Düsseldorf 2012, S. 16 ff.

Bei den vorangestellten Daten sind folgende Aspekte hervorzuheben: Die Bevölkerung hat seit 2000 leicht abgenommen. Haan ist eine Einpendlerstadt mit einer hohen Kaufkraftkennziffer. Die Arbeitslosenquote (Stand Juli 2012) liegt unter der Quote der Vergleichsräume Kreis Mettmann und Nordrhein-Westfalen

1.2 Analyse der Wirtschaftsstruktur

1.2.1 Entwicklung von Beschäftigung und wichtigen Branchen

Die Zahl der Beschäftigten in Haan ist von 1999 bis 2009 um 2,7 % gewachsen. Dabei ist das Produzierende Gewerbe um 1,0 % geschrumpft; die Zahl der Dienstleistungsarbeitsplätze hat um 5,1 % zugenommen.

Beschäftigte in Haan 1999 und 2009 ³					
Sektor	Beschäftigte 1999		Beschäftigte 2009		Wachstumsrate in %
	absolut	in %	absolut	in %	
Land- und Forstwirtschaft	21	0,2	15	0,2	- 28,6
Produzierendes Gewerbe	3.665	37,7	3.629	36,3	- 1,0
Dienstleistungen	6.039	62,1	6.344	63,5	5,1
Insgesamt	9.725	100,0	9.988	100,0	2,7

Mit der positiven Wachstumsrate der Gesamtbeschäftigung von 2,7 % hat sich Haan deutlich besser entwickelt als die Vergleichsgebiete: Im Kreis Mettmann, in Nordrhein-Westfalen und im Bund ging die Zahl der Beschäftigten leicht zurück.

Wachstumsraten der Beschäftigung 1999-2009 in Haan sowie den Vergleichsregionen (in %)				
	Stadt Haan	Kreis Mettmann	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
Gesamtbeschäftigte	2,7	- 0,7	- 0,7	- 0,3
Produzierendes Gewerbe	- 1,0	- 21,9	- 18,7	- 16,0
Dienstleistungen	5,1	15,3	10,0	7,6

Auffällig ist, dass das Produzierende Gewerbe in Haan nur relativ wenig an Beschäftigung verliert. Die Schrumpfungsraten des Produzierenden Gewerbes im Kreis, im Land Nordrhein-Westfalen und in der Bundesrepublik sind beträchtlich höher als in der Stadt Haan. Hingegen ist das Wachstum des Dienstleistungsbereichs deutlich schwächer als in den anderen Gebieten. Im Kreis ist die Wachstumsrate der Dienstleistungsbeschäfti-

³ Die im Rahmen der Wirtschaftsstrukturanalyse verwendeten Daten zur Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wurden einer Sonderauswertung der Universität Dortmund entnommen und sind nicht direkt mit den durch die Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Zahlen (vgl. Tabelle auf S. 3) vergleichbar. Für eine nähere Erläuterung zu den Ursachen der Abweichung vgl. Kapitel 1.3.1 im Hauptteil des Berichts.

gung sogar dreimal so hoch wie in Haan. Die Entwicklung in Richtung auf einen höheren Anteil der Dienstleistungsbeschäftigung geht in Haan also verlangsamt vor sich.

Die Folge dieses langsameren Strukturwandels ist, dass die sektorale Zusammensetzung in Haan sich in den Jahren von 1999 bis 2009 nur relativ gering verändert hat. Im Kreis Mettmann, in Nordrhein-Westfalen und im Bund waren die sektoralen Veränderungen ungleich stärker. Hier hat das Produzierende Gewerbe Beschäftigtenanteile zwischen 6 und 7 Prozentpunkten verloren, im Gegenzug hat die beschäftigungsmäßige Bedeutung des Dienstleistungsbereichs um 6 bis 7 Prozentpunkte zugenommen.

Sektorale Anteilswerte in Haan sowie den Vergleichsregionen 1999 und 2009 (in %)								
	Stadt Haan		Kreis Mettmann		Nordrhein-Westfalen		Deutschland	
	1999	2009	1999	2009	1999	2009	1999	2009
Produzierendes Gewerbe	37,7	36,3	42,9	33,8	37,3	30,5	35,9	30,9
Dienstleistungen	62,1	63,5	57,0	66,1	62,3	69,1	63,2	68,2

Seit dem Jahr 2009 ist die Beschäftigung in Haan weiter gewachsen. Mitte 2011 lag die Gesamtbeschäftigung bei 10.591 Personen.⁴ Dabei ist der Dienstleistungsbereich weiter gewachsen, aber auch die Industriebeschäftigung konnte gesteigert werden. Insgesamt setzt sich damit die Tendenz eines relativ langsamen Strukturwandels fort.

Die vier wichtigsten Branchen im Produzierenden Gewerbe in Haan 2009
Maschinenbau
Metallerzeugung und -verarbeitung
Baugewerbe
Elektrotechnik

Mit rund 16 % Anteil an der Gesamtbeschäftigung hat der Maschinenbau die größte Bedeutung für die industrielle Entwicklung der Wirtschaft in Haan. Metallerzeugung und -verarbeitung haben mit rund 5 % eine deutlich geringere Bedeutung, weiter darunter liegt das Baugewerbe. Beide Branchen haben zwischen 1999 und 2009 deutlich an Beschäftigung eingebüßt. Die Elektrotechnik konnte ihre Beschäftigung leicht ausdehnen.

⁴ Quelle der Beschäftigtenzahlen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Die vier wichtigsten Branchen im Dienstleistungsbereich in Haan 2009

Handel
Sonstige persönliche Dienstleistungen
Sonstige unternehmensorientierte Dienstleistungen
Öffentliche Verwaltung, Sozialversicherung

Mit einem Anteil über 20 % an der Gesamtbeschäftigung ist der Handel die bei weitem wichtigste Branche in Haan. Die drei nachfolgenden Branchen erreichen nur Anteilswerte zwischen 5 und 9 %. Der Handel verlor eine kleinere Zahl von Beschäftigten. Es fällt auf, dass die Wachstumsraten der Branchen im Dienstleistungsbereich nicht sehr hoch waren und dass einige Branchen Verluste zu verzeichnen hatten. Dies erklärt die insgesamt verhaltene Entwicklung der Dienstleistungen in Haan. In der Summe sind die Dienstleistungen noch überwiegend bevölkerungs- und versorgungsorientiert.

1.2.2 Shift-Analyse

Die Ergebnisse der Shift-Analyse geben erste Hinweise darauf, warum sich die Wirtschaft in Haan relativ günstig entwickelt hat.

Regional-, Struktur- und Standortfaktoren in Haan

	Regionalfaktor	Strukturfaktor	Standortfaktor
Alle Branchen	1,03	1,01	1,02
Produzierendes Gewerbe	1,15	1,10	1,05
Dienstleistungen	0,97	0,96	1,01

An den Ergebnissen ist besonders auffällig, dass der leicht positive Regionalfaktor, der über alle Branchen gerechnet wurde, vor allem auf die relativ positive Entwicklung des Produzierenden Gewerbes zurückzuführen ist. Der Regionalfaktor von 1,15 ist überraschend hoch. Sein Gewicht konnte den ungünstigen Regionalfaktor der Dienstleistungen leicht überkompensieren.

Hervorzuheben ist auch der sehr positive Strukturfaktor im Produzierenden Gewerbe. Das bedeutet, dass in Haan Industriebranchen stark vertreten sind, die auch im Bundesgebiet zu den Wachstumsbranchen gehören. Daneben fällt auch der positive Standortfaktor des Produzierenden Gewerbes ins Auge. Daraus kann geschlossen werden, dass sowohl die lokalen Standortbedingungen als auch andere endogene Faktoren in Haan positiv auf den Industriebereich wirken.

Bei den Dienstleistungen kann die unterdurchschnittliche Entwicklung deutlich darauf zurückgeführt werden, dass die gegenwärtige Struktur des Dienstleistungsbereichs ungünstig ist. Der nur leicht positive Standortfaktor konnte diesen ungünstigen Einfluss nicht aufheben.

1.2.3 Fazit zur Wirtschaftsstruktur

Insgesamt ist die wirtschaftsstrukturelle Entwicklung in Haan als positiv einzuschätzen. Diese gute Entwicklung beruht zu einem erheblichen Teil auf der starken Rolle des Maschinenbaus in der Stadt. Das Wachstum des Dienstleistungsbereichs erscheint etwas zu niedrig. Im Bundesdurchschnitt stark wachsende Branchen wie Unternehmensberatung, Rechts- und Steuerberatung und Datenverarbeitung entwickeln sich nur allmählich.

Die Stadt sollte mit Vorrang die wachsenden Betriebe des Produzierenden Gewerbes unterstützen und die Entwicklung der unternehmensorientierten Dienstleistungen fördern.

2 Gewerbeflächenverbrauch und -bedarf

2.1 Bisherige Entwicklung

Planung und Wirtschaftsförderung der Stadt Haan haben im Rahmen des Gewerbeflächenmonitorings 2012 folgende Flächeninanspruchnahme zwischen 1999 und 2011 gemeldet:

Ergebnisse des Gewerbeflächenmonitorings 1999-2011 für die Stadt Haan	
Inanspruchnahme insgesamt	59,83 ha
davon für Neuansiedlungen von außen und Existenzgründungen	32,37 ha
davon für Betriebsverlagerungen und -erweiterungen	27,46 ha
davon auf früher bereits genutzten Flächen (Wiedernutzung)	35,21 ha
davon auf bisher noch nicht genutzten Flächen (Neuinanspruchnahme)	24,62 ha

Insgesamt stellen die Zahlen eine hohe Gewerbeflächeninanspruchnahme dar. Sie bringen darüber hinaus zum Ausdruck, dass es gelungen ist, auch Betriebe von außen neu in Haan anzusiedeln. Dass beinahe ebenso viel Fläche für Betriebsverlagerungen und -erweiterungen zur Verfügung gestellt werden konnte, ist ebenfalls positiv zu sehen. Es existiert offensichtlich auch eine relativ große Gewerbeflächennachfrage von in Haan ansässigen Betrieben, die vielfach durch Flächenangebote bedient werden konnte. Hervorzuheben ist, dass mehr als die Hälfte der Gewerbeflächennachfrage auf schon einmal genutzten Flächen realisiert werden konnte.

Die relativ gute Entwicklung der Beschäftigung des Produzierenden Gewerbes hat sich auch im Gewerbeflächenmonitoring niedergeschlagen. Der größte Teil der vermarkteten Fläche, 56 % oder 33,7 ha, wurde für das Produzierende Gewerbe in Anspruch genommen; 14 ha wurden für Dienstleistungen und 12 ha für Handel und Verkehr zur Verfügung gestellt. Damit hat Haan eine Gewerbeflächennachfrage durch das Produzierende Gewerbe auf sich ziehen können, die alle anderen Städte im Kreis Mettmann deutlich übertrifft.

2.2 Zukünftige Bedarfe

Die Methodik der Bedarfsberechnung, deren Ergebnisse im Folgenden dargestellt werden, ist detailliert in Kapitel 1.3.2 im Hauptteil des Berichts erläutert. Die hier aufgeführten Werte wurden gerundet, so dass sich beim Nachvollziehen der Berechnungen geringe Abweichungen ergeben können.

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 1999	
Produzierendes Gewerbe	3.654 Beschäftigte
Handel sowie Verkehr und Nachrichten	
<i>Handel</i>	<i>2.832 Beschäftigte</i>
<i>Verkehr und Nachrichten</i>	<i>279 Beschäftigte</i>
Handel sowie Verkehr und Nachrichten zu 40 %	1.244 Beschäftigte
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 1999	4.898 Beschäftigte

Lokale Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Wiedernutzungsquoten	
Neuansiedlungsquote	0,023
Verlagerungsquote	0,0195
Wiedernutzungsquote	0,025

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2009 sowie lokale Flächenkennziffer (FKZ)		
Verarbeitendes Gewerbe	3.227 Beschäftigte	225
Baugewerbe	402 Beschäftigte	225
Großhandel	1.427 Beschäftigte	250
Kfz-Handel	212 Beschäftigte	250
Logistik	145 Beschäftigte	300
Übrige Dienstleistungen (zu 25 %)	1.140 Beschäftigte	50
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2009 sowie lokale Flächenkennziffer	6.553 Beschäftigte	203

Prognose des Flächenbedarfs	
Fläche für Neuansiedlungen pro Jahr	3,1 ha
Fläche für Verlagerungen pro Jahr	2,6 ha
Wiedernutzungsfläche pro Jahr	3,3 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto pro Jahr	2,3 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto für 15 Jahre	34,9 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 15 Jahre	40,2 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 20 Jahre	53,5 ha

Bedenken bestehen bei der oben prognostizierten Höhe der für die Wiedernutzung berechneten Fläche. Die Menge der in Haan in den vergangenen 13 Jahren wiedergenutzten Fläche erscheint sehr groß und es bestehen Zweifel, ob es realistisch ist, diese Menge mit der oben berechneten Wiedernutzungsquote fortzuschreiben.

Daher wurde eine Alternative gerechnet, in der die Wiedernutzungsquote um 30 % reduziert wurde. Dann werden nicht mehr 3,3 ha pro Jahr als wahrscheinliche Wiedernut-

zungsfläche kalkuliert, sondern nur noch 2,3 ha, was ebenfalls noch ein vergleichsweise hoher Wert ist.

Prognose des Flächenbedarfs – Alternativrechnung	
Fläche für Neuansiedlungen pro Jahr	3,1 ha
Fläche für Verlagerungen pro Jahr	2,6 ha
Wiedernutzungsfläche pro Jahr	2,3 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto pro Jahr	3,3 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto für 15 Jahre	49,9 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 15 Jahre	57,4 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 20 Jahre	76,5 ha

Die Prognose des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs für Haan mit der Monitoring-basierten GIFPRO-Methode führt zu einem Gewerbe- und Industrieflächenbedarf auf bisher nicht genutzten Flächen, der für die nächsten 15 Jahre zwischen 40,2 und 57,4 ha liegt. Rechnet man diesen Bedarf auf 20 Jahre hoch, muss man von Werten ausgehen, die zwischen rd. 53,5 und 76,5 ha liegen.

Gewerbeflächenbedarf Stadt Haan	auf 15 Jahre	auf 20 Jahre
Standard	40,2 ha	53,5 ha
mit reduzierter Wiedernutzung	57,4 ha	76,5 ha

3 Gewerbeflächenangebot und -politik

3.1 Gewerbeflächenpolitik der letzten Jahre

Die Wirtschaftsförderung Haan betreibt ein langjähriges Flächenmanagement, welches – nach eigenen Aussagen – primär auf die Entwicklung, Erschließung und den Verkauf von Gewerbeflächen ausgerichtet ist, um Ansiedlungs- und Erweiterungsanfragen von Firmen bedienen zu können. Für neue Gewerbeflächen und für die Revitalisierung von Leerstandsflächen werden auf die Flächen zugeschnittene Vermarktungsstrategien entwickelt. Dabei wird vor allem auf ertragsstarke Firmen in zukunftsfähigen Branchen mit qualifizierten Arbeitsplätzen abgestellt.⁵

Nach eigenen Aussagen haben Bestands- und Ansiedlungspolitik ein etwa gleiches Gewicht für die Arbeit der Wirtschaftsförderung. In der jüngsten Vergangenheit lag das Hauptaugenmerk allerdings auf der Ansiedlungspolitik, bedingt durch die Nachfrage nach Flächen im neu entwickelten Technologiepark Haan.

Die Stadt Haan besitzt gegenwärtig 15 im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbe- und Industriegebiete (vgl. Kap. 3.2.1). Der größte Teil dieser Bestandsgebiete ist nahezu vollständig genutzt, in manchen Gebieten sind noch Restflächen verfügbar.

Die Flächen des Technologieparks Haan stehen gegenwärtig an der Spitze der Vermarktungsaktivitäten der städtischen Wirtschaftsförderung. Das Gebiet zwischen Gruiten und Haan wurde von 2005 bis 2007 innerhalb von nur zwei Jahren entwickelt. Auslöser für die Entwicklung des bereits projektierten Gewerbebestandes war der Umzug der japanischen Firma Amada, einer in Haan ansässigen führenden Werkzeugmaschinenbaufirma. Das Unternehmen Amada belegt aktuell etwa 7,5 ha von insgesamt 13,5 ha des ersten Bauabschnitts. Weitere 2,5 ha wurden durch einen Hersteller von Laborgeräten besiedelt. Der zweite Bauabschnitt mit noch einmal rund 16 ha wird gegenwärtig vorbereitet. Allerdings hat sich das Ansiedlungsvorhaben eines weiteren großen Unternehmens vor kurzem zumindest vorerst zerschlagen.

Nach Angaben der Wirtschaftsförderung wird die Auseinandersetzung mit aufgegebenen bestehenden Flächen immer wichtiger. Hier arbeiten die städtischen Akteure mit den Eigentümern mit dem Ziel zusammen, eine Wiedernutzung über den privaten Markt zu ermöglichen.⁶

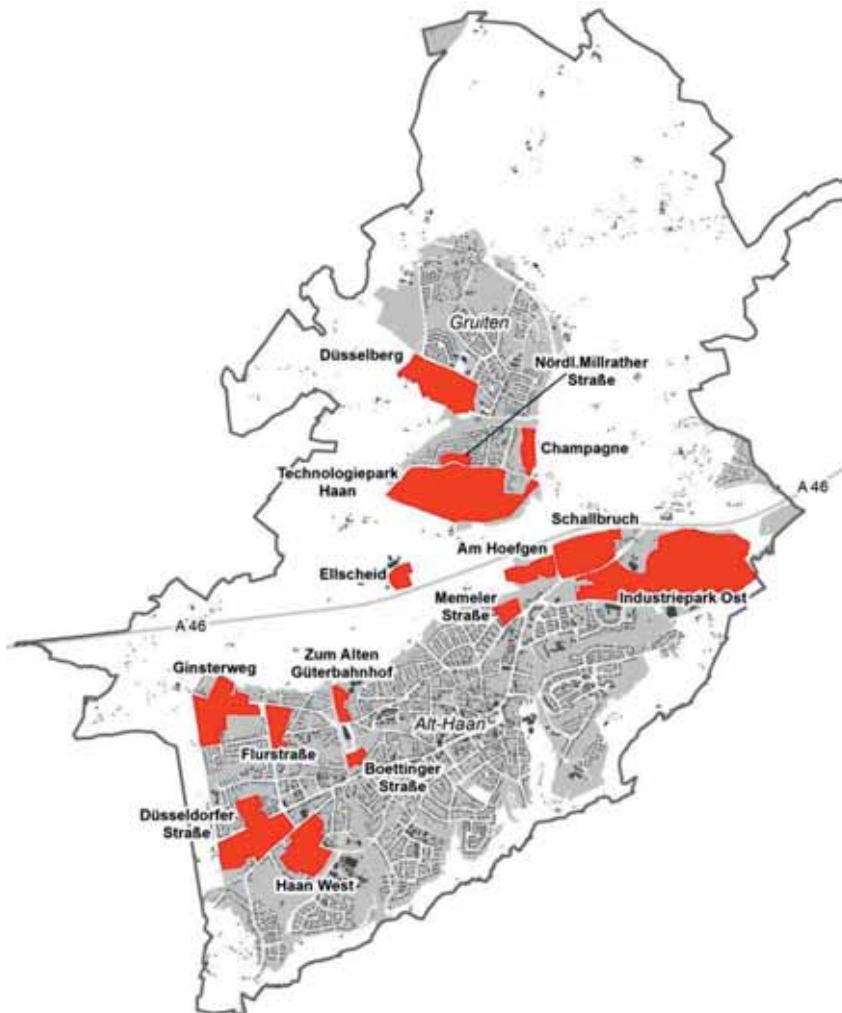
⁵ Stadt Haan (Hrsg.): Mittelfristiger Maßnahmenplan zur Haaner Wirtschafts- und Standortförderung. Zeitrahmen 2011 bis 2014. Haan, Juni 2011, S. 4.

⁶ Elmar Jünemann, Wirtschaftsförderung Haan: Wir können auch anders. In: Wirtschaftsblatt. Das Standortmagazin für den Kreis Mettmann, Ausgabe 4/11, 19. Jg., Düsseldorf 2011, S. 50 f.

3.2 Gewerbeflächenangebot

3.2.1 Bestand

Innerhalb des Stadtgebietes von Haan finden sich insgesamt 15 im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbe- bzw. Industriegebiete.



Im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbe- und Industrieflächen

Im nördlichen Ortsteil Gruitzen befinden sich die Gewerbegebiete Düsselberg in westlicher Siedlungsrandlage und Nördliche Millrather Straße sowie Champagne in der südlichen Ortsrandlage. Weiter südlich liegt der neu entwickelte Technologiepark Haan | NRW, der den Übergang zum Freiraum darstellt. Westlich der Innenstadt liegen die Gewerbegebiete Ginsterweg, Flurstraße, Zum Alten Güterbahnhof, Böttinger Straße, Düsseldorfstraße sowie Haan West. Im östlichen Bereich des Ortsteils finden sich die Gewerbegebiete Memeler Straße, Am Höfgen, Schallbruch sowie der Industriepark Ost. Das Gewerbegebiet Ellscheid liegt im Freiraum zwischen den Ortsteilen Haan und Gruitzen.

Insgesamt nehmen die bestehenden Gewerbeflächen eine Fläche von rund 194,5 ha ein, dies entspricht einem Anteil von etwa 19,9 %⁷ an der Siedlungsfläche (ASB & GIB) und einem Anteil von etwa 8,0 %⁸ an der Fläche des Stadtgebietes.

Für alle im Folgenden beschriebenen Gewerbe- und Industriegebiete gilt, dass diese planungsrechtlich gesichert und damit im Flächennutzungsplan als GE oder GI ausgewiesen sind. Die in der Gewerbegebietsbeschreibung genannten Gebietsgrößen umfassen keine Verkehrsflächen. Bei den Angaben zur Größe der einzelnen freien Bestandsflächen handelt es sich um Bruttowerte, gleiches gilt für die Reserven und Potenziale, wobei diese in den hier vorgenommenen Abgrenzungen eher den Charakter von Suchräumen haben.

⁷ ohne Ellscheid, da dieser als Gewerbegebiet ausgewiesene Bereich im Freiraum liegt

⁸ inkl. Ellscheid

A Gewerbegebiet Am Höfgen

GIB	GE	4,5 ha	Kleinteiliges Gewerbegebiet
-----	----	--------	-----------------------------

Das Gewerbegebiet Am Höfgen liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Haan. Unmittelbar nördlich verläuft die A 46, von der das Gebiet durch Abstandsgrünflächen getrennt ist. Die Anbindung an die A 46 erfolgt mit Durchfahrt der östlich angrenzenden Gewerbegebiete innerhalb von einigen Autominuten.

Das Gewerbegebiet ist als westliche Erweiterung des Gewerbegebiets Schallbruch entwickelt. Das Gebiet stellt sich sehr kompakt dar und wird über eine zentrale Erschließungsstraße mit Wendehammer erschlossen. Es ist durch eher kleinteilige Nutzungen geprägt. Innerhalb des Gebietes gibt es ein leichtes Nord-Süd-Gefälle, das für die Nutzbarkeit der Flächen jedoch keine Beeinträchtigung darstellt.



Gewerbegebiet Am Höfgen

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine für gewerbliche Zwecke nutzbare Freifläche ermittelt:

Am Höfgen						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158008-11-1	GE	1.400	●	○	Betriebserweiterungsfläche	

Die ermittelte Freifläche stellt eine verhältnismäßig kleine Baulücke in von der Straße erhöhter Lage dar. Der südliche Bereich an der Straße wird aktuell als Parkplatz der ansässigen Betriebe genutzt. Als Betriebserweiterungsfläche des benachbarten Unternehmens muss die Aktivierbarkeit der Fläche infrage gestellt werden.

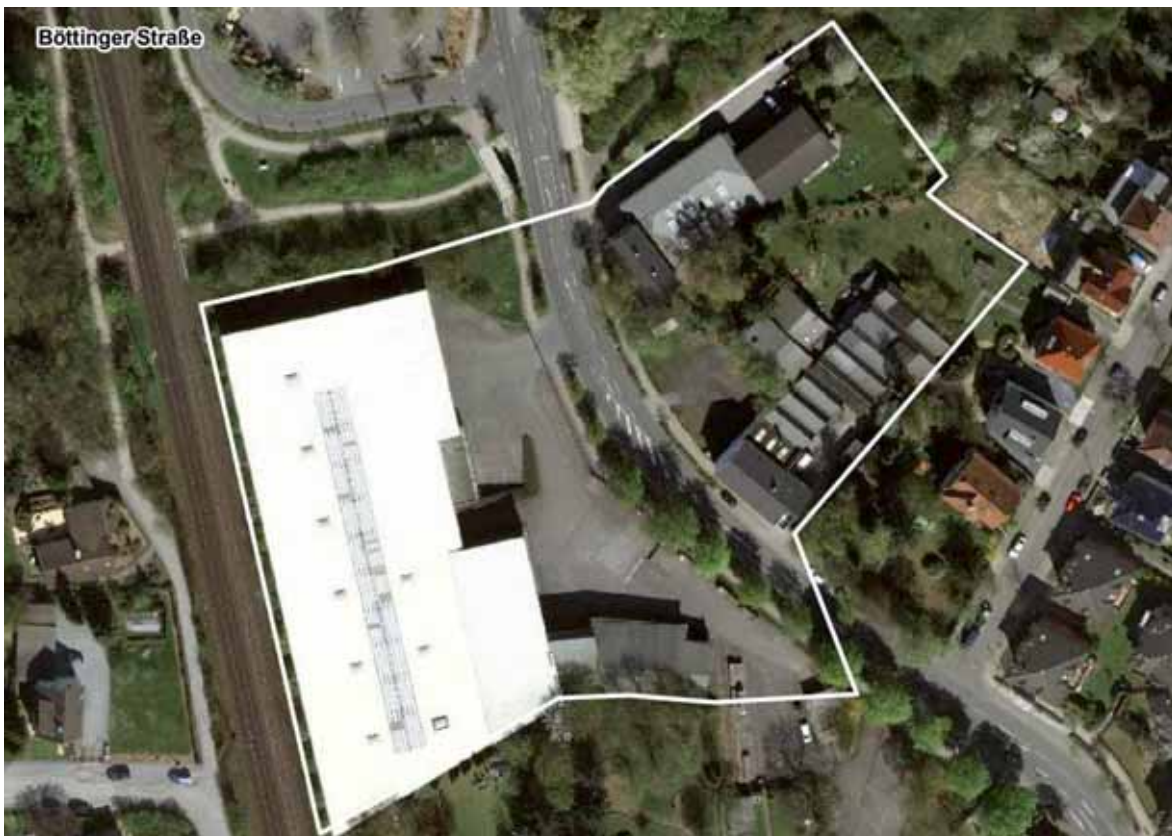
Abgesehen davon sind aktuell keine Möglichkeiten für eine Nachverdichtung oder Erweiterung des Gebietes zu identifizieren.

B Gewerbegebiet Böttinger Straße

ASB	GE	1,3 ha	Einzelstandort / Standort in Umnutzung
-----	----	--------	--

Das Gewerbegebiet Böttinger Straße befindet sich im westlichen Teil des Ortsteils Haan und wird durch die gleichnamige Straße geteilt. Das Gebiet ist nur mit Ortsdurchfahrt an das überregionale Straßennetz angebunden. Im Süden und Osten grenzt das Gebiet an Wohnnutzungen.

Der gesamte westliche Teil der Fläche wird durch das Holzhandel-Unternehmen Hermann Mohr GmbH genutzt, im östlichen Teil sind zwei weitere Unternehmen angesiedelt.



Gewerbegebiet Böttinger Straße

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden keine für gewerbliche Zwecke nutzbaren Freiflächen ermittelt.

Das Gewerbegebiet wird innerhalb der Internetpräsentation der Gewerbeflächen der Stadt Haan nicht aufgeführt, eine Beibehaltung der gewerblichen Ausweisung in langer Sicht wird von Seiten der Stadtplanung und Wirtschaftsförderung infrage gestellt. Es bestehen bereits Überlegungen zur Umsiedlung des Baumarktes. Bei entsprechender Aufgabe des Standortes käme die Entwicklung eines Wohnstandortes mit einer gegliederten Gewerbenutzung in Betracht.

C Gewerbegebiet Champagne

ASB	GE	3,3 ha	Klassischer Gewerbe- oder Industriestandort mit zum Teil großflächigen Nutzungen
-----	----	--------	--

Das Gewerbegebiet Champagne befindet sich in südöstlicher Lage innerhalb des Ortsteils Gruiten an der Ortsumgehungsstraße. Es weist eine langgestreckte Nord-Süd-Ausrichtung auf und wird durch eine zentrale Achse mit Wendehammer erschlossen.

Innerhalb des Gebietes gibt es ein leichtes Süd-Nord-Gefälle, das für die gewerbliche Nutzbarkeit der Flächen jedoch keine besondere Beeinträchtigung darstellt. Das Gebiet ist ohne Ortsdurchfahrt an die A 46 angebunden.



Gewerbegebiet Champagne

Die Nutzerstruktur besteht aus nur wenigen, zum Teil großflächigen Nutzern. Der gesamte nördliche Bereich wird durch die Firma A + K Präzision belegt, die seit 2011 die Bestandsgebäude nutzt. Das Unternehmen kann auch auf die auf dem Luftbild im Norden zu erkennenden Grünflächen erweitern.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten keine für gewerbliche Zwecke nutzbaren Freiflächen ermittelt werden. Es besteht zudem keine Möglichkeit für eine Erweiterung des Gewerbegebietes.

D Gewerbegebiet Düsseldorf

GIB	GE	12,4 ha	Kleinteiliges Gewerbegebiet
-----	----	---------	-----------------------------

Das Gewerbegebiet Düsseldorf liegt an der westlichen Grenze des Stadtteils Gruiten. Die Anbindung an die A 46 erfolgt unter Durchfahrt des Stadtteils.

Das Gebiet wird durch die Düsseldorf Straße geteilt. Der größte Bereich des Gewerbegebietes befindet sich südlich dieser Straße und stellt sich als kompaktes Gewerbegebiet mit einer eher kleinteiligen Nutzerstruktur dar. Der nördlich der Straße gelegene, deutlich kleinere Bereich wurde zu einem großen Teil als Parkplatz des angrenzenden, mittlerweile geschlossenen Bürgerhauses genutzt. Unmittelbar nordwestlich und nord-südlich an das Gewerbegebiet angrenzend befinden sich Wohngebiete.



Gewerbegebiet Düsseldorf und Potenzial Düsseldorf West (gelb)

Innerhalb des Gewerbegebietes konnten zwei Flächen für eine weitere gewerbliche Ansiedlung identifiziert werden:

Düsseldorf						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158008-4-1	GE	5.800	● Nähe Wohnbebauung, Ortsdurchfahrt	●		
158008-4-2	GE	4.700	● angrenzende Wohnbebauung, Ortsdurchfahrt	●	Fläche in kommunalem Eigentum	

Beide Flächen sind aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung sowie der erforderlichen Ortsdurchfahrt als nur bedingt geeignet eingestuft. Eine Nutzung kommt daher nur für nicht störendes Gewerbe mit geringem Transportaufkommen in Frage. Hinsichtlich der Aktivierbarkeit sind keine Einschränkungen ersichtlich; eine der Flächen befindet sich in kommunalem Eigentum.

An die Fläche -4-1 schließt eine 35 Jahre alte Immobilie an, die voraussichtlich in Kürze frei wird und dann ebenfalls für eine Entwicklung zur Verfügung stände.

Westlich angrenzend bietet sich mit der Fläche ‚Potenzial Düsseldorf West‘ u. U. eine Möglichkeit, das Gewerbegebiet in den Freiraum hinein zu vergrößern (vgl. Kapitel 3.2.2).

E Gewerbegebiet Düsseldorf Straße

GIB/ASB	GE/GI	19,6 ha	Kleinteiliges Gewerbegebiet
		GE 15,0 ha	
		GI 4,6 ha	

Das Gewerbegebiet Düsseldorf Straße befindet sich in westlicher Siedlungsrandlage des Ortsteils Haan in der Nähe der Stadtgrenze zu Hilden. Das Gewerbegebiet liegt beiderseits der in Ost-West-Richtung verlaufenden B 228 (Düsseldorf Straße). Der größte Teil liegt direkt südlich davon und prägt die Ortseingangssituation an dieser Stelle. Nordwestlich grenzt das Gebiet direkt an Wohnbebauung an.

Das Gewerbegebiet wird hauptsächlich über die Düsseldorf sowie die weiter südlich verlaufende Ohligser Straße erschlossen. Die Autobahnen A 46 und A 3 sind nicht ohne Ortsdurchfahrt zu erreichen.

Das Gewerbegebiet weist eher kleinteilige Nutzungen auf. Der zentrale Bereich des Gebietes südlich der Düsseldorf Straße ist auf einer Fläche von etwa 4,6 ha als Industriegebiet (GI) ausgewiesen, wird faktisch jedoch kaum noch industriell genutzt. Eine Regionalplanänderung von GIB in ASB ist daher geplant.

Der westliche Bereich des Gewerbegebietes im Bereich der Sackgasse Leichlinger Straße wird durch eine untergenutzte Halle geprägt. Südlich davon schließen sich untergenutzte Grünflächen an.



Gewerbegebiet Düsseldorf Straße

Im Gewerbegebiet Düsseldorfer Straße konnten insgesamt vier für gewerbliche Zwecke nutzbare Freiflächen identifiziert werden:

Düsseldorfer Straße					
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen
158008-17-1	GE	14.400	● Nähe Wohnbebauung, Erschließung u. U. schwierig, Ortsdurchfahrt	● gleicher Eigentümer wie nördlich angrenzende, untergenutzte Fläche; Flächen sollten daher im Zusammenhang betrachtet werden	
158008-17-2	GE	3.600	● Erschließung über Privatgelände, Ortsdurchfahrt	●	
158008-17-3	GE	5.100	● Erschließung u. U. schwierig, Ortsdurchfahrt	●	
158008-17-4	GE	2.800	● angrenzende Wohnbebauung, Erschließung u. U. schwierig, Ortsdurchfahrt	●	

Die Flächen -17-1, -17-3 und -17-4 im südwestlichen Bereich des Gewerbegebietes werden aktuell als Grünflächen für die Pferdewirtschaft genutzt. Bestehende Überlegungen der Wirtschaftsförderung und Stadtplanung, die Flächen über eine nördliche Erschließungsstraße nutzbar zu machen und nach Möglichkeit das nördlich an die Flächen angrenzende, untergenutzte Grundstück in eine größere Planung mit einzubeziehen, sollten weiterverfolgt werden. Eine integrierte Gesamtentwicklung an dieser Stelle bietet Chancen für großflächigere Ansiedlungen, auch wenn mögliche Konflikte mit angrenzender Wohnbebauung zu berücksichtigen sind. Ebenso stellt sich die überörtliche Verkehrsanbindung als nicht ideal dar. Daher könnte gerade für die Flächen im südlichen Bereich auch eine Wohnnutzung in Betracht gezogen werden.

Die Fläche -17-2 grenzt an einen Discounter und ist aktuell nur über ein Privatgelände erschlossen. Aufgrund der Erschließungssituation ist die Eignung der Fläche für eine gewerbliche Nutzung eingeschränkt, jedoch besteht eine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers.

F Gewerbegebiet Ellscheid

Freiraum
geschützt

GE

2,4 ha

Einzelstandort

Das Gewerbegebiet Ellscheid befindet sich in zentraler Lage im Freiraum zwischen den beiden Siedlungsbereichen Haan und Gruiten. Ein Anschluss an die Autobahn ist in einer Entfernung von wenigen Autominuten gegeben.

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet ist am Standort der Bauhof der Stadt Haan angesiedelt. Einen anderen Nutzer gibt es nicht.



Gewerbegebiet Ellscheid

Innerhalb des Gewerbegebietes konnten keine für gewerbliche Nutzungen geeigneten Freiflächen identifiziert werden. Eine Erweiterung des Gebietes erscheint nicht sinnvoll.

G Gewerbepark Flurstraße

ASB

GE

3,8 ha

Kleinteiliges Gewerbegebiet

Der Gewerbepark Flurstraße befindet sich im Ortsteil Haan in nordwestlicher Siedlungsrandlage. Es grenzt unmittelbar östlich an das Gewerbegebiet Ginsterweg, im Norden, Osten und Südwesten an Wohngebiete. Unmittelbar südlich begrenzt der von einem Grünstreifen umfasste Sandbach das Gewerbegebiet.

Ein Autobahnanschluss an die A 46 befindet sich nach kurzer Ortsdurchfahrt nordwestlich des Gebietes. Das Gebiet ist durch eher großflächige Bebauung geprägt.



Gewerbegebiet Flurstraße

Zwei für gewerbliche Zwecke nutzbare Freiflächen konnten innerhalb des Gewerbegebietes identifiziert werden:

Flurstraße						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158008-18-1	GE	1.100	⦿ angrenzende Wohnbebauung	●		
158008-18-2	GE	4.200	⦿ angrenzende Wohnbebauung	●		

Die etwas unebene und relativ kleine Fläche -18-1 liegt an einer Kreuzung im südlichen Teil des Gewerbegebietes. Nach Auskunft des kommunalen Ansprechpartners stand zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Berichtes ein Verkauf jedoch unmittelbar bevor.

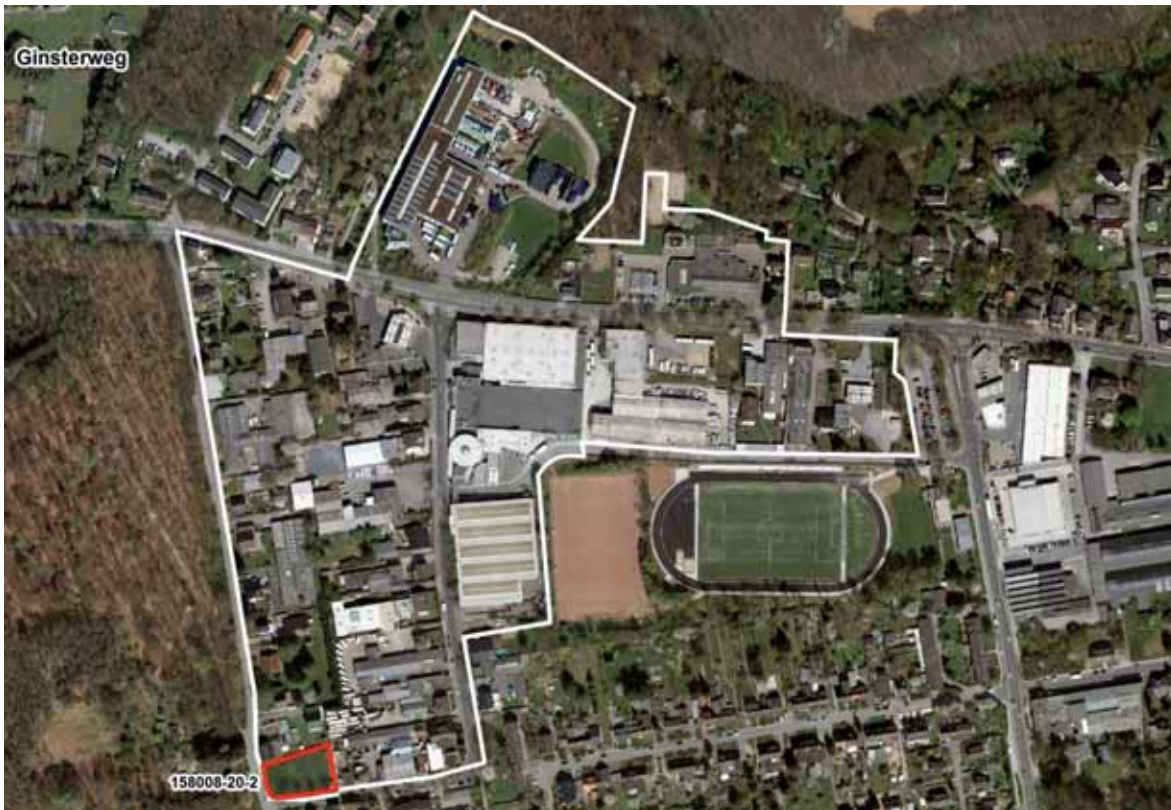
Die im Eigentum einer Grundstücksgesellschaft befindliche Fläche -18-2 steht aktuell in der Vermarktung und ist grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Die angrenzende Wohnbebauung schränkt die gewerbliche Nutzbarkeit beider Flächen ein.

H Gewerbegebiet Ginsterweg

GIB	GE	7,5 ha	Kleinteiliges Gewerbegebiet
-----	----	--------	-----------------------------

Unmittelbar westlich an den Gewerbepark Flurstraße schließt das Gewerbegebiet Ginsterweg an. Es liegt unmittelbar an der Ortsteilgrenze von Haan am Übergang in den Freiraum.

Im nördlichen Bereich befindet sich ein Getränkebetrieb mit Abfüllanlage, der an die dort befindliche Quelle gebunden ist. Der restliche Bereich des Gebiets ist von eher kleinteiligen Nutzungen geprägt, zudem befinden sich einzelne Wohnnutzungen in dem gewerblich ausgewiesenen Bereich.



Gewerbegebiet Ginsterweg

Innerhalb des Gewerbegebietes Ginsterweg wurde eine Freifläche für gewerbliche Nutzungen identifiziert:

Ginsterweg						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158008-20-2	GE	1.400	● angrenzende Wohnbebauung	●		

Die im äußersten Südwesten gelegene, relativ kleine Fläche -20-2 ist aktuell unbebaut und grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Sie befindet sich in privatem Eigentum. Sie ist jedoch aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung nur eingeschränkt nutzbar.

Über die festgestellte Freifläche hinaus bestehen keine weiteren Möglichkeiten für eine Nachverdichtung oder Erweiterung des Gewerbegebietes.

I Gewerbegebiet Haan-West

GIB	GE	19,7 ha	Kleinteiliges Gewerbegebiet
-----	----	---------	-----------------------------

Das Gewerbegebiet Haan-West befindet sich im westlichen Teil von Haan. Es grenzt unmittelbar südöstlich an das Gewerbegebiet Düsseldorf Straße an. Der Autobahnanschluss ist nur über die Ortsdurchfahrt von Haan zu erreichen, die B 228 verläuft in der Nähe des Gebietes.

Das Gebiet ist in zwei zusammenhängende Bereiche geteilt, die von einem kleinen Grünzug getrennt sind. Innerhalb des Gebietes befindet sich neben wenigen großflächigen Nutzern eher kleinteiliges Gewerbe.



Gewerbegebiet Haan-West

Das Gewerbegebiet Haan-West hält drei Freiflächen für eine gewerbliche Nutzung vor:

Haan West						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158008-15-1	GE	6.300	● Ortsdurchfahrt, Erschließung unklar	○	Betriebserweiterungsfläche	
158008-15-2	GE	4.100	● angrenzende Wohnbebauung, Erschließung ggf. problematisch, Ortsdurchfahrt	○	Betriebserweiterungsfläche	
158008-15-3	GE	2.300	○ angrenzende Wohnbebauung, ungünstiger Zuschnitt	○	Betriebserweiterungsfläche	

Die im Osten des Gebietes liegende Fläche -15-1 stellt einen großen, grundsätzlich für eine Gewerbeentwicklung nutzbaren Bereich dar. Die bisherige Erschließung erfolgt jedoch über ein Privatgrundstück. Die Fläche -15-2 im westlichen Bereich des Gebietes befindet sich, zusammen mit dem nördlich angrenzenden bebauten Grundstück in privatem Eigentum. Die aktuell schwierig zu erschließende Fläche sollte bei einer gewerblichen Entwicklung im Zusammenhang mit dem benachbarten und untergenutzten Grundstück betrachtet werden. Die ebenfalls in Privateigentum stehende Fläche -15-3 weist einen eher ungünstigen Zuschnitt auf.

Alle Flächen werden derzeit als Betriebserweiterungsflächen für angrenzende Betriebe und damit als nicht aktivierbar eingestuft. Das Gewerbegebiet bietet damit derzeit keine Möglichkeiten für eine neue gewerbliche Nutzung.

J Industriepark Haan-Ost

GIB	GE/GI	44,2 ha GE 11,2 ha GI 33,0 ha	Kleinteiliges Gewerbegebiet
-----	-------	-------------------------------------	-----------------------------

Der Industriepark Haan-Ost bildet den nordöstlichen Abschluss des Stadtteils Haan. Er ist über die im Gebiet vorhandene Anschlussstelle direkt an die A 46 angeschlossen. Der von eher kleinteiligen Nutzungen geprägte Industriepark hält im zentralen und südlichen Bereich Flächen für industrielle Nutzungen (GI) vor.

Der südöstliche Bereich des Standortes wird aktuell neu entwickelt. Erste Nutzer sind bereits angesiedelt. Im äußerst westlichen Bereich befinden sich ein Lebensmittel-discounter sowie das kommunale Streusalzlager.



Industriepark Haan-Ost, Reserve Industriepark Haan-Ost (orange), Potenzial Industriepark Haan-Ost (gelb)

Innerhalb des Industrieparks Haan-Ost wurden insgesamt fünf Freiflächen identifiziert:

Industriepark Haan-Ost						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158008-8-3	GE	4.300	● Nähe Wohnbebauung	●	Fläche in kommunalem Eigentum	
158008-7-1	GI	3.100	●	○	evtl. zu nördlich angrenzendem Betrieb gehörend	
158008-7-2	GI	1.500	●	○	evtl. Erweiterungsmöglichkeit für westlich angrenzenden Betrieb (Eigentümer)	
158008-7-3	GI	14.000	●	●	in der Vermarktung	

158008-7-6	GI	10.000	●	○	Betriebserweiterungsfläche
------------	----	--------	---	---	----------------------------

Die im Westen des Gewerbegebietes liegende GE-Fläche -8-3 befindet sich in kommunalem Eigentum und ist für eine kurzfristige gewerbliche Entwicklung geeignet, wobei Einschränkungen aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung bestehen. In langfristiger Sicht kann sich durch eine Verlagerung des sich nördlich anschließenden kommunalen Streugutlagers das an dieser Stelle verfügbare Flächenangebot erhöhen.

Die Flächen -7-1 und -7-2 befinden sich in privatem Eigentum und stellen bisher nicht genutzte Reserven innerhalb des Gewerbegebietes dar. Für die Flächen -7-1 und -7-2 ist unklar, ob diese als Betriebserweiterungsflächen für die jeweils benachbarten Betriebe zurückgehalten werden. Die Fläche -7-6 ist als Betriebserweiterungsfläche derzeit nicht aktivierbar. Die vergleichsweise große Fläche -7-3 im südlichen Bereich des Gebietes ist für eine gewerbliche Nutzung geeignet und steht aktuell in der Vermarktung.

Zudem wurden Möglichkeiten für eine Erweiterung des Industrieparks in südlicher (Potential Industriepark Haan-Ost) und südöstlicher Richtung (Reserve Industriepark Haan-Ost) identifiziert. Die identifizierten Reserve- und Potenzialflächen werden in den Kapiteln 3.2.2 und 3.2.3 näher dargestellt.

K Gewerbegebiet Memeler Straße

ASB

GE

2,3 ha

Kleinteiliges Gewerbegebiet

Das kompakte Gewerbegebiet Memeler Straße befindet sich an der nördlichen Grenze von Haan, in der Nähe zum Gewerbegebiet Am Höfgen. Das von kleinteiligen Nutzungen geprägte Gebiet wird durch eine zentrale Erschließungsachse mit Wendehammer erschlossen.

Das Gebiet grenzt an drei Seiten direkt an Wohnnutzungen, vereinzelt sind auch innerhalb des Gewerbegebietes Wohnnutzungen zu finden.



Gewerbegebiet Memeler Straße

Das Gewerbegebiet hält keine gewerblich nutzbaren Freiflächen vor.

L Gewerbegebiet Nördliche Millrather Straße

ASB

GE

1,7 ha

Kleinteiliges Gewerbegebiet

Das verhältnismäßig kleine Gewerbegebiet Nördliche Millrather Straße befindet sich im Ortsteil Gruiten entlang der gleichnamigen Straße. Direkt nördlich an das Gebiet grenzen Wohnbauflächen an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt der ‚Technologiepark Haan I NRW‘, dessen zweiter Bauabschnitt aktuell entwickelt wird.

Das Gewerbegebiet ist in wenigen Autominuten Fahrzeit an die A 46 angeschlossen. Nur wenige Betriebe sind hier ansässig, darüber hinaus finden sich vereinzelt Wohnnutzungen.



Gewerbegebiet Nördliche Millrather Straße

Innerhalb des Gewerbegebietes Nördliche Millrather Straße wurden keine gewerblich nutzbaren Freiflächen identifiziert. Es bestehen zudem keine Möglichkeiten für eine Erweiterung.

M Gewerbegebiet Schallbruch

GIB	GE/GI	10,8 ha GE 8,2 ha GI 2,6 ha	Kleinteiliges Gewerbegebiet
-----	-------	-----------------------------------	-----------------------------

Das Gewerbegebiet Schallbruch liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Haan und wird im Norden durch die Autobahn 46 begrenzt. Der Anschluss an die Autobahn besteht nach kurzer Durchfahrt des östlich angrenzenden Industrieparks Ost. Westlich anschließend befindet sich das Gewerbegebiet Am Höfgen, das als Erweiterung von Schallbruch entwickelt wurde.

Der Standort hält größtenteils kleinteilige Gewerbenutzungen vor und ist über die Ringstraße Schallbruch erschlossen. Innerhalb des Gebietes befindet sich im Nordwesten eine Ausweisung für industrielles Gewerbe. Das Gebiet umfasst zudem ein etwa 1,3 ha großes Mischgebiet mit Wohnnutzungen und einem Hotel.



Gewerbegebiet Schallbruch

Das Gewerbegebiet hält eine weitere Freifläche vor, die für eine gewerbliche Nutzung geeignet ist:

Schallbruch						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158008-10-1	GE	1.200	● Nähe Wohnbebauung	●	evtl. Erweiterungsmöglichkeit für westlich angrenzenden Betrieb (Eigentümer)	

Die im südlichen Teil des Gewerbegebietes gelegene, relativ kleine Fläche -10-1 steht in Privateigentum und ist grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Einschränkungen ergeben sich aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen.

N Technologiepark Haan | NRW

ASB	GE	29,6 ha	Moderner Gewerbe- und Industriestandort / Gewerbepark
-----	----	---------	---

Der Technologiepark Haan | NRW bildet den südlichen Bereich des ASB Gruitens. Er ist ohne Ortsdurchfahrt an die südlich verlaufende A 46 angebunden.

Startpunkt für die Entwicklung des Technologieparks war die Umzugsabsicht der Firma Amada innerhalb Haans, die aktuell den größten Teil des ersten Bauabschnitts (den westlichen Bereich des Technologieparks) belegt.



Technologiepark Haan | NRW und Potenzial Technologiepark Haan (gelb)

Innerhalb des Technologieparks sind große Bereiche noch nicht entwickelt:

Technologiepark Haan NRW						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158008-6-4	GE	6.600	●	● Fläche in kommunalem Eigentum und in der Vermarktung		
158008-6-5	GE	153.000	● Nähe Wohnbebauung (nur nördlicher Bereich)	● Fläche teilweise in kommunalem Eigentum und in der Vermarktung	Bebauungsplan in Erarbeitung	
158008-6-6	GE	6.900	● Nähe Wohnbebauung	● Fläche teilweise in kommunalem Eigentum und in der Vermarktung	Bebauungsplan in Erarbeitung	

Innerhalb des ersten Bauabschnitts des Technologieparks ist eine freie Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu finden. Sie befindet sich in kommunalem Eigentum und steht in der Vermarktung. Mögliche Einschränkungen in der Nutzung ergeben sich aus den grundsätzlichen Anforderungen für eine Ansiedlung im Technologiepark, die die konkre-

te Nutzung am Standort sowie die Art der Bebauung betreffen. Die im Luftbild zu identifizierenden weiteren Freiflächen des ersten Bauabschnitts sind mittlerweile alle veräußert und befinden sich in der Entwicklung.

Der zweite Bauabschnitt ist aktuell noch unbebaut und steht für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Der Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung. An der nördlichen Grenze sind auch hier ggf. Einschränkungen aufgrund der nahen Wohnbebauung zu berücksichtigen.

Der Technologiepark bietet in östlicher Richtung u. U. Möglichkeiten für eine Erweiterung, die als ‚Potenzial Technologiepark Haan‘ in Kapitel 3.2.3 dieses Berichts näher beschrieben ist.

O Gewerbegebiet Zum Alten Güterbahnhof

ASB

GE

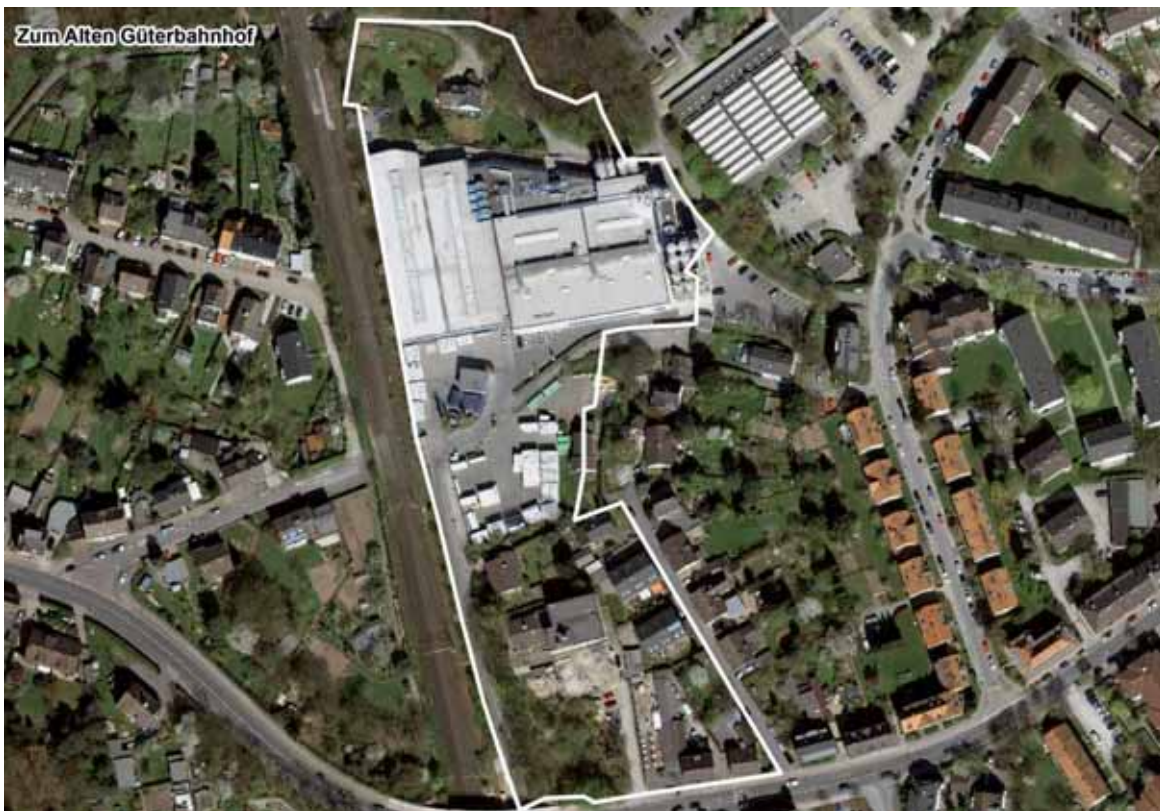
2,2 ha

Kleinteiliges Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet Zum Alten Güterbahnhof liegt im westlichen Bereich des Ortsteils Haan am Übergang in den nördlich angrenzenden Freiraum. Das kompakte Gewerbegebiet wird von einer westlich verlaufenden Bahntrasse begrenzt. Das Gebiet ist nach kurzer Ortsdurchfahrt an die A 46 angebunden.

Der gesamte nördliche Bereich, wird aktuell von der Firma Schüco genutzt. Die Grünfläche im äußersten Norden dient dabei als Betriebserweiterungsfläche. Die im Luftbild vorhandene unbebaute Grünfläche im Südwesten wird aktuell als Parkplatz einer benachbarten Praxis genutzt.

Das Gewerbegebiet weist in seinem südlichen Bereich keine gewerblichen Nutzungen mehr auf und hat hier den Charakter eines Mischgebietes.



Gewerbegebiet Zum Alten Güterbahnhof

Innerhalb des Gewerbegebietes sind keine Freiflächen für eine gewerbliche Nutzung zu identifizieren.

3.2.2 Reserven

Die Identifizierung von Reserveflächen innerhalb des Stadtgebietes orientiert sich an den im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereichen. Demnach sind Reserven, die für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind, ausschließlich innerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Bereiche ASB und GIB zu suchen.

Die für Haan ausgewiesenen Siedlungsbereiche (Gruiten, Haan) sind bereits weitestgehend durch Bebauung in Anspruch genommen. Einzelne freie Bereiche werden aufgrund der angestrebten Vermeidung von Ortsdurchfahrten sowie der Vermeidung von Nutzungskonflikten – insbesondere mit angrenzenden Wohnnutzungen – grundsätzlich nicht für gewerbliche Entwicklungen in Betracht gezogen.

Der im äußersten Norden des Stadtgebietes ausgewiesene GIB ist Ergebnis einer gemeinsamen Planung mit der Stadt Mettmann zur Realisierung eines interkommunalen Gewerbegebietes, welche jedoch nicht weiterverfolgt wurde. Unter anderem aus Gründen der innerhalb dieses GIB vorhandenen Wohnnutzungen ist eine gewerbliche Nutzung dieses Bereiches nicht zu empfehlen. Die im nördlichen Bereich von Gruiten gelegenen freien Flächen sind aufgrund ihrer direkten Nähe zu Wohnnutzungen ebenfalls für gewerbliche Entwicklungen ungeeignet. Sie dienen zudem den Anwohnern zu Sport-, Freizeit- und Erholungszwecken. Der südliche Siedlungsbereich Gruitens ist bereits im Rahmen der Entwicklung des Technologieparks vollständig beplant.

Auch innerhalb Haans sind kaum zusammenhängende Freiflächen vorhanden, die den genannten Kriterien einer Gewerbeflächenentwicklung entsprechen. Ausnahme bilden zwei Flächen im Osten: Zum einen ein größerer zusammenhängender Bereich unmittelbar südlich der A 46 gelegen, der innerhalb des Regionalplans bereits als GIB ausgewiesen ist (Reserve Haan-Ost 158008-21-0) und zum anderen eine kleinere Fläche als ergänzende Bebauung am Industriepark Haan-Ost (158008-22-0).



Reserve Haan Ost

Reserve Haan-Ost					
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
158008-21-0	43.100	● direkter Anschluss an die A 46 über die AS Haan Ost	● im Kontext Fürkelrath II mit Solingen	● bestehende Ausweisung für gewerbliche oder industrielle Entwicklungen (GIB)	



Reserve Industriepark Haan-Ost (orange)

Reserve Industriepark Haan-Ost						
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen		
158008-22-0	3.300	⊖ ggf. problematischer Zuschnitt	● Eigentümer hat Interesse an Entwicklung der Fläche	●		

3.2.3 Potenziale

Bei der Identifizierung von Potenzialstandorten für die weitere Gewerbeflächenentwicklung sollten isolierte Neuansätze im Freiraum vermieden werden. Es gilt, möglichst an bestehende Gewerbebereiche anzuknüpfen, um eine effizientere Flächenentwicklung zu ermöglichen. Im Optimalfall bleibt dabei der Charakter eines kompakten Siedlungskörpers erhalten und die bereits bestehende technische und verkehrliche Erschließung wird genutzt. Zudem sollten Nutzungskonflikte, insbesondere mit Wohnnutzungen, bei der Entwicklung von Potenzialstandorten vermieden werden. Somit wird für die Ermittlung gewerblicher Flächenpotenziale eine Erweiterung bestehender Gewerbebestände priorisiert.

Große Teile des Freiraums im Stadtgebiet von Haan sind als regionale Grünzüge festgesetzt, in der Regel auch als ‚Freiräume zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung‘. Westlich von Gruiten befindet sich das FFH-Schutzgebiet Neandertal, an Haan schließt westlich das FFH-Gebiet Hilden-Spörkelbruch an.

Im südöstlichen Bereich des Industrieparks Ost werden zum aktuellen Zeitpunkt Gewerbeflächen neu entwickelt. Dieser Entwicklungsbereich könnte u. U. in den Freiraum bis an die südlich gelegene Stadtgrenze erweitert werden. Entsprechende Erschließungsmaßnahmen könnten aktuell bereits berücksichtigt werden.

In Gruiten besteht u. U. eine Möglichkeit zur Erweiterung des Gewerbegebiets Düsseldorf in westlicher Richtung, diese ist jedoch aufgrund möglicher Konflikte mit einer vorgesehenen Wohnbauentwicklung im Norden sowie einer eher ungünstigen verkehrlichen Erreichbarkeit nur bedingt zu empfehlen. Zudem liegt der Bereich in räumlicher Nähe zum FFH-Gebiet Neandertal.

Im Bereich des Technologieparks ist zudem eine Erweiterung nach Osten vorstellbar. Die aktuelle Entwicklung des zweiten Bauabschnitts kann die dazu notwendige Erschließung sichern. Für das Gebiet spricht, dass es sich bereits in kommunalem Eigentum befindet und sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.



Potenzial Industriepark Haan-Ost (gelb)

Potenzial Industriepark Ost						
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren		Aktivierbarkeit		Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
158008-23-0	64.600	●		●		● Regionaler Grünzug



Potenzial Düsseldorf West (gelb)

Potenzial Düsseldorf West				
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
158008-24-0	46.200	● ungünstige verkehrliche Anbindung, ggf. Konflikte bei neuer Wohnbebauung im Norden	●	● Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung, Nähe FFH-Gebiet



Potenzial Technologiepark Haan (gelb)

Potenzial Technologiepark						
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren		Aktivierbarkeit		Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
158008-25-0	55.400	●		●		● Regionaler Grünzug

3.2.4 Zusammenfassende Darstellung

Innerhalb des GE- und GI-Bestands der Stadt Haan wurden Flächen in folgendem Umfang erfasst:

Freie Bestandsflächen Stadt Haan (in m ²)										
		Aktivierbarkeit								
		GE			GI			gesamt		
		●	◐	○	●	◐	○	●	◐	○
Eignung	●	159.600	-	1.400	14.000	4.600	10.000	173.600	4.600	11.400
	◐	39.900	15.600	10.400	-	-	-	39.900	15.600	10.400
	○	-	-	2.300	-	-	-	-	-	2.300

Insgesamt wurden in Haan 25,8 ha freie Gewerbe- und Industrieflächen im Bestand ermittelt. Nur ein geringer Anteil davon erscheint aufgrund fehlender Eignung oder Aktivierbarkeit als derzeit nicht marktfähig (2,4 ha). Der mit Abstand größte Teil der erfassten freien Bestandsflächen, wovon ein Großteil im Technologiepark Haan verortet ist, wurde sowohl hinsichtlich seiner Lagefaktoren wie auch seiner Aktivierbarkeit positiv bewertet (17,4 ha). Die grundsätzliche Eignung für eine gewerbliche Nutzung wurde für knapp 4 ha als bedingt eingestuft, die Aktivierbarkeit war bei 0,5 ha eingeschränkt. Weitere 1,6 ha sind sowohl hinsichtlich ihrer Eignung als auch ihrer Aktivierbarkeit mit Restriktionen verbunden.

In Haan steht mit 2,9 ha lediglich ein geringes Angebot an freien GI-Flächen zur Verfügung, wovon 0,5 ha zudem als nur eingeschränkt, ein weitere Hektar als derzeit nicht aktivierbar erscheinen.

Bei dem Großteil der nur als bedingt geeignet für eine gewerbliche Nutzung eingestuft Flächen war es die angrenzende oder zumindest nahe Wohnbebauung, die zu einer Abwertung führte. Ebenfalls häufig wurde die notwendige Durchfahrung geschlossener Ortsteile negativ gewertet. Was die Aktivierbarkeit anbelangt, so sind hier v. a. solche Flächen als nicht aktivierbar eingestuft worden, bei denen es sich nach Aussagen der kommunalen Vertreter um Betriebserweiterungsflächen benachbarter Betriebe handelte.

An für eine gewerbliche Nutzung infrage kommenden Reserven konnten insgesamt 4,6 ha Fläche ermittelt werden, wobei 0,3 ha davon einen eher ungünstigen Zuschnitt aufweisen. Der andere Teil liegt innerhalb des GIB und käme somit auch für eine industrielle Nutzung in Betracht.

Zwei der drei erfassten Potenzialstandorte mit zusammen 12,0 ha Fläche wurden hinsichtlich ihrer Eignung und Aktivierbarkeit positiv bewertet, beide liegen jedoch innerhalb eines regionalen Grünzuges. Ein weiterer Standort von 4,6 ha wurde aufgrund der verkehrlichen Anbindung sowie möglicher Konflikte durch geplante angrenzende Wohnbebauung als nur bedingt geeignet eingestuft.

Somit stellt sich die Gesamtbilanz für die Stadt Haan wie folgt dar:

Freie Bestands-, Reserve- und Potenzialflächen Stadt Haan		
Einschränkungen hinsichtlich Eignung, Aktivierbarkeit und/oder planungsrechtlicher Rahmenbedingungen		
	nicht vorhanden (●)	vorhanden (⓪)
Bestand	17,4 ha	6,0 ha
Reserven	4,3 ha	0,3 ha
Potenziale	12,0 ha	4,6 ha
Summe	33,7 ha	10,9 ha

4 Schlussfolgerungen

Aus der Analyse der Wirtschaftsentwicklung wie auch der Gewerbeflächenbedarfsprognose ist festzuhalten, dass weiterhin eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in Haan zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für den produzierenden Sektor als auch – wenn gleich in einem geringeren Ausmaß – für den Dienstleistungsbereich. Auf die kommenden 20 Jahre gerechnet bewegt sich dieser Bedarf je nach Prognosevariante zwischen 53,5 und 76,5 ha.

Dieser prognostizierten Nachfrage im Bestand gerecht zu werden, ist angesichts des geringen Freiflächenanteils innerhalb der bestehenden Gewerbeflächen nicht möglich. Hier wurden lediglich 17,4 ha Freiflächen identifiziert, unter Einbezug der Flächen mit Einschränkungen hinsichtlich Eignung und/oder Aktivierbarkeit 23,4 ha. Dabei handelt es sich in der überwiegenden Zahl der Flächen um vergleichsweise kleine Standorte, wobei der Technologiepark Haan in dieser Hinsicht eine Ausnahme darstellt. Dort sind jedoch Einschränkungen hinsichtlich des Branchenfokus, der damit einhergehenden konkreten Nutzung und der Art der Bebauung gegeben. Der westliche Bereich der Düsseldorfstraße stellt mit seinen untergenutzten Flächen eine weitere Ausnahme dar. An dieser Stelle könnte in einer abgestimmten Projektentwicklung ein größerer Bereich neu entwickelt werden.

Unter den ermittelten Freiflächen finden sich einige, bei denen es sich nach Aussage der kommunalen Vertreter um Betriebserweiterungsflächen handelt, die dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Hier ist eine Kontaktaufnahme mit den Eigentümern zu empfehlen, um den Status dieser Flächen zu klären und sie so evtl. wieder an den Markt zu bringen.

Gerade was das Flächenangebot für produzierendes und u. U. auch emittierendes Gewerbe anbelangt, ist in Haan ein Engpass zu konstatieren. Für industrielle Ansiedlungen sind die Freiflächen im Bestand in der Regel zu klein; der Technologiepark mit seinen noch verfügbaren großflächigen Angeboten hingegen hat einen anderen Fokus. Zudem sind viele der Bestandsflächen durch ihre Nähe zu Wohnnutzungen wie auch zum Teil durch ihren nur nach Ortsdurchfahrt erreichbaren Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz für industrielle Nutzungen nicht geeignet.

Möglichkeiten zur zukünftigen Ansiedlung Produzierenden Gewerbes werden insbesondere in der Reservefläche Haan-Ost und – mit Einschränkungen aufgrund der Ausweisung als regionaler Grünzug – im Potenzial Industriepark Ost gesehen. Insbesondere die Potenzialfläche am Technologiepark könnte ebenfalls eine Option zur Deckung zukünftiger Flächenbedarfe darstellen, wobei hier die gleiche Einschränkung hinsichtlich der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen wäre.

Doch selbst bei Zugrundelegung einer optimalen Aktivierbarkeit und Nutzbarkeit sämtlicher erfasster Bestands-, Reserve- und Potenzialflächen von insgesamt 44,6 ha wäre der für die nächste 20 Jahre prognostizierte Bedarf in Haan nicht vollständig zu decken. Der zukünftigen gewerblichen Flächenentwicklung in Haan sind damit Grenzen gesetzt, die durch die jüngst erfolgte Entwicklung des Technologieparks zwar nochmals deutlich erweitert werden konnten, in Zukunft jedoch immer einschränkender wirken werden.

Schlussfolgernd ist daher zu empfehlen⁹, die Bemühungen um die Reaktivierung aufgebener oder mindergenutzter Standorte wie beispielsweise im Bereich Haan-West oder im westlichen Teil des Gewerbegebietes Düsseldorfer Straße aufrecht zu erhalten bzw. zu intensivieren. Über ein aktives Leerstandsmanagement sind u. U. weitere Kapazitäten im Bestand zu erschließen.

Die beschriebenen Reserve- und Potenzialstandorte sollten hinsichtlich ihrer Eignung für gewerbliche Nutzungen sowie ihrer Aktivierbarkeit eingehender untersucht werden. Sofern eine Entwicklung dieser Standorte möglich ist, sollte diese auch auf Ebene der Bebauungsplanung möglichst flächensparend erfolgen. In Anbetracht der Flächenknappheit scheint es sinnvoll, die in kommunaler Hand befindlichen, freien gewerblichen Flächen auf Basis definierter Kriterien zu vermarkten, d. h. die ansiedlungswilligen Unternehmen müssten beispielsweise eine bestimmte Mindestanzahl an Arbeitsplätzen realisieren, um den Zuschlag für den Standort zu bekommen.

Mittel- bis langfristig könnte die Gründung einer Grundstücksentwicklungsgesellschaft in Betracht gezogen werden, um die Entwicklung und Vermarktung von Flächen aktiv zu betreiben. Langfristig könnte zudem die Beteiligung an interkommunalen Kooperationen ohne die Einbringung eigener Flächen eine Option für die Stadt Haan darstellen.

⁹ vgl. dazu auch die allgemeinen Schlussfolgerungen in Kapitel 5 im Hauptteil des Berichts

**Gewerbe- und IndustrieflächenKonzept
Kreis Mettmann**

Stadt Heiligenhaus

Anhang 3 zum Kreisbericht



STADTRAUMKONZEPT 

in Zusammenarbeit mit



und

Büro für **Gewerbe-** und **Freiraum**planung

Inhalt

1	Rahmenbedingungen	3
1.1	Kurzbeschreibung des Standorts	3
1.2	Analyse der Wirtschaftsstruktur	4
1.2.1	Entwicklung von Beschäftigung und wichtigen Branchen	4
1.2.2	Shift-Analyse	7
1.2.3	Fazit zur Wirtschaftsstruktur	7
2	Gewerbeflächenverbrauch und -bedarf	8
2.1	Bisherige Entwicklung	8
2.2	Zukünftige Bedarfe	8
3	Gewerbeflächenangebot und -politik	11
3.1	Gewerbeflächenpolitik der letzten Jahre	11
3.2	Gewerbeflächenangebot	11
3.2.1	Bestand	11
3.2.2	Reserven	23
3.2.3	Potenziale	27
3.2.4	Zusammenfassende Darstellung	29
4	Schlussfolgerungen	31

1 Rahmenbedingungen

1.1 Kurzbeschreibung des Standorts

Unter den zehn Städten des Kreises Mettmann ist Heiligenhaus mit 26.462 Einwohnern im Jahr 2011 die zweitkleinste Stadt. Sie liegt im Norden des Kreises zwischen Ratingen und Velbert; weitere Nachbarstädte sind Essen, Wülfrath und Mettmann.

Heiligenhaus ist verkehrlich überregional gut angeschlossen. Über die A 44 und die A 535 sind die A 52 sowie A 46 schnell zu erreichen. In westlicher Richtung wirkt sich das derzeit noch fehlende Teilstück der A 44 negativ aus. Der Lückenschluss wird allerdings in absehbarer Zeit fertiggestellt sein.

Heiligenhaus ist eine alte Industriestadt, in der sich die Branche Metallproduktion und -verarbeitung schon früh entwickelt hat und eine Konzentration auf die Schloss- und Beschlagindustrie erfolgt ist. Diese prägt auch heute noch die Wirtschaftsstruktur.

Indikatoren Stadt Heiligenhaus¹	
Bevölkerungsentwicklung	28.442 (2000) 26.462 (2011)
Pendlersaldo je 1.000 Beschäftigte	-74 (2011) (Auspendlerüberschuss = 605 Personen)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	12.311 (1999) 8.079 (2011) Veränderung 1999 - 2011 - 34,4 %
Arbeitsplatzbesatz je 1.000 Einwohner	305 (2011)
Arbeitslosenquote Vergleichswerte Kreis, Land, Bund	7,6 % (Juli 2012) ² 7,0 %, 8,2 %, 6,8 %
Industrieumsatz	594 Mio. € (2011)
Exportquote	26,4 % (2011)
Hebesatz Gewerbesteuer	440 (2012)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner (Deutschland = 100)	109,6 (2012)
Durchschnittspreis für Industrie- und Gewerbeflächen	ca. 75 €/m² (2011)
Durchschnittliche Büromiete	6 - 8,50 €/m² (2011)

¹ Datenquellen: Bevölkerungszahlen zum 31.12. des jeweiligen Jahres: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf, 2012; Pendlersaldo und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort zum 31.12. des jeweiligen Jahres sowie Arbeitslosenquote: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Industrieumsatz und Exportquote: Landesbetrieb Information und Technik NRW; Hebesatz Gewerbesteuer sowie Einzelhandelsrelevante Kaufkraft: regioGuide der IHK zu Düsseldorf; sonstige Angaben: IHK zu Düsseldorf (Hrsg.): Stadtprofile. Zahlen, Daten, Fakten zu den Städten im IHK-Bezirk sowie zum Kreis Mettmann, Stadtprofil Heiligenhaus, Düsseldorf 2012, S. 20 ff.

² Von der Bundesagentur für Arbeit werden keine Arbeitslosenquoten für Städte und Gemeinden mit weniger als 15.000 zivilen Erwerbspersonen veröffentlicht, da aufgrund der eingesetzten Schätzverfahren die Bezugsgrößen für kleine Regionaleinheiten und Personengruppen nicht durchgängig valide sind. Aus diesem Grund wird hier die Quote für den Geschäftsstellenbezirk Velbert angegeben, der die Städte Heiligenhaus, Velbert und Wülfrath umfasst.

Die Stadt Heiligenhaus hat eine Flächengröße von 2.747 ha. Der Anteil der Siedlungsfläche (Allgemeine Siedlungsbereiche ASB sowie Gewerbe- und Industriebereiche GIB laut Regionalplan) an der Gesamtfläche beträgt 26,6 %.

1.2 Analyse der Wirtschaftsstruktur

1.2.1 Entwicklung von Beschäftigung und wichtigen Branchen

Im Jahr 1999 hatte Heiligenhaus 12.348 Beschäftigte. Von 1999 bis 2009 ist diese Beschäftigungszahl um 31,3 % gesunken. Auffällig ist dabei, dass in Heiligenhaus sowohl das produzierende Gewerbe als auch der Dienstleistungsbereich Arbeitsplätze verloren haben. Im produzierenden Gewerbe ging die Beschäftigung um 39,3 % zurück, im Dienstleistungsbereich um 5,5 %.

Beschäftigte in Heiligenhaus 1999 und 2009 ³					
Sektor	Beschäftigte 1999		Beschäftigte 2009		Wachstumsrate
	absolut	in %	absolut	in %	in %
Land- und Forstwirtschaft	10	0,1	12	0,1	20,0
Produzierendes Gewerbe	9.444	76,4	5.730	67,5	- 39,3
Dienstleistungen	2.900	23,5	2.743	32,4	- 5,5
Insgesamt	12.354	100,0	8.485	100,0	- 31,3

Damit entwickelte sich Heiligenhaus deutlich ungünstiger als der Kreis Mettmann, das Land Nordrhein-Westfalen und die Bundesrepublik. Dies ist vor allem auf den Rückgang im produzierenden Gewerbe zurückzuführen. Zwar verzeichneten auch die Vergleichsregionen einen nicht unerheblichen Rückgang der Beschäftigung im produzierenden Gewerbe, in Heiligenhaus aber war der Rückgang teilweise doppelt so stark. Zu denken geben sollte auch die Entwicklung im Dienstleistungsbereich, der in allen Vergleichsregionen deutlich gewachsen ist, in Heiligenhaus jedoch Beschäftigungsrückgänge zu verzeichnen hatte.

Wachstumsraten der Beschäftigung 1999-2009 in Heiligenhaus sowie den Vergleichsregionen (in %)				
	Stadt Heiligenhaus	Kreis Mettmann	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
Gesamtbeschäftigte	- 31,3	- 0,7	- 0,7	- 0,3
Produzierendes Gewerbe	- 39,3	- 21,9	- 18,7	- 16,0
Dienstleistungen	- 5,5	15,3	10,0	7,6

³ Die im Rahmen der Wirtschaftsstrukturanalyse verwendeten Daten zur Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wurden einer Sonderauswertung der Universität Dortmund entnommen und sind nicht direkt mit den durch die Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Zahlen (vgl. Tabelle auf S. 3) vergleichbar. Für eine nähere Erläuterung zu den Ursachen der Abweichung vgl. Kapitel 1.3.1 im Hauptteil des Berichts.

Trotz der starken Schrumpfung im Bereich des produzierenden Gewerbes lag der Beschäftigungsanteil des sekundären Sektors im Jahr 2009 bei 67,4 % aller Beschäftigten. Das ist doppelt so hoch wie im Kreis Mettmann; Nordrhein-Westfalen und Deutschland insgesamt haben noch niedrigere Anteilswerte im Produktionsbereich.

Sektorale Anteilswerte in Heiligenhaus sowie den Vergleichsregionen 1999 und 2009 (in %)								
	Stadt Heiligenhaus		Kreis Mettmann		Nordrhein-Westfalen		Deutschland	
	1999	2009	1999	2009	1999	2009	1999	2009
Produzierendes Gewerbe	76,4	67,5	42,9	33,8	37,3	30,5	35,9	30,9
Dienstleistungen	23,5	32,4	57,0	66,1	62,3	69,1	63,2	68,2

Umgekehrt lag der Anteil des Dienstleistungsbereichs in Heiligenhaus im Jahr 2009 nur bei sehr niedrigen 32,4 %, während die Vergleichsgebiete über 66 % erreichten. Insgesamt stellt dies eine Wirtschaftsstruktur dar, die den Zahlen für die Bundesrepublik aus den frühen 1970er Jahren entspricht. Offensichtlich liegen in Heiligenhaus Bedingungen vor, die den überall sonst stattfindenden Strukturwandel in Richtung Dienstleistungen nicht begünstigt haben.

Seit 2009 ist die Gesamtbeschäftigung weiter gesunken: Im Jahr 2011 lag sie bei 8.135 Personen – d. h. bei 96,2 % des Niveaus von 2009.⁴ Dabei ist der Verlust der Gesamtbeschäftigung nur auf den weiteren Rückgang der Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe zurückzuführen. Der Dienstleistungsbereich wuchs, konnte aber den Verlust im produzierenden Gewerbe nicht kompensieren.

Die vier wichtigsten Branchen im Produzierenden Gewerbe in Heiligenhaus 2009

Metallerzeugung und -verarbeitung

Medizin- und Messtechnik

Baugewerbe

Elektrotechnik

Die Branche Metallerzeugung und -verarbeitung hat seit langem eine überragende Bedeutung für die Wirtschaftsstruktur der Stadt Heiligenhaus. Beinahe die Hälfte der Beschäftigten arbeitet allein in dieser Branche. Die anderen genannten Branchen des produzierenden Gewerbes erreichen nur Anteilswerte von jeweils unter 5 %. Mit Ausnahme der Elektrotechnik, die ein geringes Wachstum seit 1999 erzielte, wiesen alle Branchen des produzierenden Gewerbes hohe Schrumpfungsraten auf: Mehr als 40 % der Beschäftigung in der Metallerzeugung und -verarbeitung gingen seit 1999 verloren.

⁴ Quelle der Beschäftigtenzahlen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Trotz dieser Verluste sind die Betriebe dieser Branche immer noch strukturdominant. Stellt man allein auf die Beschäftigung im produzierenden Gewerbe und nicht auf die Gesamtbeschäftigung in der Stadt ab, so arbeiten 73 % aller Beschäftigten des produzierenden Gewerbes allein in dieser Branchengruppe! In einem solchen Fall sprechen Strukturanalytiker von einer monostrukturierten Branchenzusammensetzung. Eine derartige Monostruktur wird generell als sehr bedenklich angesehen, da eine mögliche Branchenkrise die entsprechende Region überproportional treffen würde. In einer solchen Situation wird der Wirtschaftsförderung dringend eine Strategie der Diversifizierung empfohlen.

Dies scheint umso beachtenswerter, als dass die Wirtschaftsförderung der Stadt in starkem Maße im Rahmen einer Clusterpolitik auf die Unterstützung des so genannten Spitzenclusters ‚Schließ- und Sicherheitstechnik‘ abstellt, dessen Betriebe der Branche Metallerzeugung und -verarbeitung angehören. Im Rahmen dieser Politik haben sich die Städte Heiligenhaus und Velbert sowie die IHK zu Düsseldorf in einem Netzwerk zusammengefunden, das seine Kräfte im Verein ‚Schlüsselregion e. V.‘ gebündelt hat. Dieser Verein hat zum Ziel, die Stärken ihrer Unternehmen im Bereich Schließ- und Sicherheitstechnik weiter auszubauen.

Inwieweit diese sinnvolle Clusterpolitik dazu beitragen kann, die Beschäftigtenentwicklung in Heiligenhaus zu stabilisieren bzw. im Industriebereich neues Beschäftigtenwachstum zu generieren, sei dahingestellt. Es liegt allerdings nahe, der Stadtentwicklungspolitik und Wirtschaftsförderung zu empfehlen, neben der Clusterpolitik eine Strategie der Diversifizierung zu entwickeln, die auf Wachstumsprozesse in anderen Branchen setzt.

Die vier wichtigsten Branchen im Dienstleistungsbereich in Heiligenhaus 2009

Handel
Verkehr- und Nachrichtenübermittlung
Gesundheits- und Sozialwesen
Sonstige unternehmensorientierte Dienstleistungen

In Anbetracht der geringen Bedeutung des gesamten Dienstleistungsbereichs in Heiligenhaus kann es nicht erstaunen, dass auch die hier genannten Branchen nur geringe Anteilswerte an der Gesamtbeschäftigung erreichen. Im Handel sind weniger als 10 % der Beschäftigten in Heiligenhaus tätig, in den anderen genannten Branchen jeweils 5 % oder weniger. Der Handel hat zudem von 1999 bis 2009 beinahe ein Viertel seiner Beschäftigung eingebüßt.

Insgesamt hat Heiligenhaus deutlich zu wenig Beschäftigte im Dienstleistungssektor. In Anbetracht der hohen Zuwachsraten, die die meisten Dienstleistungsbranchen im Kreis Mettmann, in Nordrhein-Westfalen und im Bund haben, liegen hier Potentiale für ein Wachstum der Beschäftigung, die Heiligenhaus in der Vergangenheit nicht nutzen konnte.

1.2.2 Shift-Analyse

Die Ergebnisse der Shift-Analyse geben erste Hinweise auf mögliche Ursachen hinter der Wirtschaftsentwicklung in Heiligenhaus.

Regional-, Struktur- und Standortfaktoren in Heiligenhaus			
	Regionalfaktor	Strukturfaktor	Standortfaktor
Alle Branchen	0,69	0,96	0,72
Produzierendes Gewerbe	0,71	1,08	0,65
Dienstleistungen	0,88	0,98	0,90

Alle Regionalfaktoren in Heiligenhaus sind auffallend niedrig. Heiligenhaus hat sich in allen Sektoren deutlich schlechter als die Bundesrepublik entwickelt. In der Betrachtung aller Branchen zeigt sich, dass der Strukturfaktor zwar nicht den Wert 1 erreicht, aber dennoch nicht hauptverantwortlich für die negative Entwicklung der Beschäftigung in der Stadt ist. Dies trifft eher auf den niedrigen Standortfaktor von 0,72 zu.

Beim produzierenden Gewerbe ist das Ergebnis noch eindeutiger: Der Strukturfaktor liegt über 1, d. h. von der Branchenstruktur gehen positive Effekte auf die Entwicklung aus, die durch den sehr schlechten Standortfaktor nicht zur Wirkung kommen können. Die Faktoren im Dienstleistungsbereich sind zwar nicht so stark gegensätzlich wie im produzierenden Gewerbe, dennoch ist auch hier der Standortfaktor deutlich ungünstiger als der Strukturfaktor.

Warum die Standortfaktoren derart niedrige Werte in Heiligenhaus erreichen, kann nicht leicht erklärt werden. Es liegt nahe, einige Faktoren aus dem Bündel der realen Standortfaktoren als Ursachen heranzuziehen, wie etwa den Mangel an verfügbaren Industrie- und Gewerbeflächen oder das noch fehlende Teilstück der A 44. Ob damit aber die wesentlichen Ursachen erfasst sind, kann nur im Rahmen weitergehender Untersuchungen erklärt werden. Generalisierend kann festgehalten werden, dass in Heiligenhaus sowohl im produzierenden Gewerbe als auch im Dienstleistungsbereich die endogenen Entwicklungsbedingungen ungünstig sind.

1.2.3 Fazit zur Wirtschaftsstruktur

Trotz der als positiv einzuschätzenden Clusterpolitik im Bereich der Schloss- und Beschlagindustrie ist es erforderlich, im Rahmen der Wirtschaftsförderungsstrategie mehr auf Diversifizierung zu setzen. So sollte neben der Clusterförderung versucht werden, die übergroße Abhängigkeit von nur einer Industriebranche zu reduzieren. Zusätzlich muss der Dienstleistungsbereich systematisch gefördert werden, der beinahe überall, nur nicht in Heiligenhaus, große Beschäftigtenzuwächse erreicht.

2 Gewerbeflächenverbrauch und -bedarf

2.1 Bisherige Entwicklung

Planung und Wirtschaftsförderung der Stadt Heiligenhaus haben im Rahmen des Gewerbeflächenmonitorings 2012 folgende Flächeninanspruchnahme zwischen 1999 und 2011 gemeldet:

Ergebnisse des Gewerbeflächenmonitorings 1999-2011 für die Stadt Heiligenhaus	
Inanspruchnahme insgesamt	11,47 ha
davon für Neuansiedlungen von außen und Existenzgründungen	2,68 ha
davon für Betriebsverlagerungen und -erweiterungen	8,79 ha
davon auf früher bereits genutzten Flächen (Wiedernutzung)	2,57 ha
davon auf bisher noch nicht genutzten Flächen (Neuinanspruchnahme)	8,90 ha

Eine Flächeninanspruchnahme von rund 11,5 ha in 13 Jahren stellt einen der niedrigsten Werte im Kreis Mettmann dar. Dazu passt, dass die Inanspruchnahme für Neuansiedlungen von außen auffällig gering ist. Der größte Teil des Flächenverbrauchs geht auf innerstädtische Betriebsverlagerungen und -erweiterungen zurück. Zudem ist zu konstatieren, dass nur in geringem Maße Flächen wiedergenutzt worden sind; der größte Teil der Flächennachfrage wurde auf bisher nicht genutzten Flächen untergebracht.

Es entspricht der sehr großen Bedeutung des Industriebereichs in Heiligenhaus, dass rund 49 % des Flächenverbrauchs auf das Konto des produzierenden Gewerbes gingen. Auf Handel und Verkehr entfielen etwa 38 %, auf die übrigen Dienstleistungen nur rund 13 %.

2.2 Zukünftige Bedarfe

Die Methodik der Bedarfsberechnung, deren Ergebnisse im Folgenden dargestellt werden, ist detailliert in Kapitel 1.3.2 im Hauptteil des Berichts erläutert. Die hier aufgeführten Werte wurden gerundet, sodass sich beim Nachvollziehen der Berechnungen geringe Abweichungen ergeben können.

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 1999	
Produzierendes Gewerbe	9.438 Beschäftigte
Handel sowie Verkehr und Nachrichten	
<i>Handel</i>	<i>1.097 Beschäftigte</i>
<i>Verkehr und Nachrichten</i>	<i>457 Beschäftigte</i>
Handel sowie Verkehr und Nachrichten zu 40 %	622 Beschäftigte
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 1999	10.060 Beschäftigte

Lokale Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Wiedernutzungsquoten	
Neuansiedlungsquote	0,0009
Verlagerungsquote	0,003
Wiedernutzungsquote	0,0009

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2009 sowie lokale Flächenkennziffer (FKZ)		
Verarbeitendes Gewerbe	8.309 Beschäftigte	225
Baugewerbe	401 Beschäftigte	225
Großhandel	221 Beschäftigte	250
Kfz-Handel	233 Beschäftigte	250
Logistik	102 Beschäftigte	300
Übrige Dienstleistungen (zu 25 %)	546 Beschäftigte	50
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2009 sowie lokale Flächenkennziffer	9.812 Beschäftigte	217

Prognose des Flächenbedarfs	
Fläche für Neuansiedlungen pro Jahr	0,2 ha
Fläche für Verlagerungen pro Jahr	0,6 ha
Wiedernutzungsfläche pro Jahr	0,2 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto pro Jahr	0,6 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto für 15 Jahre	9,7 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 15 Jahre	11,1 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 20 Jahre	14,8 ha

Bedenken bestehen bei der oben prognostizierten Höhe der für die Neuansiedlungen berechneten Fläche. Die Menge der in Heiligenhaus in den vergangenen 13 Jahren durch Neuansiedlungen in Anspruch genommenen Fläche ist sehr klein. Das ist auch darauf zurückzuführen, dass in Heiligenhaus in Anbetracht der Gewerbeflächenknappheit und der nicht attraktiven Anbindung an den Düsseldorfer Raum kaum eine aktive Ansiedlungspolitik betrieben werden konnte. Das hat letzten Endes dazu geführt, dass der wirtschaftliche Strukturwandel in Richtung eines größeren Dienstleistungsanteils an Heiligenhaus vorbeigegangen ist (vgl. Kapitel 1.2). Durch die in der Prognosezeit erfolgende Schließung der Lücke der A 44 werden sich die Möglichkeiten für eine erfolgreiche Ansiedlungspolitik in Heiligenhaus deutlich verbessern. Dabei entstehen auch Chancen, den Anteil der Dienstleistungsbeschäftigten in Heiligenhaus zu erhöhen, was als dringend erforderlich angesehen wird.

Daher wurde eine Alternative gerechnet, in der die sehr niedrige Ansiedlungsquote von 0,0009 auf 0,0029 erhöht wurde. Dieser Wert entspricht der Hälfte der durchschnittlichen Ansiedlungsquote im Kreis Mettmann – ist also immer noch ein vergleichsweise niedriger Wert. Bei Anwendung dieser Quote werden nicht mehr 0,2 ha pro Jahr als

wahrscheinliche Fläche für Ansiedlungen kalkuliert, sondern 0,6 ha pro Jahr. Der Flächenbedarf auf bisher nicht genutzten Flächen erhöht sich dadurch auf 1,1 ha pro Jahr.

Prognose des Flächenbedarfs – Alternativrechnung	
Fläche für Neuansiedlungen pro Jahr	0,6 ha
Fläche für Verlagerungen pro Jahr	0,6 ha
Wiedernutzungsfläche pro Jahr	0,2 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto pro Jahr	1,1 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto für 15 Jahre	16,0 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 15 Jahre	18,4 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 20 Jahre	24,5 ha

Die Prognose des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs für Heiligenhaus mit der Monitoring-basierten GIFPRO-Methode führt zu einem Gewerbe- und Industrieflächenbedarf auf bisher nicht genutzten Flächen, der für die nächsten 15 Jahre zwischen 11,1 und 18,4 ha liegt. Rechnet man diesen Bedarf auf 20 Jahre hoch, muss man von Werten ausgehen, die zwischen 14,8 und 24,5 ha liegen.

Gewerbeflächenbedarf Stadt Heiligenhaus	auf 15 Jahre	auf 20 Jahre
Standard	11,1 ha	14,8 ha
mit erhöhter Ansiedlungsquote	18,4 ha	24,5 ha

3 Gewerbeflächenangebot und -politik

3.1 Gewerbeflächenpolitik der letzten Jahre

Nach Aussagen kommunaler Vertreter erlebte Heiligenhaus in den letzten Jahren eine Art Entwicklungsblockade in der Flächenpolitik, die sich sowohl im Wohnbereich als auch im Gewerbebereich ungünstig auswirkte. Diese beruhte über zehn Jahre lang auf nicht gelösten Abwasserproblemen im Nordwesten der Stadt und führte dazu, dass über lange Jahre das Angebot an Gewerbeflächen in Heiligenhaus sehr klein war.

Dabei existieren zahlreiche Gewerbegebiete in Heiligenhaus, die zusammen etwa 116 ha Fläche umfassen. Diese Gebiete sind jedoch überwiegend voll besiedelt, so dass die Wirtschaftsförderung im Jahr 2011 nur wenige kleine Restflächen im Angebot hatte.

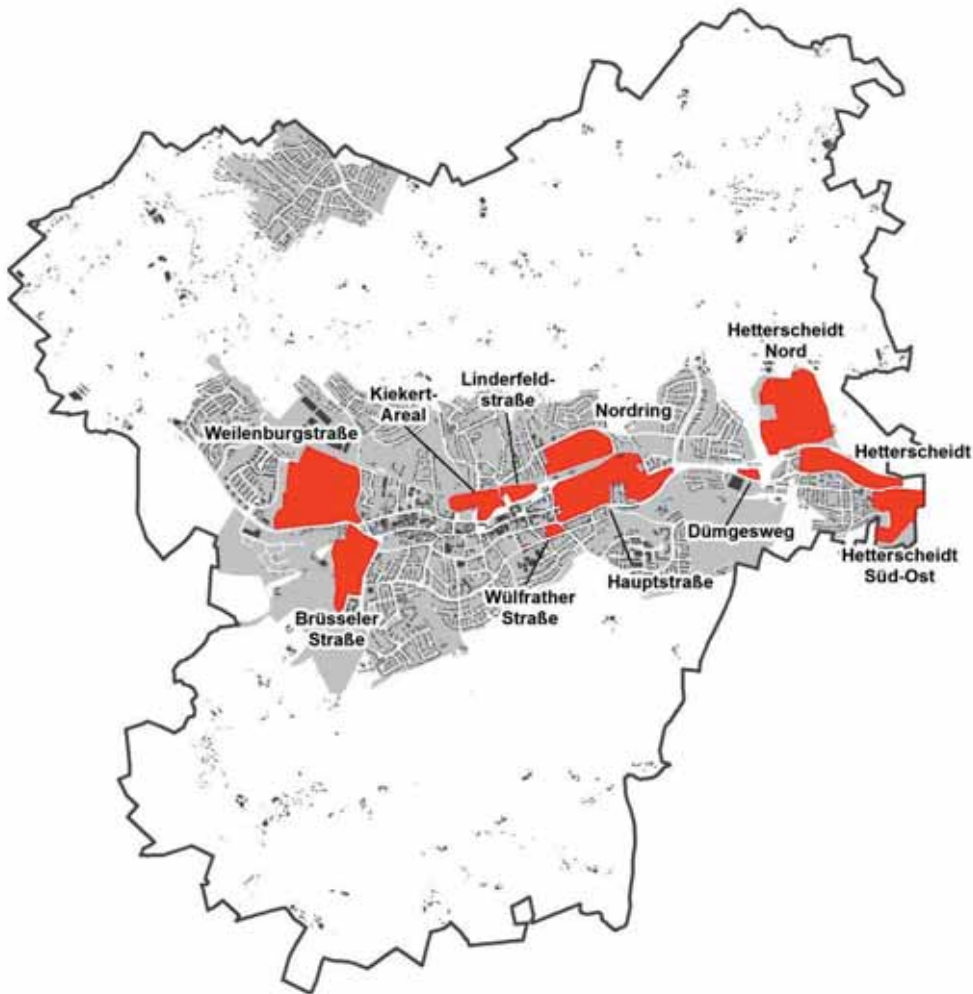
Für die Gewerbeflächenpolitik bedeutsam ist eine Maßnahme der Brachflächenreaktivierung in der Innenstadt von Heiligenhaus – die Wiedernutzung des so genannten Kiekert-Geländes. Dadurch, dass eine der größten Firmen der Stadt Heiligenhaus, die Firma Kiekert AG⁵, ihr Innenstadtgrundstück aufgeben wollte, um an den Stadtrand zu verlagern, ergab sich vor einigen Jahren die Möglichkeit, eine unbefriedigende innerstädtische Situation zu verbessern. Das Grundstück wurde vom Grundstücksfonds NRW übernommen und die Wiedernutzung der Fläche mit Mitteln des Grundstücksfonds und der Stadt Heiligenhaus vorbereitet. Damit wurde in der Innenstadt eine ehemalige Industriefläche von etwa 5 ha durch NRW.URBAN baureif gemacht und steht zurzeit für die Neunutzung bereit. Das Nutzungskonzept sieht vor, einen großen Teil der Fläche für Bürogebäude und innenstadtorientierte Einzelhandelsbetriebe zu nutzen, wofür eine Ausweisung als Mischgebiet erfolgen soll. Ein weiterer Teil der Fläche ist für attraktives innenstadtnahes Wohnen und für eine Grünfläche vorgesehen.

3.2 Gewerbeflächenangebot

3.2.1 Bestand

Innerhalb des Stadtgebietes von Heiligenhaus finden sich insgesamt elf im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbe- bzw. Industriegebiete. Das Kiekert-Areal (vgl. Kapitel 3.1) wird zukünftig zum Mischgebiet umgewidmet und ist im Rahmen dieser Untersuchung daher nicht mehr berücksichtigt worden.

⁵ Kiekert ist ein global tätiges Unternehmen und Technologieführer bei Schließsystemen für Automobile.



Gewerblich genutzte Flächen in Heiligenhaus

Die in Heiligenhaus ausgewiesenen Gewerbegebiete befinden sich alle im zentralen Siedlungsbereich entlang der B 227. Insgesamt nehmen die bestehenden Gewerbeflächen eine Fläche von 116,1 ha ein, dies entspricht einem Anteil von 15,9 % an der Siedlungsfläche (ASB und GIB) und einem Anteil von 4,2 % an der Fläche des Stadtgebietes.

Für alle im Folgenden beschriebenen Gewerbe- und Industriegebiete gilt, dass diese planungsrechtlich gesichert und damit im Flächennutzungsplan als GE oder GI ausgewiesen sind. Für den Fall, dass der Flächennutzungsplan lediglich als G ausgewiesene Flächen beinhaltet, sind diese mit Hilfe der entsprechenden Bebauungspläne sowie Rückfragen bei dem zuständigen Ansprechpartner innerhalb des Stadtplanungsamtes überprüft und einer der Kategorien GE oder GI zugeordnet worden.

Die in der Gewerbegebietsbeschreibung genannten Gebietsgrößen umfassen keine Verkehrsflächen. Bei den Angaben zur Größe der einzelnen freien Bestandsflächen handelt es sich um Bruttowerte, gleiches gilt für die Reserven und Potenziale, wobei diese in den hier vorgenommenen Abgrenzungen eher den Charakter von Suchräumen haben.

A Gewerbegebiet Brüsseler Straße

GIB	GE	11,1 ha	Klassischer Gewerbe- und Industriestandort mit teils großflächigen Nutzungen
-----	----	---------	--

Das Gewerbegebiet Brüsseler Straße befindet sich im südwestlichen Bereich der Siedlungsfläche von Heiligenhaus. Aktuell ist zum Erreichen des Autobahnnetzes eine Ortsdurchfahrt notwendig. Mit dem Lückenschluss der A 44 im Süden von Heiligenhaus wird über eine neue Anschlussstelle eine direkte Anbindung möglich sein.

Das Gewerbegebiet ist stark von dem Hauptnutzer Kiekert geprägt, der nach einem innerstädtischen Umzug den größten Teil des Gewerbegebietes belegt. Zudem ist im südlichen Bereich des Gebietes ein Discounter angesiedelt.



Gewerbegebiet Brüsseler Straße

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine für gewerbliche Zwecke potenziell nutzbare Freifläche ermittelt:

Gewerbegebiet Brüsseler Straße						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit		Anmerkungen
158012-1-1	GE	4.100	● Nähe Wohnbebauung, überörtliche Anbindung	●	teilweise noch genutzt, hohe Preisvorstellungen des Eigentümers	

Die derzeit noch einschränkend bewertete überörtliche Anbindung des Standortes wird sich mit dem Lückenschluss der A 44 deutlich verbessern. Nach Aussage der kommunalen Gesprächspartner stehen einer Aktivierung jedoch derzeit, neben der bestehenden und noch genutzten Bebauung auf einem kleinen Teil des Grundstücks, die Interessen des Eigentümers entgegen, der auf einen steigenden Marktwert infolge der zukünftig optimierten Anbindung spekuliert.

B Gewerbegebiet Dümgesweg

ASB	GE	0,8 ha	Einzelstandort
-----	----	--------	----------------

Das Gewerbegebiet Dümgesweg befindet sich im östlichen Teil von Heiligenhaus, direkt an der B 227, die das Gewerbegebiet im Einbahnstraßenverkehr umschließt. Das Autobahnnetz wird über eine kurze Ortsdurchfahrt erreicht.

Ein kleiner zentraler Bereich des Gewerbegebietes wird aktuell als Parkplatz genutzt.



Gewerbegebiet Dümgesweg

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde der gesamte Bereich als für gewerbliche Zwecke potenziell nutzbare Freifläche identifiziert:

Gewerbegebiet Dümgesweg						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158012-8-1	GE	8.400	● ‚Verkehrsinselflage‘	●	Fläche wird durch die Kommune vermarktet	

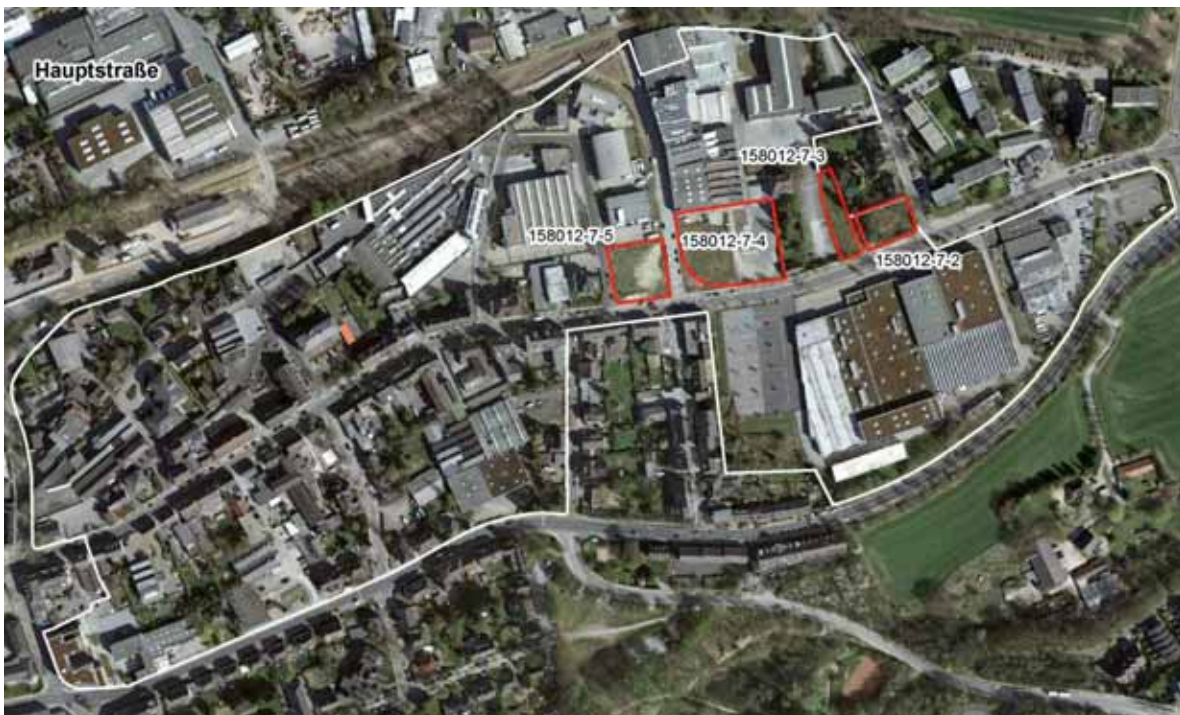
Aufgrund der Inselflage des kleinen, von der Stadt Heiligenhaus aktiv vermarkteten Gewerbegebietes wird vor allem die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes als eher schwierig angesehen.

C Gewerbegebiet Hauptstraße

GIB	GE/GI	15,6 ha	Kleinteilige Mischnutzung Wohnen und Gewerbe
-----	-------	---------	---

Das Gewerbegebiet Hauptstraße befindet sich im zentralen Bereich von Heiligenhaus, größtenteils von der B 227 im Einbahnstraßenverkehr umschlossen. Die Autobahnanbindung ist nur über eine Ortsdurchfahrt möglich.

Das Gewerbegebiet ist durch eine starke Gemengelage geprägt, die insbesondere im westlichen Bereich kleinteilige Nutzungen aufweist. Im zentralen nördlichen Bereich befindet sich eine eher kleine GI-Ausweisung. Im gesamten Gebiet sind vereinzelt Wohnnutzungen sowie insgesamt drei MI-Bereiche zu finden.



Gewerbegebiet Hauptstraße

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden vier für gewerbliche Zwecke potenziell nutzbare Freiflächen ermittelt:

Gewerbegebiet Hauptstraße						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158012-7-2	GE	1.100	● unmittelbar angrenzende Wohnbebauung, überörtliche Anbindung	● abhängig von der Aktivierbarkeit benachbarter Flächen	nur zusammen mit -7-3 und westlich angrenzendem Firmenparkplatz zu entwickeln	
158012-7-3	GE	900	● Nähe Wohnbebauung, Zuschnitt ungünstig	● abhängig von der Aktivierbarkeit benachbarter Flächen	nur zusammen mit -7-2 und westlich angrenzendem Firmenparkplatz zu entwickeln; Fläche in kommunalem Eigen-	

						tum
158012-7-4	GE	4.200	●	sensible Nachbarnutzungen	○	Betriebserweiterungsfläche
158012-7-5	GE	1.800	●	sensible Nachbarnutzungen, besondere Gestaltungsanforderungen (Eingangssituation Zentrum)	●	Altlastenfläche Fläche wird durch die Kommune vermarktet

Aufgrund der starken Gemengelage innerhalb des Gewerbegebietes sollte bei Freiwerden von Flächen grundsätzlich im Einzelfall geprüft werden, ob eine fortgesetzte gewerbliche Nutzung am jeweiligen Standort möglich und sinnvoll ist. Der östliche Bereich des Gewerbegebietes scheint für eine gewerbliche Nutzung eher geeignet als der westliche, der sich in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsschwerpunkt von Heiligenhaus befindet.

Die hier erfassten Freiflächen eignen sich v. a. aufgrund ihrer Nähe zu sensiblen Nachbarnutzungen lediglich für nicht-störendes Gewerbe bzw. Dienstleistungsnutzungen.

D Gewerbegebiet Hetterscheidt Süd-Ost

GIB

GE

6,7 ha

Kleinteiliges Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet Hetterscheidt Süd-Ost befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Heiligenhaus in direkter Nähe zum Autobahnanschluss an die A 44. Das südlich der B 227 gelegene Gewerbegebiet weist eher kleinteilige Nutzungen auf und wird durch die Humboldtstraße erschlossen.



Gewerbegebiet Hetterscheidt Süd-Ost

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden zwei für gewerbliche Zwecke potenziell nutzbare Freiflächen ermittelt:

Gewerbegebiet Hetterscheidt Süd-Ost						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158012-11-1	GE	17.100	● Nähe Wohnnutzung	● Fläche soll künftig durch die Kommune vermarktet werden		
158012-11-2	GE	7.600	● angrenzende Wohnbebauung im Gebiet, Erschließung unklar	● Eigentümer blockiert Entwicklung		

Die identifizierten Flächen befinden sich bereits im Fokus der Stadt- und Bodenentwicklungsgesellschaft, die einen Ankauf anstrebt. Derzeit besteht aufgrund der unklaren Eigentümergebungen eine Entwicklungsblockade für die östliche Teilfläche, bei der sich zudem die Erschließung als relativ schwierig darstellt.

E Gewerbegebiet Hetterscheidt

GIB	GE	9,0 ha	Kleinteiliges Gewerbegebiet
-----	----	--------	-----------------------------

Das Gewerbegebiet Hetterscheidt befindet sich am östlichen Ortseingang von Heiligenhaus. Es wird von der jeweils als Einbahnstraße geführten B 227 beidseitig umschlossen. Die A 44 ist ohne Ortsdurchfahrt in wenigen Autominuten erreichbar.

Südlich des Gebietes befindet sich ein großer, zusammenhängender Wohnbereich. Südöstlich schließt das Gewerbegebiet Hetterscheidt Süd-Ost, nordwestlich das Gewerbegebiet Hetterscheidt Nord an.



Gewerbegebiet Hetterscheidt

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden vier für gewerbliche Zwecke potenziell nutzbare Freiflächen ermittelt:

Gewerbegebiet Hetterscheidt						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158012-10-1	GE	4.000	○ keine bauliche Nutzung wegen Bauverbotszone	●	ggf. Eignung für Stellplätze	
158012-10-2	GE	6.400	●	○ Betriebserweiterungsfläche		
158012-10-3	GE	1.400	⦿ Nähe Wohnbebauung	●		
158012-10-5	GE	15.600	⦿ Nähe Wohnbebauung	⦿ Altlastenfläche, Bebauung, Eigentümer hat bislang wenig Interesse an Entwicklung gezeigt	aus Sicht der Kommune käme für den südlichen Teil der Fläche auch Wohnnutzung in Betracht	

Aufgrund von gravierenden Restriktionen sind zwei der erfassten Flächen zumindest aktuell nicht marktfähig. Auch für das größte Flächenpotenzial im Gebiet gestaltet sich die Aktivierung schwierig. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung könnte laut Aussage der Stadtplanung für einen Teil der Freiflächen auch eine Entwicklung für Wohnnutzungen in Betracht kommen.

F Gewerbegebiet Weilenburgstraße

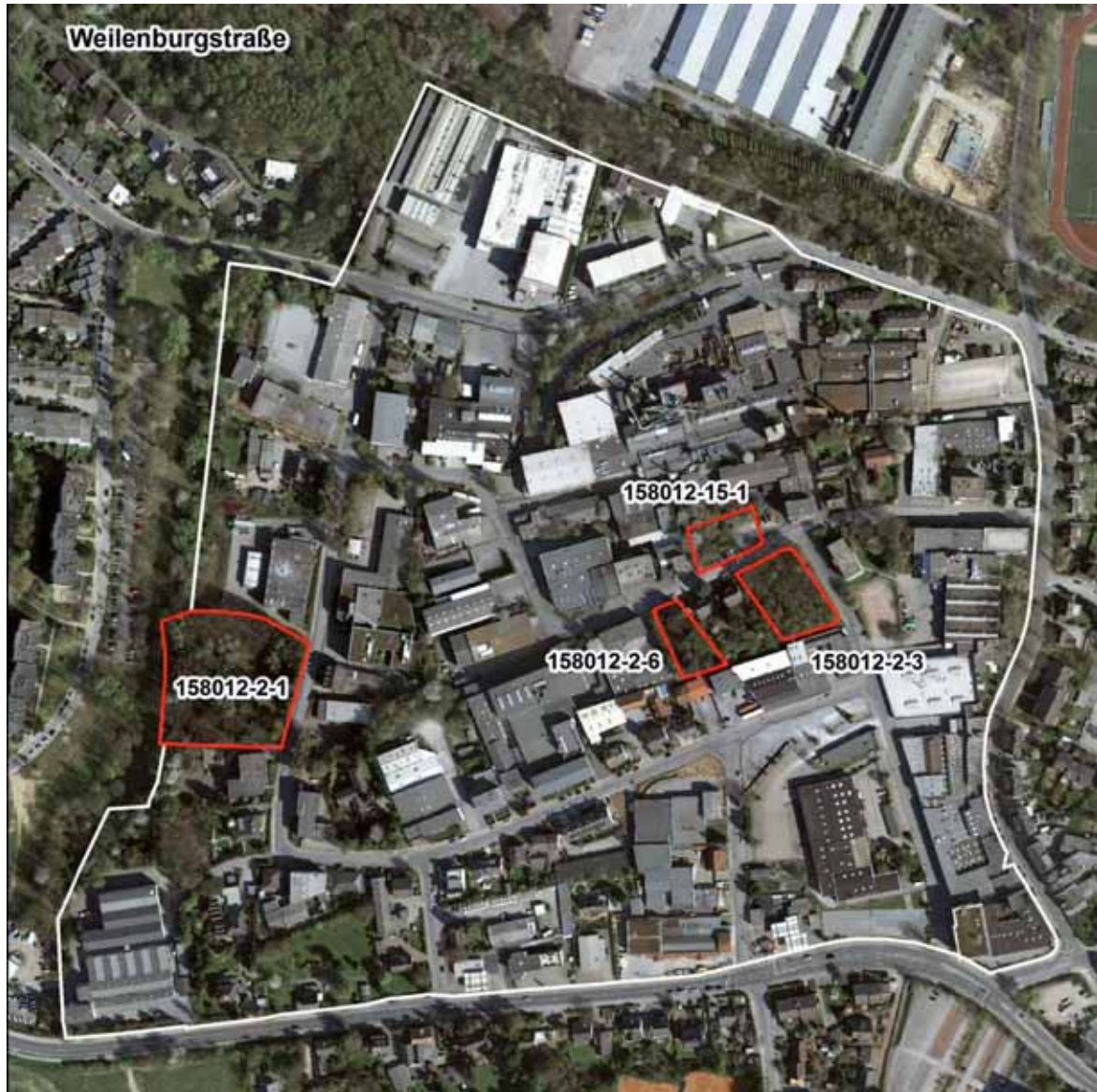
GIB

GE

8,7 ha

Kleinteiliges Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet Weilenburgstraße befindet sich am westlichen Ortsrand von Heiligenhaus. Es ist nur über eine Ortsdurchfahrt an das Autobahnnetz angeschlossen. Das große, eher durch kleinteilige Nutzungen geprägte Gewerbegebiet liegt nördlich der B 227. Südöstlich schließt das Gewerbegebiet Brüsseler Straße an.



Gewerbegebiet Weilenburgstraße

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden vier für gewerbliche Zwecke potenziell nutzbare Freiflächen ermittelt:

Gewerbegebiet Weilenburgstraße						
Nr.	Ausw.	Größe in m²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158012-2-1	GE	6.700	⦿ Topographie, Fläche bewaldet, Ortsdurchfahrt	⦿ evtl. keine Verkaufsabsicht		
158012-2-3	GE	2.000	⦿ schwierige Untergrundverhältnisse und Topographie, Fläche bewaldet, Ortsdurchfahrt	● Fläche im Eigentum der Kommune		
158012-2-6	GE	1.100	⦿ angrenzende Wohnnutzung, Fläche bewaldet, Ortsdurchfahrt	●		
158012-15-1	GI	1.200	○ Topographie (Böschung), Erschließung, Ortsdurchfahrt	●		

Die derzeit noch einschränkend bewertete überörtliche Anbindung des Standortes wird sich mit dem Lückenschluss der A 44 verbessern. Eine der erfassten Freiflächen erscheint aufgrund der topographischen Verhältnisse als ungeeignet für eine gewerbliche Nutzung. Aber auch die übrigen drei Freiflächen sind etwa durch die Topographie oder die Untergrundverhältnisse nur bedingt für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

G Gewerbegebiet Wülfrather Straße

ASB	GE	0,9 ha	Einzelstandort
-----	----	--------	----------------

Das Gewerbegebiet Wülfrather Straße befindet sich in zentraler Lage in Heiligenhaus, unmittelbar südöstlich an den Siedlungsschwerpunkt angrenzend. Das Gebiet ist nur mit Ortsdurchfahrt an das Autobahnnetz angeschlossen.

Das kleine Gewerbegebiet bildet einen Einzelstandort, der in unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen liegt und direkt an ein Mischgebiet grenzt.



Gewerbegebiet Wülfrather Straße

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine für gewerbliche Zwecke potenziell nutzbare Freifläche ermittelt:

Gewerbegebiet Wülfrather Straße						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158004-5-1	GE	7.000	● angrenzende Wohnnutzung, Ortsdurchfahrt, Topographie	●	Fläche wird von privat vermarktet, für Kommune eher Wohnstandort	

Die von einem Maklerbüro angebotene, zum Teil bebaute Fläche wird aktuell als Gewerbe- und Industriefläche vermarktet. Aufgrund der zentralen Lage könnte jedoch, wie auch innerhalb der Stadtplanung diskutiert, eine Wohnnutzung an dieser Stelle in Betracht gezogen werden.

3.2.2 Reserven

Die Identifizierung von Reserveflächen innerhalb des Stadtgebietes orientiert sich an den im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereichen. Demnach sind Reserven, die für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind, ausschließlich innerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Bereiche ASB und GIB zu suchen.

Die für Heiligenhaus räumlich ausgewiesenen Siedlungsbereiche (Isenbügel, Hetterscheidt, Heiligenhaus) sind aktuell weitestgehend in Anspruch genommen, was die Möglichkeiten zur Identifizierung von Reserveflächen für eine gewerbliche Entwicklung stark eingrenzt. Hinzu kommt, dass aufgrund der angestrebten Vermeidung von Ortsdurchfahrten sowie der Vermeidung von Nutzungskonflikten – insbesondere mit Wohnnutzungen – grundsätzlich Bereiche in den Ortsteilzentren für eine gewerbliche Entwicklung ausgeschlossen werden (z. B. Grün-Selbeck im Westen von Heiligenhaus).

Unter Berücksichtigung der genannten Kriterien lassen sich drei zusammenhängende Bereiche innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen identifizieren, die im Hinblick auf eine gewerbliche Entwicklung geprüft werden sollten: Im Westen des ASB Heiligenhaus befindet sich ein mittlerweile aufgegebener Bundeswehrstandort, der im Flächennutzungsplan als Sondergebiet ausgewiesen ist. Der Standort grenzt an das bestehende Gewerbegebiet Weilenburgstraße, liegt jedoch in unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen. Neben den genannten Nutzungskonflikten stellen die hohen Preisvorstellungen des Eigentümers (Bundesvermögensverwaltung), die bestehenden, schwer umzunutzenden Gebäude sowie eine Vorbelastung aufgrund von Immissionen aus dem Gewerbegebiet Weilenburgstraße gravierende Aktivierungshemmnisse dar. Zudem wird ein Teil der Fläche bereits vom Technischen Hilfswerk als Lager genutzt. Diese Nutzung ist zeitlich langfristig gesichert. Aus diesen Gründen kommt der Standort aktuell nicht für eine gewerbliche Entwicklung in Frage.



Reserve Bundeswehrdepot

Reserve Bundeswehrdepot						
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen		
158012-12-0	85.300	● Ungünstige verkehrliche Anbindung, Nähe Wohnbebauung	○ Preisvorstellungen des Eigentümers, Bebauung der Fläche	●		

Die Reservefläche Heidestraße befindet sich im südöstlichen Bereich des ASB Heiligenhaus. Der Standort arrondiert ein reines Wohngebiet und bietet keine Anbindung an bestehende Gewerbeflächen. Auch aufgrund der exponierten Lage und des bei einer gewerblichen Entwicklung notwendigen erheblichen Eingriffs in das Landschaftsbild kann an dieser Stelle eine gewerbliche Nutzung nicht empfohlen werden.



Reserve Heidestraße

Reserve Heidestraße						
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen		
158012-14-0	277.300	● Nähe Wohnbebauung, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ungünstige Topographie	○ Vorbehalte in Planung und Politik	●		

Im Südwesten befindet sich die Reservefläche Innovationspark, die in den dort ausgewiesenen GIB eingebettet ist und derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. In direkter Nähe des Innovationsparks verläuft der aktuell in der Bauphase befindliche Lückenschluss der A 44 zwischen Ratingen und Velbert inklusive eines Vollanschlusses an den Süden von Heiligenhaus.

Für diesen Standort ist bereits ein Rahmenplan erarbeitet worden (BKR Konzept Insel), der eine mögliche Gliederung des Gebiets aufzeigt. Noch im Jahr 2012 soll der Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt fertiggestellt werden.

Der nordwestliche Bereich des Innovationsparks liegt in der Nähe des neu geplanten Wohngebietes Grün-Selbeck. Für eine gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle sollten die angrenzenden Wohnnutzungen berücksichtigt werden. Aufgrund der nach Süden abfallenden Topographie wird in diesem Bereich mit einem eher größeren Aufbereitungsaufwand zu rechnen sein.



Reserve Innovationspark (nach BKR Konzept Insel; der zukünftige Verlauf der A 44 sowie die Anschlussstelle ist ebenfalls dargestellt)

Reserve Innovationspark						
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen		
158012-13-1	11.200	●	●	●		
158012-13-2	6.200	●	●	●		
158012-13-3	7.600	●	●	●		
158012-13-4	13.300	●	●	●		
158012-13-5	4.900	●	●	●		
158012-13-6	6.300	●	●	●		
158012-13-7	6.600	●	●	●		
158012-13-8	6.000	●	●	●		
158012-13-9	6.100	●	●	●		
158012-13-10	6.800	⦿ besonderer Aufbereitungsaufwand aufgrund der Topographie	●	●		
158012-13-11	3.600	⦿ Nähe Wohnbebauung	●	●		
158012-13-12	3.500	⦿ Nähe Wohnbebauung	●	●		
158012-13-13	4.300	⦿ Nähe Wohnbebauung	●	●		
158012-13-14	12.300	⦿ Nähe Wohnbebauung	●	●		
158012-13-15	26.000	●	●	●		
158012-13-16	17.800	⦿ Nähe Wohnbebauung	●	●		

3.2.3 Potenziale

Bei der Identifizierung von Potenzialstandorten für die weitere Gewerbeflächenentwicklung sollten isolierte Neuansätze im Freiraum vermieden werden. Es gilt, möglichst an bestehende Gewerbebereiche anzuknüpfen, um eine effizientere Flächenentwicklung zu ermöglichen. Im Optimalfall bleibt dabei der Charakter eines kompakten Siedlungskörpers erhalten und die bereits bestehende technische und verkehrliche Erschließung wird genutzt. Zudem sollten Nutzungskonflikte, insbesondere mit Wohnnutzungen, bei der Entwicklung von Potenzialstandorten vermieden werden. Somit wird für die Ermittlung gewerblicher Flächenpotenziale eine Erweiterung bestehender Gewerbebestände priorisiert.

Im Nordwesten des Stadtgebiets befindet sich das FFH-Schutzgebiet Fuchslochbachtal, das gesamte nördliche Stadtgebiet gehört zudem vollständig zu einem regionalen Grünzug mit verschiedenen Naturschutzgebieten. Darüber hinaus ist das Gebiet unzureichend verkehrlich erschlossen. Für die Identifizierung von potenziellen Gewerbeflächen im Freiraum werden diese Bereiche daher ausgeschlossen.

Aufgrund des derzeit im Bau befindlichen Lückenschlusses der A 44 ist die Entwicklung von Gewerbeflächen im Süden der Stadt sinnvoll. Eine durch die Stadt Heiligenhaus zur Verfügung gestellte Vorentwurfsplanung zum geplanten Verlauf der A 44 inklusive der Anschlussstelle im Süden von Heiligenhaus (Konzept Friedhofsallee, Ratinger Straße, A 44) vom Mai 2012 stellt erste Ideen zur Verortung möglicher Gewerbeflächen an dieser Stelle dar. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen laut Flächennutzungsplan zum Teil innerhalb einer Kalksteinlagerstätte bzw. innerhalb einer Schutzzone für den Kalkabbau. Laut Aussage der Stadtverwaltung sind diese Aktivierungshemmnisse in Abstimmung mit Rheinkalk jedoch bereits überwunden. Die aktuell nicht optimale Topographie erfordert im Zuge der Entwicklung eine entsprechende Einebnung der Flächen.



Potenzial Friedhofsallee (der zukünftige Verlauf sowie die Anschlussstelle der A 44 ist ebenfalls dargestellt)

Potenzial Friedhofsallee							
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren		Aktivierbarkeit		Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
158012-18-1	116.600	●		●		●	
158012-18-2	55.600	●		●		●	

3.2.4 Zusammenfassende Darstellung

Innerhalb des GE- und GI-Bestands der Stadt Heiligenhaus wurden Flächen in folgendem Umfang erfasst:

Freie Bestandsflächen Stadt Heiligenhaus (in m ²)										
		Aktivierbarkeit								
		GE			GI			gesamt		
		●	◐	○	●	◐	○	●	◐	○
Eignung	●	-	-	6.400	-	-	-	-	-	6.400
	◐	37.000	37.800	4.200	-	-	-	37.000	37.800	4.200
	○	4.000	-	-	1.200	-	-	5.200	-	-

Insgesamt wurden in Heiligenhaus lediglich 9,1 ha freie Gewerbe- und Industrieflächen im Bestand ermittelt. Ein geringer Anteil davon erscheint aufgrund fehlender Eignung oder Aktivierbarkeit als derzeit nicht marktfähig (1,6 ha). Zudem wurde keine der erfassten freien Bestandsflächen sowohl hinsichtlich ihrer Lagefaktoren wie auch ihrer Aktivierbarkeit positiv bewertet. Die grundsätzliche Eignung für eine gewerbliche Nutzung wurde für 3,7 ha als bedingt eingestuft, weitere 3,8 ha sind sowohl hinsichtlich ihrer Eignung als auch ihrer Aktivierbarkeit mit Restriktionen verbunden.

Da die einzige erfasste freie GI-Fläche v. a. aufgrund ihrer ungünstigen Topographie als ungeeignet für eine gewerbliche Nutzung eingestuft wurde, stehen in Heiligenhaus keinerlei freie GI-Flächen mehr zur Verfügung.

Bei dem Großteil der nur als bedingt für eine gewerbliche Nutzung geeignet eingestuften Flächen war es die angrenzende oder zumindest nahe Wohnbebauung, die zu einer Abwertung führte. Ebenfalls häufig wurde die notwendige Durchfahrung geschlossener Ortsteile negativ gewertet. Weitere Faktoren waren die Flächenerschließung sowie die topographischen Verhältnisse. Was die Aktivierbarkeit anbelangt, so sind hier v. a. solche Flächen als nur bedingt aktivierbar eingestuft worden, bei denen nach Aussagen der kommunalen Vertreter keine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer für eine Entwicklung zu erkennen war. Weiteres Hemmnis stellte beispielsweise ein Altlastenverdacht nach Flächennutzungsplan dar.

An für eine gewerbliche Nutzung infrage kommenden Reserven konnten Flächen von insgesamt 14,2 ha ermittelt werden, wobei davon 4,8 ha aufgrund ihrer Nähe zu Wohnnutzungen gewissen Einschränkungen der Nutzbarkeit unterliegen bzw. aufgrund der topographischen Gegebenheiten einer besonderen Aufbereitung bedürfen. Der Standort insgesamt wird jedoch durchaus als geeignet für eine gewerbliche Entwicklung angesehen.

Der erfasste Potenzialstandort in unmittelbarer Nähe der zukünftigen Anschlussstelle an die A 44 bietet die Möglichkeit, etwa 17,2 ha Gewerbe- und Industriefläche neu zu ent-

wickeln und weist keine gravierenden Einschränkungen hinsichtlich seiner Eignung oder Aktivierbarkeit auf.

Somit stellt sich die Gesamtbilanz für die Stadt Heiligenhaus wie folgt dar:

Freie Bestands-, Reserve- und Potenzialflächen Stadt Heiligenhaus		
Einschränkungen hinsichtlich Eignung, Aktivierbarkeit und/oder planungsrechtlicher Rahmenbedingungen		
	nicht vorhanden (●)	vorhanden (Ⓛ)
Bestand	-	7,5 ha
Reserven	9,4 ha	4,8 ha
Potenziale	17,2 ha	-
Summe	26,6 ha	12,3 ha

4 Schlussfolgerungen

Die Stadt Heiligenhaus verzeichnete in den vergangenen Jahren einen starken Beschäftigungsrückgang, v. a. im Produzierenden Gewerbe. Aber auch der Dienstleistungsbereich ist im langjährigen Trend geschrumpft; erst in den letzten Jahren verzeichnete dieser Sektor wieder Wachstum. Insgesamt ist der sekundäre Sektor jedoch nach wie vor von enormer Bedeutung in Heiligenhaus, womit sich die Stadt deutlich von allen Vergleichsregionen unterscheidet. Strukturdominant ist hier die Metallerzeugung und -verarbeitung, was auf die starke Position der Betriebe des Clusters ‚Schließ- und Sicherheitstechnik‘ zurückzuführen ist.

Aus analytischer Sicht ist diese extreme Monostrukturierung kritisch zu sehen. In einer Förderung des Dienstleistungsbereichs, in dem Heiligenhaus weit hinter der allgemeinen Entwicklung zurückgeblieben ist, werden Chancen gesehen, einen weiteren Beschäftigungsverlust zu vermeiden und zu einer stärkeren Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur zu gelangen. Eine besondere Chance ergibt sich für Heiligenhaus durch den bevorstehenden Lückenschluss der A 44, durch den sich die Anbindung an die Dienstleistungsmetropole Düsseldorf erheblich verbessert und sich damit auch die Möglichkeit bietet, neue Ansiedlungen im Dienstleistungsbereich zu realisieren.

Voraussetzung zur Nutzung dieser Chancen ist die Schaffung entsprechender neuer Flächenangebote, da sich das bestehende Angebot sehr begrenzt hinsichtlich seiner Größe und Marktfähigkeit darstellt. Potenziale zur Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben werden aufgrund der zentralen Lage auf den freien Bestandsflächen im Gewerbegebiet Hauptstraße gesehen, v. a. jedoch im sich gerade in der Entwicklung befindlichen Innovationspark. Auf eine entsprechende dienstleistungsgerechte Konzipierung, Gestaltung und Anbindung des Gebietes ist dabei zu achten.

Flächenangebote für Produzierendes Gewerbe könnten vornehmlich innerhalb des Potenzialstandortes Friedhofsallee geschaffen werden, wobei hierbei auch Verlagerungs- oder Erweiterungswünsche in Heiligenhaus ansässiger Betriebe berücksichtigt werden sollten. Dies gilt insbesondere für Betriebe, die aufgrund von Konflikten im durch eine kleinteilige Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen charakterisierten östlichen Innenstadtbereich ihren Standort verlagern möchten.

Auf die kommenden 20 Jahre gerechnet, bewegt sich der Gewerbeflächenbedarf in Heiligenhaus je nach Prognosevariante zwischen 18,4 und 24,5 ha. Dabei wurden bei der Berechnung der zweiten Variante die sich durch den Lückenschluss der A 44 ergebenden Chancen berücksichtigt, indem die Neuansiedlungsquote entsprechend erhöht wurde. Die Stadt sollte daher im Prozess der Regionalplanfortschreibung darauf hinwirken, dass ihr mehr Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche zugebilligt werden, als sich aus einer bloßen Fortschreibung der Vergangenheitsentwicklung ergeben würden.

Der prognostizierten Nachfrage im Bestand gerecht zu werden, ist angesichts des geringen Freiflächenanteils innerhalb der bestehenden Gewerbeflächen wie auch der beschränkten Marktfähigkeit der erfassten 7,5 ha Fläche nicht möglich. Die Entwicklung der Reserve Innovationspark sowie die – zumindest teilweise – Inanspruchnahme des Potenzials Friedhofsallee sind daher anzustreben. Dieser Potenzialstandort sollte hinsichtlich seiner Eignung für gewerbliche Nutzungen sowie seiner Aktivierbarkeit einge-

hender untersucht werden. Sofern eine Entwicklung dieses Standortes möglich ist, sollte diese auch auf Ebene der Bebauungsplanung möglichst flächensparend erfolgen.

Unter den ermittelten Freiflächen finden sich einige, bei denen es sich nach Aussage der kommunalen Vertreter um Betriebserweiterungsflächen handelt, die dem Markt nicht zur Verfügung stehen, bzw. solche, deren Eigentümer eine Entwicklung aus anderen Gründen blockieren. Hier ist eine aktive Kontaktaufnahme mit den Eigentümern zu empfehlen, um den Status dieser Flächen zu klären und sie so evtl. wieder an den Markt zu bringen.

**Gewerbe- und IndustrieflächenKonzept
Kreis Mettmann**

Stadt Hilden

Anhang 4 zum Kreisbericht



STADTRAUMKONZEPT 

in Zusammenarbeit mit



und

Büro für **Gewerbe-** und **Freiraum**planung

Inhalt

1	Rahmenbedingungen	3
1.1	Kurzbeschreibung des Standorts	3
1.2	Analyse der Wirtschaftsstruktur	4
1.2.1	Entwicklung von Beschäftigung und wichtigen Branchen	4
1.2.2	Shift-Analyse	6
1.2.3	Fazit zur Wirtschaftsstruktur	6
2	Gewerbeflächenverbrauch und -bedarf	7
2.1	Bisherige Entwicklung	7
2.2	Zukünftige Bedarfe	7
3	Gewerbeflächenangebot und -politik	10
3.1	Gewerbeflächenpolitik der letzten Jahre	10
3.2	Gewerbeflächenangebot	11
3.2.1	Bestand	11
3.2.2	Reserven	25
3.2.3	Potenziale	27
3.2.4	Zusammenfassende Darstellung	29
4	Schlussfolgerungen	31

1 Rahmenbedingungen

1.1 Kurzbeschreibung des Standorts

Die Stadt Hilden ist mit 55.508 Einwohnern im Jahr 2011 die viertgrößte Stadt im Landkreis Mettmann. Mit 2.139 Einwohnern pro km² ist sie die am dichtesten besiedelte Stadt des Kreises. Hilden hat ein in sich geschlossenes Stadtgebiet ohne Vororte oder eingemeindete Gebiete. Im Norden hat Hilden eine gemeinsame Grenze mit der Stadt Erkrath, im Nordosten mit der Stadt Haan. Nach Süden schließt sich die Stadt Langenfeld an.

Hilden ist verkehrlich gut angebunden: Am Rande des Stadtgebietes liegt das Autobahnkreuz Hilden, an dem sich die A 3 und die A 46 kreuzen. Westlich nahe Hilden verläuft die Autobahn A 59. Mit dem PKW ist der Flughafen Düsseldorf in 25 Minuten erreichbar, der Flughafen Köln-Bonn in 35 Minuten. Über das S-Bahnnetz sind die nächsten Fernverkehrsbahnhöfe Düsseldorf Hbf. in 14 Minuten und Solingen Hbf. in 7 Minuten zu erreichen.

Die Stadt Hilden hat eine Flächengröße von 2.596 ha. Der Anteil der Siedlungsfläche (Allgemeine Siedlungsbereiche ASB sowie Gewerbe- und Industriebereiche GIB laut Regionalplan) an der Gesamtfläche beträgt ca. 55,1 %.

Indikatoren Stadt Hilden¹	
Bevölkerungsentwicklung	56.412 (2000)
	55.508 (2011)
Pendlersaldo je 1.000 Beschäftigte	19 (2011) (Einpendlerüberschuss = 395 Personen)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	20.708 (1999)
	20.598 (2011)
	Veränderung 1999 - 2011 - 0,5 %
Arbeitsplatzbesatz je 1.000 Einwohner	366 (2011)
Arbeitslosenquote	6,2 % (Juli 2012)
	Vergleichswerte Kreis, Land, Bund 7,0 %, 8,2 %, 6,8 %
Industrieumsatz	1.615 Mio. € (2011)
Exportquote	57,5 % (2011)
Hebesatz Gewerbesteuer	400 (2012)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner (Deutschland = 100)	114,4 (2012)
Preisspanne für Industrie- und Gewerbeflächen	110 - 150 €/m² (2012)
Durchschnittliche Büromiete	7 - 10 €/m² (2011)

¹ Datenquellen: Bevölkerungszahlen zum 31.12. des jeweiligen Jahres: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf, 2012; Pendlersaldo und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort zum 31.12. des jeweiligen Jahres sowie Arbeitslosenquote: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Industrieumsatz und Exportquote: Landesbetrieb Information und Technik NRW; Hebesatz Gewerbesteuer sowie Einzelhandelsrelevante Kaufkraft: regioGuide der IHK zu Düsseldorf; sonstige Angaben: IHK zu Düsseldorf (Hrsg.): Stadtprofile. Zahlen, Daten, Fakten zu den Städten im IHK-Bezirk sowie zum Kreis Mettmann, Stadtprofil Hilden, Düsseldorf 2012, S. 24 ff.

Hilden ist eine Stadt mit einem Einpendlerüberschuss. Die Arbeitslosigkeit ist unterdurchschnittlich. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Einwohner ist vergleichsweise hoch.

1.2 Analyse der Wirtschaftsstruktur

1.2.1 Entwicklung von Beschäftigung und wichtigen Branchen

Die Beschäftigtenzahl in Hilden ist zwischen 1999 und 2009 um 1,8 % gewachsen. Dabei hat die Beschäftigung im Produzierenden Gewerbe um 9,1 % ab-, im Dienstleistungsbereich um 9,9 % zugenommen. Die positive Entwicklung des Dienstleistungsbeereichs hat den Schrumpfungprozess im Produktionsbereich überkompensiert.

Beschäftigte in Hilden 1999 und 2009 ²					
Sektor	Beschäftigte 1999		Beschäftigte 2009		Wachstumsrate
	absolut	in %	absolut	in %	in %
Land- und Forstwirtschaft	19	0,1	10	0,1	- 47,3
Produzierendes Gewerbe	6.325	31,3	5.728	27,8	- 9,1
Dienstleistungen	13.836	68,6	14.803	72,1	6,9
Insgesamt	20.180	100,0	20.542	100,0	1,8

Damit verlief die Entwicklung der Gesamtbeschäftigung in Hilden positiver als in den Vergleichsregionen: Die Schrumpfung des Produzierenden Gewerbes war hier deutlich geringer als in Land und Bund. Die Entwicklung im Dienstleistungsbereich verlief zwar positiv, blieb aber hinter den Entwicklungen in den Vergleichsregionen zurück.

Wachstumsraten der Beschäftigung 1999-2009 in Hilden sowie den Vergleichsregionen (in %)				
	Stadt Hilden	Kreis Mettmann	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
Gesamtbeschäftigte	1,8	- 0,7	- 0,7	- 0,3
Produzierendes Gewerbe	- 9,1	- 21,9	- 18,7	- 16,0
Dienstleistungen	6,9	15,3	10,0	7,6

Mit diesen Entwicklungen hat Hilden eine Sektoralstruktur erreicht, bei der der Anteil der Beschäftigten im Tertiären Sektor mit 72,1 % höher, der Anteil des Produktionssektors mit 27,8 % niedriger ist als in den Vergleichsregionen.

² Die im Rahmen der Wirtschaftsstrukturanalyse verwendeten Daten zur Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wurden einer Sonderauswertung der Universität Dortmund entnommen und sind nicht direkt mit den durch die Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Zahlen (vgl. Tabelle auf S. 3) vergleichbar. Für eine nähere Erläuterung zu den Ursachen der Abweichung vgl. Kapitel 1.3.1 im Hauptteil des Berichts.

Sektorale Anteilswerte in Hilden sowie den Vergleichsregionen 1999 und 2009 (in %)								
	Stadt Hilden		Kreis Mettmann		Nordrhein-Westfalen		Deutschland	
	1999	2009	1999	2009	1999	2009	1999	2009
Produzierendes Gewerbe	31,3	27,8	42,9	33,8	37,3	30,5	35,9	30,9
Dienstleistungen	68,6	72,1	57,0	66,1	62,3	69,1	63,2	68,2

Seit dem Jahr 2009 hat Hilden an Beschäftigung verloren. Mitte 2011 lag die Gesamtbeschäftigung nur noch bei 20.323 Personen.³ Dabei hatten beide Sektoren einen Beschäftigungsrückgang zu verzeichnen.

Die vier wichtigsten Branchen im Produzierenden Gewerbe in Hilden 2009
Chemische Industrie
Baugewerbe
Maschinenbau
Gummi- und Kunststoffindustrie

Keine der Industriebranchen hat ein überwiegendes Gewicht in der Branchenstruktur. Die chemische Industrie umfasst rund 7 % der Gesamtbeschäftigung, die anderen Branchen liegen leicht darunter. Die chemische Industrie und der Maschinenbau konnten zwischen 1999 und 2009 ihre Beschäftigtenzahlen ausdehnen, während das Baugewerbe und die Gummi- und Kunststoffindustrie an Beschäftigung verloren.

Die vier wichtigsten Branchen im Dienstleistungsbereich in Hilden 2009
Handel
Verkehr- und Nachrichtenübermittlung
Gesundheits- und Sozialwesen
Sonstige unternehmensorientierte Dienstleistungen

Der Anteil des Handels an der Gesamtbeschäftigung lag 2009 bei etwa 26 %. Die anderen genannten Branchen erreichen jeweils Werte von 9 bis 10 %. Innerhalb des Handels ist der Großhandel mit 68 % der Beschäftigten bedeutender als der Einzelhandel. Der Handel insgesamt hat seit 1999 Beschäftigte verloren. Alle anderen genannten Branchen haben deutlich an Beschäftigung gewonnen, am stärksten die Sonstigen unternehmensorientierten Dienstleistungen.

³ Quelle der Beschäftigtenzahlen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Insgesamt hat Hilden eine ausgesprochen ausgeglichene Wirtschaftsstruktur, in der sich Schrumpfs- und Wachstumsprozesse in starkem Maße ausgeglichen und bis heute zu einem Zuwachs an Beschäftigung geführt haben.

1.2.2 Shift-Analyse

Die Ergebnisse der Shift-Analyse geben erste Hinweise auf Ursachen der Hildener Wirtschaftsentwicklung.

Regional-, Struktur- und Standortfaktoren in Hilden			
	Regionalfaktor	Strukturfaktor	Standortfaktor
Alle Branchen	1,02	1,00	1,02
Produzierendes Gewerbe	1,05	1,04	1,02
Dienstleistungen	0,99	0,97	1,02

Über alle Branchen gerechnet drückt der Regionalfaktor aus, dass sich Hilden leicht überdurchschnittlich entwickelt hat. Dabei hat der Strukturfaktor weder positiv noch negativ gewirkt. Das unterstreicht die Ausgeglichenheit der Branchenstruktur. Es ist der positive Standortfaktor, der für die günstige Entwicklung von Hilden verantwortlich ist.

Im Produzierenden Gewerbe ergibt die Shift-Analyse etwas überraschende Ergebnisse: Der Regionalfaktor für das Produzierende Gewerbe ist mit 1,05 noch positiver als der Regionalfaktor über alle Branchen. Das liegt daran, dass das Produzierende Gewerbe in Hilden deutlich weniger geschrumpft ist als der Produktionssektor auf Bundesebene. Das heißt, dass die industrielle Branchenstruktur in Hilden deutlich positiver einzuschätzen ist als die industrielle Branchenstruktur der übergeordneten Regionen. Auch der Standortfaktor für den Produktionsbereich ist leicht positiv – d. h. es gab keine endogenen Gegebenheiten, welche die Entwicklung der produzierenden Betriebe negativ beeinflusst hätten.

Der Dienstleistungssektor hat sich in Hilden etwas ungünstiger entwickelt als in der Bundesrepublik. Der Strukturfaktor leicht unter 1 deutet darauf hin, dass die Branchenstruktur der Dienstleistungen eher negativ gewirkt hat. Der Standortfaktor liegt leicht über 1. Allerdings haben hier weder die positiven noch die negativen Einflüsse sehr stark gewirkt.

1.2.3 Fazit zur Wirtschaftsstruktur

Hilden zeichnet sich durch seine ausgeglichene Branchenstruktur aus. Die Wirtschaftsförderung sollte die bisher erfolgreiche Strategie daher fortsetzen.

2 Gewerbeflächenverbrauch und -bedarf

2.1 Bisherige Entwicklung

Planung und Wirtschaftsförderung der Stadt Hilden haben im Rahmen des Gewerbeflächenmonitorings 2012 folgende Flächeninanspruchnahme zwischen 1999 und 2011 gemeldet:

Ergebnisse des Gewerbeflächenmonitorings 1999-2011 für die Stadt Hilden	
Inanspruchnahme insgesamt	25,93 ha
davon für Neuansiedlungen von außen und Existenzgründungen	11,4 ha
davon für Betriebsverlagerungen und -erweiterungen	14,53 ha
davon auf früher bereits genutzten Flächen (Wiedernutzung)	14,53 ha
davon auf bisher noch nicht genutzten Flächen (Neuinanspruchnahme)	11,4 ha

Der Gewerbeflächenverbrauch in Hilden liegt mit rund 26 ha leicht unter der durchschnittlichen Inanspruchnahme im Kreis Mettmann. Die Stadt Hilden weist jedoch darauf hin, dass innerhalb des Gewerbeflächenmonitorings der Stadt bis 2009 ausschließlich Aktivitäten der öffentlichen Hand als Verbräuche betrachtet worden seien. Großflächige Wiedernutzungen seien nicht in die Verbrauchsrate eingeflossen.

Mehr als die Hälfte der Fläche wurde für Betriebsverlagerungen und -erweiterungen genutzt. Ein ebenso großer Teil der Nachfrage konnte auf bereits genutzten Flächen untergebracht werden. Die wichtigste Nachfragegruppe in Hilden waren die Firmen aus dem Bereich Handel und Verkehr. Von ihnen wurden 57 % der Flächen in Anspruch genommen. 23 % entfielen auf die Nachfrage der anderen Dienstleistungen und nur 19,6 % wurden von Firmen des Produzierenden Gewerbes in Anspruch genommen.

2.2 Zukünftige Bedarfe

Die Methodik der Bedarfsberechnung, deren Ergebnisse im Folgenden dargestellt werden, ist detailliert in Kapitel 1.3.2 im Hauptteil des Berichts erläutert. Die hier aufgeführten Werte wurden gerundet, so dass sich beim Nachvollziehen der Berechnungen geringe Abweichungen ergeben können.

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 1999	
Produzierendes Gewerbe	5.278 Beschäftigte
Handel sowie Verkehr und Nachrichten	
<i>Handel</i>	<i>6.308 Beschäftigte</i>
<i>Verkehr und Nachrichten</i>	<i>1.884 Beschäftigte</i>
Handel sowie Verkehr und Nachrichten zu 40 %	3.277 Beschäftigte
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 1999	8.555 Beschäftigte

Lokale Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Wiedernutzungsquoten	
Neuansiedlungsquote	0,0045
Verlagerungsquote	0,0058
Wiedernutzungsquote	0,0058

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2009 sowie lokale Flächenkennziffer (FKZ)		
Verarbeitendes Gewerbe	5.037 Beschäftigte	225
Baugewerbe	691 Beschäftigte	225
Großhandel	2.989 Beschäftigte	250
Kfz-Handel	519 Beschäftigte	250
Logistik	536 Beschäftigte	300
Übrige Dienstleistungen (zu 25 %)	2.715 Beschäftigte	50
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2009 sowie lokale Flächenkennziffer	12.487 Beschäftigte	197

Prognose des Flächenbedarfs	
Fläche für Neuansiedlungen pro Jahr	1,1 ha
Fläche für Verlagerungen pro Jahr	1,4 ha
Wiedernutzungsfläche pro Jahr	1,4 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto pro Jahr	1,1 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto für 15 Jahre	16,6 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 15 Jahre	19,1 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 20 Jahre	25,5 ha

Bedenken bestehen bei der oben prognostizierten Höhe der für die Wiedernutzung berechneten Fläche. Die Menge der in Hilden in den vergangenen 13 Jahren wiedernutzten Fläche erscheint sehr groß und es bestehen Zweifel, ob es realistisch ist, diese Menge mit der oben berechneten Wiedernutzungsquote fortzuschreiben.

Daher wurde eine Alternative gerechnet, in der die Wiedernutzungsquote um 30 % reduziert wurde. Dann werden nicht mehr 1,4 ha pro Jahr als wahrscheinliche Wiedernutzungsfläche kalkuliert, sondern nur noch 1 ha pro Jahr, was ebenfalls noch ein vergleichsweise hoher Wert ist. Der Flächenbedarf auf bisher nicht genutzten Flächen erhöht sich dadurch auf 1,5 ha pro Jahr.

Prognose des Flächenbedarfs – Alternativrechnung	
Fläche für Neuansiedlungen pro Jahr	1,1 ha
Fläche für Verlagerungen pro Jahr	1,4 ha
Wiedernutzungsfläche pro Jahr	1,0 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto pro Jahr	1,5 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto für 15 Jahre	22,9 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 15 Jahre	26,3 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 20 Jahre	35,1 ha

Die Prognose des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs für Hilden mit der Monitoring-basierten GIFPRO-Methode führt zu einem Gewerbe- und Industrieflächenbedarf auf bisher nicht genutzten Flächen, der für die nächsten 15 Jahre zwischen 19,1 und 26,3 ha liegt. Rechnet man diesen Bedarf auf 20 Jahre hoch, muss man von Werten ausgehen, die zwischen 25,5 und 35,1 ha liegen.

Da allerdings bis 2009 im Gewerbeflächenmonitoring der Stadt ausschließlich Aktivitäten der öffentlichen Hand als Verbräuche betrachtet wurden (vgl. Kapitel 2.1), müsste für eine valide Prognose die Flächeninanspruchnahme vor dieser Zeit mit einem Zuschlag für private Verkaufsaktivitäten versehen werden, dessen Berechnung im Rahmen dieses Gutachtens jedoch nicht möglich war. Unter Berücksichtigung eines solchen Zuschlags würde sich ein höherer Gewerbeflächenbedarf für die Stadt Hilden in den nächsten 15 bzw. 20 Jahren ergeben.

Gewerbeflächenbedarf Stadt Hilden	auf 15 Jahre	auf 20 Jahre
Standard	19,1 ha	25,5 ha
mit reduzierter Wiedernutzung	26,3 ha	35,1 ha

3 Gewerbeflächenangebot und -politik

3.1 Gewerbeflächenpolitik der letzten Jahre

In der Hildener Gewerbeflächenpolitik wechseln sich Abschnitte mit einem besonderen Augenmerk auf die Ansiedlungspolitik mit solchen Phasen ab, in denen die Bestandspolitik im Vordergrund steht. Nach Aussage der Wirtschaftsförderung hat derzeit die Ansiedlungspolitik Vorrang.

Hilden besitzt einige größere Gewerbegebiete, die überwiegend besiedelt sind und nur noch wenige Restflächen aufweisen. Seit einiger Zeit werden mit Vorrang die Flächen Gewerbegebiet Kreuz Hilden und Gewerbeband Bahnhofsallee Hilden vermarktet (vgl. Kapitel 3.2.1).

In Hilden existieren zudem zahlreiche Gewerbeparks als so genannte Mietgewerbeparks. Diese bieten in der Regel Büro, Lager-, und Serviceflächen in verschiedenen Mischungsformen an. Die Hildener Objekte sind allerdings keine typischen Developer-Parks, die es zahlreich in Düsseldorf und in der näheren Umgebung der Landeshauptstadt gibt, sondern eher umgenutzte Objekte, bei denen die frühere gewerbliche Nutzung beendet ist. Die Alteigentümer haben ihr Eigentum behalten und daraus ein Mietangebot entwickelt. Das bedeutet, dass auch diese Angebote im Kern Wiedernutzungsflächen sind. Folgende Gewerbeparks werden genannt:

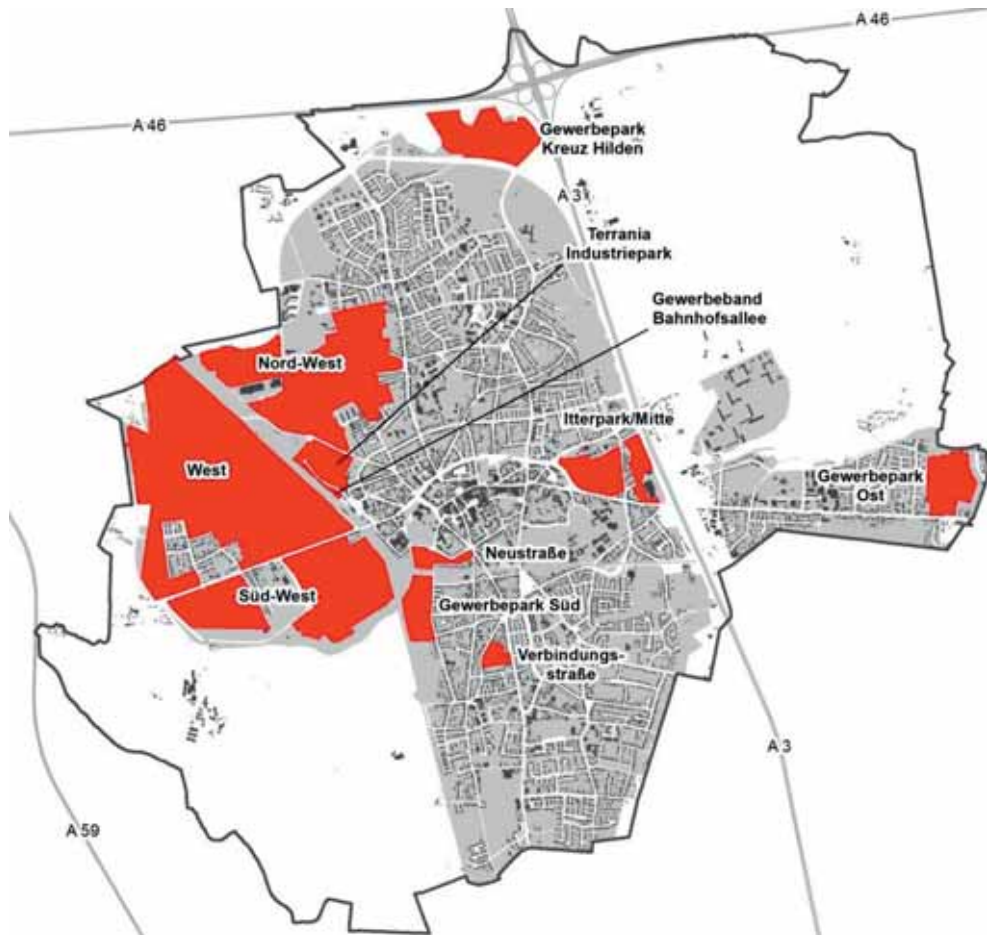
- Terrania Industriepark
- Gewerbepark Süd
- Creative Factory
- Gottschalksmühle
- Innovationspark Nord

Die Vermarktung dieser Flächen erfolgt durch die Eigentümer selbst. Die Vermietungsstände sind nach Aussagen der Wirtschaftsförderung zurzeit gut.

3.2 Gewerbeflächenangebot

3.2.1 Bestand

Innerhalb des Stadtgebietes von Hilden finden sich insgesamt elf im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbe- bzw. Industriestandorte.



Gewerblich genutzte Flächen in Hilden

Der größte Teil der in Hilden ausgewiesenen gewerblich genutzten Flächen befindet sich im westlichen Siedlungsbereich, der nahezu vollständig als GIB ausgewiesen ist. Hier finden sich die Gewerbestandorte Süd-West, West, Nord-West, Terrania und Bahnhofsallee. In der Nähe liegen die kleineren Flächen Neustraße, Gewerbepark Süd und Verbindungsstraße. Der Itterpark befindet sich an der östlichen Randlage der Hildener Innenstadt. Ganz im Osten, im Stadtteil Kalstert, liegt der Gewerbepark Ost. Der Gewerbepark Kreuz Hilden befindet sich am gleichnamigen Autobahnkreuz im äußersten Norden des Stadtgebietes. Auf den folgenden Seiten werden sieben dieser Standorte präsentiert, da nur dort freie Flächen identifiziert werden konnten.

Insgesamt nehmen die bestehenden Gewerbeflächen eine Fläche von rund 325,1 ha ein, dies entspricht einem Anteil von etwa 22,7 % an der Siedlungsfläche (ASB und GIB) und einem Anteil von etwa 12,5 % an der Fläche des Stadtgebietes.

Für alle im Folgenden beschriebenen Gewerbe- und Industriegebiete gilt, dass diese planungsrechtlich gesichert und damit im Flächennutzungsplan als GE oder GI ausge-

wiesen sind. Für den Fall, dass der FNP lediglich als G ausgewiesene Flächen beinhaltet, sind diese mit Hilfe der entsprechenden Bebauungspläne sowie Rückfragen bei dem zuständigen Ansprechpartner innerhalb des Stadtplanungsamtes überprüft und einer der Kategorien GE oder GI zugeordnet worden.

Die in der Gewerbegebietsbeschreibung genannten Gebietsgrößen umfassen keine Verkehrsflächen. Bei den Angaben zur Größe der einzelnen freien Bestandsflächen handelt es sich um Bruttowerte, gleiches gilt für die Reserven und Potenziale, wobei diese in den hier vorgenommenen Abgrenzungen eher den Charakter von Suchräumen haben.

A Gewerbeband Bahnhofsallee

GIB

GE

1,4 ha

Kleinteiliges Gewerbegebiet

Das ehemalige Güterbahnhofsgelände befindet sich im westlichen Siedlungsbereich von Hilden in zentraler, innenstadtnaher Lage. Es wird westlich von der dort verlaufenden Bahntrasse begrenzt. Im Osten grenzt das Gewerbeband an den Terrania-Industriepark.

Die einzelnen Parzellen reihen sich bandartig aneinander, die Erschließung des Gewerbebandes erfolgt über die Bahnhofsallee, eine Sackgasse mit Wendehammer.

Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Hilden hat die Flächen aufgekauft und neu entwickelt. Die Fläche ist vorgesehen für hochwertige Büroimmobilien, die neben dem aufwändig sanierten Bahnhofsgebäude entstehen sollen. Nach Aussagen der Wirtschaftsförderung sollen neue Büroflächen insbesondere für Freiberufler, Dienstleister, Unternehmen der Kreativwirtschaft, Beratungs- und Planungsunternehmen und kleinere Produktionsbetriebe ermöglicht werden.



Gewerbeband Bahnhofsallee

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden vier für gewerbliche Zwecke potenziell nutzbare Freiflächen ermittelt:

Gewerbeband Bahnhofsallee						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158016-16-1	GE	4.700	● Nähe Wohnbebauung	● in kommunalem Eigentum		
158016-16-2	GE	500	●	● in kommunalem Eigentum		
158016-16-3	GE	4.700	●	● in kommunalem Eigentum		
158016-16-4	GE	4.100	●	○ Betriebserweiterungsfläche		

Die meisten Flächen können, da sie sich im Eigentum der städtischen Grundstücksentwicklungsgesellschaft befinden, als gut aktivierbar angesehen werden. Bei einer dieser Flächen könnte die südöstlich angrenzende Wohnbebauung eine Einschränkung der Nutzbarkeit darstellen, wovon jedoch in Anbetracht des einleitend dargestellten Nutzungskonzepts nicht ausgegangen werden muss.

Für die sich am nordwestlichen Rand des Gewerbebandes befindende Fläche im Privateigentum ist keine Aktivierbarkeit gegeben, da der Eigentümer ein eigenes Entwicklungsinteresse hat.

B Gewerbegebiet Nord-West

GIB/ASB

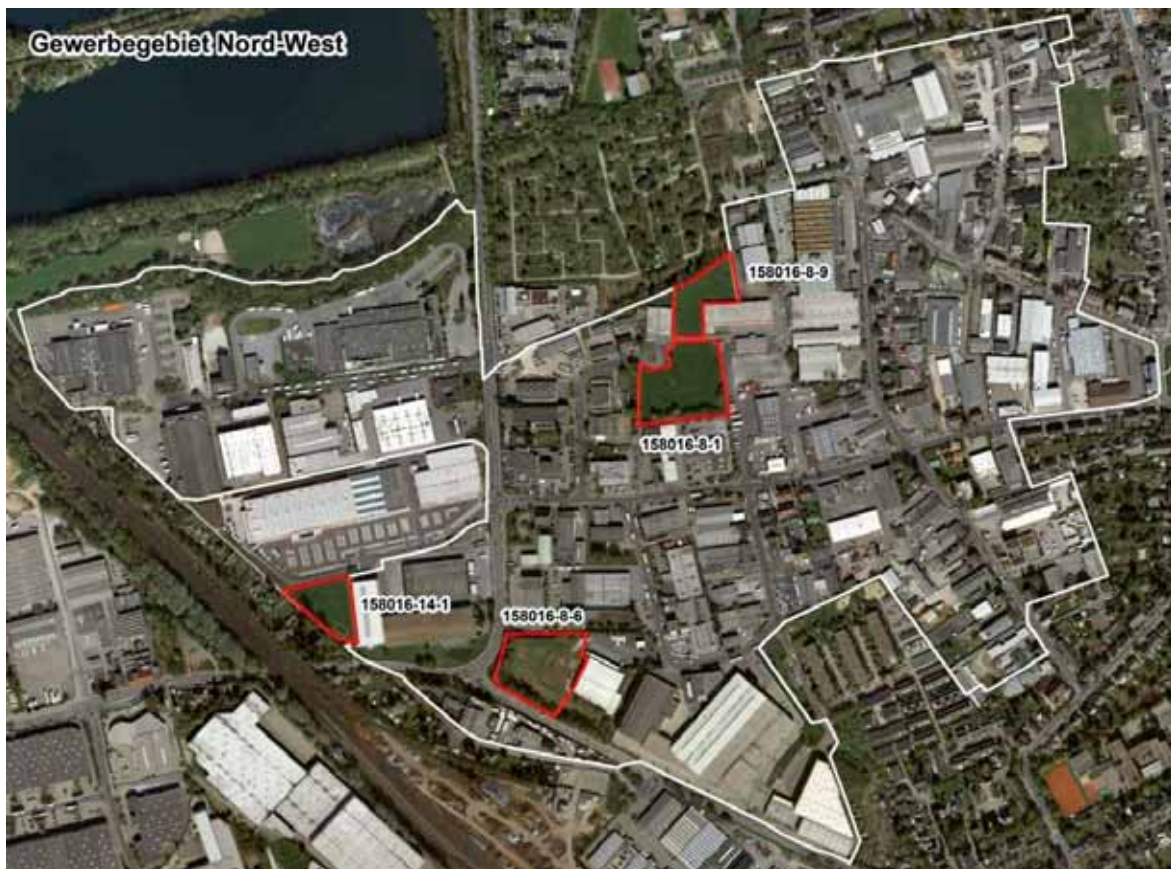
GE/GI

61,3 ha

Kleinteiliges Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet Nord-West befindet sich im westlichen Bereich von Hilden. Es liegt an der Grenze von GIB und ASB. Das Gewerbegebiet ist ohne Durchfahrung von Wohnsiedlungsbereichen an die weiter westlich verlaufende Autobahn A 59 angeschlossen. Das Gebiet grenzt an mehreren Seiten an Wohnnutzungen an.

Im Gebiet ist v. a. kleinteiliges Gewerbe ansässig. Im westlichen Bereich des Gebietes befindet sich eine Sonderfläche, die von einem Baumarkt genutzt wird. Die für industrielle Nutzungen ausgewiesenen Bereiche befinden sich im westlichen Teil des Gebietes, direkt nördlich und südlich an diese Sonderfläche angrenzend.



Gewerbegebiet Nord-West

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden vier für gewerbliche Zwecke potenziell nutzbare Freiflächen ermittelt:

Gewerbegebiet Nord-West						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158016-8-1	GE	9.300	●	<input type="radio"/>	Betriebserweiterungsfläche	
158016-8-6	GE	8.700	●	<input type="radio"/>	Betriebserweiterungsfläche	
158016-8-9	GE	4.700	●	<input type="radio"/>	Betriebserweiterungsfläche	

158016-14-1	GI	4.300	●		○	Betriebserweiterungsfläche	
-------------	----	-------	---	--	---	----------------------------	--

Alle ermittelten Freiflächen befinden sich in privatem Eigentum, sind unbebaut und werden aktuell als Grünflächen genutzt. Alle Flächen sind als Betriebserweiterungsflächen aktuell nicht aktivierbar.

C Gewerbegebiet Süd-West

GIB	GI	52,1 ha	Klassischer Gewerbe- und Industriestandort mit teilweise großflächigen Nutzungen
-----	----	---------	--

Das Gewerbegebiet Süd-West befindet sich im südlichen Bereich des im Westen von Hilden ausgewiesenen GIB. Es wird im Norden durch die B 228 begrenzt, die nach Düsseldorf führt. Der nächstgelegene Autobahnanschluss wird über eine Ortsdurchfahrt erreicht.

Der Gewerbestandort ist in zwei größere Bereiche geteilt, die durch ein kleineres Wohngebiet und einen Pferdehof inklusive Grünflächen getrennt sind. Das Gewerbegebiet weist insbesondere großflächige Betriebe auf. So nimmt beispielsweise die Firma 3M den gesamten westlichen Bereich des Standortes inklusive einer großen Betriebserweiterungsfläche in Anspruch.

Innerhalb des Gewerbegebietes Süd-West liegt der private, 1,5 ha große Gewerbepark Creative Factory.



Gewerbegebiet Süd-West

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden vier für gewerbliche Zwecke potenziell nutzbare Freiflächen ermittelt:

Gewerbegebiet Süd-West						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158016-12-1	GI	59.500	● Ortsdurchfahrt	○	Betriebserweiterungsfläche	
158016-12-2	GI	20.400	● Ortsdurchfahrt	●	Fläche ist teilweise bebaut und untergenutzt	

158016-12-3	GI	39.100	○	Ortsdurchfahrt	○	Fläche ist teilweise bebaut, Altlastenfläche nach FNP
158016-12-4	GI	700	○	Ortsdurchfahrt	●	

Im Rahmen der Identifizierung gewerblich nutzbarer Flächen weist das Gewerbegebiet mit insgesamt etwa 12 ha einen großen Umfang entsprechender Freiflächen auf, der sich nahezu vollständig auf drei zusammenhängende Flächen verteilt. Diese sind jedoch hinsichtlich der betrachteten Lagefaktoren und ihrer Aktivierbarkeit zum Teil erheblich eingeschränkt.

Alle ermittelten Freiflächen sind nur über eine Ortsdurchfahrt (von Hilden oder Düsseldorf) an das Autobahnnetz angebunden, was die Vermarktungsmöglichkeiten an Transport-intensive Unternehmen einschränkt. Zudem kommen Schwierigkeiten in der Aktivierung der Flächen hinzu: Zum Teil sind diese Flächen bereits bebaut, weisen Altlastenproblematiken auf oder sind als Betriebserweiterungsfläche nicht aktivierbar.

D Gewerbegebiet West

GIB	GE/GI	115,3 ha	Klassischer Gewerbe- und Industriestandort mit teilweise großflächigen Nutzungen
-----	-------	----------	--

Das flächenmäßig große Gewerbegebiet West nimmt einen Großteil der westlichen Siedlungsfläche der Stadt in Anspruch. Es nimmt etwa 40 % der Gesamtfläche des GIB ein. Das Gebiet wird im Osten von der dort verlaufenden Bahntrasse und im Süden durch die B 228 begrenzt. Die westlich verlaufende A 59 kann zumindest aus dem nördlichen Teil des Gebiets ohne Ortsdurchfahrt erreicht werden.

Der klassische Gewerbe- und Industriestandort weist groß- und kleinflächige Nutzungen auf. Im zentral-östlichen Bereich, entlang der dort verlaufenden Bahntrasse, befinden sich die für industrielle Nutzungen ausgewiesenen Bereiche. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein größerer, zusammenhängender Wohnnutzungsbereich.



Gewerbegebiet West

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden sieben für gewerbliche Zwecke potenziell nutzbare Freiflächen ermittelt:

Gewerbegebiet West						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158016-9-2	GE	3.300	● angrenzende Wohnbebauung	●		
158016-9-3	GE	3.000	●	○	Betriebserweiterungsfläche	
158016-9-8	GE	3.900	● Nähe Wohnbebauung	○	Betriebserweiterungsfläche	

158016-9-9	GE	6.500	●		○	Betriebserweiterungsfläche	
158016-9-11	GE	4.600	●	Nähe Wohnbebauung, Schutzstreifen zur Bundesstraße	●	Verfahren zur Erweiterung des angrenzenden Betriebs, derzeit ruhend	
158016-13-1	GI	4.900	●	angrenzende Wohnbebauung	●	Altlastenfläche nach FNP	
158016-13-2	GI	8.300	●	angrenzende Wohnbebauung	●	Altlastenfläche nach FNP	Fläche wird aktuell von privat vermarktet

Die ermittelten Freiflächen sind nicht uneingeschränkt für gewerbliche oder industrielle Nutzungen geeignet. Drei Flächen stehen als Betriebserweiterungsflächen nicht zur Verfügung. Aufgrund von in der Nähe befindlicher Wohnnutzungen sind fünf Flächen nur eingeschränkt nutzbar.

Südöstlich an das Gewerbegebiet anschließend wurde im Freiraum zwischen dem Gewerbegebiet und dem Stadtgebiet Düsseldorf eine potenzielle Erweiterungsfläche identifiziert (vgl. Kapitel 3.2.3).

E Gewerbepark Süd

GIB/ASB GE 8,5 ha Kleinteiliges Gewerbegebiet

Der Gewerbepark Süd befindet sich in Nähe der Hildener Innenstadt, an der Grenze zwischen GIB und ASB am Übergang in den südwestlich anschließenden Freiraum. Das Gebiet ist nur über eine Durchfahrung geschlossener Ortsteile an das Autobahnnetz angebunden und wird im Westen durch die dort verlaufende Güterbahnlinie begrenzt.

Der nördliche Bereich des Gewerbeparks, wo sich auch das Gründerzentrum befindet, liegt innerhalb des GIB. Die südliche Erweiterung des Gewerbeparks liegt innerhalb des ASB.



Gewerbepark Süd

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine für gewerbliche Zwecke potenziell nutzbare Freifläche ermittelt:

Gewerbepark Süd						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158016-5-1	GE	16.100	● Nähe Wohnbebauung, Ortsdurchfahrt	●		

Die ermittelte Freifläche befindet sich in der Nähe bestehender Wohnnutzungen, was die Nutzungsmöglichkeiten u. U. einschränkt. Zudem ist geplant, weiter südlich anschließende Freiflächen ebenfalls als Wohnbauland zu entwickeln.

F Gewerbegebiet Kreuz Hilden

ASB	GE	17,6 ha	Moderner Gewerbe- und Industriestandort / Gewerbepark
-----	----	---------	--

Das Gewerbegebiet Kreuz Hilden (ehemals Gewerbegebiet Giesenheide) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum gleichnamigen Autobahnkreuz im äußersten Norden des Hildener Stadtgebietes. Für die gewerblichen Nutzer besteht aufgrund der Lage eine direkte Anbindung an die A 3 und A 46.

Das Gebiet befindet sich aktuell größtenteils im Eigentum der städtischen Grundstücksentwicklungsgesellschaft, nachdem es in der jüngsten Vergangenheit nicht gelungen ist, es über einen privaten Entwickler zu vermarkten.



Gewerbegebiet Kreuz Hilden

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden insgesamt neun für gewerbliche Zwecke potenziell nutzbare Freiflächen ermittelt:

Gewerbegebiet Kreuz Hilden					
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen
158016-1-1	GE	25.700	●	●	
158016-1-2	GE	10.900	●	●	
158016-1-3	GE	8.900	●	●	
158016-1-6	GE	4.600	●	●	
158016-1-7	GE	44.700	●	●	Fläche in kommunalem Eigentum
158016-1-8	GE	3.400	●	●	
158016-1-10	GE	10.600	●	●	Fläche in kommunalem Eigentum

158016-1-11	GE	8.200	●		●	Fläche in kommunalem Eigentum, jedoch nur im Zusammenhang mit Privatfläche 1-12 sinnvoll zu entwickeln	
158016-1-12	GE	23.200	●		●		

Hinsichtlich der Lagefaktoren sind alle ermittelten Freiflächen für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Einige der Flächen befinden sich zudem in kommunalem Eigentum, ihre Aktivierbarkeit ist nicht eingeschränkt. Für die Freiflächen sind nach Aussagen der Wirtschaftsförderung noch Änderungen hinsichtlich der Parzellierung möglich.

Die bisherigen Vermarktungsschwierigkeiten resultieren nach Aussagen der Wirtschaftsförderung aus der ursprünglichen Konzeption als hochwertiger Büro- und Gewerbestandort. Weitere Nutzungsrestriktionen bestehen insofern, als dass die Flächen nicht für Verlagerungen aus dem Stadtgebiet heraus oder für Logistikunternehmen entwickelt werden sollen.

G Gewerbegebiet Neustraße

ASB	GE	3,6 ha	Büro- und Dienstleistungsstandort
-----	----	--------	-----------------------------------

Das Gewerbegebiet Neustraße befindet sich in zentraler Lage in Hilden. Ein Autobahnanschluss ist nur nach Ortsdurchfahrt zu erreichen.

Das Gewerbegebiet ist ein Büro- und Dienstleistungsstandort mit großflächigen Nutzungen, an dem u. a. das Finanzamt der Stadt und die Postbank Versicherungen angesiedelt sind.



Gewerbegebiet Neustraße

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine für gewerbliche Zwecke potenziell nutzbare Freifläche ermittelt:

Gewerbegebiet Neustraße						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158016-6-1	GE	2.900	● angrenzende Wohnbebauung, Ortsdurchfahrt	○	Betriebserweiterungsfläche	

Die im Gewerbegebiet Neustraße identifizierte freie Fläche steht jedoch als Betriebserweiterungsfläche für eine Vermarktung aktuell nicht zur Verfügung.

3.2.2 Reserven

Die Identifizierung von Reserveflächen innerhalb des Stadtgebietes orientiert sich an den im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereichen. Demnach sind Reserven, die für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind, ausschließlich innerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Bereiche ASB und GIB zu suchen.

Die für Hilden räumlich ausgewiesenen Siedlungsbereiche sind aktuell weitestgehend in Anspruch genommen, was die Möglichkeiten zur Identifizierung von Reserveflächen für eine gewerbliche Entwicklung stark eingrenzt. Hinzu kommt, dass aufgrund der angestrebten Vermeidung von Ortsdurchfahrten sowie der Vermeidung von Nutzungskonflikten – insbesondere mit Wohnnutzungen – grundsätzlich Bereiche in den Ortsteilzentren für eine gewerbliche Entwicklung ausgeschlossen werden. In Hilden sind die Freiflächen innerhalb des ASB in der Regel Landschaftsschutzgebiete oder (potenzielle) Wohnstandorte.

Unter Berücksichtigung der genannten Kriterien lassen sich innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche lediglich zwei kleinere Flächen identifizieren, die im Hinblick auf eine mögliche gewerblichen Entwicklung geprüft werden sollten: Anschließend an den Gewerbepark Ost befindet sich in südöstlicher Randlage eine freie Grünfläche, die aktuell als Abstandsfläche zum angrenzenden Mischgebiet dient. Die Fläche ist bereits von einem dort ansässigen Unternehmen geprüft worden, ein entsprechendes Änderungsverfahren ruht jedoch aktuell.



Reserve Gewerbepark Ost

Reserve Gewerbepark Ost					
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
158016-10-0	4.200	● Nähe zu Wohnbebauung	● privat genutzte Grünfläche	● B-Plan sieht keine Bebauung vor, Änderungsverfahren ruht aktuell	

Im nördlichen Teil des Gewerbegebietes Hilden-West befindet sich zudem die Reservefläche Im Hock auf einer im FNP ausgewiesenen Grünfläche.



Reserve Im Hock

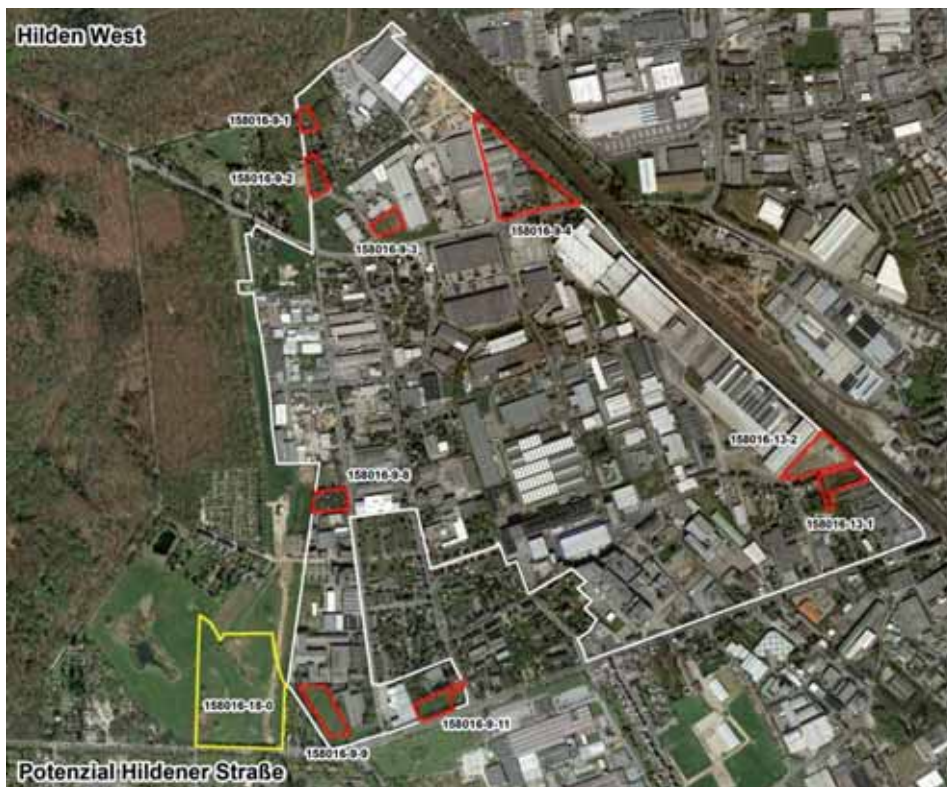
Reserve Im Hock					
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
158016-17-0	2.900	● innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes	●	● Stromleitungs-trasse verläuft über das Grundstück	

3.2.3 Potenziale

Bei der Identifizierung von Potenzialstandorten für die weitere Gewerbeflächenentwicklung sollten isolierte Neuansätze im Freiraum vermieden werden. Es gilt, möglichst an bestehende Gewerbebereiche anzuknüpfen, um eine effizientere Flächenentwicklung zu ermöglichen. Im Optimalfall bleibt dabei der Charakter eines kompakten Siedlungskörpers erhalten und die bereits bestehende technische und verkehrliche Erschließung wird genutzt. Zudem sollten Nutzungskonflikte, insbesondere mit Wohnnutzungen, bei der Entwicklung von Potenzialstandorten vermieden werden. Somit wird für die Ermittlung gewerblicher Flächenpotenziale eine Erweiterung bestehender Gewerbebestände priorisiert.

Die Freiraumbereiche auf Hildener Stadtgebiet machen im Vergleich zu den Siedlungsbereichen lediglich etwa 45 % (Kreis Mettmann insgesamt etwa 69 %) aus. Sie sind vollständig als regionale Grünzüge oder Bereiche zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung ausgewiesen. Im Nordosten befindet sich mit dem Hildener Stadtwald zudem ein großes Landschaftsschutzgebiet inklusive einzelner Naturschutzgebiete. Im Rahmen der Identifizierung potenzieller Gewerbeflächen im Freiraum sind diese Bereiche daher möglichst auszuschließen.

Zwei mögliche Potenzialstandorte konnten dennoch ermittelt werden: An der Stadtgrenze zu Düsseldorf, im Westen Hildens, befindet sich die Potenzialfläche Hildener Straße. Die unbebaute Grünfläche arrondiert das Gewerbegebiet Hilden-West und ist nach Landschaftsplan Teil eines regionalen Grünzugs und als Rekultivierungsfläche ausgewiesen. Diese Fläche ist damit sowie aufgrund ihrer Nähe zu Wohnnutzungen, möglicher Altlasten sowie eines auf dem Gelände befindlichen Stromleitungsmasten nur eingeschränkt für eine gewerbliche Entwicklung geeignet.



Potenzial Hildener Straße

Potenzial Hildener Straße

Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
158016-18-0	54.100	● Nähe zu Wohnbebauung, Ortsdurchfahrt	● Altlastenfläche, vorhandener Leitungsmast	● Regionaler Grünzug, Rekultivierungsfläche, Stromleitungstrasse

Im Nordwesten der Stadt Hilden befindet sich eine Sondergebietsfläche, die aktuell mit Freizeitnutzungen (u. a. Tennis, Golf) und Gastronomie belegt ist. Nach Aussage der Stadt wäre diese Fläche kurzfristig für eine gewerbliche Nutzung verfügbar, da ein Generationswechsel anstehe und der Eigentümer veräußerungsbereit sei. Für eine adäquate Freizeitnutzung wären zudem erhebliche Investitionen erforderlich, da bei dem Objekt Trading-Down-Effekte festzustellen sind.



Potenzial Sondergebiet

Potenzial Sondergebiet

Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
158016-19-0	92.800	● unmittelbar an der A 46, AS Erkrath	● Eigentümer hat Entwicklungsinteresse	● Regionaler Grünzug

3.2.4 Zusammenfassende Darstellung

Innerhalb des GE- und GI-Bestands der Stadt Hilden wurden Flächen in folgendem Umfang erfasst:

Freie Bestandsflächen Stadt Hilden (in m ²)										
		Aktivierbarkeit								
		GE			GI			gesamt		
		●	◐	○	●	◐	○	●	◐	○
Eignung	●	137.200	8.200	36.300	-	-	4.300	137.200	8.200	40.600
	◐	24.100	4.600	6.800	700	72.700	59.500	24.800	77.300	66.300
	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Insgesamt wurden in Hilden 35,4 ha freie Gewerbe- und Industrieflächen im Bestand ermittelt, wovon jedoch knapp 10,7 ha aufgrund fehlender Aktivierbarkeit als derzeit nicht marktfähig anzusehen sind. Ein großer Teil der erfassten freien Bestandsflächen, wovon ein Großteil im Gewerbegebiet Kreuz Hilden verortet ist, wurde sowohl hinsichtlich seiner Lagefaktoren wie auch seiner Aktivierbarkeit positiv bewertet (13,7 ha). Die grundsätzliche Eignung für eine gewerbliche Nutzung wurde für 2,5 ha als bedingt geeignet eingestuft, die Aktivierbarkeit war bei 0,8 ha eingeschränkt. Weitere 7,7 ha sind sowohl hinsichtlich ihrer Eignung als auch ihrer Aktivierbarkeit mit Restriktionen verbunden.

Das grundsätzlich marktfähige Flächenangebot von 24,8 ha verteilt sich auf insgesamt 20 Standorte, wobei sich ein Großteil im Gewerbegebiet Kreuz Hilden (9 Flächen) befindet.

In Hilden steht ein marktfähiges Angebot an freien GI-Flächen von 7,3 ha an insgesamt 5 Standorten innerhalb der Gewerbegebiete Süd-West und West zur Verfügung, welche jedoch nur als bedingt geeignet für industrielle Nutzungen eingestuft werden. Zudem erscheint davon nur ein sehr geringer Teil (0,7 ha) als problemlos aktivierbar. Weitere 6,4 ha sind aufgrund mangelnder Aktivierbarkeit derzeit überhaupt nicht marktfähig.

Bei dem Großteil der nur als bedingt geeignet für eine gewerbliche Nutzung eingestuft Flächen führte die eingeschränkte überörtliche Verkehrsanbindung bzw. die notwendige Durchfahrung geschlossener Ortsteile zu einer Abwertung. Fast ebenso häufig wurden die Nähe zu Wohnnutzungen und das damit verbundene Konfliktpotenzial negativ gewertet. Als nicht aktivierbar wurden Flächen eingestuft, bei denen es sich nach Aussage der kommunalen Vertreter um Betriebserweiterungsflächen handelt. Als (mögliche) Einschränkungen der Aktivierbarkeit wurden in Hilden v. a. aufstehende Gebäude, Altlastenrisiken sowie abweichende Vorstellungen der Flächeneigentümer gewertet.

An für eine gewerbliche Nutzung infrage kommenden Reserven konnten innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche lediglich 0,7 ha Fläche an zwei Standorten ermittelt werden, wovon jedoch 0,4 ha mit Restriktionen hinsichtlich Lagefaktoren sowie Akti-

vierbarkeit verbunden sind. Beide Standorte weisen zudem planungsrechtliche Rahmenbedingungen auf, welche einer gewerblichen Nutzung entgegenstehen.

Von den beiden erfassten Potenzialen ist ein Standort von 9,3 ha derzeit noch mit einer Freizeitnutzung belegt, stände jedoch nach Aussage der kommunalen Ansprechpartner kurzfristig für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Er liegt allerdings innerhalb eines regionalen Grünzugs. Der andere Standort von 5,4 ha weist aufgrund seiner verkehrlichen Anbindung, der Nähe zu Wohnnutzungen, vorhandenen Altlasten, einer darüber verlaufenden Stromleitungstrasse sowie der Ausweisung als regionaler Grünzug und Rekultivierungsfläche erhebliche Hemmnisse für eine gewerbliche Nutzung auf.

Somit stellt sich die Gesamtbilanz für die Stadt Hilden wie folgt dar:

Freie Bestands-, Reserve- und Potenzialflächen Stadt Hilden		
Einschränkungen hinsichtlich Eignung, Aktivierbarkeit und/oder planungsrechtlicher Rahmenbedingungen		
	nicht vorhanden (●)	vorhanden (○)
Bestand	13,7 ha	11,0 ha
Reserven	-	0,7 ha
Potenziale	-	14,7 ha
Summe	13,7 ha	26,4 ha

4 Schlussfolgerungen

Die Analyse zeigt, dass Hilden eine ausgesprochen ausgeglichene Wirtschaftsstruktur aufweist, in der keine Branche dominierend ist. Die Stadt ist stark dienstleistungsorientiert. In diesem Sektor haben mit Ausnahme des Handels alle wichtigen Branchen an Beschäftigung gewonnen. Aber auch im produzierenden Bereich gibt es Wachstumsbranchen. Daraus ist zu schließen, dass auch weiterhin eine stetige Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen, v. a. aus dem Dienstleistungsbereich, zu verzeichnen sein wird. Auf die kommenden 20 Jahre gerechnet, bewegt sich dieser Bedarf je nach Prognosevariante zwischen 25,5 und 35,1 ha.

Diese Nachfrage trifft auf ein derzeit uneingeschränkt marktfähiges Angebot im Bestand von lediglich 13,7 ha. Es wird daher in Zukunft eine wichtige Aufgabe sein, die mit Einschränkungen hinsichtlich ihrer Eignung und/oder Aktivierbarkeit verbundenen Flächen von weiteren 11 ha ebenfalls an den Markt zu bringen. Gerade Hemmnisse der Aktivierbarkeit sollten im Dialog mit den Flächeneigentümern und durch eine aktive Flächenvorratspolitik und ggf. Aufbereitung der Flächen möglichst reduziert werden.

Unter den untersuchten Freiflächen im Bestand finden sich zudem einige, bei denen es sich nach Aussage der kommunalen Vertreter mit hoher Wahrscheinlichkeit um Betriebserweiterungsflächen handelt, die dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Auch hier ist eine regelmäßige Kontaktaufnahme mit den Eigentümern zu empfehlen, um den Status dieser Flächen zu klären und sie so evtl. wieder an den Markt zu bringen.

Gerade was das Flächenangebot für produzierendes und u. U. auch emittierendes Gewerbe anbelangt, ist in Hilden ein Engpass zu konstatieren: Sämtliche freie und nicht zur Betriebserweiterung vorgesehene GI-Flächen sind aufgrund ihrer verkehrlichen Anbindung oder ihrer Nähe zu Wohnnutzungen nur bedingt für industrielle Ansiedlungen geeignet.

Aufgrund der geringen Größe des Stadtgebietes, das zudem bereits zu vergleichsweise großen Teilen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen ist, sind der Neuentwicklung von Gewerbeflächenpotenzialen sehr enge Grenzen gesetzt. Die erfassten Reserven und Potenziale summieren sich auf gerade 15,4 ha und sind zudem mit vielfältigen Restriktionen belegt.

Schlussfolgernd ist daher zu empfehlen⁴, die Bemühungen um die Reaktivierung aufgebener oder mindergenutzter Standorte wie beispielsweise im östlichen Teil des Gewerbegebietes Süd-West aufrecht zu erhalten bzw. zu intensivieren. Über ein aktives Leerstandsmanagement sind u. U. weitere Kapazitäten im Bestand zu erschließen.

Die beschriebenen Reserve- und Potenzialstandorte sollten hinsichtlich ihrer Eignung für gewerbliche Nutzungen sowie ihrer Aktivierbarkeit eingehender untersucht werden. Sofern eine Entwicklung dieser Standorte möglich ist, sollte diese auch auf Ebene der Bebauungsplanung möglichst flächensparend erfolgen. In Anbetracht der Flächenknappheit scheint es sinnvoll, die freien und in kommunaler Hand befindlichen gewerblichen Flächen auf Basis definierter Kriterien zu vermarkten.

⁴ vgl. dazu auch die allgemeinen Schlussfolgerungen in Kapitel 5 im Hauptteil des Berichts

**Gewerbe- und IndustrieflächenKonzept
Kreis Mettmann**

Stadt Langenfeld (Rheinland)

Anhang 5 zum Kreisbericht



STADTRAUMKONZEPT 

in Zusammenarbeit mit



und

Büro für **Gewerbe-** und **Freiraum**planung

Inhalt

1	Rahmenbedingungen	3
1.1	Kurzbeschreibung des Standorts	3
1.2	Analyse der Wirtschaftsstruktur	4
1.2.1	Entwicklung von Beschäftigung und wichtigen Branchen	4
1.2.2	Shift-Analyse	6
1.2.3	Fazit zur Wirtschaftsstruktur	6
2	Gewerbeflächenverbrauch und -bedarf	7
2.1	Bisherige Entwicklung	7
2.2	Zukünftige Bedarfe	7
3	Gewerbeflächenangebot und -politik	10
3.1	Gewerbeflächenpolitik der letzten Jahre	10
3.2	Gewerbeflächenangebot	11
3.2.1	Bestand	11
3.2.2	Reserven	22
3.2.3	Potenziale	24
3.2.4	Zusammenfassende Darstellung	28
4	Schlussfolgerungen	30

1 Rahmenbedingungen

1.1 Kurzbeschreibung des Standorts

Langenfeld ist mit 59.248 Einwohnern im Jahr 2011 die drittgrößte Stadt des Kreises Mettmann. Sie liegt zwischen Hilden und Leverkusen und hat gemeinsame Grenzen mit Düsseldorf im Nordwesten, mit Solingen im Nordosten sowie mit Leichlingen im Osten.

Die Stadt ist verkehrlich über die Autobahnen A 3, A 59 und A 542 sehr gut an das deutsche Fernverkehrsnetz angebunden. Der Flughafen Düsseldorf liegt nur 36 km entfernt, ebenso wie der Flughafen Köln-Bonn. Über S-Bahnen ist Langenfeld mit Köln, Düsseldorf, Ratingen und Essen verbunden.

Die Stadt Langenfeld hat eine Flächengröße von 4.115 ha. Der Anteil der Siedlungsfläche (Allgemeine Siedlungsbereiche ASB sowie Gewerbe- und Industriebereiche GIB laut Regionalplan) an der Gesamtfläche beträgt ca. 37,9 %.

Indikatoren Stadt Langenfeld¹	
Bevölkerungsentwicklung	58.429 (2000) 59.248 (2011)
Pendlersaldo je 1.000 Beschäftigte	133 (2011) (Einpendlerüberschuss = 3.279 Personen)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	21.500 (1999) 25.138 (2011) Veränderung 1999 - 2011 16,9 %
Arbeitsplatzbesatz je 1.000 Einwohner	394 (2011)
Arbeitslosenquote Vergleichswerte Kreis, Land, Bund	5,1 % (Juli 2012) 7,0 %, 8,2 %, 6,8 %
Industrieumsatz	1.229 Mio. € (2011)
Exportquote	37,2 % (2011)
Hebesatz Gewerbesteuer	360 (2012)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner (Deutschland = 100)	112,9 (2012)
Durchschnittspreis für Industrie- und Gewerbeflächen	110-125 €/m² (2011)
Durchschnittliche Büromiete	9 €/m² (2011)

Bemerkenswert sind die hohen Einpendlerzahlen, denen der hohe Arbeitsplatzbesatz entspricht. Erwähnenswert ist auch die sehr niedrige Arbeitslosenquote.

¹ Datenquellen: Bevölkerungszahlen zum 31.12. des jeweiligen Jahres: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf, 2012; Pendlersaldo und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort zum 31.12. des jeweiligen Jahres sowie Arbeitslosenquote: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Industrieumsatz und Exportquote: Landesbetrieb Information und Technik NRW; Hebesatz Gewerbesteuer sowie Einzelhandelsrelevante Kaufkraft: regioGuide der IHK zu Düsseldorf; sonstige Angaben: IHK zu Düsseldorf (Hrsg.): Stadtprofile. Zahlen, Daten, Fakten zu den Städten im IHK-Bezirk sowie zum Kreis Mettmann, Stadtprofil Langenfeld, Düsseldorf 2012, S. 28 ff.

1.2 Analyse der Wirtschaftsstruktur

1.2.1 Entwicklung von Beschäftigung und wichtigen Branchen

Die Zahl der Beschäftigten ist in Langenfeld von 1999 bis 2009 um 18,2 % auf 23.278 Personen gestiegen. Langenfeld konnte jährlich 350 Arbeitsplätze mehr verbuchen. Dabei sank die Beschäftigung im Produzierenden Gewerbe um 10,9 %; im Dienstleistungssektor stieg sie um 34,2 %.

Beschäftigte in Langenfeld 1999 und 2009 ²					
Sektor	Beschäftigte 1999		Beschäftigte 2009		Wachstumsrate
	absolut	in %	absolut	in %	in %
Land- und Forstwirtschaft	67	0,3	71	0,3	5,9
Produzierendes Gewerbe	7.028	35,7	6.263	26,9	- 10,9
Dienstleistungen	12.610	64,0	16.918	72,8	34,2
Insgesamt	19.705	100,0	23.252	100,0	18,0

Damit entwickelte sich Langenfeld deutlich besser als die Vergleichsregionen. Während Langenfeld die Beschäftigtenzahl um 18 % steigern konnte, verloren alle Vergleichsregionen in derselben Zeit einen kleinen Teil der Beschäftigung.

Wachstumsraten der Beschäftigung 1999-2009 in Langenfeld sowie den Vergleichsregionen (in %)				
	Stadt Langenfeld	Kreis Mettmann	Nordrhein- Westfalen	Deutschland
Gesamtbeschäftigte	18,0	- 0,7	- 0,7	- 0,3
Produzierendes Gewerbe	- 10,9	- 21,9	- 18,7	- 16,0
Dienstleistungen	34,2	15,3	10,0	7,6

Im Produzierenden Gewerbe verlor Langenfeld zwar beinahe 11 % der Beschäftigung, der Kreis Mettmann insgesamt verlor jedoch über 20 %. Auch in Nordrhein-Westfalen und in Deutschland betrug der Beschäftigungsverlust zwischen 16 und rund 19 %. Hingegen erzielte Langenfeld im Dienstleistungsbereich erhebliche Zuwächse; prozentual lagen diese Steigerungen z. T. mehr als doppelt so hoch wie in den Vergleichsregionen.

Langenfeld war im Jahre 2009 überwiegend durch Dienstleistungsbeschäftigte geprägt. Im Produzierenden Gewerbe arbeiteten nur noch etwas mehr als ein Viertel aller Beschäftigten. Die Vergleichsregionen hatten 2009 einen höheren Anteil der Beschäfti-

² Die im Rahmen der Wirtschaftsstrukturanalyse verwendeten Daten zur Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wurden einer Sonderauswertung der Universität Dortmund entnommen und sind nicht direkt mit den durch die Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Zahlen (vgl. Tabelle auf S. 3) vergleichbar. Für eine nähere Erläuterung zu den Ursachen der Abweichung vgl. Kapitel 1.3.1 im Hauptteil des Berichts.

gung im Produzierenden Gewerbe und einen niedrigeren Anteil im Dienstleistungsbe-
reich.

Sektorale Anteilswerte in Langenfeld sowie den Vergleichsregionen 1999 und 2009 (in %)								
	Stadt Langenfeld		Kreis Mettmann		Nordrhein- Westfalen		Deutschland	
	1999	2009	1999	2009	1999	2009	1999	2009
Produzierendes Gewerbe	35,7	26,9	42,9	33,8	37,3	30,5	35,9	30,9
Dienstleistungen	64,0	72,8	57,0	66,1	62,3	69,1	63,2	68,2

Von 2009 bis 2011 hat die Beschäftigung in Langenfeld weiter zugenommen; Mitte 2011 wurden 24.600 Arbeitsplätze gezählt.³ Das entspricht einer Wachstumsrate von 2009 bis 2011 von 5,6 %. Dabei haben beide Sektoren Beschäftigung hinzugewinnen können – der Dienstleistungsbereich jedoch doppelt so stark wie der Produktionsbereich. Damit ist die Bedeutung der Dienstleistungen für den Arbeitsmarkt von Langenberg weiter gewachsen.

Im Produzierenden Gewerbe Langenfelds gab es 2009 nur drei Branchen, die jeweils über 5 % der Gesamtbeschäftigung auf sich vereinen konnten:

Die drei wichtigsten Branchen im Produzierenden Gewerbe in Langenfeld 2009
Metallerzeugung und -verarbeitung
Baugewerbe
Maschinenbau

Mit 8,5 % Beschäftigtenanteil ist die Metallerzeugung und -verarbeitung die wichtigste Branche im Produzierenden Gewerbe. Baugewerbe und Maschinenbau erreichten jeweils nur um die 5 %. Alle drei Branchen hatten in den Jahren von 1999 bis 2009 deutliche Beschäftigtenverluste, andere Branchen mit kleineren Beschäftigtenanteilen verzeichneten z. T. auch geringes Wachstum. Insgesamt ist das Produzierende Gewerbe in Langenfeld ausreichend diversifiziert.

Die vier wichtigsten Branchen im Dienstleistungsbereich in Langenfeld 2009
Handel
Gesundheits- und Sozialwesen
Verkehr- und Nachrichtenübermittlung
Sonstige unternehmensorientierte Dienstleistungen

³ Quelle der Beschäftigtenzahlen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Mit mehr als einem Viertel der Gesamtbeschäftigung ist der Handel in Langenfeld die wichtigste Branche. Zwar gab es hier einen kleinen Beschäftigtenrückgang, die große Bedeutung dieser Branche wurde dadurch jedoch nicht verändert. Zu beachten ist, dass die Untergruppe Großhandel mehr als die Hälfte der Handelsbeschäftigten auf sich vereint.

Alle anderen genannten Branchen erzielten deutliche Zuwächse. Am höchsten lag die Wachstumsrate bei der Branche Verkehr und Nachrichtenübermittlung mit mehr als 120 %. Hierbei haben die Unternehmen der Untergruppe Nachrichtenübermittlung besonders hohe Beschäftigtenzuwächse erzielt. Auch die Sonstigen unternehmensorientierten Dienstleistungen konnten ihre Beschäftigtenzahl mehr als verdoppeln.

Vergleicht man Langenfeld mit den übergeordneten Gebietskörperschaften, dann dominiert der tertiäre Sektor die Wirtschaftsstruktur der Stadt in hohem Maße. Die Wirtschaftsförderung sollte versuchen, in Zukunft eine weitere Schrumpfung des Produktionsbereichs zu verhindern und bei Konkurrenzen um Standorte den Firmen aus dem Produzierenden Gewerbe einen Vorrang zu geben.

1.2.2 Shift-Analyse

Die Ergebnisse der Shift-Analyse geben erste Hinweise darauf, warum sich die Wirtschaft in Langenfeld günstig entwickelt hat.

Regional-, Struktur- und Standortfaktoren in Langenfeld			
	Regionalfaktor	Strukturfaktor	Standortfaktor
Alle Branchen	1,18	1,00	1,18
Produzierendes Gewerbe	1,04	1,01	1,03
Dienstleistungen	1,25	1,00	1,24

Alle Faktoren – Regionalfaktoren, Strukturfaktoren und Standortfaktoren – zeigen ein seltenes Bild: alle Werte liegen über 1. Der Regionalfaktor zeigt, dass Langenfeld sich sehr viel besser entwickelt hat als die Bundesrepublik. Das ist eindeutig auf den positiven Standortfaktor zurückzuführen. Es sind insbesondere die Dienstleistungen, die sich weit überdurchschnittlich entwickelt haben – und auch das ist auf den Standortfaktor zurückzuführen. Langenfeld weist besonders gute Bedingungen für ein weiteres Wachstum des Dienstleistungssektors auf. Aber auch die Bedingungen für eine Weiterentwicklung der Produktionsbereiche können als positiv angesehen werden.

1.2.3 Fazit zur Wirtschaftsstruktur

Insgesamt hat Langenfeld gute strukturelle Bedingungen für die Weiterentwicklung beider Wirtschaftssektoren.

2 Gewerbeflächenverbrauch und -bedarf

2.1 Bisherige Entwicklung

Planung und Wirtschaftsförderung der Stadt Langenfeld haben im Rahmen des Gewerbeflächenmonitorings 2012 folgende Flächeninanspruchnahme zwischen 1999 und 2011 gemeldet:

Ergebnisse des Gewerbeflächenmonitorings 1999-2011 für die Stadt Langenfeld	
Inanspruchnahme insgesamt	51,88 ha
davon für Neuansiedlungen von außen und Existenzgründungen	23,20 ha
davon für Betriebsverlagerungen und -erweiterungen	28,68 ha
davon auf früher bereits genutzten Flächen (Wiedernutzung)	21,50 ha
davon auf bisher noch nicht genutzten Flächen (Neuinanspruchnahme)	30,38 ha

Insgesamt hat Langenfeld eine der größten Flächeninanspruchnahmen im Kreis Mettmann. Dieser hohe Flächenverbrauch ist Ausdruck der großen Nachfrage, die der Standort Langenfeld auf sich ziehen konnte. Auch in Langenfeld ging der größte Teil der Flächennachfrage von Betrieben aus, die verlagern und erweitern wollten. Ein vergleichsweise großer Teil der Nachfrage konnte auf schon einmal genutzten Flächen bedient werden.

Der großen Bedeutung des Dienstleistungsbereichs in der Wirtschaftsstruktur entspricht die Struktur der Flächennachfrage: Nur etwa 20 % des Gewerbeflächenverbrauchs ging auf das Konto des Produzierenden Gewerbes. 57 % des Gewerbeflächenverbrauchs entfallen auf Unternehmen des Bereichs Handel und Verkehr, 23 % auf alle anderen Dienstleistungsbranchen.

2.2 Zukünftige Bedarfe

Die Methodik der Bedarfsberechnung, deren Ergebnisse im Folgenden dargestellt werden, ist detailliert in Kapitel 1.3.2 im Hauptteil des Berichts erläutert. Die hier aufgeführten Werte wurden gerundet, so dass sich beim Nachvollziehen der Berechnungen geringe Abweichungen ergeben können.

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 1999	
Produzierendes Gewerbe	7.028 Beschäftigte
Handel sowie Verkehr und Nachrichten	
Handel	5.397 Beschäftigte
Verkehr und Nachrichten	1.032 Beschäftigte
Handel sowie Verkehr und Nachrichten zu 40 %	2.572 Beschäftigte
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 1999	9.600 Beschäftigte

Lokale Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Wiedernutzungsquoten	
Neuansiedlungsquote	0,0083
Verlagerungsquote	0,01
Wiedernutzungsquote	0,0077

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2009 sowie lokale Flächenkennziffer (FKZ)		
Verarbeitendes Gewerbe	5.497 Beschäftigte	225
Baugewerbe	1.223 Beschäftigte	225
Großhandel	3.381 Beschäftigte	250
Kfz-Handel	563 Beschäftigte	250
Logistik	324 Beschäftigte	300
Übrige Dienstleistungen (zu 25 %)	3.172 Beschäftigte	50
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2009 sowie lokale Flächenkennziffer	14.160 Beschäftigte	194

Prognose des Flächenbedarfs	
Fläche für Neuansiedlungen pro Jahr	2,3 ha
Fläche für Verlagerungen pro Jahr	2,7 ha
Wiedernutzungsfläche pro Jahr	2,1 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto pro Jahr	2,9 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto für 15 Jahre	43,7 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 15 Jahre	50,2 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 20 Jahre	67,0 ha

Bedenken bestehen bei der prognostizierten Höhe der für die Wiedernutzung berechneten Fläche. Die Menge der in Langenfeld in den vergangenen 13 Jahren wiedergenutzten Fläche erscheint sehr groß und es bestehen Zweifel, ob es realistisch ist, diese Menge mit der oben berechneten Wiedernutzungsquote fortzuschreiben.

Daher wurde eine Alternative gerechnet, in der die Wiedernutzungsquote um 30 % reduziert wurde. Dann werden nicht mehr 2,1 ha pro Jahr als wahrscheinliche Wiedernutzungsfläche kalkuliert, sondern nur noch 1,5 ha pro Jahr, was ebenfalls noch ein vergleichsweise hoher Wert ist. Der Flächenbedarf auf bisher nicht genutzten Flächen erhöht sich dadurch auf 3,5 ha pro Jahr.

Prognose des Flächenbedarfs – Alternativrechnung	
Fläche für Neuansiedlungen pro Jahr	2,3 ha
Fläche für Verlagerungen pro Jahr	2,7 ha
Wiedernutzungsfläche pro Jahr	1,5 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto pro Jahr	3,5 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto für 15 Jahre	53,2 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 15 Jahre	61,1 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 20 Jahre	81,5 ha

Die Prognose des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs für Langenfeld mit der Monitoring-basierten GIFPRO-Methode führt zu einem Gewerbe- und Industrieflächenbedarf auf bisher nicht genutzten Flächen, der für die nächsten 15 Jahre zwischen 50,2 und 61,1 ha liegt. Rechnet man diesen Bedarf auf 20 Jahre hoch, muss man von Werten ausgehen, die zwischen 67,0 und 81,5 ha liegen.

Gewerbeflächenbedarf Stadt Langenfeld	auf 15 Jahre	auf 20 Jahre
Standard	50,2 ha	67,0 ha
mit reduzierter Wiedernutzung	61,1 ha	81,5 ha

3 Gewerbeflächenangebot und -politik

3.1 Gewerbeflächenpolitik der letzten Jahre

Langenfeld hat zahlreiche Gewerbe- und Industriegebiete, die z. T. nur mit erheblichem Engagement der Stadt entwickelt werden konnten. Dabei spielte die Wiedernutzung von Industriebrachen von Anfang an eine wichtige Rolle.

Dies wird insbesondere am Beispiel des Gewerbegebietes Langenfeld Ost deutlich, dem größten Gewerbe- und Industriegebiet in Langenfeld. Es wurde seit Mitte der 1950er Jahre entwickelt und ist heute 140 ha groß und voll besiedelt. Der größte Teil dieses Gebietes wurde bis etwa 1990 von den Mannesmann-Röhrenwerken genutzt. Seit Anfang der 1980er Jahre gab Mannesmann Stück für Stück Teile der Produktion auf. Um schon früh etwas gegen die Arbeitsplatzverluste zu tun, hat die Stadt schon früh die stillgelegten Flächen aufgekauft, saniert, parzelliert und vorrangig an Mittelbetriebe verkauft, um die Abhängigkeit von Großkonzernen zu verringern. Im Rahmen dieser Wiedernutzungsmaßnahme wurden verschiedene Finanzierungsmodelle erprobt, die dem Mittelzentrum Langenfeld eine Wiedernutzung finanziell möglich machten. Die unterschiedlichen Erfahrungen führten letztendlich zur Gründung einer eigenen Stadtentwicklungsgesellschaft, die heute bei allen Gewerbeflächen-Entwicklungen mitwirkt.

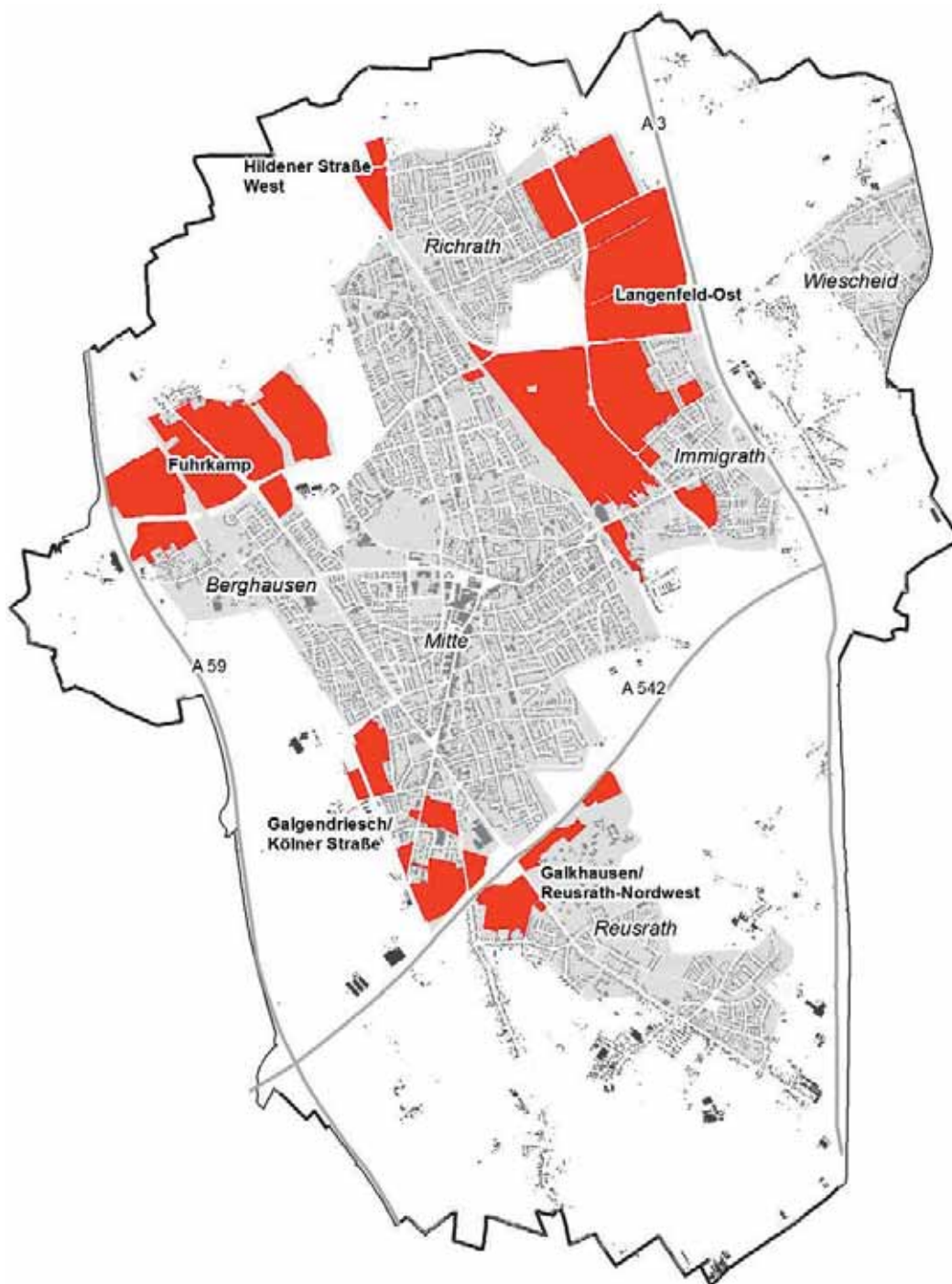
Im Rahmen einer anderen Wiedernutzungsmaßnahme wurde das Gewerbegebiet Industriestraße–West entwickelt. Hier wurde ein ehemaliger Kiesteich verfüllt und dann als Gewerbefläche vermarktet. Auf die übrigen Gewerbegebiete wird im folgenden Kapitel näher eingegangen.

Die Wirtschaftsförderung Langenfeld betont, dass sie gegenwärtig nicht viele Flächen im Angebot habe. Es sei planungsrechtlich Einiges in Vorbereitung, zurzeit aber könne man größere Ansiedlungswünsche nicht befriedigen.

3.2 Gewerbeflächenangebot

3.2.1 Bestand

In der Stadt Langenfeld können fünf Gewerbe- und Industriestandorte unterschieden werden, die sich vorwiegend im Norden des Stadtgebietes konzentrieren. Insgesamt umfassen sie 335 ha, dies entspricht einem Anteil von 21,5 % an der Siedlungsfläche (ASB und GIB) sowie einem Anteil von 8,1 % an der Gesamtfläche des Stadtgebietes.



Gewerblich genutzte Flächen in Langenfeld

Im Nordosten der Stadt (Richrath, Immigrath) befindet sich die größte Ansammlung von Gewerbe- bzw. Industriegebieten mit traditionellen Handwerks- und Produktionsbetrieben (Langenfeld Nord bzw. Ost). Im Westen der Stadt liegen weitere Gewerbegebiete, die auch Dienstleistungsunternehmen (insbesondere konzentriert am Katzberg und in Fuhrkamp-Ost) beherbergen. Daneben ist auch eine Gemengelage aus Industrie- und Gewerbeflächen am Galgendriesch anzutreffen. Südlich der A 542 befindet sich zudem der in der Entwicklung befindliche Businesspark Galkhausen.

Für alle im Folgenden beschriebenen Gewerbe- und Industriegebiete gilt, dass diese planungsrechtlich gesichert und damit im Flächennutzungsplan als GE oder GI ausgewiesen sind. Die in der Gewerbegebietsbeschreibung genannten Gebietsgrößen umfassen keine Verkehrsflächen. Bei den Angaben zur Größe der einzelnen freien Bestandsflächen handelt es sich um Bruttowerte, gleiches gilt für die Reserven und Potenziale, wobei diese in den hier vorgenommenen Abgrenzungen eher den Charakter von Suchräumen haben.

A Industrie- und Gewerbegebiet Langenfeld Ost

GIB	GE/GI	189,3 ha	Klassischer Gewerbe- und Industriestandort
		GE 62,3 ha	
		GI 127 ha	

Das Industrie- und Gewerbegebiet Langenfeld Ost ist das größte zusammenhängende Gewerbe- und Industriegebiet in Langenfeld. Die Industrieflächen in Langenfeld Ost umfassen 127 ha und ragen in das Gewerbegebiet Langenfeld-Nord. Das Gebiet selbst grenzt nicht direkt an Wohnbebauung. Die Gewerbeflächen an der Industriestraße bzw. Schneiderstraße sind ca. 46 ha groß und im Westen durch eine Gütereisenbahnstrecke von Wohnbebauung getrennt. Im Norden grenzt ein weiterer kleinerer GE-Bereich an.

Die gewerbliche Nutzung umfasst sowohl kleine Handwerks- und Produktionsunternehmen als auch flächenintensivere Unternehmen (Vertrieb / Logistik). Im südlichen Bereich des Gebietes an der Bergischen Landstraße bzw. Hardt konzentrieren sich die Branchen Handel und Dienstleistungen.

Das Gebiet ist über die Schneiderstraße und Hardt an das Autobahnnetz (A 3, A 542) angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über verschiedene Durchgangsstraßen und Stichstrassen.



Freie Bestandsflächen im Industrie- und Gewerbegebiet Langenfeld Ost – Nördlicher Teilbereich (rot)

Auf einem Teil des Gebietes waren früher die Mannesmann-Röhrenwerke angesiedelt. Die gewerblichen Nachnutzungen wurden seit den 1980er Jahren realisiert. Sie umfassen eine weite Bandbreite an mittelständischen Unternehmen der Produktion und Logistik (z. B. Stahlbau, Maschinenbau, Chemie, Medizinische Anlagen).



Freie Bestandsflächen im Industrie- und Gewerbegebiet Langenfeld Ost – Südlicher Teilbereich (rot)

Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten folgende potentiell für gewerbliche und industrielle Zwecke nutzbare Freiflächen ermittelt werden:

Industrie- und Gewerbegebiet Langenfeld Ost						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit		Anmerkungen
158020-1-1	GE	8.300	●	○	Eigentümer ist nicht zum Verkauf bereit, ggf. langfristig verfügbar	
158020-1-2	GE	2.500	●	○	unbebaute Betriebsfläche, wird als Lagerplatz genutzt	
158020-2-1	GI	1.500	●	●		
158020-2-3	GI	9.500	●	●	hohe Preisvorstellungen des Eigentümers	
158020-2-4	GI	4.400	●	●	Vermarktung ist schwierig	
158020-2-5	GI	8.500	●	○	Fläche ist nicht verfügbar, Asylbewerberheim	
158020-2-6	GI	15.400	●	○	Betriebserweiterungsfläche	
158020-3-1	GE	4.600	●	●	isolierte Lage	
158020-3-2	GE	2.200	●	●		in der Vermarktung

158020-3-3	GE	7.600	●		○	Betriebserweiterungsfläche, Parkplatz der WFB
158020-3-4	GE	1.900	●		●	Eigentümer ist nicht kooperativ, Rodung notwendig
158020-3-6	GE	2.700	●		○	Betriebserweiterungsfläche

In dem Gebiet sind noch einige freie Flächen verfügbar, deren Lagekriterien vorwiegend positiv ausfallen. Zwei Flächen weisen weder Einschränkungen hinsichtlich ihrer Lagefaktoren noch der Aktivierbarkeit auf. Drei Flächen werden als nicht marktfähig eingeschätzt, da sie entweder als Betriebserweiterungsfläche dienen sollen bzw. eine anderweitige Nutzung aufweisen. Die anderen Flächen erscheinen entweder aufgrund ihrer isolierten Lage oder Aktivierungshemmnissen seitens der Eigentümerparteien nur bedingt geeignet.

Als mögliche Erweiterung des Gebietes bietet sich sowohl eine Reservefläche mit landwirtschaftlicher Nutzung nordöstlich (orange) als auch eine Potenzialfläche im Nordwesten des Gewerbegebietes an (gelb) (vgl. Kapitel 3.2.2 und 3.2.3).

B Gewerbegebiet Hildener Straße West

ASB	GE	7,7 ha	Kleinteiliges Gewerbegebiet
-----	----	--------	-----------------------------

Das kleine Gewerbegebiet liegt peripher an der nördlichen Stadtgrenze, nordwestlich des Stadtteils Richrath. Im Osten grenzt Wohnbebauung an. Die Autobahnen A 59 und A 3 sind mittels Ortsdurchfahrt zu erreichen.



Freie Bestandsflächen im Gewerbegebiet Hildener Straße West (rot)

Bei der derzeitigen Nutzung handelt es sich um eine Gemengelage aus gewerblicher Nutzung mit einem hohen Anteil an Landwirtschaft.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten folgende potentiell für gewerbliche Zwecke nutzbare Freiflächen ermittelt werden:

Gewerbegebiet Hildener Straße West						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158020-4-1	GE	4.800	● Fläche liegt im Stadtgebiet peripher	●	Eigentümer ist derzeit nicht verkaufsbereit	
158020-4-2	GE	29.000	● Fläche liegt im Stadtgebiet peripher	○	Fläche wird derzeit von einem Gartenbaubetrieb genutzt	

Von den ausgewiesenen Gewerbeflächen sind einige (aufgrund von Eigentümerinteressen) nicht gewerblich oder minder genutzt und derzeit nicht verfügbar. Die periphere Lage und schlechte Autobahnanbindung sind im Vergleich zu anderen Standorten in Langenfeld eher nachteilig für die weitere Entwicklung des Gebietes. Nichtsdestotrotz konnte im Nordwesten des Bestandsgebietes eine Potenzialfläche ermittelt werden (gelb, vgl. Kapitel 3.2.3).

C Gewerbegebiet Fuhrkamp / Berghausen

GIB	GE	86,8 ha	Kleinteiliges Gewerbegebiet / Klassischer Gewerbebestandort mit teils großflächigen Nutzungen
-----	----	---------	---

Im Stadtteil Berghausen, im Nordwesten der Stadt, ist das kompakte Gewerbegebiet Fuhrkamp direkt an der A 59 angesiedelt. Es umfasst 87 ha Fläche. Der S-Bahn-Haltepunkt Berghausen befindet sich in unmittelbarer Nähe.



Freie Bestandsflächen im Gewerbegebiet Fuhrkamp / Berghausen (rot)

Um das traditionelle Gewerbegebiet mit verschiedenen Produktionsunternehmen haben sich unterschiedliche Dienstleistungsnutzungen (u. a. Handel) angesiedelt. Im westlichen Bereich finden sich auch Vertriebs- und Logistikunternehmen.

Das Gewerbegebiet Fuhrkamp Ost wurde Mitte der 1990er Jahre entwickelt und besitzt einen Branchenschwerpunkt im Bereich Biotechnologie, Pharmazentik, Informations- und Kommunikationstechnik sowie Logistik (DHL). Innerhalb des Teilbereiches Fuhrkamp Ost sind an Freiflächen nur noch Betriebserweiterungsflächen vorhanden.

Gewerbegebiet Fuhrkamp / Berghausen

Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen
158020-5-1	GE	42.800	●	●	
158020-5-2	GE	15.600	●	○	Betriebsfläche einer Gärtnerei
158020-5-5	GE	6.100	●	●	
158020-5-7	GE	10.800	●	○	Betriebserweiterungsfläche

158020-5-8	GE	20.000	●	○	Schlammpressanlage des Kreises
------------	----	--------	---	---	-----------------------------------

Im Norden wurde das Gebiet in den letzten Jahren an der Marie-Curie-Straße erweitert. Hier sind noch einige wenige Grundstücke verfügbar, allerdings ist die nahegelegene Wohnbebauung bei der Wahl der Nutzung zu berücksichtigen.

Südlich des bestehenden Gewerbegebietes und getrennt durch die Berghausener Straße wird derzeit das neue Gebiet ‚Am Solpert‘ als Erweiterung entwickelt. Langfristig könnten auch im Norden des Gebietes Potenzialflächen erschlossen werden, die jedoch teilweise einer aufwändigen vorherigen Auffüllung bedürfen (gelb, vgl. Kapitel 3.2.3).

D Gewerbe- und Industriegebiet Galgendriesch / Kölner Straße

ASB	GE/GI	28,1 ha GE 24,5 ha GI 3,6 ha	Kleinteilige Mischnutzung Wohnen und Gewerbe / Standort in Umnutzung zu einem Mischgebiet
-----	-------	------------------------------------	---

Die Gewerbe- und Industrieflächen am Galgendriesch / Kölner Straße verteilen sich dispers im Stadtteil und sind von Wohnbebauung durchzogen. In der Nähe des S-Bahn-Haltes Langenfeld (Rheinland) steht relativ neue gewerbliche Bebauung, insbesondere mit dem Businesspark Katzberg (seit 2004) auf der westlichen Seite der Gleisanlagen.



Freie Bestandsflächen im Gewerbe- und Industriegebiet Galgendriesch / Kölner Straße (rot)

Neben kleinteiligem verarbeitendem Gewerbe sind an der Hausinger Straße / Hitdorfer Straße auch zwei Gewerbeparks mit Büronutzungen in Gebäuden bzw. auf Grundstücken einer ehemaligen Weberei entstanden. Unter den GE-Flächen konnten zwei freie Flächen identifiziert werden, die jedoch aufgrund von bestehenden Aktivierungshemmnissen derzeit nicht ohne weiteres dem Markt zur Verfügung stehen.

Gewerbe- und Industriegebiet Galgendriesch / Kölner Straße

Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen
158020-6-1	GE	4.700	●	○	Eigentümer nicht zum Verkauf bereit
158020-6-2	GE	5.300	●	○	Lagerplatz für Baumaschinen, Container und Erdreich

158020-7-1	GI	2.100	●	●	Eigentümer nicht zum Verkauf bereit
158020-7-2	GI	2.500	●	○	Betriebserweiterungsfläche

Neben den Ausweisungen als GE-Flächen findet sich innerhalb des Gebietes ein kleines, kompaktes GI-Gebiet, allerdings mit geringen Flächenreserven aufgrund von entgegenstehenden Eigentümerinteressen bzw. der angedachten Nutzung als Betriebserweiterungsfläche. Aufgrund der örtlichen Gemengelage ist eine Nachverdichtung oder Erweiterung des Bestandsgebietes nicht möglich.

E Gewerbegebiet Reusrath-Nordwest / Galkhausen

ASB	GE	23,4 ha	Moderner Gewerbe- und Industriestandort / Gewerbepark
-----	----	---------	--

Südlich des Stadtzentrums im Stadtteil Reusrath, direkt an der A 542, befinden sich Gewerbeflächen mit einer Gesamtfläche von 23 ha. Der seit 2006 in der Vermarktung befindliche Business-Park Galkhausen (6,3 ha) weist eine Kombination aus Vertriebs- und Produktionsnutzungen auf. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Klinik des Landschaftsverbandes Rheinland, weshalb nur nicht störendes Gewerbe zulässig ist.



Freie Bestandsflächen im Gewerbegebiet Reusrath-Nordwest / Galkhausen (rot)

Folgende Flächen für eine potentielle gewerbliche Entwicklung konnten in dem Gebiet identifiziert werden:

Gewerbegebiet Reusrath-Nordwest / Galkhausen						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158020-8-1	GE	34.400	●	●	aktive Verkaufsverhandlungen	
158020-8-2	GE	4.500	●	○	Betriebserweiterungsfläche	
158020-8-3	GE	93.700	●	●	Flächen sind im Umlenungsverfahren, teilweise städt. Eigentum	

Eine Reservefläche liegt am östlichen Rand des Gewerbeparks (orange, vgl. Kapitel 3.2.2).

3.2.2 Reserven

Die Identifizierung von Reserveflächen innerhalb des Stadtgebietes orientiert sich an den im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereichen. Demnach sind Reserven, die für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind, ausschließlich innerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Bereiche ASB und GIB zu suchen.

Die für Langenfeld ausgewiesenen Siedlungsbereiche (Immigrath, Richrath, Reusrath, Berghausen) sind bereits weitestgehend durch Bebauung in Anspruch genommen. Einzelne freie Bereiche werden aufgrund der angestrebten Vermeidung von Ortsdurchfahrten sowie der Vermeidung von Nutzungskonflikten – insbesondere mit angrenzenden Wohnnutzungen – nicht für gewerbliche Entwicklungen in Betracht gezogen.

Es konnten zwei Reserveflächen ermittelt werden, die jeweils arrondierend zu bestehenden Gewerbegebieten entwickelt werden könnten. Beide Flächen sind derzeit als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Die Fläche am Götscher Weg in Richrath (GIB), Gewerbegebiet Langenfeld Ost, weist dabei gute Lagefaktoren und Aktivierungseigenschaften auf, wohingegen bei der Fläche südlich des Businessparks Galkhausen (ASB) die sensible Nachbarnutzung der angrenzenden Klinik zu berücksichtigen ist.



Reserve Gewerbegebiet Langenfeld Ost (orange)

Reserve Gewerbegebiet Langenfeld Ost						
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen		
158020-9-0	41.700	●	●	●		



Reserve Gewerbegebiet Galkhausen (orange)

Reserve Gewerbegebiet Galkhausen						
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen		
158020-13-0	37.700	● sensible Nachbarnutzung (Fläche grenzt an LVR-Klinikgelände)	●		●	

3.2.3 Potenziale

Bei der Identifizierung von Potenzialstandorten für die weitere Gewerbeflächenentwicklung sollten isolierte Neuansätze im Freiraum vermieden werden. Es gilt, möglichst an bestehende Gewerbebereiche anzuknüpfen, um eine effizientere Flächenentwicklung zu ermöglichen. Im Optimalfall bleibt dabei der Charakter eines kompakten Siedlungskörpers erhalten und die bereits bestehende technische und verkehrliche Erschließung wird genutzt. Zudem sollten Nutzungskonflikte, insbesondere mit Wohnnutzungen, bei der Entwicklung von Potenzialstandorten vermieden werden. Somit wird für die Ermittlung gewerblicher Flächenpotenziale eine Erweiterung bestehender Gewerbebestandorte priorisiert.

Insbesondere im Osten des Stadtgebietes finden sich mehrere Landschaftsschutzgebiete. Eine Besonderheit stellt das Further Moor im Stadtteil Immigrath dar, da es als FFH-Schutzgebiet ausgewiesen ist. In diesen Bereichen kann somit keine gewerbliche Entwicklung erfolgen. Eine Erweiterung der zwei geplanten und in der Entwicklung befindlichen Gewerbegebiete ‚Am Solpert‘ in Berghausen sowie in Galkhausen ist nicht möglich.

Es konnten fünf Potenzialflächen ermittelt werden, die weitgehend positive Lagekriterien und Aktivierungseigenschaften, jedoch größtenteils regionalplanerische bzw. naturschutzrechtliche Restriktionen (Grünzüge, Waldbereich) aufweisen. Aus gutachterlicher Sicht sollten – sofern dies die planungsrechtlichen Restriktionen erlauben – zuerst jene Flächen, bei denen es sich um eine Arrondierung von bestehenden Gewerbegebieten handelt, entwickelt werden, um Zerschneidungen des Freiraums zu vermeiden.



Potenzial Langenfeld Ost (gelb)

Potenzial Gewerbegebiet Langenfeld Ost				
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
158020-14-0	105.700	●	●	Fläche liegt z. T. im Waldbereich des Regionalplans

Die Potenzialfläche an der Hildener Straße weist diesbezüglich zwar keine Einschränkungen auf, ist jedoch aufgrund der eher isolierten Lage im Stadtgebiet gegenüber anderen Standorten benachteiligt.



Potenzial Hildener Straße West (gelb)

Potenzial Hildener Straße West						
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen		
158020-12-0	24.300	● Fläche liegt im Stadtgebiet peripher	● Städtische Fläche	●		

Die vorgeschlagenen Potenzialflächen nördlich des Bestandsgebietes Fuhrkamp sind eher als langfristige Perspektive zu betrachten, wenn andere Standorte in der Stadt ausgenutzt sind. Dies gilt insbesondere für die Fläche 17-0 an der Karl-Benz-Straße, für die ein Abtragungsgewässer zu verfüllen wäre. Jedoch hat die Stadt Langenfeld bereits positive Erfahrungen mit solchen Maßnahmen im Bereich des Industriegebiets West erlangt.

In der Analyse wurde auch die Fläche östlich von Fuhrkamp Ost untersucht, diese entfällt als Potenzialfläche, da es sich um eine Ausgleichsfläche der Stadt Düsseldorf handelt. Auch eine größere Freifläche an der Düsseldorfer Straße konnte nicht als Potenzial für eine gewerbliche Entwicklung aufgenommen werden, da dort seitens der Stadt ein Wohnstandort und Nahversorgungszentrum geplant wird.



Potenzial Fuhrkamp (gelb)

Potenzial Fuhrkamp				
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
158020-16-0	202.100	●	●	○ Fläche ist im Regionalplan als regionaler Grünzug ausgewiesen
158020-17-0	149.800	●	○ Fläche ist ehemaliges Abtragungsgewässer und muss verfüllt werden	○ Fläche ist im Regionalplan als regionaler Grünzug ausgewiesen

Eine weitere Potenzialfläche konnte nordwestlich des Gewerbegebietes Galgendriesch ermittelt werden. Hierbei handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Autobahnnähe. Im Regionalplan ist sie derzeit als Freiraumbereich mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktion ausgewiesen. Im Süden wird derzeit ein Gartencenter betrieben, ansonsten sind keine Nachbarnutzungen vorhanden. Die Fläche ist im Vergleich zu den anderen identifizierten Potenzialflächen eher für eine langfristige Entwicklung geeignet, da keine Arrondierung eines bestehenden Gewerbegebietes erfolgen würde.



Potenzial Gewerbegebiet Galgendriesch (gelb)

Potenzial Gewerbegebiet Galgendriesch				
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
158020-15-0	387.000	●	●	○ Fläche ist im Regionalplan eine Freiraumfunktion zugewiesen (Grundwasser- und Gewässerschutz)

3.2.4 Zusammenfassende Darstellung

Innerhalb des GE- und GI-Bestands der Stadt Langenfeld wurden Flächen in folgenden Umfang erfasst:

Freie Bestandsflächen Stadt Langenfeld (in m ²)									
Aktivierbarkeit									
Eignung									
	GE			GI			gesamt		
	●	◐	○	●	◐	○	●	◐	○
●	144.800	46.300	72.000	1.500	16.000	26.400	146.300	62.300	98.400
◐	4.600	4.800	29.000	-	-	-	4.600	4.800	29.000
○	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Insgesamt wurden in Langenfeld 34,5 ha freie Gewerbe- und Industrieflächen im Bestand ermittelt, die sich auf 26 Flächen in den Gewerbe- und Industriegebieten verteilen. Davon sind 14,6 ha kurzfristig zu vermarkten. Etwa 12,7 ha sind aufgrund fehlender Eignung oder Aktivierbarkeit als (derzeit) nicht marktfähig zu bewerten. Der restliche Teil der GE- und GI-Flächen weist Beeinträchtigungen bei den Lagefaktoren und/oder der Aktivierbarkeit auf (7,2 ha).

Der größte Teil der erfassten freien Bestandsflächen in Gewerbegebieten weist gute Lagefaktoren auf, nur wenige Freiflächen sind aufgrund ihrer isolierten Lage im Stadtgebiet als bedingt geeignet zu bewerten. Allerdings stehen mehrere Freiflächen aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Betriebserweiterungsfläche dem Markt nicht zur Verfügung. Zudem sind häufig Aktivierungshemmnisse aufgrund von entgegenstehenden Eigentümerinteressen anzutreffen.

In Langenfeld stehen 4,4 ha an freien GI-Flächen zur Verfügung, die sich auf sieben Flächen verteilen. Lediglich eine kleine Fläche (0,2 ha) weist sowohl positive Lagekriterien als auch Aktivierungseigenschaften auf. Drei Flächen sind aufgrund der vorhandenen Nutzung bzw. der geplanten Nutzung als Betriebserweiterungsfläche nicht verfügbar. Die übrigen Flächen weisen entweder entgegenstehende Eigentümerinteressen oder anderweitige Vermarktungsschwierigkeiten auf.

Die untersuchten Freiflächen verteilen sich auf alle Gewerbe- und Industriegebiete, wobei die größten Flächenpotenziale aufgrund der geplanten Erweiterungen in Berghausen und Reusrath-Nordwest auszumachen sind. Innerhalb der Bestandsgebiete Langenfeld-Ost und Fuhrkamp finden sich vorwiegend kleine Restflächen (unter 0,5 ha).

Im Vergleich zu anderen Städten des Kreises ergeben sich in Langenfeld keine weiteren Probleme bei der Erschließung aufgrund der Topographie, da diese aufgrund der Lage auf den Rheinterrassen relativ eben ist. Eine der identifizierten Reserveflächen von 4,2 ha weist keinerlei Einschränkungen bezüglich der Lagekriterien und Aktivierbarkeit auf, die andere Reservefläche in Galkhausen jedoch ist aufgrund der sensiblen Nachbarnutzung nicht für jede gewerbliche Nutzung geeignet.

Der Großteil der Potenzialflächen besitzt gute Lageeigenschaften, ist aber aufgrund planungsrechtlicher Restriktionen nur eingeschränkt marktfähig. Teilweise sind vor der Nutzung als gewerbliche Fläche enorme Anstrengungen (d. h. die Auffüllung von Gewässern) zu unternehmen, so dass eine gewerbliche Nutzung nur langfristig möglich wäre.

Die Gesamtbilanz für die Stadt Langenfeld stellt sich wie folgt dar:

Freie Bestands-, Reserve- und Potenzialflächen Stadt Langenfeld		
Einschränkungen hinsichtlich Eignung, Aktivierbarkeit und/oder planungsrechtlicher Rahmenbedingungen		
	nicht vorhanden (●)	vorhanden (○)
Bestand	14,6 ha	7,2 ha
Reserven	4,2 ha	3,8 ha
Potenziale	-	86,9 ha
Summe	18,8 ha	97,9 ha

4 Schlussfolgerungen

Im Hinblick auf die Wirtschaftsentwicklung ist in der Stadt Langenfeld insgesamt ein starker Zuwachs der Beschäftigten im Betrachtungszeitraum 1999 bis 2009 festzustellen. Dabei ist das Wachstum vorwiegend durch einen Anstieg der Beschäftigten im Dienstleistungssektor bedingt, wobei gleichzeitig ein Rückgang im Produzierenden Gewerbe zu verzeichnen ist. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der Wirtschaftsstruktur wider, so dass Langenfeld insbesondere im Abgleich mit den Vergleichsregionen einen erhöhten Anteil an Dienstleistungen aufweist. Auch in der Flächennachfrage der letzten Jahre ist diese Entwicklung ablesbar.

Aus der Analyse der Wirtschaftsentwicklung und der Gewerbeflächenbedarfsprognose kann angenommen werden, dass zukünftig weiterhin eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in Langenfeld zu erwarten ist. Auf die kommenden 20 Jahre gerechnet bewegt sich dieser Bedarf je nach Prognosevariante zwischen 67,2 bis 80,8 ha.

Dieser Nachfrage gerecht zu werden, kann nur unter erheblichen Anstrengungen gelingen. Im Bestand stehen lediglich 21,8 ha ohne oder nur mit teilweisen Einschränkungen vorwiegend hinsichtlich der Aktivierbarkeit zur Verfügung. Selbst bei dem niedrig prognostizierten Wert von 67,2 ha wären diese Flächen bei weitem nicht ausreichend, weshalb weitere Reserve- und Potenzialflächen zu entwickeln sind. Aber auch bei den Reserveflächen konnten nur 8 ha ermittelt werden, die fast zur Hälfte ebenfalls Aktivierungshemmnisse aufweisen. Aus gutachterlicher Sicht ist die Entwicklung neuer Potenzialflächen trotz der bestehenden naturschutzrechtlichen bzw. planungsrechtlichen Restriktionen mittel- bis langfristig notwendig, um den prognostizierten Bedarf abdecken zu können.

Das Flächenangebot im Bestand innerhalb bestehender Gewerbe- und Industriegebiete in Langenfeld besteht vorwiegend aus freien Flächen sowohl in kleiner als auch mittlerer Größenordnung, deren Lageeigenschaften eine gewerbliche Nutzung größtenteils erlauben. Zwei geplante und in der Entwicklung befindliche größere Neuentwicklungen (Am Solpert, Reusrath-Nordwest) bieten für die nahe Zukunft größere zusammenhängende GE-Flächen mit guten Lageeigenschaften.

Im Hinblick auf die verfügbaren GI-Flächen ist ein Mangel festzustellen, da selbst unter Ausräumen der bestehenden Aktivierungshemmnisse nur 1,8 ha freie Fläche zur Verfügung stände. Zwar ist in den Bestandsgebieten bereits ein hoher Anteil an GI-Flächen zu verzeichnen, doch sollten für zukünftige Betriebserweiterungen oder -verlagerungen bei der Neuausweisung von Gewerbeflächen auch weiterhin ausreichend Flächen für eine industrielle Nutzung berücksichtigt werden.

Generell sollte die Wirtschaftsförderung versuchen, in der Zukunft eine weitere Schrumpfung des Produktionsbereichs zu verhindern, und dafür bei der Entwicklung von Standorten den Unternehmen aus dem Produzierenden Gewerbe adäquate Flächen bereitstellen. Eine Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur sowohl im Dienstleistungsbereich als auch Produzierenden Gewerbe ist sinnvoll, um langfristig konkurrenzfähig zu bleiben. Dies sollte auch bei der Ausweisung und Entwicklung neuer Gewerbeflächen berücksichtigt werden, indem auf die Ansprüche verschiedener Nachfragegruppen eingegangen wird.

Es bleibt aber festzustellen, dass der zukünftigen gewerblichen Flächenentwicklung Grenzen gesetzt sind.

Die Stadt Langenfeld sollte daher darauf hinwirken, dass die knappen gewerblichen Potenzial- und Reserveflächen möglichst effektiv, das heißt in Bezug auf die bauliche Ausnutzbarkeit als auch auf die Arbeitsplatzintensität, entwickelt werden. Die Arbeitsplatzintensität könnte z.B. anhand einer zu bestimmenden Anzahl von Arbeitsplätzen/m² definiert werden.

Bei einem Fokus auf eine qualitativ hochwertige Entwicklung der knappen Flächen sollte verstärkt auf zukunftsfähige Wachstumsbereiche aus der Industrie und unternehmensnahe Dienstleistungen aus dem tertiären Bereich gesetzt werden.

Vor dem Hintergrund der positiven Erfahrungen mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Langenfeld, die in der Vergangenheit mehrere Gewerbegebiete entwickelt hat, sollte diese auch in Zukunft eingesetzt werden, um eine aktive Gewerbeflächenpolitik seitens der Stadt Langenfeld zu betreiben.

**Gewerbe- und IndustrieflächenKonzept
Kreis Mettmann**



Stadt Mettmann

Anhang 6 zum Kreisbericht

STADTRAUMKONZEPT 

in Zusammenarbeit mit

INSTITUT FÜR
BAUFORSCHUNG &
IMMOBILIENWIRTSCHAFT **IRI**

und

Büro für **Gewerbe-** und **Freiraum**planung

Inhalt

1	Rahmenbedingungen	3
1.1	Kurzbeschreibung des Standorts	3
1.2	Analyse der Wirtschaftsstruktur	4
1.2.1	Entwicklung von Beschäftigung und wichtigen Branchen	4
1.2.2	Shift-Analyse	6
1.2.3	Fazit zur Wirtschaftsstruktur	7
2	Gewerbeflächenverbrauch und -bedarf	8
2.1	Bisherige Entwicklung	8
2.2	Zukünftige Bedarfe	8
3	Gewerbeflächenangebot und -politik	11
3.1	Gewerbeflächenpolitik der letzten Jahre	11
3.2	Gewerbeflächenangebot	11
3.2.1	Bestand	11
3.2.2	Reserven	20
3.2.3	Potenziale	22
	Zusammenfassende Darstellung	24
4	Schlussfolgerungen	26

1 Rahmenbedingungen

1.1 Kurzbeschreibung des Standorts

Die Stadt Mettmann ist im Jahr 2011 mit 39.156 Einwohnern die siebtgrößte Stadt im Kreis Mettmann. Im Westen grenzt die Stadt an die Landeshauptstadt Düsseldorf, weitere Nachbarstädte sind Ratingen, Wülfrath, Wuppertal, Haan und Erkrath.

Mettmann verfügt über keinen Autobahnanschluss auf dem Stadtgebiet. In westlicher Richtung ist über die B 7 die A 3 erreichbar. Die Anschlüsse an die A 535 im Osten und die A 46 im Süden sind nur über mehrere Ortsdurchfahrten zu erreichen. Der Flughafen Düsseldorf International ist 20 km entfernt.

Die Stadt Mettmann hat eine Flächengröße von 4.253 ha. Der Anteil der Siedlungsfläche (Allgemeine Siedlungsbereiche ASB sowie Gewerbe- und Industriebereiche GIB laut Regionalplan) an der Gesamtfläche beträgt ca. 23,2 %. Dabei ist der im äußersten Norden der Stadt gelegene Bereich Oberschwarzbach nicht mit erfasst, da dieser regionalplanerisch als Freiraum ausgewiesen ist.¹

Indikatoren Stadt Mettmann ²	
Bevölkerungsentwicklung	38.708 (2000) 39.156 (2011)
Pendlersaldo je 1.000 Beschäftigte	-155 (2011) (Auspendlerüberschuss = 1.707 Personen)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	11.785 (1999) 11.253 (2011) Veränderung 1999 - 2011 - 4,5 %
Arbeitsplatzbesatz je 1.000 Einwohner	279 (2011)
Arbeitslosenquote	6,9 % (Juli 2012) Vergleichswerte Kreis, Land, Bund 7,0 %, 8,2 %, 6,8 %
Industrieumsatz	437 Mio. € (2011)
Exportquote	31,3 % (2011)
Hebesatz Gewerbesteuer	403 (2012)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner (Deutschland = 100)	113,6 (2012)
Durchschnittspreis für Industrie- und Gewerbeflächen	80-120 €/m² (2011)
Durchschnittliche Büromiete	5-17 €/m² (2011)

¹ Bei Berücksichtigung von Oberschwarzbach erhöht sich der Siedlungsflächenanteil auf etwa 24 %.

² Datenquellen: Bevölkerungszahlen zum 31.12. des jeweiligen Jahres: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf, 2012; Pendlersaldo und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort zum 31.12. des jeweiligen Jahres sowie Arbeitslosenquote: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Industrieumsatz und Exportquote: Landesbetrieb Information und Technik NRW; Hebesatz Gewerbesteuer sowie Einzelhandelsrelevante Kaufkraft: regioGuide der IHK zu Düsseldorf; sonstige Angaben: IHK zu Düsseldorf (Hrsg.): Stadtprofile. Zahlen, Daten, Fakten zu den Städten im IHK-Bezirk sowie zum Kreis Mettmann, Stadtprofil Mettmann, Düsseldorf 2012, S. 28 ff.

Die Stadt Mettmann ist eine der wenigen Städte im Kreis mit einer aktuell höheren Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2000. Sie hat eine leicht unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote bei einem hohen Auspendlerüberschuss. Die Kaufkraftkennziffer ist relativ hoch.

Mettmann ist Kreisstadt und damit Sitz der Verwaltung des Kreises Mettmann. Die Stadt ist bekannt als Standort des Neanderthal-Museums und vermarktet sich als ‚Neanderthal-Stadt‘.

1.2 Analyse der Wirtschaftsstruktur

1.2.1 Entwicklung von Beschäftigung und wichtigen Branchen

Von 1999 bis 2009 ist die Beschäftigung in der Stadt Mettmann um 5,1 % zurückgegangen. Dabei ist das Produzierende Gewerbe um 33 % geschrumpft, während die Beschäftigung bei den Dienstleistungen um 12,7 % gewachsen ist. Das Wachstum des Dienstleistungsbereichs hat den Beschäftigtenverlust im Produktionsbereich nicht kompensieren können.

Beschäftigte in Mettmann 1999 und 2009 ³					
Sektor	Beschäftigte 1999		Beschäftigte 2009		Wachstumsrate
	absolut	in %	absolut	in %	in %
Land- und Forstwirtschaft	30	0,3	35	0,3	16,7
Produzierendes Gewerbe	3.997	35,4	2.678	24,6	- 33,0
Dienstleistungen	7.270	64,3	8.195	75,1	12,7
Insgesamt	11.297	100,0	10.908	100,0	- 5,1

Damit hat sich die Beschäftigung in der Stadt Mettmann ungünstiger entwickelt als in den Vergleichsregionen. Zwar verloren auch die Vergleichsgebiete zwischen 1999 und 2009 Beschäftigung, prozentual jedoch deutlich weniger als die Stadt Mettmann.

Wachstumsraten der Beschäftigung 1999-2009 in Mettmann sowie den Vergleichsregionen (in %)				
	Stadt Mettmann	Kreis Mettmann	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
Gesamtbeschäftigte	- 5,1	- 0,7	- 0,7	- 0,3
Produzierendes Gewerbe	- 33,0	- 21,9	- 18,7	- 16,0
Dienstleistungen	12,7	15,3	10,0	7,6

³ Die im Rahmen der Wirtschaftsstrukturanalyse verwendeten Daten zur Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wurden einer Sonderauswertung der Universität Dortmund entnommen und sind nicht direkt mit den durch die Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Zahlen (vgl. Tabelle auf S. 3) vergleichbar. Für eine nähere Erläuterung zu den Ursachen der Abweichung vgl. Kapitel 1.3.1 im Hauptteil des Berichts.

Die relativ ungünstige Entwicklung in der Stadt Mettmann ist vor allem auf den starken Beschäftigtenrückgang im Produzierenden Gewerbe zurückzuführen, der doppelt so stark war wie in der Bundesrepublik. Das Wachstum des Dienstleistungsbereichs fiel zwar geringer aus als im Kreis, übertraf aber die Werte für Land und Bund.

Sektorale Anteilswerte in Mettmann sowie den Vergleichsregionen 1999 und 2009 (in %)								
	Stadt Mettmann		Kreis Mettmann		Nordrhein-Westfalen		Deutschland	
	1999	2009	1999	2009	1999	2009	1999	2009
Produzierendes Gewerbe	35,4	24,6	42,9	33,8	37,3	30,5	35,9	30,9
Dienstleistungen	64,3	75,1	57,0	66,1	62,3	69,1	63,2	68,2

Durch die strukturellen Veränderungen hat sich Mettmann zu einer Stadt entwickelt, die überwiegend durch Dienstleistungen geprägt wird. Mit einem Beschäftigtenanteil von 75,1 % liegt der Anteil des tertiären Sektors weit über den Anteilen des Kreises und der anderen Vergleichsgebiete. Dem entsprechend liegt der Anteil des Produzierenden Gewerbes deutlich darunter.

Von 2009 bis 2010 ist die Beschäftigung in Mettmann gesunken, um etwa bis Mitte 2011 wieder zu wachsen. Die Zahl der Beschäftigten lag zu diesem Zeitpunkt bei 10.990 Personen.⁴ Das Wachstum fand im Wesentlichen im Dienstleistungsbereich statt.

Die wichtigsten Branchen im Produzierenden Gewerbe in Mettmann 2009
Metallerzeugung und -verarbeitung
Baugewerbe
Maschinenbau

Die Branche Metallerzeugung und -verarbeitung stellte mit rund 16 % Anteil an der Gesamtbeschäftigung die bei weitem wichtigste Branche im Produzierenden Gewerbe 2009 dar. Baugewerbe und Maschinenbau erreichen nur Prozentanteile zwischen 2 und 4 %. Alle anderen Industriebranchen liegen unter 1 %. Alle oben genannten Industriebranchen haben seit 1999 an Beschäftigung verloren – Baugewerbe und Maschinenbau sogar erheblich. Dagegen hielt sich der Beschäftigtenverlust der Metallerzeugung und -verarbeitung in Grenzen.

⁴ Quelle der Beschäftigtenzahlen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Die wichtigsten Branchen im Dienstleistungsbereich in Mettmann 2009

Gesundheits- und Sozialwesen
Handel
Öffentliche Verwaltung/Sozialversicherung
Verkehr- und Nachrichtenübermittlung
Unternehmensberatung

Auf die ersten drei genannten Branchen allein entfallen 52 % der Gesamtbeschäftigten in Mettmann. Verkehr und Nachrichten sowie Unternehmensberatung beschäftigen jeweils etwa 5 % aller Erwerbstätigen. In der Stadt dominieren die bevölkerungs- und versorgungsorientierten Branchen sehr deutlich.

1.2.2 Shift-Analyse

Die Ergebnisse der Shift-Analyse geben erste Hinweise auf Ursachen für die Wirtschaftsentwicklung in Mettmann.

Regional-, Struktur- und Standortfaktoren in Mettmann

	Regionalfaktor	Strukturfaktor	Standortfaktor
Alle Branchen	0,97	1,00	0,97
Produzierendes Gewerbe	0,78	1,04	0,75
Dienstleistungen	1,05	0,98	1,07

Der Regionalfaktor von 0,97 bestätigt, dass Mettmann sich etwas ungünstiger als die Bundesrepublik entwickelt hat. Dafür ist nicht die bestehende Wirtschaftsstruktur verantwortlich, sondern der Standortfaktor von 0,97. Betrachtet man die Faktoren, die sich allein auf das Produzierende Gewerbe beziehen, wird deutlich, dass die ungünstige Entwicklung Mettmanns allein auf der Entwicklung des Produzierenden Gewerbes beruht. Dabei ist die interne Struktur des sekundären Sektors eher positiv zu bewerten. Der entscheidende Faktor ist der sehr niedrige Standortfaktor für das Produzierende Gewerbe in Mettmann. Welche Faktoren zu diesem niedrigen Wert des Standortfaktors beitragen, kann aus der Branchenstrukturanalyse nicht abgeleitet werden, Hinweise lassen sich jedoch der Strukturanalyse der IHK Düsseldorf aus dem Jahr 2009 entnehmen.⁵

Im Rahmen dieser Studie hat eine Unternehmensbefragung stattgefunden, bei der die Unternehmen nach ihrer Bewertung der Standortbedingungen in Mettmann gefragt wurden. Gut bewertet wurden insbesondere die Lagefaktoren, weniger gut die Standortkosten. Relativ kritisch wurde die Stadtverwaltung betrachtet. Bemängelt wurde im Wesentlichen:

⁵ Diestler, Gerd Helmut: Standort Mettmann. IHK Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf (Hrsg.), Düsseldorf 2009, S. 39 ff.

- der Standortvorteil ‚Lage‘ werde nicht genutzt
- die Vermarktung des Gewerbeflächenpotenzials könne besser sein
- die Innenstadt müsse attraktiver gestaltet werden
- die Dauer der Genehmigungsverfahren sei zu lang, das Verhalten der Ämter sei zu bürokratisch
- die Kommunikation der Stadtverwaltung vor allem mit kleinen und mittleren Unternehmen müsse verbessert werden

Alle diese Faktoren mögen eine Rolle spielen bei dem Versuch, den negativen Standortfaktor für die Industrie zu begründen. Inwieweit diese Faktoren zur Erklärung ausreichen, kann an dieser Stelle nicht endgültig beantwortet werden.

Der Dienstleistungsbereich weist einen leicht positiven Regionalfaktor auf. Der Strukturfaktor von 0,98 besagt, dass die Struktur des Dienstleistungssektors in Mettmann leicht dämpfend gewirkt hat. Dagegen ist der Standortfaktor der Dienstleistungen positiv. Die endogenen Bedingungen bewirken also eine positive Entwicklung des Dienstleistungssektors in Mettmann, die jedoch nicht ausreicht hat, um die Gesamtbeschäftigung stabil zu halten.

1.2.3 Fazit zur Wirtschaftsstruktur

Insgesamt ist die Beschäftigtenentwicklung in der Stadt Mettmann leicht ungünstig. Die Wirtschaftsförderung sollte versuchen, den absehbaren weiteren Rückgang des produzierenden Gewerbes etwas abzumildern. Das wird aber sicher nur gelingen, wenn die Hauptmängel im Bereich der Standortbedingungen bestimmt werden können und an ihrer Verbesserung gearbeitet wird.

2 Gewerbeflächenverbrauch und -bedarf

2.1 Bisherige Entwicklung

Planung und Wirtschaftsförderung der Stadt Mettmann haben im Rahmen des Gewerbeflächenmonitorings 2012 folgende Flächeninanspruchnahme zwischen 1999 und 2011 gemeldet:

Ergebnisse des Gewerbeflächenmonitorings 1999-2011 für die Stadt Mettmann	
Inanspruchnahme insgesamt	11,66 ha
davon für Neuansiedlungen von außen und Existenzgründungen	5,44 ha
davon für Betriebsverlagerungen und -erweiterungen	6,22 ha
davon auf früher bereits genutzten Flächen (Wiedernutzung)	1,56 ha
davon auf bisher noch nicht genutzten Flächen (Neuinanspruchnahme)	10,1 ha

Insgesamt war die Gewerbeflächeninanspruchnahme in Mettmann in den letzten 13 Jahren relativ gering. Auffällig ist, dass die Gewerbeflächennachfrage vor allem auf bisher nicht genutzten Flächen realisiert worden ist. Das Flächenrecycling hat in Mettmann in der jüngeren Vergangenheit offensichtlich keine größere Rolle gespielt.

Der Flächenverbrauch teilte sich auf die im Monitoring erfassten Gruppen folgendermaßen auf: Produktion 21 %, Handel und Verkehr 34 % sowie übrige Dienstleistungen 45 %. Diese Zahlen bestätigen den starken Entwicklungstrend in Richtung Dienstleistungen.

2.2 Zukünftige Bedarfe

Die Methodik der Bedarfsberechnung, deren Ergebnisse im Folgenden dargestellt werden, ist detailliert in Kapitel 1.3.2 im Hauptteil des Berichts erläutert. Die hier aufgeführten Werte wurden gerundet, so dass sich beim Nachvollziehen der Berechnungen geringe Abweichungen ergeben können.

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 1999	
Produzierendes Gewerbe	3.997 Beschäftigte
Handel sowie Verkehr und Nachrichten	
Handel	2.076 Beschäftigte
Verkehr und Nachrichten	321 Beschäftigte
Handel sowie Verkehr und Nachrichten zu 40 %	959 Beschäftigte
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 1999	4.956 Beschäftigte

Lokale Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Wiedernutzungsquoten	
Neuansiedlungsquote	0,0037
Verlagerungsquote	0,0043
Wiedernutzungsquote	0,0011

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2009 sowie lokale Flächenkennziffer (FKZ)		
Verarbeitendes Gewerbe	2.262 Beschäftigte	225
Baugewerbe	414 Beschäftigte	225
Großhandel	834 Beschäftigte	250
Kfz-Handel	218 Beschäftigte	250
Logistik	215 Beschäftigte	300
Übrige Dienstleistungen (zu 25 %)	1.72 Beschäftigte	50
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2009 sowie lokale Flächenkennziffer	5.672 Beschäftigte	179

Prognose des Flächenbedarfs	
Fläche für Neuansiedlungen pro Jahr	0,4 ha
Fläche für Verlagerungen pro Jahr	0,4 ha
Wiedernutzungsfläche pro Jahr	0,1 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto pro Jahr	0,7 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto für 15 Jahre	10,5 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 15 Jahre	12,1 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 20 Jahre	16,1 ha

Die sich aus der Vergangenheitsentwicklung ergebenden Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten der Kreisstadt Mettmann sind relativ niedrig. Mit einer Ansiedlungsquote von 0,0037 erreicht Mettmann nur 64 % der durchschnittlichen Ansiedlungsquote aller Städte im Kreis. Ebenso wird mit der Verlagerungsquote von 0,0043 nur 65 % der durchschnittlichen Verlagerungsquote im Kreis erreicht.

Die Wirtschaftsförderung Mettmann weist darauf hin, dass diese niedrigen Quoten vor allem dadurch zustande gekommen seien,

- dass die Stadt über längere Jahre eine Knappheit an geeigneten und insbesondere baureifen Grundstücken aufgewiesen habe,
- dass darüber hinaus bestehende Gewerbe- und Erweiterungsgebiete nur in eingeschränktem Maße nutzbar gewesen seien,
- und dass deshalb die Wirtschaftsförderung nachgewiesene Nachfragepotenziale von Ansiedlungsinteressenten nicht habe befriedigen können.

Zurzeit werde zudem von seit Jahren in Mettmann etablierten Unternehmen in erhöhtem Maße Gewerbeflächennachfrage für Erweiterungen und Verlagerungen registriert, die in den bestehenden Gebieten kaum befriedigt werden könnte.

In Anbetracht dieser Argumentation der Wirtschaftsförderung Mettmann wurde eine Alternative gerechnet, in der die Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten auf jeweils 85 % der durchschnittlich im Kreis durch alle Städte realisierten Quoten angehoben wurden. Die Alternativrechnung basiert daher auf einer Ansiedlungsquote von 0,0049 und einer Verlagerungsquote von 0,0056. Der Flächenbedarf auf bisher nicht genutzten Flächen erhöht sich dadurch auf 1,0 ha pro Jahr.

Prognose des Flächenbedarfs – Alternativrechnung	
Fläche für Neuansiedlungen pro Jahr	0,5 ha
Fläche für Verlagerungen pro Jahr	0,6 ha
Wiedernutzungsfläche pro Jahr	0,1 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto pro Jahr	1,0 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto für 15 Jahre	14,3 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 15 Jahre	16,5 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 20 Jahre	22,0 ha

Die Prognose des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs für Mettmann mit der Monitoring-basierten GIFPRO-Methode führt zu einem Gewerbe- und Industrieflächenbedarf auf bisher nicht genutzten Flächen, der für die nächsten 15 Jahre zwischen 12,1 und 16,5 ha liegt. Rechnet man diesen Bedarf auf 20 Jahre hoch, muss man von Werten ausgehen, die zwischen 16,1 und 22,0 ha liegen.

Gewerbeflächenbedarf Stadt Mettmann	auf 15 Jahre	auf 20 Jahre
Standard	12,1 ha	16,1 ha
mit reduzierter Wiedernutzung	16,5 ha	22,0 ha

3 Gewerbeflächenangebot und -politik

3.1 Gewerbeflächenpolitik der letzten Jahre

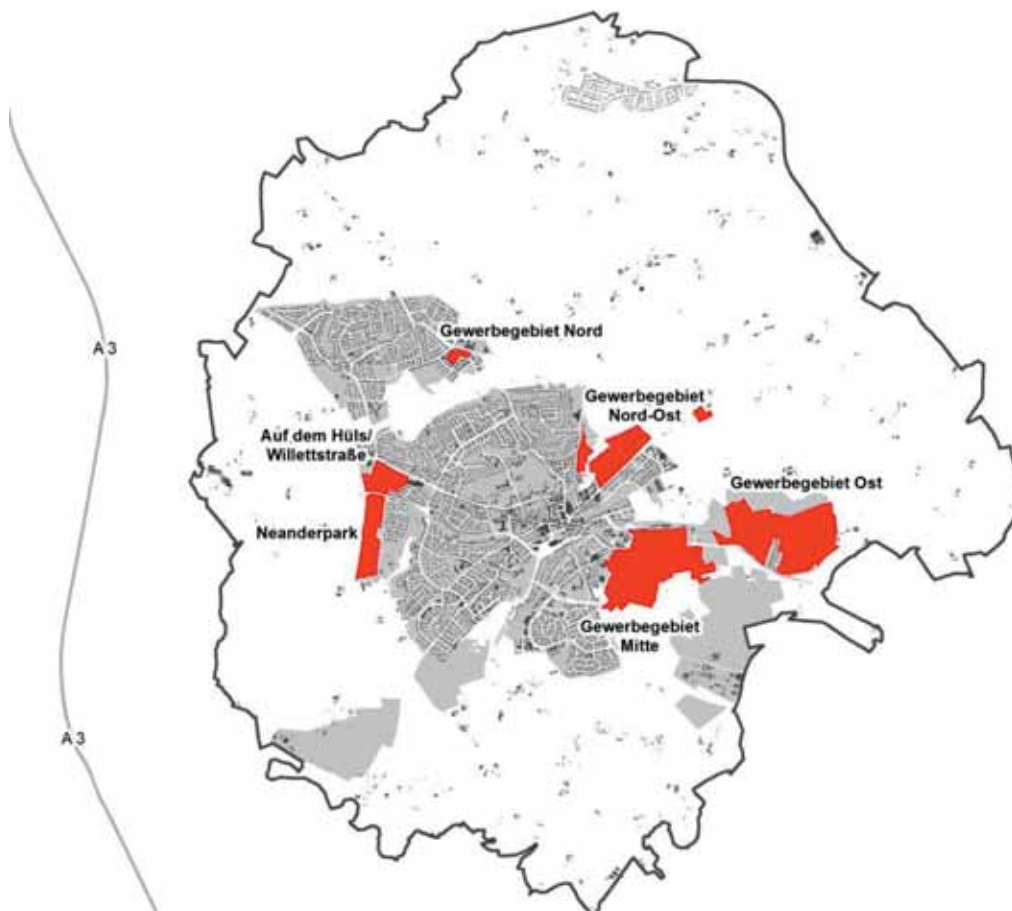
Nach Aussagen der Wirtschaftsförderung betreibt die Stadt eine zukunftsorientierte Flächenvorsorge und Flächenentwicklung. Dabei soll mit Flächen sorgsam umgegangen werden. Die Flächen werden erworben, wenn sie im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind. Bebauungspläne werden vorbereitet und erst vom Rat verabschiedet, wenn konkrete Bauinteressen bestehen.

Die Wirtschaftsförderung Mettmann betont, dass man erhebliche Anstrengungen unternommen habe, eine aktive Neuansiedlungspolitik zu betreiben. Es seien Anzeigen geschaltet worden, man habe Makler eingeschaltet und mit NRW.INVEST zusammengearbeitet. Die Ergebnisse seien jedoch nicht überzeugend gewesen. Daher vermarktet die Wirtschaftsförderung wieder ohne externe Unterstützung.

3.2 Gewerbeflächenangebot

3.2.1 Bestand

Innerhalb des Stadtgebietes von Mettmann finden sich insgesamt sechs im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbe- bzw. Industriegebiete, wovon vier im Folgenden näher beschrieben werden sollen, da dort freie Flächen ermittelt werden konnten.



Gewerblich genutzte Flächen in Mettmann

Die in Mettmann ausgewiesenen Gewerbegebiete verteilen sich auf die gesamte Siedlungsfläche der Stadt mit einem deutlichen Schwerpunkt auf den östlichen Bereich des Ortsteils Mettmann. Dieser wird durch die beiden Gewerbegebiete Ost und Mitte dominiert. In der Nähe befindet sich zudem das Gewerbegebiet Nord-Ost. Im westlichen Bereich des Ortsteils liegen die Gebiete Auf dem Hüls / Willettstraße und Neanderpark am Übergang in den Freiraum. Im Ortsteil Metzkausen befindet sich das kompakte Gewerbegebiet Nord.

Insgesamt nehmen die bestehenden Gewerbeflächen eine Fläche von rund 145,5 ha ein, dies entspricht einem Anteil von etwa 14,7 % an der Siedlungsfläche (ASB und GIB) und einem Anteil von etwa 3,4 % an der Fläche des Stadtgebietes.

Für alle im Folgenden beschriebenen Gewerbe- und Industriegebiete gilt, dass diese planungsrechtlich gesichert und damit im Flächennutzungsplan als GE oder GI ausgewiesen sind. Für den Fall, dass der FNP lediglich als G ausgewiesene Flächen beinhaltet, sind diese mit Hilfe der entsprechenden Bebauungspläne sowie Rückfragen bei dem zuständigen Ansprechpartner innerhalb des Stadtplanungsamtes überprüft und einer der Kategorien GE oder GI zugeordnet worden.

Die in der Gewerbegebietsbeschreibung genannten Gebietsgrößen umfassen keine Verkehrsflächen. Bei den Angaben zur Größe der einzelnen freien Bestandsflächen handelt es sich um Bruttowerte, gleiches gilt für die Reserven und Potenziale, wobei diese in den hier vorgenommenen Abgrenzungen eher den Charakter von Suchräumen haben.

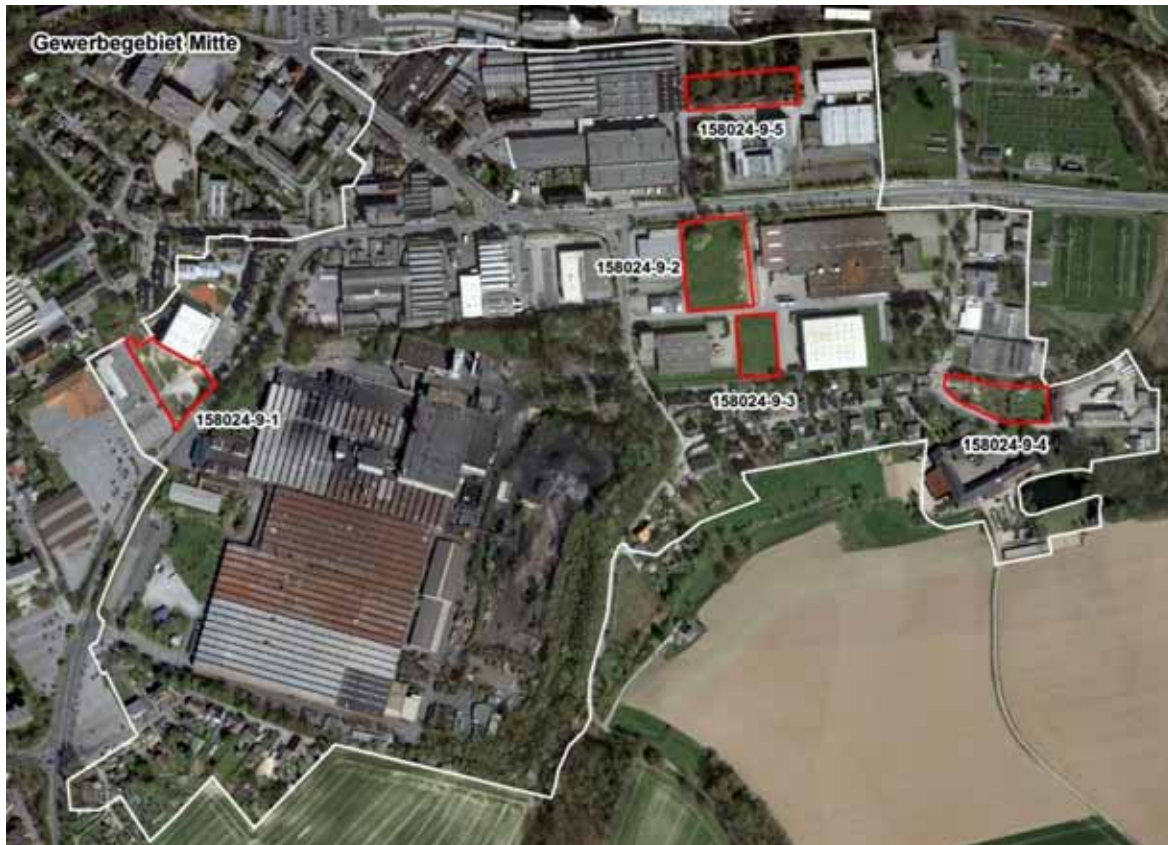
A Gewerbegebiet Mitte

GIB	GE/GI	25,1 ha	Klassischer Gewerbe- oder Industriestandort mit teilweise großflächigen Nutzungen
-----	-------	---------	---

Das Gewerbegebiet Mitte befindet sich in östlicher Lage innerhalb des Ortsteils Mettmann. Das Autobahnnetz ist nur über Ortsdurchfahrten von Mettmann oder Wuppertal, die B 7 direkt östlich zu erreichen.

Das Gebiet liegt an der Elberfelder Straße, welche die Haupterschließungsachse darstellt. Weiter östlich schließt sich das Gewerbegebiet Ost an, im Süden bildet das Gewerbegebiet die Grenze zum Freiraum.

Der großflächig bebaute südwestliche Bereich ist als GI ausgewiesen. Hauptnutzer innerhalb des Gewerbegebietes Mitte ist die Firma Georg Fischer, die den gesamten westlichen Bereich sowie kleinere, als Parkplatz genutzte Flächen im Gewerbegebiet beansprucht.



Gewerbegebiet Mitte

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden fünf für gewerbliche Zwecke potenziell nutzbare Freiflächen ermittelt:

Gewerbegebiet Mitte						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158024-9-1	GE	3.700	● Nähe Wohnbebauung, Ortsdurchfahrt, kein Nachtbetrieb möglich	●	ggf. Eigenbedarf des Eigentümers	

158024-9-2	GE	5.900	●		<input type="radio"/>	Betriebserweiterungsfläche	
158024-9-3	GE	2.400	◐	angrenzende Wohnbebauung	<input type="radio"/>	Betriebserweiterungsfläche	
158024-9-4	GE	3.300	●		<input type="radio"/>	Betriebserweiterungsfläche	
158024-9-5	GE	3.800	●		◐	teilweise bebaut und noch genutzt, Altlastenfläche nach FNP	

Drei der fünf erfassten Flächen befinden sich als Betriebserweiterungsflächen aktuell nicht in der Vermarktung. Dies betrifft möglicherweise ebenso eine weitere, westlich gelegene Fläche, bei der die Eigentümerabsichten bisher unklar geblieben sind. Bei der nördlich gelegenen Fläche handelt es sich nach Flächennutzungsplan um eine Altlastenfläche, die zudem zum Teil bebaut ist.

B Gewerbegebiet Nord-Ost

GIB/ASB/Freiraum GE

19,1 ha

Kleinteiliges Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet Nord-Ost befindet sich innerhalb des Ortsteils Mettmann an der in nordöstlicher Richtung verlaufenden Ortsausgangsstraße Wülfrather Straße. Das Gebiet ist in zwei Bereiche aufgeteilt: einen großen, weitestgehend zusammenhängenden Bereich im Westen und einen kleineren Bereich am Friedhof im Osten, der für friedhofsbezogenes Gewerbe ausgewiesen wurde.

Der Anschluss an das Autobahnnetz erfolgt über Ortsdurchfahrt von Mettmann oder Wuppertal.



Gewerbegebiet Nord-Ost

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden zwei für gewerbliche Zwecke potenziell nutzbare Freiflächen ermittelt:

Gewerbegebiet Nord-Ost						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158024-4-1	GE	2.900	○ ggf. problematischer Zuschnitt und Topographie, Ortsdurchfahrt, Nähe Wohnbebauung	● durch Eigentümer als Stellfläche genutzt	Wohnbaulandentwicklung als Option, jedoch bislang wegen südlich angrenzendem, aber jetzt leerstehendem Betrieb gescheitert	
158024-4-3	GE zw.	4.400	●	● zweckgebunden für friedhofsaffine Nutzungen		

Bei der einen Freifläche ergeben sich Restriktionen aufgrund naher Wohnbebauung, ungünstigem Zuschnitt und schwieriger Topographie wie auch der aktuellen Nutzung als Stellfläche. Von Seiten der Stadt wird eine Wohnbaulandentwicklung an dieser Stelle favorisiert. Die Nutzung der zweiten Fläche ist nur durch friedhofsaffines Gewerbe möglich.

C Gewerbegebiet Ost

GIB	GE/GI	44,6 ha	Klassischer Gewerbe- oder Industriestandort mit teilweise großflächigen Nutzungen
-----	-------	---------	---

Das Gewerbegebiet Ost befindet sich im äußert östlichen Bereich des Ortsteils Mettmann und bildet den Abschluss der Siedlungsfläche in den Freiraum. Die Anbindung an die Autobahn ist nur über eine Ortsdurchfahrt von Mettmann oder Wuppertal möglich, die B 7 verläuft unmittelbar östlich des Gebietes.

Das Gewerbegebiet wird durch die Elberfelder Straße sowie ihrer Nebenstraßen erschlossen. Südlich wird das Gebiet durch die dort verlaufende Bahntrasse begrenzt. Im südlichen Bereich befindet sich zudem ein Wohngebiet.



Gewerbegebiet Ost

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden acht für gewerbliche Zwecke potenziell nutzbare Freiflächen ermittelt:

Gewerbegebiet Ost							
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren		Aktivierbarkeit		Anmerkungen
158024-6-5	GE	10.900	●		○	Mindernutzung, Altlastenfläche nach FNP	wegen Osttangente neue Anbindung erforderlich
158024-6-6	GE	12.900	○	Nähe Wohnbebauung	●		evtl. Gleisanschluss möglich
158024-6-7	GE	1.400	○	Nähe Wohnbebauung	○	Betriebserweiterungsfläche	
158024-6-8	GE	49.000	●		●	Fläche in kommunalem Eigentum	

158024-7-1	GI	3.900	●		○	Betriebserweiterungsfläche
158024-7-2	GI	1.200	●		○	Betriebserweiterungsfläche
158024-7-3	GI	1.200	○	Nähe Wohnbebauung	●	
158024-7-4	GI	7.300	●		●	Fläche in kommunalem Eigentum

Die Nähe zur bestehenden Wohnnutzung schränkt die Eignung für gewerbliche Nutzungen für drei der erfassten Flächen ein, wobei als Betriebserweiterungsfläche einer dieser Standorte dem Markt ohnehin nicht zur Verfügung steht. Hinzu kommen zwei weitere Erweiterungsflächen, die eine gute Eignung für gewerbliche Nutzungen aufweisen, aber ebenfalls als derzeit nicht aktivierbar bewertet werden.

Nördlich an das Gewerbegebiet Ost schließt sich eine u. U. für gewerbliche Zwecke nutzbare Reservelfläche an (vgl. Kapitel 3.2.2). Für den östlich an das Gewerbegebiet anschließenden Bereich ist ebenfalls eine gewerbliche Nutzung denkbar (vgl. Kapitel 3.2.3).

D Neanderpark

ASB	GE	12,4 ha	Moderner Gewerbe- und Industriestandort/ Gewerbepark
-----	----	---------	---

Das Gewerbegebiet Neanderpark befindet sich im Ortsteil Mettmann-West am westlichen Übergang in den Freiraum. Es schließt unmittelbar südlich an das Gewerbegebiet Auf dem Hüls / Willettstraße an. Der Neanderpark wird im Westen durch die dort verlaufende B 7 begrenzt, über die auch Anschluss an das Autobahnnetz besteht und die gleichzeitig die Ortsumgehung um Mettmann bildet.

Östlich an das Gewerbegebiet grenzt Wohnbebauung an, die über einen aufgeschütteten und begrüneten Wall vom Gewerbegebiet getrennt ist. Südöstlich befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet.

Der Neanderpark ist gegenwärtig das mit Vorrang vermarktete Gewerbegebiet der Stadt und nach Einschätzung der Wirtschaftsförderung der attraktivste Standort, den die Stadt Mettmann anzubieten hat. Aus planungsrechtlichen Gründen kommt hier nur nicht störendes Gewerbe für eine Ansiedlung in Frage, also vor allem Büronutzungen und kleinere innovative Betriebe. Einen positiven Impuls für die Vermarktung der Fläche habe die Entscheidung der Fachhochschule der Wirtschaft (FHDW) bewirkt, ihren Standort im Neanderpark zu nehmen. Seitdem habe die Zahl der Nachfragen nach Ansiedlungen in diesem Gebiet deutlich zugenommen.



Neanderpark

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden sieben für gewerbliche Zwecke potenziell nutzbare Freiflächen ermittelt:

Neanderpark							
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen		
158024-1-2	GE	7.400	⦿ angrenzende Wohnbebauung	● Fläche in kommunalem Eigentum	teilw. bereits optioniert		
158024-1-3	GE	8.000	⦿ angrenzende Wohnbebauung	● Fläche in kommunalem Eigentum			
158024-1-4	GE	1.900	●	● Fläche in kommunalem Eigentum			
158024-1-5	GE	12.600	●	● Fläche in kommunalem Eigentum	optioniert		
158024-1-6	GE	16.800	●	● Fläche in kommunalem Eigentum			
158024-1-7	GE	27.000	●	⦿ hohe Preisvorstellungen des Eigentümers			
158024-1-9	GE	7.300	⦿ angrenzende Wohnbebauung	● Fläche in kommunalem Eigentum	teilw. bereits optioniert		

Die identifizierten freien Flächen sind aktuell ungenutzt oder Grün- bzw. Weideland. Drei Flächen grenzen an die Wohnbebauung an, von der sie durch einen Lärmschutzwall getrennt werden. Nahezu alle ermittelten Freiflächen im Neanderpark befinden sich in kommunalem Eigentum. Lediglich die im äußersten Süden gelegene Fläche ist Privateigentum, was die aktuelle Vermarktung dieses Bereichs aufgrund unterschiedlicher Preisvorstellungen von Eigentümer und Vermarkter erschwert.

3.2.2 Reserven

Die Identifizierung von Reserveflächen innerhalb des Stadtgebiets orientiert sich an den im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereichen. Demnach sind Reserven, die für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind, ausschließlich innerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Bereiche ASB und GIB zu suchen.

Die für die Stadt Mettmann räumlich ausgewiesenen Siedlungsbereiche sind – mit Ausnahme von Benninghof – aktuell weitestgehend in Anspruch genommen, was die Möglichkeiten zur Identifizierung von Reserveflächen für eine gewerbliche Entwicklung stark eingrenzt. Hinzu kommt, dass aufgrund der angestrebten Vermeidung von Ortsdurchfahrten sowie der Vermeidung von Nutzungskonflikten – insbesondere mit Wohnnutzungen – grundsätzlich Bereiche innerhalb der im Zusammenhang bebauten und nicht bereits gewerblich genutzten Siedlungsbereiche für eine gewerbliche Entwicklung ausgeschlossen werden.

Angesichts der oben genannten Kriterien lassen sich zwei Reservestandorte identifizieren: Innerhalb der GIB-Ausweisung Benninghof ist der größte Teil der Flächen bisher nur landwirtschaftlich genutzt. Unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse kann u. U. im nördlichen Bereich ein gewerblich zu entwickelnder Teilbereich ausgewiesen werden, der über die B 7 verkehrlich gut angeschlossen ist. Da eine gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle einen weitestgehend isolierten Neuanfang darstellen würde und zudem in Nachbarschaft zu einer Sondernutzung (Schule) sowie Wohnnutzungen läge, wird diese Reservefläche als lediglich bedingt geeignet eingestuft.



Reserve Benninghof

Reserve Benninghof					
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
158024-10-0	125.800	● Nähe Sondernutzung (Schule), isolierter Neuansatz	●		● GIB

Im ausgewiesenen GIB an der Gold-Zack-Straße befindet sich in zweiter Reihe die Reservefläche Ost. Die aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche weist eine nach Norden hin abfallende Topographie auf und grenzt unmittelbar nördlich an das bestehende Gewerbegebiet Ost an. Die Erschließung dieser Flächen ist derzeit jedoch unzureichend, zudem sind die Eigentümer nicht verkaufsbereit.



Reserve Ost (orange)

Reserve Ost					
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
158024-13-0	24.800	● zweite Reihe, unzureichende Erschließung	○ keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer	●	GIB

3.2.3 Potenziale

Bei der Identifizierung von Potenzialstandorten für die weitere Gewerbeflächenentwicklung sollten isolierte Neuansätze im Freiraum vermieden werden. Es gilt, möglichst an bestehende Gewerbebereiche anzuknüpfen, um eine effizientere Flächenentwicklung zu ermöglichen. Im Optimalfall bleibt dabei der Charakter eines kompakten Siedlungskörpers erhalten und die bereits bestehende technische und verkehrliche Erschließung wird genutzt. Zudem sollten Nutzungskonflikte, insbesondere mit Wohnnutzungen, bei der Entwicklung von Potenzialstandorten vermieden werden. Somit wird für die Ermittlung gewerblicher Flächenpotenziale eine Erweiterung bestehender Gewerbebestände priorisiert.

Der Regionalplan (GEP 99) weist für den Freiraum in Mettmann zum Teil Schutzgebiete aus, die für die Suche nach Potenzialflächen berücksichtigt werden müssen. So dient ein großer Teil der Freiraumfläche dem Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung. Dies betrifft insbesondere den Norden, Westen und Süden des Stadtgebietes. Die westlich gelegenen Freiraum- und Agrarbereiche sind aufgrund der Vermeidung isolierter Neuansätze nicht für eine gewerbliche Entwicklung zu empfehlen. Im Süden des Stadtgebietes befindet sich neben Landschaftsschutzgebieten zudem ein Teil des FFH-Schutzgebietes Neandertal sowie eine Fläche, die derzeit der Sicherung und dem Abbau oberflächennaher Bodenschätze dient (diese Nutzung läuft 2015 aus, als Folgenutzung wird u. a. eine Freizeitnutzung diskutiert) und damit zusammenhängende Flächen für Aufschüttungen und Ablagerungen. Der südliche Freiraum kann aus den genannten Gründen ebenfalls nicht für eine Entwicklung gewerblich genutzter Standorte empfohlen werden.

Für die Stadt Mettmann konnte daher lediglich ein Potenzialstandort für eine gewerbliche Entwicklung identifiziert werden: Im östlichen Stadtgebiet, als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Ost, befindet sich die Potenzialfläche Zur Gau. Die aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche stellt insbesondere eine Alternative zur Reservefläche Benninghof dar, die nur im Zuge eines neuen Gewerbeansatzes in Teilflächen entwickelt werden kann. Aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen wird die Fläche Zur Gau jedoch ebenfalls nur als bedingt geeignet eingestuft.



Potenzial Zur Gau

Potenzial Zur Gau				
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
158024-12-0	159.000	⊖ angrenzende Wohnbebauung	⊖ Eigentümersituation schwierig	● Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich

Zusammenfassende Darstellung

Innerhalb des GE- und GI-Bestands der Stadt Mettmann wurden Flächen im folgenden Umfang erfasst:

Freie Bestandsflächen Stadt Mettmann (in m ²)										
		Aktivierbarkeit								
		GE			GI			gesamt		
		●	◐	○	●	◐	○	●	◐	○
Eignung	●	80.300	46.100	9.200	7.300	-	5.100	87.600	46.100	14.300
	◐	35.600	3.700	3.800	1.200	-	-	36.800	3.700	3.800
	○	-	2.900	-	-	-	-	-	2.900	-

Insgesamt wurden in Mettmann 19,5 ha freie Gewerbe- und Industrieflächen im Bestand ermittelt. Ein geringer Anteil davon erscheint jedoch aufgrund fehlender Eignung und/oder Aktivierbarkeit als derzeit nicht marktfähig (2,1 ha). Mit 8,8 ha wurde ein großer Teil der erfassten freien Bestandsflächen sowohl hinsichtlich seiner Lagefaktoren als auch seiner Aktivierbarkeit positiv bewertet. Die grundsätzliche Eignung für eine gewerbliche Nutzung wurde für 3,7 ha als bedingt eingestuft, die Aktivierbarkeit war bei 4,6 ha eingeschränkt. Weitere 0,4 ha sind sowohl hinsichtlich ihrer Eignung als auch ihrer Aktivierbarkeit mit Restriktionen verbunden.

Das grundsätzlich marktfähige Flächenangebot von 17,4 ha verteilt sich auf insgesamt 22 Standorte, wobei sich mit sieben Flächen ein Großteil im Gewerbegebiet Neanderpark befindet.

In Mettmann steht mit 0,9 ha lediglich ein sehr geringes Angebot an freien GI-Flächen zur Verfügung, wovon 0,1 ha zudem nur bedingt für eine industrielle Nutzung geeignet sind. Weitere 0,5 ha erscheinen wegen fehlender Aktivierbarkeit als derzeit nicht marktfähig.

Bei dem Großteil der nur als bedingt für eine gewerbliche Nutzung geeigneten Flächen war es die angrenzende oder zumindest nahe Wohnbebauung, die zu einer Abwertung führte. In Einzelfällen wurde die notwendige Durchfahrung geschlossener Ortsteile negativ gewertet. Was die Aktivierbarkeit anbelangt, so sind hier bestehende (Minder-) Nutzungen, abweichende Nutzungsvorstellungen oder hohe Preisvorstellungen der Eigentümer, aufstehende Gebäude oder Altlastenrisiken zu nennen, welche zu einer schlechteren Einstufung geführt haben. Als nicht marktfähig aufgrund fehlender Aktivierbarkeit wurden in Mettmann ausschließlich Flächen eingestuft, bei denen es sich nach Aussagen der kommunalen Vertreter mit hoher Wahrscheinlichkeit um Betriebserweiterungsflächen benachbarter Unternehmen handelt.

An für eine gewerbliche Nutzung infrage kommenden Reserven konnten insgesamt 12,6 ha GIB-Fläche ermittelt werden. Eine der beiden Flächen würde allerdings einen gewerblichen Neuanfang im Freiraum darstellen und u. U. mit einer nahen Sondernut-

zung (Schule) in Konflikt stehen; für die andere Fläche stellt sich die Erschließung als schwierig dar. Somit wurden beide Flächen als nur bedingt geeignet für eine gewerbliche Entwicklung eingestuft.

Der erfasste Potenzialstandort von 15,9 ha eignet sich in Teilen auch für eine industrielle Nutzung. Bei der Entwicklung wäre jedoch einschränkend – zumindest für Teilbereiche – die Nähe zu Wohnnutzungen zu berücksichtigen.

Somit stellt sich die Gesamtbilanz für die Stadt Mettmann wie folgt dar:

Freie Bestands-, Reserve- und Potenzialflächen Stadt Mettmann		
Einschränkungen hinsichtlich Eignung, Aktivierbarkeit und/oder planungsrechtlicher Rahmenbedingungen		
	nicht vorhanden (●)	vorhanden (⓪)
Bestand	8,8 ha	8,7 ha
Reserven	-	12,6 ha
Potenziale	-	15,9 ha
Summe	8,8 ha	37,2 ha

4 Schlussfolgerungen

Die vergleichsweise ungünstige Beschäftigtenentwicklung in Mettmann ist v. a. auf die starke Schrumpfung des Produzierenden Sektors zurückzuführen. Der Dienstleistungsbereich, der in Mettmann ein sehr großes Gewicht hat, konnte diese Verluste nicht kompensieren. Von der Schrumpfung sind alle wichtigen Industriebranchen mehr oder weniger stark betroffen. Die Shift-Analyse liefert Hinweise darauf, dass die Ursachen für diese Entwicklung vorrangig in den Standortbedingungen zu suchen sind. Es muss daher eine vorrangige Aufgabe der Wirtschaftsförderung der Stadt Mettmann sein, diese Standortmängel zu identifizieren und sie soweit möglich zu verbessern.

Eine weitere Schrumpfung des Produzierenden Sektors ist absehbar; es sollte jedoch der Versuch unternommen werden, diese durch Bemühungen um Neuansiedlungen sowie die Förderung endogener Entwicklungen abzumildern. Dazu ist auch die Vorhaltung eines entsprechenden, d. h. auch für Produzierendes Gewerbe geeigneten Flächenangebots erforderlich.

Auf die kommenden 20 Jahre gerechnet, bewegt sich der prognostizierte Bedarf je nach Variante zwischen 16,1 und 22,0 ha. Dieser Nachfrage allein im Bestand gerecht zu werden, erscheint innerhalb der bestehenden Gewerbeflächen schwer möglich. Hier wurden lediglich 8,8 ha Freiflächen identifiziert, unter Einbezug der Flächen mit Einschränkungen hinsichtlich Eignung und/oder Aktivierbarkeit 17,5 ha. Gerade die Nähe zu Wohnnutzungen vieler dieser Flächen stellt sich jedoch als gravierendes Hemmnis gerade für die Ansiedlung Produzierenden Gewerbes dar. So sind beispielsweise im Neanderpark die Voraussetzungen für einen 24-Stunden-Betrieb nicht gegeben; diese Flächen sind nur für nicht-störende oder dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe geeignet.

Unter den ermittelten Freiflächen finden sich einige, bei denen es sich nach Aussage der kommunalen Vertreter um Betriebserweiterungsflächen handelt. Diese Flächen stehen dem Markt aktuell grundsätzlich nicht zur Verfügung. Hier ist eine Kontaktaufnahme mit den Eigentümern zu empfehlen, um den Status dieser Flächen zu klären und sie so evtl. wieder zu mobilisieren. Gleichzeitig sollten die Bemühungen um die Reaktivierung aufgegebenener oder mindergenutzter Standorte wie beispielsweise im Gewerbegebiet Nord-Ost aufrechterhalten bzw. intensiviert werden.

Möglichkeiten zur zukünftigen Ansiedlung insbesondere auch Produzierenden Gewerbes könnte u. U. die Entwicklung der ermittelten Reserve- oder Potenzialflächen bieten, wobei jedoch eine vollständige Inanspruchnahme des freien GIB insbesondere im Bereich Benninghof nicht realistisch und sinnvoll erscheint. Im Zuge einer Verkleinerung dieses GIB sollte mit der Regionalplanungsbehörde die Diskussion um eine Entwicklung der Potenzialfläche Zur Gau geführt werden, welche aus siedlungsstruktureller Sicht besser für eine gewerbliche Entwicklung geeignet erscheint. Die beschriebenen Reserve- und Potenzialstandorte sollten zuvor hinsichtlich ihrer Eignung für gewerbliche Nutzungen sowie ihrer Aktivierbarkeit eingehender untersucht werden.

Sofern eine teilweise Aktivierung dieser Reserven und Potenziale gelingt und die Aktivierbarkeit der Bestandsflächen soweit wie möglich verbessert bzw. optimiert wird, ist der für die nächsten 20 Jahre prognostizierte Gewerbeflächenbedarf in Mettmann zu decken.

Gewerbe- und IndustrieflächenKonzept
Kreis Mettmann

Stadt Monheim am Rhein

Anhang 7 zum Kreisbericht



STADTRAUMKONZEPT 

in Zusammenarbeit mit



und

Büro für **Gewerbe-** und **Freiraum**planung

Inhalt

1	Rahmenbedingungen	3
1.1	Kurzbeschreibung des Standorts	3
1.2	Analyse der Wirtschaftsstruktur	4
1.2.1	Entwicklung von Beschäftigung und wichtigen Branchen	4
1.2.2	Shift-Analyse	6
1.2.3	Fazit zur Wirtschaftsstruktur	6
2	Gewerbeflächenverbrauch und -bedarf	7
2.1	Bisherige Entwicklung	7
2.2	Zukünftige Bedarfe	7
3	Gewerbeflächenangebot und -politik	10
3.1	Gewerbeflächenpolitik der letzten Jahre	10
3.2	Gewerbeflächenangebot	10
3.2.1	Bestand	10
3.2.2	Reserven	17
3.2.3	Potenziale	18
3.2.4	Zusammenfassende Darstellung	20
4	Schlussfolgerungen	22

1 Rahmenbedingungen

1.1 Kurzbeschreibung des Standorts

Mit 43.038 Einwohnern im Jahr 2011 ist Monheim am Rhein die sechsgrößte Stadt im Kreis Mettmann. Monheim grenzt im Osten an Langenfeld, im Süden an Leverkusen, im Westen – getrennt durch den Rhein – an Köln und Dormagen sowie im Norden an Düsseldorf.

Monheim hat einen eigenen Bundesautobahnanschluss an die A 59 Düsseldorf-Köln. Über das Kreuz Monheim-Süd besteht über die A 542 über Langenfeld eine Anbindung an die A 3. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist 44 km entfernt, der Flughafen Köln/Bonn liegt in einer Entfernung von 36 km. Monheim ist über zwei S-Bahnlinien mit den Städten Köln, Düsseldorf, Essen und Wuppertal verbunden.

Die Stadt Monheim hat eine Flächengröße von 2.305 ha. Der Anteil der Siedlungsfläche (Allgemeine Siedlungsbereiche ASB sowie Gewerbe- und Industriebereiche GIB laut Regionalplan) an der Gesamtfläche beträgt 37,5 %.

Indikatoren Stadt Monheim ¹	
Bevölkerungsentwicklung	43.514 (2000) 43.038 (2011)
Pendlersaldo je 1.000 Beschäftigte	- 339 (2011) (Auspendlerüberschuss = 3.661 Personen)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	9.853 (1999) 10.972 (2011) Veränderung 1999 - 2011 11,4 %
Arbeitsplatzbesatz pro 1.000 Einwohner	251 (2011)
Arbeitslosenquote	7,9 % (Juli 2012) Vergleichswerte Kreis, Land, Bund 7,0 %, 8,2 %, 6,8 %
Industrieumsatz	1.982 Mio. € (2011)
Exportquote	47,8 % (2011)
Hebesatz Gewerbesteuer	300 (2012)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner (Deutschland = 100)	102,1 (2012)
Durchschnittspreis für Industrie- und Gewerbeflächen	110 €/m² (2011)
Durchschnittliche Büromiete	8 €/m² (2011)

¹ Datenquellen: Bevölkerungszahlen zum 31.12. des jeweiligen Jahres: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf, 2012; Pendlersaldo und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort zum 31.12. des jeweiligen Jahres sowie Arbeitslosenquote: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Industrieumsatz und Exportquote: Landesbetrieb Information und Technik NRW; Hebesatz Gewerbesteuer sowie Einzelhandelsrelevante Kaufkraft: regioGuide der IHK zu Düsseldorf; sonstige Angaben: IHK zu Düsseldorf (Hrsg.): Stadtprofile. Zahlen, Daten, Fakten zu den Städten im IHK-Bezirk sowie zum Kreis Mettmann, Stadtprofil Monheim, Düsseldorf 2012, S. 28 ff.

Monheim hat einen hohen Auspendlerüberschuss sowie eine vergleichsweise hohe Arbeitslosenquote; der Arbeitsplatzbesatz ist relativ klein. Im Dezember 2011 hat Monheim bekannt gegeben, aufgrund unerwartet hoher Gewerbesteuernachzahlungen den Gewerbesteuerhebesatz von 435 auf 300 drastisch zu senken. Dies ist mittlerweile rückwirkend zum 1. Januar 2012 geschehen. Damit ist Monheim die Kommune mit dem niedrigsten Gewerbesteuerhebesatz in Nordrhein-Westfalen.

1.2 Analyse der Wirtschaftsstruktur

1.2.1 Entwicklung von Beschäftigung und wichtigen Branchen

Die Beschäftigung in Monheim am Rhein ist von 1999 bis 2009 um 13,7 % gestiegen. Dabei hat die Zahl der im Produzierenden Gewerbe Beschäftigten um 21,4 % abgenommen, während sie im Dienstleistungssektor um 27,3 % gewachsen ist. Dieses Wachstum hat die Schrumpfung im sekundären Sektor überkompensiert.

Beschäftigte in Monheim 1999 und 2009 ²					
Sektor	Beschäftigte 1999		Beschäftigte 2009		Wachstumsrate
	absolut	in %	absolut	in %	in %
Land- und Forstwirtschaft	38	0,4	24	0,2	- 36,8
Produzierendes Gewerbe	2.665	27,5	2.096	19,1	- 21,4
Dienstleistungen	6.970	72,1	8.873	80,7	27,3
Insgesamt	9.673	100,0	10.993	100,0	13,7

Mit einer Wachstumsrate der Beschäftigung insgesamt von 13,7 % hat sich Monheim deutlich besser entwickelt als die Vergleichsregionen. Dieses Ergebnis ist vor allem auf die Dienstleistungen zurückzuführen, die sich in Monheim sehr gut entwickelt haben. Die Beschäftigung im Produzierenden Gewerbe ist in ähnlichem Maße geschrumpft wie im Kreis Mettmann und nur wenig mehr als in den übergeordneten Regionen.

Wachstumsraten der Beschäftigung 1999-2009 in Monheim sowie den Vergleichsregionen (in %)				
	Stadt Monheim	Kreis Mettmann	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
Gesamtbeschäftigte	13,7	- 0,7	- 0,7	- 0,3
Produzierendes Gewerbe	- 21,4	- 21,9	-18,7	- 16,0
Dienstleistungen	27,3	15,3	10,0	7,6

² Die im Rahmen der Wirtschaftsstrukturanalyse verwendeten Daten zur Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wurden einer Sonderauswertung der Universität Dortmund entnommen und sind nicht direkt mit den durch die Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Zahlen (vgl. Tabelle auf S. 3) vergleichbar. Für eine nähere Erläuterung zu den Ursachen der Abweichung vgl. Kapitel 1.3.1 im Hauptteil des Berichts.

Der Beschäftigungsanteil des industriellen Sektors in Monheim ist von 27,5 auf nur noch 19,1 % zurückgegangen. Der Anteil des Dienstleistungsbereichs ist von 72,1 auf 80,7 % gewachsen. Damit hat Monheim den höchsten Dienstleistungsanteil aller Städte im Kreis Mettmann und den niedrigsten Anteil des Produzierenden Gewerbes.

Sektorale Anteilswerte in Monheim sowie den Vergleichsregionen 1999 und 2009 (in %)								
	Stadt Monheim		Kreis Mettmann		Nordrhein-Westfalen		Deutschland	
	1999	2009	1999	2009	1999	2009	1999	2009
Produzierendes Gewerbe	27,5	19,1	42,9	33,8	37,3	30,5	35,9	30,9
Dienstleistungen	72,1	80,7	57,0	66,1	62,3	69,1	63,2	68,2

Seit 2009 ist die Beschäftigung in Monheim leicht zurückgegangen. Beschäftigungsrückgänge gab es vor allem im Produzierenden Gewerbe, aber auch in einigen Dienstleistungsbranchen.³ Nach Auskunft der Stadt Monheim wird in den Jahren 2012 und 2013 die Stadt durch Neuansiedlungen wie z.B. Ecolab, Nalco, Aesica, BASF, BTC, Goldbeck, Deutsche Leasing, Deutsche Anlagen Leasing, innoQ, Johnson Controls 1.500 Beschäftigte hinzu gewinnen.

Die drei wichtigsten Branchen im Produzierenden Gewerbe in Monheim 2009
Metallerzeugung und -verarbeitung
Baugewerbe
Papier-, Verlags- und Druckgewerbe

Keine dieser Branchen erreicht einen besonders hohen Beschäftigungsanteil an der Gesamtbeschäftigung. Selbst die wichtigste Branche im Produzierenden Gewerbe, die Metallerzeugung und -verarbeitung, verbucht nur einen Beschäftigtenanteil von 3,9 %.

Die wichtigsten Branchen im Dienstleistungsbereich in Monheim 2009
Forschung und Entwicklung
Handel
Verkehr und Nachrichten
Sonstige unternehmensorientierte Dienstleistungen

Allein im Bereich Forschung und Entwicklung sind 24 % der Beschäftigten in Monheim tätig.⁴ Der Handel beschäftigt rund 22 %, die beiden übrigen genannten Branchen

³ Quelle der Beschäftigtenzahlen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

⁴ Dabei handelt es sich überwiegend um Beschäftigte in Forschungszentren der Bayer AG.

kommen auf Anteile von 5 % an der Gesamtbeschäftigung. Damit ist der Dienstleistungsbereich in Monheim in starkem Maße unternehmensorientiert.

1.2.2 Shift-Analyse

Regional-, Struktur- und Standortfaktoren in Monheim			
	Regionalfaktor	Strukturfaktor	Standortfaktor
Alle Branchen	1,14	0,99	1,15
Produzierendes Gewerbe	0,92	0,99	0,92
Dienstleistungen	1,18	0,96	1,22

Der Regionalfaktor von 1,14 macht deutlich, dass sich Monheim überdurchschnittlich positiv entwickelt hat. Das ist hauptsächlich auf die Standortbedingungen in Monheim zurückzuführen.

Betrachtet man die Ergebnisse für das Produzierende Gewerbe, so liegt die ungünstige Entwicklung vornehmlich an Bedingungen, die sich im niedrigen Standortfaktor ausdrücken. Was diese ungünstigen Bedingungen sind, kann nur im Rahmen einer Sonderuntersuchung geklärt werden. Auch eine Befragung der Unternehmen in Monheim durch die IHK zu Düsseldorf kam nicht zu einem klaren Urteil. Mängel sahen die Unternehmen zum Untersuchungszeitpunkt vor allem in zu hohen Gewerbesteuern und zu hohen Gebühren sowie in der schlechten Verfügbarkeit von Fachkräften. Andererseits werden u. a. die Lage des Standortes, die Erreichbarkeit, die Personalkosten sowie das regionale Weiterbildungsangebot positiv bewertet.⁵

1.2.3 Fazit zur Wirtschaftsstruktur

Insgesamt stellt sich die strukturelle Entwicklung in Monheim sehr positiv dar. Durch die deutliche Senkung der Gewerbesteuerhebesätze ist es auch wahrscheinlich, dass weitere Ansiedlungsbemühungen von Erfolg gekrönt sein werden. Es fällt allerdings auf, dass der Produktionsbereich nur noch mit recht geringen Anteilswerten in Monheim vertreten ist. Im Rahmen der Ansiedlungsbemühungen sollte daher eine gewisse Priorität auf industrielle Ansiedlungen gelegt werden.

⁵ Rüscher, Michael: Der Wirtschaftsstandort Monheim am Rhein. Ergebnisse der IHK-Unternehmensbefragung. IHK zu Düsseldorf (Hrsg.), Düsseldorf 2010, S. 20

2 Gewerbeflächenverbrauch und -bedarf

2.1 Bisherige Entwicklung

Die Meldungen von Stadtplanung und Wirtschaftsförderung Monheim im Rahmen des Gewerbeflächenmonitorings ergeben folgende Werte für die Zeit von 1999 bis 2011:

Ergebnisse des Gewerbeflächenmonitorings 1999-2011 für die Stadt Monheim	
Inanspruchnahme insgesamt	42,76 ha
davon für Neuansiedlungen von außen und Existenzgründungen	27,93 ha
davon für Betriebsverlagerungen und -erweiterungen	14,83 ha
davon auf früher bereits genutzten Flächen (Wiedernutzung)	33,18 ha
davon auf bisher noch nicht genutzten Flächen (Neuinanspruchnahme)	9,58 ha

Insgesamt steht Monheim mit diesen Werten bei der Gewerbeflächennachfrage an vierter Stelle im Kreis Mettmann. Auffällig ist die große Flächennachfrage durch Neuansiedlungen. Dass davon der größte Teil auf schon einmal genutzten Flächen untergebracht worden ist, hat zu einem relativ sparsamen Verbrauch von bisher nicht genutzten Flächen geführt.

In Anbetracht des deutlichen Beschäftigungsrückgangs im Produzierenden Gewerbe ist es überraschend, dass rund 49 % der Fläche durch Unternehmen aus diesem Sektor in Anspruch genommen wurden. 38 % entfielen auf Handel und Verkehr, nur 13 % auf den übrigen Dienstleistungsbereich.

2.2 Zukünftige Bedarfe

Die Methodik der Bedarfsberechnung, deren Ergebnisse im Folgenden dargestellt werden, ist detailliert in Kapitel 1.3.2 im Hauptteil des Berichts erläutert. Die hier aufgeführten Werte wurden gerundet, so dass sich beim Nachvollziehen der Berechnungen geringe Abweichungen ergeben können.

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 1999	
Produzierendes Gewerbe	2.665 Beschäftigte
Handel sowie Verkehr und Nachrichten	
Handel	3.774 Beschäftigte
Verkehr und Nachrichten	662 Beschäftigte
Handel sowie Verkehr und Nachrichten zu 40 %	1.774 Beschäftigte
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 1999	4.439 Beschäftigte

Lokale Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Wiedernutzungsquoten	
Neuansiedlungsquote	0,0215
Verlagerungsquote	0,0114
Wiedernutzungsquote	0,0255

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2009 sowie lokale Flächenkennziffer (FKZ)		
Verarbeitendes Gewerbe	1.675 Beschäftigte	225
Baugewerbe	367 Beschäftigte	225
Großhandel	1.060 Beschäftigte	250
Kfz-Handel	178 Beschäftigte	250
Logistik	102 Beschäftigte	300
Übrige Dienstleistungen (zu 25 %)	1.852 Beschäftigte	50
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2009 sowie lokale Flächenkennziffer	5.234 Beschäftigte	170

Prognose des Flächenbedarfs	
Fläche für Neuansiedlungen pro Jahr	1,9 ha
Fläche für Verlagerungen pro Jahr	1,0 ha
Wiedernutzungsfläche pro Jahr	2,3 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto pro Jahr	0,7 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto für 15 Jahre	9,9 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 15 Jahre	11,4 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 20 Jahre	15,1 ha

Große Bedenken bestehen bei der oben prognostizierten Höhe der wiedergenutzten Fläche. Die Menge der in Monheim in den vergangenen 13 Jahren wiedergenutzten Fläche ist sehr groß – insbesondere im Verhältnis zu der hohen Gewerbeflächennachfrage und der geringen Neuinanspruchnahme. Die hohe Wiedernutzungsquote beruht im Wesentlichen darauf, dass Monheim eine ehemals durch Shell genutzte Fläche revitalisieren konnte. In der Zukunft wird dies nicht wiederholbar sein. Es bestehen daher begründete Zweifel daran, ob es realistisch ist, die berechnete Wiedernutzungsquote fortzuschreiben.

Daher wird eine Alternative gerechnet, bei der die Wiedernutzungsquote um 50 % reduziert wurde. Damit werden nicht mehr 2,3 ha pro Jahr als wahrscheinliche Wiedernutzungsfläche kalkuliert, sondern nur noch 1,1 ha pro Jahr. Der Flächenbedarf auf bisher nicht genutzten Flächen erhöht sich dadurch auf 1,8 ha pro Jahr.

Prognose des Flächenbedarfs – Alternativrechnung	
Fläche für Neuansiedlungen pro Jahr	1,9 ha
Fläche für Verlagerungen pro Jahr	1,0 ha
Wiedernutzungsfläche pro Jahr	1,1 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto pro Jahr	1,8 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto für 15 Jahre	26,8 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 15 Jahre	30,9 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 20 Jahre	41,1 ha

Die Prognose des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs für Monheim mit der Monitoring-basierten GIFPRO-Methode führt zu einem Gewerbe- und Industrieflächenbedarf auf bisher nicht genutzten Flächen, der für die nächsten 15 Jahre zwischen 11,4 und 30,9 ha liegt, wobei eher der höhere Wert für wahrscheinlich gehalten wird. Rechnet man diesen Bedarf auf 20 Jahre hoch, muss man von Werten ausgehen, die zwischen 15,1 und 41,1 ha liegen. Auch in diesem Fall wird der höhere Wert für wahrscheinlicher gehalten.

Gewerbeflächenbedarf Stadt Monheim	auf 15 Jahre	auf 20 Jahre
Standard	11,4 ha	15,1 ha
mit reduzierter Wiedernutzung	30,9 ha	41,1 ha

3 Gewerbeflächenangebot und -politik

3.1 Gewerbeflächenpolitik der letzten Jahre

Die Wirtschaftsförderung Monheim betreibt sowohl eine Gewerbebestands- als auch eine Neuansiedlungspolitik. Dafür stellt sie bisher nicht genutzte Flächen, in den letzten Jahren aber vorrangig Wiedernutzungsflächen zur Verfügung. Im Zusammenhang mit der wichtigsten Wiedernutzungsfläche, dem so genannten ‚Rhein-Park‘, betreibt die Wirtschaftsförderung gegenwärtig ein aktives Ansiedlungsmarketing. Durch die Senkung des Gewerbesteuersatzes konnte die Ansiedlungspolitik noch einmal verstärkt werden.

Die Wirtschaftsförderung gibt an, erst seit 1999 eine aktive Flächenvorratspolitik zu betreiben, d. h. auf Kosten der Stadt Flächen zu kaufen und selbst zu entwickeln. Dabei war die Wiedernutzung einer ehemaligen Raffineriefläche des Unternehmens Shell eine der umfangreichsten und schwierigsten Entwicklungen. An diesem Standort wurden aus Rohöl Schmierstoffe hergestellt, 1987 wurde die Produktion eingestellt, der 23 ha große Standort fiel brach. Erst 1997 übernahm die LEG die Fläche im Rahmen des Grundstücksfonds des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Raffinerie-Anlagen und der größte Teil der Bahnanlagen wurden demontiert. Wegen starker Verschmutzung mussten allein im ersten Bauabschnitt rund 150.000 m³ Boden ausgetauscht werden.⁶ Das Projekt kam noch einmal ins Stocken, als der LEG das Geld für die Sanierung ausging. Daraufhin beschloss die Stadt Monheim, die Fläche zu übernehmen. Die LEG verpflichtete sich, aus dem Verkaufserlös die Fläche endgültig zu sanieren und herzurichten. Daraufhin übernahm die Stadt die Fläche und entwickelte ein anspruchsvolles städtebauliches Konzept. Die Fläche wird unter der Bezeichnung ‚Rhein-Park‘ vermarktet.

Ende 2011 hat die Wirtschaftsförderung Monheim fünf Gewerbeflächen im Angebot, darunter eine weitere Wiedernutzungsfläche. Neben diesen Flächen mit bereits bestehendem Baurecht benennt die Wirtschaftsförderung drei weitere Gewerbeflächen, die zurzeit entwickelt werden. Bei diesen Flächen handelt es sich ausschließlich um Wiedernutzungsflächen.

Nach Aussagen der Wirtschaftsförderung sieht man sich kurzfristig im Rahmen der Ansiedlungspolitik gut aufgestellt. Es hat teilweise sehr lange gedauert, das jetzige Gewerbeflächenangebot bereit zu stellen, das zurzeit offensiv vermarktet wird. Man sieht auch mittelfristig noch einen gewissen Gewerbeflächenvorrat.

3.2 Gewerbeflächenangebot

3.2.1 Bestand

In der Stadt Monheim wurden sechs Gewerbegebiete (insgesamt ca. 240 ha) unterschieden, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen. Dies entspricht einem Anteil

⁶ vgl. rp-online vom 11.12.2007: Von Shell zum Rheinpark. <http://lokale-wirtschaft.rp-online.de/nachrichten/detail/-/specific/Von-Shell-zum-Rheinpark-393865108>; Zugriff am 9.11.2011

von 27,5 % an der Siedlungsfläche (ASB und GIB) sowie einem Anteil von 10,5 % an der Gesamtfläche des Stadtgebietes.



Gewerblich genutzte Flächen in Monheim

Bei den Gewerbegebieten handelt es sich vorwiegend um traditionelle Gewerbegebiete mit kleinteiliger Nutzungsmischung aus Handwerk und Produktion. Mit dem Areal von Bayer CropScience im Süden und mit dem Rhein-Park sind aber auch moderne gewerbliche Nutzungen anzutreffen. Große Umnutzungen finden sich im nördlichen Gewerbegebiet Baumberg. Südlich angrenzend wird ein gewerblich genutzter Einzelstandort (10,8 ha) für den Kiesabbau genutzt, der keine weiteren Freiflächen aufweist. Auch in dem kleinteiligen Gewerbegebiet Am Wald an der Opladener Straße (14,6 ha) sind keine freien Flächen im Bestand vorzufinden.

Für alle im Folgenden beschriebenen Gewerbe- und Industriegebiete gilt, dass diese planungsrechtlich gesichert und damit im Flächennutzungsplan als GE oder GI ausgewiesen sind. Für den Fall, dass der FNP lediglich als G ausgewiesene Flächen beinhaltet, sind diese mit Hilfe der entsprechenden Bebauungspläne sowie Rückfragen bei dem zuständigen Ansprechpartner innerhalb des Stadtplanungsamtes überprüft und einer der Kategorien GE oder GI zugeordnet worden.

Die in der Gewerbegebietsbeschreibung genannten Gebietsgrößen umfassen keine Verkehrsflächen. Bei den Angaben zur Größe der einzelnen freien Bestandsflächen handelt es sich um Bruttowerte, gleiches gilt für die Reserven und Potenziale.

A Gewerbegebiet Baumberg

ASB	GE/GI	19,7 ha GE 17,7 ha GI 2 ha	Standort in Umnutzung zum Mischgebiet
-----	-------	----------------------------------	---------------------------------------

Das knapp 20 ha große Gewerbegebiet im Stadtteil Baumberg liegt im Norden des Stadtgebietes. Das Gebiet, in dem sowohl GE als auch GI-Flächen ausgewiesen sind, weist eine städtebaulich integrierte Lage auf. Im Westen und Norden grenzt Wohnbebauung an. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über einen nahegelegenen Anschluss an die A 59, der ohne Durchfahrung des Ortes zu erreichen ist.



Gewerbegebiet Baumberg

Die derzeitige Nutzungssituation ist durch kleinteilige gewerbliche Strukturen und Einzelhandel geprägt. Allerdings befindet sich ein Großteil der Flächen derzeit in der Umnutzung, wobei schon eine Nachnutzung vorgesehen ist. Nur eine freie Fläche konnte identifiziert werden, die jedoch als eine Betriebserweiterungsfläche gilt.

Gewerbegebiet Baumberg

Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen
158026-1-2	GE	1.000	●	○	Vorkaufsrecht des angrenzenden Unternehmens

Eine Erweiterung des Gebietes erfolgte Richtung Süden an der Straße Knipprather Busch. Weitere Erweiterungen sind aufgrund der integrierten Lage zwischen Wohngebieten im Westen und Norden sowie einem Gewässer im Osten nicht möglich.

B Gewerbegebiet Knipprather Busch

Allg. Frei- raum- und Agrarbereich	GE	5,6 ha	Kleinteiliges Gewerbegebiet
--	----	--------	-----------------------------

Südlich des Gewerbegebiets Baumberg schließt sich ein in den letzten Jahren neu entwickeltes kleines Gewerbegebiet an der Straße Knipprather Busch an. In direkter Nachbarschaft ist keine Wohnbebauung angesiedelt, allerdings sind einige selbstgenutzte Wohngebäude innerhalb des Gewerbegebietes realisiert worden. Die Anbindung an die Autobahn (A 59) erfolgt über die Baumberger Chaussee.



Gewerbegebiet Knipprather Busch

Hier sind vorwiegend kleine Handwerks- und Handelsbetriebe angesiedelt. Innerhalb des Gebietes befinden sich noch zwei freie Flächen mit guten Lage- und Aktivierungseigenschaften:

Gewerbegebiet Knipprather Busch						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158026-2-1	GE	4.200	●	●		
158026-2-4	GE	1.300	●	●		

Eine Erweiterung des Gebietes ist nicht möglich, da einerseits im Norden und Westen eine gewerbliche Nutzung vorhanden ist, andererseits Flächen im Süden und Osten mit Freizeit- und Erholungsfunktionen belegt sind.

C Gewerbegebiet Rhein-Park

GIB	G/GE	71,7 ha G 55,7 ha GE 16 ha	Kleinteiliges Gewerbegebiet / Standort in Umnutzung zum Mischgebiet
-----	------	----------------------------------	--

Nördlich des Stadtzentrums schließt sich das Industrie- und Gewerbegebiet am Rhein-Park an. Es handelt sich um ein kompaktes Gewerbegebiet, das die städtebauliche Struktur nach Norden hin abschließt und im Westen an den Rhein grenzt. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse befinden sich an der Autobahn A 59.



Gewerbegebiet Rhein-Park

Die gemischte Nutzungsstruktur aus Produktions- und Handelsunternehmen ist kombiniert mit höherwertigen Büronutzungen, insbesondere in Rheinnähe. Größtenteils wurden vormalig gewerblich genutzte Flächen (Raffinerie) wiedergenutzt bzw. stehen derzeit dem Markt zur Verfügung. In dem Gewerbegebiet findet sich eine Vielzahl an kleinen, aber auch größeren Freiflächen (1 bis 3,7 ha), die positive Lageeigenschaften und Aktivierbarkeit aufweisen.

Gewerbegebiet Rhein-Park

Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen
158026-4-2	GE	10.300	●	●	
158026-4-3	GE	17.400	●	●	
158026-4-4	GE	38.000	●	●	
158026-4-5	GE	8.900	●	○	Betriebserweiterungsfläche

158026-4-6	GE	3.100	●		●	
158026-4-7	GE	7.500	●		●	
158026-4-8	GE	3.900	●		●	
158026-4-9	GE	5.100	●		●	
158026-5-1	GE	1.500	●		●	

Lediglich eine der erfassten freien Flächen steht als Betriebserweiterungsfläche dem Markt derzeit nicht zur Verfügung.

D Gewerbegebiet Alfred-Nobel-Straße

GIB	GI	118 ha	Kleinteiliges Gewerbegebiet / Einzelstandort
-----	----	--------	--

Das 117 ha große Industriegebiet an der Alfred-Nobel-Straße im Süden des Stadtgebietes befindet sich in isolierter Lage im Freiraum. Der nächstgelegene Autobahnananschluss ist das Kreuz (Monheim-Süd) zwischen A 542 und A 59.



Gewerbegebiet Alfred-Nobel-Straße

Der Industriestandort ist durch das Unternehmen Bayer CropScience geprägt, welches an diesem Standort sowohl technologische Forschung und Entwicklung als auch eine Marketingabteilung betreibt. Direkt angrenzend an das Betriebsgelände sind freie Flächen für Betriebserweiterungen vorhanden. Im Süden Richtung Rheinufer sind wenige weitere Unternehmen angesiedelt. Hier sind kleine freie Brachflächen als marktzugangsfähig einzuschätzen.

Gewerbegebiet Alfred-Nobel-Straße

Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen
158026-8-1	GI	234.500	● ggf. verkehrliche Erschließung problematisch	○	Betriebserweiterungsfläche BAYER
158026-8-2	GI	100.300	●	○	Betriebserweiterungsfläche BAYER
158026-8-3	GI	29.900	●	●	
158026-8-4	GI	8.900	●	●	
158026-8-5	GI	7.300	●	●	
158026-8-6	GE	77.400	●	○	Betriebserweiterungsfläche BAYER

3.2.2 Reserven

Die Identifizierung von Reserveflächen innerhalb des Stadtgebietes orientiert sich an den im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereichen. Demnach sind Reserven, die für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind, ausschließlich innerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Bereiche ASB und GIB zu suchen.

Die für Monheim räumlich ausgewiesenen Siedlungsbereiche (Berghausen und Monheim) sind weitestgehend in Anspruch genommen, was die Möglichkeiten zur Identifizierung von Reserveflächen für eine gewerbliche Entwicklung stark eingrenzt. Hinzu kommt, dass aufgrund der angestrebten Vermeidung von Ortsdurchfahrten sowie der Vermeidung von Nutzungskonflikten grundsätzlich Bereiche in den Stadtteilzentren für eine gewerbliche Entwicklung ausgeschlossen werden. Aus diesen Gründen entfallen freie ASB-Bereiche im Nordosten des Siedlungsbereiches Baumberg sowie im Süden des Siedlungsbereiches Monheim als Reserveflächen für gewerbliche Entwicklungen.

Letztlich konnte somit keine Reservefläche innerhalb des GIB oder ASB ermittelt werden.

3.2.3 Potenziale

Bei der Identifizierung von Potenzialstandorten für die weitere Gewerbeflächenentwicklung sollten isolierte Neuansätze im Freiraum vermieden werden. Es gilt, möglichst an bestehende Gewerbebereiche anzuknüpfen, um eine effizientere Flächenentwicklung zu ermöglichen. Im Optimalfall bleibt dabei der Charakter eines kompakten Siedlungskörpers erhalten und die bereits bestehende technische und verkehrliche Erschließung wird genutzt. Zudem sollten Nutzungskonflikte, insbesondere mit Wohnnutzungen, bei der Entwicklung von Potenzialstandorten vermieden werden. Somit wird für die Ermittlung gewerblicher Flächenpotenziale eine Erweiterung bestehender Gewerbebestände priorisiert.

Außerhalb des Siedlungsbereiches finden sich auf Monheimer Stadtgebiet mehrere naturschutzrechtliche bzw. landschaftsplanerische Schutzgebietsausweisungen, wodurch die weitere Inanspruchnahme von Flächen für eine gewerbliche Nutzung eingeschränkt wird.

Neben dem Naturschutzgebiet Monheimer Baggersee und mehreren weiteren Naturschutzgebieten entlang der Rheinauen sind auch Bereiche als FFH-Schutzgebiete ausgewiesen. Entlang des Rheins gehören Teilbereiche dem FFH-Gebiet Fischzuchtzonen an, in Baumberg befindet sich das FFH-Gebiet Urdenbach-Kirchberger Loch. Desweiteren nehmen die Landschaftsschutzgebiete Rheinufer, Wälder östlich Monheim, Kiesgrube Baumberg, Monheimer Aue, Schloss Laach einen weiteren Teil des Stadtgebietes ein.

Da die Schutzgebiete einen Großteil der Monheimer Fläche einnehmen, konnte lediglich eine Potenzialfläche ermittelt werden. Die Potenzialfläche als Ergänzung zum Gewerbegebiet an der Alfred-Nobel-Straße ist langfristig jedoch bereits von dem Unternehmen BAYER als Betriebserweiterungsfläche vorgesehen.



Potenzial Alfred-Nobel-Straße (gelb)

Potenzial Alfred-Nobel-Straße					
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
158026-10-0	61.300	●	○	Betriebserweiterungs- fläche (BAYER)	● Im Regionalplan als Grünzug ausgewiesen

3.2.4 Zusammenfassende Darstellung

Innerhalb des GE- und GI-Bestands der Stadt Monheim wurden Flächen im folgenden Umfang erfasst:

Freie Bestandsflächen Stadt Monheim (in m ²)									
Eignung	Aktivierbarkeit								
	GE			GI			gesamt		
	●	◐	○	●	◐	○	●	◐	○
	●	92.300	-	9.900	46.100	-	177.700	138.400	-
◐	-	-	-	-	-	234.500	-	-	234.500
○	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Insgesamt wurden in Monheim 56,1 ha freie Gewerbe- und Industrieflächen im Bestand ermittelt. Davon sind 13,8 ha kurzfristig zu vermarkten, d. h. sie unterliegen keinerlei Einschränkungen hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Eignung oder Aktivierbarkeit. Der überwiegende Teil der GE- und GI-Flächen von 42,2 ha weist erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich der Aktivierbarkeit auf und steht daher dem Markt nicht zur Verfügung.

Generell weisen die freien Flächen innerhalb der Bestandsgebiete gute Lageeigenschaften auf. Im Vergleich zu anderen Städten des Kreises ergeben sich in Monheim keine Hemmnisse bei der Erschließung aufgrund der Topographie.

Freie Flächen im GE-Bestand wurden vorwiegend innerhalb des Gebietes Rhein-Park identifiziert. Hier sind allein 9 ha der freien und auch ohne Einschränkungen verfügbaren GE-Flächen, verteilt auf neun Freiflächen, zu finden. Die weiteren freien GE-Bestandsflächen befinden sich im Gewerbegebiet Knipprather Busch bzw. Baumberg.

In Monheim sind lediglich 4,6 ha an freien, marktfähigen GI-Flächen verfügbar, die sich alle im Industriegebiet an der Alfred-Nobel-Straße im Süden des Stadtgebietes konzentrieren. Zwar sind weitere 41,2 ha GI-Flächen vorhanden, doch sind diese dem Unternehmen BAYER CropScience vorbehalten und somit nicht aktivierbar.

Die Potenzialfläche angrenzend an das Gewerbegebiet Alfred-Nobel-Straße im Süden des Stadtgebietes weist positive Lagekriterien auf. Derzeit findet sich dort eine landwirtschaftliche Nutzung. Sie ist jedoch ebenfalls aufgrund der möglichen Betriebserweiterung des Unternehmens BAYER CropScience nicht frei am Markt verfügbar. Ansonsten konnten aufgrund der weitreichenden naturschutzrechtlichen Restriktionen keine weiteren Reserve- und Potenzialflächen identifiziert werden.

Die Gesamtbilanz für die Stadt Monheim stellt sich wie folgt dar:

Freie Bestands-, Reserve- und Potenzialflächen Stadt Monheim		
Einschränkungen hinsichtlich Eignung, Aktivierbarkeit und/oder planungsrechtlicher Rahmenbedingungen		
	nicht vorhanden (●)	vorhanden (Ⓛ)
Bestand	13,8 ha	-
Reserven	-	-
Potenziale	-	-
Summe	13,8 ha	-

4 Schlussfolgerungen

Die Analyse der Wirtschaftsentwicklung zeigt, dass Monheim in den vergangenen Jahren insgesamt ein hohes Beschäftigungswachstum zu verzeichnen hatte. Hierbei ging ein hohes Wachstum im Dienstleistungsbereich mit einem Rückgang im Produzierenden Gewerbe einher. Die Monheimer Wirtschaft weist den höchsten Dienstleistungsanteil im Vergleich der Städte des Kreises Mettmann auf.

Aus der Analyse der Wirtschaftsentwicklung wie auch der Gewerbeflächenbedarfsprognose ist festzuhalten, dass weiterhin eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in Monheim zu erwarten ist. Dies gilt insbesondere für den Dienstleistungssektor. Auf die kommenden 20 Jahre gerechnet bewegt sich dieser Gewerbeflächenbedarf je nach Prognosevariante zwischen 15 und 41,2 ha.

Dieser Nachfrage im Bestand gerecht zu werden, ist selbst bei dem niedrig prognostizierten Wert von 15 ha angesichts des geringen Freiflächenanteils innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete nicht möglich: Es konnten lediglich 13,8 ha an uneingeschränkt verfügbaren Freiflächen ermittelt werden, die sich auf 13 Flächen verteilen, wovon neun Flächen unter einem Hektar Flächengröße aufweisen. Die übrigen vier Flächen sind zwischen einem und 3,7 ha groß. Von den verfügbaren Flächen sind 4,6 ha als GI-Flächen ausgewiesen, was vor dem Hintergrund der Wirtschaftsstrukturanalyse als angemessen erscheint. Möglichkeiten zur zukünftigen Ansiedlung produzierenden und u. U. auch emittierenden Gewerbes werden ausschließlich in dem Gewerbe- und Industriegebiet an der Alfred-Nobel-Straße gesehen. Alle übrigen erfassten Flächen (42,2 ha) sind durchweg aufgrund geplanter Betriebserweiterungen nicht marktfähig. Somit ergibt sich in Monheim die Besonderheit, dass keine Flächen als bedingt geeignet hinsichtlich der Lagekriterien oder eingeschränkt aktivierbar eingestuft wurden.

Bei der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung sollten neben den Ansprüchen des Dienstleistungssektors auch die Standortansprüche der Unternehmen des Produzierenden Gewerbes berücksichtigt werden. In Anbetracht des niedrigen Anteils an Produzierendem Gewerbe an der Gesamtbeschäftigung sollte eine Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur durch die Ansiedlung von zukunftsträchtigen Branchen des Produzierenden Gewerbes sowie des Dienstleistungssektors angestrebt werden, um Monheim langfristig als einen konkurrenzfähigen Wirtschaftsstandort zu etablieren.

Ein großes Hemmnis in der Aktivierbarkeit sowohl von freien Flächen im Bestand als auch der erfassten Potenzialfläche stellt die Vorratshaltung des Unternehmens BAYER dar. Eine regelmäßige Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer ist zu empfehlen, um etwaige Veränderungen im Meinungsbild frühzeitig zu erkennen, die Aktivierbarkeit dieser Flächen zu klären und sie so evtl. wieder an den Markt zu bringen.

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist es positiv zu werten, dass die Stadt Monheim einen planerischen Ansatz verfolgt, der dem Schutz des Freiraums eine hohe Priorität einräumt. Nichtsdestotrotz sollte für die langfristige Vorhaltung von geeigneten gewerblichen Flächen auch über mögliche neue Suchräume innerhalb des Stadtgebietes nachgedacht werden. Hier könnten landwirtschaftlich genutzte Flächen (ohne naturschutzrechtliche Restriktionen) in der Umgebung des Gewerbegebietes Alfred-Nobel-

Straße im Süden des Stadtgebietes oder nordöstlich von Baumberg nahe der Autobahnauffahrt Richrath (A 59) berücksichtigt werden.

In den vergangenen Jahren hat die Monheimer Wirtschaftsförderung einige Gewerbeflächen erfolgreich entwickelt und vermarktet. Dieser Prozess der Reaktivierung von bereits ehemals gewerblich genutzten Flächen dauert derzeit an. Auch zukünftig ist von einer hohen Ansiedlungsnachfrage auszugehen. Die Akteure vor Ort sollten mit ihren Aktivitäten fortfahren und ihre Bemühungen um Reaktivierung aufrechterhalten. So empfiehlt sich auch weiterhin eine Bodenvorratspolitik, um als Stadt aktiv an der Gewerbeflächenentwicklung mitzuwirken. Gleichwohl wird das Flächenangebot zukünftig an seine Grenzen stoßen, wenn die Brachflächenrevitalisierung und Nachnutzung der altindustriellen Flächen vollzogen ist. In Anbetracht der Flächenknappheit scheint es daher sinnvoll, die freien gewerblichen Flächen auf Basis definierter Kriterien (z. B. Arbeitsplätze/m²) zu vermarkten, d. h. die ansiedlungswilligen Unternehmen müssten eine bestimmte Mindestanzahl an Arbeitsplätzen realisieren, um den Zuschlag für den Standort zu bekommen.

Sofern es der Stadt nicht gelingen sollte, weitere Gewerbe- und Industrieflächen an den Markt zu bringen, kann sich die durch die drastische Senkung der Gewerbesteuerhebesätze akzentuierte Neuansiedlungspolitik auch nachteilig auswirken: Dies wäre nämlich dann der Fall, wenn sich durch weitere Neuansiedlungserfolge das zur Verfügung stehende Flächenangebot soweit verknüpft, dass in Monheim ansässigen Betrieben keinerlei Möglichkeiten für Erweiterungen oder Verlagerungen innerhalb der Kommune bleiben.

**Gewerbe- und Industrieflächenkonzept
Kreis Mettmann**

Stadt Ratingen

Anhang 8 zum Kreisbericht



STADTRAUMKONZEPT 

in Zusammenarbeit mit

INSTITUT FÜR
BAUFORSCHUNG &
IMMOBILIENWIRTSCHAFT **IRI**

und

Büro für **Gewerbe-** und **Freiraum**planung

Inhalt

1	Rahmenbedingungen	3
1.1	Kurzbeschreibung des Standorts	3
1.2	Analyse der Wirtschaftsstruktur	4
1.2.1	Entwicklung von Beschäftigung und wichtigen Branchen	4
1.2.2	Shift-Analyse	6
1.2.3	Fazit zur Wirtschaftsstruktur	7
2	Gewerbeflächenverbrauch und -bedarf	8
2.1	Bisherige Entwicklung	8
2.2	Zukünftige Bedarfe	8
3	Gewerbeflächenangebot und -politik	11
3.1	Gewerbeflächenpolitik der letzten Jahre	11
3.2	Gewerbeflächenangebot	12
3.2.1	Bestand	12
3.2.2	Reserven	25
3.2.3	Potenziale	27
3.2.4	Zusammenfassende Darstellung	28
4	Schlussfolgerungen	30

1 Rahmenbedingungen

1.1 Kurzbeschreibung des Standorts

Ratingen ist mit 90.982 Einwohnern im Jahre 2011 die größte Stadt im Landkreis Mettmann. Sie liegt im Nordwesten des Kreises und grenzt westlich und südlich an die Landeshauptstadt Düsseldorf an. Im nördlichen Bereich hat Ratingen gemeinsame Grenzen mit Duisburg, Mülheim und Essen, im Osten mit Heiligenhaus und Mettmann.

Ratingen ist verkehrlich gut an das Autobahnnetz Nordrhein-Westfalens angebunden. Die Stadt liegt im Dreieck der Autobahnen A 3, A 52 und A 44. Ratingen profitiert von der Nähe zum Flughafen Düsseldorf International, der nur 7 km entfernt liegt. Über den Bahnhof-Flughafen ist Ratingen an das ICE-Netz der Deutschen Bahn angebunden.

Ratingen vermarktet sich als „attraktiven Standort für Weltfirmen“¹. Dank der Nähe zu Düsseldorf und zum internationalen Flughafen sind in den letzten Jahren zahlreiche Neuansiedlungen internationaler Unternehmen gelungen.

Indikatoren Stadt Ratingen ²	
Bevölkerungsentwicklung	91.437 (2000) 90.982 (2011)
Pendlersaldo je 1.000 Beschäftigte	+170 (2011) (Einpendlerüberschuss = 6.241 Personen)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	33.223 (1999) 37.269 (2011) Veränderung 1999 – 2011 12,2 %
Arbeitsplatzbesatz je 1.000 Einwohner	402 (2011)
Arbeitslosenquote	6,5 % (Juli 2012) Vergleichswerte Kreis, Land, Bund 7,0 %, 8,2 %, 6,8 %
Industrieumsatz	1.177 Mio. € (2011)
Exportquote	44,2 % (2011)
Hebesatz Gewerbesteuer	400 (2012)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner (Deutschland = 100)	119,9 (2012)
Durchschnittspreis für Industrie- und Gewerbeflächen	130 - 250 €/m² (2011)
Durchschnittliche Büromiete	8 - 13 €/m² (2011)

¹ Standortinformationen der Stadt Ratingen zur Expo-Real 2011, S. 4

² Datenquellen: Bevölkerungszahlen zum 31.12. des jeweiligen Jahres: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf, 2012; Pendlersaldo und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort zum 31.12. des jeweiligen Jahres sowie Arbeitslosenquote: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Industrieumsatz und Exportquote: Landesbetrieb Information und Technik NRW; Hebesatz Gewerbesteuer sowie Einzelhandelsrelevante Kaufkraft: regioGuide der IHK zu Düsseldorf; sonstige Angaben: IHK zu Düsseldorf (Hrsg.): Stadtprofile. Zahlen, Daten, Fakten zu den Städten im IHK-Bezirk sowie zum Kreis Mettmann, Stadtprofil Ratingen, Düsseldorf 2012, S. 28 ff.

Der hohe Einpendlerüberschuss, der hohe Arbeitsplatzbesatz wie auch die geringe Arbeitslosenquote stehen für die wirtschaftliche Stärke der Stadt Ratingen.

Die Stadt Ratingen hat eine Flächengröße von ca. 8.872 ha. Der Anteil der Siedlungsfläche (Allgemeine Siedlungsbereiche ASB sowie Gewerbe- und Industriebereiche GIB laut Regionalplan) an der Gesamtfläche beträgt ca. 22,7 %.

1.2 Analyse der Wirtschaftsstruktur

1.2.1 Entwicklung von Beschäftigung und wichtigen Branchen

Von 1999 bis 2009 hat sich die Zahl der Beschäftigten in Ratingen von 32.969 auf 36.252 erhöht. Die Wachstumsrate lag damit bei knapp 10 %. Die positive Entwicklung der Beschäftigung in Ratingen begründet sich allein in der positiven Entwicklung des Dienstleistungssektors, der um rund 22 % wuchs. Demgegenüber hat die Beschäftigung im Produzierenden Gewerbe um knapp 16 % abgenommen.

Beschäftigte in Ratingen 1999 und 2009 ³					
Sektor	Beschäftigte 1999		Beschäftigte 2009		Wachstumsrate
	absolut	in %	absolut	in %	in %
Land- und Forstwirtschaft	54	0,2	81	0,2	50,0
Produzierendes Gewerbe	10.518	31,9	8.891	24,5	- 15,5
Dienstleistungen	22.397	67,9	27.280	75,3	21,8
Insgesamt	32.969	100,0	36.252	100,0	9,96

Mit dem Beschäftigtenzuwachs von rund 10 % hat sich Ratingen deutlich besser entwickelt als die Vergleichsregionen. Dabei ging die Beschäftigung im Produzierenden Gewerbe zwar um 15,5 % zurück, blieb aber dennoch unter den Schrumpfraten der Vergleichsgebiete. Das Wachstum des Dienstleistungsbereichs in Ratingen übertraf die Wachstumsraten der anderen Gebietskörperschaften bei weitem.

Wachstumsraten der Beschäftigung 1999-2009 in Ratingen sowie den Vergleichsregionen (in %)				
	Stadt Ratingen	Kreis Mettmann	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
Gesamtbeschäftigte	9,96	- 0,7	- 0,7	- 0,3
Produzierendes Gewerbe	- 15,5	- 21,9	- 18,7	- 16,0
Dienstleistungen	21,8	15,3	10,0	7,6

³ Die im Rahmen der Wirtschaftsstrukturanalyse verwendeten Daten zur Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wurden einer Sonderauswertung der Universität Dortmund entnommen und sind nicht direkt mit den durch die Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Zahlen (vgl. Tabelle auf S. 3) vergleichbar. Für eine nähere Erläuterung zu den Ursachen der Abweichung vgl. Kapitel 1.3.1 im Hauptteil des Berichts.

Ratingen hat im Jahr 2009 einen Beschäftigtenanteil des Dienstleistungsbereichs von 75,3 %. Damit übertraf die Stadt die Tertiärisierungsgrade der Vergleichsgebiete deutlich. Entsprechend wies Ratingen einen deutlich geringeren Anteil von Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe auf.

Sektorale Anteilswerte in Ratingen sowie den Vergleichsregionen 1999 und 2009 (in %)								
	Stadt Ratingen		Kreis Mettmann		Nordrhein-Westfalen		Deutschland	
	1999	2009	1999	2009	1999	2009	1999	2009
Produzierendes Gewerbe	31,9	24,5	42,9	33,8	37,3	30,5	35,9	30,9
Dienstleistungen	67,9	75,3	57,0	66,1	62,3	69,1	63,2	68,2

Wirtschaftsstrukturell ist Ratingen damit deutlich dienstleistungsorientierter als die übergeordneten Gebietskörperschaften. Die Stadt nähert sich wirtschaftsstrukturell an die Nachbarstadt Düsseldorf an, von deren räumlicher Nähe sie unzweifelhaft profitiert. Düsseldorf hatte 2009 einen Dienstleistungsanteil von 85 %.

Bis Juni 2011 hat sich die wirtschaftsstrukturelle Entwicklung in gleicher Richtung fortgesetzt. Die Gesamtbeschäftigung ist weiter gewachsen und erreicht 36.634 Beschäftigte.⁴ Das Produzierende Gewerbe hat Beschäftigte verloren, der Dienstleistungsbe- reich ist weiter gewachsen.

Die wichtigsten Branchen im Produzierenden Gewerbe in Ratingen 2009
Maschinenbau
Elektrotechnik
Baugewerbe
Medizin- und Messtechnik

Elektrotechnik sowie Medizin- und Messtechnik haben in der Zeit von 1999 bis 2009 an Beschäftigung gewonnen, Maschinenbau und Baugewerbe hingegen haben Beschäftigte verloren. In Anbetracht des geringen Strukturanteils des Produzierenden Gewerbes insgesamt haben die aufgeführten Branchen ebenfalls keine hohen Anteile an der Gesamtbeschäftigung in Ratingen. Der Maschinenbau erreicht mit rund 7 % den höchsten Anteil, gefolgt von der Elektrotechnik mit etwa 4 %. Deutlich höhere Beschäftigtenanteile werden im Dienstleistungsbereich erzielt.

⁴ Quelle der Beschäftigtenzahlen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Die wichtigsten Branchen im Dienstleistungsbereich in Ratingen 2009

Handel
Verkehr und Nachrichten
Gesundheits- und Sozialwesen
Sonstige unternehmensorientierte Dienstleistungen
Datenverarbeitung und Datenbanken

Der Handel ist mit rund 27 % Beschäftigtenanteil die wichtigste Branche in Ratingen. Dabei sind mehr als die Hälfte der Handelsbeschäftigten im Großhandel tätig. An zweiter Stelle folgt die Branche Verkehr und Nachrichten mit rund 12 % der Gesamtbeschäftigung, wovon mehr als 70 % in der Unterabteilung Kommunikation tätig sind. Die anderen genannten Gruppen weisen Beschäftigtenanteile zwischen 6 und 7 % auf.

Bis auf die Branche Handel, die ein wenig an Beschäftigung eingebüßt hat, haben alle anderen Branchen zugelegt. Die höchsten Wachstumsraten erzielten hier die Branchen Verkehr und Nachrichten, gefolgt von der Gruppe Datenverarbeitung und Datenbanken.

Die Dienstleistungsstruktur in Ratingen ist in überwiegendem Maße unternehmensorientiert: Neben der Branche Sonstige unternehmensorientierte Dienstleistungen selbst stellen auch die Branchen Datenverarbeitung und Datenbanken sowie Verkehrs- und Nachrichtenübermittlung vornehmlich unternehmensorientierte Dienstleistungen dar. Alle unternehmensorientierten Dienste zusammen übertreffen anteilmäßig auch den Bereich Handel.

1.2.2 Shift-Analyse

Die Shift-Analyse für Ratingen ergibt folgende Ergebnisse:

Regional-, Struktur- und Standortfaktoren in Ratingen			
	Regionalfaktor	Strukturfaktor	Standortfaktor
Alle Branchen	1,10	1,04	1,06
Produzierendes Gewerbe	0,98	1,07	0,91
Dienstleistungen	1,13	1,00	1,13

Der Regionalfaktor über alle Branchen hat den Wert 1,10. In der Shift-Analyse stellt dies einen vergleichsweise hohen Wert dar. Er unterstreicht, dass die positive Abweichung des Wachstums der Stadt Ratingen von der übergeordneten Vergleichsregion Bundesrepublik Deutschland auffällig groß ist. Der Strukturfaktor von rd. 1,04 steht für eine günstige Branchenstruktur, von der leicht positive Wirkungen auf die gesamte Wirtschaftsentwicklung ausgingen. Die positive Entwicklung Ratingens ist v. a. auf den Standortfaktor zurückzuführen. In diesem Fall liegt es nahe, die Nähe zu Düsseldorf, die Nähe zum Düsseldorfer Flughafen sowie die hervorragende Verkehrsinfrastruktur als Erklärungsfaktoren für den positiven Standortfaktor anzuführen.

Die Faktoren für die einzelnen Sektoren zeigen folgendes Bild: Der Regionalfaktor für das Produzierende Gewerbe ist kleiner als 1, d. h. leicht ungünstig. Der Strukturfaktor

liegt etwas über 1, was dafür spricht, dass von der industriellen Branchenstruktur geringe positive Effekte auf die Gesamtentwicklung im Industriebereich ausgegangen sind. Der relativ ungünstige Standortfaktor im Bereich des Produzierenden Gewerbes weist darauf hin, dass von den Standortbedingungen und anderen endogenen Bedingungen negative Wirkungen auf die Entwicklung des Produzierenden Gewerbes ausgegangen sind.

Der Regionalfaktor für den Dienstleistungsbereich ist sehr hoch. Das unterstreicht die Tatsache der besonders günstigen Entwicklung der Dienstleistungen in Ratingen. Die Struktur des Dienstleistungsbereichs ist durchschnittlich. Die positive Entwicklung im Dienstleistungsbereich ist somit eindeutig auf den Standortfaktor zurückzuführen.

1.2.3 Fazit zur Wirtschaftsstruktur

Insgesamt verzeichnet Ratingen eine sehr positive Entwicklung und profitiert von der Nähe zu Düsseldorf, zum Düsseldorfer Flughafen und der insgesamt hervorragenden Verkehrsinfrastruktur.

2 Gewerbeflächenverbrauch und -bedarf

2.1 Bisherige Entwicklung

Entsprechend den Angaben von Wirtschaftsförderung und Planung erreichte der Flächenverbrauch in Ratingen in den Jahren von 1999 bis zum Jahr 2011 folgende Werte:

Ergebnisse des Gewerbeflächenmonitorings 1999-2011 für die Stadt Ratingen	
Inanspruchnahme insgesamt	50,01 ha
davon für Neuansiedlungen von außen und Existenzgründungen	23,00 ha
davon für Betriebsverlagerungen und -erweiterungen	27,01 ha
davon auf früher bereits genutzten Flächen (Wiedernutzung)	24,80 ha
davon auf bisher noch nicht genutzten Flächen (Neuinanspruchnahme)	25,21 ha

Insgesamt stellt eine Gewerbeflächeninanspruchnahme von rund 50 ha einen vergleichsweise hohen Wert dar. Im Kreis Mettmann ist dies der dritthöchste Wert. Bemerkenswert ist, dass die innerstädtische Nachfrage aus Betriebsverlagerungen und -erweiterungen sogar etwas höher ist als der Flächenbedarf für Neuansiedlungen und Existenzgründungen. Die Zahlen zeigen, dass für die Flächenentwicklung in Ratingen die Nachfrage des ortsansässigen Gewerbes mindestens genauso wichtig ist wie die Nachfrage durch Betriebe, die sich neu in Ratingen ansiedeln möchten.

Auffallend ist ebenso der hohe Anteil von bereits genutzten Flächen im Rahmen des Gewerbe- und Industrieflächenverbrauchs. Offensichtlich wurden die durch das Flächenrecycling aktivierten Potenziale in Ratingen intensiv genutzt.

2.2 Zukünftige Bedarfe

Die Methodik der Bedarfsberechnung, deren Ergebnisse im Folgenden dargestellt werden, ist detailliert in Kapitel 1.3.2 im Hauptteil des Berichts erläutert. Die hier aufgeführten Werte wurden gerundet, so dass sich beim Nachvollziehen der Berechnungen geringe Abweichungen ergeben können.

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 1999	
Produzierendes Gewerbe	10.518 Beschäftigte
Handel sowie Verkehr und Nachrichten	
Handel	9.979 Beschäftigte
Verkehr und Nachrichten	1.769 Beschäftigte
Handel sowie Verkehr und Nachrichten zu 40 %	4.699 Beschäftigte
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 1999	15.217 Beschäftigte

Lokale Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Wiedernutzungsquoten	
Neuansiedlungsquote	0,0051
Verlagerungsquote	0,0061
Wiedernutzungsquote	0,0056

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2009 sowie lokale Flächenkennziffer (FKZ)		
Verarbeitendes Gewerbe	7.707 Beschäftigte	225
Baugewerbe	1.184 Beschäftigte	225
Großhandel	6.580 Beschäftigte	250
Kfz-Handel	606 Beschäftigte	250
Logistik	837 Beschäftigte	300
Übrige Dienstleistungen (zu 25 %)	4.814 Beschäftigte	50
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2009 sowie lokale Flächenkennziffer	21.728 Beschäftigte	197

Prognose des Flächenbedarfs	
Fläche für Neuansiedlungen pro Jahr	2,2 ha
Fläche für Verlagerungen pro Jahr	2,6 ha
Wiedernutzungsfläche pro Jahr	2,4 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto pro Jahr	2,4 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto für 15 Jahre	36,0 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 15 Jahre	41,3 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 20 Jahre	55,1 ha

Bedenken bestehen hinsichtlich der Höhe der prognostizierten Wiedernutzungsfläche. Die Menge der in Ratingen in den vergangenen 13 Jahren wiedergenutzten Fläche erscheint sehr groß und es bestehen Zweifel, ob es realistisch ist, die oben berechnete Wiedernutzungsquote fortzuschreiben. Daher wurde eine Alternative gerechnet, in der die Wiedernutzungsquote um 30 % reduziert wurde. Dann werden nicht mehr 2,4 ha pro Jahr als wahrscheinliche Wiedernutzungsfläche kalkuliert, sondern nur noch 1,7 ha pro Jahr, was jedoch ebenfalls kein geringer Wert ist. Der Flächenbedarf auf bisher nicht genutzten Flächen erhöht sich dadurch auf 3,1 ha pro Jahr.

Prognose des Flächenbedarfs – Alternativrechnung	
Fläche für Neuansiedlungen pro Jahr	2,2 ha
Fläche für Verlagerungen pro Jahr	2,6 ha
Wiedernutzungsfläche pro Jahr	1,7 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto pro Jahr	3,1 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto für 15 Jahre	46,9 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 15 Jahre	53,9 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 20 Jahre	71,9 ha

Die Prognose des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs für Ratingen mit der Monitoring-basierten GIFPRO-Methode führt zu einem Gewerbe- und Industrieflächenbedarf auf bisher nicht genutzten Flächen, der für die nächsten 15 Jahre zwischen 41,3 und 53,9 ha liegt. Rechnet man diesen Bedarf auf 20 Jahre hoch, muss man von Werten ausgehen, die zwischen 55,1 und 71,9 ha liegen.

Gewerbeflächenbedarf Stadt Ratingen	auf 15 Jahre	auf 20 Jahre
Standard	41,3 ha	55,1 ha
mit reduzierter Wiedernutzung	53,9 ha	71,9 ha

3 Gewerbeflächenangebot und -politik

3.1 Gewerbeflächenpolitik der letzten Jahre

Nach Aussagen der Wirtschaftsförderung verfügt die Stadt Ratingen über vergleichsweise wenig städtisches Bodeneigentum. Eine aktive Bodenvorratspolitik wird nicht betrieben. Der größte Bodeneigentümer in Ratingen ist die ‚Graf Spee’sche Vermögensverwaltung‘. Stadtplanung und Wirtschaftsförderung warten in der Regel auf Initiativen von Grundstückseigentümern, deren Flächen nachgefragt werden. Die Stadtplanung beginnt erst dann mit der Bauleitplanung, die Stadt tritt in der Regel auch nicht in sonstige Vorleistungen. Das heißt, dass die Wirtschaftsförderung Ratingen im Hinblick auf Nachfragen nach und Angebote von Gewerbeflächen vornehmlich eine vermittelnde Position einnimmt.

Nach Aussagen der Wirtschaftsförderung kann die Stadt Ratingen den Investoren Flächen aller Kategorien anbieten. Man arbeitet generell mit Vorhaben- und Erschließungsplänen, bei denen die Investoren einen großen Teil der Infrastrukturkosten übernehmen.

Im Flächennutzungsplan sind neun größere Gewerbe- und Industriegebiete verzeichnet. Zusätzlich existieren einige kleinere Gewerbeflächen – meist in der Nähe von Auto- bahnanchlussstellen.

In der Expo-Real-Präsentation der Stadt werden zwei neue künftige Entwicklungsflächen dargestellt:⁵

- eine geplante GE - Fläche in Lintorf-Süd (bisher noch landwirtschaftlich genutzt)
- eine künftige Entwicklungsfläche in Ratingen-Homberg („Schöllersfeld“) – eine Fläche, die als eine Erweiterung des bisherigen Gewerbegebietes Homberg gesehen werden kann (bisher ebenfalls noch landwirtschaftlich genutzt)

Besonders erwähnenswert ist das Gewerbegebiet ‚Ratingen-Ost‘ – ein Projekt der Brachflächenwiedernutzung. Es handelt sich um die Umnutzung des ehemaligen Industriegeländes der Balcke-Dürr AG in Gewerbe- und Wohnflächen. Diese Reaktivierung wird von einem privaten Projektentwickler betrieben – der Firma RSPartner Immobilien-gesellschaft mbH. Diese hat die Fläche erworben und entwickelt sie in verschiedenen Abschnitten. Sie hat bisher vor allem den Kernbereich um die ESPRIT Ansiedlung unter dem Namen ‚PLACE 4 business @ life‘ erfolgreich entwickelt und vermarktet und Ansiedlungen von Coca Cola, Nokia und anderen interessanten Firmen erreicht. Auf diese Weise ist eine attraktive Agglomeration von Büro- und Gewerbebetrieben in Ratingen entstanden. Die nötigen Bodensanierungen werden im Rahmen der einzelnen Investitionen durchgeführt.

Seit kurzem gibt es auch eine Diskussion um die Aufwertung älterer bestehender Gewerbegebiete. Dazu hat die Stadt Ratingen am 28. Juni 2011 eine Standortkonferenz unter dem Namen ‚Tief im Westen‘ durchgeführt. Ziel dieser Standortkonferenz war die Weiterentwicklung der etwas in die Jahre gekommenen Industrie- und Gewerbegebiete

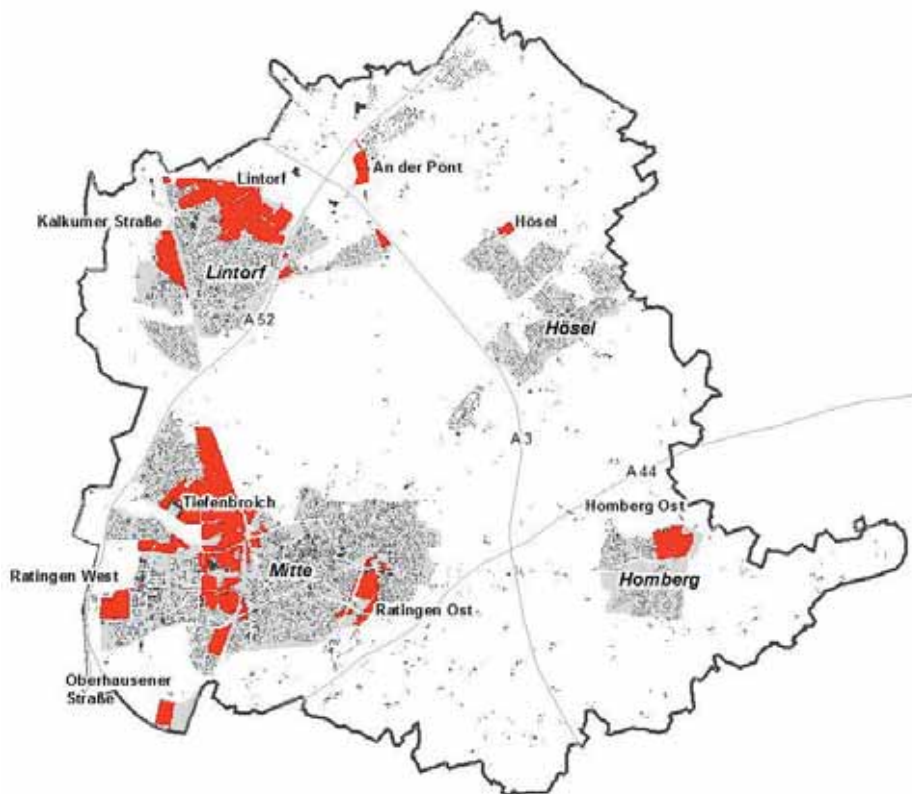
⁵ Stadt Ratingen (Hrsg.): Standortinformationen Exporeal 2011, S. 6

Ratingen-West und Tiefenbroich. Zahlreiche Impulsvorträge und Diskussionen führten zu einer ‚Ideensammlung Standortkonferenz Ratingen Tiefenbroich/West‘.⁶ Auf der Basis dieser Ideensammlung haben mehrere Treffen interessierter Akteure stattgefunden. Diese Treffen zielten auf eine verbindliche Erklärung zur Gründung einer Standortinitiative, welche mittlerweile erfolgt ist.

3.2 Gewerbeflächenangebot

3.2.1 Bestand

Innerhalb des Stadtgebietes von Ratingen befinden sich insgesamt neun im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbe- (GE) bzw. Industriegebiete (GI). Die Beschreibung der Bestandsflächen erfolgt zusammenfassend für sieben Gewerbe- und Industriegebiete. Zwar wurden alle Gewerbe- und Industriegebiete im Stadtgebiet im Hinblick auf freie Gewerbe- und Industrieflächen betrachtet; hier werden aber nur diejenigen Gebiete aufgeführt, in denen potentiell verfügbare Gewerbeflächen identifiziert wurden.



Gewerblich genutzte Flächen in Ratingen

Die hier betrachteten Gewerbegebiete der Stadt Ratingen liegen in folgenden Stadtteilen: Im Stadtteil Lintorf befinden sich die Gewerbegebiete Lintorf / Siemensstraße, An den Dieken sowie am westlichen Siedlungsrand das Gebiet Kalkumer Straße. Süd-

⁶ Ohne Autor: Ideensammlung Standortkonferenz Ratingen Tiefenbroich / West – Informelles Ergebnis-papier zur Standortkonferenz ‚Tief im Westen‘. Ratingen 2011

westlich des Ortsteils Breitscheid liegt das Gebiet An der Pönt und nordöstlich des Ortsteils Homberg das gleichnamige Gewerbegebiet.

Die größten Gewerbe- und Industrieflächen liegen im Zentrum von Ratingen. Das größte Areal ist das Gewerbe- und Industriegebiet Tiefenbroich / West westlich der Innenstadt. Östlich der Innenstadt an der Bahnstrecke liegt das Gebiet Ratingen Ost und am westlichen Rand der Innenstadt in unmittelbarer Nähe zur A 44/52 und zum Flughafen Düsseldorf das Gewerbegebiet Ratingen West / Gothaer Straße.

Insgesamt nehmen die bestehenden Gewerbeflächen eine Fläche von rund 346 ha ein, dies entspricht einem Anteil von etwa 17,2 % an der Siedlungsfläche (ASB & GIB) und einem Anteil von etwa 3,9 % an der Fläche des Stadtgebietes.

Alle Gebiete sind planungsrechtlich gesichert und damit im Flächennutzungsplan als GE- oder GI-Flächen ausgewiesen. Die in der Gewerbegebietsbeschreibung genannten Flächengrößen umfassen keine Verkehrsflächen. Bei den Angaben zur Größe der einzelnen freien Bestandsflächen handelt es sich um Bruttowerte, gleiches gilt für die Reserven und Potenziale.

A Gewerbegebiet Lintorf / Siemensstraße, An den Dieken

GIB	GE/GI	84,4 ha	Klassischer Gewerbe- und Industriestandort, z. T. in Umnutzung
		GE 55,3 ha	
		GI 29,1 ha	

Das Gewerbe- und Industriegebiet Lintorf / Siemensstraße, An den Dieken liegt zwischen der A 524 und dem nördlichen Rand des Ortsteils Lintorf. Die Anbindung an die A 524 erfolgt mit kurzer Ortsdurchfahrt innerhalb von wenigen Autominuten.



Gewerbegebiet Lintorf / Siemensstraße, An den Dieken

Das zusammenhängende Gewerbegebiet gliedert sich planungsrechtlich in zwei Bereiche. Eingebettet von zwei als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen liegt ein Industriegebiet, welches sich auch durch seine Nutzung (Logistik, Großhandel) deutlich von den angrenzenden Gewerbegebieten unterscheidet. Prägend für die Gewerbegebiete sind eher Handwerksbetriebe oder unternehmensbezogene Dienstleistungen. Der zentrale Bereich dieses Gebietes befindet sich in der Umnutzung, d. h. dass hier die Erschließung z. T. neu gestaltet wurde. Teilweise befinden sich auch noch altindustrielle Gebäude in dem Gebiet, die noch abzuräumen sind.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden folgende für gewerbliche bzw. industrielle Zwecke potentiell nutzbare Freiflächen ermittelt:

Gewerbegebiet Lintorf Siemensstraße, An den Dieken						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren		Aktivierbarkeit	Anmerkungen
158028-1-2	GE	74.100	●		● Grundstück ist bebaut	Fläche wird durch einen Projektentwickler entwickelt
158028-1-4	GE	158.700	●		● Ankermieter ist Voraussetzung für Entwicklung	
158028-2-1	GI	14.900	●		● Grundstück ist bebaut	
158028-2-2	GI	6.900	●		● Eigentümer ist nicht zum Verkauf bereit, ggf. langfristig verfügbar	
158028-2-3	GI	55.300	●		● Grundstück ist bebaut, Eigentümer ist nicht zum Verkauf bereit, ggf. langfristig verfügbar	
158028-2-4	GI	1.800	●		●	

Die Bewertung der Freiflächen zeigt, dass derzeit kaum kurzfristig vermarktbar Flächen in dem Gebiet zur Verfügung stehen. Ursache dafür ist die schwierige Aktivierbarkeit der einzelnen Flächen. Diese Aktivierungshemmnisse aufzulösen wird eher mittel- bis langfristig möglich sein. Die Lagefaktoren stellen für die Entwicklung der Flächen grundsätzlich keine Einschränkung dar. Im nordwestlichen Bereich ist aus planungsrechtlicher Sicht auch eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes möglich (vgl. Kap. 3.2.2.).

B Gewerbegebiet Kalkumer Straße

GIB	GE	20,5 ha	Kleinteiliges Gewerbegebiet
-----	----	---------	-----------------------------

Das Gewerbegebiet Kalkumer Straße befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Lintorf. Das Gebiet ist ohne Ortsdurchfahrt sehr gut an die A 524 angebunden. Hauptnutzer des Gewerbegebietes sind die Blumberg Systempapier GmbH und Co.KG sowie die Karrena GmbH. Die Nutzungsstruktur ist eher kleinteilig.



Gewerbegebiet Kalkumer Straße

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden folgende für gewerbliche Zwecke potentiell nutzbare Freiflächen ermittelt:

Gewerbegebiet Kalkumer Straße						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	aktivierbar	aktivierbar	Anmerkungen
158028-3-1	GE	10.700	●	⊘	Eigentümer nicht zum Verkauf bereit	
158028-3-2	GE	59.600	●	⊘	Eigentümer nicht zum Verkauf bereit	
158028-3-3	GE	1.900	⊘	⊘	Erschließung problematisch Langjähriger Pachtvertrag mit Reitverein	

Prägend für das Gewerbegebiet ist eine Vielzahl von untergenutzten Flächen (Landwirtschaft, Reitplatz), die potentiell für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen würden. Allerdings ist die Aktivierbarkeit aufgrund der oben beschriebenen Hemmnisse eingeschränkt bzw. nur langfristig denkbar. Kurzfristig vermarktbar ist derzeit keine der oben beschriebenen Flächen.

C Gewerbegebiet An der Pönt

Allg. Frei- raum und Agrarbereich	GE	12,1 ha	Büro- und Dienstleistungsstandort
---	----	---------	-----------------------------------

Das Gewerbegebiet An der Pönt liegt am süd-westlichen Rand des Ortsteils Breitscheid und ist sehr gut an die Autobahn A 52 bzw. A 3 angebunden. Das Gewerbegebiet ist ein kompaktes, gewachsenes Gebiet mit überwiegend kleinteiliger Nutzung. Nutzer des Gewerbegebietes sind Handwerksbetriebe sowie personen- und unternehmensbezogene Dienstleistungen. Jüngste Nutzer sind eine McDonalds Filiale sowie ein Mercure Hotel, die von der verkehrsgünstigen Lage des Standortes in der Nähe eines Autobahnkreuzes profitieren.



Gewerbegebiet An der Pönt

Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten folgende potentiell für gewerbliche Zwecke nutzbaren Freiflächen ermittelt werden:

Gewerbegebiet An der Pönt						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158028-4-1	GE	12.700	●	●	auf dem Grundstück liegt eine Baulast (Stellplätze)	
158028-4-2	GE	2.200	●	●		

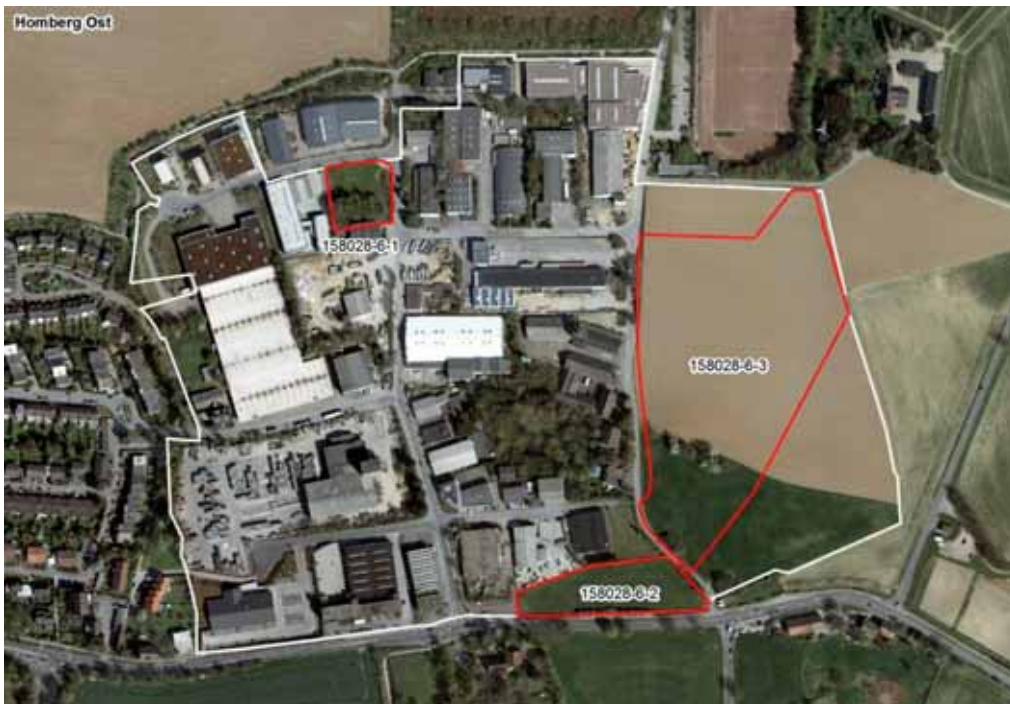
Die gute Auslastung des Gewerbegebietes schlägt sich auch in dem geringen Umfang von (gut geeigneten) Freiflächen nieder. Unmittelbar nutzbar ist derzeit nur eine Fläche (ca. 0,2 ha) in dem Gebiet. Die Aktivierbarkeit der zweiten Fläche ist aufgrund der Baulast erheblich eingeschränkt und – wenn überhaupt – eher langfristig realisierbar.

D Gewerbegebiet Homberg Ost

ASB GE 22,9 ha Kleinteiliges Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Homberg. Das Gebiet wird durch die L 422 an die A 3 angebunden. Dabei muss der Ortsteil Homberg durchfahren werden.

Das Gewerbegebiet erstreckt sich nördlich der Meiersberger Straße. Es handelt sich um ein gewachsenes Gewerbegebiet mit einer kleinteiligen Nutzungsstruktur. Prägende Betriebe des Gewerbegebietes sind ein Baustoffhandel, ein Betonsteinwerk sowie ein Feinkostgroßhandel.



Gewerbegebiet Homberg Ost

Innerhalb des Gewerbegebietes konnten drei Flächen für eine potentielle gewerbliche Ansiedlung identifiziert werden:

Gewerbegebiet Homberg Ost						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158028-6-1	GE	2.900	●	○	Vermarktung wird als schwierig eingeschätzt	
158028-6-2	GE	5.900	●	○	B-Plan wird überarbeitet, Entwicklung als Gewerbefläche verzögert sich	
158028-6-3	GE	37.300	●	○	B-Plan wird überarbeitet, Entwicklung als Gewerbefläche verzögert sich	

Die Lagefaktoren dieser Flächen können durchgehend als positiv eingeschätzt werden. Allerdings zeigen sich auch hier Hemmnisse bei der Aktivierung der Flächen, so dass für eine kurzfristige Vermarktung keine Flächen zur Verfügung stehen.

E Gewerbegebiet Ratingen Ost

ASB

GE

19,5 ha

Standort in Umnutzung,
Büro- und Dienstleistungsstandort

Das Gewerbegebiet liegt östlich der Ratinger Innenstadt. Das Gebiet wird durch die L 422 bzw. die L 239 an die A 44 angebunden. Die L 422 führt durch den östlichen Teil der Ratinger Innenstadt.

Prägend für das Gewerbegebiet ist sein heterogener Charakter, der u. a. durch die Umnutzung des Balcke-Dürr-Geländes zustande kommt. Im Prinzip lassen sich drei Bereiche innerhalb des Gewerbegebietes unterscheiden: Nördlich der Homberger Straße und geteilt durch die Fester Straße befindet sich eine Mischung aus Wohnen, kleinteiligem Gewerbe sowie ein Nahversorgungszentrum mit weiteren Dienstleistungsangeboten.

Der Bereich Balcke-Dürr-Allee und Place4Business@Life ist gekennzeichnet durch Produktionshallen und Freiflächen, neue Bürobauten an der Kokkolastraße sowie der Espirit-Hauptverwaltung.

Im südlichen Bereich an der Formerstraße befinden sich das Voiscenter mit einigen Dienstleistungsunternehmen, die Hauptfeuerwache sowie einige mindergenutzte Gewerbeflächen.



Gewerbegebiet Ratingen Ost

Innerhalb des Gewerbegebietes konnten fünf Flächen für eine potentielle gewerbliche Ansiedlung identifiziert werden:

Gewerbegebiet Ratingen Ost						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158028-7-1	GE	8.100	⦿ Topographie schwierig	●		
158028-7-2	GE	12.000	●	●		
158028-7-3	GE	34.500	●	⦿	Grundstück ist bebaut	
158028-7-5	GE	1.200	⦿ grenzt an Wohnbebauung	⦿	hohe Preisvorstellungen des Eigentümers	
158028-7-6	GE	3.700	●	●		

Insgesamt weist das Gewerbegebiet einige Flächenpotenziale auf. Zwei Flächen mit einer Gesamtgröße von knapp 1,6 ha sind kurzfristig verfügbar. Weitere Flächen weisen z. T. Einschränkungen bei den Lagefaktoren auf, die durch die Topographie oder die angrenzende Wohnbebauung bedingt sind. Bei zwei Flächen ist die Aktivierung eingeschränkt, da eine Fläche noch bebaut ist und bei der anderen Fläche der Eigentümer hohe Preisvorstellungen für die Vermarktung aufruft. Diese Flächen sind daher eher mittel- bis langfristig verfügbar.

F Gewerbegebiet Ratingen West / Gothaer Straße

ASB	GE	14,7 ha	Büro- und Dienstleistungsstandort
-----	----	---------	-----------------------------------

Das Gewerbegebiet liegt westlich der Ratinger Innenstadt und ist ohne Ortsdurchfahrt an die A 44 und die A 52 angeschlossen.

Das Gewerbegebiet ist vergleichsweise modern und weist einen Mix aus (international agierenden) Dienstleistungs-, Produktions- und Handelsunternehmen auf. Aufgrund der Nähe zum Düsseldorfer Flughafen finden sich hier auch ein Hotel, aber auch einige Speditionen.



Gewerbegebiet Ratingen West / Gothaer Straße

Gewerbegebiet Ratingen West

Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen
158028-9-1	GE	3.700	●	○ Betriebserweiterungsfläche	

Innerhalb des Gewerbegebietes konnte keine geeignete Fläche für eine gewerbliche Ansiedlung identifiziert werden, da es sich bei der einzigen unbebauten Fläche um eine Betriebserweiterungsfläche handelt.

G Gewerbe- und Industriegebiet Tiefenbroich / West

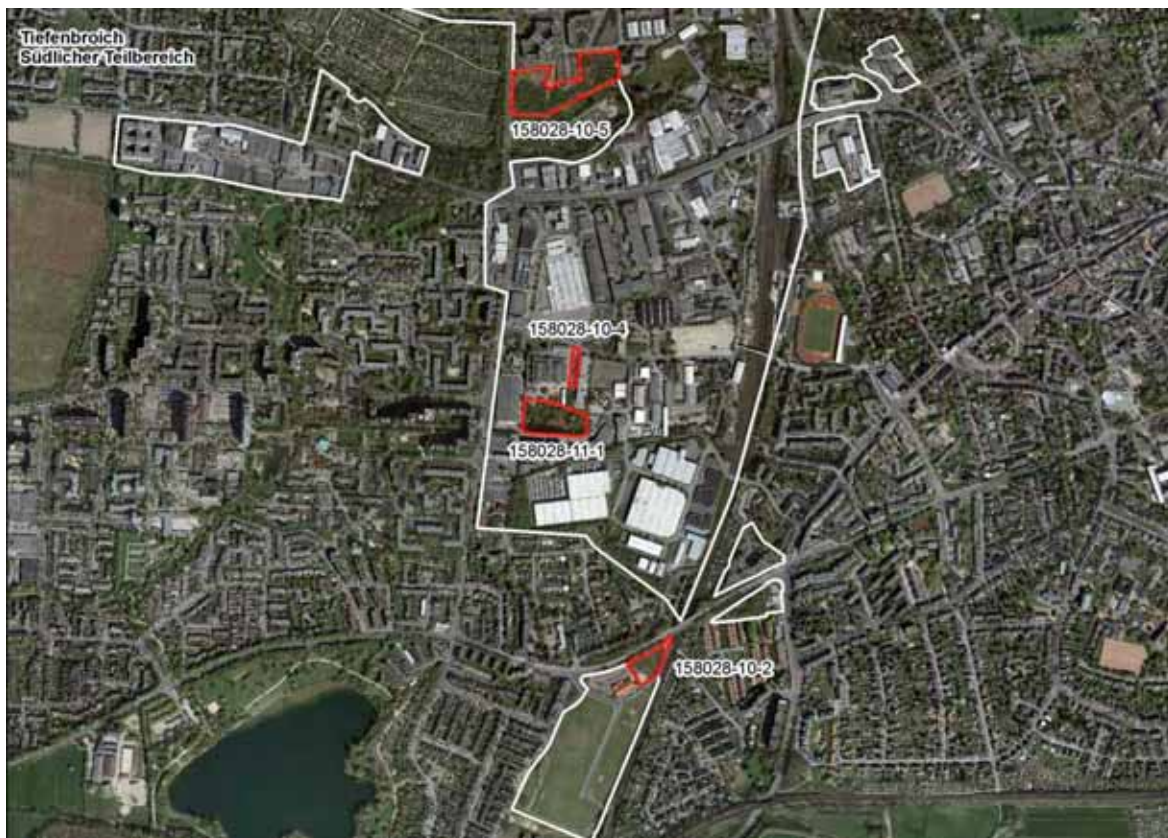
ASB/GIB	GE/GI	160,5 ha	Klassischer Gewerbe- und Industriestandort
		GE 93,2 ha	
		GI 67,3 ha	

Die Gewerbe- und Industrieflächen in Tiefenbroich und West liegen westlich der Rätin-ger Innenstadt und werden in diesem Gutachten zusammen betrachtet. Über die Kai-serswerther Straße sind diese Flächen an die A 52 angebunden. Dabei ist eine Orts-durchfahrt notwendig. Das Gebiet erstreckt sich insgesamt über eine Fläche von 160 ha. Allerdings handelt es sich nicht um eine zusammenhängende Fläche, sondern um einen Flickenteppich unterschiedlicher baulicher Bereiche und planerischer Auswei-sungen.

Prägend für das Gebiet sind vergleichsweise große bauliche Strukturen. Der nördliche Teil ist u.a. Standort für Outlet-Stores. Daran schließen sich in südlicher Richtung zahl-reiche Produktions- und Dienstleistungsunternehmen (z. B. Harry Großbäckerei) an, die neben ihren Verwaltungsgebäuden auch ihre Lager in dem Gebiet unterhalten. Dieser Teilbereich ist im Regionalplan als GIB ausgewiesen.



Gewerbe- und Industriegebiet Tiefenbroich / West (Nördlicher Teilbereich)



Gewerbe- und Industriegebiet Tiefenbroich / West (Südlicher Teilbereich)

Der Aircom-Park an der Halskestraße beherbergt eher kleinere Unternehmen aus dem Bereich der unternehmensbezogenen Dienstleistungen. Ebenso befinden sich in diesem Teil des Gebietes Unternehmen aus den Branchen Kraftfahrzeug, Logistik, Informationstechnik und Elektronik. Dieser Teilbereich ist im Regionalplan ebenfalls als GIB ausgewiesen.

Der südliche Teil des Gewerbe- und Industriegebietes ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Industriegebiet ausgewiesen. Die großen baulichen Strukturen (z. B. Keramag) unterstreichen den Charakter eines Industriegebietes.

Der südlichste Teil des Gewerbe- und Industriegebietes ist Teil einer ehemaligen Spiegelglasfabrik. Dieser Bereich ist im Regionalplan als ASB ausgewiesen. Die größeren abgeräumten Flächen sind derzeit für eine Wohnnutzung vorgesehen. Allerdings befindet sich östlich eines Einzelhandelsmarktes noch eine freie Gewerbefläche.

Gewerbe- und Industriegebiet Tiefenbroich						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158028-10-2	GE	5.000	●	●		Fläche ist in der Vermarktung
158028-10-4	GE	1.700	●	●	Zuschnitt problematisch	
158028-10-5	GE	22.900	●	●		
158028-10-7	GE	2.600	●	●	Hochspannungs-	Grundstück wird als

				leitung		Stellplatz genutzt	
158028-10-8	GE	11.000	●		●	Fläche wird als Lagerplatz genutzt, hohe Preisvorstellungen des Eigentümers	
158028-10-9	GE	7.300	●		●		
158028-10-10	GE	10.200	●		●		Fläche ist in der Vermarktung
158028-10-11	GE	9.400	●	grenzt an Wohnbebauung	●	Grundstück wird als Lagerplatz genutzt	
158028-11-1	GI	11.300	●		●	Grundstück wird z.T. als Stellplatz genutzt	
158028-11-2	GI	9.500	●		●		

Allein aufgrund der Größe des Gewerbe- und Industriegebiets Tiefenbroich / West ergeben sich hier die meisten Flächenpotenziale in Ratingen. Zehn Freiflächen wurden im Rahmen dieses Gutachtens einer näheren Analyse unterzogen. Von den zehn Flächen stehen vier aufgrund ihrer Lagefaktoren und der Aktivierbarkeit für eine kurzfristige Vermarktung zur Verfügung. Davon sind ca. 3,5 ha als Gewerbegebiet ausgewiesen, ein weiterer Hektar kommt für eine industrielle Nutzung in Frage.

Die verbleibenden sechs Flächen weisen entweder Beeinträchtigungen aufgrund ihrer Lagefaktoren und/oder ihrer Aktivierbarkeit auf und stehen daher – wenn überhaupt – eher für eine mittel- bis langfristige Vermarktung zur Verfügung.

3.2.2 Reserven

Die Identifizierung von Reserveflächen innerhalb des Stadtgebietes orientiert sich an den im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereichen. Demnach sind Reserven, die für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind, ausschließlich innerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Bereiche ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) und GIB (Gewerbe- und Industrieflächenbereich) zu suchen.

Die für Ratingen ausgewiesenen Siedlungsbereiche (Lintorf, Hösel, Homberg, Mitte) sind bereits weitgehend durch Bebauung in Anspruch genommen. Einzelne freie Bereiche werden aufgrund der angestrebten Vermeidung von Ortsdurchfahrten sowie der Vermeidung von Nutzungskonflikten – insbesondere mit angrenzenden Wohnnutzungen – nicht für gewerbliche Entwicklungen in Betracht gezogen.

Aufgrund der Lagefaktoren lässt sich ein größerer zusammenhängender Bereich in Lintorf identifizieren, der aber nur zu entwickeln ist, wenn sich ein größerer Ankermieter für die Fläche findet, der auch die angrenzenden ausgewiesenen Gewerbeflächen mitentwickelt.

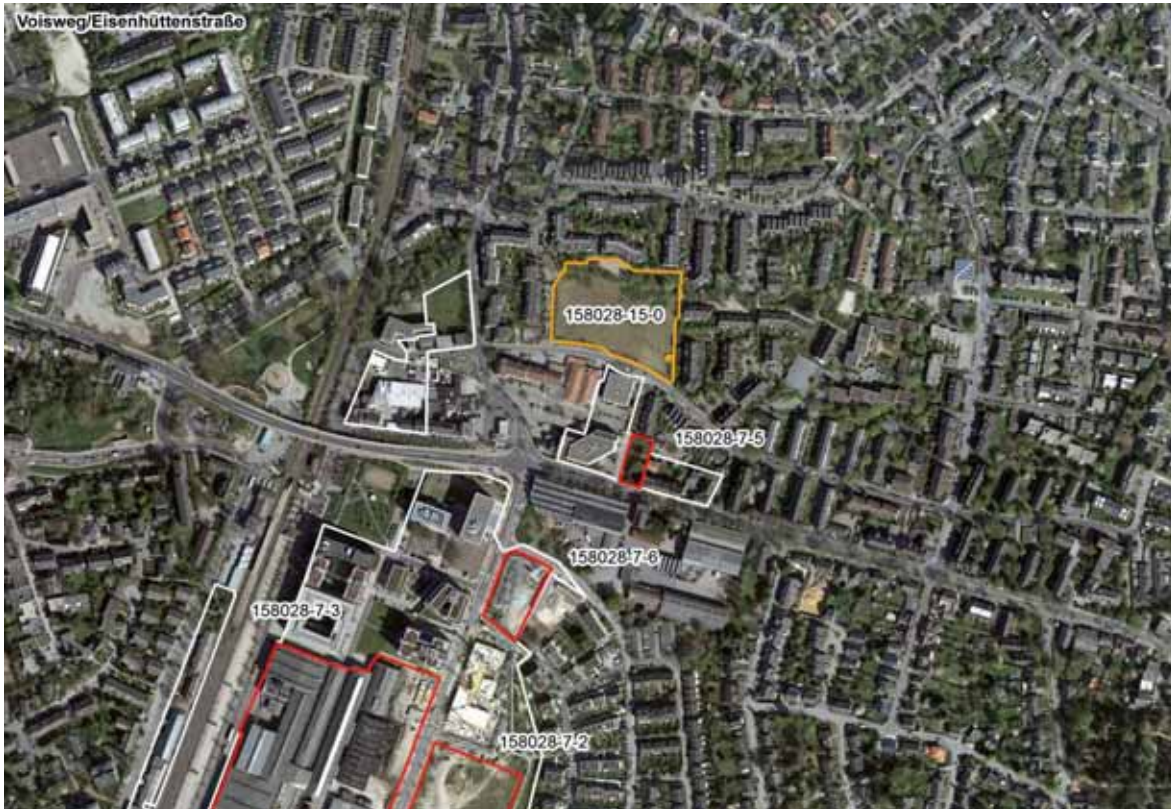
Eine weitere Reserve findet sich am Voisweg / Eisenhüttenstraße. Aufgrund der Lage ließe sich hier grundsätzlich über eine (nicht störende) gewerbliche Nutzung nachdenken. Allerdings eignet sich der Standort eher für eine Wohnnutzung, die derzeit auch von der Kommune favorisiert wird.



Reserve Gewerbegebiet Lintorf

Reserve Gewerbegebiet Lintorf

Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
158028-13-0	34.700	●	○ Ankermieter und Erschließung der angrenzenden Flächen sind Voraussetzung für Entwicklung	●



Reserve Gewerbegebiet Voisweg/Eisenhüttenstraße

Reserve Gewerbegebiet Voisweg/Eisenhüttenstraße

Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
158028-15-0	11.400	○ grenzt an Wohnbebauung	○ Kommune strebt Entwicklung als Wohn- oder Einzelhandelsstandort an	●

3.2.3 Potenziale

Bei der Identifizierung von Potenzialstandorten für die weitere Gewerbeflächenentwicklung sollten grundsätzlich isolierte Neuansätze im Freiraum vermieden werden. Es gilt, möglichst an bestehende Gewerbebereiche anzuknüpfen, um eine effizientere Flächenentwicklung zu ermöglichen. Im Optimalfall bleibt dabei der Charakter eines kompakten Siedlungskörpers erhalten und die bereits bestehende technische und verkehrliche Erschließung wird genutzt. Zudem sollten Nutzungskonflikte, insbesondere mit Wohnnutzungen, auch bei der Ermittlung von Potenzialstandorten vermieden werden.

Große Teile des Freiraums im Stadtgebiet Ratingens sind als Landschaftsschutzgebiet (z. B. Waldkomplex Oberbusch, Sondert) oder als Naturschutzgebiet (z. B. Angertal, Tiefenbroicher Mark) festgesetzt. Darüber hinaus liegen westlich von Lintorf (Überanger Mark) und östlich von Breitscheid (Wälder bei Ratingen) zwei FFH-Schutzgebiete.

Aufgrund dieser Einschränkungen wurde lediglich eine Potenzialfläche im Stadtgebiet identifiziert, die positive Lagefaktoren und Aktivierbarkeit aufweist.



Potenzial Lintorf-Süd

Potenzial Lintorf-Süd				
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
158028-16-0	46.500	●	●	Allg. Freiraum- und Agrarbereich

3.2.4 Zusammenfassende Darstellung

Innerhalb des GE- und GI-Bestands der Stadt Ratingen wurden Flächen im folgenden Umfang erfasst:

Freie Bestandsflächen Stadt Ratingen (in m²)										
		Aktivierbarkeit								
		GE			GI			gesamt		
		●	◐	○	●	◐	○	●	◐	○
Eignung	●	63.300	407.400	3.700	11.300	88.400	-	74.600	495.800	3.700
	◐	9.800	15.100	-	-	-	-	9.800	15.100	-
	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Insgesamt wurden in Ratingen 59,9 ha freie Gewerbe- und Industrieflächen im Bestand ermittelt. Nur ein sehr geringer Anteil davon wird aufgrund fehlender Aktivierbarkeit als derzeit überhaupt nicht marktfähig (0,4 ha) bewertet. Für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich ungeeignete Flächen wurden nicht ermittelt. Allerdings weist der überwiegende Teil der GE- und GI-Flächen Beeinträchtigungen insbesondere der Aktivierbarkeit, z. T. auch bei den Lagefaktoren auf.

6,3 ha des Gesamtbestandes an GE-Flächen weisen keine Einschränkung hinsichtlich ihrer Lagefaktoren sowie der Aktivierbarkeit auf und sind potentiell kurzfristig vermarktbearbeitet. Der mit Abstand größte Teil der erfassten freien Bestandsflächen in Gewerbegebieten weist bei guten Lagefaktoren Einschränkungen der Aktivierbarkeit auf (40,7 ha). Bei knapp 1 ha sind die Lagefaktoren beeinträchtigt, aber eine gute Aktivierbarkeit ist gegeben. Bei 1,5 ha sind die Lagefaktoren und die Aktivierbarkeit beeinträchtigt.

In Ratingen stehen knapp 10 ha an freien GI-Flächen zur Verfügung. Davon sind lediglich 1,1 ha kurzfristig verfügbar; weitere 8,8 ha weisen Hemmnisse hinsichtlich ihrer Aktivierbarkeit auf.

Bei dem Großteil der Flächen, die aufgrund der Lagefaktoren nur als bedingt geeignet für eine gewerbliche Nutzung eingestuft wurden, war es die angrenzende oder nahe Wohnbebauung, die zu einer Abwertung führte. Hinsichtlich der Aktivierbarkeit liegen die Hemmnisse i. d. R. entweder in der mangelnden Verkaufsbereitschaft bzw. zu hohen Preisvorstellungen der Eigentümer, oder die Flächen sind bebaut bzw. unterliegen aktuell einer anderen Nutzung (Stellplatz, Lagerplatz o. ä.).

Insgesamt konnten 29 Flächen ermittelt werden, die für eine gewerbliche Entwicklung geeignet bzw. bedingt geeignet sind. Die meisten liegen im Gewerbe- und Industriegebiet Tiefenbroich (10) sowie im Gewerbe- und Industriegebiet Lintorf (6). Die verbleibenden Freiflächen verteilen sich relativ gleichmäßig auf die verbleibenden Gewerbegebiete in der Stadt.

Das Gewerbe- und Industriegebiet Lintorf zeichnet sich durch große zusammenhängende Flächen aus, die allerdings schwer aktivierbar sind. Bei den Freiflächen im Ge-

werbe- und Industriegebiet Tiefenbroich zeigen sich gleichermaßen Hemmnisse bei der Aktivierung und/oder den Lagefaktoren.

Für eine gewerbliche Nutzung stehen grundsätzlich 4,6 ha als Reserve zur Verfügung. 1,1 ha sind aber aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung nur bedingt für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Für die weiteren 3,5 ha bedürfte es eines Ankermieters sowie der Erschließung der angrenzenden Flächen, um diese Reserve zu heben, d. h. beide Flächen sind nur bedingt geeignet.

Aussichtsreicher für eine gute Vermarktbarkeit wird aus gutachterlicher Sicht eine gewerbliche Neuentwicklung am südlichen Rand des Stadtteils Lintorf gewertet, wie es die Stadt Ratingen derzeit plant. In der Nähe der A 52 sollen knapp 4,7 ha gewerbliche Fläche entwickelt werden.

Die Gesamtbilanz für die Stadt Ratingen stellt sich wie folgt dar:

Freie Bestands-, Reserve- und Potenzialflächen Stadt Ratingen		
Einschränkungen hinsichtlich Eignung, Aktivierbarkeit und/oder planungsrechtlicher Rahmenbedingungen		
	nicht vorhanden (●)	vorhanden (◐)
Bestand	7,4 ha	52,1 ha
Reserven	-	4,6 ha
Potenziale	4,7 ha	-
Summe	12,1 ha	56,7 ha

4 Schlussfolgerungen

Aus der Analyse der Wirtschaftsentwicklung und der Gewerbeflächenbedarfsprognose wird deutlich, dass weiterhin eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in Ratingen zu erwarten ist. Auf die kommenden 20 Jahre gerechnet bewegt sich dieser Bedarf je nach Prognosevariante zwischen 55,4 und 71,8 ha.

Dieser Nachfrage im Bestand gerecht zu werden, ist selbst bei dem niedrig prognostizierten Wert von 55,4 ha angesichts des geringen Freiflächenanteils innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete nicht vollständig möglich. Im Bestand wurden lediglich 7,4 ha Freiflächen identifiziert, die kurzfristig vermarktbar sind und keinen offensichtlichen Einschränkungen unterliegen. Diese Flächen sind vergleichsweise klein und haben i. d. R. eine Fläche von unter 1 ha. 52,1 ha der Freiflächen unterliegen Einschränkungen hinsichtlich der Lagefaktoren und/oder der Aktivierbarkeit.

Unter den ermittelten Freiflächen finden sich einige, bei denen nach Aussage der kommunalen Vertreter die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer das zentrale Entwicklungshemmnis darstellt. Hier ist eine regelmäßige Kontaktaufnahme mit den Eigentümern zu empfehlen, um etwaige Veränderungen im Meinungsbild der Verkäufer abzufragen, die Aktivierbarkeit dieser Flächen zu klären und sie so evtl. wieder an den Markt zu bringen. Darüber hinaus wäre darüber nachzudenken, diese Flächen im FNP umzuwidmen und so den Druck auf die Eigentümer zu erhöhen.

Im Hinblick auf das Flächenangebot für produzierendes und emittierendes Gewerbe, ist in Ratingen ein Engpass festzustellen. Für industrielle Ansiedlungen stehen kurzfristig lediglich zwei Flächen zur Verfügung. Davon bietet eine Fläche mit lediglich ca. 0,2 ha kaum Platz für eine solche Nutzung. Die verbleibenden Flächen unterliegen verschiedensten Aktivierungshemmnissen und sind – wenn überhaupt – nur mittel- bis langfristig aktivierbar. Möglichkeiten zur zukünftigen Ansiedlung produzierenden und u. U. auch emittierenden Gewerbes werden ausschließlich in den Gewerbe- und Industriegebieten Lintorf und Tiefenbroich gesehen.

Die Stadt Ratingen hat bereits erfolgreich Flächen vormals industrieller Nutzung (z. B. Balcke-Dürr-Gelände) für gewerbliche Zwecke reaktiviert. Die Kooperation mit einem privaten Projektentwickler hat sich offenbar als fruchtbar erwiesen. Möglicherweise stellt diese Kooperation auch ein Modell für die weitere Reaktivierung von Bestandsflächen dar. Diese Bemühungen sollten fortgesetzt werden, um die noch zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale (z. B. Lintorf) mittel- bis langfristig wieder gewerblich zu nutzen. Es wird empfohlen, eine aktive Bodenvorratspolitik zu betreiben, um so die Flächenpotenziale in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten zu heben.

Die beschriebenen Reserve- und Potenzialstandorte sollten hinsichtlich ihrer Eignung für gewerbliche Nutzungen sowie ihrer Aktivierbarkeit eingehender untersucht werden. Die Priorität sollte aber aufgrund der positiven Lageeigenschaften auf der Neuentwicklung in Lintorf-Süd liegen. Sofern eine Entwicklung dieses Standortes möglich ist, sollte diese auf Ebene der Bauleitplanung möglichst flächensparend erfolgen.

Doch selbst bei Zugrundelegung einer optimalen Aktivierbarkeit und Nutzbarkeit sämtlicher erfasster Bestands-, Reserve- und Potenzialflächen wäre der für die nächsten 20 Jahre prognostizierte Bedarf in Ratingen vermutlich nicht vollständig zu decken. Der

zukünftigen gewerblichen Flächenentwicklung sind damit Grenzen gesetzt. In Anbetracht der Flächenknappheit scheint es daher sinnvoll, die freien gewerblichen Flächen auf Basis definierter Kriterien (z. B. Arbeitsplätze/m²) zu vermarkten, d. h. die ansiedlungswilligen Unternehmen müssten eine bestimmte Mindestanzahl an Arbeitsplätzen realisieren, um den Zuschlag für den Standort zu bekommen.

**Gewerbe- und Industrieflächenkonzept
Kreis Mettmann**

Stadt Velbert

Anhang 9 zum Kreisbericht



STADTRAUMKONZEPT 

in Zusammenarbeit mit

INSTITUT FÜR
BAUFORSCHUNG &
IMMOBILIENWIRTSCHAFT **IRI**

und

Büro für **Gewerbe-** und **Freiraum**planung

Inhalt

1	Rahmenbedingungen	3
1.1	Kurzbeschreibung des Standorts	3
1.2	Analyse der Wirtschaftsstruktur	4
1.2.1	Entwicklung von Beschäftigung und wichtigen Branchen	4
1.2.2	Shift-Analyse	7
1.2.3	Fazit zur Wirtschaftsstruktur	8
2	Gewerbeflächenverbrauch und -bedarf	9
2.1	Bisherige Entwicklung	9
2.2	Zukünftige Bedarfe	9
3	Gewerbeflächenangebot und -politik	12
3.1	Gewerbeflächenpolitik der letzten Jahre	12
3.2	Gewerbeflächenangebot	13
3.2.1	Bestand	13
3.2.2	Reserven	28
3.2.3	Potenziale	29
3.2.4	Zusammenfassende Darstellung	30
4	Schlussfolgerungen	32

1 Rahmenbedingungen

1.1 Kurzbeschreibung des Standorts

Velbert ist mit 83.563 Einwohnern im Jahr 2011 die zweitgrößte Stadt im Kreis Mettmann. Sie liegt im Nordosten des Kreises zwischen den beiden Großstädten Essen und Wuppertal. Weitere Nachbarstädte sind Hattingen, Heiligenhaus und Wülfrath. Die niederbergische Stadt Velbert besteht aus drei Stadtbezirken, die auch räumlich voneinander getrennt sind – Velbert-Mitte, Langenberg und Neviges, wobei Velbert-Mitte der größte der drei Stadtbezirke und Hauptort ist.

Velbert hat mehrere Autobahnanschlüsse an die A 44 und die A 535. Eingeschränkt ist die Anbindung an die Hauptstadt Düsseldorf und an den nur 25 km entfernt liegenden Flughafen Düsseldorf wegen eines noch fehlenden Teilstücks der A 44. Neviges und Langenberg sind durch die S-Bahn S 9 mit Essen und Wuppertal verbunden. Velbert-Mitte hat keinen Bahnanschluss.

In wirtschaftlicher Hinsicht ist Velbert bekannt als deutsches Zentrum der Herstellung von Schlössern und Beschlägen. Heute spricht die Wirtschaftsförderung Velbert von dem Cluster ‚Schließen, Sichern und Beschlag‘ und von der ‚Kernkompetenz Schließ- und Sicherheitstechnik‘.

Indikatoren Stadt Velbert¹	
Bevölkerungsentwicklung	89.782 (2000) 83.563 (2011)
Pendlersaldo je 1.000 Beschäftigte	+23 (2011) (Einpendlerüberschuss = 682 Personen)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	32.830 (1999) 29.626 (2011) Veränderung 1999 - 2011 - 9,8 %
Arbeitsplatzbesatz je 1.000 Einwohner	347 (2011)
Arbeitslosenquote	7,8 % (Juli 2012) Vergleichswerte Kreis, Land, Bund 7,0 %, 8,2 %, 6,8 %
Industrieumsatz	2.295 Mio. € (2011)
Exportquote	35,7 % (2011)
Hebesatz Gewerbesteuer	440 (2012)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner (Deutschland = 100)	104,4 (2012)
Durchschnittspreis für Industrie- und Gewerbeflächen	65 - 85 €/m² (2011)
Durchschnittliche Büromiete	7,51 €/m² (2011)

¹ Datenquellen: Bevölkerungszahlen zum 31.12. des jeweiligen Jahres: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf, 2012; Pendlersaldo und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort zum 31.12. des jeweiligen Jahres sowie Arbeitslosenquote: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Industrieumsatz und Exportquote: Landesbetrieb Information und Technik NRW; Hebesatz Gewerbesteuer sowie Einzelhandelsrelevante Kaufkraft: regioGuide der IHK zu Düsseldorf; sonstige Angaben: IHK zu Düsseldorf (Hrsg.): Stadtprofile. Zahlen, Daten, Fakten zu den Städten im IHK-Bezirk sowie zum Kreis Mettmann, Stadtprofil Velbert, Düsseldorf 2012, S. 28 ff.

Velbert verzeichnet mit Abstand den höchsten Bevölkerungsverlust aller Städte im Kreis Mettmann. Die Steuerhebesätze liegen über dem Durchschnitt der anderen Städte im Kreis. Erwähnenswert ist auch der deutliche Einpendlerüberschuss.

Die Stadt Velbert hat eine Flächengröße von 7.491 ha. Der Anteil der Siedlungsfläche (Allgemeine Siedlungsbereiche ASB sowie Gewerbe- und Industriebereiche GIB laut Regionalplan) an der Gesamtfläche beträgt ca. 31,2 %.

1.2 Analyse der Wirtschaftsstruktur

1.2.1 Entwicklung von Beschäftigung und wichtigen Branchen

Von 1999 bis 2009 hat die Beschäftigung in Velbert um 3.939 Personen abgenommen, was einer Schrumpfrate von 12,0 % entspricht. Der Verlust an Arbeitsplätzen ist allein im Bereich des Produzierenden Gewerbes zu verzeichnen – hier sank die Beschäftigung um 23,7 %. In der gleichen Zeit stieg die Beschäftigung im Dienstleistungsbereich um 8,3 %. Dieser Beschäftigungsgewinn hat jedoch nicht ausgereicht, um den Arbeitsplatzverlust im Produzierenden Gewerbe zu kompensieren.

Beschäftigte in Velbert 1999 und 2009 ²					
Sektor	Beschäftigte 1999		Beschäftigte 2009		Wachstumsrate
	absolut	in %	absolut	in %	in %
Land- und Forstwirtschaft	75	0,3	52	0,2	- 30,7
Produzierendes Gewerbe	20.724	63,0	15.803	54,6	- 23,7
Dienstleistungen	12.074	36,7	13.079	45,2	8,3
Insgesamt	32.873	100,0	28.934	100,0	- 12,0

Damit verlief die Entwicklung der Gesamtbeschäftigung in Velbert deutlich schlechter als in den Vergleichsregionen. Verantwortlich dafür ist vornehmlich der sekundäre Sektor, der in Velbert stärker schrumpfte als in den Vergleichsregionen. Der Dienstleistungsbereich entwickelte sich zwar besser als in Deutschland insgesamt, bleibt aber unter den Zahlen von Nordrhein-Westfalen und dem Kreis Mettmann.

² Die im Rahmen der Wirtschaftsstrukturanalyse verwendeten Daten zur Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wurden einer Sonderauswertung der Universität Dortmund entnommen und sind nicht direkt mit den durch die Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Zahlen (vgl. Tabelle auf S. 3) vergleichbar. Für eine nähere Erläuterung zu den Ursachen der Abweichung vgl. Kapitel 1.3.1 im Hauptteil des Berichts.

Wachstumsraten der Beschäftigung 1999-2009 in Velbert sowie den Vergleichsregionen (in %)				
	Stadt Velbert	Kreis Mettmann	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
Gesamtbeschäftigte	- 12,0	- 0,7	- 0,7	- 0,3
Produzierendes Gewerbe	- 23,7	- 21,9	-18,7	- 16,0
Dienstleistungen	8,3	15,3	10,0	7,6

Die Anteilswerte der Sektoren in Velbert unterscheiden sich deutlich von den Anteilswerten der Vergleichsregionen. So hat sich durch den sektoralen Strukturwandel zwar der Anteil des Produzierenden Gewerbes in Velbert von 1999 bis 2009 um etwa 9 Prozentpunkte verringert, liegt allerdings im Jahre 2009 mit 54,2 % immer noch deutlich über den sektoralen Anteilswerten der Vergleichsregionen, die zwischen 30,5 und 33,8 % liegen.

Umgekehrt liegt der Anteil der Dienstleistungen über 20 Prozentpunkte unter den Werten der Vergleichsregionen. Velbert ist eine Stadt, die immer noch deutlich durch die Entwicklung der Industrie bestimmt wird.

Sektorale Anteilswerte in Velbert sowie den Vergleichsregionen 1999 und 2009 (in %)								
	Stadt Velbert		Kreis Mettmann		Nordrhein-Westfalen		Deutschland	
	1999	2009	1999	2009	1999	2009	1999	2009
Produzierendes Gewerbe	63,0	54,2	42,9	33,8	37,3	30,5	35,9	30,9
Dienstleistungen	36,7	45,2	57,0	66,1	62,3	69,1	63,2	68,2

Von 2009 bis Mitte 2011 hat die Beschäftigung in Velbert wieder zugenommen. Die Gesamtbeschäftigung betrug 29.194 Personen.³ Dabei hat das Produzierende Gewerbe zwar weitere Beschäftigte verloren, die Zahl der Beschäftigten im tertiären Sektor hat aber weiter zugenommen.

Velbert weist im Produzierenden Sektor nur wenige Branchen auf, die eine größere Bedeutung erlangt haben:

Die wichtigsten Branchen im Produzierenden Gewerbe in Velbert 2009
Metallerzeugung und -verarbeitung
Maschinenbau
Baugewerbe

³ Quelle der Beschäftigtenzahlen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Die bei weitem wichtigste Industriebranche Velberts war und ist die Metallherstellung und -verarbeitung. Die Firmen in diesem Bereich verloren bis 2009 etwa 4.000 ihrer rund 15.000 Beschäftigten von 1999. Diese Schrumpfrate von etwa 24 % führte dazu, dass der Beschäftigtenanteil auf 54 % sank. Damit bleibt die Metallherstellung und -verarbeitung weiterhin die dominante Branche in Velbert. Der Maschinenbau hat deutlich an Beschäftigung gewonnen und erreichte 2009 einen Beschäftigtenanteil von 6,7 %. Der Anteil des Baugewerbes war nur etwa halb so hoch. Alle anderen Industriebranchen hatten Anteile, die kleiner als 1,2 % waren – die meisten Anteilswerte lagen sogar unter 1 %.

Die sehr große Bedeutung der Branche Metallherstellung und -verarbeitung stellt ein gewisses Problem für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Velbert dar. Der Anteil dieser Branche an der Beschäftigung im Produzierenden Gewerbe allein beträgt 69 %. Ein derart hoher Beschäftigtenanteil einer Branche wird in der Regionalökonomie kritisch gesehen, da damit besondere Risiken verbunden sein können. Hinzu kommt, dass diese dominierende Branche seit Jahren regelmäßig deutlich Beschäftigte abbaut. Der hohe Beschäftigtenanteil ihrer zentralen Industriebranche stellt daher die Wirtschaftsförderung Velbert vor besondere Herausforderungen.

Zu beachten ist ferner, dass die Wirtschaftsförderung Velbert im Rahmen einer viel gelobten Clusterpolitik auf die Unterstützung des so genannten Spitzenclusters ‚Schließ- und Sicherheitstechnik‘ abstellt, dessen Betriebe der Branche Metallherstellung und -verarbeitung angehören. Im Rahmen dieser Politik haben sich Unternehmen, die Städte Heiligenhaus und Velbert sowie die IHK zu Düsseldorf in einem Netzwerk zusammengefunden, das seine Kräfte im Verein ‚Schlüsselregion e. V.‘ gebündelt hat. Dieser Verein hat zum Ziel, die Stärken ihrer Unternehmen im Bereich Schließ- und Sicherheitstechnik weiter auszubauen. Obwohl diese Clusterpolitik zu begrüßen ist, sollte sie in Anbetracht der großen Dominanz der Branche und der damit verbundenen Risiken durch eine Strategie der Diversifizierung ergänzt werden.

Im Dienstleistungsbereich erreichten im Jahre 2009 folgende Branchen die höchsten Beschäftigungsanteile:

Die wichtigsten Branchen im Dienstleistungsbereich in Velbert 2009

Handel
Gesundheits- und Sozialwesen
Öffentliche Verwaltung, Sozialversicherung
Kreditinstitute und Versicherungsgewerbe
Sonstige unternehmensorientierten Dienstleistungen

Im Betrachtungszeitraum zwischen 1999 und 2009 verlor der Handel etwa 70 Arbeitsplätze, bleibt aber in Velbert die wichtigste Dienstleistungsbranche mit einem Beschäftigtenanteil von rund 12 %. Die Branche Gesundheits- und Sozialwesen folgt mit etwa 10 % dicht dahinter. Der Bereich Öffentliche Verwaltung / Sozialversicherung hat nur halb so viele Beschäftigte; die beiden anderen Branchen erreichen nur Beschäftigtenanteile von etwa 3 %. Insgesamt ist der Dienstleistungsbereich der Stadt Velbert noch

deutlich von bevölkerungs- und versorgungsorientierten Branchen bestimmt. Die Chancen, die in den anderswo stark wachsenden unternehmensorientierten Dienstleistungen für die lokale Beschäftigtenentwicklung liegen, konnte Velbert bisher nicht ausreichend nutzen.

1.2.2 Shift-Analyse

Die Shift-Analyse für Velbert ergibt folgende Ergebnisse:

Regional-, Struktur- und Standortfaktoren in Velbert			
	Regionalfaktor	Strukturfaktor	Standortfaktor
Alle Branchen	0,88	0,98	0,90
Produzierendes Gewerbe	0,89	1,08	0,82
Dienstleistungen	1,01	0,99	1,02

Über alle Branchen gerechnet, ergibt sich ein Regionalfaktor von 0,88. In diesem relativ niedrigen Wert drückt sich aus, dass sich Velbert deutlich schlechter als der Bundesdurchschnitt entwickelt hat. Dazu hat zu kleinen Teilen der Strukturfaktor, vor allem aber der Standortfaktor beigetragen.

Weitere Erkenntnisse ergeben sich aus der Betrachtung der jeweiligen Faktoren für das Produzierende Gewerbe sowie für den Dienstleistungsbereich. Das Produzierende Gewerbe hat sich mit einem Regionalfaktor von 0,89 in Velbert deutlich schlechter als der Bundesdurchschnitt entwickelt. Der positive Strukturfaktor von 1,08 besagt, dass die unterdurchschnittliche Entwicklung des Industriesektors in Velbert nicht auf eine ungünstige Branchenstruktur zurückgeführt werden kann. Verantwortlich für den überproportionalen Rückgang der Industriebeschäftigung ist der sehr niedrige Standortfaktor von 0,82. Aus den Zahlen ist ferner ersichtlich, dass dieser niedrige Standortfaktor vor allem auf die ungünstige Entwicklung im Bereich Metallerzeugung und -verarbeitung zurückgeführt werden kann.

Was die Ursachen für den überproportionalen Rückgang der Beschäftigung in der Branche sind, zu der auch das Cluster Schließen und Beschlag gehört, kann aus der Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nicht abgeleitet werden. Zur Erklärung des ungünstigen Standortfaktors müssten vertiefende Untersuchungen vorgenommen werden, die nicht Bestandteil dieses Gutachtens waren.

Mit einer größeren Wahrscheinlichkeit kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die üblichen Standortfaktoren wie Lage, Verkehrsanschlüsse, fehlende Gewerbeflächen, zu hohe Gewerbeflächenpreise etc. nicht in starkem Maße für den ungünstigen Standortfaktor der Shift-Analyse verantwortlich gemacht werden können. Eine Standortanalyse der IHK zu Düsseldorf aus dem Jahr 2008 kommt im Gegenteil ausdrücklich zu dem Ergebnis, dass die örtliche Wirtschaft mit dem Standort insgesamt zufrieden

ist.⁴ Die Ursachen für die ungünstige Arbeitsplatzentwicklung dieser Branche müssen daher in branchenendogenen Entwicklungen gesucht werden.

Die Wirtschaftsförderung Velbert sieht die Erklärung für den Beschäftigtenverlust in ihrer dominanten Branche vor allem darin, dass die örtlichen Unternehmen in den letzten Jahren besondere Rationalisierungsanstrengungen unternommen haben, um in der internationalen Konkurrenz wettbewerbsfähig zu bleiben. Dabei hat insbesondere die Zahl der niedriger qualifizierten Beschäftigten in der Metallverarbeitung stark abgenommen. Dieser Prozess schlägt sich im ungünstigen Standortfaktor nieder, obwohl die genannten branchenendogenen Veränderungen im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Betriebe dieser Branche eigentlich positiv gewertet werden müssen. Um diese Thesen der Wirtschaftsförderung Velbert zu verifizieren, wären allerdings tiefergehende Untersuchungen zur Entwicklung der endogenen Bedingungen in der Branche Metallherzeugung und -verarbeitung nötig.

Die Zahlen für den Dienstleistungsbereich zeichnen im Regionalfaktor die relativ positive Entwicklung der Dienstleistungen in Velbert ab. Von der Branchenstruktur des Dienstleistungsbereichs sind nur leicht negative Tendenzen auf die Gesamtentwicklung ausgegangen, die durch den positiven Standortfaktor kompensiert wurden.

1.2.3 Fazit zur Wirtschaftsstruktur

Für die Wirtschaftsförderung Velbert lassen sich aus der Analyse der Wirtschaftsstruktur folgende Herausforderungen ableiten: Zum einen muss sie ihre Hauptbranche, die Schloss- und Beschlagindustrie, dabei unterstützen, sich im laufenden Strukturwandel zu behaupten. Gleichzeitig muss sie dazu beitragen, andere Industriebereiche zu fördern. Zudem müssen die Bedingungen für die Entwicklung insbesondere unternehmerorientierter Dienstleistungsbereiche systematisch verbessert werden.

⁴ Diestler, Gerd Helmut: Standort Velbert – Wirtschaftliche Strukturen, Standortumfrage, Empfehlungen. IHK zu Düsseldorf (Hrsg.), Düsseldorf 2008, S. 21

2 Gewerbeflächenverbrauch und -bedarf

2.1 Bisherige Entwicklung

Planung und Wirtschaftsförderung der Stadt Velbert haben im Rahmen des Gewerbeflächenmonitorings 2012 folgende Flächeninanspruchnahme zwischen 1999 und 2011 gemeldet:

Ergebnisse des Gewerbeflächenmonitorings 1999-2011 für die Stadt Velbert	
Inanspruchnahme insgesamt	41,08 ha
davon für Neuansiedlungen von außen und Existenzgründungen	6,22 ha
davon für Betriebsverlagerungen und -erweiterungen	34,86 ha
davon auf früher bereits genutzten Flächen (Wiedernutzung)	17,58 ha
davon auf bisher noch nicht genutzten Flächen (Neuinanspruchnahme)	23,5 ha

In Velbert wurden in dem betrachteten Zeitraum nur relativ wenig Flächen durch Neuansiedlungen in Anspruch genommen. Der größte Teil der Nachfrage nach Gewerbeflächen kam von ortsansässigen Unternehmen, die ihren Betrieb verlagerten oder erweiterten. Die Gesamtnachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen konnte nur zum Teil auf bereits genutzten Flächen befriedigt werden; für einen größeren Teil der Nachfrage wurden bisher noch nicht gewerblich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Dies hängt auch damit zusammen, dass viele der älteren Gewerbeflächen in Velbert in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen liegen und daher nur zu einem kleinen Teil gewerblich wiedergenutzt werden können. Gleichzeitig erwarten Unternehmen, die aus Gemengelagen heraus verlagern, mehr als alles andere eine Gewerbefläche, die nicht durch Restriktionen aufgrund der Nähe zu Wohngebieten eingeschränkt ist.

Infolge der großen Bedeutung der Industrie in Velbert kann es nicht überraschen, dass rund 67 % der realisierten Gewerbeflächenachfrage in Velbert auf den Bereich Produktion entfielen. 23 % der Gewerbeflächeninanspruchnahme geht auf Firmen aus dem Bereich Handel und Verkehr zurück, nur etwa 9 % wurden durch Unternehmen aus dem Bereich der übrigen Dienstleistungen in Anspruch genommen.

2.2 Zukünftige Bedarfe

Die Methodik der Bedarfsberechnung, deren Ergebnisse im Folgenden dargestellt werden, ist detailliert in Kapitel 1.3.2 im Hauptteil des Berichts erläutert. Die hier aufgeführten Werte wurden gerundet, so dass sich beim Nachvollziehen der Berechnungen geringe Abweichungen ergeben können.

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 1999	
Produzierendes Gewerbe	20.726 Beschäftigte
Handel sowie Verkehr und Nachrichten	
Handel	3.654 Beschäftigte
Verkehr und Nachrichten	1.000 Beschäftigte
Handel sowie Verkehr und Nachrichten zu 40 %	1.861 Beschäftigte
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 1999	22.588 Beschäftigte

Lokale Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Wiedernutzungsquoten	
Neuansiedlungsquote	0,0009
Verlagerungsquote	0,0053
Wiedernutzungsquote	0,0027

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2009 sowie lokale Flächenkennziffer (FKZ)		
Verarbeitendes Gewerbe	14.694 Beschäftigte	225
Baugewerbe	1.138 Beschäftigte	225
Großhandel	1.331 Beschäftigte	250
Kfz-Handel	675 Beschäftigte	250
Logistik	908 Beschäftigte	300
Übrige Dienstleistungen (zu 25 %)	2.457 Beschäftigte	50
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2009 sowie lokale Flächenkennziffer	21.203 Beschäftigte	210

Prognose des Flächenbedarfs	
Fläche für Neuansiedlungen pro Jahr	0,4 ha
Fläche für Verlagerungen pro Jahr	2,4 ha
Wiedernutzungsfläche pro Jahr	1,2 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto pro Jahr	1,6 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto für 15 Jahre	23,4 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 15 Jahre	26,9 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 20 Jahre	35,8 ha

Bedenken bestehen bei der oben prognostizierten Höhe der Wiedernutzungsfläche. In Anbetracht der engen Vermischung von Gewerbe- und Wohnstandorten in Velbert ist eine gewerbliche Wiedernutzung mit besonderen Problemen behaftet. In Anbetracht dieser Situation erscheint die Menge der in Velbert in den vergangenen 13 Jahren wiedergenutzten Fläche recht groß und ist vor allem darauf zurückzuführen, dass es gelang, eine rund 10 ha große ehemalige Industriefläche einer gewerblichen Wiedernutzung zuzuführen. Dies dürfte in der Zukunft nicht leicht wiederholbar sein. Somit bestehen Zweifel daran, ob es realistisch ist, diese Wiedernutzungsquote weiter fortzu-

schreiben. Daher wurde eine Alternative gerechnet, in der die Wiedernutzungsquote um 30 % reduziert wurde. Dann werden nicht mehr 1,2 ha pro Jahr als wahrscheinliche Wiedernutzungsfläche kalkuliert, sondern nur noch 0,8 ha pro Jahr, was immer noch einen vergleichsweise hohen Wert darstellt.

Weiter scheint die Fortschreibung der im Kreisvergleich sehr niedrigen Ansiedlungsquote von 0,0009 nicht angemessen zu sein. Durch den Lückenschluss der A 44 wird (neben Heiligenhaus) auch Velbert für Ansiedlungen aus dem Düsseldorfer Raum ein attraktiverer Standort werden und in der Konkurrenz um Ansiedlungen besser abschneiden als in der Vergangenheit. Es erscheint deshalb angemessen, die Ansiedlungsquote auf 0,0018 zu erhöhen. Dieser Wert entspricht der Hälfte der durchschnittlichen Ansiedlungsquote im Kreis Mettmann.

Der Flächenbedarf auf bisher nicht genutzten Flächen erhöht sich durch die damit vorgenommenen Anpassungen auf 2,3 ha pro Jahr.

Prognose des Flächenbedarfs – Alternativrechnung	
Fläche für Neuansiedlungen pro Jahr	0,8 ha
Fläche für Verlagerungen pro Jahr	2,4 ha
Wiedernutzungsfläche pro Jahr	0,8 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto pro Jahr	2,3 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto für 15 Jahre	34,7 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 15 Jahre	39,9 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 20 Jahre	53,3 ha

Die Prognose des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs für Velbert mit der Monitoring-basierten GIFPRO-Methode führt zu einem Gewerbe- und Industrieflächenbedarf auf bisher nicht genutzten Flächen, der für die nächsten 15 Jahre zwischen 26,9 und 39,9 ha liegt. Rechnet man diesen Bedarf auf 20 Jahre hoch, muss man von Werten ausgehen, die zwischen 35,8 und 53,3 ha liegen⁵.

Gewerbeflächenbedarf Stadt Velbert	auf 15 Jahre	auf 20 Jahre
Standard	26,9 ha	35,8 ha
mit reduzierter Wiedernutzung	39,9 ha	53,3 ha

⁵ Aufgrund der topographischen Situation der Stadt Velbert ist mit einem höheren Erschließungsflächenanteil zu rechnen. Dadurch kann sich der prognostizierte Flächenbedarf weiter erhöhen.

3 Gewerbeflächenangebot und -politik

3.1 Gewerbeflächenpolitik der letzten Jahre

Mitte August 2011 bot die Wirtschaftsförderung Velbert 13 Gewerbestandorte im Internet an, wobei die Größe der einzelnen Flächen zwischen 0,2 und 1,8 ha lag.⁶ Zum überwiegenden Teil wird als Eigentümer die Stadt Velbert ausgewiesen, was deutlich macht, dass Velbert eine aktive Bodenvorratspolitik betreibt. Bei einigen Angeboten wird auf private Eigentümer hingewiesen. Dabei handelt es sich in der Regel um bereits zuvor genutzte Flächen.

Nach Angaben der Wirtschaftsförderung weisen viele dieser Flächen allerdings Probleme im Rahmen der Vermarktung auf, da sie aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen nur eine eingeschränkte Ausnutzbarkeit aufweisen. Hinzu kommen eingeschränkte Möglichkeiten der Entwicklung von Reserveflächen infolge topographischer Gegebenheiten.

Da im Bereich der Schlüsselindustrien zurzeit die Tendenz vorherrscht, bestimmte Teile der Produktion, die vor einigen Jahren ausgegliedert worden waren, zurück zu verlagern, wird insbesondere ein Mangel an GI-Flächen beklagt. Da es sich dabei häufig um störende Produktionseinheiten handelt, wird eine Genehmigung nur möglich, wenn sich der Betriebsteil als atypisch darstellen lässt.

Im neuen Flächennutzungsplan ist ein Standort südlich der Langenberger Straße als gewerbliche Baufläche neu dargestellt worden: „Hierbei handelt es sich um den einzigen Standort im Stadtgebiet, der sowohl hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung, der topographischen Bedingungen und der Nähe zum ‚Industriegebiet Röbbeck‘ alle Anforderungen für eine bedarfsgerechte zukünftige Gewerbeentwicklung erfüllt. Dieser Standort bietet mit etwa 11,8 ha die Möglichkeit, hier ein zusammenhängendes attraktives Gewerbegebiet für Betriebe des verarbeitenden Gewerbes zu entwickeln“.⁷

Südlich dieser Fläche steht eine weitere Fläche im Blickfeld der Wirtschaftsförderer. Sie ist im neuen Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen. Sieht man sich den FNP-Vorentwurf an, so wird deutlich, dass ursprünglich geplant war, die gesamte Fläche einschließlich des südlichen Teils in den FNP aufzunehmen. Das konnte allerdings nicht realisiert werden.⁸

Die Wirtschaftsförderung Velbert engagiert sich auch im Bereich des Gewerbeflächenrecyclings: Als 1996 die Firma Mittelmann Guss – eine Tempergießerei – Konkurs anmeldete, nutzte die Stadt die Chance, die frei werdenden Industrieareale an der Hoch-

⁶ <http://www.wirtschaftsforderung.velbert.de/index.php?id=78>; Zugriff am 21.8.2011; Diese 13 Gewerbestandorte stellen eine Auswahl dar. Die Zahl der potentiell verfügbaren Freiflächen in den Gewerbe- und Industriegebieten, die im Rahmen dieses Gutachtens ermittelt wurden, ist höher. Die im Internet angebotenen Flächen sind aber aufgrund ihrer Eigenschaften relativ zügig zu vermarkten.

⁷ Stadt Velbert (Hrsg.): Flächennutzungsplan 2020. Begründung, Teil A – Städtebauliche Begründung und Umweltbericht. Velbert 2009, S. 68

⁸ Wirtschaftsförderung Velbert (Hrsg.): Wirtschaftsförderung Velbert. Partner der Wirtschaft – Gestern, Heute, Morgen. Velbert 2007, S. 39

straße in Velbert Neviges und an der Talstraße in Velbert Mitte im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung mit einem Bankenkonsortium zu entwickeln.⁹

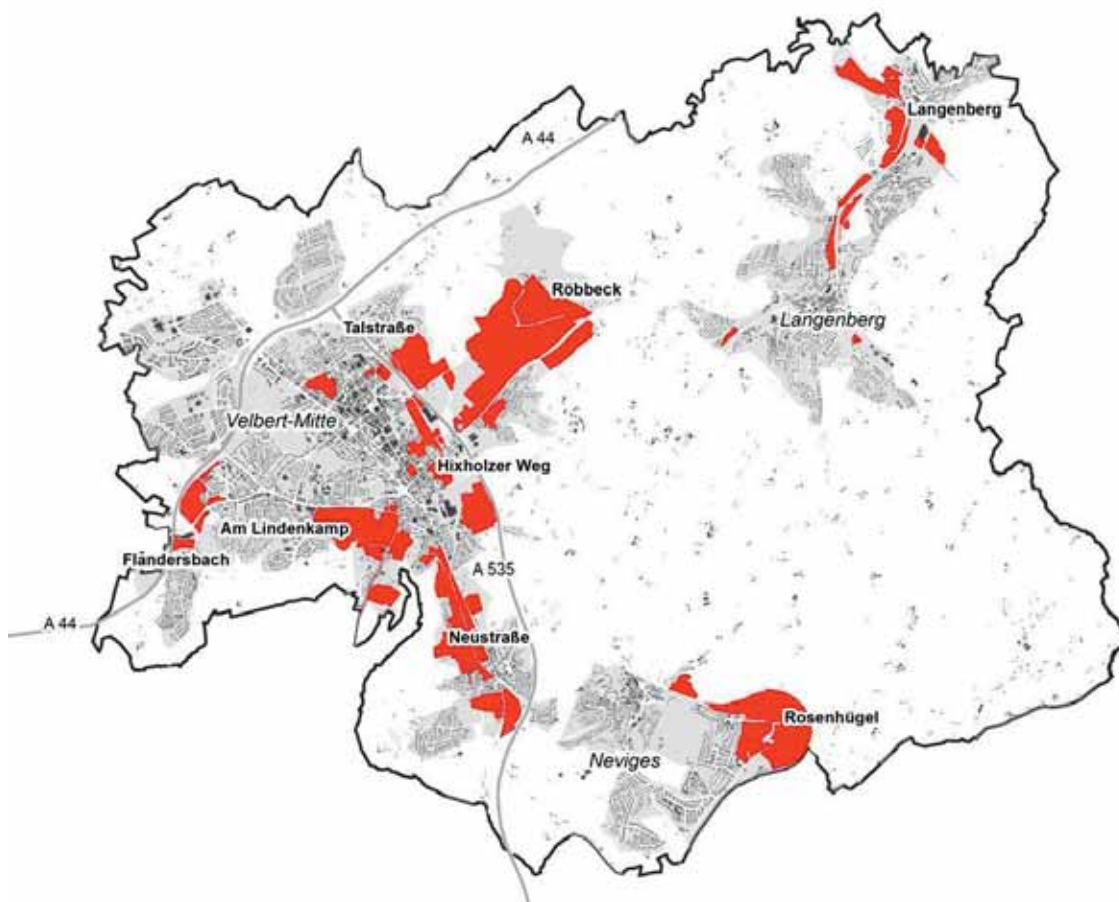
Ziel war es, die Wiedernutzung der Fläche im Rahmen einer Public-Private-Partnership anzugehen. Die Stadt gründete zu diesem Zweck die Aufbereitungs- und Entwicklungsgesellschaft Velbert mbH (AEV) und beauftragte sie mit dem Erwerb, der Entwicklung und der Vermarktung der sanierten Fläche. Die Fläche an der Talstraße umfasst rund 10 ha. Sie ist mittlerweile überwiegend revitalisiert und bis auf ca. 2 ha wieder neu genutzt.

Weitere Revitalisierungsprojekte stellen zum einen die Wiedernutzung der ehemaligen Ziegelei Buschmann in Neviges und zum anderen eine ehemalige Gießereifläche dar, die für Wohnen und Einzelhandel vorgesehen ist. Über diese Flächen hinaus gibt es zurzeit keine neuen größeren Reaktivierungsmaßnahmen.

3.2 Gewerbeflächenangebot

3.2.1 Bestand

Die gewerblichen Bauflächen in der Stadt Velbert sind z. T. stark fragmentiert. Deren zusammenfassende Beschreibung erfolgt anhand von insgesamt acht Gebieten.



Gewerblich genutzte Flächen in Velbert

⁹ Ebenda, S. 31

Im Stadtteil Langenberg liegen mehrere Gewerbestandorte. Im Stadtteil Neviges, welcher sich im Südosten der Stadt befindet, liegt das Gewerbegebiet Rosenhügel.

Die größten Gewerbe- und Industrieflächen liegen im Zentrum von Velbert. Das größte Areal ist das Gewerbe- und Industriegebiet Röbbbeck östlich der Innenstadt. Südlich der Innenstadt liegen die Gebiete Hixholzer Weg, Am Lindenkamp und Neustraße. Westlich der Innenstadt liegt das Gebiet Flandersbach, Heiligenhauser Straße und im Norden das Gebiet Talstraße.

Insgesamt nehmen die bestehenden gewerblichen Bauflächen eine Fläche von ca. 398,6 ha ein. Dies entspricht einem Anteil von etwa 17 % an der Siedlungsfläche (ASB und GIB) und einem Anteil von etwa 3,9 % an der Fläche des Stadtgebietes.

Für alle Gebiete gilt, dass diese planungsrechtlich gesichert und im Flächennutzungsplan als ‚Gewerbliche Bauflächen‘ ausgewiesen sind. Eine Differenzierung nach GE und GI-Flächen erfolgte (soweit möglich) anhand der gültigen Bebauungspläne sowie Rückfragen bei dem zuständigen Ansprechpartner innerhalb des Stadtplanungsamtes. Die in der Gewerbegebietsbeschreibung genannten Flächengrößen umfassen keine Verkehrsflächen.

A Gewerbestandorte Langenberg

GIB	GE/GI	35 ha	Klassischer Gewerbe- und Industriestandort
-----	-------	-------	--

Die Gewerbestandorte im Ortsteil Langenberg liegen nordöstlich des Stadtzentrums. Sie sind durch die L427 bzw. die L107 und die K23 an die A 44 angebunden. Dafür ist eine Ortsdurchfahrt erforderlich.



Gewerbestandorte Langenberg

Prägend für die Gewerbestandorte ist die bewegte Topographie. Die größten Gewerbeflächen liegen in einer Talsohle durch die auch die S-Bahnlinie 9 geführt wird. Die Topographie bedingt auch, dass die Gewerbeflächen nicht kompakt zusammenhängen, sondern perlenartig aneinandergereiht liegen.

Größtes Unternehmen sind die Wielandwerke, Werk Langenberg AG, im Norden (Ziegeleiweg). Tendenziell sind in diesem Gewerbegebiet eher größere bauliche Strukturen anzutreffen. Die Unternehmen stammen überwiegend aus dem Produzierenden Gewerbe und dem Handel.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden folgende für gewerbliche bzw. industrielle Zwecke potentiell nutzbare Freiflächen ermittelt.

Langenberg					
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen
158032-1-1	GE/GI	22.400	● verkehrliche Erschließung problematisch	○ Betriebsenerweiterungsfläche	

158032-1-2	GE	3.800	⦿	verkehrliche Erschließung problematisch, Zuschnitt ungünstig, Wohngebäude angrenzend	○	Betriebserweiterungsfläche	
158032-1-3	GE	9.200	⦿	angrenzend Wohnbebauung geplant	●		
158032-1-4	GE	3.600	⦿	Zuschnitt problematisch, Fläche ist sehr schmal	●		ist in der Vermarktung, nicht störendes Gewerbe erwünscht

Die Übersicht zeigt, dass derzeit keine uneingeschränkt geeigneten Flächen in dem Gebiet zur Verfügung stehen. Ursache dafür sind zum einen Einschränkungen bei den Lagefaktoren, z. B. durch eine schwierige verkehrliche Erschließung oder angrenzende Wohnbebauung. Zum anderen handelt es sich in zwei Fällen um Betriebserweiterungsflächen, die für eine Vermarktung nicht zur Verfügung stehen.

B Gewerbegebiet Neviges Rosenhügel

GIB	GE	60,3 ha	Klassischer Gewerbe- und Industriestandort
-----	----	---------	--

Das Gewerbegebiet Rosenhügel befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Neviges. Die Nutzungsstruktur ist eher kleinteilig, allerdings befinden sich auch einige größere Unternehmen in dem Gebiet. Die Unternehmen sind vor allem dem Produzierenden Gewerbe zuzuordnen. Das Gebiet ist über die L 107 an die A 535 und A 46 angebunden. Dafür müssen allerdings Ortsteile durchfahren werden.



Gewerbegebiet Neviges Rosenhügel

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden folgende für gewerbliche Zwecke potentiell nutzbare Freiflächen ermittelt:

Neviges Rosenhügel						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158032-2-1	GE	63.400	⊖ ehemalige Tongrube, Baureifmachung aufwändig	●		
158032-2-2	GE	18.900	●	●		
158032-2-3	GE	9.500	●	○	Betriebserweiterungsfläche	

Von den drei freien Flächen im Gewerbegebiet steht eine für die kurzfristige Vermarktung zu Verfügung. Bei der größten Fläche ist die Baureifmachung aufwändig, da es sich hier um eine ehemalige Tongrube handelt. Aufgrund der Größe stellt diese Fläche dennoch ein erhebliches (mittel- bis langfristiges) Potenzial dar.

C Gewerbegebiet Neustraße

GIB	GE/GI	59,8 ha	Kleinteiliges Gewerbegebiet
-----	-------	---------	-----------------------------

Das Gewerbegebiet Neustraße befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Nevi-ges. Die Nutzungsstruktur ist eher kleinteilig mit einem Branchenmix aus kleineren verarbeitenden Unternehmen, aber auch Dienstleistern und Handel. Das Gebiet ist mit kurzer Ortsdurchfahrt sehr gut an die A 535 angebunden.



Gewerbegebiet Neustraße

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden folgende für gewerbliche Zwecke potentiell nutzbare Freiflächen ermittelt:

Neustraße							
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen		
158032-2-4	GE	13.100	●	○	Betriebserweiterungsfläche		
158032-2-5	GE	4.800	⦿ innere Erschließung ggf. schwierig	○	Betriebserweiterungsfläche		
158032-2-6	GE	39.400	⦿ Lage und Erschließung an bzw. durch Wohnbebauung	●			
158032-2-7	GE	13.800	⦿ Topographie schwierig, Wohnbebauung angrenzend	●		ist in der Vermarktung	
158032-2-8	GE	9.900	●	○	Betriebserweiterungsfläche		

158032-2-9	GE/GI	2.700	●		○	Betriebserweiterungsfläche	
------------	-------	-------	---	--	---	----------------------------	--

Die Flächenpotenziale im Gewerbegebiet sind vergleichsweise gering. Freie Flächen mit guten Lagefaktoren stehen kurzfristig nicht zur Verfügung. Lediglich zwei Flächen wären kurzfristig aktivierbar, haben aber Einschränkungen hinsichtlich ihrer Lagefaktoren. Vier Flächen sind aufgrund möglicher Betriebserweiterungen nicht vermarktbar.

D Gewerbegebiet Hixholzer Weg, Sontumer Straße

GIB GE/GI 36,6 ha Klassischer Gewerbe- und Industriestandort

Die Gewerbeflächen am Hixholzer Weg bzw der Sontumer Straße sind relativ stark fragmentiert und eigentlich nicht als zusammenhängendes Gewerbegebiet zu betrachten. Allerdings ist dies typisch für mehrere in Velbert vorzufindende Gewerbegebiete. Das Gebiet liegt im südöstlichen Teil des Stadtteils Mitte und grenzt im Osten an die A 535, die nur mittels Ortsdurchfahrt zu erreichen ist. Die ansässigen Unternehmen sind eher flächenintensiv und stammen aus den Branchen Logistik und Handel.



Gewerbegebiet Hixholzer Weg, Sontumer Straße

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden folgende für gewerbliche Zwecke potentiell nutzbare Freiflächen ermittelt:

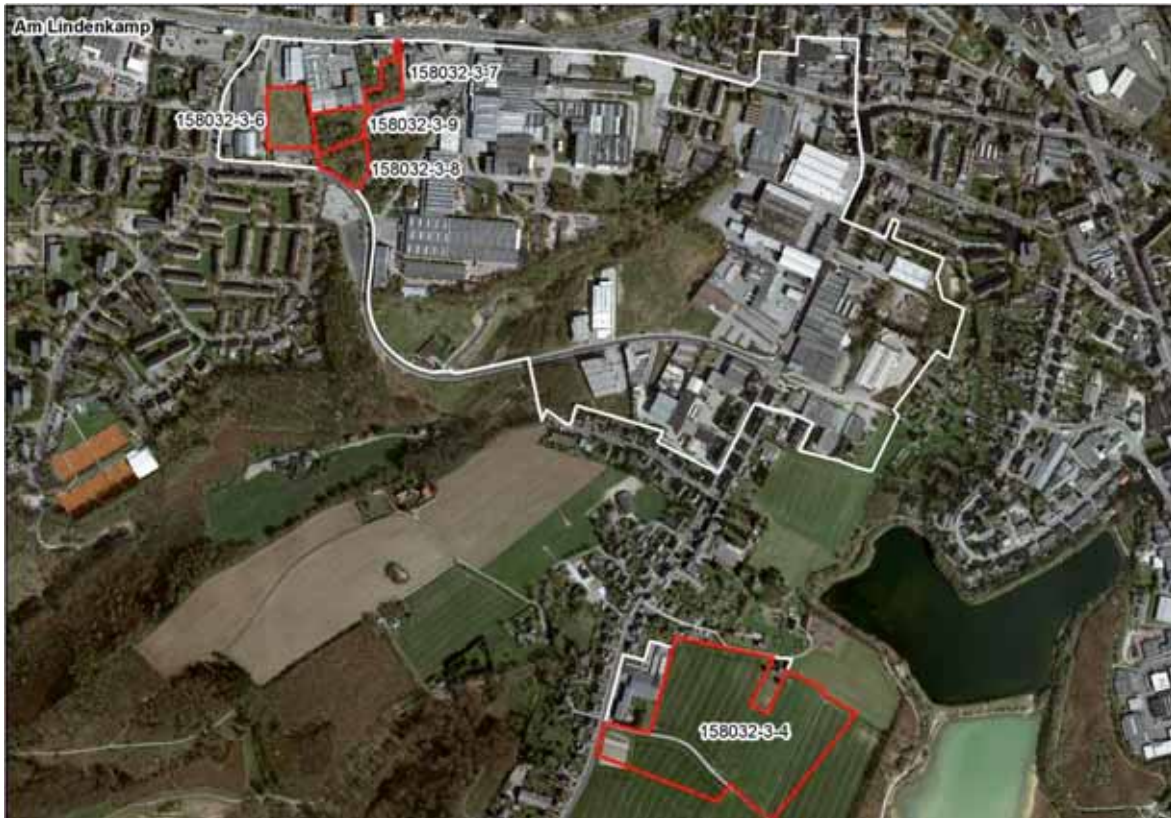
Hixholzer Weg, Sontumer Straße						
Nr	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158032-3-1	GE	28.500	⦿ Erschließung über Betriebsgelände	⦿ Absichten des Eigentümers sind unklar	Abstand zur Autobahn muss eingehalten werden	
158032-3-2	GE	15.100	⦿ Topographie problematisch	●		
158032-3-3	GE	11.500	⦿ schmale Zufahrtsstraße, Wohnbebauung angrenzend	○ Betriebsenerweiterungsfläche		

In diesem Gebiet beeinträchtigen die Lagefaktoren aufgrund der Topographie oder der Erschließung die Eignung der Freiflächen. Die Aktivierbarkeit ist nur bei einer Fläche beeinträchtigt, da diese für eine Betriebsenerweiterung vorgehalten wird.

E Gewerbegebiet Am Lindenkamp, Mettmanner Straße

GIB GE/GI 50,3 ha Klassischer Gewerbe- und Industriestandort

Das Gewerbegebiet Am Lindenkamp ist vergleichsweise kompakt und liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Mitte. Die A 535 und A 44 sind als Verbindungen in das überregionale Verkehrsnetz nur mit Ortsdurchfahrt zu erreichen. Die ansässigen Unternehmen sind sowohl kleinteilig als auch flächenintensiv und stammen vor allem aus den Branchen Handel, verarbeitendes Gewerbe und Dienstleistungen.



Gewerbegebiet Am Lindenkamp, Mettmanner Straße

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden folgende für gewerbliche Zwecke potentiell nutzbare Freiflächen ermittelt:

Am Lindenkamp, Mettmanner Str.						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158032-3-4	GE/GI	55.300	⦿ Erschließung schwierig, Wohnbebauung angrenzend	⦿ mehrere Eigentümer		
158032-3-6	GE	6.000	⦿ Lage des Grundstücks in 2. Reihe, Wohnbebauung angrenzend	●		ist in der Vermarktung
158032-3-7	GE	2.700	⦿ Erschließung und Zuschnitt problematisch	●		ist in der Vermarktung
158032-3-8	GE	3.800	⦿ Wohngebäude angrenzend	●		ist in der Vermarktung

158032-3-9	GE	4.100	●	Wohngebäude an- grenzend	○	Betriebserweite- rungsfläche
------------	----	-------	---	-----------------------------	---	---------------------------------

Alle fünf analysierten Flächen weisen mehr oder weniger starke Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Lagefaktoren und/oder Aktivierbarkeit auf. Häufig sind es angrenzende Wohngebäude oder die aufwändige Erschließung, welche die Vermarktbarkeit erschweren. Die Aktivierbarkeit ist bei drei der fünf Flächen nicht eingeschränkt. Eine Fläche wird aufgrund einer Betriebserweiterung nicht vermarktet werden.

F Gewerbegebiet Flandersbach / Heiligenhauser Straße

GIB	GE/GI	14,6 ha	Klassischer Gewerbebestandort
-----	-------	---------	-------------------------------

Das Gewerbegebiet ist vergleichsweise kompakt und liegt im Westen des Stadtteils Mitte. Im Osten wird das Gebiet durch die A 44 begrenzt. Die Lücke in der Autobahn wird in naher Zukunft geschlossen, so dass eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ohne Ortsdurchfahrt möglich ist. Die ansässigen Unternehmen sind eher kleinteilig und stammen überwiegend aus dem Bereich Handel und Dienstleistungen.



Gewerbegebiet Flandersbach / Heiligenhauser Straße

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde folgende für gewerbliche Zwecke potentiell nutzbare Freifläche ermittelt:

Flandersbach, Heiligenhauser Straße						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158032-3-10	GE	10.600	Ⓧ Erschließung durch Wohnbebauung	●		

Die hier beschriebene Fläche wird durch den bevorstehenden Lückenschluss der Autobahn sicherlich an Attraktivität gewinnen. Allerdings ist die Erschließung lediglich durch das angrenzende Wohngebiet möglich.

G Gewerbegebiet Talstraße

GIB	GE/GI	31,3 ha	Standort in Umnutzung
-----	-------	---------	-----------------------

Das vergleichsweise junge Gewerbegebiet Talstraße ist auf einer revitalisierten Fläche entstanden und liegt nordöstlich des Stadtteils Mitte. Im Südwesten wird das Gebiet durch die A 535 begrenzt, welche ohne Ortsdurchfahrt zu erreichen ist. Die ansässigen Unternehmen sind eher kleinteilig und stammen überwiegend aus dem Bereich verarbeitendes Gewerbe (insbesondere Metallverarbeitung) und Handel.



Gewerbegebiet Talstraße

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden folgende für gewerbliche Zwecke potentiell nutzbare Freiflächen ermittelt:

Talstraße						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158032-3-11	GE/GI	3.200	●	⊙	Fläche ist nicht für GI geeignet, ist in der Vermarktung, eingeschränkt für GE	
158032-3-12	GE/GI	14.900	●	⊙	Fläche ist nicht für GI geeignet, ist in der Vermarktung, eingeschränkt für GE	
158032-3-13	GI	10.800	●	⊙	ggf. Altlasten, Baugrundaufbereitung notwendig	

158032-3-14	GI	4.200	●	○	eingeschränkte Nutzbarkeit als GE-Fläche möglich aufgrund von Wohnbebauung
-------------	----	-------	---	---	--

Die Flächen im Gebiet Talstraße weisen alle uneingeschränkt gute Lagefaktoren auf. Allerdings ist gleichzeitig die Aktivierbarkeit bei allen Flächen aufgrund unterschiedlicher Hemmnisse eingeschränkt. Dies führt bei drei Flächen dazu, dass sie - obwohl als GI-Fläche ausgewiesen – eher für eine GE-Nutzung geeignet wären. Darüber hinaus ist bei einer Fläche aufgrund von Altlasten eine Baugrundaufbereitung notwendig, die die Vermarktbarkeit erschwert.

H Gewerbe- und Industriegebiet Röbbbeck

GIB	GE/GI	110,6 ha	Klassischer Gewerbe- und Industriestandort
-----	-------	----------	--

Bei dem Gewerbe- und Industriegebiet Röbbbeck handelt es sich um ein klassisches Gewerbe- und Industriegebiet, welches durch große bauliche Strukturen und flächenintensive Unternehmen gekennzeichnet ist. Das Gewerbe- und Industriegebiet schließt nördlich an den Stadtteil Mitte an und ist klar zum Freiraum abgegrenzt. Nordöstlich schließt sich an das Gebiet ein zweckgebundener ASB an, der für eine Freizeitnutzung vorgehalten wird.



Gewerbe- und Industriegebiet Röbbbeck

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden folgende für gewerbliche Zwecke potentiell nutzbare Freiflächen ermittelt:

Röbbbeck						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158032-3-15	GI	12.900	● Hochspannungsleitung verläuft über das Grundstück	●	Schwierige Eigentümerstruktur, eingeschränkte Nutzbarkeit als GE-Fläche aufgrund von Wohnbebauung	
158032-3-16	GI	8.700	●	●	Aufschüttung des Geländes notwendig	
158032-3-18	GE/GI	117.700	●	●	schwierige Eigentümerstruktur	

158032-3-22	GI	2.500	●		○	Betriebserweiterungsfläche	
-------------	----	-------	---	--	---	----------------------------	--

In dem Gewerbe- und Industriegebiet Röbbbeck sind vier Freiflächen identifiziert worden. Bis auf eine Fläche weisen alle gute Lagefaktoren auf. Allerdings ist bei drei Flächen die Aktivierbarkeit eingeschränkt bzw. aufgrund einer vorgesehenen Betriebserweiterungsmöglichkeit ausgeschlossen. Aufgrund der Knappheit an GI-Flächen ist vor allem die Fläche 158032-3-18 für die strategische Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Velbert von hoher Bedeutung.

Eine Möglichkeit zur Erweiterung des Gebietes stellt u. U. die angrenzende Potenzialfläche dar (vgl. Kapitel 3.2.3).

3.2.2 Reserven

Die Identifizierung von Reserveflächen innerhalb des Stadtgebietes orientiert sich an den im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereichen. Demnach sind Reserven, die für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind, ausschließlich innerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Bereiche ASB und GIB zu suchen.

Die für Velbert ausgewiesenen Siedlungsbereiche (Langenberg, Neviges, Mitte) sind bereits weitgehend durch Bebauung in Anspruch genommen. Einzelne freie Bereiche werden aufgrund der angestrebten Vermeidung von Ortsdurchfahrten sowie der Vermeidung von Nutzungskonflikten – insbesondere mit angrenzenden Wohnnutzungen – nicht für gewerbliche Entwicklungen in Betracht gezogen. Zwar grenzt noch ein größerer, weitgehend un bebauter zweckgebundener ASB nördlich an das Industrie- und Gewerbegebiet Röbbbeck, dieser wird aber vorerst für eine angestrebte Freizeitnutzung von der Stadt vorgehalten.

Ein größerer, für gewerbliche Nutzungen geeigneter Bereich lässt sich lediglich im Bereich Nevigeser Straße identifizieren. Dieser zeigt allerdings erhebliche Restriktionen wie eine ungünstige Topographie und eine schwierige technische und verkehrliche Erschließung.



Reserve Neustraße/Nevigeser Straße

Reserve Neviges Neustraße/Nevigeser Straße						
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen		
158032-6-0	24.600	○ technische und verkehrliche Erschließung ggf. schwierig, schwierige Topographie	● entgegenstehende Vorstellungen von Eigentümer (und Kommune)	●	Grünfläche	

3.2.3 Potenziale

Bei der Identifizierung von Potenzialstandorten für die weitere Gewerbeflächenentwicklung sollten isolierte Neuansätze im Freiraum vermieden werden. Es gilt, möglichst an bestehende Gewerbebereiche anzuknüpfen, um eine effizientere Flächenentwicklung zu ermöglichen. Im Optimalfall bleibt dabei der Charakter eines kompakten Siedlungskörpers erhalten und die bereits bestehende technische und verkehrliche Erschließung wird genutzt. Zudem sollten Nutzungskonflikte, insbesondere mit Wohnnutzungen, bei der Entwicklung von Potenzialstandorten vermieden werden. Somit wird für die Ermittlung gewerblicher Flächenpotenziale eine Erweiterung bestehender Gewerbebestandorte priorisiert.

Die Suche nach Potenzialflächen orientiert sich an Suchräumen, welche die Stadt Velbert für die weitere Entwicklung von Gewerbeflächen identifiziert hat. Diese arrondieren i. d. R. bestehende gewerbliche Bauflächen des Flächennutzungsplans oder befinden sich in der Nähe zur Autobahn (A 535, A 44).

Auf Basis der oben genannt Kriterien erscheint aus gutachterlicher Sicht vor allem eine Fläche an der Langenberger Straße mittel- bis langfristig für eine Entwicklung geeignet, welche das Gewerbe- und Industriegebiet Röbbbeck, Langenberger Straße nach Südosten erweitern würde. Sollten diese Flächenpotenziale entgegen der Gewerbeflächenbedarfsprognose nicht ausreichen, wären aus Sicht der Gutachter weitere Flächenpotenziale an der L 355 / A 535 in Neviges zu prüfen.



Potenzial Mitte Langenberger Straße

Potenzial Mitte Langenberger Straße						
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen		
158032-11-0	131.500	●	⓪ Absichten des Eigentümers sind unklar	●		

3.2.4 Zusammenfassende Darstellung

Innerhalb des Gesamtbestands der Stadt Velbert wurden Flächen im folgenden Umfang erfasst. Da nicht alle gewerblichen Bauflächen den Kategorien GE oder GI zugeordnet werden konnten, werden diese in einer dritten Kategorie als G bezeichnet.

Freie Bestandsflächen Stadt Velbert (in m ²)										
		Aktivierbarkeit								
		GE			GI			G		
		●	◐	○	●	◐	○	●	◐	○
Eignung	●	18.900	-	32.500	-	23.700	2.500	-	135.800	2.700
	◐	167.600	28.500	24.200	-	12.900	-	-	55.300	22.400
	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Freie Bestandsflächen Stadt Velbert gesamt (in m ²)				
		Aktivierbarkeit		
		gesamt		
		●	◐	○
Eignung	●	18.900	159.500	37.700
	◐	167.600	96.700	46.600
	○	-	-	-

Insgesamt wurden in Velbert ca. 52,7 ha freie Gewerbe- und Industrieflächen im Bestand ermittelt. Davon sind lediglich 1,9 ha ohne Einschränkung zu vermarkten. Etwa 8,4 ha sind aufgrund fehlender Aktivierbarkeit als (derzeit) nicht marktfähig zu bewerten. Der überwiegende Teil der GE- und GI-Flächen weist Beeinträchtigungen bei den Lagefaktoren und/oder der Aktivierbarkeit auf (42,4 ha).

1,9 ha des Gesamtbestandes an GE-Flächen weisen keine Einschränkung hinsichtlich ihrer Lagefaktoren sowie der Aktivierbarkeit auf. Der größte Teil der erfassten freien Bestandsflächen in Gewerbegebieten weist bei guter Aktivierbarkeit Einschränkungen bei den Lagefaktoren (16,7 ha) auf. Diese Flächen sind mit entsprechenden Einschränkungen vermarktbar. 5,7 ha sind aufgrund der fehlenden Aktivierbarkeit von einer Vermarktung ausgeschlossen.

In Velbert stehen 3,9 ha an freien GI-Flächen zur Verfügung. Allerdings sind aufgrund bestehender Hemmnisse hinsichtlich Lage oder Aktivierbarkeit keine Flächen kurzfristig verfügbar. 2,4 ha weisen bei guten Lageeigenschaften Beeinträchtigungen bei der Aktivierbarkeit auf; weitere 1,3 ha weisen sowohl bei der Aktivierbarkeit als auch den Lagefaktoren Hemmnisse auf.

Die nicht näher zu spezifizierenden gewerblichen Bauflächen (G) umfassen insgesamt 21,6 ha. Davon weisen 13,6 ha gute Lageeigenschaften auf, sind aber in ihrer Aktivierbarkeit eingeschränkt. Weitere 5,5 ha weisen sowohl bei den Lagefaktoren als auch bei der Aktivierbarkeit Defizite auf. Die restlichen 2,5 ha sind aufgrund ihrer fehlenden Aktivierbarkeit von einer Vermarktung ausgeschlossen.

Insgesamt konnten 21 Flächen ermittelt werden, die für eine gewerbliche Entwicklung geeignet bzw. bedingt geeignet sind (ohne Betriebserweiterungsflächen). Diese Freiflächen verteilen sich relativ gleichmäßig auf die Gewerbegebiete in der Stadt. Jeweils vier Flächen finden sich in den Gewerbegebieten Am Lindenkamp und Talstraße; jeweils drei Flächen liegen in der Neustraße und im Gewerbe- und Industriegebiet Röbbbeck. Alle anderen Gebiete verfügen über zwei (Langenberg, Rosenhügel, Hixholzer Straße) oder eine Freifläche (Flandersbach).

Bei dem Großteil der Flächen, die aufgrund der Lagefaktoren nur als bedingt geeignet für eine gewerbliche Nutzung eingestuft wurden, war es die angrenzende oder nahe Wohnbebauung, die zu einer Abwertung führte. Darüber hinaus ist z. T. die Erschließung der Grundstücke – auch aus Gründen der Topographie – erschwert.

Hinsichtlich der Aktivierbarkeit liegen die Hemmnisse i. d. R. entweder in der mangelnden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer oder es besteht ein Verdacht auf Altlasten, der vor der Nutzung eine Baugrundaufbereitung erfordern würde. Ausgewiesene GI-Flächen sind aufgrund von angrenzender Wohnbebauung ggf. eingeschränkt als GE-Fläche nutzbar.

Für eine gewerbliche Nutzung stehen aufgrund der mangelhaften Lagefaktoren keine Reserveflächen (außerhalb der ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete) zur Verfügung. Aussichtsreicher ist aus gutachterlicher Sicht eine gewerbliche Neuentwicklung an der Langenberger Straße. Hier würden bei einer Neuausweisung ca. 13,1 ha an Gewerbe- und Industriefläche dazu gewonnen werden.

Die Gesamtbilanz für die Stadt Velbert stellt sich wie folgt dar:

Freie Bestands-, Reserve- und Potenzialflächen Stadt Velbert		
Einschränkungen hinsichtlich Eignung, Aktivierbarkeit und/oder planungsrechtlicher Rahmenbedingungen		
	nicht vorhanden (●)	vorhanden (⦿)
Bestand	1,9 ha	42,4 ha
Reserven	-	-
Potenziale	-	13,1 ha
Summe	1,9 ha	55,5 ha

4 Schlussfolgerungen

Vor dem Hintergrund der Analyse der Wirtschaftsentwicklung ist zu empfehlen, dass Wirtschaftscluster ‚Schließen, Sichern und Beschlag‘ weiter zu fördern, da dies eine zentrale Stärke des Wirtschaftsstandortes Velbert darstellt. Parallel dazu sollte eine Diversifizierungsstrategie sowohl für den Produzierenden Sektor als auch den Dienstleistungsbereich verfolgt werden, die auf die Förderung und Ansiedlung von Branchen setzt, die ein Beschäftigtenwachstum versprechen. Dies sind z. B. Unternehmen, die unternehmens- und/oder personenbezogene Dienstleistungen anbieten.

Diese Wirtschaftsförderungsstrategie sollte sich auch in der Flächenpolitik niederschlagen. Geeigneter Standort für die Ansiedlung von unternehmensorientierten Dienstleistungen ist z. B. das Gewerbegebiet Flandersbach, Heiligenhauser Straße am Lückenschluss der A 44. Gleichzeitig sollten ausreichend Flächen für produzierende Unternehmen zur Verfügung gestellt werden, um das Wirtschaftscluster ‚Schließen, Sichern und Beschlag‘ weiter zu unterstützen.

Aus der Analyse der Wirtschaftsentwicklung und der Gewerbeflächenbedarfsprognose kann angenommen werden, dass zukünftig weiterhin eine stabile Nachfrage nach Gewerbeflächen in Velbert zu erwarten ist. Auf die kommenden 20 Jahre gerechnet bewegt sich dieser Bedarf je nach Prognosevariante zwischen 36,2 und 53,6 ha. Dieser Nachfrage im Bestand gerecht zu werden, ist selbst bei dem niedrig prognostizierten Wert von 36,2 ha angesichts der z. T. erheblichen Hemmnisse innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete kaum vorstellbar.

Im Bestand wurde lediglich eine Freifläche (1,9 ha) identifiziert, die ohne Einschränkung vermarktbar ist. Diese Fläche liegt im Stadtteil Neviges im Gewerbegebiet Rosenhügel. Die verbleibenden 42,4 ha an Freiflächen unterliegen Einschränkungen hinsichtlich der Lagefaktoren und/oder der Aktivierbarkeit.

Unter den ermittelten Freiflächen finden sich einige, bei denen nach Aussage der kommunalen Vertreter eine schwierige Eigentümerstruktur das zentrale Entwicklungshemmnis darstellt (z. B. im Gewerbe- und Industriegebiet Röbbek, Langenberger Straße). Hier ist eine regelmäßige Kontaktaufnahme mit den Eigentümern zu empfehlen, um etwaige Veränderungen abzufragen, die Aktivierbarkeit dieser Flächen zu klären und sie so eventuell wieder an den Markt zu bringen. Darüber hinaus wäre in einzelnen Fällen ggf. darüber nachzudenken, diese Flächen im Flächennutzungsplan umzuwidmen und so den Druck auf die Eigentümer zu erhöhen.

Im Hinblick auf das Flächenangebot für produzierendes und emittierendes Gewerbe ist in Velbert ein Engpass festzustellen. Für industrielle Ansiedlungen stehen kurzfristig lediglich fünf Flächen zur Verfügung. Alle Flächen unterliegen verschiedensten Aktivierungshemmnissen und sind z. T. schwierig zu vermarkten. Häufig ist durch die angrenzende Wohnbebauung eher eine gewerbliche, weniger störende Nutzung denkbar.

Die Stadt Velbert hat bereits erfolgreich Flächen vormals industrieller Nutzung (z. B. Talstraße) für gewerbliche Zwecke reaktiviert. Diese Bemühungen sollten fortgesetzt werden, um die noch zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale mittel- bis langfristig wieder gewerblich zu nutzen. Insbesondere eine Fläche an der Talstraße benötigt für ihre Aktivierung eine Baugrundaufbereitung.

Der beschriebene Potenzialstandort (Langenberger Straße) sollte hinsichtlich seiner Eignung für gewerbliche/industrielle Nutzungen sowie seiner Aktivierbarkeit eingehender untersucht werden. Sofern eine Entwicklung dieses Standortes möglich ist, sollte diese auf Ebene der Bauleitplanung möglichst flächensparend erfolgen. Aufgrund des Engpasses an GI-Flächen sollte bei der Neuausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten darauf geachtet werden, dass ausreichend Flächen für eine industrielle Nutzung vorgehalten werden.

Eine Fokussierung der Wirtschaftsförderung auf die Beseitigung von bestehenden Aktivierungshemmnissen könnte die Stadt Velbert in die Lage versetzen, einen Großteil des prognostizierten Flächenbedarfs auch in Bestandsgebieten zu realisieren. Die individuelle Vermarktung von eingeschränkt geeigneten Flächen (z. B. in der Nähe von Wohngebieten) sollte dafür fortgesetzt werden.

Zusammen mit einer ergänzenden Entwicklung des favorisierten Potenzialstandortes an der Langenberger Straße wären somit aus gutachterlicher Sicht genügend Flächen vorhanden, um die prognostizierten Bedarfe befriedigen zu können.

**Gewerbe- und Industrieflächenkonzept
Kreis Mettmann**

Stadt Wülfrath

Anhang 10 zum Kreisbericht



STADTRAUMKONZEPT 

in Zusammenarbeit mit

INSTITUT FÜR
BAUFORSCHUNG &
IMMOBILIENWIRTSCHAFT **IRI**

und

Büro für **Gewerbe-** und **Freiraum**planung

Inhalt

1	Rahmenbedingungen	3
1.1	Kurzbeschreibung des Standorts	3
1.2	Analyse der Wirtschaftsstruktur	4
1.2.1	Entwicklung von Beschäftigung und wichtigen Branchen	4
1.2.2	Shift-Analyse	6
1.2.3	Fazit zur Wirtschaftsstruktur	7
2	Gewerbeflächenverbrauch und -bedarf	8
2.1	Bisherige Entwicklung	8
2.2	Zukünftige Bedarfe	8
3	Gewerbeflächenangebot und -politik	11
3.1	Gewerbeflächenpolitik der letzten Jahre	11
3.2	Gewerbeflächenangebot	11
3.2.1	Bestand	11
3.2.2	Reserven	20
3.2.3	Potenziale	23
3.2.4	Zusammenfassende Darstellung	24
4	Schlussfolgerungen	26

1 Rahmenbedingungen

1.1 Kurzbeschreibung des Standorts

Die Stadt Wülfrath ist mit 21.218 Einwohnern im Jahr 2011 die kleinste Stadt im Landkreis Mettmann. Sie liegt im Osten des Kreises und hat gemeinsame Grenzen mit Mettmann, Heiligenhaus, Velbert und der kreisfreien Stadt Wuppertal. Die niederbergische Stadt besteht aus dem Stadtkern Wülfrath Zentrum, einigen vorgelagerten Stadtteilen sowie mehreren Außenbürgerschaften.

Über die A 535 ist Wülfrath an das deutsche Autobahnnetz angebunden. Die westliche Anbindung in Richtung Flughafen Düsseldorf International ist wegen des aktuell noch fehlenden Lückenschlusses der A 44 noch nicht optimal. Auch die Anbindung an die S-Bahnlinie 9 zwischen Haltern am See und Wuppertal ist nicht günstig, da der Bahnhof nicht im Stadtzentrum sondern im Stadtteil Wülfrath-Aprath liegt.

Indikatoren Stadt Wülfrath¹	
Bevölkerungsentwicklung	22.531 (2000) 21.218 (2011)
Pendlersaldo je 1.000 Beschäftigte	- 364 (2011) (Auspendlerüberschuss = 1.975 Personen)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	7.241 (1999) 5.509 (2011) Veränderung 1999 - 2011 - 23,9 %
Arbeitsplatzbesatz je 1.000 Einwohner	254 (2011)
Arbeitslosenquote Vergleichswerte Kreis, Land, Bund	7,6 % (Juli 2012) ² 7,0 %, 8,2 %, 6,8 %
Industrieumsatz	693 Mio. € (2011)
Exportquote	29,3 % (2011)
Hebesatz Gewerbesteuer	440 (2012)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner (Deutschland = 100)	106,5 (2012)
Durchschnittspreis für Industrie- und Gewerbeflächen	60 - 95 €/m² (2011)
Durchschnittliche Büromiete	7 - 8,50 €/m² (2011)

¹ Datenquellen: Bevölkerungszahlen zum 31.12. des jeweiligen Jahres: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf, 2012; Pendlersaldo und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort zum 31.12. des jeweiligen Jahres sowie Arbeitslosenquote: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Industrieumsatz und Exportquote: Landesbetrieb Information und Technik NRW; Hebesatz Gewerbesteuer sowie Einzelhandelsrelevante Kaufkraft: regioGuide der IHK zu Düsseldorf; sonstige Angaben: IHK zu Düsseldorf (Hrsg.): Stadtprofile. Zahlen, Daten, Fakten zu den Städten im IHK-Bezirk sowie zum Kreis Mettmann, Stadtprofil Wülfrath, Düsseldorf 2012, S. 28 ff.

² Von der Bundesagentur für Arbeit werden keine Arbeitslosenquoten für Städte und Gemeinden mit weniger als 15.000 zivilen Erwerbspersonen veröffentlicht, da aufgrund der eingesetzten Schätzverfahren die Bezugsgrößen für kleine Regionaleinheiten und Personengruppen nicht durchgängig valide sind. Aus diesem Grund wird hier die Quote für den Geschäftsstellenbezirk Velbert angegeben, der die Städte Heiligenhaus, Velbert und Wülfrath umfasst.

Zu betonen sind insbesondere die schrumpfende Bevölkerung und der hohe negative Pendlersaldo.

Die Stadt Wülfrath hat eine Flächengröße von 3.224 ha. Der Anteil der Siedlungsfläche (Allgemeine Siedlungsbereiche ASB sowie Gewerbe- und Industriebereiche GIB laut Regionalplan) an der Gesamtfläche beträgt 22,9 %. Wülfrath hat einen bekannten Namen als ‚Kalkstadt‘. Auf dem Gebiet der Stadt lagern auch heute noch große Kalksteinvorkommen.

1.2 Analyse der Wirtschaftsstruktur

1.2.1 Entwicklung von Beschäftigung und wichtigen Branchen

Zwischen 1999 und 2009 hat die Beschäftigung in Wülfrath deutlich abgenommen – von 7.202 auf 5.727 Arbeitsplätze. Die Schrumpfungsrage betrug damit 20,5 %. Dabei hat das Produzierende Gewerbe 28,7 % seiner Beschäftigten verloren. Auch der Dienstleistungsbereich hat einen Arbeitsplatzverlust erfahren – die Schrumpfungsrage betrug hier 12,5 %.

Beschäftigte in Wülfrath 1999 und 2009 ³					
Sektor	Beschäftigte 1999		Beschäftigte 2009		Wachstumsrate
	absolut	in %	absolut	in %	in %
Land- und Forstwirtschaft	22	0,3	2	0,0	- 90,9
Produzierendes Gewerbe	3.432	47,7	2.446	42,7	- 28,7
Dienstleistungen	3.748	52,0	3.279	57,3	- 12,5
Insgesamt	7.202	100,0	5.727	100,0	- 20,5

Damit ist Wülfrath in der Gesamtbetrachtung sehr deutlich hinter den Vergleichsregionen zurückgeblieben. Während im Kreis Mettmann, in Nordrhein-Westfalen und in Deutschland die Gesamtbeschäftigung nur leicht abnahm, verlor Wülfrath zwischen 1999 und 2009 etwa 20 % seiner Arbeitsplätze. Dazu hat das Produzierende Gewerbe beigetragen, das eine rund 7 Prozentpunkte höhere Schrumpfungsrage als im Kreis Mettmann hatte. Gegenüber den anderen Vergleichsregionen lagen die Unterschiede sogar noch höher.

Noch größer allerdings ist der Gegensatz zwischen der Entwicklung in Wülfrath und den Vergleichsgebieten im Dienstleistungsbereich: Während alle übergeordneten Gebietskörperschaften deutliches Wachstum aufwiesen, schrumpfte der Dienstleistungsbereich in Wülfrath um 12,5 %. Der Unterschied zum bundesweiten Vergleichswert beträgt beinahe 19 Prozentpunkte. Die ungünstige Entwicklung in Wülfrath muss daher im

³ Die im Rahmen der Wirtschaftsstrukturanalyse verwendeten Daten zur Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wurden einer Sonderauswertung der Universität Dortmund entnommen und sind nicht direkt mit den durch die Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Zahlen (vgl. Tabelle auf S. 3) vergleichbar. Für eine nähere Erläuterung zu den Ursachen der Abweichung vgl. Kapitel 1.3.1 im Hauptteil des Berichts.

Wesentlichen auf die hohe Schrumpfung der Beschäftigung im Dienstleistungsbereich zurückgeführt werden.

Wachstumsraten der Beschäftigung 1999-2009 in Wülfrath sowie den Vergleichsregionen (in %)				
	Stadt Wülfrath	Kreis Mettmann	Nordrhein- Westfalen	Deutschland
Gesamtbeschäftigte	- 20,5	- 0,7	- 0,7	- 0,3
Produzierendes Gewerbe	- 28,7	- 21,9	- 18,7	- 16,0
Dienstleistungen	- 12,5	15,3	10,0	7,6

Vergleicht man die sektoralen Anteilswerte Wülfraths mit den Anteilswerten der übergeordneten Vergleichsregionen, dann war im Jahr 2009 der Anteilswert des Produzierenden Gewerbes deutlich höher als in Bund, Land und Kreis. Der Dienstleistungsanteil war in Wülfrath entsprechend niedriger als in den Vergleichsregionen. Wülfraths Wirtschaftsstruktur war 2009 also noch deutlich stärker von der Industrie geprägt als die Wirtschaftsstruktur der meisten Städte im Kreis Mettmann.

Sektorale Anteilswerte in Wülfrath sowie den Vergleichsregionen 1999 und 2009 (in %)								
	Stadt Wülfrath		Kreis Mettmann		Nordrhein- Westfalen		Deutschland	
	1999	2009	1999	2009	1999	2009	1999	2009
Produzierendes Gewerbe	47,7	42,7	42,9	33,8	37,3	30,5	35,9	30,9
Dienstleistungen	52,0	57,3	57,0	66,1	62,3	69,1	63,2	68,2

Bis Mitte 2011 hat Wülfrath weitere 311 Beschäftigte verloren.⁴ Dieser Verlust fand im Wesentlichen im Bereich des Produzierenden Gewerbes statt. Im Dienstleistungsbe- reich gab es hingegen einen Zuwachs.

Die wichtigsten Branchen im Produzierenden Gewerbe in Wülfrath 2009
Maschinenbau
Gewinnung von Steinen und Erden, Bergbau
Metallerzeugung und -verarbeitung

Der Maschinenbau war 2009 die wichtigste Branche in Wülfrath mit einem Beschäftigtenanteil von etwa 14 %. Mit rund 11 % hatte die Branche Gewinnung von Steinen und Erden sowie Bergbau einen relativ großen Anteil an der Gesamtbeschäftigung in Wülfrath. Diese Zahl ist Ausdruck der Tatsache, dass die Kalkproduktion immer noch

⁴ Quelle der Beschäftigtenzahlen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

ein wichtiger Arbeitgeber in Wülfrath ist. Die Bedeutung ist allerdings deutlich zurückgegangen: 1999 hatte diese Branche noch die meisten Beschäftigten in Wülfrath. Weit geringere Bedeutung als die beiden erstgenannten Branchen hat die Metallherstellung und -verarbeitung mit etwa 5 % Beschäftigtenanteil. Andere Industriebranchen hatten nur Anteile um jeweils 2 % und weniger.

Die wichtigsten Branchen im Dienstleistungsbereich in Wülfrath 2009
Gesundheits- und Sozialwesen
Handel
Öffentliche Verwaltung, Sozialversicherung
Verkehr und Nachrichtenübermittlung

Das Gesundheits- und Sozialwesen hat die höchsten Wachstumsraten aller Branchen zwischen 1999 und 2009 und ist mit einem Beschäftigtenanteil von rund 20 % zur stärksten Branche in Wülfrath geworden. Dazu passt die Aussage in der Standortstudie Wülfrath der IHK zu Düsseldorf, dass die nicht erwerbsorientierten Dienstleister (u. a. kirchliche und sonstige religiöse Vereinigungen) einen wirtschaftlichen Schwerpunkt der Beschäftigung in Wülfrath darstellen.⁵ Der Handel erreichte einen Anteil von etwa 12 %. Alle anderen Branchen weisen demgegenüber nur deutlich geringere Beschäftigtenanteile auf.

Die Struktur des Dienstleistungssektors in Wülfrath stellt sich also als überwiegend bevölkerungs- und versorgungsorientiert dar; im Hinblick auf die unternehmensorientierten Dienstleistungen hat Wülfrath noch erhebliche Rückstände.

1.2.2 Shift-Analyse

Die Shift-Analyse für die Stadt Wülfrath kommt zu folgenden Ergebnissen:

Regional-, Struktur- und Standortfaktoren in Wülfrath			
	Regionalfaktor	Strukturfaktor	Standortfaktor
Alle Branchen	0,79	0,94	0,84
Produzierendes Gewerbe	0,83	0,96	0,86
Dienstleistungen	0,87	0,97	0,83

Der Regionalfaktor von 0,79, der über alle Branchen gerechnet wurde, unterstreicht, dass sich Wülfrath erheblich schlechter entwickelt hat als die Bundesrepublik. Das liegt vor allem am niedrigen Standortfaktor von 0,84. Der Strukturfaktor von 0,94 bringt zum Ausdruck, dass auch die Branchenstruktur in Wülfrath vergleichsweise ungünstig ist.

⁵ Diestler, Gerd Helmut: Standort Wülfrath. Wirtschaftliche Strukturen, Standortumfrage, Empfehlungen. IHK zu Düsseldorf (Hrsg.), Düsseldorf 2009, S. 5

Die Analyse für den Dienstleistungsbereich ergibt ähnliche Werte: Der Regionalfaktor für die Dienstleistungen ist geringfügig höher als der Regionalfaktor für das Produzierende Gewerbe. Der Wert des Standortfaktors im Dienstleistungsbereich ist ungünstiger als im Produktionsbereich. Zwar ist der Strukturfaktor im Dienstleistungsbereich günstiger als beim Produzierenden Gewerbe, positive Effekte gingen von ihm jedoch nicht aus.

Welche Faktoren sich hinter den ungünstigen Standortfaktoren verbergen, ist aus den hier verwendeten Zahlen nicht ersichtlich. Das spricht dafür, tiefergehende Untersuchungen durchzuführen, um die Ursachen für diese negativen Resultate zu ermitteln.

1.2.3 Fazit zur Wirtschaftsstruktur

Die vorliegenden Zahlen legen nahe, dass sich die Wirtschaftsförderung vornehmlich um die Verbesserung der endogenen Bedingungen für sowohl das Produzierende Gewerbe als auch den Dienstleistungsbereich kümmern sollte. Es muss das Ziel sein, die Schrumpfungsprozesse in den meisten Branchen der Stadt zu reduzieren und neue Wachstumsprozesse zu unterstützen. Zusätzlich müssten alle Chancen auf Neuansiedlungen konsequent genutzt werden.

2 Gewerbeflächenverbrauch und -bedarf

2.1 Bisherige Entwicklung

Die Stadt Wülfrath hat im Rahmen des Gewerbeflächenmonitorings folgende Flächeninanspruchnahme im Zeitraum 1999 bis 2011 gemeldet:

Ergebnisse des Gewerbeflächenmonitorings 1999-2011 für die Stadt Wülfrath	
Inanspruchnahme insgesamt	18,21 ha
davon für Neuansiedlungen von außen und Existenzgründungen	12,10 ha
davon für Betriebsverlagerungen und -erweiterungen	6,11 ha
davon auf früher bereits genutzten Flächen (Wiedernutzung)	7,20 ha
davon auf bisher noch nicht genutzten Flächen (Neuinanspruchnahme)	11,01 ha

Wülfrath verzeichnet einen in absoluten Zahlen nicht sehr hohen Flächenverbrauch, der jedoch in Anbetracht der geringen Größe der Stadt durchaus beachtenswert ist. Davon wurde doppelt so viel Fläche für Neuansiedlungen von außen als für Betriebsverlagerungen und -erweiterungen genutzt. Die Neuinanspruchnahme von Flächen überwiegt die Entwicklung von früher bereits genutzten Flächen.

Etwa 60 % der Fläche wurde von Unternehmen des Produzierenden Gewerbes in Anspruch genommen, rund 22 % von Unternehmen aus dem Bereich Handel und Verkehr. Die übrigen Dienstleistungen nahmen 18 % in Anspruch.

Diese Zahlen entsprechen zwar nicht dem Strukturanteil der einzelnen Branchengruppen, sind aber in Anbetracht der unterschiedlichen Flächenkennziffern durchaus plausibel.

2.2 Zukünftige Bedarfe

Die Methodik der Bedarfsberechnung, deren Ergebnisse im Folgenden dargestellt werden, ist detailliert in Kapitel 1.3.2 im Hauptteil des Berichts erläutert. Die hier aufgeführten Werte wurden gerundet, so dass sich beim Nachvollziehen der Berechnungen geringe Abweichungen ergeben können.

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 1999	
Produzierendes Gewerbe	3.432 Beschäftigte
Handel sowie Verkehr und Nachrichten	
Handel	1.349 Beschäftigte
Verkehr und Nachrichten	401 Beschäftigte
Handel sowie Verkehr und Nachrichten zu 40 %	700 Beschäftigte
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 1999	4.132 Beschäftigte

Lokale Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Wiedernutzungsquoten	
Neuansiedlungsquote	0,01
Verlagerungsquote	0,0051
Wiedernutzungsquote	0,006

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2009 sowie lokale Flächenkennziffer (FKZ)		
Verarbeitendes Gewerbe	2.242 Beschäftigte	225
Baugewerbe	219 Beschäftigte	225
Großhandel	243 Beschäftigte	250
Kfz-Handel	114 Beschäftigte	250
Logistik	113 Beschäftigte	300
Übrige Dienstleistungen (zu 25 %)	705 Beschäftigte	50
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2009 sowie lokale Flächenkennziffer	3.641 Beschäftigte	195

Prognose des Flächenbedarfs	
Fläche für Neuansiedlungen pro Jahr	0,7 ha
Fläche für Verlagerungen pro Jahr	0,4 ha
Wiedernutzungsfläche pro Jahr	0,4 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto pro Jahr	0,6 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto für 15 Jahre	9,7 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 15 Jahre	11,1 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 20 Jahre	14,9 ha

Bedenken bestehen bei der oben prognostizierten Höhe der Wiedernutzungsfläche. Die Menge der in Wülfrath in den vergangenen 13 Jahren wiedergenutzten Fläche erscheint vergleichsweise groß und es bestehen Zweifel, ob es realistisch ist, diese Wiedernutzungsquote fortzuschreiben. Daher wurde eine Alternative gerechnet, in der die Wiedernutzungsquote um 30 % reduziert wurde. Dann werden nicht mehr 0,4 ha pro Jahr als wahrscheinliche Wiedernutzungsfläche kalkuliert, sondern nur noch 0,3 ha pro Jahr. Der Flächenbedarf auf bisher nicht genutzten Flächen erhöht sich dadurch auf 0,8 ha pro Jahr.

Prognose des Flächenbedarfs – Alternativrechnung	
Fläche für Neuansiedlungen pro Jahr	0,7 ha
Fläche für Verlagerungen pro Jahr	0,4 ha
Wiedernutzungsfläche pro Jahr	0,3 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto pro Jahr	0,8 ha
Prognostizierter Flächenbedarf netto für 15 Jahre	11,6 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 15 Jahre	13,3 ha
Prognostizierter Flächenbedarf (einschließlich Erschließung) für 20 Jahre	17,8 ha

Die Prognose des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs für Wülfrath mit der Monitoring-basierten GIFPRO-Methode führt zu einem Gewerbe- und Industrieflächenbedarf auf bisher nicht genutzten Flächen, der für die nächsten 15 Jahre zwischen 11,1 und 13,3 ha liegt. Rechnet man diesen Bedarf auf 20 Jahre hoch, muss man von Werten ausgehen, die zwischen 14,9 und 17,8 ha liegen.

Gewerbeflächenbedarf Stadt Wülfrath	auf 15 Jahre	auf 20 Jahre
Standard	11,1 ha	14,9 ha
mit reduzierter Wiedernutzung	13,3 ha	17,8 ha

3 Gewerbeflächenangebot und -politik

3.1 Gewerbeflächenpolitik der letzten Jahre

Es gibt einige Hinweise darauf, dass sich die Wirtschaftsförderung im Wülfrath zwischen 1999 und 2009 eher passiv verhalten hat. Seit 2010 wird die Wirtschaftsförderung von Grund auf neu aufgebaut, seitdem gibt es einige erste Ansiedlungserfolge und infrastrukturelle Verbesserungen.

Die Wirtschaftsförderung weist darauf hin, dass die Stadt zurzeit keine eigenen Gewerbeflächen für die Vermarktung zur Verfügung hat. Die Wirtschaftsförderung kann daher immer nur als Vermittler auftreten. Zurzeit wird diskutiert, im Rahmen der Liegenschaftspolitik der Stadt auch eine Flächenvorratspolitik zu betreiben.

Wülfrath war lange Zeit von der Kalkindustrie geprägt – die Kalkwerke waren die mit Abstand größten Arbeitgeber in der Stadt. Heute hat die Kalkindustrie nicht mehr diese Bedeutung für Wülfrath, spielt in der Flächenpolitik aber immer noch eine große Rolle. Rheinkalk betreibt heute noch den Kalksteinbruch ‚Rohdenhaus‘ in Wülfrath und ist dabei, den neuen Kalksteinbruch ‚Silberberg‘ aufzuschließen. Zusätzlich hat die Firma viele Flächen langfristig gesichert. Für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen kommt man daher auch heute noch nicht an Rheinkalk vorbei.

Die Verkaufsbereitschaft von Landwirten, auf deren Flächen man neue Gewerbe- oder Wohnflächen entwickeln könnte, ist reduziert, da alternative Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld der Hofstätte oft nicht verfügbar sind. Gewerbeflächenentwicklung in Wülfrath gestaltet sich also schwierig und wird durch die bewegte Topographie in der Stadt weiter erschwert.

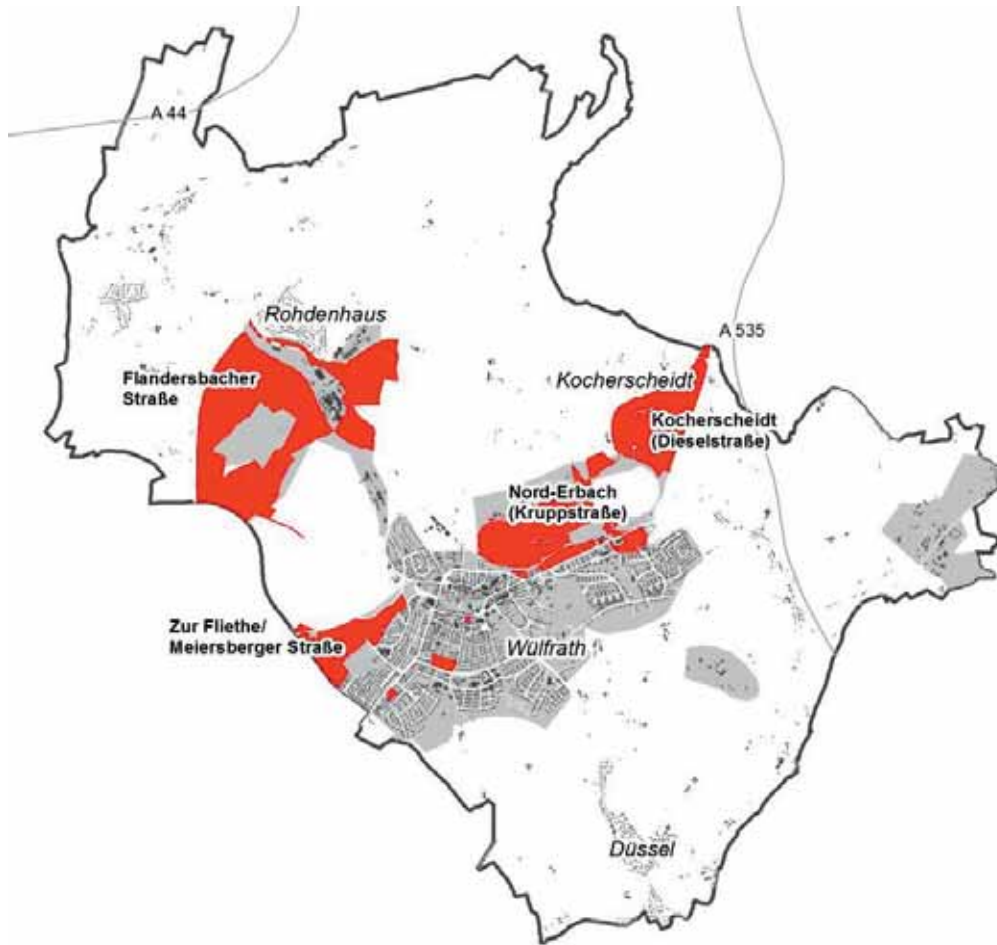
Gegenwärtig werden von der Wirtschaftsförderung Wülfrath vier Gewerbegebiete vermarktet. Hier sind jeweils nur Restflächen verfügbar, die in Privatbesitz sind.

3.2 Gewerbeflächenangebot

3.2.1 Bestand

In der Stadt Wülfrath befinden sich fünf Gewerbebestände mit einer Gesamtfläche von 242 ha. Dies entspricht einem Anteil von 32,4 % an der Siedlungsfläche (ASB und GIB) sowie einem Anteil von 7,5 % an der Gesamtfläche des Stadtgebietes.

Die Gewerbegebiete Zur Fliethe, Nord-Erbach und Liegnitzer Straße grenzen direkt an die Siedlung Wülfrath an. Hingegen weisen das neuere Gewerbegebiet Kocherscheidt an der Dieselstraße im Osten sowie das Kalkabbaugebiet an der Flandersbacher Straße im Nordwesten eine isolierte städtebauliche Lage umgeben von Freiraum auf.



Gewerblich genutzte Flächen in Wülfrath

Für alle im Folgenden beschriebenen Gewerbe- und Industriegebiete gilt, dass diese planungsrechtlich gesichert und damit im Flächennutzungsplan als GE oder GI ausgewiesen sind. Für den Fall, dass der FNP lediglich als G ausgewiesene Flächen beinhaltet, sind diese mit Hilfe der entsprechenden Bebauungspläne sowie Rückfragen bei dem zuständigen Ansprechpartner innerhalb des Stadtplanungsamtes überprüft und einer der Kategorien GE oder GI zugeordnet worden.

Die in der Gewerbebegebietsbeschreibung genannten Gebietsgrößen umfassen keine Verkehrsflächen. Bei den Angaben zur Größe der einzelnen freien Bestandsflächen handelt es sich um Bruttowerte, gleiches gilt für die Reserven und Potenziale, wobei diese in den hier vorgenommenen Abgrenzungen eher den Charakter von Suchräumen haben.

A Gewerbegebiet Zur Fliethe / Meiersbergerstraße

ASB GE 25,4 ha Standort in Umnutzung zum Mischgebiet

Das Gewerbegebiet Zur Fliethe / Meiersberger Straße liegt westlich des Stadtzentrums und arrondiert die Siedlungsstrukturen der östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung. Es umfasst 25 ha GE-Flächen. Die nächstgelegenen Autobahnen (A 3, A 535, A44) sind nur mittels Ortsdurchfahrten zu erreichen.



Gewerbegebiet Zur Fliethe / Meiersbergerstraße

Es handelt sich um ein kompaktes Gewerbegebiet mit Handwerks- und Produktionsbetrieben wie Puky GmbH, TITANIA Fabrik GmbH und Doppstadt Umwelttechnik. Charakteristisch ist zudem die Ansiedlung von mehreren Einzelhandelseinrichtungen. Im nördlichen Bereich ist in jüngerer Vergangenheit auch ein Bürokomplex (Hauptverwaltung Rheinkalk) entstanden. Die identifizierten freien Flächen sind zum Großteil Betriebserweiterungsflächen und somit nicht unmittelbar marktfähig.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten folgende potentiell für gewerbliche Zwecke nutzbare Freiflächen ermittelt werden:

Gewerbegebiet Zur Fliethe / Meiersbergerstraße					
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen
158036-1-1	GE	8.900	●	⓪ Verfügbarkeit durch Eigentümer eingeschränkt	
158036-1-4	GE	3.800	●	⓪ Nutzung als Hundeübungsplatz	

158036-1-5	GE	3.600	●		<input type="radio"/>	Betriebserweiterungsfläche
158036-1-6	GE	9.500	●		<input type="radio"/>	Betriebserweiterungsfläche

Langfristig könnten innerhalb des GE-Gebietes eventuell weitere Flächen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen, sofern sich die bestehenden Einzelhandelsnutzungen aufgrund der kürzlich initiierten Attraktivierung des innerstädtischen Bereiches Wülfraths dorthin verlagern sollten. Eine Stärkung als Einzelhandelsstandort ist seitens der Stadt nicht vorgesehen.

Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist auf Flächen im Südosten denkbar (vgl. Kapitel 3.2.2), allerdings ist hierbei auch die angrenzende Wohnbebauung hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungen zu berücksichtigen.

B Gewerbegebiet Flandersbacher Straße

GIB	GE	126 ha	Einzelstandort
-----	----	--------	----------------

Im Norden des Stadtgebietes finden sich die isoliert liegenden in den Freiraum eingebetteten Kalkabbaugebiete der Firma Rheinkalk. Die ausgewiesenen Gewerbeflächen umfassen ca.126 ha, wobei nur ein Teil der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen derzeit genutzt wird. Die Anbindung der Gewerbeflächen an das Autobahnnetz ist über die Flandersbacher Straße mit einer Ortsdurchfahrung möglich. Neben den hier betrachteten gewerblichen Flächen sind im Stadtgebiet Wülfraths weitere Flächen für die Abgrabung von Bodenschätzen im Flächennutzungsplan ausgewiesen.



Gewerbegebiet Flandersbacher Straße

Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnte folgende potentiell für gewerbliche Zwecke nutzbare Freifläche ermittelt werden. Bei der Restfläche in der Mitte der gewerblichen Bauflächen handelt es sich laut Flächennutzungsplan um Flächen für den Wald. Derzeit ist dort eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Kalkabbau vorzufinden.

Gewerbegebiet Flandersbacher Straße

Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen
158036-2-1	GE	573.700	● Höchstspannungstrasse, Richtfunkstrecke	○	Betriebserweiterungsfläche

Die freien ausgewiesenen Gewerbeflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und sind als Betriebserweiterungsflächen für Kalkabbau bzw. -produktion vorgesehen. Deshalb stehen sie anderen gewerblichen Nutzungen nicht zur Verfügung.

C Gewerbegebiet Kocherscheidt (Dieselstraße)

GIB	GI	40 ha	Kleinteiliges Gewerbegebiet
-----	----	-------	-----------------------------

Im Osten der Stadt befindet sich das kompakte Industriegebiet Kocherscheidt. Aufgrund seiner isolierten Lage im Freiraum gibt es bei dem 40 ha großen Gebiet keine Einschränkungen hinsichtlich der gewerblichen bzw. industriellen Nutzbarkeit aufgrund von benachbarten Wohnnutzungen. Die Erschließung innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt über eine Wendeschleife. Eine verkehrliche Verbindung der Gewerbegebiete Kocherscheidt und Nord-Erbach befindet sich derzeit in Bau. Das Gewerbegebiet verfügt über einen direkten Anschluss an die A 535.

Die gewerbliche Nutzung umfasst sowohl kleine Handwerks- und Produktionsunternehmen als auch flächenintensivere Unternehmen (Vertrieb, Logistik, Chemie, Metallbearbeitung).



Gewerbegebiet Kocherscheidt (Dieselstraße)

Innerhalb des Gebietes konnten einige freie Flächen identifiziert werden. Bei zwei Flächen handelt es sich um Betriebserweiterungsflächen. Die übrigen Flächen weisen einige Einschränkungen der Aktivierbarkeit auf und erfordern vor ihrer Inanspruchnahme adäquate Erschließungslösungen.

Gewerbegebiet Kocherscheidt (Dieselstraße)

Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen
158036-3-2	GI	10.000	●	○	Betriebserweiterungsfläche

158036-3-3	GI	7.500	●	wegen Kanaltrasse eingeschränkt nutzbar	●	Aufgrund von Altablagerung eingeschränkt
158036-3-4	GI	9.200	●	Topographie problematisch	○	Betriebserweiterungsfläche, Altlastenverdachtsfläche
158036-3-5	GI	15.000	●	verkehrliche Erschließung problematisch	●	Altlastenverdachtsfläche
158036-3-7	GI	3.200	●	verkehrliche Erschließung problematisch	●	Eigentümerinteressen stehen Vermarktung entgegen

Eine Erweiterung des verkehrsgünstigen Standortes ist wegen topographischer und landschaftsschutzrechtlicher Aspekte im Umfeld eher problematisch einzuschätzen.

D Gewerbegebiet Nord-Erbach (Kruppstraße)

GIB	GE/GI	50,7 ha	Kleinteiliges Gewerbegebiet, Klassischer Gewerbestandort mit teils großflächigen Nutzungen
-----	-------	---------	---

Nordöstlich des Stadtzentrums schließt das Gewerbegebiet an der Kruppstraße bzw. Röntgenstraße in Nord-Erbach an. Das 50 ha große Gebiet ist durch die ehemalige Eisenbahnstrecke Niederbergbahn von der südlich angrenzenden Wohnbebauung getrennt. Die verkehrliche Anbindung an das Gewerbegebiet Kocherscheidt im Nordosten befindet sich im Bau und wird voraussichtlich Ende 2012 fertiggestellt. Die A 535 ist dann ohne Ortsdurchfahrt zu erreichen.



Gewerbegebiet Nord-Erbach (Kruppstraße)

In dem älteren Gewerbegebiet, in dem sowohl GE als auch GI-Flächen ausgewiesen sind, sind kleine Handwerks- und Produktionsunternehmen und Vertriebsunternehmen angesiedelt. Freie Flächen sind sowohl auf ehemals gewerblich genutzten Flächen zu finden, als auch in angrenzenden ausgewiesenen GE-Bereichen, die noch eine landwirtschaftliche Nutzung aufweisen. Allerdings ergeben sich hier jeweils Hemmnisse bei der Aktivierbarkeit.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten folgende potentiell für gewerbliche oder industrielle Zwecke nutzbare Freiflächen ermittelt werden:

Gewerbegebiet Nord-Erbach (Kruppstraße)						
Nr.	Ausw.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Anmerkungen	
158036-4-1	GE	30.300	●	○	Eigentümer ist nicht zum Verkauf bereit	

158036-4-4	GE	20.000	●		○	Verkaufsbereitschaft des Eigentümers wegen mangelnder Alternativflächen eingeschränkt	
158036-4-5	GE	8.300	●		○	Ausgleichsfläche	
158036-4-6	GE	3.500	●		●		Angrenzende Halle desselben Eigentümers ist ebenfalls verfügbar (insg. ca. 5.000 m ²)

Eine Erweiterung bzw. Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes in angrenzenden Bereichen ist durchaus vorstellbar. Südlich des Gewerbegebietes grenzen ehemalige Bahnanlagen an, auf denen eine gewerbliche Nutzung möglich wäre, mit Ausnahme der Strecke des Panorama-Radweges Niederbergbahn, der langfristig ein durchgängiges Trassenband für eine etwaige zukünftige Bahnnutzung (sog. Circle Line) freihält.

Eine weitere Möglichkeit bietet die Erweiterung des Bestandsgebietes im nördlichen Bereich, der im bestehenden Regionalplan als GIB ausgewiesen ist, derzeit jedoch landwirtschaftlich genutzt wird (vgl. Kapitel 3.2.2).

3.2.2 Reserven

Die Identifizierung von Reserveflächen innerhalb des Stadtgebietes orientiert sich an den im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereichen. Demnach sind Reserven, die für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind, ausschließlich innerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Bereiche ASB und GIB zu suchen.

Die für Wülfrath ausgewiesenen Siedlungsbereiche (ASB) sind bis auf wenige Ausnahmen bereits weitestgehend durch Bebauung in Anspruch genommen. Einige freie, unbebaute Flächen liegen im südlichen Bereich des ASB, zu dem auch das Stadtzentrum gehört. Diese einzelnen freien Bereiche werden aufgrund der angestrebten Vermeidung von Ortsdurchfahrten sowie der Vermeidung von Nutzungskonflikten – insbesondere mit angrenzenden Wohnnutzungen – nicht für gewerbliche Entwicklungen in Betracht gezogen. Zudem würde die vorhandene städtebauliche Kante verloren gehen.

Im Osten des Stadtgebietes finden sich ebenfalls einige unbebaute Flächen innerhalb eines kleinen allgemeinen Siedlungsbereiches, allerdings wird dieser Standort derzeit von der Bergischen Diakonie Aprath genutzt. Zudem würde eine dortige Entwicklung dem Anspruch der arrondierenden gewerblichen Flächenentwicklung zuwiderlaufen.

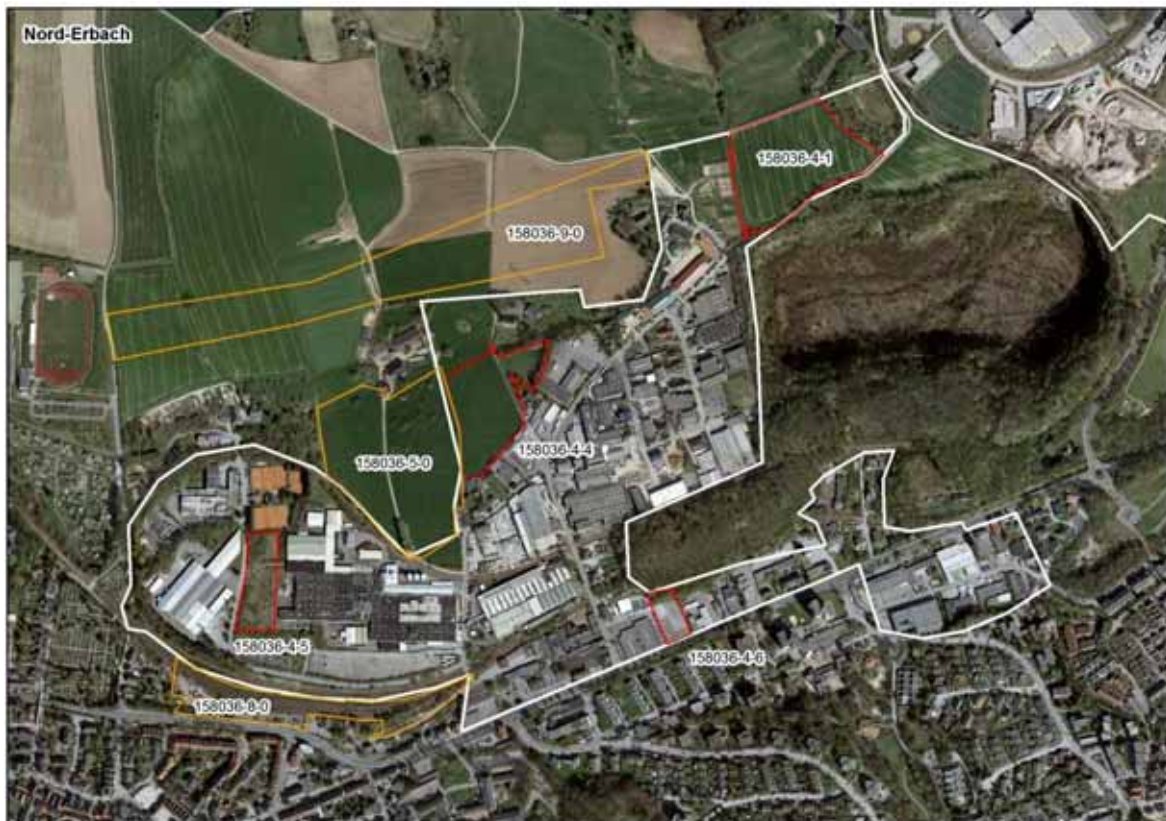
An das Gewerbegebiet Zur Fliethe grenzen südöstlich zwei Reserveflächen an, die eine Gesamtfläche von 2,5 ha umfassen. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Grünfläche (Friedhofserweiterung) ausgewiesen. Ihre Nutzbarkeit als Gewerbeflächen wird jedoch durch die sensiblen Nachbarnutzungen (Wohnen) eingeschränkt.



Reserve Zur Fliethe / Meiersberger Straße

Reserve Zur Fliehte / Meiersberger Straße						
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen		
158036-6-0	5.100	● Topographie, sensible Nachbarnutzung (Wohnen)	● Kommunale Fläche	●		
158036-7-0	19.900	● sensible Nachbarnutzung (Wohnen), aufgrund von Hochspannungs- und Kanaltrasse nur eingeschränkt nutzbar	●	●		

Somit lassen sich innerhalb des ASB nur wenige Reserveflächen ermitteln. Dahingegen können größere Reserveflächen innerhalb des GIB identifiziert werden: Größere freie Flächen im GIB, die im Flächennutzungsplan nicht als GE oder GI-Fläche ausgewiesen sind, finden sich angrenzend an das Gewerbegebiet Nord-Erbach. Dort ist im südlichen Bereich eine Flächenreaktivierung auf einem ehemaligen Bahngelände möglich. Hierfür werden bereits Planungen seitens der Stadt Wülfrath vorangetrieben.



Reserve Nord-Erbach

Im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes Nord-Erbach findet sich die größte zusammenhängende Flächenreserve Wülfraths innerhalb der derzeitigen GIB-Ausweisung. Sie ist derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung. Erschwerend für die Erschließung sind die bewegte Topographie sowie die eingeschränkte Verkaufsbereitschaft des Eigentümers. Da es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, wäre für den Eigen-

tümer auch ein Flächentausch interessant. Dies ist jedoch aufgrund der restriktiven Grundstückspolitik von Rheinkalk auf dem Stadtgebiet Wülfraths erheblich erschwert. Der daraus resultierende Mangel an (kommunalen) Flächen zum Flächentausch stellt ein wiederholt auftretendes Hindernis zur Aktivierbarkeit von potentiellen gewerblichen Flächen in Wülfrath dar.

Reserve Nord-Erbach							
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren		Aktivierbarkeit		Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
158036-5-0	48.600	●		●	Verkaufsbereitschaft des Eigentümers eingeschränkt	●	
158036-8-0	21.400	●	Zuschnitt problematisch, sensible Nachbarnutzung (Wohnen)	●	ggf. Altlasten aufgrund von ehemaligen Bahnflächen	●	
158036-9-0	70.000	●	Erschließung fehlt, sensible Nachbarnutzung (Hoflagen), Topographie, Hochspannungsleitung	●	Verkaufsbereitschaft des Eigentümers eingeschränkt, tlw. Altlastenverdachtsfläche	●	

3.2.3 Potenziale

Bei der Identifizierung von Potenzialstandorten für die weitere Gewerbeflächenentwicklung sollten isolierte Neuansätze im Freiraum vermieden werden. Es gilt, möglichst an bestehende Gewerbebereiche anzuknüpfen, um eine effizientere Flächenentwicklung zu ermöglichen. Im Optimalfall bleibt dabei der Charakter eines kompakten Siedlungskörpers erhalten und die bereits bestehende technische und verkehrliche Erschließung wird genutzt. Zudem sollten Nutzungskonflikte, insbesondere mit Wohnnutzungen, bei der Entwicklung von Potenzialstandorten vermieden werden. Somit wird für die Ermittlung gewerblicher Flächenpotenziale eine Erweiterung bestehender Gewerbebestände priorisiert.

Generell stellt die teilweise bewegte Topographie in Wülfrath ein Hindernis zur Identifizierung weiterer Potenzialflächen dar.

Die Flächennutzung auf dem Stadtgebiet Wülfraths ist zudem erheblich vom flächenintensiven Kalkabbau geprägt. Dieser beansprucht einerseits beim derzeitigen Abbau große Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Flandersbacher Straße, Rohdenhaus, Silberberg), andererseits sind auch ehemalige Steinbrüche als Schutzgebiete ausgewiesen und stehen somit nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

Südöstlich des Gewerbegebietes Kocherscheidt befindet sich das Naturschutzgebiet Schlupkothlen (30 ha). Im Südosten des Stadtgebietes liegt das Naturschutzgebiet Aprather Mühlenteich (8 ha). Ein regionaler Grünzug streift das Stadtgebiet im äußersten Osten. Im Norden und Osten umschließt ein fast durchgängiger Gürtel zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung bzw. einige Landschaftsschutzgebiete das Stadtgebiet. Dessen weitere Zerschneidung sollte vermieden werden.

Eine weitere gewerbliche Entwicklung südlich des ASB Wülfrather Zentrum würde eine Auflösung der vorhandenen städtebaulichen Kante sowie Eingriffe in den Freiraumbereich mit sich bringen. Deshalb und wegen der Nähe zur sensiblen Nachbarnutzung Wohnen werden diese Flächen als Potenzialflächen ausgeschlossen. Auch die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nordwesten scheiden als Potenzialstandorte aus, um eine Zersiedelung zu vermeiden.

Vor diesem Hintergrund wurden in Wülfrath keine Potenzialflächen ermittelt.

3.2.4 Zusammenfassende Darstellung

Innerhalb des GE- und GI-Bestands der Stadt Wülfrath wurden Flächen im folgenden Umfang erfasst:

Freie Bestandsflächen Stadt Wülfrath (in m ²)										
Eignung		Aktivierbarkeit								
		GE			GI			gesamt		
		●	◐	○	●	◐	○	●	◐	○
●	3.500	41.000	43.400	-	-	10.000	3.500	41.000	53.400	
◐	-	-	573.700	-	25.700	9.200	-	25.700	582.900	
○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Insgesamt wurden in Wülfrath zwar 70,7 ha freie Gewerbe- und Industrieflächen im Bestand ermittelt. Allerdings ist die größte zusammenhängende Fläche im Nordwesten des Stadtgebietes (57,4 ha) als Betriebserweiterungsfläche für den Kalkabbau vorgesehen und somit nicht am Markt verfügbar.

Die restlichen 13,3 ha verteilen sich auf 13 freie Flächen, die jedoch bis auf eine Ausnahme von 0,4 ha allesamt entweder Einschränkungen hinsichtlich der Lagefaktoren oder der Aktivierbarkeit aufweisen. Der mit Abstand größte Teil der erfassten freien GE-Bestandsflächen in Gewerbegebieten weist bei guten Lagefaktoren Einschränkungen hinsichtlich der Aktivierbarkeit (8,4 ha) auf, die sich größtenteils aus entgegenstehenden Eigentümerinteressen und / oder Altlasten ergeben.

In Wülfrath stehen 4,5 ha an freien GI-Flächen zur Verfügung, die sich auf fünf Standorte verteilen. Zwei der Flächen sind als Betriebserweiterungsflächen vorgesehen. Die restlichen GI-Flächen sind sowohl hinsichtlich der Lagekriterien als auch der Aktivierbarkeit bedingt marktfähig.

Aufgrund der teilweise bewegten Topographie müssen adäquate Erschließungslösungen gefunden werden, wodurch die netto zur Verfügung stehenden Flächen weiter reduziert werden würden.

Vier der fünf ermittelten Reserveflächen weisen Einschränkungen bezüglich ihrer Lagefaktoren auf, die sich vorwiegend aus der Topographie und sensiblen Nachbarnutzungen ergeben. Zwei dieser Flächen mit insgesamt 2,5 ha weisen keine Hemmnisse in der Aktivierbarkeit auf. Bei zwei Flächen ist die Veräußerungsbereitschaft des Eigentümers aufgrund mangelnder alternativer Flächen zum Flächentausch eingeschränkt. Auf einer Fläche befinden sich vermutlich Altlasten aufgrund der vorherigen Nutzung als Bahnanlage.

Die Gesamtbilanz für die Stadt Wülfrath stellt sich wie folgt dar:

Freie Bestands-, Reserve- und Potenzialflächen Stadt Wülfrath		
Einschränkungen hinsichtlich Eignung, Aktivierbarkeit und/oder planungsrechtlicher Rahmenbedingungen		
	nicht vorhanden (●)	vorhanden (⦿)
Bestand	0,3 ha	6,7 ha
Reserven	-	16,5 ha
Potenziale	-	-
Summe	0,3 ha	23,2 ha

4 Schlussfolgerungen

Die Analyse der Wirtschaftsentwicklung der letzten Jahre in Wülfrath ergab einen Rückgang der Beschäftigtenzahlen, sowohl im Produzierenden Gewerbe als auch im Dienstleistungsbereich. Vor dem Hintergrund der positiven Wachstumszahlen der Vergleichsregionen im Dienstleistungsbereich ist dies besonders auffällig.

Im Hinblick auf die Wirtschaftsentwicklung und die Gewerbeflächenbedarfsprognose wird für Wülfrath zukünftig im Vergleich zu anderen Städten des Kreises Mettmann von einer eher verhaltenen Nachfrage nach Gewerbeflächen ausgegangen. Auf die kommenden 20 Jahre gerechnet bewegt sich dieser Bedarf je nach Prognosevariante zwischen 14,9 und 17,8 ha. Angesichts des geringen Freiflächenanteils innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete wird es mit großen Anstrengungen verbunden sein, dieser Nachfrage im Bestand selbst bei dem niedrig prognostizierten Wert von 14,9 ha gerecht zu werden.

Im Bestand wurde lediglich eine Freifläche (0,3 ha) identifiziert, die kurzfristig vermarktbare ist und keinen offensichtlichen Einschränkungen unterliegt. 6,7 ha weisen Einschränkungen bezüglich ihrer Lagefaktoren und/oder Aktivierbarkeit auf. Die übrigen Freiflächen sind zum Großteil Betriebserweiterungsflächen von Rheinkalk (57,4 ha).

Bei den freien Flächen im Bestand handelt es sich vorwiegend um kleine Parzellen unter einem Hektar Flächengröße. Zwei größere Flächenzuschnitte (2 ha bzw. 3 ha) finden sich im Industriegebiet Nord-Erbach bzw. mit 1,5 ha auch in Kocherscheidt (Dieselstraße). Die acht Freiflächen in den Gewerbegebieten Nord-Erbach und Zur Fliethe weisen alle positive Lagefaktoren auf, sind jedoch aufgrund von Eigentümerinteressen nicht ohne Weiteres aktivierbar. Einige Freiflächen in Kocherscheidt sind neben Aktivierungshemmnissen auch durch eine topographisch schwierige Lage sowie teilweise Altlasten gekennzeichnet.

Die größten Reserveflächen finden sich angrenzend an das Gewerbegebiet Nord-Erbach. Vor dem Hintergrund der Flächenprognose wird eine etappenweise Entwicklung der identifizierten Reserveflächen angeraten. Eine modulare Entwicklung kann hierbei eine etappenweise Erschließung von Teilflächen beinhalten, die möglichst an die bestehenden Gewerbeflächen angrenzt. Hierdurch werden einerseits kurze Erschließungswege ermöglicht, andererseits wird auch eine Zerschneidung des Freiraumes durch den Erhalt einer kompakten Siedlungsstruktur vermieden.

Bezüglich des Flächenangebotes für produzierendes und emittierendes Gewerbe stehen kurzfristig allenfalls kleine Flächen zur Verfügung. Es wurden 4,5 ha an GI-Flächen (vorrangig in Kocherscheidt) identifiziert, die jedoch nur eingeschränkt geeignet und lediglich – wenn überhaupt – mittel- bis langfristig aktivierbar sind.

Bei Zugrundelegung einer optimalen Aktivierbarkeit und Nutzbarkeit sämtlicher erfasster Bestands- und Reserveflächen wäre der für die nächsten 20 Jahre prognostizierte Bedarf in Wülfrath zwar abzudecken. Jedoch sind unter den ermittelten Freiflächen einige, bei denen nach Aussage der kommunalen Vertreter die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer das zentrale Entwicklungshemmnis darstellt. Hier ist eine regelmäßige Kontaktaufnahme mit den Eigentümern zu empfehlen, um etwaige Veränderungen

gen im Meinungsbild der Verkäufer abzufragen, die Aktivierbarkeit dieser Flächen zu klären und sie so evtl. wieder an den Markt zu bringen.

Die beschriebenen Reservestandorte sollten hinsichtlich ihrer Eignung für gewerbliche Nutzungen sowie ihrer Aktivierbarkeit eingehender untersucht werden. Da die ermittelten Reserveflächen aufgrund mangelnder Alternativflächen und der restriktiven Flächenpolitik von Rheinkalk erheblich in ihrer Aktivierbarkeit eingeschränkt sind, könnte langfristig über weitere Suchräume innerhalb des Stadtgebietes nachgedacht werden.

Auch wenn sich die Flächensituation in Wülfrath als schwierig darstellt, sollte die Stadt langfristig versuchen, eine aktive Bodenvorratspolitik zu verfolgen, um eine Verhandlungsmasse für etwaigen Grundstückstausch aufzubauen. Durch dieses Instrument könnte langfristig der Handlungsspielraum der Kommune zur Ausschöpfung von Potenzialen erhöht werden.

Die Wirtschaftsförderung muss versuchen, durch Neuansiedlungen und Entwicklung der ortsansässigen Unternehmen die Arbeitsmarktbilanz in Wülfrath verbessern. Dabei sollte ein gewisser Vorrang für Dienstleistungsunternehmen verfolgt werden. Bei der Ausweisung von neuen Gewerbestandorten sollten einerseits die Ansprüche des Produzierenden Gewerbes, das in Wülfrath im Vergleich zu den anderen Städten des Kreises einen hohen Stellenwert einnimmt, berücksichtigt werden, um Flächen für Betriebsverlagerungen bzw. -erweiterungen innerhalb des Stadtgebietes oder aus Nachbarkommunen vorzuhalten. Andererseits sollte bei der Ausrichtung der Wirtschaftsentwicklung auch ein Fokus auf die personenbezogenen Dienstleistungen, die vornehmlich bevölkerungs- und versorgungsorientiert sind, gesetzt werden.

Gewerbe- und IndustrieflächenKonzept
Kreis Mettmann

Quellenverzeichnis

Anhang 11 zum Kreisbericht

STADTRAUMKONZEPT 

in Zusammenarbeit mit

INSTITUT FÜR
BAUFORSCHUNG &
IMMOBILIENWIRTSCHAFT **RI**

und

Büro für **Gewerbe-** und **Freiraum**planung

Literatur- und Quellenverzeichnis

- BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF, DEZERNAT 32 - REGIONALPLANUNGSBEHÖRDE (Hrsg.): Leitlinien Regionalplanfortschreibung. Ausgabe vom 28.06.2012. Düsseldorf
- BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (Hrsg.): Website zur Fortschreibung des Regionalplans (abrufbar unter www.bezreg-duesseldorf.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/regionalplanfortschreibung.html; abgerufen am 20.08.2012)
- DIESTLER, G. H.: Standort Mettmann – Wirtschaftliche Strukturen, Standortumfrage, Empfehlungen. IHK zu Düsseldorf (Hrsg.), Düsseldorf 2009
- DIESTLER, G. H.: Standort Velbert – Wirtschaftliche Strukturen, Standortumfrage, Empfehlungen. IHK zu Düsseldorf (Hrsg.), Düsseldorf 2008
- DIESTLER, G. H.: Standort Wülfrath – Wirtschaftliche Strukturen, Standortumfrage, Empfehlungen. IHK zu Düsseldorf (Hrsg.), Düsseldorf 2009
- IHK ZU DÜSSELDORF (Hrsg.): Stadtprofile. Zahlen, Daten, Fakten zu den Städten im IHK-Bezirk sowie zum Kreis Mettmann, Stadtprofile Erkrath, Haan, Heiligenhaus, Hilden, Langenfeld, Mettmann, Monheim, Ratingen, Velbert, Wülfrath. Düsseldorf 2012
- JÜNEMANN, E.: Wir können auch anders. In: Wirtschaftsblatt. Das Standortmagazin für den Kreis Mettmann, Ausgabe 4/11, 19. Jg., Düsseldorf 2011
- KREIS METTMANN, WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG (Hrsg.): Invest in ME. Wirtschaftsstandort Kreis Mettmann. 2009
- MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (Hrsg.): Pressemitteilung vom 05.08.2012 (abrufbar unter www.umwelt.nrw.de/ministerium/presse/presse_aktuell/presse120805.php; abgerufen am 21.08.2012)
- RÜSCHER, M.: Der Wirtschaftsstandort Erkrath – Ergebnisse der IHK-Unternehmensbefragung. IHK-Spezial. Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf (Hrsg.), Düsseldorf 2011
- STADT HAAN (Hrsg.): Mittelfristiger Maßnahmenplan zur Haaner Wirtschafts- und Standortförderung. Zeitrahmen 2011 bis 2014. Haan, Juni 2011
- STADT RATINGEN (Hrsg.): Standortinformationen Exporeal 2011
- STADT VELBERT (Hrsg.): Flächennutzungsplan 2020. Begründung, Teil A – Städtebauliche Begründung und Umweltbericht. Velbert 2009
- VALLÉE, D.; WITTE, A.; BRANDT, T.; BISCHOF, T.: Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen. Februar 2012, Aachen
- WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG VELBERT (Hrsg.): Wirtschaftsförderung Velbert. Partner der Wirtschaft – Gestern, Heute, Morgen. Velbert 2007

ZASPEL, B. (2012): Gewerbeflächenentwicklung und Regionalpläne – Eine vergleichende Evaluation der Steuerungsansätze. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 1/2.2012

Unbekannter Verfasser: Ideensammlung Standortkonferenz Ratingen Tiefenbroich / West – Informelles Ergebnispapier zur Standortkonferenz ‚Tief im Westen‘. Ratingen 2011