



Gewerbeflächenkonzept für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises 2035

Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung der Stadt Meckenheim
am 06. Juli 2017

Dominik Geyer



Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Flächenreserven
- Flächenbedarfsberechnung
- Gegenüberstellung Bedarfe/Reserven
- Zusatzbedarfe
- Ergebnis der Standortsuche und Gesamtbilanz
- Fazit





Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Flächenreserven
- Flächenbedarfsberechnung
- Gegenüberstellung Bedarfe/Reserven
- Zusatzbedarfe
- Ergebnis der Standortsuche und Gesamtbilanz
- Fazit





Flächenreserven

Das gewerbliche Reserveflächenpotenzial setzt sich aus den im Siedlungsflächen-Monitoring verwendeten Kategorien „Reserve Gewerbe“, „Betriebsgebundene Reserve“ und „Reserve gemischt“ (hier jedoch nur der gewerbliche Anteil) zusammen.

Werden die Reserven dieser Kategorien aufsummiert, ergibt sich für den Rhein-Sieg-Kreis ein Flächenpotenzial von insgesamt 302 ha. Das größte Flächenpotenzial liegt im westlichen Kreisgebiet, das geringste im östlichen Kreisgebiet.

Flächenreserven

Faktische Reserven
differenziert nach GE
und GI

	Reserveflächen Gewerbe in ha	Reserveflächen Industrie in ha	Insgesamt in ha
Westliches Kreisgebiet	141	34	175
Alfter	38	0	38
Bornheim	20	17	37
Meckenheim	32	0	32
Rheinbach	32	17	49
Swisttal	10	0	10
Wachtberg	9	0	9
Mittleres Kreisgebiet	73	5	78
Bad Honnef	8	0	8
Hennef	1	0	1
Königswinter	20	0	20
Niederkassel	0	0	0
Sankt Augustin	28	0	28
Siegburg	0	0	0
Troisdorf	16	5	21
Östliches Kreisgebiet	48	1	49
Eitorf	1	1	2
Lohmar	0	0	0
Much	0	0	0
Neunkirchen-Seelscheid	19	0	19
Ruppichteroth	16	0	16
Windeck	12	0	12
Gesamtkreis	262	40	302

*1

*6

*2

*3

*4

*5

- *1 die Bauleitplanverfahren FNP und BPlan für ein 32 ha großes Gewerbegebiet befinden sich derzeit im Stand Offenlage
- *2 für die 1,08 ha Reserve in Heimerzheim wird zurzeit an einem Bebauungsplan gearbeitet, der teilweise Sondergebiet für Einzelhandel und teilweise Wohnen vorsieht
- *3 nicht berücksichtigt sind 2,87 ha betriebsgebundene Reserven (Frauenhofer Institut/SO-Ausweisung)
- *4 nicht berücksichtigt ist die Gewerbefläche Kleinfeldchen, für die derzeit Bauleitplanverfahren durchgeführt werden
- *5 nicht berücksichtigt sind 5 ha im Gewerbegebiet Zange II (Entwicklung frühestens 2019, nach Umsetzung Konzept Wasserahmenrichtlinie)
- *6 für 37 ha Reservefläche wird zzt. der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 59 "Wolbersacker" erarbeitet, davon ca. 17 ha GI-Fläche (Brutto-Flächen)



Flächenreserven

Zusammenfassend ist erkennbar, dass vordergründig im westlichen Kreisgebiet ausreichend Flächen vorhanden sind. In der näheren Betrachtung ist allerdings darauf zu verweisen, dass von den Reserveflächen der weitaus größte Teil in den Stadtgebieten von Rheinbach, Bornheim und Alfter liegt. In Alfter gibt es die nicht untypische Situation, dass die Flächen auf eine Vielzahl an Eigentümer verteilt sind. Vergleichbares gilt für Wachtberg – hier kommt erschwerend hinzu, dass die Hälfte der Reserven betriebsgebunden ist. Weiterhin liegt eine Vielzahl an gewerblichen Reserven innerhalb von Gemengelage (Mischgebieten) und maßgebliche Konflikte zur Wohnnutzung werden zu erwarten sein. In Bornheim ist die Mehrzahl entweder noch nicht bebaubar (Gründungsprobleme), betriebsgebunden oder die erhöhten Preisvorstellungen oder mangelnde Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer schränken die Entwicklung der Flächen ein.



Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Flächenreserven
- **Flächenbedarfsberechnung**
- **Gegenüberstellung Bedarfe/Reserven**
- Zusatzbedarfe
- **Ergebnis der Standortsuche**
- Fazit

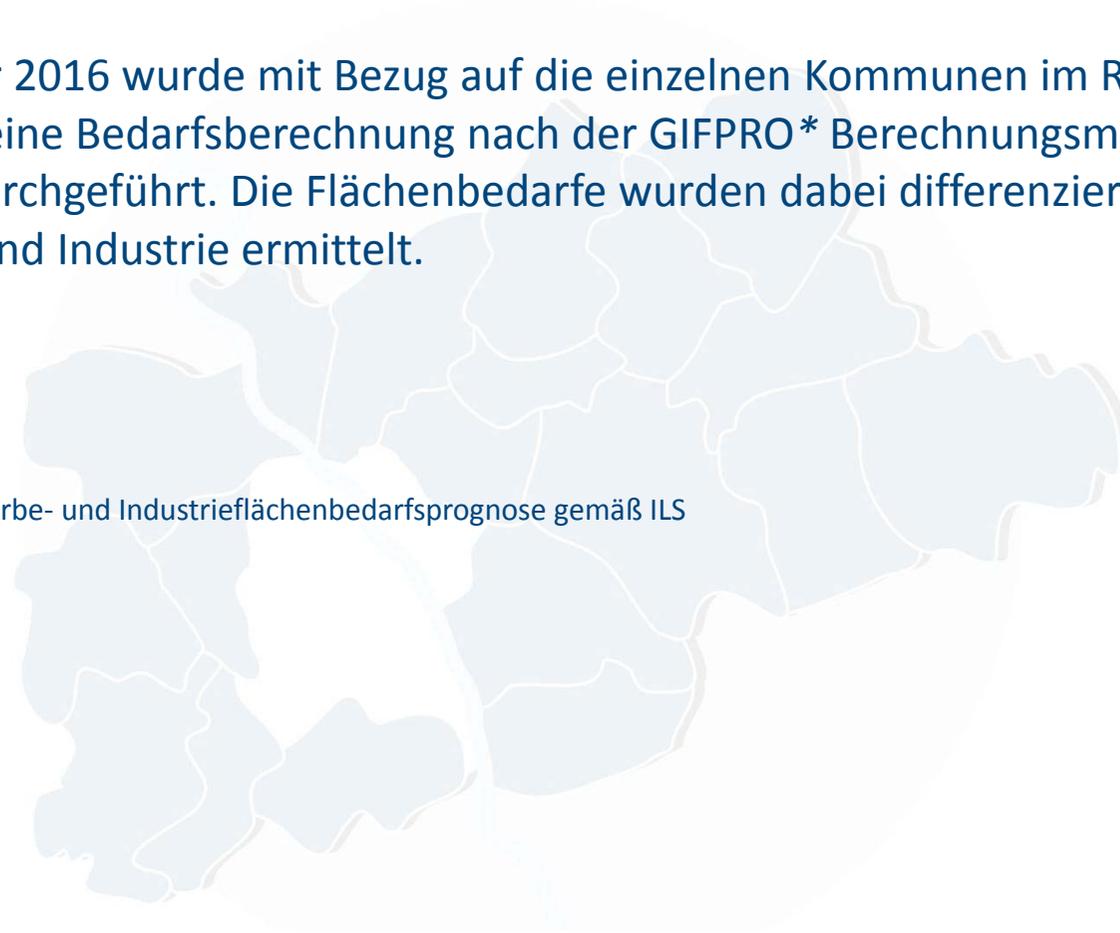




Flächenbedarfsberechnung

Im Oktober 2016 wurde mit Bezug auf die einzelnen Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis eine Bedarfsberechnung nach der GIFPRO* Berechnungsmethode nach ILS durchgeführt. Die Flächenbedarfe wurden dabei differenziert nach Gewerbe und Industrie ermittelt.

*GIFPRO = Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose gemäß ILS



Flächenbedarfs- berechnung

	Bedarf an Gewerbeflächen in ha	Bedarf an Industrieflächen in ha	Endogener Gesamtbedarf in ha
Westliches Kreisgebiet	49	39	88
Alfter	5	4	9
Bornheim	14	11	25
Meckenheim	13	10	23
Rheinbach	9	7	16
Swisttal	4	3	7
Wachtberg	4	4	8
Mittleres Kreisgebiet	139	129	268
Bad Honnef	10	9	19
Hennef	19	17	36
Königswinter	13	12	25
Niederkassel	10	10	20
Sankt Augustin	17	16	33
Siegburg	23	21	44
Troisdorf	47	44	91
Östliches Kreisgebiet	33	42	75
Eitorf	7	9	16
Lohmar	10	13	23
Much	5	6	11
Neunkirchen-Seelscheid	6	7	13
Ruppichterath	2	3	5
Windeck	3	4	7
Gesamtkreis	221	210	431



Flächenbedarfsberechnung

Zu beachten ist: Es handelt sich hierbei ausschließlich um die endogenen Bedarfe, d.h. die Bedarfe, die sich aus dem jeweils lokalen Betriebsbestand heraus ergeben!





Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Flächenreserven
- Flächenbedarfsberechnung
- **Gegenüberstellung Bedarfe/Reserven**
- Zusatzbedarfe
- Ergebnis der Standortsuche und Gesamtbilanz
- Fazit





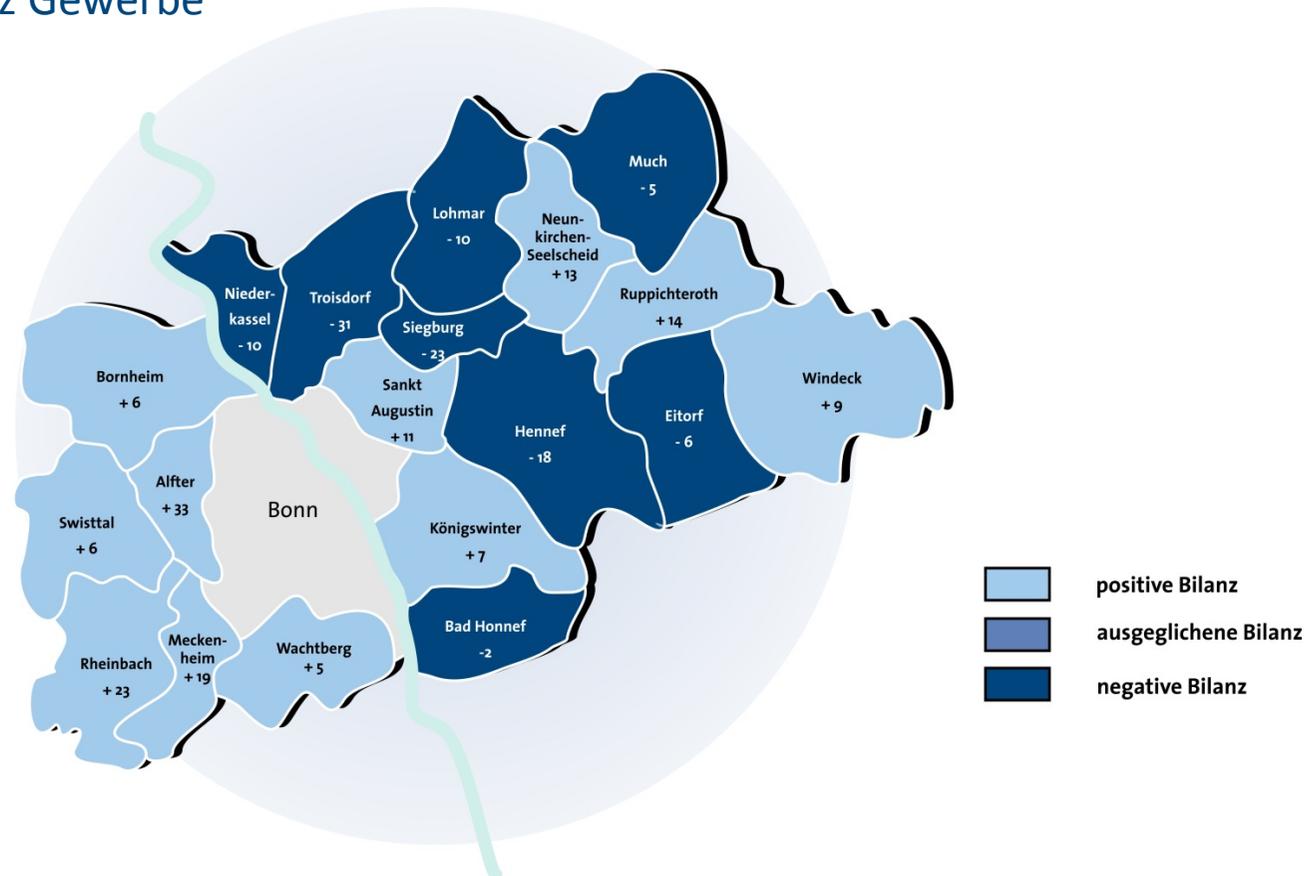
Gegenüberstellung Reserven/Bedarfe

	Endogener Bedarf an Gewerbe- flächen in ha	Reserveflächen Gewerbe in ha	Delta in ha	Endogener Bedarf an Industrie- flächen in ha	Reserveflächen Industrie in ha	Delta in ha
Westliches Kreisgebiet	49	141	92	39	34	-5
Alfter	5	38	33	4	0	-4
Bornheim	14	20	6	11	17	6
Meckenheim	13	32	19	10	0	-10
Rheinbach	9	32	23	7	17	10
Swisttal	4	10	6	3	0	-3
Wachtberg	4	9	5	4	0	-4
Mittleres Kreisgebiet	139	73	-66	129	5	-124
Bad Honnef	10	8	-2	9	0	-9
Hennef	19	1	-18	17	0	-17
Königswinter	13	20	7	12	0	-12
Niederkassel	10	0	-10	10	0	-10
Sankt Augustin	17	28	11	16	0	-16
Siegburg	23	0	-23	21	0	-21
Troisdorf	47	16	-31	44	5	-39
Östliches Kreisgebiet	33	48	15	42	1	-41
Eitorf	7	1	-6	9	1	-8
Lohmar	10	0	-10	13	0	-13
Much	5	0	-5	6	0	-6
Neunkirchen-Seelscheid	6	19	13	7	0	-7
Ruppichteroth	2	16	14	3	0	-3
Windeck	3	12	9	4	0	-4
Gesamtkreis	221	262	41	210	40	-170



Gegenüberstellung Reserven/Bedarfe

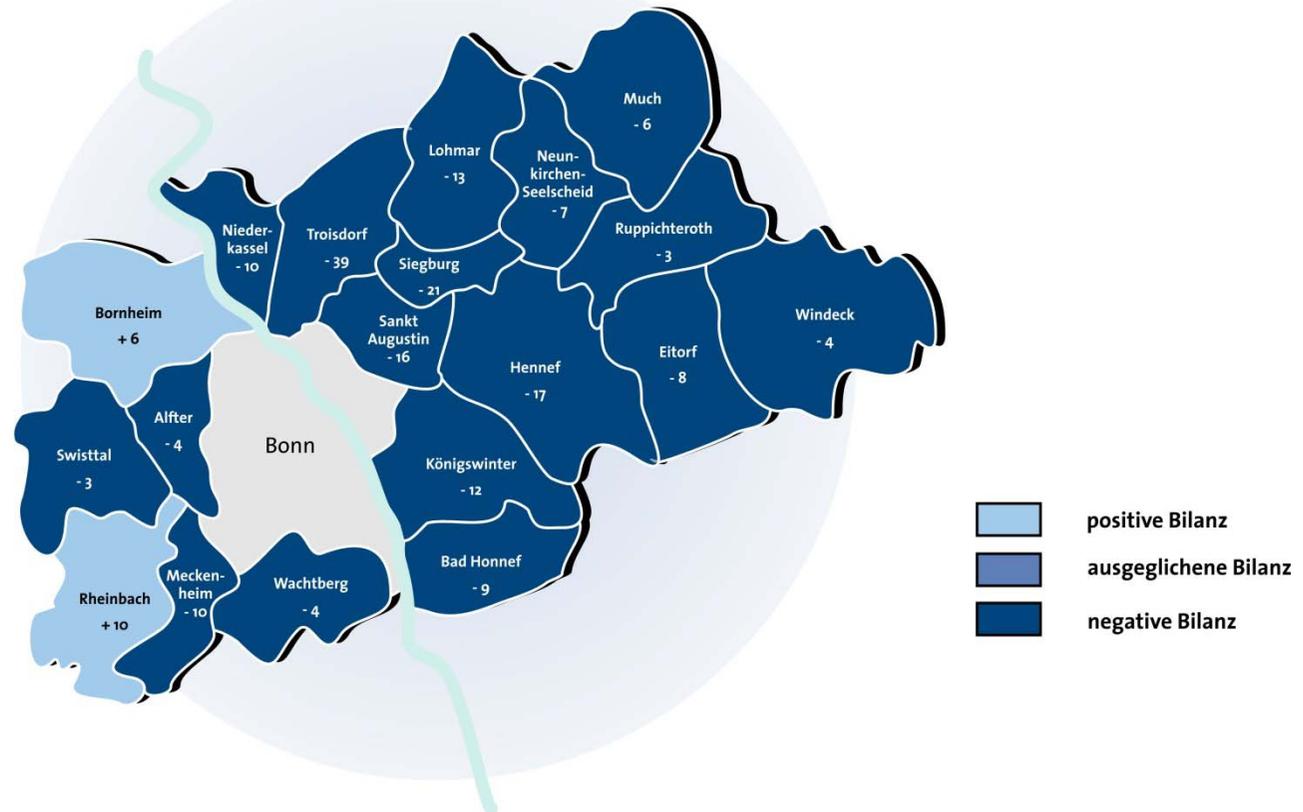
Flächenbilanz Gewerbe





Gegenüberstellung Reserven/Bedarfe

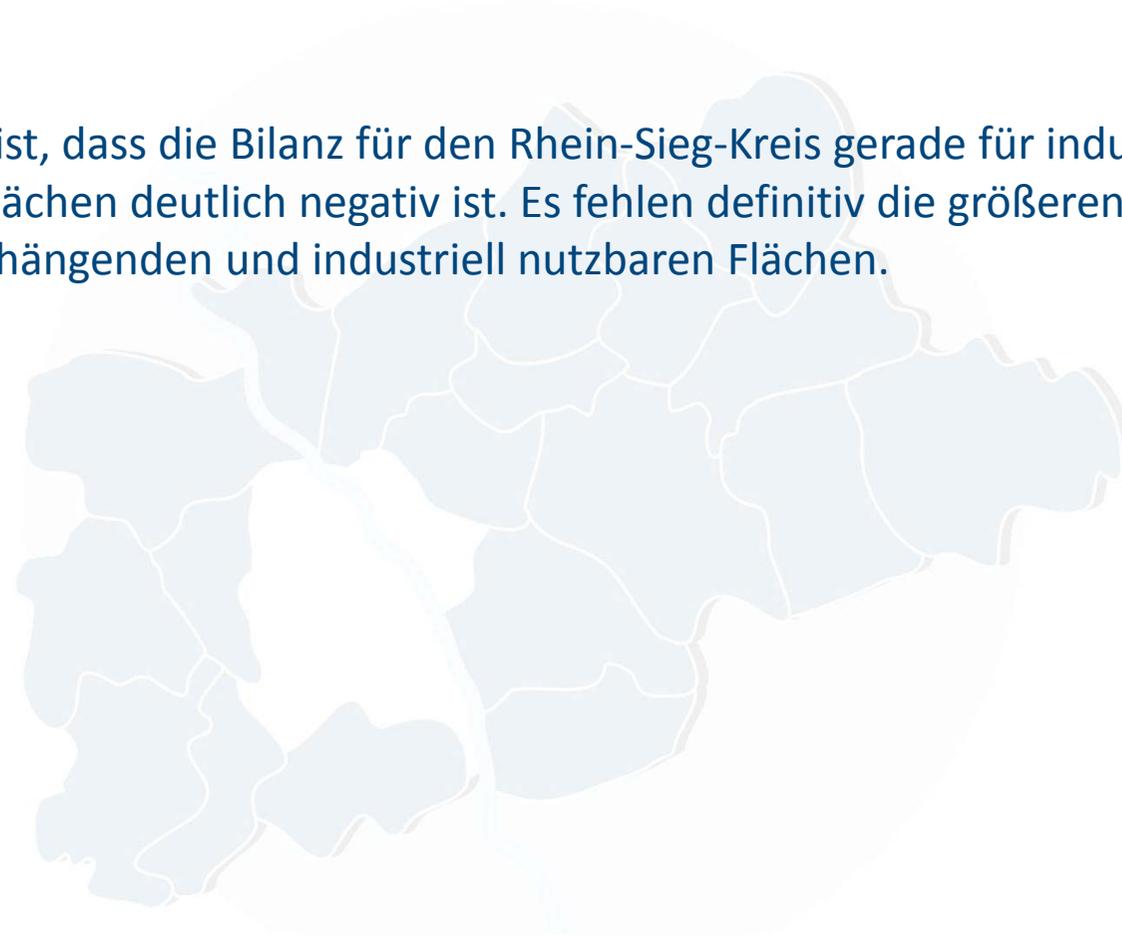
Flächenbilanz Industrie





Gegenüberstellung Reserven/Bedarfe

Erkennbar ist, dass die Bilanz für den Rhein-Sieg-Kreis gerade für industriell nutzbare Flächen deutlich negativ ist. Es fehlen definitiv die größeren zusammenhängenden und industriell nutzbaren Flächen.





Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Flächenreserven
- Flächenbedarfsberechnung
- Gegenüberstellung Bedarfe/Reserven
- **Zusatzbedarfe**
- Ergebnis der Standortsuche und Gesamtbilanz
- Fazit





Regionale Zusatzbedarfe

Die dargestellte Bilanzierung kann aus verschiedenen Gründen nur als Näherungswert verstanden werden. Es ist davon auszugehen, dass die dargestellten Berechnungsergebnisse noch deutlich unterhalb der realen Bedarfslage liegen. Dies hat folgende Gründe:

- Fehlende eigentumsrechtliche Verfügbarkeit
- Zu erwartende große Verlagerungen oder Auslagerungen von Betriebsteilen aufgrund suboptimaler Standortfaktoren
- Regionale Bedarfe



Fehlende eigentumsrechtliche Verfügbarkeit

Je weniger Flächenreserven den Kommunen zu Verfügung stehen, desto schwerer wiegt auch die Problematik der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Die diesbezügliche Praxis der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass die Kommunen hier Handlungsspielraum benötigen, um flexibel agieren zu können und letztendlich als Gewerbestandort attraktiv zu sein.

Die Kommunen oder kommunalen Wirtschaftsförderungsgesellschaften sind nur sehr eingeschränkt im Eigentum der Flächen, d. h. sie sind zur Entwicklung auf die Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer angewiesen. Wenn die zugestandenen Flächen nicht verfügbar sind, ist eine berechnete Bedarfslage nur bedingt aussagekräftig.



Zu erwartende große Verlagerungen oder Auslagerungen von Betrieben aufgrund suboptimaler Standortfaktoren

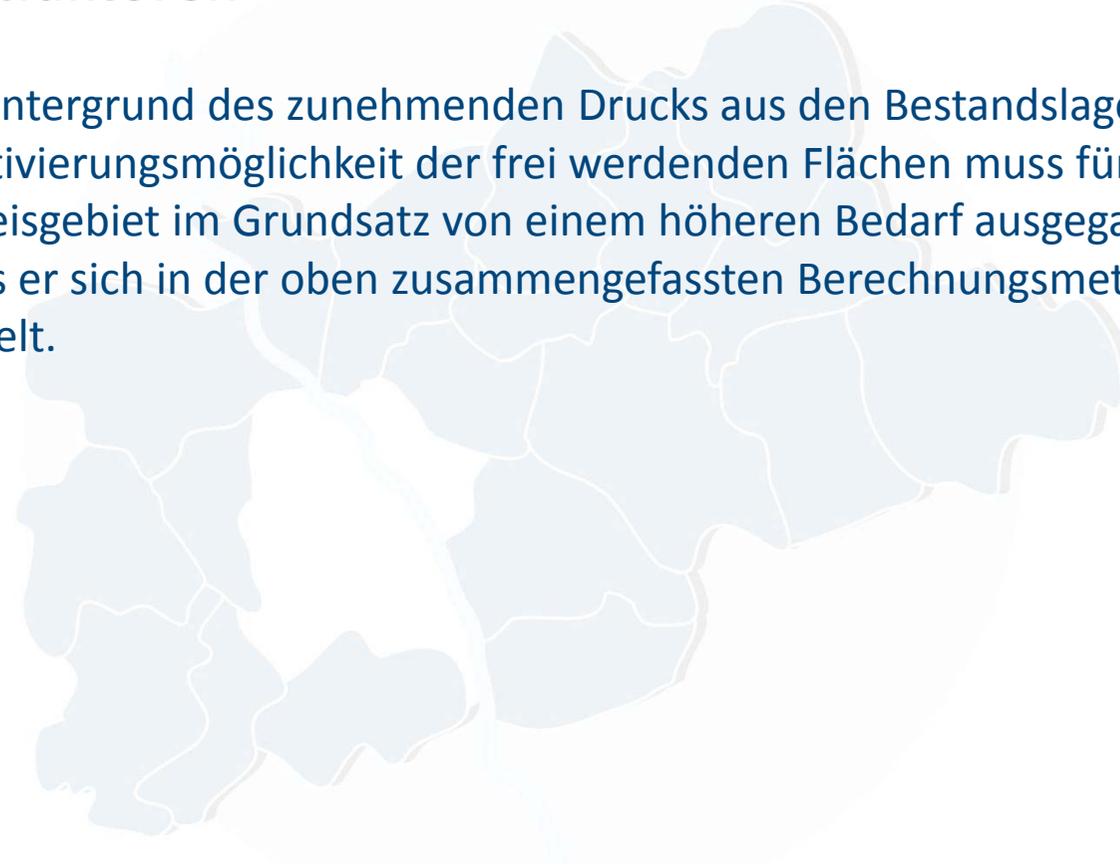
Gerade im östlichen Kreisgebiet liegt die besondere Situation vor, dass seit vielen Jahren die in den engen Tallagen wirtschaftenden Betriebe immer weiter die Betriebsabläufe auf engem Raum optimiert und konzentriert haben, um eine bestmögliche Grundstücksausnutzung zu erreichen. Steigende Beschäftigtenzahlen bei vergleichsweise nur wenig neu entwickelten Industrieflächen der Vergangenheit belegen diese Aussage.

Mit der weiteren positiven Wirtschaftsentwicklung werden die Industriebetriebe zunehmend an ihre Grenzen stoßen und neue Standorte anstreben. Wenn diese Industriebetriebe allerdings neue Standorte suchen, werden Flächengrößen von 3 bis 5 ha aufgerufen, die im östlichen Kreisgebiet nur vereinzelt existieren.



Zu erwartende große Verlagerungen oder Auslagerungen von Betrieben aufgrund suboptimaler Standortfaktoren

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Drucks aus den Bestandslagen ohne Reaktivierungsmöglichkeit der frei werdenden Flächen muss für das östliche Kreisgebiet im Grundsatz von einem höheren Bedarf ausgegangen werden, als er sich in der oben zusammengefassten Berechnungsmethoden widerspiegelt.





Regionale Zusatzbedarfe

Exogene Entwicklungen, wie z. B. regionale Bedarfe, die durch die Bundesstadt Bonn, die Stadt Köln bzw. die makroregionalen Standortfaktoren ausgelöst werden, finden für den Rhein-Sieg-Kreis in der GIFPRO-Berechnung keine ausreichende Berücksichtigung

Die die Stadt Bonn wird zukünftig nicht mehr in der Lage sein, alle eigenen und flächenintensiven Bedarfe im gewerblich-industriellen Bereich auf dem eigenen Stadtgebiet zu decken. Entsprechendes gilt für die Stadt Köln: auch von hier aus sind Betriebsverlagerungen in den Rhein-Sieg-Kreis erkennbar und weiterhin zu erwarten.



Regionale Zusatzbedarfe

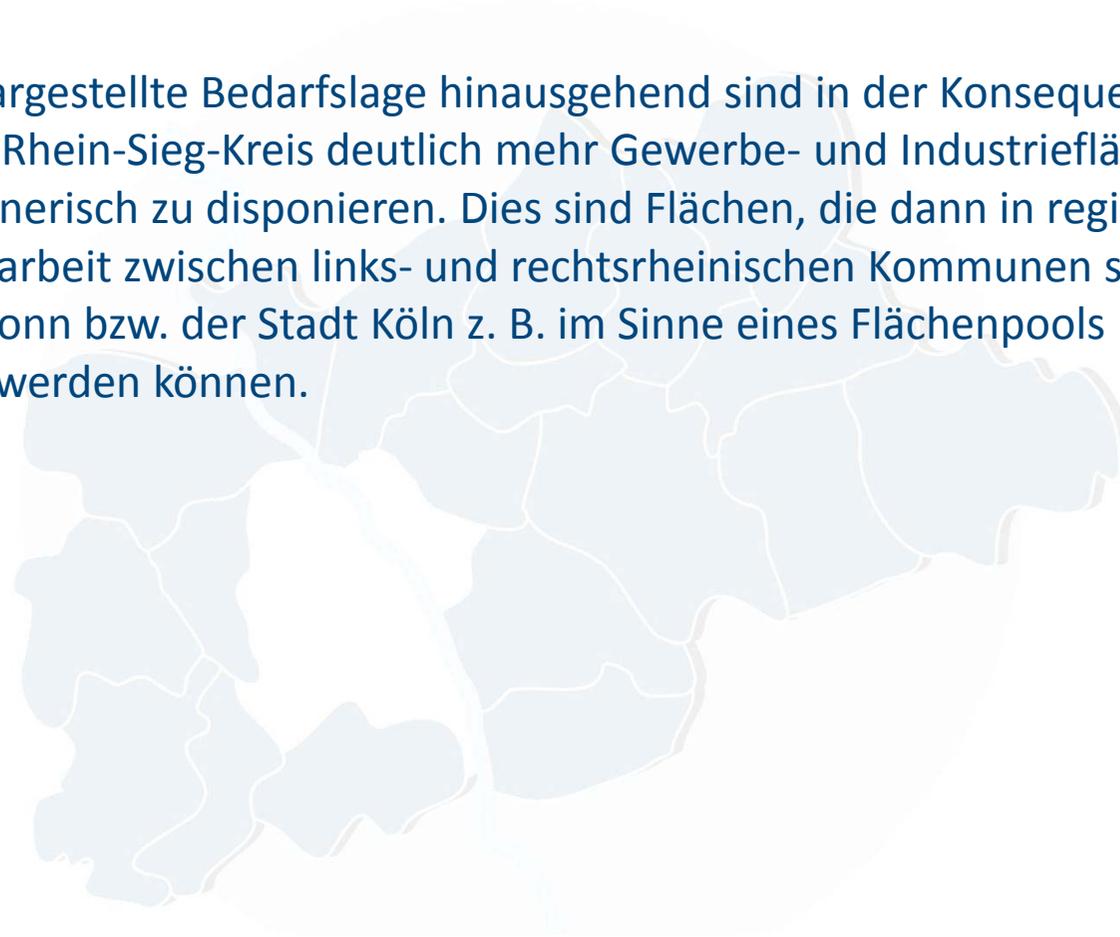
Flächenveräußerungen der Vergangenheit

Allein in den linksrheinischen Kommunen wurden zwischen 2006 und 2016 insgesamt 96 ha an Flächen veräußert und belegt. Auf das Jahr 2035 hochgerechnet würde sich daraus abgeleitet ein Flächenbedarf von 180 ha ergeben (im Gegensatz zu einem GIFPRO-Bedarf von 88 ha). Wird ein Planungszuschlag von 20 % addiert, zeigt sich ein Bedarf von 217 ha allein für die linksrheinischen Kommunen.



Regionale Zusatzbedarfe

Über die dargestellte Bedarfslage hinausgehend sind in der Konsequenz im westlichen Rhein-Sieg-Kreis deutlich mehr Gewerbe- und Industrieflächen regionalplanerisch zu disponieren. Dies sind Flächen, die dann in regionaler Zusammenarbeit zwischen links- und rechtsrheinischen Kommunen sowie der Stadt Bonn bzw. der Stadt Köln z. B. im Sinne eines Flächenpools entwickelt werden können.





Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Flächenreserven
- Flächenbedarfsberechnung
- Gegenüberstellung Bedarfe/Reserven
- Zusatzbedarfe
- **Ergebnis der Standortsuche und Gesamtbilanz**
- Fazit





Standortsuche

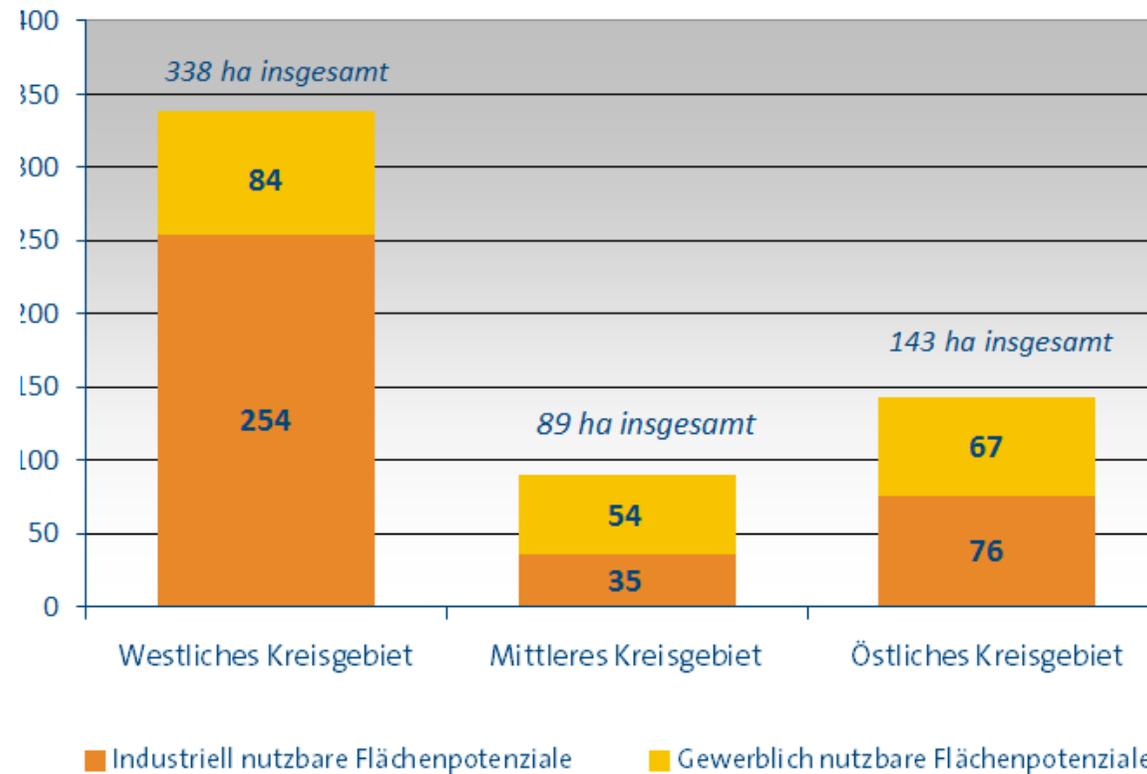
Zur Ermittlung geeigneter Gewerbe- und Industriebereiche wurden in einem iterativen Prozess mit den Kommunen, dem Rhein-Sieg-Kreis und der Bezirksregierung unter Einbindung eines Fachgutachters für Umweltbelange Suchräume identifiziert, die in einem regionalplanerische Perspektive als Siedlungsraum für Gewerbe und Industrie erhalten können.





Potenzialfläche

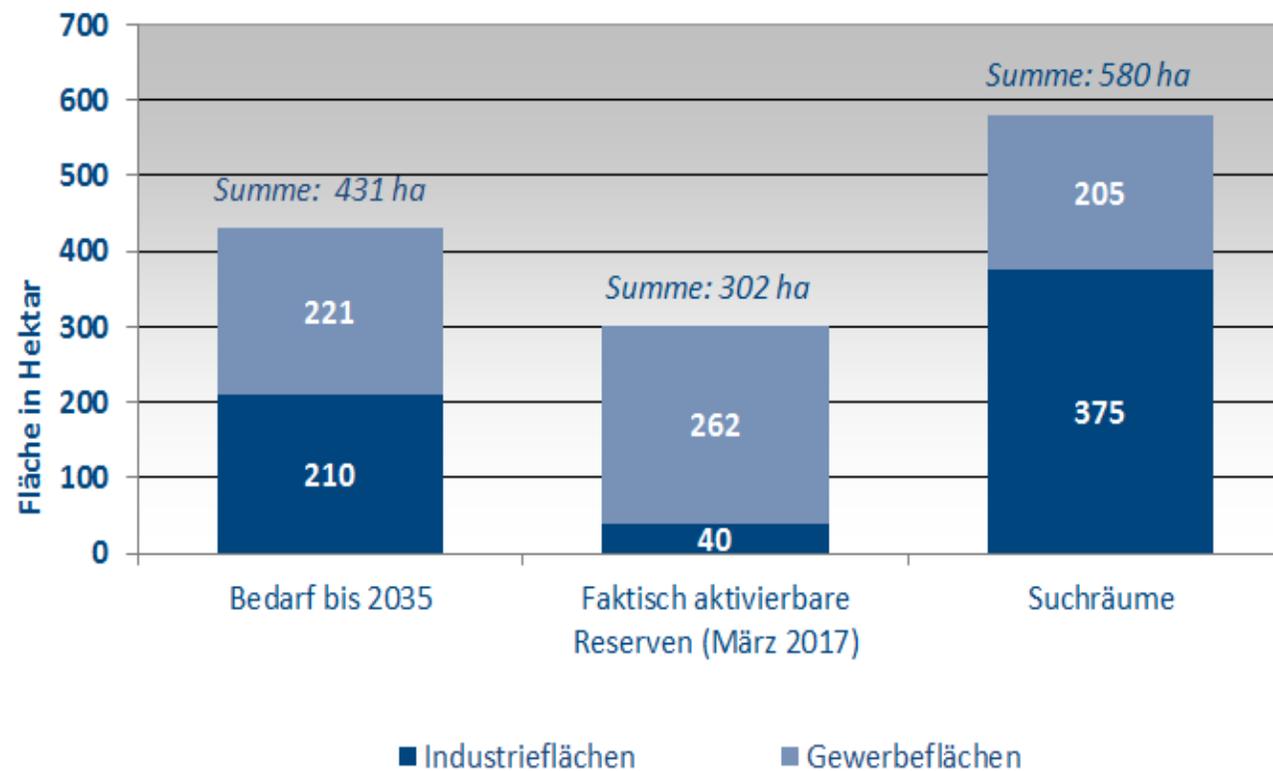
GE/GI-Tauglichkeit der Suchräume nach Teilregionen in ha





Gesamtbilanz

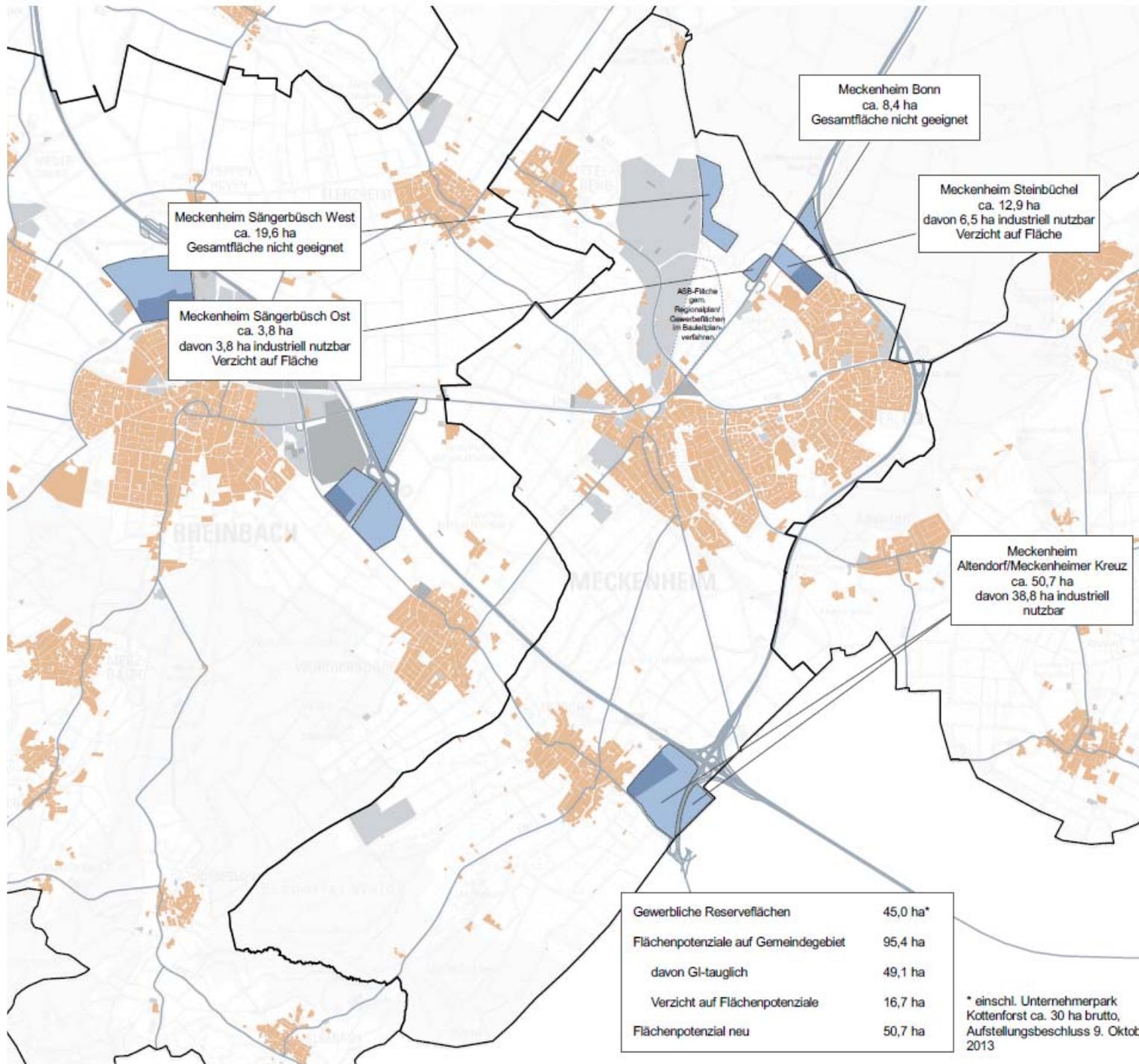
Gegenüberstellung endogener Bedarf, Reserven, Suchräume



Gesamtbilanz

Gegenüberstellung
endogener Bedarf, Reserven,
Suchräume in den drei
Teilräumen





Legende

- Gewerbliche Bestandsflächen^{*1}
- Gewerbliche Reserveflächen^{*2}
- Reserven innerhalb der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) gem. Regionalplan^{*3}
- Gewerblich nutzbares Flächenpotenzial (ehem. Suchraum)
- Industriell nutzbares Flächenpotenzial (ehem. Suchraum)^{*4}
- Bestehende Siedlungsbereiche^{*5}
- Straßen
- Kommunalgrenzen

^{*1} Gewerbe- und Industrieflächen gem. Amtlichem Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS), gewerbliche Bauflächen gem. FNP

^{*2} Gewerbliche und industrielle Reserveflächen (FNP) gem. Siedlungsflächen-Monitoring Bezirksregierung Köln (Stand September/Oktober 2016)

^{*3} GIB-Darstellungen des Regionalplans Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, die noch nicht in vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung überführt sind

^{*4} Diese Flächenpotenziale sind auf Grundlage der erforderlichen Abstände zu empfindlichen Nutzungen gem. Abstandsereass als industriell nutzbare Flächenpotenziale gewertet. Gleichwohl können die möglichen Konflikte zu angrenzenden Nutzungen über die verbindliche Bauleitplanung dahingehend koordiniert werden, dass auch darüber hinaus industrielle Nutzungen/Industriegebiet möglich sind (z. B. über die Festsetzung von Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspagin). Insoweit handelt es sich um eine vorläufige pauschalisierte Wertung, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung den industriellen Bedarfen noch angepasst werden kann.

^{*5} Daten des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ohne Gewerbe- und Industrieflächen)

Gewerbeflächenkonzept für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises 2035

West

Meckenheim



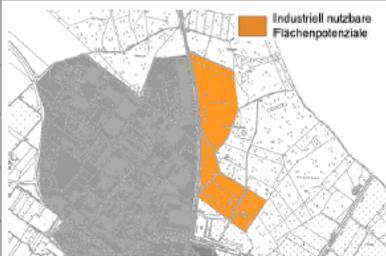
Standortsuche

3.12 Meckenheim Steinbüchel			
Gebietscharakteristik			
Lage	nordwestlich von Merl, südwestlich der A 565, nördlich des Bundeskriminalamts		
Flächengröße	12,9 ha		
Aktuelle Nutzung	Acker, Baumschulflächen (Luftbildauswertung)		
GE- / GI-Tauglichkeit	6,5 ha GI-tauglich		
Profileignung	B		
Umweltrestriktionen			
FFH-Gebiet	nein	Vogelschutzgebiet	nein
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	ja
Wasserschutzgebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	ja	Gebiete zum Schutz d. Natur	nein
Waldgebiete	in 300m-Radius	Geschützte Biotope	nein
Ergebnis vertiefende umweltfachliche Untersuchung	Teilfläche geeignet geringes bis mittleres Biotop- und Lebensraumpotenzial, Herausnahme aus dem Landschaftsschutz sowie FFH-Vorprüfung erforderlich, Regionaler Grünzug (vorgeschlagener Neuzuschnitt des Umweltgutachters wurde berücksichtigt)		
Verkehrliche Erschließung			
Erschließungsaufwand	mittel	Verkehrs-anbindung	A 565: 1,6/3,0 km; L 261: 0 km
Schwerguteignung	ja	Beschränkungen	keine bekannt
Besonderheiten			
Breitbandverfügbarkeit: bis zu 50 MBit/s Verzicht auf Fläche			

3.13 Meckenheim Sängerbüsch Ost			
Gebietscharakteristik			
Lage	nordwestlich von Merl, südwestlich der A 565, westlich des Bundeskriminalamts		
Flächengröße	3,8 ha		
Aktuelle Nutzung	Baumschulflächen		
GE- / GI-Tauglichkeit	3,8 ha GI-tauglich		
Profileignung	B		
Umweltrestriktionen			
FFH-Gebiet	in 300m-Radius	Vogelschutzgebiet	in 300m-Radius
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	nein
Wasserschutzgebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	ja	Gebiete zum Schutz d. Natur	nein
Waldgebiete	in 300m-Radius	Geschützte Biotope	nein
Ergebnis vertiefende umweltfachliche Untersuchung	Teilfläche geeignet	Nähe zum FFH- und Vogelschutzgebiet Kottenforst, Freiraum zwischen Steinbüchel und Industriepark Kottenforst würde bei gewerblicher Entwicklung weiter abgeschnürt (vorgeschlagener Neuzuschnitt des Umweltgutachters wurde übernommen)	
Verkehrliche Erschließung			
Erschließungsaufwand	gering	Verkehrs-anbindung	A 565: 2,1 km; L 261: 0 km
Schwerguteignung	ja	Beschränkungen	keine bekannt
Besonderheiten			
Breitbandverfügbarkeit: bis zu 16 MBit/s Verzicht auf Fläche			



Standortsuche

3.14 Meckenheim Sängerbüsch West			
Gebietscharakteristik			
Lage	östlich des Industrieparks Meckenheim, westlich der Meckenhheimer Allee		
Flächengröße	19,6 ha		
Aktuelle Nutzung	Acker, Flächen Baumschule (Luftbildauswertung)		
GE- / GI-Tauglichkeit	19,6 ha GI-tauglich		
Profileignung	B / C		
			
Umweltrestriktionen			
FFH-Gebiet	in 300m-Radius	Vogelschutzgebiet	in 300m-Radius
Naturschutzgebiet	in 300m-Radius	Regionaler Grünzug Regionalplan	ja
Wasserschutzgebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	ja	Gebiete zum Schutz d. Natur	ja
Waldgebiete	in 300m-Radius	Geschützte Biotope	nein
Ergebnis vertiefende umweltfachliche Untersuchung	nicht geeignet Lage im Regionalen Grünzug Kottenforst, Freiraum zwischen Steinbüchel und Industriepark Kottenforst würde bei gewerblicher Entwicklung weiter abgeschnürt, zum NSG/FFH-Gebiet müsste ein ausreichender Puffer eingehalten werden, eine mögliche Flächenreduktion ist damit nicht erkennbar		
Verkehrliche Erschließung			
Erschließungsaufwand	mittel	Verkehrs-anbindung	A 565: 2,7 km; L 261: 0,8 km
Schwerguteignung	ja	Beschränkungen	keine bekannt
Besonderheiten			
Breitbandverfügbarkeit: bis zu 25 MBit/s Fläche nicht geeignet			

3.15 Meckenheim Flächenpotenzial Bonn			
Gebietscharakteristik			
Lage	nordwestlich von Merl, angrenzend an die A 565, nördlich des Bundeskriminalamts		
Flächengröße	8,4 ha		
Aktuelle Nutzung	Wald (Luftbildauswertung)		
GE- / GI-Tauglichkeit	6,9 ha GI-tauglich		
Profileignung	B		
			
Umweltrestriktionen			
FFH-Gebiet	ja	Vogelschutzgebiet	ja
Naturschutzgebiet	ja	Regionaler Grünzug Regionalplan	nein
Wasserschutz-gebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutz-gebiet	nein	Gebiete zum Schutz d. Natur	ja
Waldgebiete	ja	Geschützte Biotope	nein
Ergebnis vertiefende umweltfachliche Untersuchung	nicht geeignet aufgrund ihrer Lage im NSG und FFH-Gebiet, der Lage im Regionalen Grünzug sowie auch wegen besonders schutzwürdiger Böden für eine gewerbliche Entwicklung gänzlich ungeeignet.		
Verkehrliche Erschließung			
Erschließungsaufwand	mittel	Verkehrs-anbindung	A 565: 0,5/3,2 km; L 261: 0 km
Schwerguteignung	ja	Beschränkungen	keine bekannt
Besonderheiten			
Breitbandverfügbarkeit: bis zu 100 MBit/s Fläche nicht geeignet			



Standortsuche

3.16 Meckenheim Altendorf/Meckenheimer Kreuz			
Gebietscharakteristik			
Lage	östlich von Altendorf, am Kreuz Meckenheim		<p> ■ Gewerblich nutzbare Flächenpotenziale ■ Industriell nutzbare Flächenpotenziale </p>
Flächengröße	50,7 ha		
Aktuelle Nutzung	Acker, einzelne Gebäude (Luftbildauswertung)		
GE- / GI-Tauglichkeit	38,8 ha GI-tauglich		
Profileignung	38,8 ha GI-tauglich		
Umweltrestriktionen			
FFH-Gebiet	in 300m-Radius	Vogelschutzgebiet	nein
Naturschutzgebiet	nein	Regionaler Grünzug Regionalplan	nein
Wasserschutzgebiet	nein	Überschwemmungsgebiet	nein
Landschaftsschutzgebiet	nein	Gebiete zum Schutz d. Natur	nein
Waldgebiete	nein	Geschützte Biotope	nein
Ergebnis vertiefende umweltfachliche Untersuchung	geeignet geringe bis mittlere Empfindlichkeit, erhebliche Störwirkung durch die Autobahnen, ggf. FFH-Prüfung, (vorgeschlagener Neuzuschnitt des Umweltgutachters wurde berücksichtigt)		
Verkehrliche Erschließung			
Erschließungsaufwand	gering	Verkehrs-anbindung	A 565: 0,8 km; L 471: 0 km
Schwerguteignung	ja	Beschränkungen	keine bekannt
Besonderheiten			
Breitbandverfügbarkeit: bis zu 100 MBit/s Kooperationsempfehlung: Meckenheim – Bonn/Meckenheim - Grafschaft			



Gesamtbilanz

Für den westlichen Rhein-Sieg-Kreis würde die Aktivierung der Suchräume bedeuten, dass sowohl die eigenen (endogenen) wie auch regionale (exogene) Zusatzbedarfe im gewerblichen und im industriellen Sektor gedeckt werden können.





Gesamtbilanz

Im mittleren Rhein-Sieg-Kreis würde bei Aktivierung aller Suchräume knapp ein bedarfsgerechtes Angebot im gewerblichen Sektor erreicht werden können.

Für den industriellen Sektor ist selbst bei Inanspruchnahme aller Suchräume ein Fehlbedarf von rund 90 ha festzuhalten. D. h. der mittlere Rhein-Sieg-Kreis wird auf „lange Frist“ nicht mehr in der Lage sein, die eigenen industriellen Flächenbedarfe – noch weniger die Zusatzbedarfe – zu decken.

Allein die enge räumliche Situation zwischen Rhein und Bergischem Land bedingt die Begrenzung der Flächendisposition. Bedarfsauslagerungen in den linksrheinischen Teil des Rhein-Sieg-Kreises werden unumgänglich sein.



Gesamtbilanz

Für den östlichen Rhein-Sieg-Kreis ist im industriellen Sektor und auch unter Ausblendung der erforderlichen Zusatzbedarfe eine maßgebliche Unterdeckung festzuhalten.

Für die Suchräume im östlichen Rhein-Sieg-Kreis ist festzuhalten, dass sie aufgrund der topografischen Verhältnisse und umweltrelevanter Bindungen nur äußerst schwer in Einklang mit den regional- und landesplanerischen Normen zu bringen sein werden.



Gesamtbilanz

Umso wichtiger ist es, mit Nachdruck den industriellen Fehlbedarf zu postulieren und die Konsequenzen zu benennen: Wegzug wichtiger Unternehmen und in der Folge der Verlust lokaler und regionaler Prosperität bis hin zu weiteren Wanderungsverlusten. Gerade für den östlichen Rhein-Sieg-Kreis gilt, dass vor allem das Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen geeignet ist, die weitere Abwanderung von Menschen zu verhindern und neue Einwohner zu gewinnen. Die bedarfsgerechte industrielle Flächendisposition spielt hierbei eine maßgebliche Rolle.

Aufgrund der großen Flächenrestriktionen ist es gerade für den östlichen Rhein-Sieg-Kreis notwendig, die vorhandenen Reserveflächen „Gewerbe“ beizubehalten und darüber hinaus Suchräume auszuweisen.



Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Flächenreserven
- Flächenbedarfsberechnung
- Gegenüberstellung Bedarfe/Reserven
- Zusatzbedarfe
- Ergebnis der Standortsuche und Gesamtbilanz
- **Fazit**





Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es erforderlich ist, zusätzliche Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) im Regionalplan darzustellen. Insbesondere restriktionsarme Flächen, die als Industriegebiete ausgewiesen werden können, sollen Eingang in den Regionalplan finden.

In aller Deutlichkeit sei darauf verwiesen, dass es nicht darum geht, mehr Flächen als erforderlich zu entwickeln, vielmehr darum, Flächen bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen. Mit einer erhöhten Flächenzahl können die Kommunen variabler agieren, und (meist langwierige) Änderungsverfahren des Regionalplans würden einer kurzfristig erforderlichen Flächendisposition nicht entgegenstehen.



Fazit

Die Einbeziehung der erforderlichen Zusatzbedarfe ist aufgrund der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit, der zu erwartenden Verlagerungstendenzen und aufgrund der regionalen Nachfrage (exogene Bedarfe) unerlässlich.



**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**