

**Hilden, den 20.06.2013**  
Der Bürgermeister  
AZ.: I/80-hze

WP 09-14 SV 80/023

## **Mitteilungsvorlage**

**öffentlich**

**Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Kreis Mettmann, Endfassung**

**Beratungsfolge:**

Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss

**Sitzung am:**

20.06.2013

**Bemerkungen**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss nimmt das Gutachten zur Kenntnis

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept (GeKo) entstand in der Absicht, den Kommunen des Kreises Mettmann ein Instrument an die Hand zu geben, damit sie in Zukunft ausreichende gewerbliche Flächen für die An- und Umsiedlung anbieten können. Um das zu erzielen, wurde vom Kreis Mettmann und der IHK Düsseldorf eine umfangreiche Studie beauftragt, sowohl die gewerblichen Flächenbestände, -reserven und potenziale zu erfassen als auch den zukünftigen gewerblichen Flächenbedarf für die nächsten 20 Jahre zu prognostizieren.

Flächenbestand ist per Definition genutzte und ungenutzte Gewerbe- und Industriefläche, Flächenreserve ist Gewerbe- und Industriefläche, die aus dem FNP entwickelt werden kann und Flächenpotenzial ist Fläche, die noch nicht im Regionalplan als Gewerbefläche erfasst wurden (z.B. Bungalow).

Neu an der gutachterlichen Zusammenstellung ist die Bewertung all dieser Flächen im Hinblick auf ihre Eignung und Aktivierbarkeit für die An- und Umsiedlung von Betrieben. Eignung meint in diesem Zusammenhang, die gewerbliche Nutzbarkeit im Hinblick auf Grundstückszuschnitt, Topographie, Verkehrsanbindung, innere Erschließung, technische Erschließung, Konflikte mit Wohnnutzung oder Leitungstrassen.

Aktivierbarkeit steht im Kontext mit der Veräußerungs- und Vermietungsbereitschaft des Eigentümers. Diese ist insbesondere bei Betriebserweiterungsflächen nicht gegeben.

Diese Bewertung des Gewerbe- und Industrieflächenbestandes, bzw. der Reserve und des Potenzials wurde von Kreis Mettmann und IHK Düsseldorf insbesondere vor dem Hintergrund der Neuausrichtung des Regionalplans (GEP) getroffen, um eine realistische und begründete Einschätzung der Flächenbedarfe für die nächsten Dekaden treffen zu können. Im Ergebnis ist für Hilden festzustellen, dass die Stadt über Flächenreserven verfügt, die den Bedarf der nächsten 20 Jahre **nicht** decken können, so dass weitere Flächenausweisungen und eine Aktivierung der Flächenbestände erforderlich werden.

Das Gutachten attestiert der Stadt Hilden intensiv und kontinuierlich betriebenes Flächenrecycling - z.B. auf den Flächen Bremshey, Mannesmann, Schlieper und Laag - sowie ein aktives Mietflächenmanagement, welche in der Konsequenz zu einer außerordentlichen hohen Wiedernutzungs- und Recyclingquote geführt hat. Diese Quote sehen die Gutachter aber als statische Ausrutscher und eine Verzerrung des Flächenverbrauchs für ungenutzte Flächen.

Dazu kommt, dass in Hilden viele, lokale Betriebserweiterungsflächen bestehen, die nicht für die Bedienung des Nachfragemarktes herangezogen werden können (Flächenbeispiele: 3M, Caelo, Jung Chemie, Barufe). Daraus begründet sehen die Gutachter einen höheren Flächenbedarf für bislang ungenutzte Flächen.

Insgesamt ergibt sich aus den besonderen Hildener Bedingungen in den nächsten zwei Dekaden ein Flächenbedarf von 35,1 ha. Dem gegenüber steht ein Flächenbestand von 13,7 ha, der ohne Einschränkung nutzbar ist. Bei diesem Defizit ergibt sich zwangsläufig die gutachterliche Forderung, Flächenpotenziale und Reserveflächen zu aktivieren und gleichermaßen die Nutzbarkeit der Bestandsflächen zu forcieren.

gez. Horst Thiele  
Bürgermeister