

**Gewerbe- und IndustrieflächenKonzept
Kreis Mettmann**

Gesamtbericht

- Endfassung -



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
1.3.1	Wirtschaftsstrukturanalyse	6
1.3.2	Gewerbeflächenbedarfsprognose	9
1.3.3	Flächenerhebung	12
1.3.4	Flächenbewertung	15
2	Rahmenbedingungen der Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Mettmann.....	19
2.1	Strukturelle Rahmenbedingungen im Kreis Mettmann	19
2.2	Einbettung in die Fortschreibung des Regionalplans.....	21
2.3	Allgemeine Herausforderungen für die Gewerbeflächenentwicklung	23
3	Gewerbeflächenverbrauch und -bedarf	27
3.1	Bisherige Entwicklung	27
3.2	Zukünftige Bedarfe.....	28
4	Gewerbeflächenangebot	29
4.1	Bestand.....	29
4.2	Reserven	30
4.3	Potenziale	31
5	Schlussfolgerungen.....	32

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.

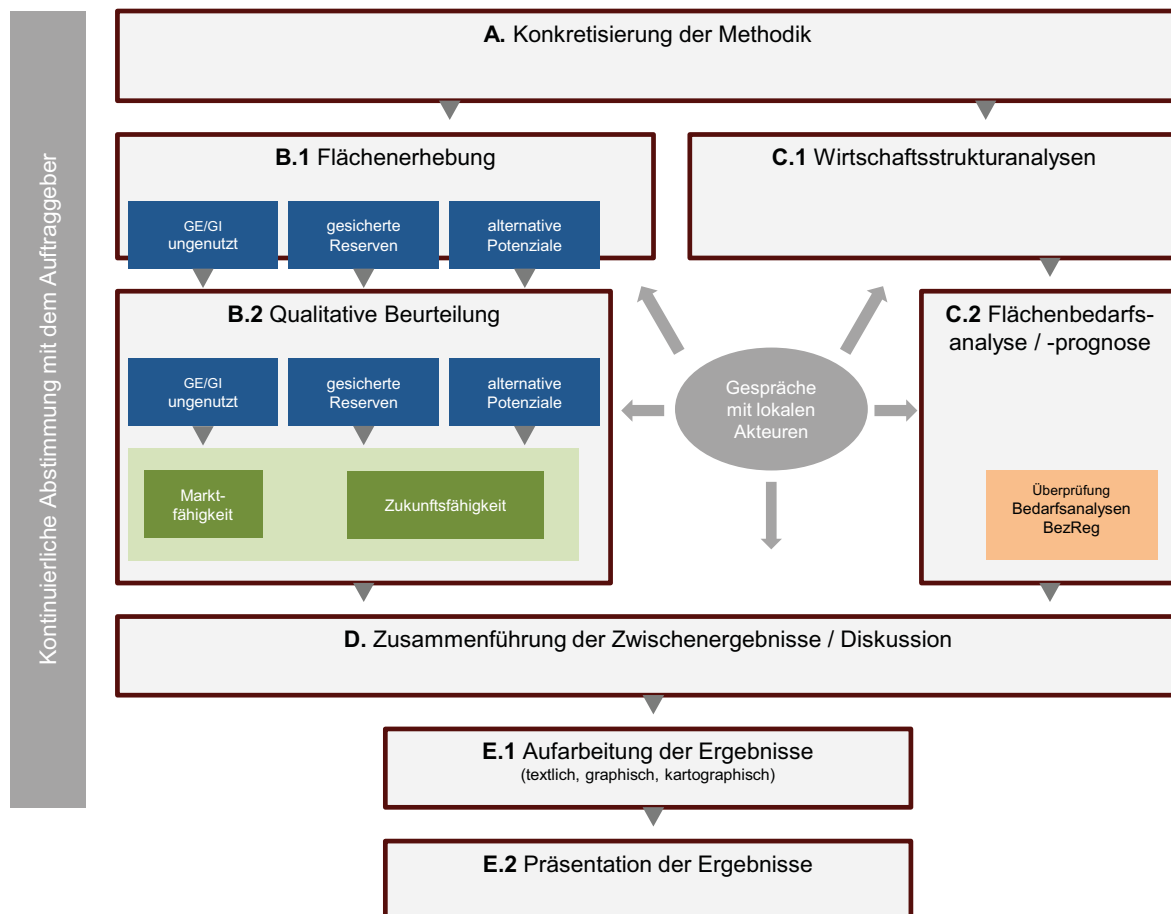
Zusätzlich zu den auf Ebene des Kreises Mettmann aggregierten Ergebnissen im Hauptteil des Berichts finden sich im Anhang die detaillierten Ergebnisse für die zehn Städte des Kreises Mettmann.

1.3 Methodik

Der Konzepterarbeitung liegt eine Methodik zu Grunde, die – insbesondere im Rahmen der Flächenbedarfsprognose – an die heterogene Wirtschaftsstruktur des Kreises und seiner zehn Städte angepasst ist. Im Erarbeitungsprozess kam ein Methodenmix auf Grundlage einer kontinuierlichen Abstimmung mit den Auftraggebern zur Anwendung. Im Einzelnen wurden Desktop- und vor Ort-Recherchen, allgemeine statistische und Wirtschaftsstrukturanalysen sowie Flächenbedarfsprognosen durchgeführt. Darüber hinaus wurden zahlreiche Akteursgespräche geführt sowie Analysen mittels Geoinformationssystemen und kartographischen Diensten durchgeführt.

Die folgende Abbildung veranschaulicht das methodische Vorgehen: Nach der Konkretisierung der Methodik (A) begann die konzeptionelle Arbeit mit der Flächenerhebung und gleichzeitigen Erarbeitung der Wirtschaftsstrukturanalysen. Die Flächenerhebung (B.1) fand vor Ort in den zehn Städten sowie mit Unterstützung einer umfassenden Desktop-Recherche statt. Sie bildete zusammen mit der Erarbeitung der Wirtschaftsstrukturanalysen (C.1) für die zehn Städte die Basis der Konzepterarbeitung. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse wurde sowohl die Beurteilung des vorhandenen Flächenangebots durchgeführt (B.2), als auch die auf die einzelnen Städte zugeschnittenen Flächenbedarfsprognosen berechnet (C.2). Die Zusammenführung der Ergebnisse der Flächenerhebung sowie -beurteilung mit den Ergebnissen der Bedarfsprognose bildete

den Abschluss der Arbeit (D). Mit dem vorliegenden Bericht ist die Aufarbeitung der Ergebnisse beendet (E.1), die Präsentation der Ergebnisse (E.2) bildet den Projektabschluss.



Projektdesign

1.3.1 Wirtschaftsstrukturanalyse

Um die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den Städten des Kreises erfassen zu können, wurde auf die Methode der Wirtschaftsstrukturanalyse zurückgegriffen. Im Rahmen einer Wirtschaftsstrukturanalyse werden die wirtschaftlichen Bedingungen und Entwicklungstendenzen einer Stadt erfasst und es wird versucht, diese Entwicklungen zu erklären.

Im vorliegenden Gutachten geht es in erster Linie um die Bedingungen, die von Bedeutung für die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen sind und im Rahmen einer Gewerbeflächennachfrageprognose beachtet werden müssen. Für diese Zielsetzung ist es notwendig, die Entwicklung der Beschäftigten in den Städten des Kreises Mettmann zu analysieren.¹

¹ In einer umfassenderen Wirtschaftsstrukturanalyse werden häufig neben der Beschäftigungsentwicklung auch die Umsatz- und die Investitionsentwicklung untersucht. In der Regel wird auch die Infrastrukturausstattung ausführlich beschrieben und bewertet. Häufig gehört zu einer solchen Wirtschaftsstruktur-

Die Wirtschaftsstrukturanalyse umfasst drei Teile. In einem ersten deskriptiven Teil wird die Situation in der jeweiligen Stadt erfasst und ihre Entwicklung beschrieben. Die dabei genutzten Daten sind die Gesamtbeschäftigung sowie die Entwicklung der Wirtschaftssektoren. Wegen der geringen Zahl der Beschäftigten, die heute in der Landwirtschaft und ähnlichen Bereichen arbeiten, spielt der primäre Sektor im Rahmen dieser Analyse keine Rolle. Der sekundäre Sektor, hier regelmäßig als produzierendes Gewerbe bezeichnet, umfasst vor allem die Branchen der Industrie und das Baugewerbe. Der tertiäre Sektor steht für alle Dienstleistungsunternehmen und -einrichtungen. Für diese Sektoren werden Wachstumsraten und Anteilswerte berechnet und dargestellt. Zudem werden die wichtigsten Branchen in den einzelnen Sektoren benannt, um einen Einblick in die Struktur der örtlichen Wirtschaft zu geben.

Der zweite Teil der Wirtschaftsstrukturanalyse besteht in der Bewertung der beschriebenen Zahlen und Entwicklungstendenzen. Diese Bewertung beinhaltet einen Vergleich der lokalen Wachstumsraten und Anteilswerte mit den entsprechenden Werten der übergeordneten Gebietskörperschaften. Im Gutachten wurden der Kreis Mettmann, das Land Nordrhein-Westfalen und die Bundesrepublik Deutschland insgesamt als übergeordnete Vergleichsregionen gewählt. Diese Vergleiche ermöglichen eine Einordnung und Bewertung der lokalen Entwicklungen.

Der dritte Teil der Wirtschaftsstrukturanalyse unternimmt den Versuch, Ursachenfaktoren zu ermitteln, die für die beschriebene Entwicklung verantwortlich sind. Ohne aufwendige Unternehmerbefragungen ist das nur mit Hilfe der sogenannten Shift-Analyse möglich, einer traditionellen Methode der Wirtschaftsstrukturanalyse. Im Rahmen dieser Analyse werden drei Faktoren berechnet, nämlich Regionalfaktor, Strukturfaktor und Standortfaktor. Dabei gilt:

$$\text{Regionalfaktor} = \text{Strukturfaktor} \times \text{Standortfaktor}$$

Regionalfaktor und Strukturfaktor werden originär mit Hilfe der Beschäftigtenzahlen berechnet. Alle Faktoren bewegen sich um den Wert 1. Ist der Wert des Regionalfaktors größer als 1, wird damit zum Ausdruck gebracht, dass sich die Stadt besser entwickelt hat als die Vergleichsregion. Ist der Wert kleiner als 1, heißt das, dass sich die Stadt schlechter entwickelt hat als die Vergleichsregion. Der Strukturfaktor bringt zum Ausdruck, ob in einer Stadt eine eher günstige oder ungünstige Wirtschaftsstruktur vorliegt. Ein Strukturfaktor größer 1 besagt, dass in dieser Stadt mehrere Branchen vertreten sind, die auf der überregionalen Ebenen als Wachstumsbranchen beschrieben werden können. Die Ursache für eine überdurchschnittlich positive Entwicklung einer Stadt kann dann darin gesehen werden, dass die Branchenstruktur positiv ist und umgekehrt.

Der Standortfaktor ergibt sich dadurch, dass der Regionalfaktor durch den Strukturfaktor dividiert wird. Es handelt sich dabei um eine Restgröße. Sein positiver oder negativer Wert ist allerdings nicht leicht zu interpretieren. Die übliche Interpretation ist die

turanalyse auch eine Unternehmensbefragung, bei der die Sicht der Unternehmen auf ihre Entwicklungsbedingungen, insbesondere die infrastrukturellen Bedingungen, abgefragt wird. Eine derart umfassende Analyse war hier nicht beabsichtigt und auch nicht erforderlich, zumal die IHK zu Düsseldorf in den letzten Jahren für sämtliche Städte des Kreises Mettmann Standortanalysen vorgelegt hat, die auf Unternehmensbefragungen zu den jeweiligen örtlichen Standortbedingungen basieren (vgl. www.duesseldorf.ihk.de, Dok.-Nr. 12795).

Folgende: Ist der Standortfaktor größer als 1, wird die Ursache für eine positive Entwicklung einer Stadt in der realen Ausstattung des Ortes oder der Region mit den üblichen Standortfaktoren (z. B. Autobahnanschlüsse, Arbeitskräfte etc.) gesehen. Ist der Standortfaktor kleiner als 1, dann müssen die üblichen Standortfaktoren als ungünstig angesehen werden.

Diese Interpretation führt allerdings manchmal zu nicht überzeugenden Ergebnissen. Es gibt Situationen, in denen eine Region eine negative Entwicklung hat. Der Regionalfaktor hat einen Wert, der deutlich unter 1 liegt. Der Strukturfaktor ist gleich 1, wirkt also nicht negativ. Der Standortfaktor hat dann als Restgröße einen Wert deutlich unter 1, obwohl die üblichen Standortfaktoren nach allen Kriterien durchaus als gut anzusehen sind. Der Versuch der Erklärung des ungünstigen Standortfaktors aus der Shift-Analyse mit der realen Ausstattung mit Standortfaktoren ist dann unsinnig.

In einem solchen Fall werden weitergehende Untersuchungen notwendig. Eine mögliche Ursache für die negative Entwicklung einer Region könnte darin liegen, dass die bestehenden Unternehmen, obwohl sie theoretisch zu einer Wachstumsbranche gehören, eine Produktstruktur haben, deren Nachfrage zurückgeht. Eine andere Ursache könnte darin liegen, dass die bestehenden Unternehmen erhebliche Innovationsrückstände aufweisen. Alle diese Ursachen haben weder mit der Branchenstruktur noch mit den regionalen Standortfaktoren etwas zu tun, obwohl sie sich im Rahmen der Shift-Analyse in einem ungünstigen Standortfaktor niederschlagen. Steht der Analytiker vor einer solchen Situation, dann wird er darauf hinweisen müssen, dass hier weitergehende Untersuchungen nötig sind, um verlässliche Ursachen benennen zu können. Der Wert des Standortfaktors wird daher häufig auch darin gesehen, dass die Schwierigkeiten mit seiner Interpretation zu weitergehenden Untersuchungen und damit genaueren Analyseergebnissen führen können. Dieser Aspekt sollte in den Interpretationen der Ergebnisse der Shift-Analyse immer beachtet werden.

Um zu verlässlichen Ergebnissen zu kommen, sollte eine Shift-Analyse auf Daten zur Beschäftigung beruhen, die einen langfristigen Trend beinhalten – also mindestens einen Zeitraum von zehn Jahren umfassen. Dabei ergab sich im vorliegenden Fall ein Problem, da sich die offizielle Klassifikation der Wirtschaftszweige in den Jahren 2007/2008 im Zuge der Anpassung an die statistische Systematik der Wirtschaftszweige in der EU (NACE) stark geändert hat. Dies führt dazu, dass die veröffentlichten Beschäftigtenzahlen nach Branchen von z. B. 2009 (nach der sogenannten WZ 08) nicht mehr mit den älteren Zahlen (nach der älteren sogenannten WZ 98/03) vergleichbar sind. Dies hätte eine Shift-Analyse auf der Basis eines langfristigen Trends unmöglich gemacht.

Um dieses Problem zu lösen, konnte auf eine Sonderauswertung der Daten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten durch die Universität Dortmund zurückgegriffen werden, welche die Beschäftigtenzahlen von 2009 auf der Basis der älteren Beschäftigungssystematik bereitstellt. Diese wurden mit den Daten von 1999 verglichen.² Zu beachten ist dann natürlich, dass die für 2009 umgerechneten Daten nicht unmittelbar

² Das Jahr 2009 war das letzte Jahr, für das die notwendige Umrechnung der WZ 08-Daten auf die WZ 98/03 möglich war. Darüber hinaus lagen zum Zeitpunkt der Analyse nur die Flächenmonitoringdaten bis 2009 vor, so dass auch von daher eine Verwendung der Daten bis zum Jahr 2009 plausibel schien.

mit den offiziell veröffentlichten Daten nach der neueren Wirtschaftssystematik (WZ 08) vergleichbar sind.³

Die neueren Daten für 2010 und 2011, die nur auf der Ebene der Gesamtbeschäftigtenzahlen mit den älteren Zahlen vergleichbar sind, konnten in der Shift-Analyse nicht berücksichtigt werden. Eine Interpretation der aktuellen Trends wird jedoch im Erläuterungstext der Strukturanalysen nachgetragen.

1.3.2 Gewerbeflächenbedarfsprognose

Bei Anwendung des GIFPRO-Modells wird die durch Neuansiedlungen und Betriebsverlagerungen nachgefragte Fläche prognostiziert, von der die Flächen abgezogen werden, die im Prognosezeitraum wahrscheinlich wiedergenutzt werden. Die jeweils prognostizierten Flächen ergeben sich aus der Multiplikation der sogenannten ‚gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten‘ mit den Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Wiedernutzungsquoten.

Dazu werden normalerweise geschätzte Durchschnittsquoten verwendet, die der Literatur entnommen werden können (z. B. Ansiedlungsquote 0,0015 oder 0,003, Verlagerungsquote 0,007, Wiedernutzungsquote 0,0035, was der halben Verlagerungsquote entspricht). Im Rahmen der in diesem Gutachten angewendeten Monitoring-basierten GIFPRO-Rechnung werden die entsprechenden Quoten hingegen aus den Ergebnissen des Siedlungsflächenmonitorings für die einzelnen Städte abgeleitet. Das GIFPRO-Modell wird hier also mit örtlichen Quoten aus der Vergangenheit kalibriert. Auf dieser Basis erfolgt die Prognose.

Für die Berechnung dieser lokalen Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Wiedernutzungsquoten wird eine eigene Auswertung der von den Städten des Kreises im Zuge des Gewerbeflächenmonitorings gelieferten Daten im Zeitraum 1999 bis 2011, also für 13

³ Die vorliegenden Daten der Sonderauswertung der Universität Dortmund sind nach 70 Wirtschaftszweigen/-gruppen kodiert. Von der Größe und der Detaillierung her entsprechen die 70 Wirtschaftsgruppen zwar grob den 2-Stellern der WZ 98/03 mit ihren 60 Wirtschaftsabteilungen, sie sind aber nicht identisch und auch nicht unmittelbar miteinander vergleichbar. Dies trifft insbesondere für die Daten von 2009, aber z. T. auch für die Daten von 1999 zu.

Für die Zwecke der hier durchgeführten Wirtschaftsstrukturanalyse wurden weitere Zusammenfassungen der Wirtschaftsunterabteilungen gebildet, um die Informationen weiter zu verdichten bzw. um Geheimhaltungsvorschriften zu beachten. Dabei gelten die folgenden Zusammenfassungen:

- Chemische Industrie = Chemische Industrie + Mineralölverarbeitung
- Glas und Keramik = Glas/Keramik + Verarbeitung von Steinen
- Metallerzeugung und -verarbeitung = Metallerzeugung, Stahl- und Leichtmetallbau, EBM-Waren
- Maschinenbau = Maschinenbau + Werkzeugmaschinenbau + EDV, Büromaschinen + Fahrzeugbau
- Elektrotechnik = Elektrotechnik + Elektrische Ausrüstungen + Elektronik, Nachrichtentechnik, Rundfunk
- Energie und Wasser = Energie und Wasser + Abwasser und Abfall
- Handel = Kfz-Handel, Großhandel, Einzelhandel
- Verkehr und Nachrichten = Verkehr, Spedition, Lager, Nachrichtenübermittlung
- Unternehmensberatung = Unternehmensberatung + Rechts- und Steuerberatung
- Datenverarbeitung = Datenverarbeitung, Datenbanken, Forschung und Entwicklung
- Sonstige unternehmensorientierte Dienstleistungen = Architektur-, Vermessungsbüros + Technische Ingenieurbüros, Wirtschaftswerbung, Vermietung beweglicher Sachen, Vermittlung von Arbeitskräften, Gebäudereinigung, Sicherheitsdienste, Gartenbau, Übrige Dienstleistungen für Unternehmen

Jahre, vorgenommen. Diese Daten umfassen Angaben zum Flächenverbrauch durch Ansiedlungen (Neuansiedlungen von außen + Existenzgründungen), zum Flächenverbrauch durch Verlagerungen (Betriebsverlagerungen + Betriebserweiterungen) sowie zur Wiedernutzung von Flächen.

Des Weiteren werden Daten zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum Zeitpunkt 1999 (Beginn der Beobachtungsperiode) einer Sonderauswertung der Universität Dortmund (vgl. Kapitel 1.3.1) entnommen. In die Berechnung gehen 100 % der im produzierenden Gewerbe Beschäftigten sowie jeweils 40 % der in den Wirtschaftsunterabteilungen Handel (geschätzter Anteil Großhandel und Kfz-Handel) sowie Verkehr und Nachrichten (geschätzter Anteil Spedition / Lagerei) Beschäftigten ein.

Zur Ermittlung der lokalen Ansiedlungs-, Verlagerungs- sowie Wiedernutzungsquoten wird eine Flächenkennziffer von 225 m² / Beschäftigtem unterstellt. Dies ist ein häufig verifizierter Wert für gewerbliche Nutzungen in der Ballungsrandzone.

Die Neuansiedlungsquote selbst wird auf folgende Weise ermittelt: Die im Beobachtungszeitraum, also in den letzten 13 Jahren, für Neuansiedlungen in Anspruch genommene Fläche wird durch die Flächenkennziffer (225) sowie durch die Zahl der Jahre (13) dividiert. Dieses Ergebnis wird wiederum durch die Zahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten in der jeweiligen Kommune dividiert. Ergebnis ist die Neuansiedlungsquote für die betrachtete Stadt, die den Anteil der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten in Neuansiedlungen pro Jahr beschreibt.

Analog hierzu erfolgt die Berechnung der Verlagerungsquote als Anteil der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten in Verlagerungen pro Jahr sowie der Wiedernutzungsquote als Anteil der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten auf wiedergenutzten Flächen.

Die Berechnung der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten für die Prognose unterscheidet sich vom Vorgehen im Rahmen der Quotenberechnung. Die Ursache ist der sektorale und branchenmäßige Strukturwandel, der sich in den letzten Jahren im Kreis Mettmann (wie auch anderswo) vollzogen hat. Dazu gehören die immer größere Bedeutung der Dienstleistungen in der örtlichen Wirtschaftsstruktur einerseits und die immer größer werdende Bedeutung der Dienstleistungen in der Gewerbeflächennachfrage andererseits.

Daraus ergibt sich: Der 40 %-Anteil, der bei der Berechnung der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten in Bezug auf die Branchen Handel sowie Verkehr und Nachrichten kalkuliert wurde, hat mit der Realität der genannten Branchen nicht mehr viel zu tun. In vielen Städten übertrifft die Beschäftigung im Großhandel die Beschäftigung im Einzelhandel deutlich – um nur ein Beispiel zu nennen. Für die gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten werden die Werte für den Großhandel, den Kfz-Handel und die Logistik daher unmittelbar aus der Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten übernommen. Zusätzlich werden 25 % der übrigen Dienstleistungen als weitere gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte erfasst und in die Rechnung einbezogen.

Weiter genügt es nicht mehr, mit nur einer Flächenkennziffer (in der Vergangenheit der Flächenkennziffer für das verarbeitende Gewerbe) zu rechnen. Je kleiner der Anteil der Beschäftigten in der Industrie wird, desto mehr bestimmen die Flächenansprüche der

anderen Branchen die Nachfrage nach Gewerbeflächen. Im Rahmen der Prognose wird daher eine lokal bezogene Flächenkennziffer als gewichtetes arithmetisches Mittel aus den unterschiedlichen Flächenkennziffern für die einzelnen Branchen berechnet. Die Gewichtung erfolgt nach den örtlichen Beschäftigtenzahlen der jeweiligen Branchen. Die branchenbezogenen Flächenkennziffern (m² pro Beschäftigtem) lauten wie folgt: Industrie: 225; Baugewerbe: 225; Kfz- und Großhandel: 250; Logistik: 300; übrige Dienstleistungen: 50.⁴

Die Daten zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum Zeitpunkt 2009 (Beginn der Prognoseperiode) entstammen ebenfalls der Sonderauswertung durch die Universität Dortmund.

Für die Prognose der jährlich für Neuansiedlungen benötigte Fläche wird die Zahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten im Jahr 2009 mit der Ansiedlungsquote sowie der lokalen Flächenkennziffer multipliziert. Analog dazu erfolgt die Berechnung der für Betriebsverlagerungen benötigten sowie der jährlich wiedergenutzten Fläche. Der gesamte jährliche Flächenbedarf ergibt sich aus der Addition der prognostizierten Fläche für Ansiedlungen sowie Verlagerungen abzüglich der prognostizierten Wiedernutzungsfläche.

Dieser Basiswert berücksichtigt noch nicht den inneren Erschließungsaufwand. Die dafür benötigte Fläche wird in der Regel mit 15 % des prognostizierten Basiswertes kalkuliert und wird zum Basiswert hinzugerechnet. Die Werte werden zudem auf einen Zeitraum von 15 sowie von 20 Jahren hochgerechnet. Unberücksichtigt bleiben Regionalplanungszuschläge, die u. U. den Städten eine gewisse Flexibilität in der Entwicklung von Siedlungsflächen geben können, indem mehr Flächen ausgewiesen werden, als letztlich nach der Prognose benötigt werden. Die Zuschläge müssen von den Kommunen gesondert begründet und im Dialog mit der Regionalplanung geklärt werden; einen Anspruch auf Gewährung gibt es nicht. Sie werden daher hier nicht berechnet. Ebenso können Flächenmehrbedarfe, die z. B. durch topografische Gegebenheiten begründet sind, in der Bedarfsprognose nicht berücksichtigt werden.

In einigen Fällen bestehen gewisse Bedenken hinsichtlich der weiteren Gültigkeit der hier berechneten Quoten. So erscheint es beispielsweise in einigen Städten unrealistisch, die kalkulierten Wiedernutzungsquoten der vergangenen Jahre auch innerhalb der kommenden 15 oder 20 Jahre zu erreichen. In solchen Fällen wird eine Alternativrechnung durchgeführt, indem einzelne Quoten verändert werden. Die Ergebnisse werden dann zusammen mit den Resultaten der Standard-Methode dargestellt.

⁴ Die hier festgelegten Werte entsprechen für die Bereiche Großhandel, Kfz-Handel, Spedition / Lagerei sowie übrige Dienstleistungen den vom ISB verwendeten Quoten (vgl. D. Vallée, A. Witte, T. Brandt, T. Bischof: Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen. Aachen, Februar 2012, S. 39). Für den Bereich des produzierenden Gewerbes scheint eine Flächenkennziffer von 225 realistischer und wird daher hier verwendet.

1.3.3 Flächenerhebung

Ziel der Flächenerhebung ist es, ein umfassendes Bild der im Kreis Mettmann vorhandenen freien sowie potenziellen Gewerbe- und Industrieflächen zu erarbeiten. Die Erhebung erstreckt sich auf die folgenden drei Standortkategorien:

- **Bestand:** Bestandsflächen sind aktuell ungenutzte oder genutzte Flächen innerhalb von im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbe- (GE) oder Industriegebieten (GI) bzw. gewerblich nutzbaren Bereichen (G) (Orientierung am Flächennutzungsplan). Dabei werden sowohl alle ungenutzten Grundstücke betrachtet, als auch freie, unbebaute Teilflächen auf bereits bebauten und gewerblich genutzten Grundstücken, sofern diese von ihrem Zuschnitt sowie ihrer Größe her grundsätzlich für eine Nutzung in Betracht gezogen werden könnten. Zusätzlich werden Flächen mit Mindernutzungen in die Erhebung einbezogen, deren Nutzungsintensität deutlich unter der von umgebenden Flächen liegt.
- **Reserven:** Reservestandorte sind innerhalb der im Regionalplan festgesetzten Gewerbe- und Industriebereiche (GIB) oder der Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) liegende Flächen, welche im gültigen Flächennutzungsplan (noch) nicht als Bauflächen ausgewiesen sind, aber u. U. für eine zukünftige gewerbliche Nutzung in Frage kommen könnten (Orientierung am Flächennutzungsplan und am Regionalplan). Häufig handelt es sich dabei um land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Nach Möglichkeit wurden Reserveflächen in direkter Nachbarschaft (Arrondierung) von bereits bestehenden GE- oder GI-Gebieten gesucht, die darüber hinaus nicht an Wohnbauflächen, Mischgebiete oder Kernbereiche angrenzen.
- **Potenziale:** Potenziale sind außerhalb der regionalplanerisch gesicherten Siedlungsbereiche (ASB und GIB) befindliche Standorte, die u. U. für eine zukünftige gewerbliche Nutzung in Frage kommen könnten (Orientierung am Regionalplan). Die gewerbliche Entwicklung von isoliert im Freiraum gelegenen Bereichen sollte dabei nach Möglichkeit vermieden, eine Anbindung an bestehende ASB- oder GIB-Bereiche gesucht werden. Zudem sollte ein möglichst kompakter Siedlungskörper erhalten und die bestehende verkehrliche und technische Erschließung genutzt werden. Schutzgebiete sollten dabei möglichst nicht berührt werden, ansonsten wird die mögliche Entwicklung von Standorten innerhalb von Schutzgebieten niedrigerer Kategorie gegenüber einer Entwicklung in Schutzgebieten höherer Kategorie vorgezogen.

Die Erhebung erfolgte in einem ersten Schritt mittels einer detaillierten Desktop-Analyse (Luftbilddauswertung, Analyse von Regionalplan, Landschaftsplan, Flächennutzungsplan, Bebauungsplänen etc.). Vor-Ort-Begehungen und Gespräche mit den Vertretern der Stadtplanung und Wirtschaftsförderung der zehn Städte dienten zur Validierung und Ergänzung der Analyseergebnisse sowie zur Erfassung der kommunalen Einschätzung etwa zur Verfügbarkeit der jeweiligen Flächen.

Der Flächenerhebung liegt ein umfassender Kriterienkatalog zugrunde, mit dessen Hilfe die festgestellten Flächeneigenschaften bzw. -kriterien dokumentiert wurden. Jeder betrachteten Fläche wurde zu Beginn der Erhebung eine Identifikationsnummer zugeordnet, des Weiteren wurde sie der jeweiligen Flächenkategorie (Bestand, Reserve, Po-

tenzial) zugeordnet. Aufgenommen wurden in der Phase der Flächenerhebung u. a. Angaben

- zur Lage der Fläche innerhalb der Kommune,
- zu ihrer Beschaffenheit (Größenangaben, Zuschnitt, Topographie etc.),
- zur planungsrechtlichen Situation (Ausweisung in Regional- und Landschaftsplan, FNP, B-Plan u. a.),
- zur Eigentümersituation,
- zur Verkehrs- und technischen Erschließung,
- zur Nutzbarkeit (aktuelle Nutzung, vorhandene Bebauung, Abstand zu sensiblen Nachbarnutzungen u. a.).

Im Zuge der Erhebung der freien Bestandsflächen wurden zudem sämtliche Gewerbe- und Industriegebiete in den einzelnen Kommunen erfasst, auch wenn dort selbst keine Freiflächen mehr vorhanden waren. Die Gebiete wurden einem der im Folgenden dargestellten Typen zugeordnet, wobei durchaus auch Mischtypen identifiziert wurden.

Gebiets- typ	Bezeichnung	Beschreibung	Beispiel	Eignung z. B.
1	Büro- / Dienstleistungsstandort	integrierte (Büro-) Standorte für vorwiegend dienstleistungsorientierte Branchen, teilweise Umnutzung altindustrieller Standorte, vorwiegend GE	Ratingen Ost/Voisweg; Hilden Neustraße	Dienstleistungen, F+E, nicht störendes Gewerbe
2	Kleinteilige Mischnutzung Wohnen und Gewerbe	kleinteiliges Gewerbegebiet im Stadtgebiet, Gemenge aus kleinteiligem Gewerbe (oftmals kleinere Handwerksbetriebe), Altindustrie und Wohnen, unterschiedliche Betriebsgrößen, vorwiegend GE, heute oftmals mit Defiziten	Heiligenhaus Hauptstraße	emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe; bestehende Betriebe sichern, Entmischung nicht behindern
3	Standort in Umnutzung zum Mischgebiet	Kompaktes, integriertes Gewerbegebiet, oftmals in der Nachnutzungsphase, da häufig Um- oder Zwischennutzung durch Dienstleistungen, Freizeitnutzungen, Gastronomie, Einzelhandel, GE, jedoch eher Charakter eines Mischgebietes	Hilden Verbindungsstraße	Handel, Dienstleistungen, Freizeit

4	Kleinteiliges Gewerbegebiet	Gewerbegebiet mit überwiegend kleinteiliger Branchenstruktur, produzierendes Gewerbe, nach 1950 errichtet, keine/geringe Gemengelage, klar abgegrenzt zu anderen baulichen Strukturen oder dem Freiraum, Mischung aus älteren und jungen Betrieben, Branchenmix, vorwiegend GE	Langenfeld Fuhrkamp Ost; Heiligenhaus Hetterscheid Nord	verarbeitendes Gewerbe, (Kfz-) Handel
5	Klassischer Gewerbe- und Industriestandort mit teils großflächigen Nutzungen	Gewerbe- oder Industriegebiet mit dominierenden, flächenintensiven Unternehmen, (z. B. Logistik), teils auch kleinteiligere bauliche Strukturen, keine/geringe Gemengelage, klar abgegrenzt zu anderen baulichen Strukturen oder dem Freiraum, arrondierend zum Stadtgebiet, nach 1950 errichtet, GE oder GI	Langenfeld Galdriesch; Mettmann Ost	emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Logistik
6	Moderner Gewerbe- und Industriestandort / Gewerbepark	Gewerbe- oder Industriegebiet vorwiegend jüngeren Alters, häufig als Gewerbe- oder Technologiepark konzipiert, oft nahe Autobahn, z. T. isolierte Lage ohne Anknüpfung an sonstige Siedlungsstruktur, teils höherwertige Gestaltung und Ausstattung, GE oder GI	Haan Technologiepark; Hilden Kreuz Hilden	(emissionsarmes) verarbeitendes Gewerbe, wirtschaftsnahe Dienstleistungen, F+E
7	Einzelstandort	Betrieblicher Einzelstandort (Werksgelände) oder durch eine Branche dominierter Standort, GE oder GI	Monheim, Bayer Crop Science; Ratingen, Hösel; Wülfrath, Rheinkalk	i. d. R. nur für bereits vor Ort ansässige Branchen

Bei den aufgenommenen Reserven und Potenzialen wurde zudem eine Zuordnung zu einem der folgenden Standorttypen vorgenommen.

Standorttyp	Beschreibung
A	integriert
B	arrondierend
C	isoliert

Die Verwaltung der erfassten Informationen erfolgte mittels Microsoft Excel.

An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass für die Richtigkeit der erhobenen Daten keine Gewähr übernommen werden kann. Zum einen unterliegen sie stetigen Veränderungsprozessen, zum anderen wurden etwa die in den Gesprächen mit den Kommunalvertretern aufgenommenen Informationen nicht weiter geprüft. Zudem konnten die Informationen nicht für alle Flächen in gleichem Umfang erhoben werden. So basieren die Angaben etwa zu den Eigentumsverhältnissen ausschließlich auf den Aussagen der Gesprächspartner vor Ort und sind nur vorhanden, sofern dazu Kenntnisse vorlagen. Eine Überprüfung und Vervollständigung dieser Informationen konnte im Rahmen der Beauftragung nicht durchgeführt werden.

Die Erhebung erfolgte im Zeitraum Oktober 2011 bis Februar 2012. Nach Übermittlung der Zwischenergebnisse hatten die Städte des Kreises bis Ende August 2012 Gelegenheit, die Bearbeiter über aktuelle Entwicklungen auf den Flächen zu informieren bzw. die erfassten Daten zu korrigieren. Insofern wird als Stand der erhobenen Informationen August 2012 angegeben.

1.3.4 Flächenbewertung

Die innerhalb der Erhebung aufgenommenen Bestandsflächen sowie Reserve- und Potenzialstandorte wurden analysiert und anhand qualitativer Kriterien bewertet. Das Verfahren wurde bewusst einfach gehalten, da im Rahmen dieser übergreifenden Untersuchung ein möglichst breites Spektrum gewerblicher Nutzungen der Bewertung zugrunde gelegt wurde, was jedoch beinhaltet, dass die Anforderungen potenzieller Nachfrager nicht genau benannt werden können. Während zum Beispiel das eine Unternehmen einen Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe benötigt, spielt dieser Aspekt für andere Unternehmen eine geringere Rolle. Ähnliches gilt für die Topographie oder den Zuschnitt der Flächen, die natürlich in Abhängigkeit von einer konkret geplanten Nutzung zu bewerten wären.

Dies bedeutet, dass innerhalb dieses Gutachtens ein Ansatz gewählt wurde, der in Abstimmung mit den Kommunen die Flächen hinsichtlich möglicher Restriktionen bewertet. Die in der folgenden Tabelle dargestellten Kriterien wurden für die Bewertung ausgewählt und jeweils einem der drei Kriterienbündel Lagefaktoren, Aktivierbarkeit sowie planungsrechtliche Rahmenbedingungen zugeordnet.

Bewertungssystematik				
	Kriterium	Bestand	Reserve	Potenzial
Lagefaktoren	Zuschnitt	x	-	-
	Topographie	x	x	x
	verkehrliche Anbindung	x	x	x
	innere verkehrliche Erschließung	x	x	x
	technische Erschließung	x	x	x
	sensible Nachbarnutzungen (z. B. Wohnen)	x	x	x
	sonstige Einschränkungen der Nutzbarkeit (z. B. Leitungstrassen)	x	x	x

	Standorttyp (siedlungsstrukturelle Anbindung)	-	x	x
Aktivierbarkeit	Eigentümer	x	x	x
	Verfügbarkeit	x	x	x
	Betriebserweiterungsfläche	x	-	-
	aktuelle Nutzung	x	x	x
	sonstige Einschränkungen der Aktivierbarkeit (z. B. Altlasten, Bebauung)	x	x	x
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	Ausweisung nach GEP/FNP/Landschaftsplan	-	x	x
	besondere planerische / umweltrechtliche Restriktionen	-	x	x
		Marktfähigkeit	Zukunftsfähigkeit	

Im Faktorenbündel Lagefaktoren werden die Kriterien Zuschnitt, Topographie, innere verkehrliche Erschließung sowie technische Erschließung nach Inaugenscheinnahme der Flächen entweder als ‚unproblematisch bzw. keine Probleme ersichtlich‘ oder ‚ggf. problematisch‘ bewertet. Für die verkehrliche Anbindung ist die Frage relevant, ob der Standort an das überörtliche Verkehrsnetz (Bundesstraßen und Autobahnen) ohne notwendige Durchfahrung von Wohn-, Kern- oder Mischgebieten angebunden ist.

Bezüglich der Abstände zu sensiblen Nachbarnutzungen erfolgt eine Orientierung an der niedrigsten Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW. In diese Klasse fallen beispielsweise Autowerkstätten, Schlossereien, Schreinereien, Textilfabriken, elektronische oder feinmechanische Industrie. Dies beinhaltet einen Mindestabstand von 100 m zwischen der Störquelle und der Begrenzungslinie der in Betracht kommenden Immissionsorte in Wohn-, Misch-, Dorf- oder Kerngebieten sowie störsensiblen Sondernutzungen (Schule, Krankenhaus etc.). Zudem werden auch unmittelbar angrenzende reine Wohnnutzungen (keine Betriebsleiterwohnungen o. ä.) innerhalb des Gewerbe- oder Industriegebietes als ‚ggf. problematisch‘ gewertet.

Sonstige Einschränkungen der Nutzbarkeit oder Aktivierbarkeit (z. B. Leitungstrassen, Altlasten auf dem Gelände, vorhandene Bebauung) werden als ‚nicht vorhanden bzw. nicht ersichtlich‘ oder ‚vorhanden‘ bewertet.

Mit der Einbeziehung des Standorttyps bzw. der siedlungsstrukturellen Anbindung der Flächen (integriert, arrondierend oder isoliert) in die Bewertung wird dem Bestreben nach einer Vermeidung neuer Siedlungsansätze sowie der Beibehaltung kompakter Siedlungskörper Rechnung getragen.

In der Kategorie Eigentümer wird eine Differenzierung in kommunale sowie private Flächeneigentümer vorgenommen. Privates Eigentum wird selbstverständlich nicht negativ gewertet, befindet sich eine Fläche jedoch in kommunaler Hand, wird dies positiv vermerkt, da es die Kommune in diesem Fall selbst in der Hand hat, die Fläche an den Markt zu bringen. Gegebenenfalls ersichtliche Hemmnisse der Flächenverfügbarkeit werden entsprechend aufgenommen, dies gilt auch für den Fall, dass es sich bei dem betreffenden Gelände um eine Betriebserweiterungsfläche handelt.

Eine aktuell bestehende Nutzung der Fläche, welche durch eine dem Charakter des Gebietes eher entsprechende Nutzung ersetzt werden könnte, wird negativ gewertet, da sie die Aktivierung der Fläche erschweren kann.

Für die aufgenommenen Reserven und Potenziale wird zudem eine Kurzbewertung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen mit dem Ziel vorgenommen, die Inanspruchnahme besonders geschützter Bereiche zu vermeiden. Aussagen der Bebauungspläne, etwa zum Maß der baulichen Nutzung etc., konnten im Rahmen dieser Beauftragung bei der Bestandsbewertung i. d. R. nicht berücksichtigt werden.

Die drei Kriterienbündel Lagefaktoren, Aktivierbarkeit sowie planungsrechtliche Rahmenbedingungen werden je nach Einschätzung der enthaltenen Einzelkriterien nach einem dreistufigen Verfahren bewertet.

Kriterienbündel	●	◐	○
Lagefaktoren	Fläche für gewerbliche Nutzung grundsätzlich geeignet	Fläche für gewerbliche Nutzung bedingt geeignet	Fläche für gewerbliche Nutzung ungeeignet
Aktivierbarkeit	Aktivierbarkeit der Fläche nicht eingeschränkt	Aktivierbarkeit der Fläche eingeschränkt	Fläche (derzeit) nicht aktivierbar
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	Fläche aus planungsrechtlicher Sicht geeignet	Fläche aus planungsrechtlicher Sicht bedingt geeignet	Fläche aus planungsrechtlicher Sicht ungeeignet

Sofern eines oder mehrere der enthaltenen Einzelkriterien (z. B. die Topographie) als ‚ggf. problematisch‘ bewertet wird, wird die betroffene Fläche hinsichtlich ihrer Lagefaktoren als ‚bedingt geeignet‘ bewertet (◐), sofern eine gewerbliche Entwicklung dennoch möglich und realistisch erscheint. Besonders schwerwiegende Einschränkungen (z. B. Flächenzuschnitte, die eine Bebauung nahezu gänzlich ausschließen), führen zu einer Bewertung der Lagefaktoren als ‚ungeeignet‘ (○). Hinsichtlich der Aktivierbarkeit führen beispielsweise Altlasten zu einer Einschränkung (◐); Betriebserweiterungsflächen werden als dem Markt derzeit nicht zur Verfügung stehend gewertet (○). Sind keine Einschränkungen der Nutzbarkeit und Aktivierbarkeit ersichtlich, erfolgt eine Bewertung als ‚geeignet‘ bzw. ‚Aktivierbarkeit nicht eingeschränkt‘ (●).

Eine in allen Faktorenbündeln positiv bewertete Fläche ist als uneingeschränkt marktfähig (im Falle der Bestandsflächen) bzw. als zukunftsfähig (im Falle der Reserven und Potenziale) anzusehen (vgl. auch Kapitel 2.3).

Aufgrund der bereits erläuterten Einschränkungen hinsichtlich der Vollständigkeit sowie der Richtigkeit der aufgenommenen Informationen ist bei der Interpretation der Bewertung zu beachten, dass limitierende Lagefaktoren oder mögliche Einschränkungen der Aktivierbarkeit nur dann aufgenommen werden konnten, sofern sie zum Zeitpunkt der Erhebung sowie mit dem gewählten Erhebungsansatz ersichtlich waren. Die Bewertung stützt sich dabei vielfach auf die Aussagen der kommunalen Gesprächspartner.

Insbesondere was die Aktivierbarkeit der Flächen anbelangt, ist diese Einschränkung wichtig, da beispielsweise keine Gespräche mit den Eigentümern selbst zu ihrer Verkaufsbereitschaft geführt wurden. Sofern den Interviewpartnern aus Stadtplanung und

Wirtschaftsförderung also keine Probleme in dieser Hinsicht bekannt waren, wurde die Aktivierbarkeit der Fläche als nicht eingeschränkt gewertet.

Weiter ist klarzustellen, dass im Rahmen dieser übergreifenden Untersuchung ein möglichst breites Spektrum gewerblicher Nutzungen der Bewertung zugrunde gelegt wurde. So kann beispielsweise eine aufgrund naher Wohnbebauung als nur bedingt geeignet eingestufte Fläche etwa für nicht störende, dienstleistungsorientierte Betriebe durchaus geeignet sein. Aus diesem Grund werden die einzelnen Kriterien, die letztlich zur Abwertung geführt haben, bei jeder einzelnen Fläche aufgeführt.

2 Rahmenbedingungen der Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Mettmann

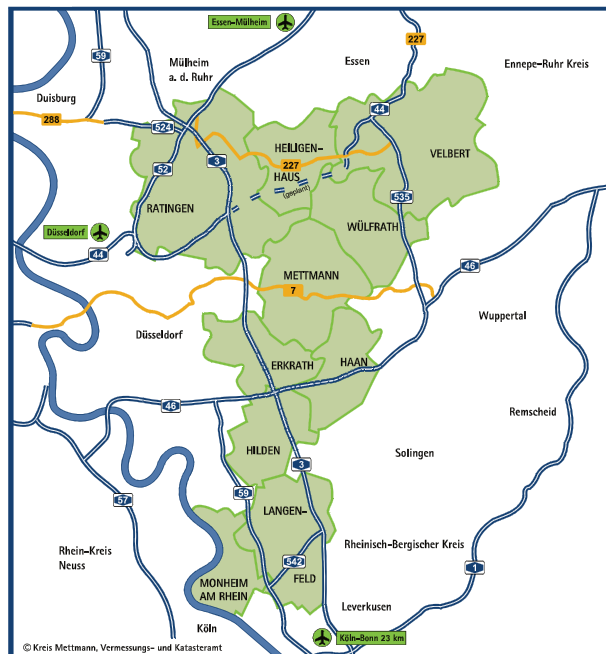
2.1 Strukturelle Rahmenbedingungen im Kreis Mettmann

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‘⁵, 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-

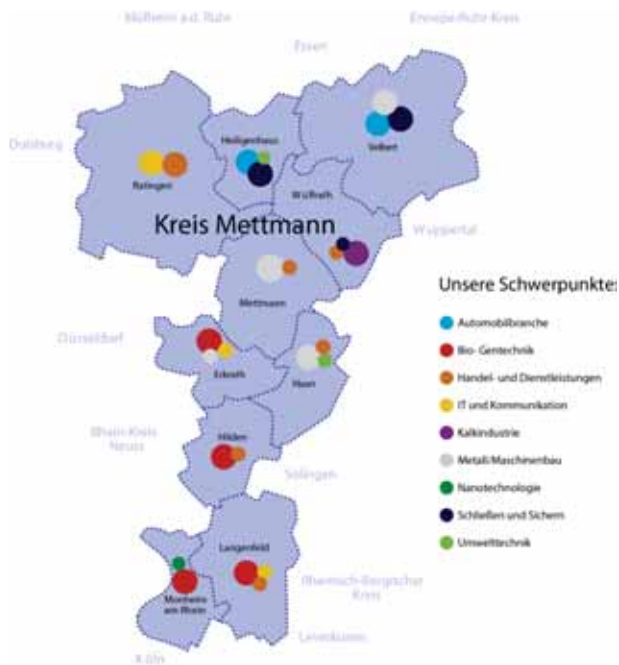


Übersichtskarte Kreis Mettmann

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

⁵ 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.⁶

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

⁶ 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.⁷

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‘⁸ 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

⁷ 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

⁸ 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.⁹ 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.¹⁰ 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 0). 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.¹¹

⁹ vgl. ebd. S. 20 f.

¹⁰ vgl. ebd. S. 38 ff.

¹¹ 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.¹²

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.¹³

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 Regionalplanfortschreibung¹⁴ 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).

¹² vgl. § 50 BImSchG, Seveso-II-Richtlinie

¹³ vgl. Kooperationsvereinbarung zur landwirtschaftsverträglichen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung nach dem Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen, unterzeichnet am 03.08.2011

¹⁴ 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.

Genaue 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)										
Eignung		Aktivierbarkeit								
		GE ¹⁵			GI			gesamt		
		●	◐	○	●	◐	○	●	◐	○
	●	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.

¹⁵ 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 bewertet¹⁶, 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.

¹⁶ 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

Quellenverzeichnis

Anhang 11 zum Kreisbericht

STADTRAUMKONZEPT 

in Zusammenarbeit mit

INSTITUT FÜR
RAUMFORSCHUNG &
IMMOBILIENWIRTSCHAFT 

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

**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 Dienstleistungssektors hat den Schrumpfungsprozess 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 Schrumpfungs- 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:

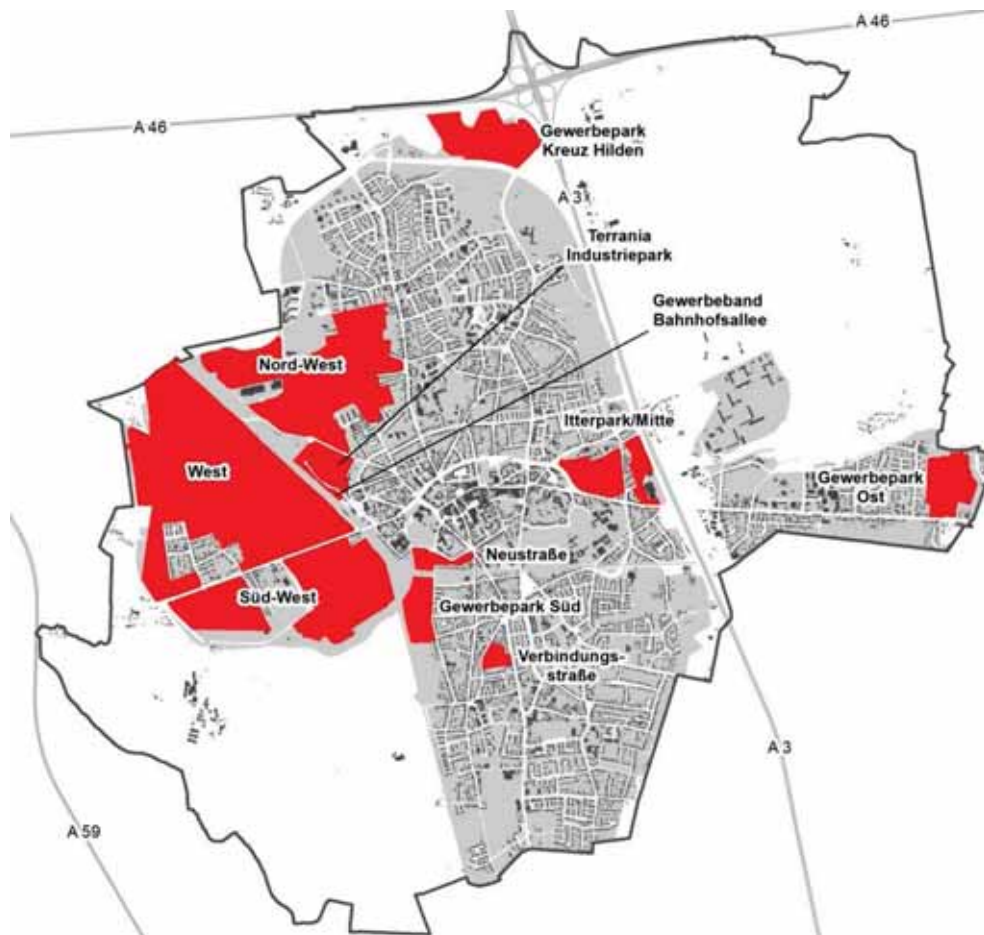
- Terrania Industriepark
- Gewerbepark Süd
- Creative Factory
- Gottschalksmühle
- Innovationspark Nord

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 m²	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	●	☐	Betriebserweiterungsfläche	
158016-8-6	GE	8.700	●	☐	Betriebserweiterungsfläche	
158016-8-9	GE	4.700	●	☐	Betriebserweiterungsfläche	

158016-14-1	GI	4.300	●		○	Betriebserweiterungs- fläche	
-------------	----	-------	---	--	---	---------------------------------	--

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 m²	Lagefaktoren		Aktivierbarkeit		Anmerkungen
158016-12-1	GI	59.500	●	Ortsdurchfahrt	○	Betriebserweiterungs- fläche	
158016-12-2	GI	20.400	●	Ortsdurchfahrt	●	Fläche ist teilweise bebaut und unterge- nutzt	

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.

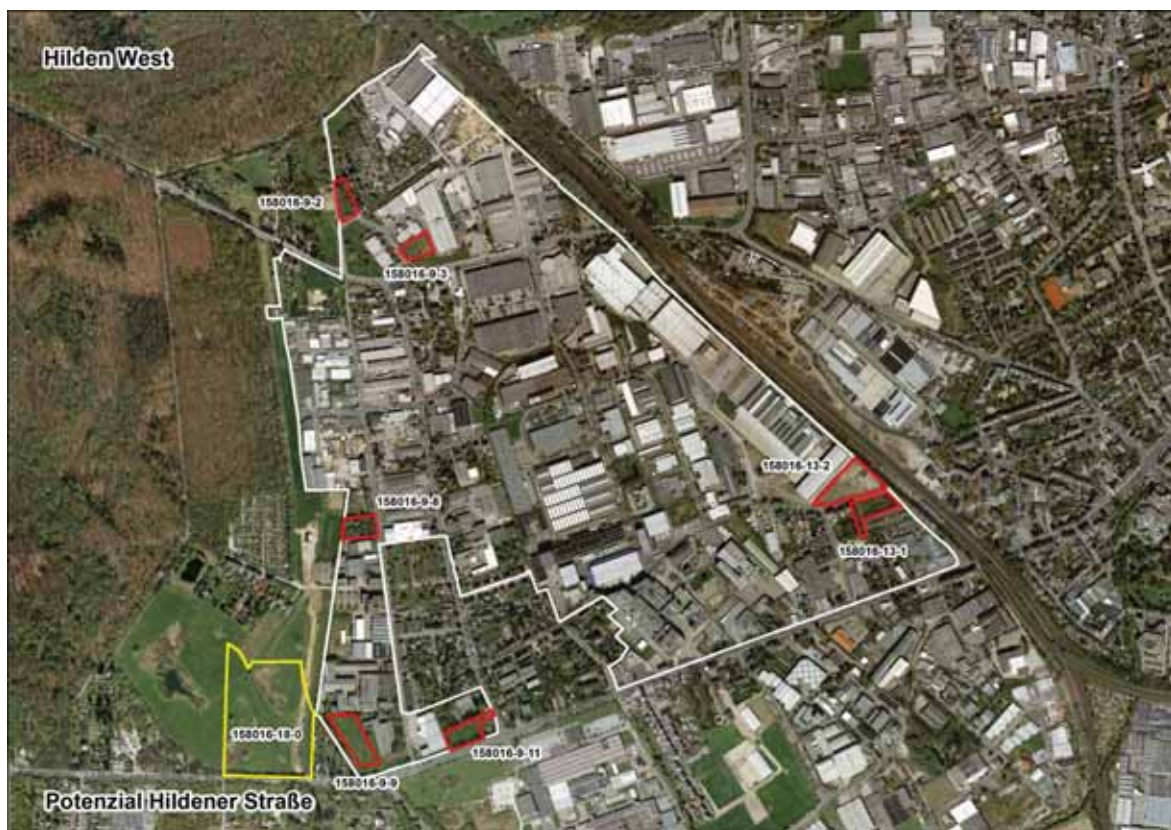
Alle ermittelten Freiflächen sind nur über eine Ortsdurchfahrt (von Hilden oder Düsseldorf) an das Autobahnnetz angebunden, was die Vermarktungsmöglichkeiten an Transport-intensive Unternehmen einschränkt. Zudem kommen Schwierigkeiten in der Aktivierung der Flächen hinzu: Zum Teil sind diese Flächen 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	
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 m²	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 m²	Lagefaktoren		Aktivierbarkeit		Anmerkungen
158016-6-1	GE	2.900	●	angrenzende Wohnbebauung, Ortsdurchfahrt	○	Betriebserweite- rungsfläche	

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

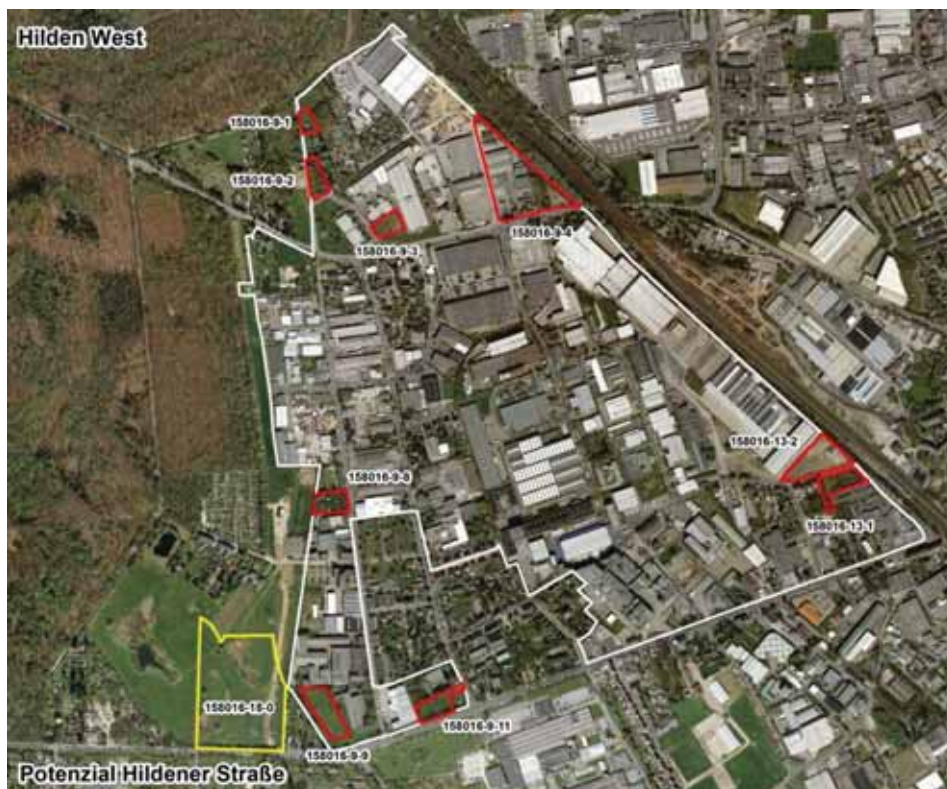
Reserve Im Hock						
Nr.	Größe in m ²	Lagefaktoren	Aktivierbarkeit		Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
158016-17-0	2.900	● innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets	●		●	Stromleitungs- trasse verläuft über das Grundstück

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 Gewerbebestandorte 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 m²)									
Eignung	Aktivierbarkeit								
	GE			GI			gesamt		
	●	◐	○	●	◐	○	●	◐	○
	●	◐	○	●	◐	○	●	◐	○
●	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, stünde 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