



Gewerbe und Industrieflächen in der Bundesstadt Bonn

26. Juni 2017



Agenda

Gliederung

- Strukturdaten und Wirtschaftsprofil
- Gewerbegebiete und Flächenreserven
- Flächenbedarf und Flächenbilanz
- Flächenrecherche
- Bedarfsverlagerung in die Region
- Fazit



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



Strukturdaten und Wirtschaftsprofil



Strukturdaten und Wirtschaftsprofil

Wirtschaftsprofil

Die Bundesstadt Bonn ist ein Zentrum mit wissensintensiven Tätigkeiten unterschiedlicher Wirtschaftsbereiche und Branchen. Zu nennen sind insbesondere der ITK-Sektor, Finanz- und Wirtschaftsdienstleistungen sowie öffentliche und private Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen. Dem liegt ein hoher Anteil an hochqualifizierten Beschäftigten zugrunde. Die folgenden wirtschaftlichen Profile sind besonders hervorzuheben:

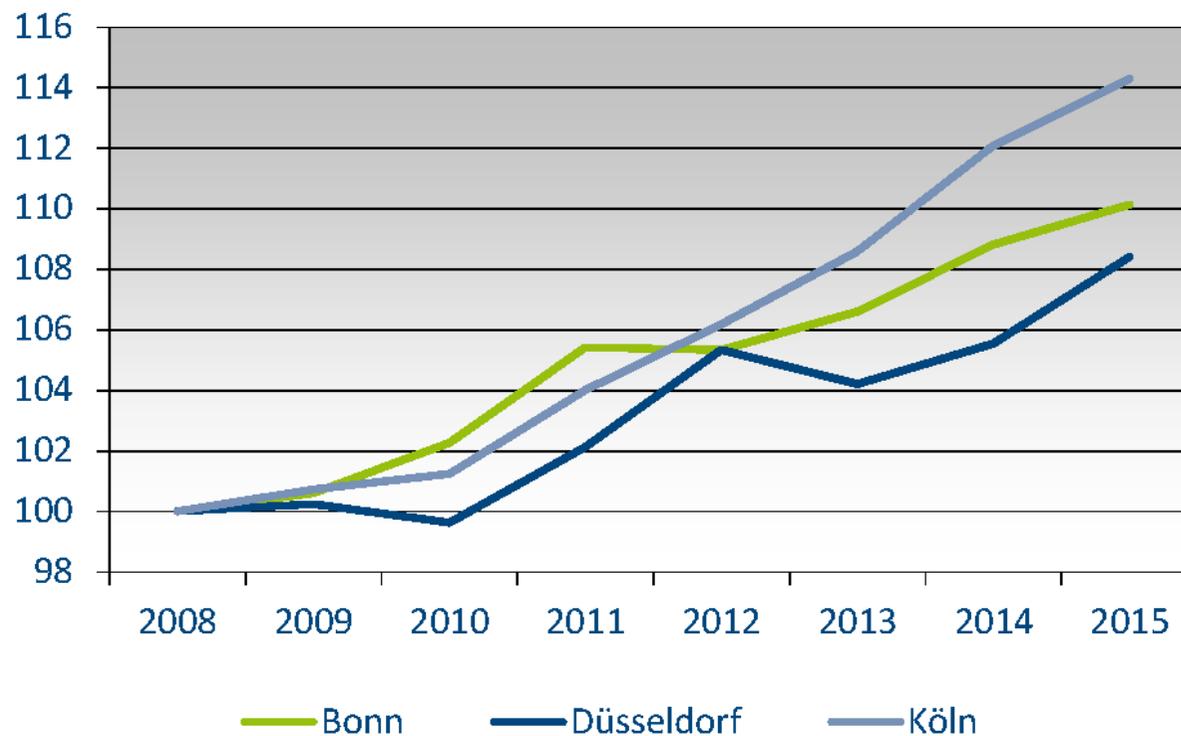
- Büro und Dienstleistung (z. B. Bonn Bundesviertel mit Post Tower, Deutsche Telekom und World Conference Center)
- Durch starken Branchenmix geprägte kleinteilige Wirtschaftsstruktur (z. B. Gewerbepark Bonn-West)
- Logistik (insbes. Hafen sowie Gewerbe- und Industriegebiete nördlich der A565)
- Teilweise industrielles Profil



Strukturdaten und Wirtschaftsprofil

Beschäftigungsentwicklung

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz
2008 - 2015 im Vergleich (2008 = 100%)



Quelle: IT.NRW
Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

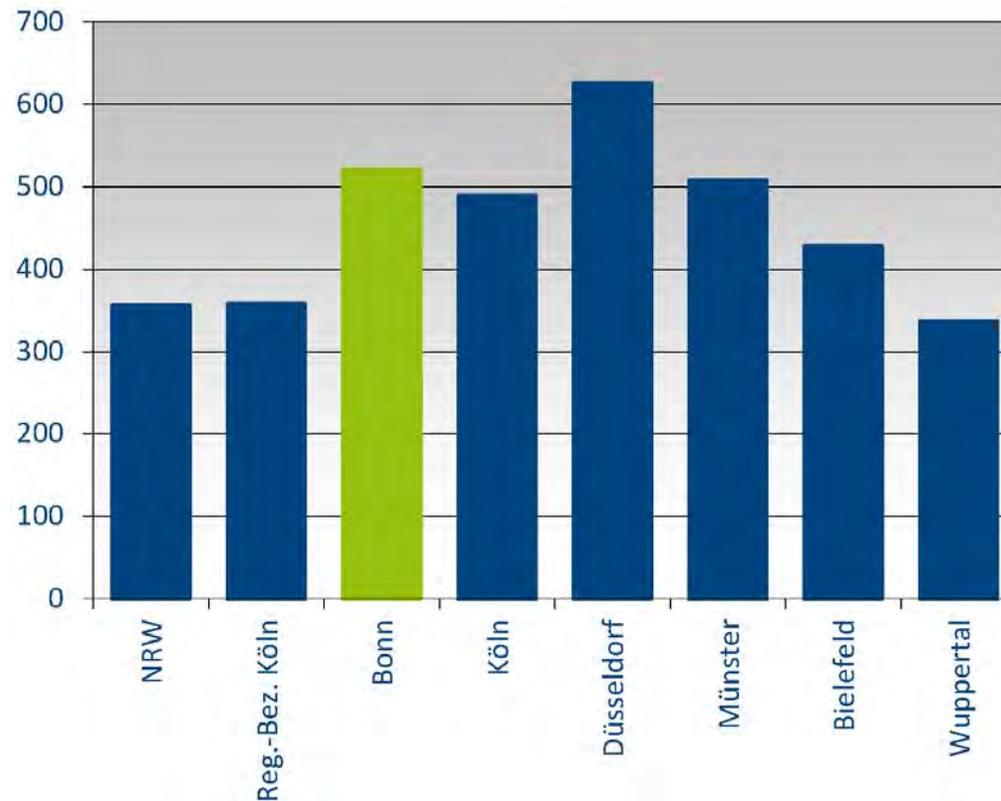
Gewerbe- und Industrieflächen in der Bundesstadt Bonn Seite 5



Strukturdaten und Wirtschaftsprofil

Arbeitsplatzzentralität

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 1.000 Einwohner 2015 im Vergleich



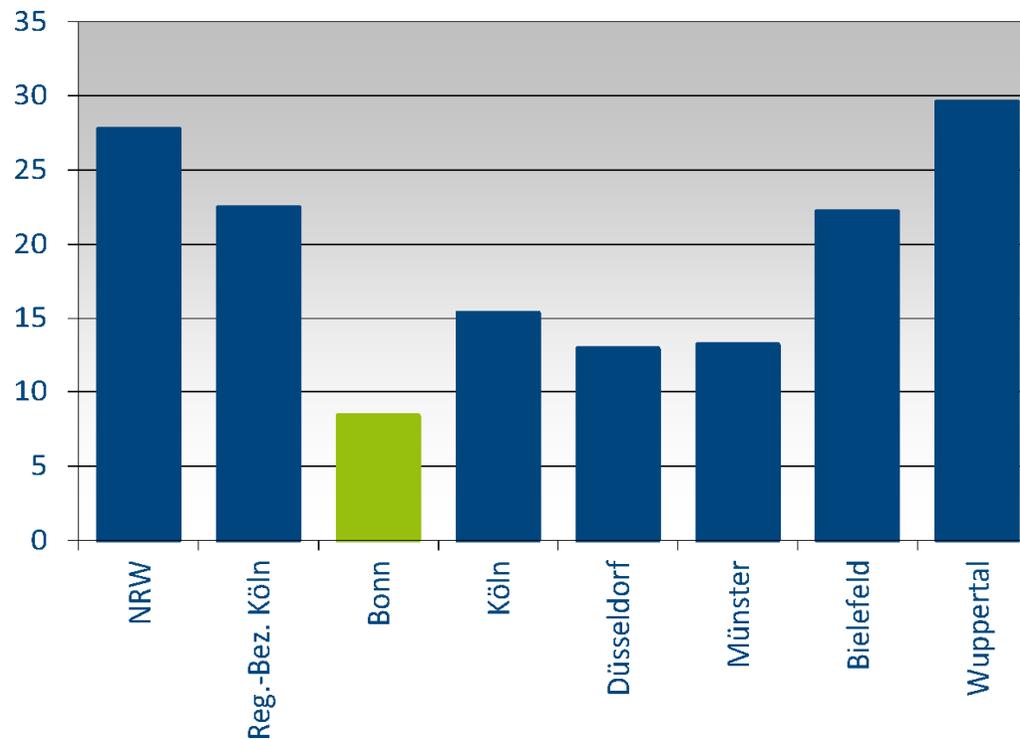
Quelle: IT.NRW
Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Strukturdaten und Wirtschaftsprofil

Produzierendes Gewerbe

Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe an der Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in % 2015



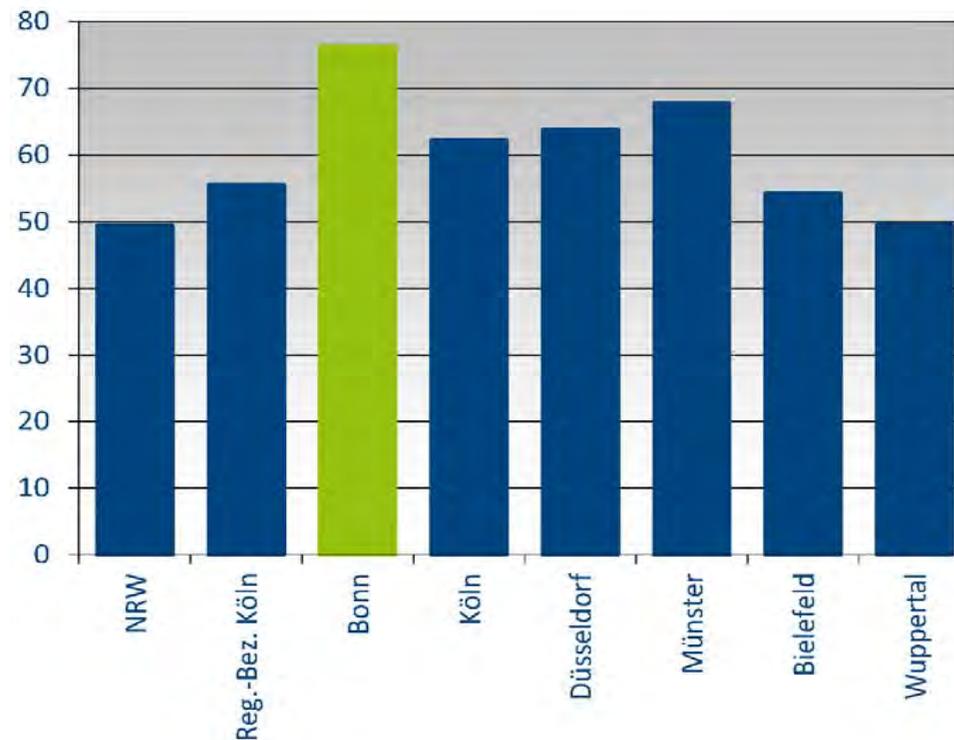
Quelle: IT.NRW
Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Strukturdaten und Wirtschaftsprofil

Dienstleistung

Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Dienstleistungssektor an der Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in % 2015



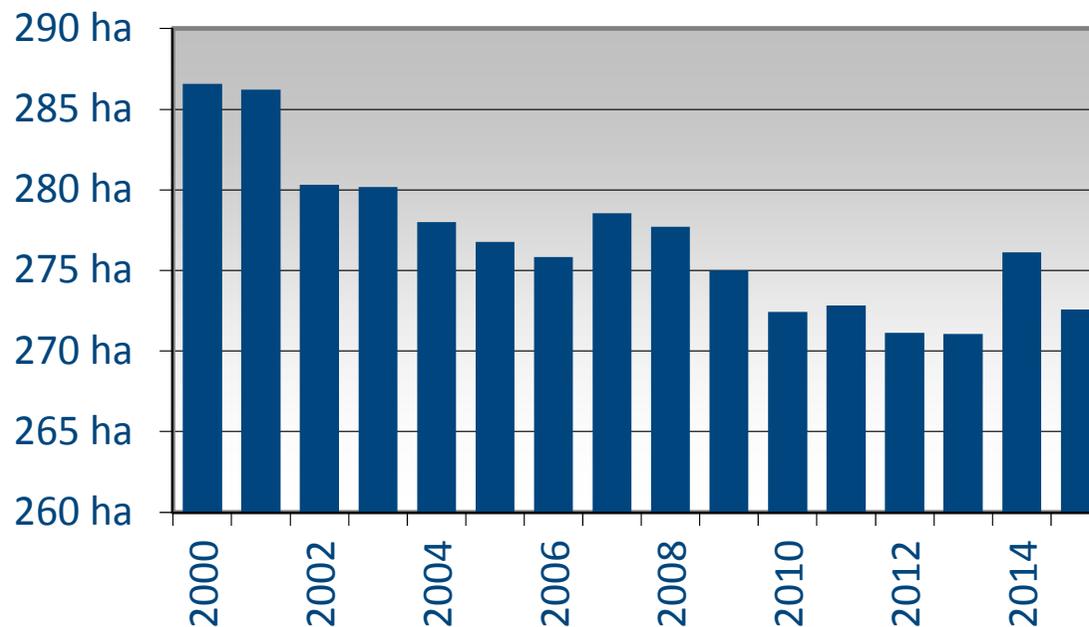
Quelle: IT.NRW
Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Strukturdaten und Wirtschaftsprofil

Flächenentwicklung

Entwicklung der Gebäude- und Freiflächen Gewerbe und Industrie sowie Betriebsflächen (ohne Abbauland) in ha





Strukturdaten und Wirtschaftsprofil

Sozialleistungen

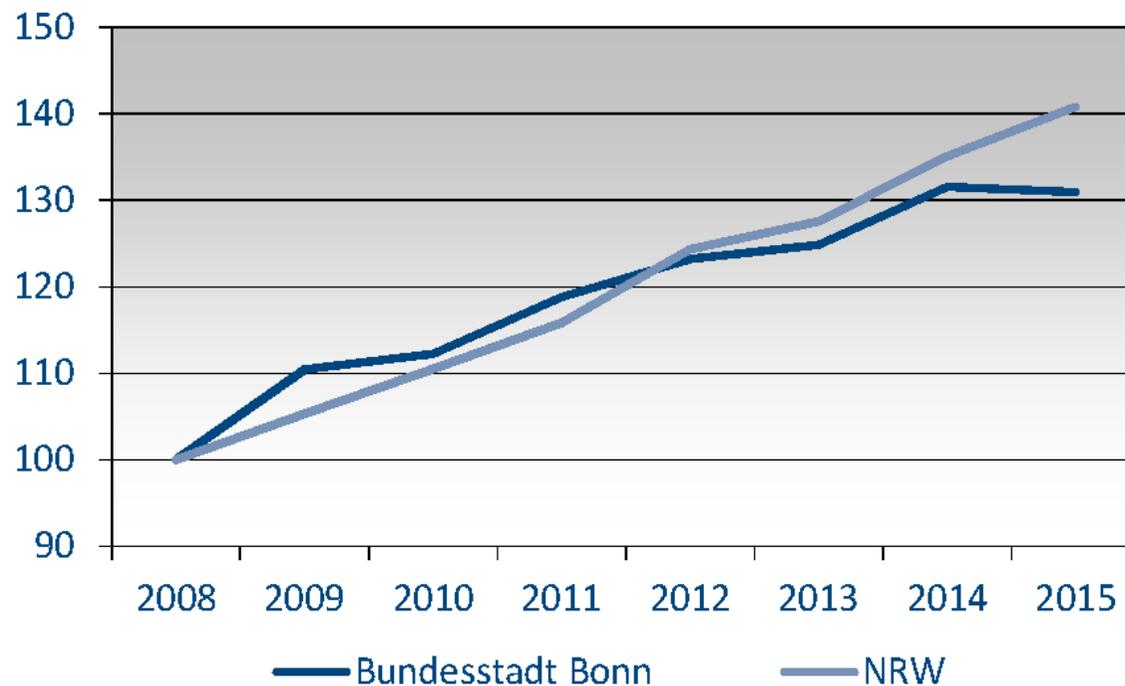
- Geringe Beschäftigungsangebote für Arbeitnehmer in den Fertigungsberufen führen in der Regel zu hohen Sozialleistungen.
- In der Regel ist es wichtig, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Handwerk, Produktion und Dienstleistung anzustreben.
- In der Bundesstadt Bonn tendiert dieses Verhältnis sehr stark in Richtung Dienstleistungsberufe und wissensbasierte Tätigkeiten.



Strukturdaten und Wirtschaftsprofil

Sozialleistungen

Entwicklung der Bruttoausgaben der Sozialhilfe
im Vergleich (2006 = 100 %)





Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



Gewerbegebiete und Flächenreserven



Gewerbegebiete und Flächenreserven

In der Bundesstadt Bonn gibt es neben verschiedenen Einzelstandorten und Gemengelagen insgesamt 19 Gewerbegebiete:

1. Hafen Graurheindorf
2. Gewerbepark Buschdorf
3. Gewerbegebiet Hohe Straße
4. Gewerbepark Bonn-West
5. Gewerbe- und Industriegebiet
Justus-von-Liebig-Straße
6. Gewerbegebiet Verteilerkreis
7. Gewerbegebiet Am Vogelsang
8. Gewerbegebiet Weststadt
9. Gewerbegebiet Duisdorf
10. Gewerbegebiet An der Ziegelei
11. Gewerbegebiet Dottendorf
12. Gewerbegebiet Bad Godesberg-Nord
13. Gewerbegebiet Pennenfeld
14. Gewerbegebiet Geislar
15. Gewerbegebiet Holzlar
16. Gewerbegebiet Am Mühlenbach
17. Büro- und Gewerbepark Beuel „WTP I“
18. Gewerbepark Pützchen
19. Gewerbegebiet Beuel-Ost



Gewerbegebiete und Flächenreserven

- In der Zusammenfassung der Flächenreserven zeigt sich, dass insgesamt noch 36,4 ha an Gewerbe- und Industrieflächenreserven vorhanden sind.
- Davon ist allerdings nur ein geringer Teil von 1,3 ha industriell nutzbar; die verbleibenden Flächen sind lediglich für die gewerbliche Nutzung geeignet.



Gewerbegebiete und Flächenreserven

- Weiterhin ist erkennbar, dass von den 36,4 ha lediglich 21,5 ha im Eigentum und damit in der Verfügungsgewalt der Bundesstadt Bonn liegen. Nur diese Flächen können aktiv im Sinne der Wirtschaftsförderung eingesetzt werden.
- Von den Gesamtreserven stehen nur 10 ha kurzfristig dem Markt zur Verfügung, im Eigentum der Bundesstadt Bonn nur 7,8 ha.
- Auch ist erkennbar, dass es andere Nutzungsoptionen und teilweise bereits Planungsabsichten zu den vorhandenen Reserveflächen gibt, sodass nicht sicher ist, dass die vorhandenen Reserven auch tatsächlich gewerblich genutzt werden können.



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



Flächenbedarf und Flächenbilanz



Flächenbedarf

Im vorliegenden Gutachten wird Rückgriff auf aktuell valide Berechnungsmethoden und Trendfortschreibungen genommen:

- Fortschreibung der Flächenveräußerungen sowie der konkreten Flächenanfragen
- Berechnung auf Basis der durch die Regionalplanungsbehörde Köln angewandten GIFPRO-Methode
- Berechnung auf Basis der ILS-GIFPRO-Methode
- Bedarfsberechnung nach der Methode des ISB Aachen (Methode Vallée)

Damit wird die künftige Bedarfslage in einem realistischen Korridor abgebildet.



Flächenbedarf

Zusammenfassend ergibt sich für die Bundesstadt Bonn die folgende Eingrenzung der künftigen Bedarfslage für Gewerbe- und Industrieflächen:

Bundesstadt Bonn	Bedarfe bis 2035 (18 Jahre)	20% Planungszuschlag	Summe	pro Jahr	einschl. 20%
(Fortschreibung der Flächenveräußerungen + Nachfragen)	90 ha	18 ha	108 ha	5,0 ha	6,0 ha
GIFPRO Berechnung Methode Bezirksregierung Köln	151 ha	30 ha	181 ha	8,4 ha	10,1 ha
Berechnung ISB Aachen (Prof. Vallée)	223 ha	45 ha	268 ha	12,4 ha	14,9 ha
GIFPRO Berechnung Methode ILS	272 ha	54 ha	326 ha	15,1 ha	18,1 ha

In der Fortschreibung der Flächenveräußerungen und Nachfragen ist zu bedenken, dass in der zugrunde liegenden Datenbank ausschließlich Veräußerungen durch die öffentliche Hand dokumentiert sind. Alle privaten Grundstücksveräußerungen sind nicht Gegenstand. Insoweit ist diese Berechnung nur wenig valide, da ein nicht zu beziffernder Faktor aufzuschlagen ist.



Flächenbedarf

- Unter Ausblendung der Bedarfsermittlung über die Flächenveräußerungen bzw. -nachfragen wird von einer Bedarfslage zwischen ca. 181 und ca. 326 ha ausgegangen.
- Für weitere Berechnungen wird hilfsweise der sich daraus ergebende mittlere Bedarfswert von ca. 254 ha für die Bundesstadt Bonn angesetzt.



Flächenbedarf

In einer weiteren Differenzierung nach Gewerbe und Industrie ergibt sich für die Bundesstadt Bonn zusammenfassend die folgende Bedarfslage:

	Bedarf insgesamt	Industrieflächenbedarf	Gewerbeflächenbedarf
von	181 ha	42 ha	139 ha
bis	326 ha	76 ha	250 ha
Mittelwert	254 ha	59 ha	194 ha

Alle Werte sind als Näherungswerte innerhalb des definierten Korridors zu verstehen.



Flächenbilanz

- Erkennbar ist, dass in der Gegenüberstellung zwischen 36,4 ha an Reserveflächen und einer Bedarfslage von ca. 254 ha ein deutliches Defizit von ca. 218 ha besteht.
- In Anbetracht eines Industrieflächenbedarfs von ca. 59 ha und einer vorhandenen Industrieflächenreserve von insgesamt 1,3 ha wird deutlich, dass hier massiver Handlungsbedarf besteht. Eine Unterschreitung des Bedarfs von knapp 58 ha ist festzuhalten.
- Vergleichbar ist das Gewerbeflächenangebot zu werten: Einer Bedarfslage von 194 ha stehen Reserven von 35,1 ha gegenüber. Insoweit ist von einem nicht abgedeckten Bedarf von ca. 159 ha auszugehen.



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



Flächenrecherche



Flächenrecherche

- Zur Ermittlung neuer ggf. geeigneter Flächen wurden eine Weißflächen- sowie eine Restriktionsanalyse durchgeführt.



Flächenrecherche

Weißflächenanalyse

- Für die Weißflächenanalyse wurden über die Fachschalen der Landesdatenbank sämtliche Schutzregimes übereinandergelegt.
- In einem ersten Schritt wurden kategorisch auszuschließende Flächen (Tabuflächen) ermittelt , auf denen eine Bebauung per Norm oder anderweitiger Gründe ausgeschlossen oder nahezu unmöglich ist (z.B. Naturschutz).
- In einem weiteren Schritt erfolgt die Identifikation von Flächen, die eine Zulässigkeit der Flächenentwicklung nicht gänzlich ausschließen, aber aufgrund ihres Schutzstatus, ihrer Empfindlichkeit und/oder ihrer Schutzwürdigkeit erhebliche Planungshemmnisse darstellen (z. B. Landschaftsschutz).



Flächenrecherche

Weißflächenanalyse

- Die im Folgenden dargestellten Flächen sind weder im Regionalplan noch im FNP gewerblich/ industriell dargestellt und insoweit „Neuland“.





Restriktionsstufe II (Nord)

Restriktionsstufe II (Tabukriterien + Restriktionsflächen Stufe 1 + Restriktionsflächen Stufe 2)

Tabu-Kriterien:

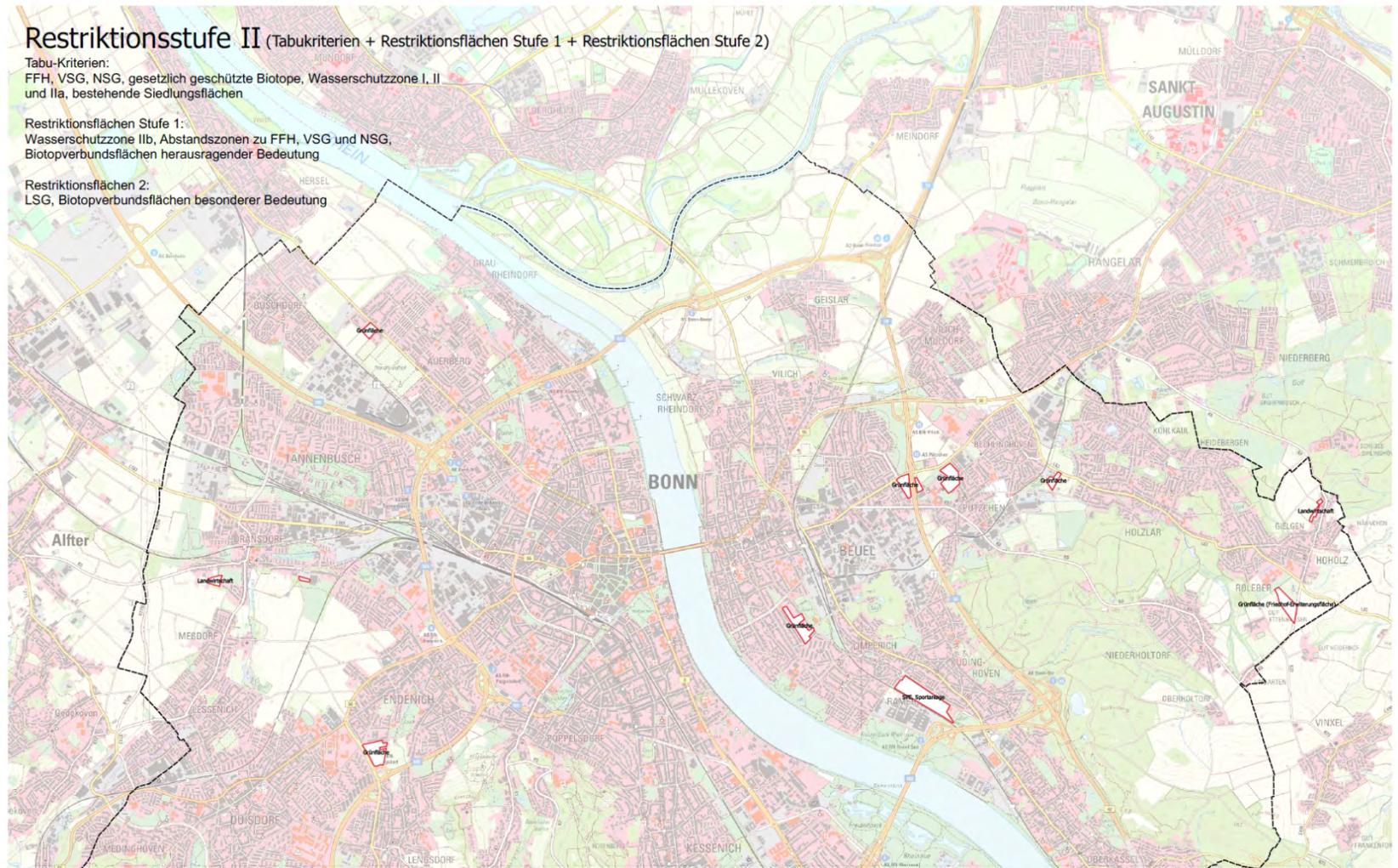
FFH, VSG, NSG, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzzone I, II und IIa, bestehende Siedlungsflächen

Restriktionsflächen Stufe 1:

Wasserschutzzone IIb, Abstandszonen zu FFH, VSG und NSG, Biotopverbundflächen herausragender Bedeutung

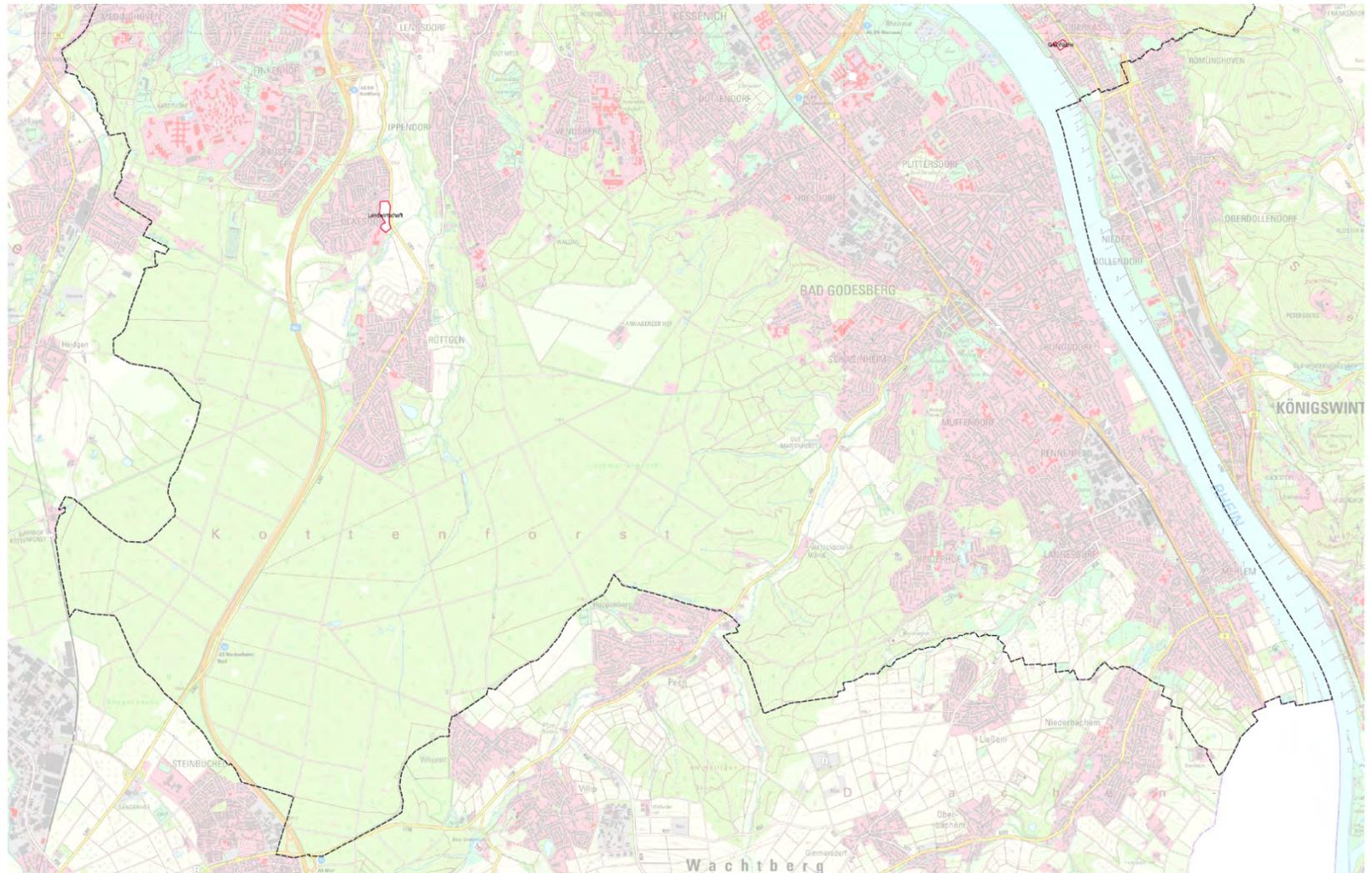
Restriktionsflächen Stufe 2:

LSG, Biotopverbundflächen besonderer Bedeutung





Restriktionsstufe II (Süd)





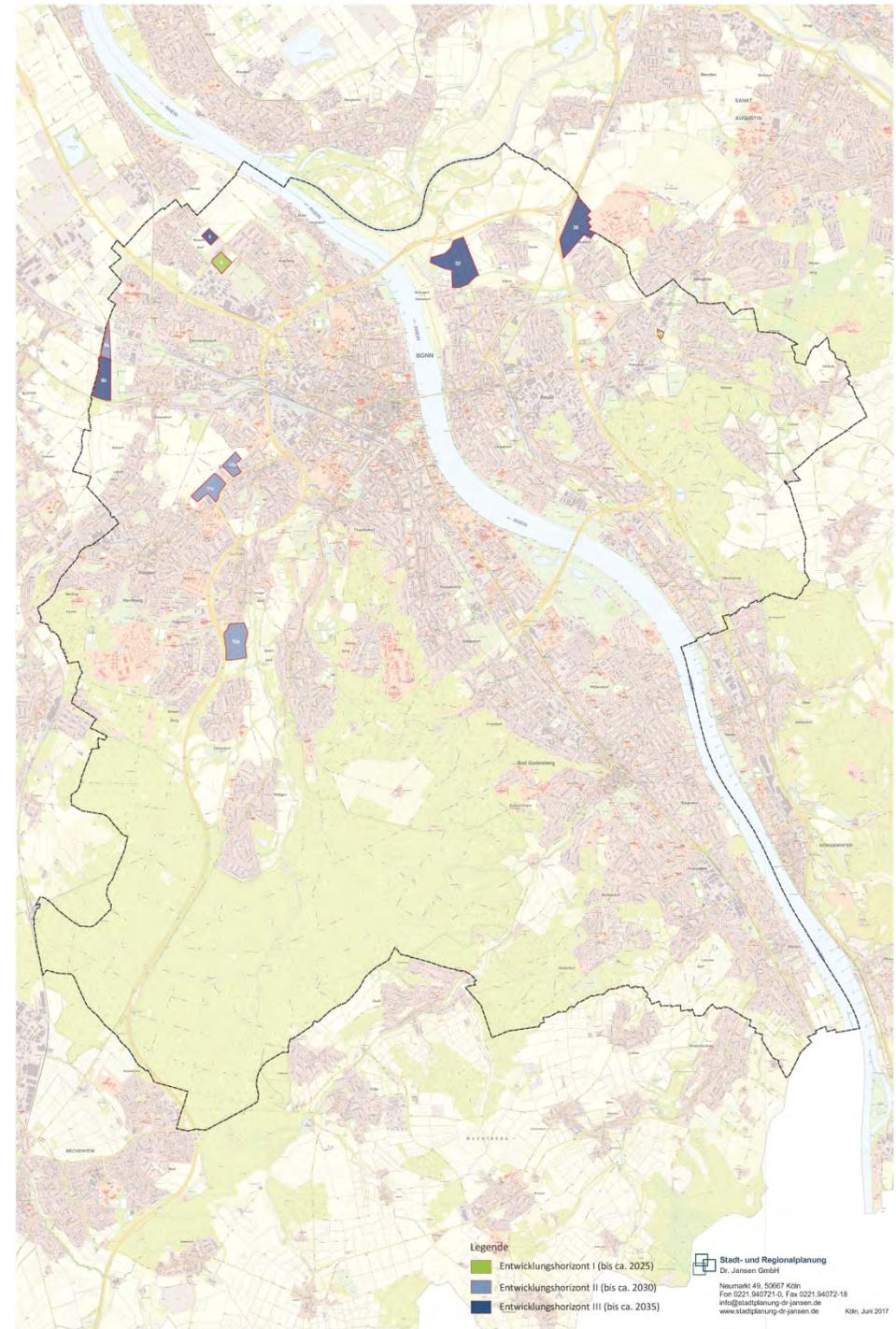
Flächenrecherche

Restriktionsanalyse

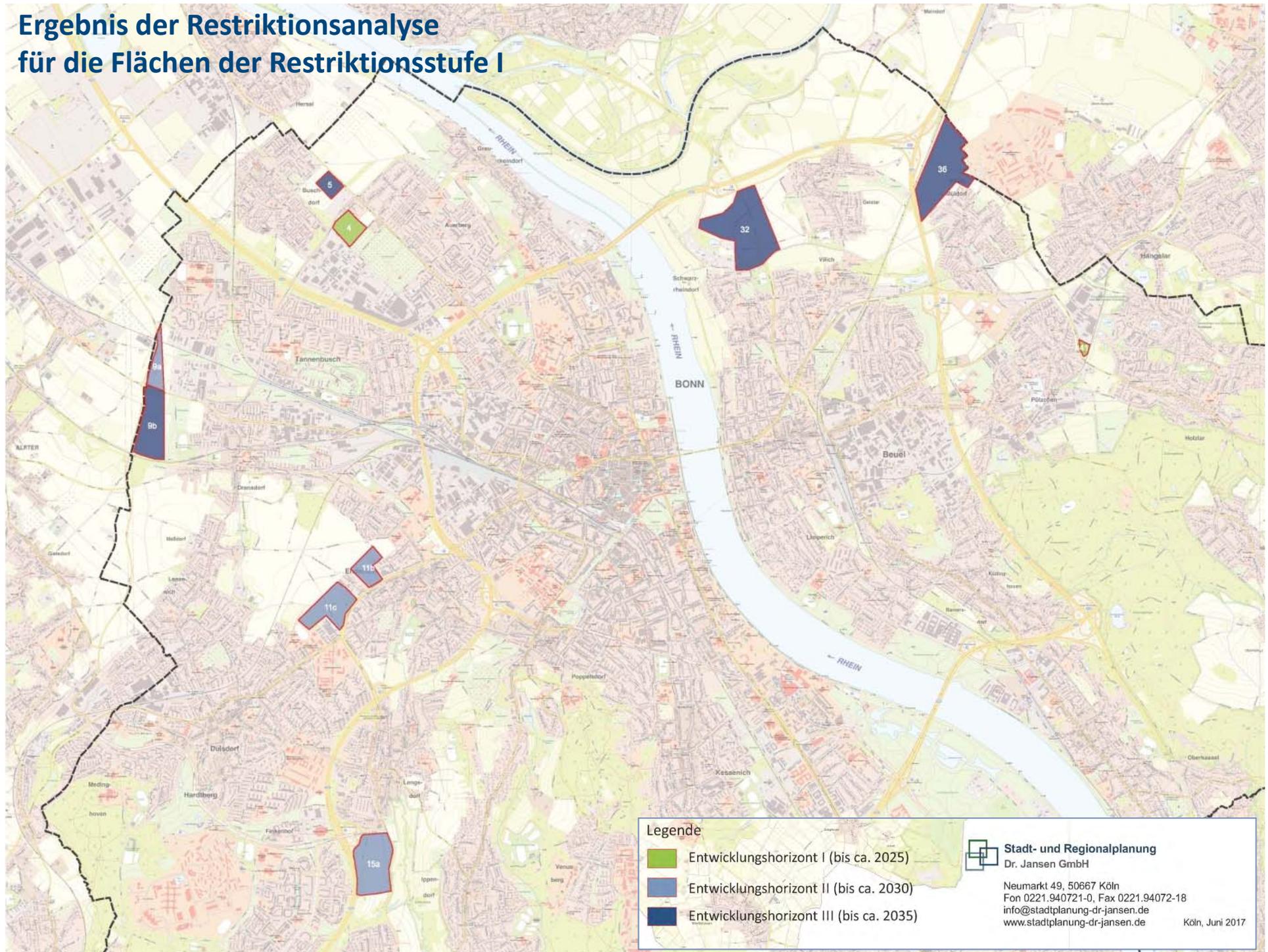
- Insgesamt wurden 53 Flächen der Restriktionsstufe I einer weitergehenden Restriktionsanalyse unterzogen.
- Kriterien sind
 - Nutzungskonkurrenz,
 - rechtliche Rahmenbedingungen,
 - Nutzungskonflikte,
 - Erschließbarkeit sowie
 - sonstige Gründe.
- Nach Umsetzung aller Prüfschritte verbleiben zehn Flächen in der engeren Wahl, für die eine Siedlungsflächenentwicklung in Richtung Gewerbe und Industrie zumindest denkbar erscheint.

Ergebnis

der Restriktionsanalyse für die Flächen der Restriktionsstufe I



Ergebnis der Restriktionsanalyse für die Flächen der Restriktionsstufe I



Legende

-  Entwicklungshorizont I (bis ca. 2025)
-  Entwicklungshorizont II (bis ca. 2030)
-  Entwicklungshorizont III (bis ca. 2035)

 **Stadt- und Regionalplanung**
Dr. Jansen GmbH

Neumarkt 49, 50667 Köln
Fon 0221.940721-0, Fax 0221.94072-18
info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Köln, Juni 2017



Ergebnis

Zusammenfassend ergeben sich auf Basis der Weißflächen- und Restriktionsanalyse die folgenden Flächenpotenziale:

Entwicklungshorizont I				Entwicklungshorizont II				Entwicklungshorizont III			
Flächennummer	Name	Flächengröße		Flächennummer	Name	Flächengröße		Flächennummer	Name	Flächengröße	
		GE	GI			GE	GI			GE	GI
4	Schlesienstraße	5,8 ha	0,0 ha	9a	Dransdorf	1,0 ha	4,1 ha	5	Kölnstraße	2,5 ha	0,0 ha
41	Bonn-Holzlar, an der Müldorfer Str	0,3 ha	0,0 ha	11b	H-W-Ring 1	2,7 ha	0,0 ha	9b	Dransdorf	2,9 ha	11,5 ha
				11c	H-W-Ring 2	12,1 ha	0,0 ha	32	Geislar West	15,0 ha	15,0 ha
				15a	Lengsdorf Süd	3,6 ha	14,5 ha	36	nördl. Vilich-Müldorf	14,3 ha	6,2 ha
Summe Priorität I		6,1 ha	0,0 ha	Summe Priorität II		19,4 ha	18,6 ha	Summe Priorität III		34,7 ha	32,7 ha



Ergebnis

- Aufgrund einer zumindest theoretischen Entwicklungsfähigkeit sind vier Flächen dem Entwicklungshorizont III zugeordnet.
- Gleichwohl sind die Hürden, Abhängigkeiten und Bindungen dieser Flächen als so hoch einzustufen, dass realistisch nur von einer Entwicklung jenseits der Zeitperspektive des Regionalplans auszugehen ist.
- Eine positive Bilanzierung kann über diese Flächen nicht vorgenommen werden.



Ergebnis

- Insoweit ergibt sich aus der Flächenrecherche ein noch zu entwickelndes mögliches Potenzial für den Entwicklungshorizont I und II von insgesamt 44,1 ha.
- Mit Blick auf den aktuellen Fehlbedarf von ca. 218 ha (Delta zwischen noch vorhandenen Reserven und Bedarfsberechnung) zeigt sich in aller Deutlichkeit, dass auch über die Umsetzung der Flächen aus der Weißflächen-/ Restriktionsanalyse nicht ausreichend Flächen disponiert werden können, um die Bedarfslage der Bundesstadt Bonn mittel- bis langfristig zu decken.
- Es verbleibt ein Fehlbedarf von ca. 172 ha.



Ergebnis

	Gewerbe	Industrie	Summe
Bedarf	194 ha	59 ha	254 ha
Reserve	35 ha	1 ha	36 ha
Ergebnis Flächenrecherche Entwicklungshorizont I und II	25 ha	20 ha	45 ha
Delta (Fehlbedarf)	-134 ha	-38 ha	-172 ha



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



Bedarfsverlagerung in die Region



Bedarfsverlagerung in die Region

- Zur Deckung des künftigen Bedarfs wird demnach empfohlen, ein Bedarfskontingent von ca. 172 ha an die umliegenden Kommunen zu verlagern.
- Damit soll zumindest erreicht werden, dass relevante Unternehmen in der Wirtschaftsregion verbleiben.



Bedarfsverlagerung in die Region

Vorwiegend die Kommunen Meckenheim, Rheinbach, Bornheim sowie Alfter übernehmen bereits heute eine regionale Bedarfsfunktion:

- In Meckenheim wird aktuell der bestehende Industriepark Kottenforst in Richtung der L 261 weiterentwickelt.
- In Rheinbach wird die Fläche Im Wolbersacker (ca. 49 ha) für eine industrielle Nutzung vorbereitet.
- In Bornheim-Süd/Alfter-Nord gibt es noch Flächenpotenziale von ca. 160 ha.



Bedarfsverlagerung in die Region

In einem nächsten Schritt wurden für den Rhein-Sieg-Kreis acht weitere Flächen identifiziert, die eine Funktion der regionalen Bedarfsdeckung übernehmen können und für die die Empfehlung ausgesprochen wird, sie in interkommunaler Kooperation gemeinsam mit der Bundesstadt Bonn zu entwickeln.



Bedarfsverlagerung in die Region

- Neben den bereits regionalplanerisch gesicherten Flächen können im Rhein-Sieg-Kreis in mittel- bis langfristiger Perspektive knapp 230 ha zur regionalen Bedarfsdeckung in eine planerische Perspektive gebracht werden.
- Damit würde einer regionalisierten Bedarfslage der Bundesstadt Bonn von 172 ha Rechnung getragen werden können.
- Es wird empfohlen, gemeinsam mit den Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis darauf hinzuwirken, dass die Flächen in interkommunaler Ausrichtung in eine regionalplanerische Perspektive gebracht werden.



Bedarfsverlagerung in die Region

Kommune	Fläche	GE	GI	Summe
Bornheim	1	14,5 ha	22,6 ha	37,1 ha
	2		37,0 ha	37,0 ha
Swisttal	3	1,4 ha	20,9 ha	22,3 ha
Rheinbach	4	6,1 ha	11,2 ha	17,3 ha
	5		23,3 ha	23,3 ha
	6		25,9 ha	25,9 ha
Meckenheim	7	11,9 ha	38,8 ha	50,7 ha
Wachtberg	8		15,1 ha	15,1 ha
Summe		33,9	194,8	228,7 ha



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



Fazit



Fazit

- Wohnen und Dienstleistungen treten zunehmend in Nutzungskonkurrenz zu Gewerbe und Industrie an originär gewerblich-industriellen Standorten.
- Gemeinsam mit der hohen Siedlungsdichte der Bundesstadt Bonn hat dies dazu geführt, dass heute maßgebliche Engpässe in der Flächen-disposition für Gewerbe- und Industriebetriebe vorhanden sind.
- Abwanderungen relevanter Unternehmen aus Bonn insbesondere im Bereich der Fertigungsberufe finden statt.



Fazit

- Gleichwohl ist es im Sinne einer ausgewogenen Stadtgesellschaft erforderlich, auch Arbeitsplätze für Fertigungsberufe und das Handwerk vorzuhalten.
- Ein sehr hoher und steigender Anteil von wissensbasierten Tätigkeiten ist geeignet, weniger qualifizierte Menschen „abzuhängen“ und kann zu einer Polarisierung der Stadtgesellschaft führen mit entsprechenden Folgen für die Sozialkassen.



Fazit

- Um ein weiteres Abwandern relevanter gewerblich-industrieller Unternehmen zu verhindern, ist ein geeignetes Flächenpotenzial zur Verlagerung, Auslagerung von Betriebsteilen oder Betriebs-erweiterungen vorzuhalten.
- Zur Identifikation geeigneter Flächen wurde eine umfassende Flächenrecherche im Gebiet der Bundesstadt Bonn vorgenommen. Im Ergebnis konnten zwei Flächen im ersten, vier Flächen im zweiten und vier Flächen im dritten Entwicklungshorizont identifiziert werden.



Fazit

- Auch mit diesen „Neuflächen“ zeichnet sich ab, dass im Stadtgebiet der Bundesstadt Bonn heute und in Zukunft nicht mehr ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt werden können, die erforderlichen Bedarfe zu decken.
- Insoweit sind in einem weiteren Schritt geeignete Flächen in Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis ermittelt worden.



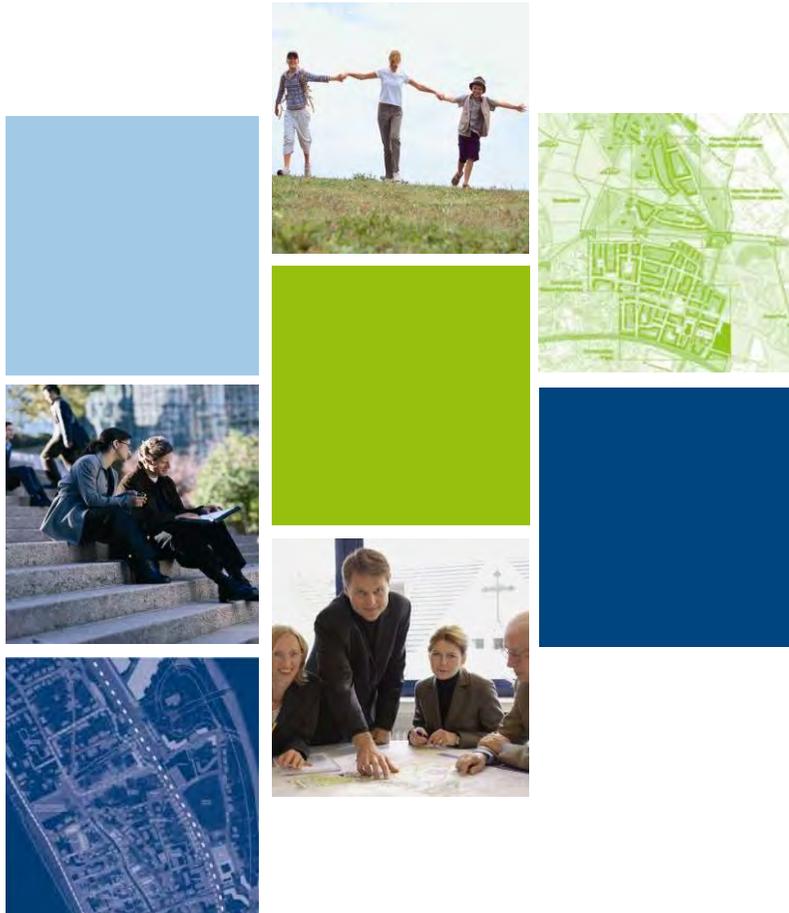
Fazit

- Im Ergebnis zeigen sich im Rhein-Sieg-Kreis für acht Flächen Eignungen der interkommunalen Zusammenarbeit.
- Diese Flächen können unter der Ägide einer regionalen Bedarfsdeckung gemeinsam zwischen der Bundesstadt Bonn und der jeweiligen Kommune entwickelt werden.
- Es wird empfohlen, in enger Abstimmung mit den jeweiligen Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis in Richtung der Regionalplanung darauf hinzuwirken, dass diese Flächen eine regionalplanerische Perspektive erhalten.



Fazit

- Weiterhin wird empfohlen, die im Rahmen der Weißflächen- und der Restriktionsanalyse dokumentierten Flächen vertiefend zu untersuchen und zumindest die Flächen des ersten sowie des zweiten Entwicklungshorizonts im neuen Regionalplan zu verankern.



**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**