Gewerbeflächen und Gewerbestandorte in Bergisch Gladbach

PLANQUADRAT DORTMUND

24.10.2011

Gewerbeflächen
und Gewerbestandorte in Bergisch Gladbach

Auftraggeber:
Stadt Bergisch Gladbach
II-2 Stadtentwicklung/Verkehrsplanung
Wilhelm-Wagener-Platz (Bensberg)
51429 Bergisch Gladbach
☎Tel 02202/ 141349 🖹02202/141417

Betreuung:
Charlotte Brinker, Wibke Feldmann,
Dr. Martina Werheit
m.werheit@stadt-gl.de

Auftragnehmer:
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
☎0231/5571140 🖹 0231/557114-99

Bearbeiter:
Hanns Werner Bonny
Dietmar Mücke
hw.bonny@planquadrat Dortmund.de

Executive Summary

Die Untersuchung prüft, in welchem Umfang bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Bergisch Gladbach Gewerbeflächen neu bzw. zusätzlich dargestellt werden müssen. In der Konsequenz fordert dies eine Prognose der Flächennachfrage der Betriebe bzw. eine Darstellung "... nach den voraussehbaren Bedürfnissen" (§ 5 BauGB).
Von besonderem Interessen sind hierbei die Betriebe, die auf Grund ihrer Eigenschaften und Anforderungen Gebiete bzw. Standorte nach den §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung bedürfen. Dies sind das Verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe, der Bereich Verkehr/Logistik und der Großhandel. Ihre typischen Emissionen und Betriebsrisiken fordern einen ausreichenden Abstand zu empfindlichen Nutzungen und eine mit anderen Nutzungen verträgliche Erschließung.

Zur Prognose wurde im ersten Schritt die bisherige Investitionstätigkeit des Produzierenden Gewerbes in Grundstücken analysiert. In Bergisch Gladbach ist eine leicht sinkende Aktivität vor allem bedingt durch den Strukturwandel, wie in Nordrhein-Westfalen insgesamt, zu beobachten. Auch die Analyse der Baufertigstellung (Fabrik- und Werkstattgebäude) zeigt ein zunehmend geringeres Aktivitätsniveau. Eine Steigerung der betrieblichen Nachfrage über das bisherige Niveau ist angesichts der Entwicklungskonstellationen (Strukturwandel, internationale Arbeitsteilung) nicht zu erwarten.
Die konkrete Nachfrageprognose – auf drei alternativen Ansätzen basierend – ermittelte einen Flächenbedarf von rund 20 ha. Hierbei stimmen die Ergebnisse des analytischen Modells GIFPRO und die Extrapolation der Baufertigstellungsstatistik gut überein. Die Befragung der Bergisch Gladbacher Betriebe ergibt einen erkennbar geringeren Bedarf von 15,8 ha. Die Auswertung zeigt, dass die jüngeren Betriebe besonders häufig in der Nachfragergruppe vertreten sind, so dass kleinere Flächen noch überwiegen: Dies erklärt zu einem Teil die Abweichungen zu den beiden anderen Prognosen.
Die vergleichende Ergebnisdiskussion zeigt, dass eine betriebliche Nachfrage von 20 ha realistischerweise zu erwarten ist.

Die grundstücksbezogene Bestandaufnahme weist zum Stichtag nach, dass in den vorhandenen Gewerbegebieten noch rd. 53 ha Flächen – mit verschiedenen Restriktionen – ungenutzt sind. Ein Teil dieser Flächen (16,5 ha) eignen sich durch Lage, Umfeld usw. nicht mehr als Gewerbeflächen. In städtischer Verfügung sind insgesamt rd. 7 ha ungenutzte Flächen. Die weiteren Flächen sind im privaten Besitz. Man kann erwarten, dass die Grundstücke in öffentlicher Verfügbarkeit insgesamt in der nächsten FNP-Periode den Betrieben zur Verfügung stehen. Die privaten Grundstücke lassen sich nur im beschränkten Umfang nutzen, da sie zum Teil Erweiterungsflächen der Betriebe sind, aber auch aus spekulativen Gründen auf dem Markt nicht angeboten werden und schließlich auch, weil eine Vermarktung angesichts mancher Mängel nicht immer zu erwarten ist. Insgesamt kann man erwarten, dass aus dem privaten Bestand 5,3 ha von 29,8 ha genutzt werden können.

Das verbleibende Defizit muss durch die Darstellung neuer Gewerbeflächen abgedeckt werden. Die allgemeine Siedlungssituation in Bergisch Gladbach, das heißt die Expansion der Wohnflächen, die steigende Zahl der Dienstleistungsbetriebe, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und schützenswerte Biotope verschiedener Art sowie die topografischen Verhältnisse schränken die Zahl der möglichen Standorte ein. Auf der Basis einer Analyse ergeben sich zwölf relevante Gebiete unterschiedlicher Größe und Lage. Die Bewertung dieser Standorte (unter Berücksichtigung von 19 Einzelfaktoren) ergab vier Standorte mit günstigen Eigenschaften, wenn auch jeder Standort ein Kompromiss darstellt.

Der beste Standort (Brüderstraße) hat eine vergleichsweise geringe Fläche (9 ha) und auch Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Schutzgebiete sind nicht zu vermeiden. Für diesen Standort sprechen aber die sehr gute Lage und die wenigen Nutzungskonflikte im Umfeld. Die in der Eignung nachfolgenden Standorte weisen geringere sonstige Restriktionen auf, aber haben zum Teil eine geringere Lagegunst, mal ist die Topografie ungünstiger bzw. kann im Nutzungsfall hohe Kosten zur Folge haben.

Es wird vorgeschlagen, vorrangig die Standorte Brüderstraße (= 9 ha Brutto) und Voislöhe (= 19 ha) zu entwickeln. Die folgenden Flächen in der Rangfolge können im Weiteren herangezogen werden, wenn sich in den favorisierten Standorten Hindernisse ergeben (eigentumsrechtlicher Art, Kosten usw.). Die Vermarktung bzw. Betriebsansiedlungen für die nördlich gelegen Flächen werden dabei auf besondere Schwierigkeiten stoßen.

Insgesamt ist eine Bedarfsdeckung möglich, wenn die neuen Flächen bereitgestellt werden und die schon vorhandenen Flächen (im genannten Umfang) dem Markt zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig wird deutlich, dass in Bergisch Gladbach Gewerbeflächen nicht im beliebigem Umfang zur Verfügung stehen. Es ist daher notwendig, eine Doppelstrategie zu realisieren. Die vorhandenen ungenutzten Flächen und Brachen marktfähig zu machen und neue Flächen zu entwickeln und den Betrieben verfügbar zu machen.

Gewerbeflächenentwicklung in Bergisch Gladbach

1. Anlass, Zielsetzung und Arbeitskonzept 11

2. Die wirtschaftliche Ausgangslage in Bergisch Gladbach 13
   - 2.1 Zeitreihen und Portfolioanalyse 13
     - *2.1.1 Verarbeitendes Gewerbe 20*
     - *2.1.2 Entwicklung der Dienstleistungen 22*
   - 2.2 Struktur- und Standortanalyse (Shiftanalyse) 26
   - 2.3 Zwischenresümee 28

3. Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen 29
   - 3.1 Flächennachfrage durch Betriebe 29
   - 3.2 Die bisherige Nachfrageentwicklung 34
     - *3.2.1 Investitionen in Bergisch Gladbach 35*
     - *3.2.2 Nutzung gewerblicher Bauflächen nach der Baufertigstellung 37*
   - 3.3 Die Gewerbeflächen-Prognose 40
     - *3.3.1 Bedarfsprognose mittels Baufertigstellung 41*
     - *3.3.2 Die analytische Prognosen mittels GIFPRO 42*
     - *3.3.3 Demoskopische Bedarfsbestimmung 51*
   - 3.4 Zusammenfassung: Gewerbeflächenbedarf 73

4. Bestandsaufnahme Gewerbeflächen 76
   - 4.1 Typisierung der Gewerbegebiete und -standorte 77
   - 4.2 Grundstücksbezogene Kartierung der Nutzungen in den Gewerbegebieten 85
     - *4.2.1 Methodik und Systematik der Nutzungskartierung 85*
     - *4.2.2 Ergebnisse der Nutzungskartierung 87*
     - *4.2.3 Reserveflächensituation in Bergisch Gladbach 96*
   - 4.3 Zwischenresümee und Ausblick 106
   - 4.4 Entwicklungsoptionen für bestehende Gewerbegebiete 108
     - *4.4.1 Entwicklung und Pflege des Gewerbeflächenbestandes 117*
   - 4.5 Exkurs: Untersuchte Mischgebiete 118
     - *4.5.1 Bestandsaufnahme und städtebauliche Einschätzung 118*
     - *4.5.2 Entwicklungsoptionen / -szenarien 125*

5. Neue Gewerbestandorte in Bergisch Gladbach 131
   - 5.1 Erste Überlegungen zu Suchräumen für neue Gewerbeflächen 132
   - 5.2 Standortsuche 134
   - 5.3 Eignungsbewertung der Gewerbeflächenpotenziale 137
     - *5.3.1 Kriterien und Indikatoren zur Eignungsbewertung 137*
     - *5.3.2 Bewertung der untersuchten Standorte 142*
   - 5.4 Ergebnisdiskussion und Empfehlungen 145
   - 5.5 Resümee 150

6. Resümee und Empfehlung 154

Anlagen auf CD:

Anhang

1. Anschreiben zum Fragebogen
2. Fragebogen

Karten

1. Bestandsaufnahme der Gewerbegrundstücke	10 Karten
2. Aufnahme der ungenutzten Flächen	10 Karten
3. Aufnahme der Mischgebiete	10 Karten
4. Potenzialflächen für die gewerbliche Nutzung	1 Karte

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Beschäftigungsentwicklung in Bergisch Gladbach 13
Abb. 2: Beschäftigungsentwicklung in Bergisch Gladbach im Vergleich 14
Abb. 3: Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe 15
Abb. 4: Entwicklung der Dienstleistungen 16
Abb. 5: Entwicklung der Beschäftigung zwischen 1998 und 2006 17
Abb. 6: Portfolio der Stadt bergisch Gladbach 18
Abb. 7: Struktur des Verarbeitenden Gewerbe 2009 (Beschäftigte) 20
Abb. 8: Wachstumsraten (Beschäftigte) im Verarb. Gewerbe 2006 bis 2009 22
Abb. 9: Struktur der Dienstleistung in Bergisch Gladbach (2009) 24
Abb. 10: Ausstattung mit Dienstleistungsarbeitplätze 25
Abb. 11: Komponenten der Shiftanalyse bzw. der Beschäftigungsentwicklung 11
Abb. 12: Entwicklungskomponenten des Rheinisch-Bergischen Kreises 28
Abb. 13: Zeitlicher Verlauf der Verlagerungshäufigkeit zwischen Betriebsgründungen und Betriebsverlagerung 32
Abb. 14: Flächenbemessung durch den Betrieb 33
Abb. 15: Inverstitionen im Verarbeitenden Gewerbe (NRW) 35
Abb. 16: Investitionen im Verarbeitenden Gewerbe - unbebaute Grundstücke (NRW) 36
Abb. 17: Investitionen in Bergisch Gladbach 37
Abb. 18:Nutzfläche in Fabrik- und Werkstattgebäuden in Bergisch Gladbach 38
Abb. 19: Fabrik- und Werkstattflächen 1983 bis 2009 in Bergisch Gladbach 38
Abb. 20: Nutzfläche in Fabrik- und Werkstattgebäuden versus Wachstumsrate 39
Abb. 21: Fabrik- und Werkstattflächen im Rheinisch-Bergischen Kreis 40
Abb. 22: Verlagerungsdistanzen der Unternehmen 44
Abb. 23: Neuansiedlung für große Kernstädte (Bundesrepublik) 46

Abb. 24: Neuansiedlungen für das hochverdichtete Umland (Bundesrepublik) 47
Abb. 25: Mobilität der Betriebe in abhängigkeit zur Flächenkennziffer 49
Abb. 26: Branchenstruktur der antwortenden Betriebe 54
Abb. 27: Kundenstruktur der Unternehmen 55
Abb. 28: Einzugsgebiet der Bergisch Gladbacher Unternehmen 56
Abb. 29:Größenklassen der antwortenden Betriebe 57
Abb. 30: Profile der anwortende Betriebe 58
Abb. 31: Altersklassen der antwortenden Unternehmen 59
Abb. 32: Größenklassen der Mietzahlungen 61
Abb. 33: Größenklassen der Mietflächen 61
Abb. 34: Größenklassen der Betriebsgrundstücke 63
Abb. 35: Bewertung und Bedeutung der Standortfaktoren 66
Abb. 36: Bedeutung und qualität der Kommunikationsnetze (Breitband) 67
Abb. 37: Standorteigenshcaften der Gewerbegebiete 67
Abb. 38: Bewertung des aktuellen Standortes 68
Abb. 39: Standorturteil und Standoreigenschaften 69
Abb. 40: Zentrale Gesichtspunkte der Standortwahl 70
Abb. 41: Präferenzen zur Abwanderung 70
Abb. 42: Größenklassen der nachgefragten Flächen 72
Abb. 43: in der Industrie geprägter Standort 80
Abb. 45: Gewerbeflächen und -standorte in Bergisch Gladbach 80
Abb. 46: Dienstleistungsstandort TechnologiePark und unerschlossene Gewerbeflächenreserve im Umfeld des TechnologieParks 81
Abb. 47: Kleinteiliges Gewerbegbiet Stadtteil Schildgen 82
Abb. 48: Verteilung der Gewerbegebiete in Bergisch Gladbach (Zahlenangaben = Flächengröße in ha; gesamtstädtischer Anteil in %) 82
Abb. 49: Verteilung der Standorttypen in Bergisch Gladbach 83
Abb. 50: Verteilung der Gewerbeflächen nach Gebietstypen 84
Abb. 51: Systematik der Nutzungskartierung 86
Abb. 52 Nutzungen der Gewerbeflächen (FNP) in bergisch Gladbach 88
Abb. 53: Kfz-Service-Betrieb im Gewerbegebiet Scheider Feld 89
Abb. 54: Wohnnutzungen im Gewerbegebiet Scheider Feld 90
Abb. 55: Nicht erschlossene ungenutzte gewerbliche Baufläche an der Overather Straße/Vinzenz-Palotti-Straße 91
Abb. 56: Gewerbebrache im Gewerbegebiet West 91
Abb. 57: Leerstand im Gewerbegebiet West 92
Abb. 58: Brachfläche mit Nachnutzung/Zwischennutzung im Gewerbegebiet „Zinkhütte“ 92
Abb. 59: Nutzung der Gewerbegebiete nach Stadtbezirke 94
Abb. 60: Häufigkeitsverteilung der Gewerbeflächenreserve 97
Abb. 61: Gewerbeflächenreserven in Bergisch Gladbach 97
Abb. 62: Verfügbarkeit und Planungsrecht der Gewerbeflächenreserven 102
Abb. 63: Karte zu Entwicklungsperspektiven der bestehenden Gewerbegebiete 116

Abb. 64: Hauptlage des innerstädtischen Einzelhandels in der Hauptstraße 120
Abb. 65: Nutzungsmischung an der Paffrather Straße 120
Abb. 66: Erhebliche gestalterische und funktionale Defizite „An der Gohrsmühle“ 121
Abb. 67: Ansatz einer Automeile an der Mülheimer Straße 122
Abb. 68: Nutzungsabfolge Brachfläche/Autohaus/Wohnen an der Mülheimer Str. 123
Abb. 69: Neue Dombach 125
Abb. 70: Suchraum für neue Gewerbestandorte 133
Abb. 71: Kartenausschnitt mit der Lage der untersuchten Gewerbepotenzialflächen 136
Abb. 72: Standortprofile der untersuchten Standorte 143

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Unternehmensverhalten in Abhängigkeit zur Position im Portfolio 19
Tab. 2: Anteil der Gewerbeflächen nachfragenden Beschäftigten 50
Tab. 3: Prognose auf der Basis des ILS-Modells 51
Tab. 4: Vergleich der verschiedenen Prognosen 74
Tab. 5: Nutzung der Gewerbeflächen in Bergisch Gladbach 88
Tab. 6: Gewerbeflächenreserven nach Verfügbarkeit 102
Tab. 7: Nutzungsstruktur und Entwicklungsperspektiven der Gewerbegebiete und Gewerbestandorte in Bergisch Gladbach 109
Tab. 8: Nutzungsstruktur und Entwicklungsoptionen der untersuchten Mischgebiete 129
Tab. 9: Tableau zur Bewertung potenzieller Gewerbestandorte in Bergisch Gladbach 141
Tab. 10: Gegenüberstellung der Ergebnisse der standortbezogenen Bewertung 143
Tab. 11: Ergebnisse der Standortbewertung 146
Tab. 12: Gewerbeflächenbilanz 152

1. Anlass, Zielsetzung und Arbeitskonzept

Die Stadt Bergisch Gladbach möchte anlässlich der Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplanes ihren Gewerbeflächenbestand sichten und ggf. neu bewerten. Es soll geprüft werden, ob die Standorte den Anforderungen entsprechen und ob neue Gewerbeflächen notwendig sind.

Im Zentrum der Untersuchung stehen Flächen nach den §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung. Es handelt sich um Flächen und Standorte für Betriebe, die stören, aber noch nicht als erheblich belästigend gelten (§ 8 BauNVO) und um Betriebe, die in anderen Baugebieten angesichts ihrer Störungen oder ihres Gefahrenpotentials nicht zulässig sind (§ 9 BauNVO). Im Allgemeinen treffen diese Merkmale vor allem auf Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, des Baugewerbes, der Verkehrswirtschaft und des Großhandelhandels zu. Prinzipiell sind in diesen Gebieten nach den §§ 8 und 9 auch weitere Gewerbebetriebe zulässig (Gewerbebetriebe aller Art).
Diesen weiteren gewerblichen Nutzungen stehen aber auch alternativ andere Baugebiete zur Verfügung. Die besondere stadtentwicklungspolitische Relevanz dieser § 8- und § 9-Flächen und ihrer Nutzer ist die Folge zweier besonderer Umstände. Die Nutzung von Gewerbegebieten durch Einzelhandelsbetriebe oder Dienstleistungen kann nachteilige Wirkungen für die Innenstadt zur Folge haben. Gleichzeitig gilt, dass Gebiete, die sich für eine emittierende Nutzung, wie beispielsweise das Verarbeitende Gewerbe etc. eignen, angesichts der expandierenden Siedlungsentwicklung immer weniger zur Verfügung stehen.

1.1 Arbeitskonzept

Der quantitative und qualitative Bedarf an gewerblicher Baufläche wird durch die Nachfrage der Betriebe bestimmt. Gewerbliche Bauflächen werden von Betrieben als Investitionsgüter nur in bestimmten betrieblichen Entwicklungssituationen nachgefragt. Es kann daher unmittelbar nachvollzogen werden, dass Gewerbeflächen nur dann von Interesse sind, wenn die Betriebsstätten im Sinne eines strategischen Entwicklungszieles erweitert werden sollen bzw. durch eine Marktentwicklung eine Erweiterung und ein Kapazitätsausbau induziert werden.

Die Untersuchung zum Gewerbeflächenbedarf setzt vor diesem Hintergrund mit einer kurzen wirtschaftsstrukturellen Analyse ein. In Regionen bzw. Kommunen mit einer positiven Wirtschaftsentwicklung, die als Resultierende der einzelbetrieblichen Ergebnisse gesehen werden kann, kommt es häufiger zu einer Flächen- oder Standortnachfrage als in Regionen mit einer insgesamt rückläufigen, stagnierenden wirtschaftlichen Entwicklung. In der Analyse wird der Entwicklungsverlauf auf der Basis der Beschäftigtenentwicklung nachvollzogen, um die grundsätzliche Disposition der Produktionsbetriebe in Bergisch Gladbach zu bestimmen.

Im Anschluss an diesen Analyseschritt wird der Bedarf an gewerblichen Bauflächen bestimmt. Ziel dieser Prognose ist die Bestimmung eines quantitativ ausreichenden Gewerbeflächenvolumens für die Kernnutzungen Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Großhandel und Verkehr/Transport/Logistik. Die Prognose erfolgt durch das ***G***ewerbe- und ***I***ndustrie***f***lächen***pro***gnosemodell GIFPRO. Alternativ und zur "Kontrolle" wird eine Prognose auf der Grundlage der Baufertigstellungsstatistik für Werkstatt- und Fabrikgebäude erarbeitet. Auf der Basis einer Zeitreihe (jährliche Nutzfläche, Zahl der Vorhaben) erfolgt eine Extrapolation der Entwicklung für den Prognosezeitraum. Eine weitere alternative Nachfrageprognose erfolgt durch die Befragung der Betriebe, so dass schließlich drei Prognosewerte zur Verfügung stehen.

Der nächste Arbeitsschritt ist eine Bestandsaufnahme aller im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen. Die Bestandsaufnahme führt zu einer Bewertung und Kategorisierung der vorhandenen Gebiete sowie der genutzten und ungenutzten Flächen. Damit soll auch den verschiedenen Qualitätsmerkmalen gewerblicher Bauflächen Rechnung getragen werden.
Im Anschluss daran erfolgt eine Bilanz zwischen den voraussichtlichen quantitativen und qualitativen Anforderungen. Aus dieser Bilanz werden Maßnahmen und Empfehlungen für die Gewerbeflächenpolitik bzw. das Bauflächenmanagement entwickelt.

Die Bearbeitung wurde im Juni 2011 abgeschlossen. Sie kann daher nicht mehr in allen Belangen die aktuelle Beschlusslage der Ausschüsse bzw. des Rates oder auch der Stadtentwicklungsgesellschaft widerspiegeln.

2. Die wirtschaftliche Ausgangslage in Bergisch Gladbach

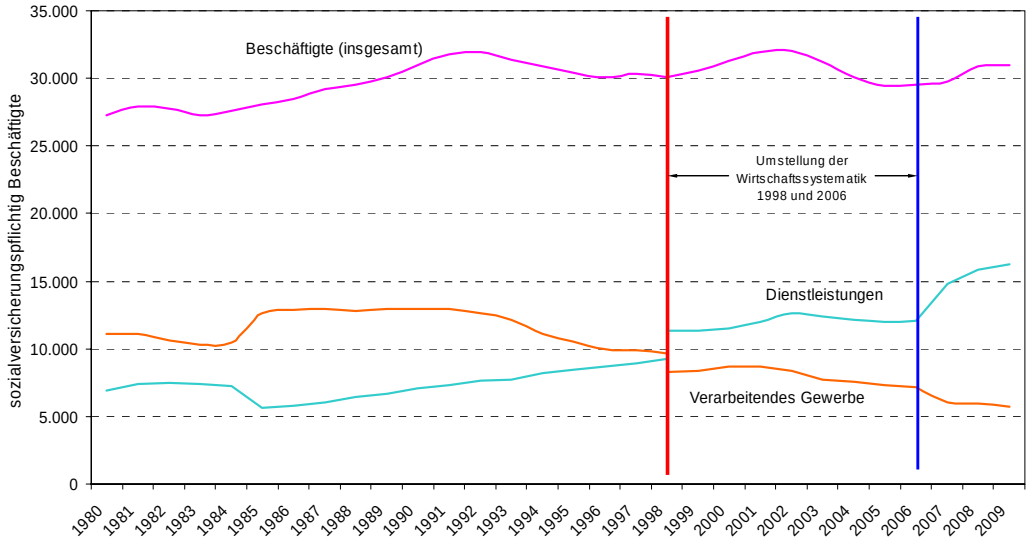
Die Gewerbeflächennachfrage ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Hierzu gehören die Branche, der Stand der Betriebe im Lebenszyklus oder auch die Siedlungsstruktur und der Gewerbeflächenpreis, aber auch die Auffassung der Kommune über die Art und Weise ihrer Wirtschaftsförderung. Einen zentralen Einfluss auf die Flächennachfrage hat schließlich das wirtschaftliche Wachstum der Betriebe. Interviews und Betriebsbefragungen lassen eindeutig erkennen, dass die Betriebe Gewerbeflächen als Investitionsmittel werten. Die Flächennachfrage resultiert aus dem Zirkel wirtschaftlicher Erfolg der Betriebe – Flächenbedarf – wirtschaftliche Entwicklung.

2.1 Zeitreihen und Portfolioanalyse

Die Beschäftigungsentwicklung einer Stadt gibt einen ersten Einblick in die Nachfragedisposition der Betriebe. Auf dem Markt erfolgreiche Betriebe werden ihre Kapazitäten erweitern und in diesem Zusammenhang auch zusätzliche Arbeitskräfte einstellen und ggf. zusätzlicher Flächen nachfragen. Die positive Entwicklung der Beschäftigten ist damit ein relevanter Indikator, der eine potentielle Flächennachfrage anzeigt. Die folgende Grafik (Abb. 1) zeigt die Beschäftigungsentwicklung zwischen 1980 und 2009 in Bergisch Gladbach.

Abb. 1

Beschäftigtenentwicklung in Bergisch Gladbach



Quelle: Planquadrat Dortmund 2010 – Daten: LDS, Düsseldorf und Arbeitsagentur Statistik-Service West[1]

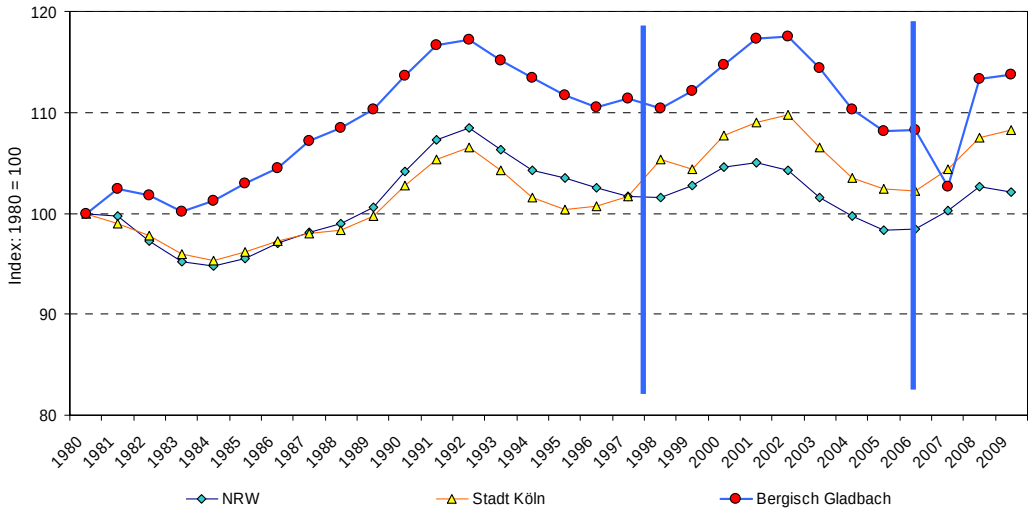
1 Die statistische Systematik wird regelmäßig aus verschiedenen Gründen umgestellt. Hierbei werden neue Wirtschaftsgruppen gebildet oder Branchen neuen Hauptgruppen zugeordnet. Hieraus resultieren in der

In diesen knapp 30 Jahren stieg die Zahl der Beschäftigten von 27.500 (1980) – unter Einschluss einiger konjunktureller Schwankungen – auf 31.002 (2009). Diese positive Bilanz muss allerdings differenziert werden. Die Entwicklung des Verarbeitenden Gewerbe verlief (gemessen in Beschäftigten) negativ und die Beschäftigung in den Dienstleistungen positiv. Die Zahl der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe ging von fast 13.000 auf rund 5.700 Beschäftigte und damit auf weniger als die Hälfte der Beschäftigten zurück[2]. In den Dienstleistungen nahm die Zahl der Beschäftigten zu. Von 5.000 Beschäftigten stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigen in dieser Gruppe auf 13.000 Beschäftigte (gerundet). Das Gewicht dieser Wirtschaftsgruppe hat sich in Bergisch Gladbach fast verdreifacht. Eine Besonderheit weist der Übergang von 1984 zu 1985 auf (Abb. 1). Zu diesem Zeitpunkt gab es wahrscheinlich einen größeren Wechsel der Zuordnung. Ein Betrieb verlor die Zuordnung zu den Dienstleistungen – da die Zuordnung nach dem Schwerpunkt-Prinzip erfolgt – und wurde dem Verarbeitenden Gewerbe zu geordnet (symmetrische Veränderung).

Ein Vergleich zwischen den Kommunen der Region zeigt, dass die Stellung Bergisch Gladbachs insgesamt positiv bewertet werden kann. Die Abb. 2 weist in der Index-Darstellung nach, dass das Land Nordrhein-Westfalen und die Stadt Köln eine geringere Entwicklungsdynamik als Bergisch Gladbach haben.

Abb. 2

Beschäftigtenentwicklung in Bergisch Gladbach im Vergleich



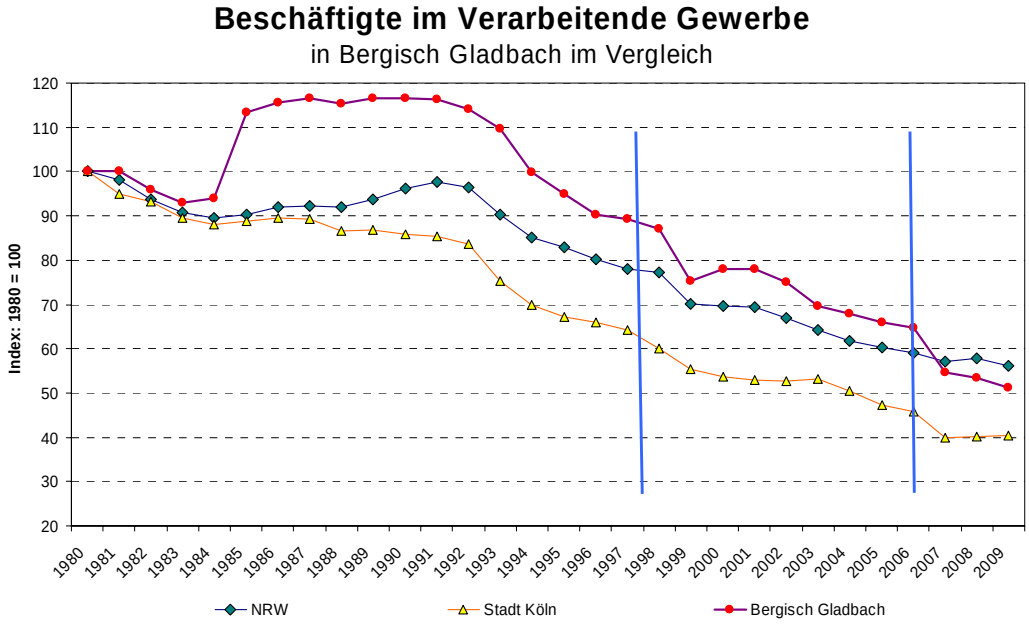
Quelle: Planquadrat Dortmund 2010 – Daten: LDS, Düsseldorf und Arbeitsagentur Statistik-Service West

zeitlichen Betrachtung Sprünge. Während die Gesamtzahl der Beschäftigten unverändert bleibt, kommt es in den Wirtschaftsabteilungen zu größeren Veränderungen im Jahr des Systemwechsels.

2 Es verringerte sich in diesem Zeitraum nicht nur die Zahl der Beschäftigten, sondern auch die Umsätze und die Zahl der Betriebe wurden durch Stilllegungen und Verlagerung bzw. Direktinvestitionen ins Ausland verringert.

Die "Ursache" ist eine Art aufholende Entwicklung für Bergisch Gladbach. In vielen Fällen erfolgt der wirtschaftliche und soziale Wandel von den Zentren aus. Köln hat – im Fall der Tertiärisierungen – gegenüber Bergisch Gladbach einen Entwicklungsvorsprung.
Eine relativ gute Position weist Bergisch Gladbach auch für das insgesamt rückläufige Verarbeitende Gewerbe auf. Im Untersuchungszeitraum zeigt es für die gesamten 1980er Jahre im Vergleich eine stagnierende Entwicklung. Mit einem nahezu zehnjährigen Verzug folgt Bergisch Gladbach dann aber der allgemeinen Entwicklung nach. Bergisch Gladbach ist aber immer noch ein wichtiger Produktionsstandort, auch wenn es die Hälfte der Arbeitsplätze in diesem Wirtschaftsbereich inzwischen verloren hat.

Abb. 3



Quelle: Planquadrat Dortmund 2010 – Daten: LDS, Düsseldorf und Arbeitsagentur Statistik-Service West

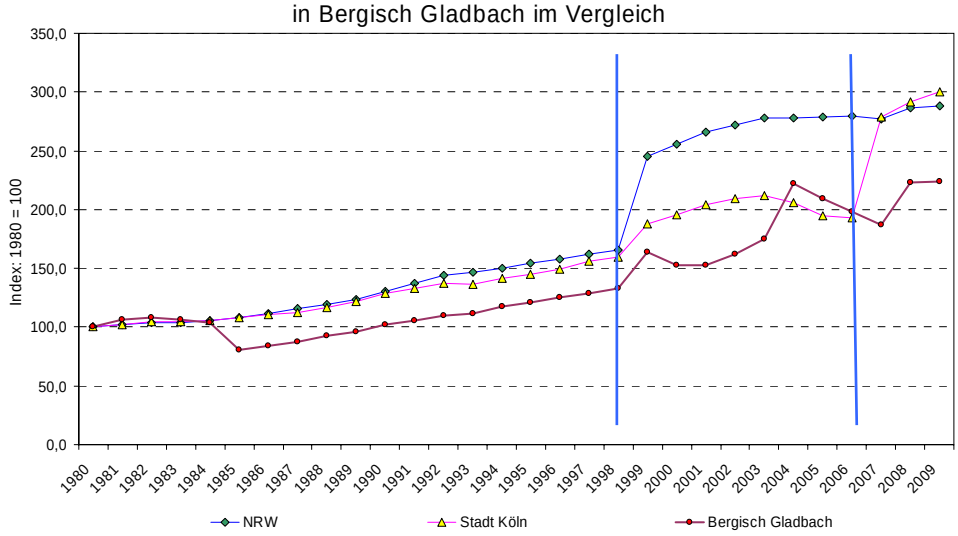
Dieser "Rückstand" kann in der hohen Spezialisierung einiger Branchen im Verarbeitenden Gewerbe und ihrer entsprechend starken Position auf den internationalen Märkten begründet sein. Die Tertärisierung verzögert sich in Bergisch Gladbach erkennbar, so dass die Stärke (im Verarbeitenden Gewerbe) in einen "Nachteil" (der geringen Dienstleistung) umschlagen kann. Vorausgesetzt man folgt der Formel, dass Erfahrung auf dem Markt einen Entwicklungsvorteil bedeuten kann.
Trotz des allgemeinen Anstiegs der Dienstleistungen (vgl. Abb. 1) bleibt die Entwicklung in Bergisch Gladbach in den Dienstleistungen hinter der Entwicklung in Nordrhein-Westfalen und der Stadt Köln zurück.
Gleichzeitig muss allgemein angemerkt werden, dass die Dienstleistungsstatistik durch ihre immer wieder vorgenommen Änderungen der Zuordnungen nur mit

Einschränkung zu interpretieren ist. Aus Abb. 4 wird aber deutlich, dass nach der Umstellung die Stellung von Bergisch Gladbach unverändert blieb.

Abb. 4

Entwicklung der Dienstleistungen

in Bergisch Gladbach im Vergleich



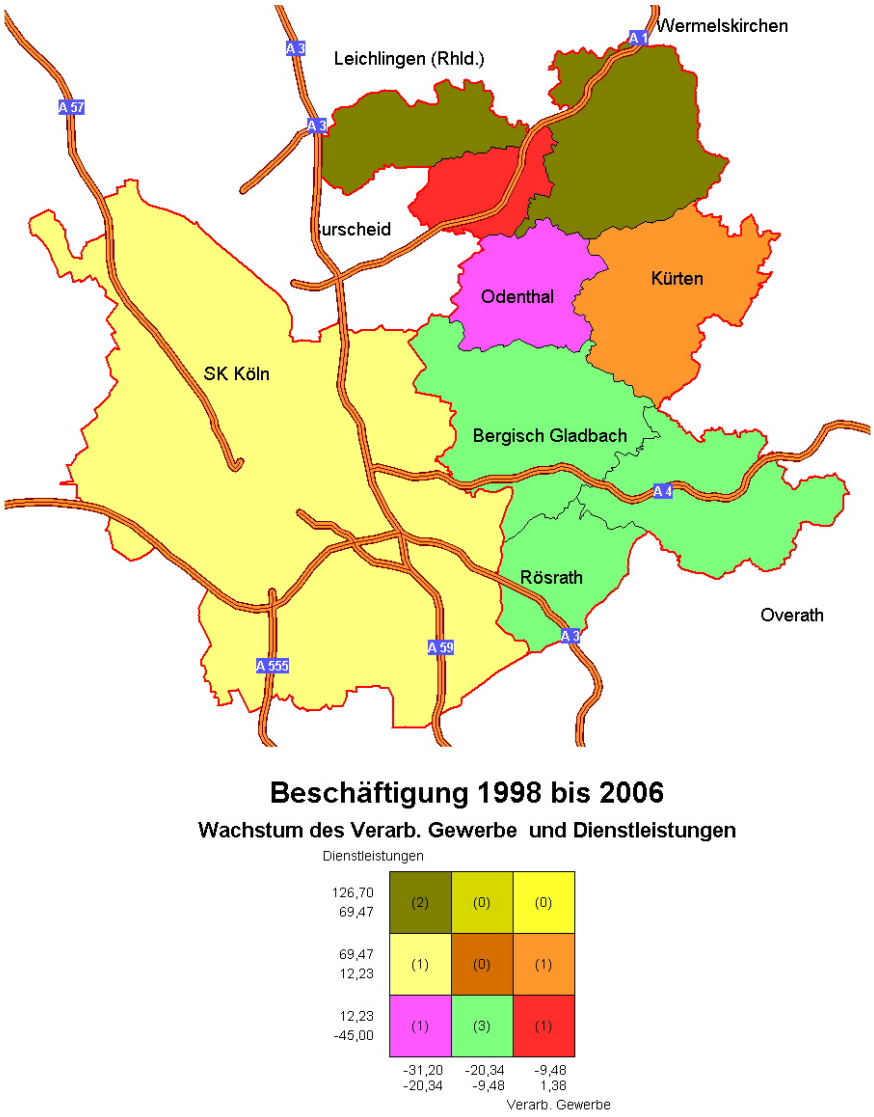
Quelle: Planquadrat Dortmund 2010 – Daten: LDS, Düsseldorf und Arbeitsagentur Statistik-Service West

Die Karte (Abb. 5) zeigt das Wachstum (bzw. die Verluste) im Verarbeitenden Gewerbe und den Dienstleistungen in den Kommunen des Kreises und der Stadt Köln (1998 bis 2006)[3]. Die Städte Wermelskirchen und Leichlingen zeigen in den Dienstleistungen (70 bis 125 Prozent) die günstigste Entwicklung in der Region. Beide Kommunen weisen gleichzeitig einen erheblichen Rückgang der Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe (20 bis 30 Prozent) auf. Die Kommunen Bergisch Gladbach, Overath und Rösrath zeigen in diesem Umfeld eine sehr geringe Entwicklung in den Dienstleistungen, während sie gleichzeitig im Verarbeitenden Gewerbe eine mittlere Position aufweisen. Burscheid hat ebenfalls eine Dienstleistungsschwäche, aber ist gleichzeitig die einzige Kommune mit einem (nahezu) positiven Beitrag im Verarbeitenden Gewerbe. Odenthal zeigt in beiden Indikatoren einen Rückstand, während Kürten eine nahezu mittlere Position einnimmt. Köln hat – gemessen am Landesdurchschnitt – eine durchschnittliche Position, aber mit einem eindeutigen Schwerpunkt in den Dienstleistungen. Die Stellung der einzelnen Kommunen hängt stark von ihrer Wirtschaftsgeschichte, dem Spezialisierungsgrad und technischen Niveau ihrer Produktion, aber auch von der Erreichbarkeit der Stadt Köln ab. Bergisch Gladbach verfügt zum Beispiel über eine spezialisierte Produktion, die im internationalen Maßstab wettbewerbsfähig ist, und gleichzeitig durch die tatsächliche und historische Nachbarschaft über eine Arbeitsteilung mit dem Standort Köln. Die Produktion der Stadt Köln befindet sich in Bergisch Gladbach, während die Dienstleistungen

3 In den kleineren Kommunen entstanden nach 2006 erhebliche Datenlücken durch die Geheimhaltung, so dass auf eine Aufbereitung bis 2009 verzichtet wurde.

der Stadt Bergisch Gladbach haben – aus Sicht der Kunden/Unternehmen – ihre Standorte in Köln. Ähnliche Konstellationen lassen sich auch für die weiteren Kommunen des Kreise bestimmen.

Abb. 5: Entwicklung der Beschäftigung zwischen 1998 und 2006[4]

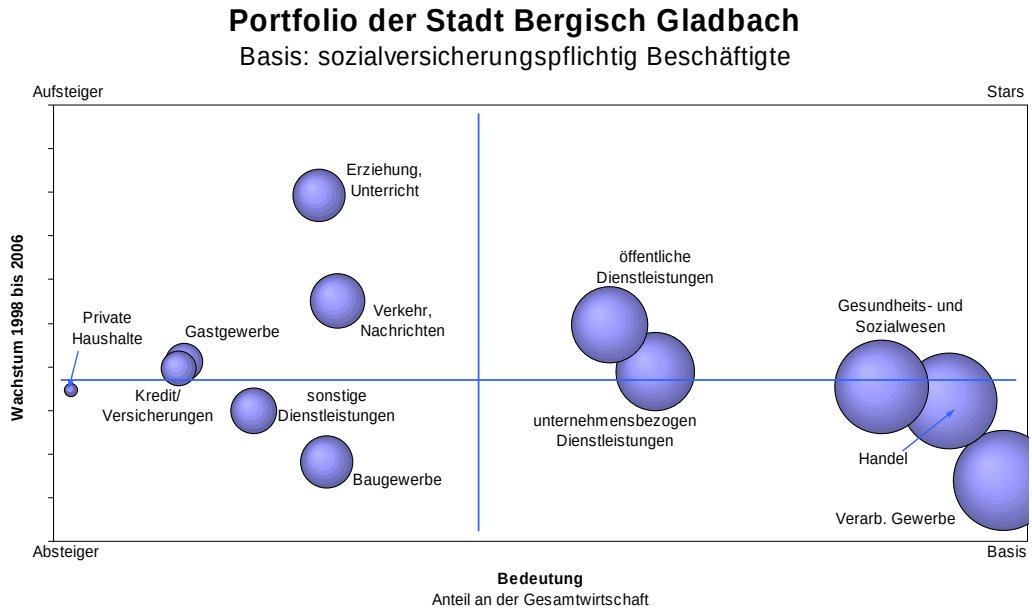


Quelle: Planquadrat Dortmund 2010 – Daten: LDS, Düsseldorf und Arbeitsagentur Statistik-Service West

4 Lesehilfe: In der Karte ist die Entwicklung der Dienstleistungen und des Verarbeitenden Gewerbe gleichzeitig dargestellt. Im Rheinisch-Bergischen Kreis (+ Köln) betrug die Beschäftigungsentwicklung im Verarb. Gewerbe zwischen -31,20 und + 1,38 Prozent. Die Dienstleistungen wiesen eine Entwicklung zwischen - 45,0 und + 126,7 Prozent auf. Die einzelnen Farben in der Legende kombinieren diese beiden Wachstumsraten. Odenthal weist im Verarbeitenden Gewerbe eine negative Entwicklung auf (von - 20,3 bis - 31,2 Prozent) und eine geringe bis negative Entwicklung in den Dienstleistungen auf. (von – 45,0 bis + 12,2 Prozent). Das pinkfarbene Feld charakterisiert die entsprechende Wachstumskategorie. Bergisch Gladbach, Rösrath und Overath sind grün gefärbt mit einem geringen Verlust im Bereich Verarb. Gewerbe und geringem Wachstum in den Dienstleistungen. Es deutet sich - mit sieben Gemeinden von neun Gemeinden - an, dass die Dienstleistungen die Wachstumsträger sind.
Die Daten beschränken sich auf den Zeitraum 1998 bis 2006, da in den kleinen Gemeinden durch die Umstellung der Wirtschaftssystematik Konsistenzproblem entstehen.

Wird ein Portfolio für die Stadt Bergisch Gladbach gebildet, hat man die Möglichkeit, die Bedeutung und das Wachstum der Wirtschaftszweige gleichzeitig zu beobachten. Die Grafik (Abb. 6) zeigt die Bedeutung der Wirtschaftszweige (Abszisse) und das Wachstum dieser Bereiche auf der Ordinate (Wachstumsrate (1998-2006)). Als Maßstab gilt der Durchschnitt der Entwicklung und des Branchengewichtes. Damit entstehen vier Felder. Im ersten Feld (oben links) befinden sich die "Aufsteiger". Dies sind die Branchen, die von geringer Bedeutung sind, aber im Analysezeitraum überdurchschnittlich gewachsen sind. Diese Wirtschaftszweige werden (mit hoher Wahrscheinlichkeit) ihren Aufstieg fortsetzen und damit weiter an Bedeutung gewinnen und so in das Nachbarfeld (Stars) wandern. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in dem einen oder anderen Fall auch ein Abstieg erfolgt und die Branche in das untere Feld wandert (Absteiger). Die Aufsteiger bestehen aus Erziehung/Unterricht, Verkehr/Nachrichten, Kredit/Versicherung und dem Gastgewerbe.

Abb. 6



Quelle: Planquadrat Dortmund 2010 – Daten: LDS, Düsseldorf und Arbeitsagentur Statistik-Service West

Im zweiten Feld (oben rechts) befinden sich die Stars. Dies sind Branchen von erheblicher faktischer Bedeutung im Wirtschaftsspektrum der Stadt und mit einem überdurchschnittlichen Wachstum. Die Wirtschaftszweige dieses Quadranten bestimmen den Arbeitsmarkt und den wirtschaftlichen Status der Stadt Bergisch Gladbach.
Die Grafik zeigt, dass die (unternehmensbezogenen) Dienstleistungen und das Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen die wichtigsten (dynamischen) Branchen sind. Hinzu kommen die öffentlichen Dienstleistungen, die durch die Kreisverwaltung in Bergisch Gladbach eine vergleichsweise große Bedeutung erlang-

ten. Der Basis-Bereich, das dritte Feld (unten rechts), hat durch seine absolute Größe noch eine wesentliche Bedeutung, aber er befindet sich auf dem "Rückzug" (unterdurchschnittliche Wachstumsraten). In diesem Feld befinden sich das Verarbeitende Gewerbe und der Handel. Das vierte Feld der Absteiger (unten links) enthält die Branchen, die durch ihre geringe Größe und ein geringes Wachstum für die städtische Wirtschaft nur eine geringe Relevanz aufweisen. Hierzu gehören in Bergisch Gladbach das Baugewerbe und die sonstigen Dienstleistungen (an der Grenze).

In Abhängigkeit zur Position im Portfolio lässt sich auch eine erste Verhaltensprognose der Betriebe vornehmen. Die Tab. 1 zeigt für den Arbeitsmarkt, für die Investitionen in Maschinen und Anlagen sowie für die Investitionen in Gewerbeflächen wie die Betriebe in Abhängigkeit zu ihrer Position agieren. Lässt sich ein Betrieb dem Feld der Stars zu ordnen, dann ist zu erwarten, dass er auf dem Arbeitsmarkt im größeren Umfang Arbeitskräfte rekrutieren wird. Diese Betriebe investieren und zeigen einen hohen Anteil sowohl an Kapazitäts- als auch Rationalisierungsinvestitionen. In dieser Situation ist in der Regel eine Flächennachfrage zu erwarten.

Tab. 1: Unternehmensverhalten in Abhängigkeit zur Position im Portfolio

	Aufsteiger unwichtige, aber expandierende Wirtschaftsbereiche	**Stars** wichtige, dynamische Wirtschaftsbereiche	**Basis** wichtige, stagnierende Wirtschaftsbereiche	**Absteiger** unwichtige, schrumpfende Wirtschaftsbereiche
Arbeitsmarkt	geringe, aber positive Wirkung	hohe Nachfrage nach Arbeitskräften	Geringe Nachfrage nach Arbeitskräften	Entlassungen, ohne relevante Nachfrage
Investitionen in Maschinen und Anlagen	hohe Kapazitätsinvestitionen	hoher Anteil an Kapazitäts- und Rationalisierungsinvestitionen	Nur noch Rationalisierungs- und Ersatzinvestitionen	De-Investition, allenfalls Reparatur und Ersatz
Gewerbeflächen- bzw. Standortnachfrage	geringe quantitative Nachfrage, vor allem durch kleine, neu gegründete Unternehmen	hohe quantitative Nachfrage durch expandierende Unternehmen	Geringe Gesamtnachfrage, vorherrschend Arrondierungen	Flächenfreisetzungen, Untervermietung, Grundstücksteilung, Brache

Quelle: Planquadrat Dortmund 2010

Das Verhalten der Absteiger ist dadurch gekennzeichnet, dass sie De-Investitionen und allenfalls Reparaturen vornehmen, um ihren Betrieb aufrecht zu erhalten. Dies führt im Flächenbereich zu entsprechenden Grundstücksaufgaben, Untervermietungen und auch Grundstücksteilungen.

Für die Gewerbeflächennachfrage von besonderem Interesse ist die Tatsache, dass die Wirtschaftsbereiche, die planungsrechtlich einer GE/GI-Fläche im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO bedürfen, eine unterdurchschnittliche Entwicklung aufweisen. Das Verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe gehören zur Basis bzw. den Absteigern. Auch der Handel gehört nicht mehr zu den überdurchschnittlichen Entwicklungsträgern. Nur die Gruppe Verkehrswesen als Mitglied der Aufsteiger wird unter Standardbedingungen noch Standorte oder Flächen nachfragen. Zum

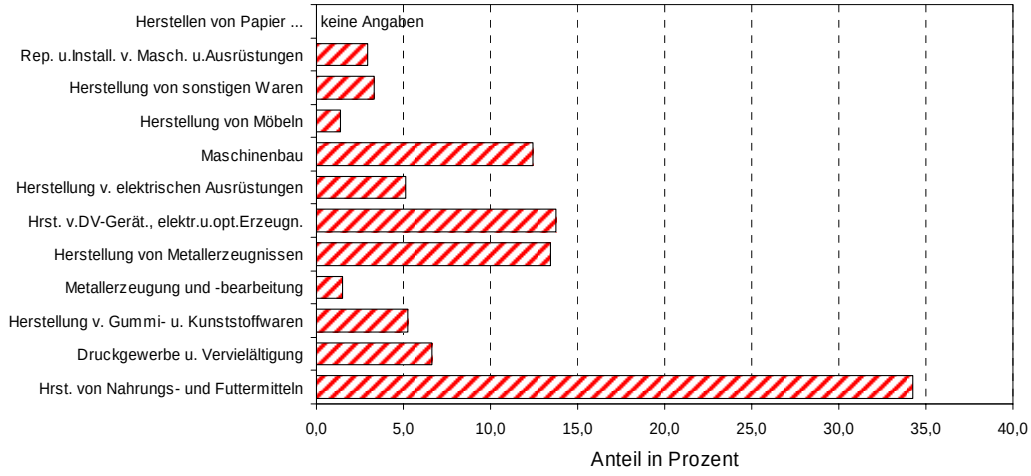
Teil werden die Nutzer – die der Basis oder den Absteiger zugeordnet werden können – Fläche zur Verfügung stellen.
Insgesamt ist mit einer geringeren Nachfrage zu rechnen und aus dem Bestand heraus werden in Bergisch Gladbach zunehmend Flächen angeboten werden[5].

2.1.1 Verarbeitendes Gewerbe

Im Folgenden soll differenzierter auf die Entwicklung des Verarbeitenden Gewerbes eingegangen werden. Diese Wirtschaftsgruppe ist mit dem Verkehr/Lagerei, dem Baugewerbe und dem Großhandel die wichtigste Nachfragegruppe nach gewerblichen Bauflächen. Eine Schwierigkeit in der Analyse ist die Praxis der statistischen Veröffentlichungen. Es werden nur Branchen nachgewiesen mit mehr als drei Betrieben und soweit nicht ein Betrieb nicht mehr als die Hälfte des Merkmals (hier der Beschäftigten) aufweist. Aus diesen Gründen lässt sich für Bergisch Gladbach die Zahl der Beschäftigten in der Papierherstellung nicht nachweisen, da ein Betrieb mehr als die Hälfte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dieser Branche stellt[6].

Abb. 7

Struktur des Verarbeitenden Gewerbes (Beschäftigte)
Bergisch Gladbach 2009



Quelle: Planquadrat Dortmund 2010 – Daten: LDS, Düsseldorf und Arbeitsagentur Statistik-Service West

5 Dieses Angebot als privates Angebot (von den gegenwärtig noch bestehenden Betrieben) ist nur schwer abzuschätzen. Hinzu kommt, dass von dieser privaten Angelegenheit weder die Planung noch die Wirtschaftsförderung Kenntnis erhält.

6 In den Gesamtbeschäftigten sind aber die Beschäftigten der Wirtschaftgruppe "Herstellen von Papier ..." enthalten. Insgesamt kann man davon ausgehen, dass die Papierindustrie einen Anteil von ca. 25 Prozent aufweist.

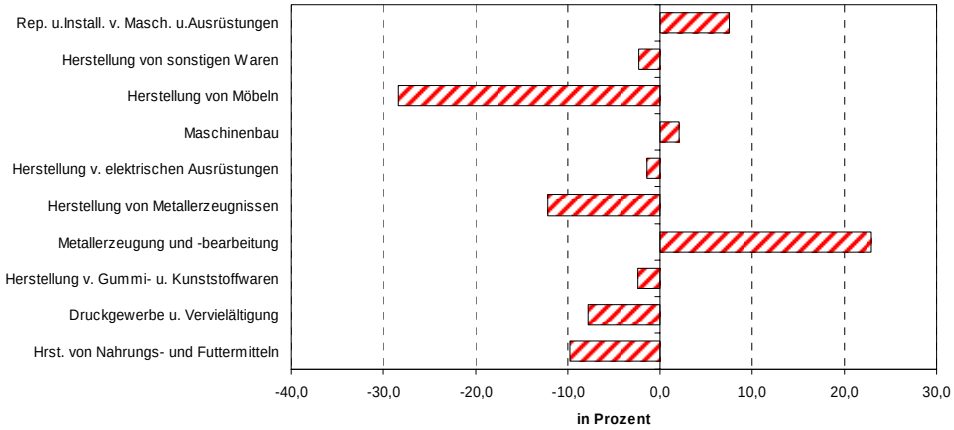
Die Grafik (Abb. 7) enthält etwa 70 Prozent der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe. Unmittelbar wird deutlich, dass die größte Gruppe mit 34 Prozent die "Herstellung von Nahrungs- und Futtermittel" ist. Die drei nächsten Branchen (jeweils etwa 12 bis 14 Prozent) sind der Maschinenbau, die Herstellung von elektronischen und optischen Erzeugnissen sowie Metallerzeugnissen. Es folgen im Weiteren das Druckgewerbe und die Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren sowie elektrischer Ausrüstung. Alle Branchen weisen für die letzten Jahre, aber auch in Bezug zum Ausgangsjahr 1980 einen Rückgang der Beschäftigung auf.

Verbindet man diese Daten mit der Ortskenntnis und der allgemeinen Branchenentwicklung, dann ist nur für wenige Branchen pauschal eine Flächennachfrage zu erwarten. Der Anlass für eine Standortnachfrage wird in vielen Fällen eine Umstrukturierung der Betriebe durch Fusionen oder Spezialisierung sein. Hieraus kann nach den Erfahrungen im Einzelfall eine Reorganisation mit Verlagerung und Erweiterung resultieren. Die Investitionsstatistik – das sei vorweg genommen – legt dies für Bergisch Gladbach ebenfalls nahe. Das Konto 'gebrauchte Immobilien und Gebäude' zeigt ein hohes Niveau. Diese weist noch einmal auf das Verhaltensschema der Betriebe bzw. Wirtschaftsgruppen hin. Insgesamt wächst das Verarbeitende Gewerbe nicht mehr, aber einzelne Unternehmen entwickeln sich dennoch positiv. Hierbei kommt es zu Übernahmen und Fusionen. Auf dem Investitionskonto "gebrauchte Grundstücke/Gebäude" ist in diesem Kontext ein höheres Aktivitätsniveau gegeben. Im Ergebnis kommt es zu einer geringen Flächennachfrage und gleichzeitig – im Zuge der Rationalisierung und Marktbereinigung – zu einem steigenden Angebot an aufgegebenen Flächen bzw. gebrauchten Flächen.

Die Übersicht in der Grafik (Abb. 8) macht deutlich, dass die Mehrzahl der Wirtschaftsbereiche kein Wachstum mehr aufweist. Nur drei Wirtschaftsbereiche (Metallerzeugung/-verarbeitung, Maschinenbau und Reparatur) zeigen eine positive Entwicklung. Dennoch muss für Bergisch Gladbach die Bedeutung der Produktion hoch gewertet werden.

Abb. 8

Wachstumsraten (Beschäftigung)
im Verarbeitenden Gewerbe der Stadt Bergisch Gladbach
2006 bis 2009



Quelle: Planquadrat Dortmund 2010 – Daten: LDS, Düsseldorf und Arbeitsagentur Statistik-Service West

2.1.2 Entwicklung der Dienstleistungen

Die Dienstleistungen stellen den dynamischen Wirtschaftsteil in Bergisch Gladbach dar. Die Zahl der Beschäftigten hat sich seit 1980 verdreifacht. Diese Wirtschaftsgruppe ist allerdings nur im sehr geringeren Umfang auf Standorte in den Gewerbegebieten nach §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung angewiesen. Ihnen stehen als Büronutzung auch in größerem Umfang MK-Gebiete und MI-Gebiet zur Verfügung.

Die Grafik (nächste Seite) zeigt die Dienstleistungen in der aktuellen Gliederung der Wirtschaftszweig-Systematik[7]. Die wichtigste Dienstleistungsgruppe in Bergisch Gladbach ist die öffentliche Verwaltung/Verteidigung/Sozialversicherung mit mehr als 20 Prozent. Es folgen das Gesundheitswesen und Erziehung/Unterricht mit 19 bzw. 10 Prozent. An den weiteren Positionen folgen die Gebäudeunterhaltung, Sozialwesen/Heime. Diese sechs Gruppen machen etwa rund 80 Prozent der Dienstleistungsbeschäftigten aus. Für einige Wirtschaftsgruppen werden keine Beschäftigten nachgewiesen, so dass beispielsweise über die Zahl der Beschäftigten in Forschung und Entwicklung keine Aussagen möglich sind[8].

7 Statistische Bundesamt (Hg.): Klassifikation der Wirtschaftszweige (Ausgabe 2008). Reutlingen 2008

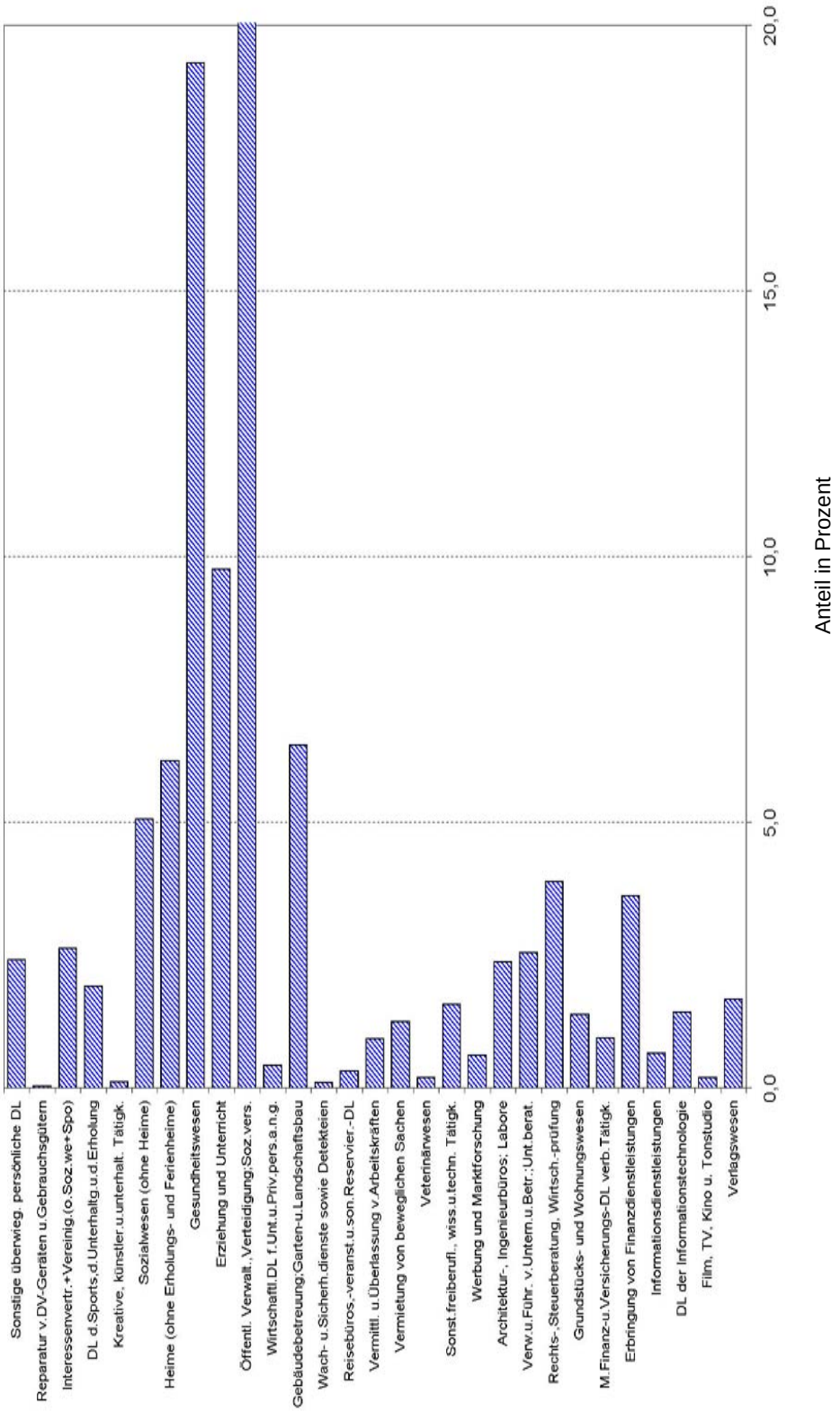
8 Erfasst werden 98,6 Prozent der Dienstleistungsbeschäftigten, so dass die vier Gruppen (Rundfunk, Forschung und Entwicklung, Bibliotheken/Archive, Spielbanken etc.) ohne Angaben numerisch nicht ins Gewicht fallen

Die Dienstleistungen erfahren aktuell selbst einen Strukturwandel. Gegenwärtig kann beobachtet werden, dass die Betriebe immer größer werden bzw. größere Betriebe Wettbewerbsvorteile haben. Rechtsanwaltskanzleien, die vormals (vor 20 und mehr Jahren) meist nur wenige Personen umfassten, haben heute leicht 30 und mehr Beschäftigte. Ähnliche Entwicklungen sind auch in den anderen Dienstleistungen, ob Steuerberater oder Unternehmensberater, sowie Werbeagenturen zu beobachten.

Für die Stadtentwicklung hat dies Konsequenzen. Die Dienstleistungen "passen" immer weniger in die Innenstadt. Sie finden in der Regel keine ausreichend funktionalen und repräsentativen Büroflächen in der notwendigen Größe. Die erforderlichen Büroflächen von 500 m² bis 1.000 m² lassen sich nicht mehr durch die Zusammenlegung von Wohnungen gewinnen[9]. Diese Situation führt insgesamt zu einem allmählichen Auszug dieser Nutzung aus der Innenstadt. Ein Teil der erforderlichen Büroflächen entsteht dann über einen Standortwechsel in Gewerbestandorten.

9 Wohnungen sind in ihrem Grundriss für eine Büronutzung unwirtschaftlich. Das macht sich besonders dann bemerkbar, wenn mehrere Wohnungen zu 200 oder 300 m² großen Flächen zusammengeschlossen wurden. Der Betrieb besitzt dann zwei oder drei Badezimmer, aber der Zugang ist vielfach nicht barrierefrei, Besprechungszimmer (40 bis 60 m²) oder Aktenräume mit einer hohen Deckenbelastung sind kaum zu installieren. Schließlich sind auch die Zugänge (Eingangstür, Treppenhaus etc.) wenig repräsentativ.

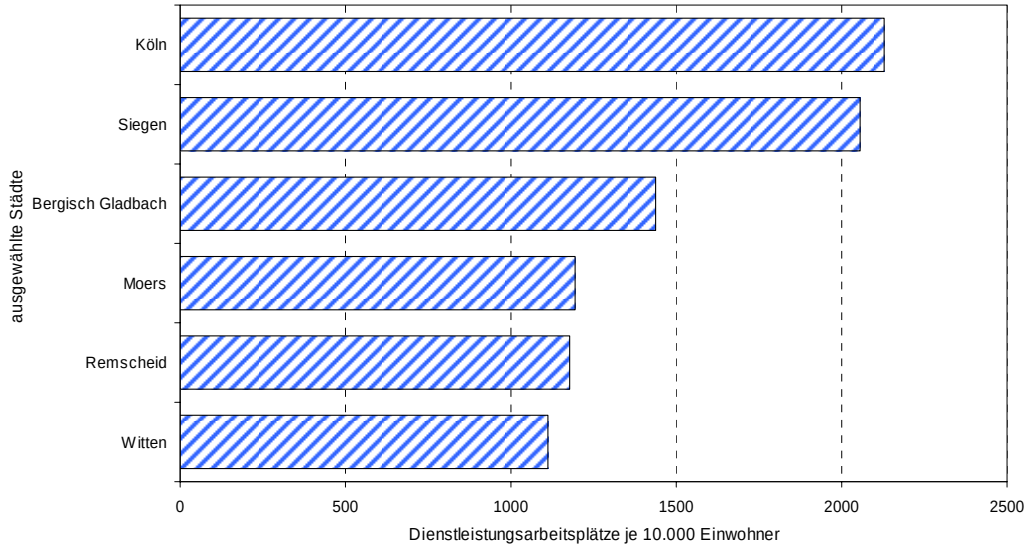
Abb. 9: Struktur der Dienstleistung in Bergisch Gladbach (2009)



Die folgende Abbildung (Abb. 10) zeigt die Dienstleistungsausstattung (Dienstleistungsarbeitsplätze je 10.000 Einwohner) einiger ausgewählter Städte zwischen 99.500 Einwohnern und 113.900 Einwohnern. Als weitere Referenz wurde die Nachbarstadt Köln eingefügt.
Es wird deutlich, dass Bergisch Gladbach hier einen mittleren Rang aufweist. Die Stadt Siegen (mit nur etwa 750 Einwohner mehr) hat gut 500 Dienstleistungsarbeitsplätze je 10.000 Einwohner mehr als Bergisch Gladbach. Zu den Städten Moers und Remscheid mit 107.000 und 113.000 Einwohnern ist die Differenz mit etwa 200 Beschäftigten je 10.000 Einwohner geringer.
Es kann auf dieser Analyseebene nicht detailliert diskutiert werden, welche Einflussfaktoren sich in diesen Unterschieden im Einzelnen widerspiegeln. Köln und Siegen erlangen diese Ausstattung vor allem durch ihre zentrale Funktion. Siegen wird seine Position vor allem durch das städtelose Umland entwickelt haben, während die Großstadt Köln mit 1 Million Einwohner dies zum Teil der Tradition, aber auch dem endogen Potenzial verdankt.

Abb. 10

Ausstattung mit Dienstleistungsarbeitsplätzen



Quelle: Planquadrat Dortmund 2010 – Daten: LDS, Düsseldorf und Arbeitsagentur Statistik-Service West

Die aktuelle geringe Dienstleistungsdichte in Bergisch Gladbach deutet möglichen Entwicklungsspielraum der Dienstleistungsentwicklung an. Eine wachsende Ausstattung mit Dienstleistungsarbeitsplätzen ist im Verlauf der nächsten Jahrzehnte wahrscheinlich.

2.2 Struktur- und Standortanalyse (Shiftanalyse)

Auf der dargestellten aggregierten Gesamtebene können durch eine Shiftanalyse zusätzliche Hinweise auf den Entwicklungsprozess der Kommunen gewonnen werden. Die Shift- and Shareanalyse kann die wirtschaftliche Entwicklung in drei Komponenten aufspalten. Der Einfluss der Konjunktur auf die Entwicklung stellt die erste Komponente dar. Die wirtschaftliche Entwicklung wird ebenso durch die Wirtschaftsstruktur bestimmt, die die zweite Komponente darstellt. Konzentrieren sich in einer Region Wachstumsbranchen, dann wächst diese Region überdurchschnittlich auf Grund dieser Struktur (Strukturfaktor). Schließlich ist festzuhalten, dass die wirtschaftliche Entwicklung auch von den lokalen Ressourcen bestimmt wird. Dies können spezifische Formen der Unternehmensführung[10], die Qualifikation der Beschäftigten, die Infrastruktur und alle sonstigen Umstände sein. Dieser letzte Faktor, der lokale Einflussfaktor, ist nur ein "Restwert". Alles, was nicht die Konjunktur oder die Wirtschaftsstruktur erklärt, ist in den lokalen Verhältnissen begründet, ohne dass diese möglichen Faktoren konkreter bezeichnet werden könnten.

Mathematisch ist die Shiftanalyse die Differenz der Beschäftigten zwischen zwei Zeitpunkten, aufgespalten in die Komponenten Wachstum/Konjunktur, Struktur und Standort.

$$b^{t+1} - b^{t} = \text{Wachstumskomponente} + \text{Strukturkomponente} + \text{Standortkomponente}$$

$$\text{Wachstumskomponente} = b^{t} * \left\{ \left(\frac{B^{t+1}}{B^{t}} \right) - 1 \right\}$$

$$\text{Strukturkomponente} = \sum_{i} b_{i}^{t} \left\{ \left(\frac{B_{i}^{t+1}}{B_{i}^{t}} \right) - \left(\frac{B^{t+1}}{B^{t}} \right) \right\}$$

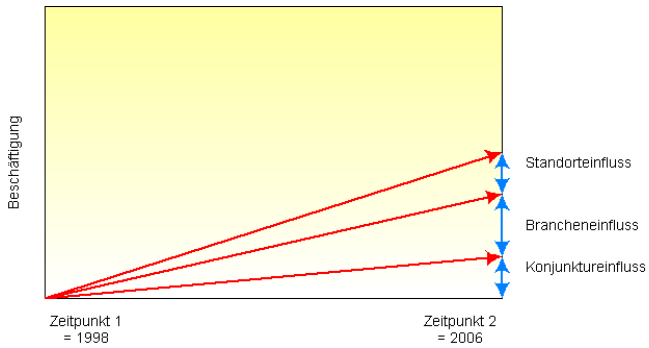
$$\text{Standortkomponente} = \sum b_{i}^{t} \left\{ \left(\frac{b_{i}^{t+1}}{b_{i}^{t}} \right) - \left(\frac{B_{i}^{t+1}}{B_{i}^{t}} \right) \right\}$$

b Beschäftigte der Untersuchungsregion t Zeitpunkt 1
B Beschäftigte der Vergleichsregion t+1 Zeitpunkt 2 i Branche

Die folgende Grafik zeigt mechanisch die drei Komponenten der Entwicklung. Die Effekte können sich addieren, aber auch zum Teil negativ wirken und in der Summe negativ werden. Die Analyse hat vor allem heuristischen Wert und lässt im Rückblick erkennen, welchen Einfluss die Konjunktur hatte und in welchem Umfang die Struktur auf die wirtschaftliche Entwicklung einwirkte.

10 Ein bekanntes Beispiel ist der so genannte Rheinische Kapitalismus. Vgl. hierzu Streeck, W.: Internationale Wirtschaft, nationale Demokratie. Frankfurt 1998, S. 205; Albert, M.: Kapitalismus contra Kapitalismus. Frankfurt 1992

Abb. 11: Komponenten der Shiftanalyse bzw. der Beschäftigungsentwicklung

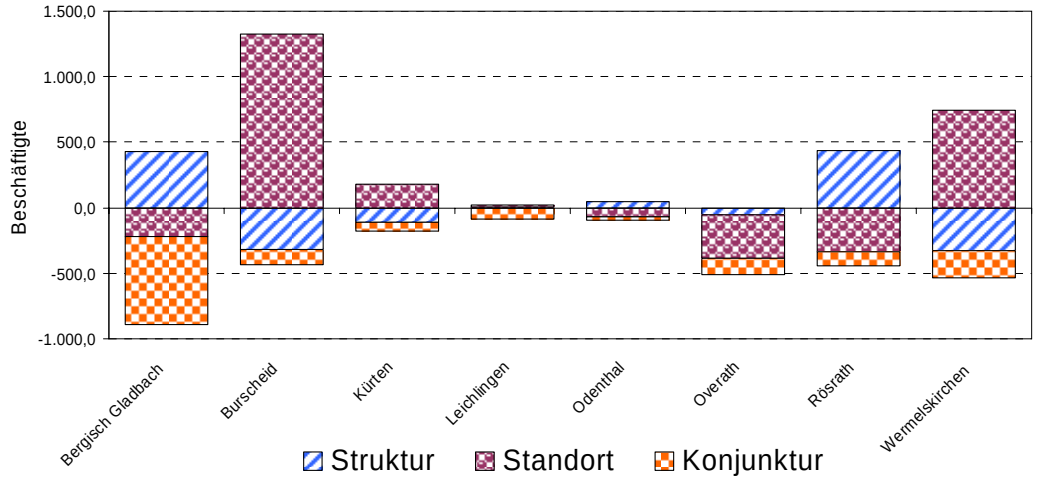


Die Beschäftigtendifferenz zwischen 2006 und 1998 (ohne Landwirtschaft, Bergbau und Energie) ist für die Stadt Bergisch Gladbach mit - 465 Beschäftigten negativ. Zieht man als Maßstab die Entwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen heran und prüft auf dieser Basis die konjunkturelle Komponente, dann lässt sich für Bergisch Gladbach ein theoretischer "Beschäftigungsverlust" von 674 Beschäftigten aus Konjunkturgründen ermitteln. Die Wirtschaftsstruktur, also die Branchen, haben in Bergisch Gladbach wiederum gemessen am Maßstab des Landes Nordrhein-Westfalen einen "Ertrag" von 430 Beschäftigten zur Folge. Die dritte Komponente fasst die lokalen Einflüsse zusammen. Diese Komponente hat für den Zeitraum 1998 bis 2006 in Bergisch Gladbach mit -221 Beschäftigten einen negativen Einfluss. Insgesamt ist die Summe der einzelnen Komponenten gleich dem Beschäftigtenverlust oder -gewinn der Stadt zwischen 1998 und 2006 [- 674 + 430 + -221 = - 465].
Deutlich wird, dass die Beschäftigtenverluste in Bergisch Gladbach durch konjunkturelle und lokale Komponenten verursacht wurden. Der Einfluss der Wirtschaftsstruktur konnte teilweise diese Verluste kompensieren. Die Grafik (vgl. Abb. 12) zeigt, dass eine vergleichbare Situation in Rösrath und mit Einschränkungen in Odenthal besteht, während in den industrieller geprägten Standorten (wie Burscheid, Kürten, Wermelskirchen) der Struktureffekt gering und negativ war. Ebenso ist zu erkennen, dass Wermelskirchen und Burscheid sowie Kürten über einen positiven Standorteffekt verfügen.

Für Bergisch Gladbach zeigt die differenzierte Betrachtung, dass bezüglich des Strukturfaktors die unternehmensbezogenen Dienstleistungen und das Gesundheitswesen in ihrem Einfluss dominant sind, während das Verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe und der Bereich Handel als "Schwachstellen" gelten müssen. Bezüglich des lokalen Einflusses (Standortkomponente) haben sich Industrie und Handel positiv entwickelt. Angesichts des residualen Charakters dieses lokalen Faktors lässt sich nicht bestimmen, ob die Entwicklungsvorteile aus den Standorten im planerischen Sinne resultieren oder ein Ergebnis eines einzelnen Unternehmens oder anderer lokaler Umstände ist.

Abb. 12

Entwicklungskomponenten des Rh.-Berg.Kreises
Basis: SV-Beschäftigte in NRW



Quelle: Planquadrat Dortmund 2010

Fasst man die Situation zusammen, dann kann die Stellung der Stadt Bergisch Gladbach positiv bewertet werden. Die Wirtschaftsstruktur ist insgesamt eindeutig positiv. Sie konnte konjunkturelle Verluste und auch die lokalen Nachteile teilweise kompensieren.

2.3 Zwischenresümee

Insgesamt zeigt die einfache regionalökonomische Analyse, dass die wirtschaftliche Entwicklung vom Strukturwandel gekennzeichnet ist. Der Strukturwandel verläuft in Bergisch Gladbach zwar verzögert, aber das Verarbeitende Gewerbe geht kontinuierlich zurück, während die Dienstleistungen insgesamt an Position gewinnen. Die Stärke der Wirtschaft in Bergisch Gladbach liegt in der Branchenstruktur. Im Verarbeitenden Gewerbe als auch in den Dienstleistungen können konjunkturelle Entwicklungen, aber auch negative lokale Einflüsse teilweise kompensiert werden. Zwar besteht keine durchgängige expansive Situation auf der Produktionsseite, aber die wirtschaftliche Situation lässt auch weiterhin eine Standort- bzw. Flächennachfrage erwarten. Dies wird zum Teil, angesichts des Verschleißes von Standorten, ein Ersatzbedarf sein, aber auch aus der Expansion einzelner erfolgreicher Betriebe resultieren.
Mit dieser Entwicklung geht der klassische Gewerbeflächenbedarf im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO zurück. Gleichzeitig wird die Standort- und Flächennachfrage durch die Dienstleistungen (zumeist Büroflächen) steigen.

3. Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen

In diesem Abschnitt der Untersuchung soll der Bedarf an Standorten bzw. die Flächennachfrage der Betriebe bestimmt werden. Ausgangspunkt ist eine kurze Erörterung über den Anlass der Flächennachfrage und wie Betriebe die Größe ihrer Produktionsfläche bestimmen.
Mit diesem Einblick soll deutlich werden, dass die Angebotswirkung von Gewerbeflächen sehr gering ist. Gewerbeflächen sind Investitionsmittel und werden wie eine Drehbank oder eine Fertigungsstraße nur dann erworben, wenn sie auch tatsächlich benötigt werden. Das heißt, wenn die produzierten Produkte bzw. angebotenen Leistungen auf dem Markt eine Nachfrage finden. Ein zweiter Aspekt dieses Abschnittes ist der Blick auf die bisherigen Flächeninvestitionen der Betriebe in Bergisch Gladbach. Hierbei stehen die Investitionsstatistik und die Baufertigstellungsstatistik zur Verfügung. Man kann davon ausgehen, dass ihre Entwicklung einen relevanten Hinweis auf die künftige Nachfrageentwicklung in Bergisch Gladbach geben wird.
Im letzten Abschnitt wird die quantitative Prognose der Nachfrage durch die Betriebe in der Region vorgenommen. Hierzu wird das Prognosekonzept kurz erläutert und die regionalen Kennziffern, Fläche je Beschäftigten und die Mobilitätsquote der Region werden dargestellt.

3.1 Flächennachfrage durch Betriebe

Das Nachfragesubjekt ist der Betrieb. Er wird in verschiedenen Situationen Gewerbeflächen nachfragen, weil dies für ihn eine günstige Lösung betrieblicher Probleme ist. Einmal lassen sich mittels Gewerbeflächen einfach und konventionell Produktionskapazitäten schaffen. Eine Neugründung hat zur Flächennachfrage keine Alternative. Unternehmerische Tätigkeit und Produktion setzen ein Grundstück voraus[11].
Für schon bestehende Unternehmen stellen sich mit der Kapazitätsfrage auch die Fragen nach der Fertigungstiefe und zugleich die Entscheidung zwischen einer organisatorischen Lösung und einer Grundstücksbeschaffung. Es sind aber auch

11 Dieser Zusammenhang besteht allerdings nicht in der hier formulierten Rigorosität. Es sind Unternehmen bekannt – wie beispielsweise Etienne Aigner – die mit einem Produkt auf dem Markt auftreten, ohne über eigene Fertigungskapazitäten zu verfügen. Aigner verfügte beispielsweise nur über ein Management und alle Produkte wurden in Fremdbetrieben hergestellt. Nur die Aktivitäten, die mit den Eigentümerrechten untrennbar verbunden waren, wurden von diesem Unternehmen selbst betrieben.
Auch das serviceorientierte Handwerk kommt häufig ohne Werkstatt aus: Möbelmontage, Elektro-, Klima- oder Sanitärbetriebe oder die Wartung und Reparatur der EDV-Peripherie wie Drucker etc. werden von Handwerkbetrieben ohne Werkstatt erledigt. Die Betriebe bestehen aus mehreren kleinen LKWs (Sprinter). Die Beschäftigten erhalten durch ihre modernen Kommunikationsmittel ihren Auftrag. Der Betriebsinhaber der ggf. über ein kleines Büro verfügt, kennt den (elektronisch fortgeschriebenen) "Standardbesatz" des Sprinters mit Werkzeugen und Ersatzteilen. Bei der Auftragsbearbeitung (Terminabsprache und telefonischer Ferndiagnose) ordert er gegebenenfalls die weiteren erforderlichen Materialien und auch – wenn notwendig – einen zweiten Kollegen zur Arbeitsstelle. Die Materialien und Ersatzteile werden nachts geliefert und im Werkstattwagen (für den der Kurierdienst einen Schlüssel besitzt) eingelagert. Unverzichtbar ist das Kommunikationsnetz. Eine Werkstatt oder ein Gewerbegrundstück sind nicht erforderlich.

innovative Lösungen im Produktionsprozess bzw. der Produktionsanlage möglich, die ggf. eine Fläche ersetzen können.

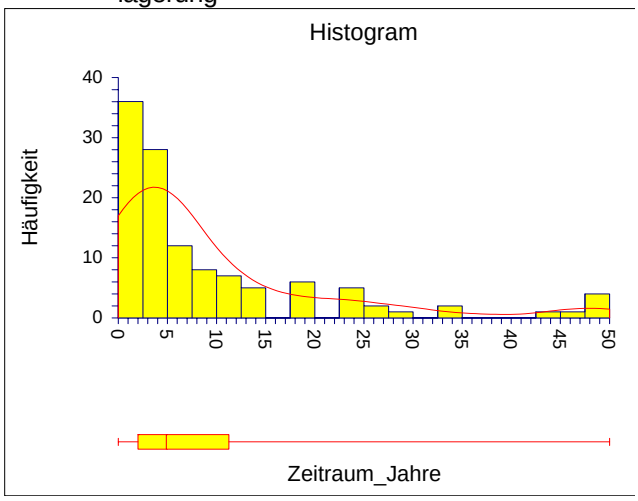
Ein weiterer Anlass einer Flächennachfrage ist die Entwicklung der Produktionsstätte. Mit der Produktion werden gleichzeitig auch Produktionsmittel wie Drehbänke etc. verschlissen und bedürfen eines Ersatzes. Auch bei einem gleich bleibenden oder auch rückläufigen Produktionsvolumen kann ein Ersatz von Maschinen und Anlagen erforderlich werden. Gewerbeflächen bzw. Standorte von Unternehmen verschleißen in geringerem Maße als Maschinen. Der Verschleißprozess erfolgt zum Beispiel, wenn das Unternehmen in einer längeren Produktionsgeschichte an seinem Standort verschiedene Gebäude und Anlagen errichtete. Mit jeder technischen Neuerung erfolgen Umbauten und Neuorganisationen. Dieser Veränderungs- und Anpassungsprozess findet ein Ende, wenn ein alternativer günstigerer Standort angeboten wird und gleichzeitig der Umbau auf dem vorhandenen Areal nicht mehr wirtschaftlich ist. Eine Untersuchung über den Lebenszyklus der Industriegebäude zeigt, dass die zentralen Produktionsgebäude ca. 30 Jahre genutzt werden. Bei großen Betriebsarealen kann dieser Umbau sukzessiv erfolgen, bei kleinen Betriebsarealen erfolgt der Erneuerungsprozess, der vielfach auch mit einer expansiven Entwicklung des Unternehmens verbunden ist, durch eine Verlagerung.
Der "Verschleiß" eines Standortes kann auch im übertragenen Sinne verstanden werden. Standorte bzw. Betriebsareale werden von Unternehmen nach der Ausstattung mit so genannten Standortfaktoren erworben. Die Kapazität der zu- und abführenden Infrastruktur oder auch die zulässigen Emissionen gehören hier ebenso dazu, wie das Image des Standortes. Straßen als Teil der relevanten Infrastruktur können aus der Stadtentwicklung heraus zunehmend in ihrer Kapazität begrenzt werden. Illustrieren lässt sich dies an Standorten bzw. Gewerbegebieten, die ehemals eine Siedlungsrandlage aufwiesen. Im regionalen Verkehr konnte die Straße - als freie Strecke, bis an den Betrieb herangeführt - die Transporte nahezu ohne Restriktionen aufnehmen. Wird der Standort durch die Siedlungsentwicklung eingeholt, dann wird die Straße zur Stadtstraße mit vielen Verkehrsteilnehmern und erhält damit letztlich ein anderes Leistungsprofil. Transporte erfordern in einer solchen Situation im Vergleich zum alten Standortumfeld besondere Maßnahmen (Sperrungen der Straße je nach Transportaufgabe, Entfernung der Straßenbahnoberleitung und Ähnliches) und damit besondere Aufwendungen. Die Verkehrskapazität des Standortes ist damit im Laufe der Stadtentwicklung für das Unternehmen geringer geworden, und der Standort hat gegebenenfalls eine wichtige Qualität verloren. Die Ursachen dieser Veränderungen liegen in diesem Fall nicht im Betrieb, und auch der Standort im engeren Sinne bleibt unverändert. Aber die Stadtentwicklung hat den Standort in Frage gestellt und im gewissen Sinne "verschlissen".

Ein dritter relevanter Prozess der Gewerbeflächennachfrage entsteht durch Produktinnovationen. Eine neue Maschine oder Technik ist dann auf dem Markt abzusetzen, wenn es dem Anbieter gelingt, nachzuweisen, dass der Ersatz der vor-

handenen Maschinen durch die neue Technik bisher nicht mögliche Leistungen (Qualität) erlaubt oder wenn er zeigen kann, dass die neue Bearbeitungsmaschine - durch eine höhere Produktivität, geringeren Materialeinsatz - wirtschaftlicher arbeitet als die vorhandenen Einrichtungen. Die Innovation führt zum "moralischen Verschleiß" der vorhandenen Maschinerie, da die neue Technik ihre Kosten "verdient". Während im Falle des realen Verschleißes die Fähigkeit des Standortes für die Produktion tendenziell verloren gegangen ist, bleibt in diesem Fall die Produktionsfähigkeit grundsätzlich erhalten. Die Produktion ist aber mit veralteten Maschinen und Gebäuden im Vergleich zu anderen modernen Standorten zu teuer geworden. Auch zu diesem Investitionsanlass der Unternehmen besteht eine Entsprechung auf dem Gewerbeflächenmarkt. Standorte können als Produkte aufgefasst werden[12]. Sie werden wie andere Investitionsgüter produziert, mit entsprechenden Merkmalen wie Straßen, Baurecht, Ver- und Entsorgungseinrichtungen etc. ausgestattet und auf einem Markt angeboten. Es entstehen aber auch, wie bei den übrigen Gütern und Produkten, Produktinnovationen. Im letzten Jahrzehnt haben sich so der Technologiepark, der Handwerkerhof, aber auch eine Reihe kleinerer städtebaulicher Innovationen entwickelt. In der Konsequenz entsteht aus dem Wettbewerb zwischen den neuen innovativen Standorten und den vorhandenen Standorten eine entsprechende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen.
Fragt man nach der empirischen Häufigkeit dieser Entscheidungssituation und Anlässe einer Standortnachfrage, dann zeigen die verschiedenen Untersuchungen, dass sowohl die "Produkt-Innovation" als auch der Standortverschleiß im unmittelbaren und mittelbaren Sinne von geringer Häufigkeit sind. Am häufigsten erfolgt eine Flächennachfrage bei einer Kapazitätsausweitung. Es zeigt sich, dass die Betriebe die Spannungen, die mit dieser Situation verbunden sind (geringere Produktivität, Einschränkungen der Produktionskapazität und ähnliches), einige Jahre "aushalten" können. Es besteht – wie schon oben skizziert – eine Vielzahl von Lösungen, die einem Standortwechsel und einer Flächennachfrage ebenbürtig sind und damit die Nachfrage vermeiden.

12 Vgl. Bökemann, D.: Theorie der Raumplanung. München 1979

Abb. 13: Zeitlicher Verlauf der Verlagerungshäufigkeit zwischen Betriebsgründung und Betriebsverlagerung



Unternehmensinterviews zeigen, dass diese hier skizzierten primären Anlässe der Nachfrage eine notwendige, aber noch keine hinreichende Bedingung zur Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen sind. Ebenso wichtige Einflüsse resultieren aus der Stellung der Betriebe im Lebenszyklus. Zwischen dem Gründungsjahr und der ersten Verlagerung liegen nur wenige Jahre. Nach dem zehnten Jahr – wie die nebenstehende Grafik (vgl. Abb. 13) erkennen lässt – wird die Mobilität geringer. Als weitere Bedingung für eine Mobilität gelten die Betriebsgröße (in Beschäftigten) und das Wachstum des Betriebes. Es ist deutlich zu erkennen, dass größere Betriebe nur noch selten verlagern, da jenseits der 50 Beschäftigten der Aufwand enorm steigt. Im einfachsten Fall kann davon ausgegangen werden, dass mindestens im Umzugsmonat die Produktion auf nur wenige Prozent absinkt und dass es einige Zeit, dauert bis das ursprüngliche Qualitätsniveau wieder erreicht ist. Der Betrieb begibt sich mit einer Verlagerung in eine "gefährliche" Situation[13]. Sein Ruf und – noch wichtiger – seine Liquidität sind äußerst angespannt.

Das Wachstum als weitere mögliche Bedingung der Flächennachfrage wirkt wie Rückenwind und stimuliert sowohl den Entscheidungsprozess des Betriebes als auch bei den am Prozess beteiligten sonstigen Akteuren von der Wirtschaftsförderung bis zu den Banken.

Es besteht eine hohe Mobilität im Anschluss an die Gründungsphase. Der Standortwechsel in dieser Situation stellt den Aufstieg des im "Hinterhof" residierenden Gründers an einen etablierten Standort dar. Nach dieser Konsolidierungsphase wird die Mobilität die Ausnahme. In den Kategorien der Baunutzungsverordnung heißt dies, dass der erste Standort oft "illegal" am Wohnsitz, in Brachen oder Mischgebieten entsteht. Mit der positiven Unternehmensentwicklung wird der Betrieb auffällig und störend. Dies zwingt ihn ebenso wie die steigende Bedeutung der Produktionsoptimierung für den Unternehmenserfolg und der Corporate Identity zur Wahl eines Standortes in einem Gewerbegebiet.

Für die Prognose oder Abschätzung des Flächenbedarfs können nur einige der hier erörterten Fakten herangezogen werden. In der amtlichen Statistik sind nur summarische Daten zur Entwicklung der Investitionen und zur Beschäftigung

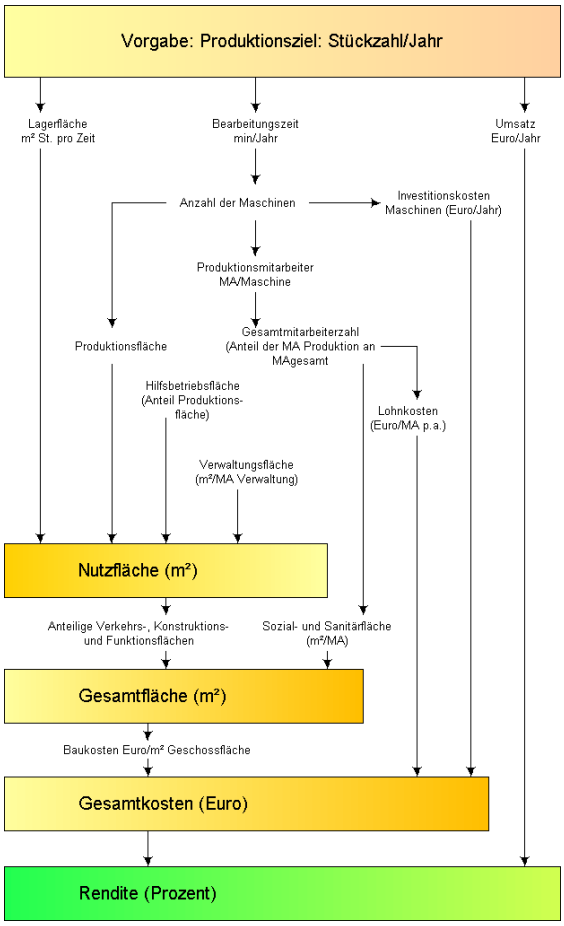
13 Ein Beispiel ist die Verlagerung der Fa. Brandt von Hagen (NRW) nach Ohldruft (Thüringen). Nach eigenen Aussagen benötigte der Betrieb mehr als ein Jahr, bis er die gewohnte Qualität und den Geschmack in den neuen Anlagen sicher produzieren konnte.

enthalten. Hinzu gezogen werden daher ausgewählte Untersuchungsergebnisse zur Mobilität und zur erforderlichen Fläche der Beschäftigten. Ein Teil der Faktoren steht allerdings nur auf einem aggregiertem Niveau zur Verfügung.

Dimensionierung der Fläche durch die Betriebe

Am Anfang jeder Investition steht für den Betrieb das Gewinnziel und damit unmittelbar verbunden die Notwendigkeit, ein bestimmtes Produkt neu oder in erhöhter Stückzahl zu produzieren. Aus diesen Vorgaben entwickelt sich die konkrete Planung der Fabrik oder der Werkstatt. Das Konzept entsteht dabei nicht als top-down-Entwurf vom abstrakten Umsatzziel bis zu dem notwendigen Gebäude, sondern in einem iterativen Prozess. Die notwendige Betriebsfläche ist in diesem Planungs- und Organisationsvorgang eine Variable unter anderen. Die Fläche stellt einmal den Rahmen dar, der eine bestimmte Produktion ermöglicht, andererseits ist die Produktionsfläche ein Teil der Produktions- bzw. Investitionskosten.

Abb. 14: Flächenbemessung durch den Betrieb



Die Abbildung skizziert den prinzipiellen Ablauf einer solchen Planung. Vom Umsatzziel (Stückzahl) über die verschiedenen Kostenelemente wie Bearbeitungszeit, Mitarbeiter, Produktions- und Lagerfläche ist es das Ziel, eine angemessene Rendite zu erzielen. Im Planungsprozess wird sich die geforderte oder notwendige Rendite erst nach einer Reihe von Iterationsschritten ergeben. Hieraus ergeben sich über verschiedene Zwischenschritte die notwendigen Flächen und auch die Gesamtkosten. An dieser Stelle wird geprüft, ob die Gesamtkosten in einem angemessenen Verhältnis zum Umsatz und letztlich zum Gewinn stehen. Reicht die Rendite nicht aus, dann werden in einer alternativen Planung die einzelnen Parameter, Beschäftigte, Bearbeitungszeiten, Maschinenpark, Flächen und Kosten soweit variiert, bis das Vorhaben wirtschaftlich ist. In diesem Vorgang konvergiert die notwendige Flächengröße zu einem Optimum.

Der Vorgang wird beispielhaft deutlich an der Lagertechnik. In Abhängigkeit zum Bodenpreis ergeben sich unterschiedliche wirtschaftliche Lagertechniken und Flächenbedarfe. Die Aufwendungen für ein einfaches Flachlager wachsen zum Beispiel bei steigendem Bodenpreis schnell an, so dass, wenn z.B. die Investitionskosten je Tonne gleichbleiben sollen, andere Lagertechniken notwendig (und wirtschaftlich) werden. Für jeden Arbeitsgang bzw. Produktionsabschnitt lässt sich ein ähnlicher Prüf- und Auswahlprozess mehr oder weniger eindeutig beschreiben. Für das Unternehmen resultiert aus diesem hier nur sehr kurz skizzierten Planungsprozess die Soll- bzw. Mindestfläche für die Produktion.
Die Nachfrage der Betriebe bezieht sich damit auf Grundstücke, die größer sind als die betrieblich notwendige Fläche. Die tatsächliche Fläche ist vom Erschließungsraster und weiteren stadtplanerischen Umständen abhängig.

3.2 Die bisherige Nachfrageentwicklung

Die einleitende Erörterung zeigt, dass es zu einer Flächennachfrage kommt, wenn die Betriebe wachsen oder am Anfang ihres Lebenszyklus oder eines Produktzyklus stehen. In der übergroßen Mehrzahl der Fälle realisieren die Betriebe ihren Flächenbedarf durch eine Verlagerung ihrer Betriebsstätte. Ein Nachbargrundstück zur Erweiterung wird nur zufällig zur Verfügung stehen. Hinzu kommt, dass eine Standortspaltung, wenn sie nicht marktstrategisch angelegt ist, auf die Dauer Kostennachteile bedeutet, da in einem solchen Fall die Effekte der 'economies of scale' meist nicht ausgeschöpft werden können.

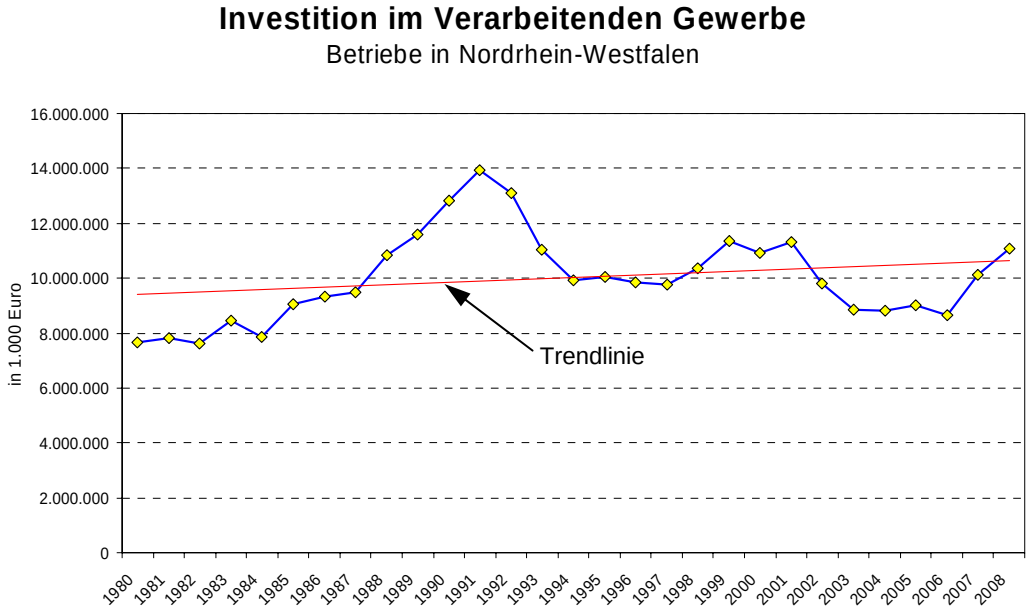
Eine Annäherung zu tatsächlichen Nutzung lässt sich durch zwei Statistikreihen erreichen. Einmal werden für das Verarbeitende Gewerbe die Investitionen in Grundstücke erfasst. Dies ist der Grundstückserwerb durch die Betriebe. Diese Statistik hat verschiedene kleinere Nachteile. Zuerst umfasst sie nur das Verarbeitende Gewerbe. Dienstleistungen werden grundsätzlich nicht erfasst und Investitionen im Bergbau etc. werden vielfach aus Gründen der Geheimhaltung für kleinere Gebietseinheiten nicht veröffentlicht. Ein weiteres Problem ist, dass nur die monetären Beträge erfasst werden. In welchem Umfang die erworbenen Flächen tatsächlich und vollständig für gewerbliche Zwecke genutzt werden, ist offen[14].
Eine weitere Möglichkeit bietet die Baufertigstellung. Auch diese Statistik hat ihre Blindstellen. Die Zuschreibung einer Nutzung für Fabrik- und Werkstattgebäude erfolgt nach dem Schwerpunktprinzip, so dass im kleineren Umfang eine Untererfassung nicht auszuschließen ist.

[14] Es sind immer wieder in größerem Umfang ungenutzte betriebsgebundene Flächen zu beobachten. In der Regel haben die Unternehmen diese Flächen in Erwartung der betrieblichen Entwicklung erworben. Diese Flächen ohne Nutzung sind in der Statistik enthalten, so dass sie in der Konsequenz eine geringe Überdimensionierung enthält.

3.2.1 Investitionen in Bergisch Gladbach

Einen ersten Eindruck über die Entwicklung der Investitionen gibt die Auswertung auf der Landesebene[15]. Die Abb. 15 zeigt die Investitionen des Verarbeitenden Gewerbes in Nordrhein-Westfalen. Zwischen 1980 und 2008 sind die Gesamtinvestitionen von rund 8 Mrd. Euro auf fast 12 Mrd. Euro gestiegen.

Abb. 15



Quelle: Planquadrat Dortmund – Daten: LDS Düsseldorf 2007

Die Aufwendungen der Betriebe für unbebaute Grundstücke sind im gleichen Zeitraum von 180 Mill. Euro auf unter 60 Mill. Euro zurückgegangen (vgl. Abb. 16).

Diese Schere signalisiert, dass Investitionen im Verarbeitenden Gewerbe im großen Umfang Rationalisierungsinvestitionen bzw. Ersatzinvestitionen sind. Unmittelbare Kapazitätsinvestitionen werden offenbar geringer. Im Vordergrund stehen Maschinen und Anlagen, während Flächen in einem zunehmend geringeren Stellenwert bei den Investitionen aufweisen.

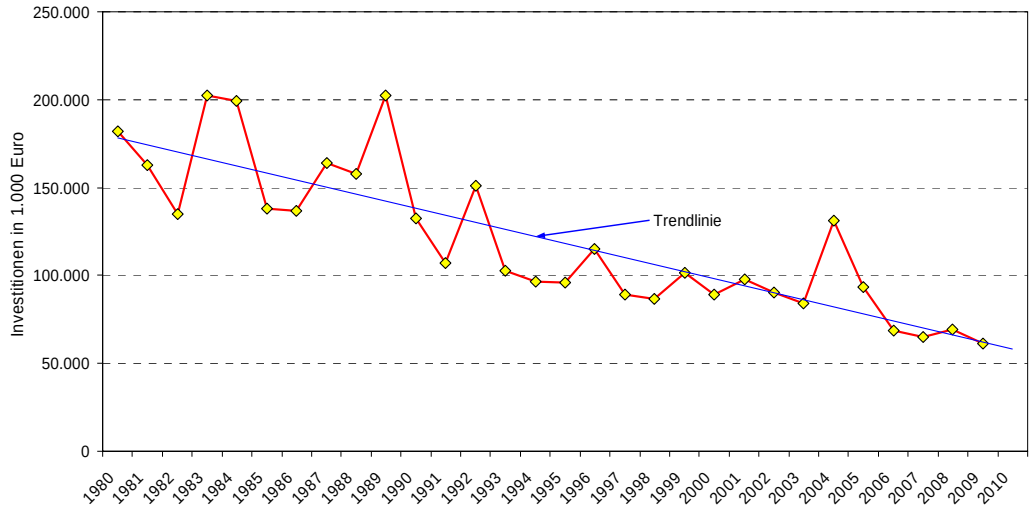
Die Situation der letzten zehn Jahre für die Stadt Bergisch Gladbach zeigt die Abb. 17. Die Investitionen in Maschinen und Anlagen sinken seit 2000 ab. Im gleichen Zeitraum bleiben die Aufwendungen der Betriebe in Immobilien relativ konstant[16].

15 Der Vorteil dieser Auswertungsebene ist, dass lokale Besonderheiten weniger Einfluss haben und Entwicklungstrends besser erkannt werden können.

16 Die Immobilien wurden als Differenz zwischen den Gesamtinvestitionen minus Investitionen in Maschinen und Anlagen ermittelt. Für den Kreis und die kreisangehörigen Gemeinden werden nicht alle Daten veröffentlich, so dass nur dieser Ausweg bleibt, um ein ungefähres Bild zu den Aktivitäten zu erhalten.

Abb. 16

Investitionen im Verarb. Gewerbe
unbebaute Grundstücke (NRW)



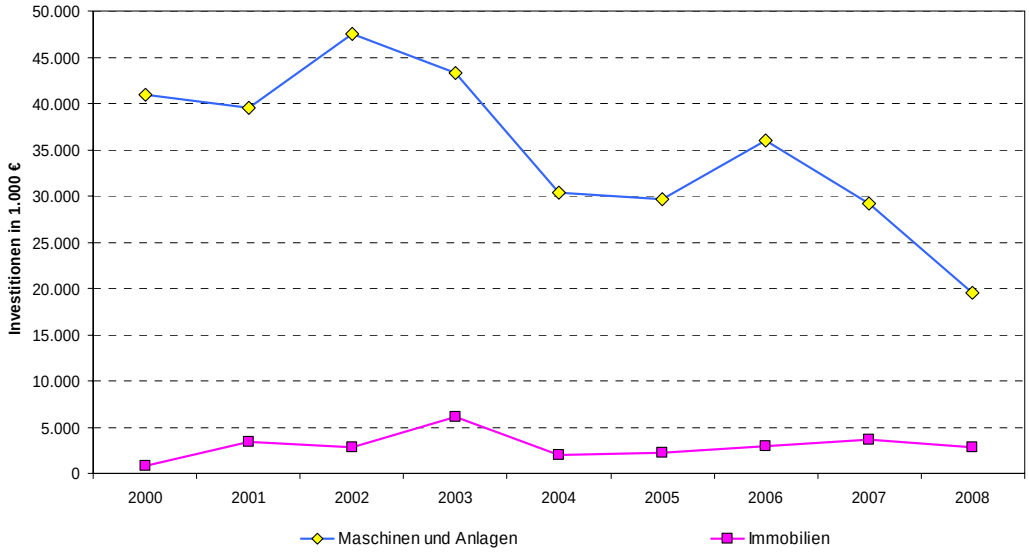
Quelle: Planquadrat Dortmund – Daten: LDS Düsseldorf 2010

Für diese Datenkonstellation bestehen zwei alternative Erklärungen. Die Betriebe reorganisieren im größeren Stil ihre Produktion mittels neuer Flächen. Dies würde das absolut hohe Niveau der Immobilien-Investitionen erklären. Alternativ kann angenommen werden, dass der große Posten aufgelassener, gebrauchter Immobilien im Zuge von Unternehmens-Fusion und Aufkäufen entstand. Die unvollständige Datenbasis lässt keinen eindeutigen Schluss zu. Die verfügbaren Einzelwerte zu Investitionen in gebrauchten Immobilien zeigen aber, dass diese Hypothese am besten zu den Daten passt[17]. Die Aufwendungen für unbebaute Grundstücke betragen im Einzelfall nicht mehr als rund ein Prozent der Gesamtinvestitionen, während die Aufwendungen für gebrauchte Immobilien zwischen sechs und zwölf Prozent liegen und in einzelnen Jahren noch höher sind.

17 Erinnert sei an die Diskussion zur Entwicklung des Verarbeitenden Gewerbes und den dort gegebenen internen Strukturwandel.

Abb. 17

Investitionen in Bergisch Gladbach



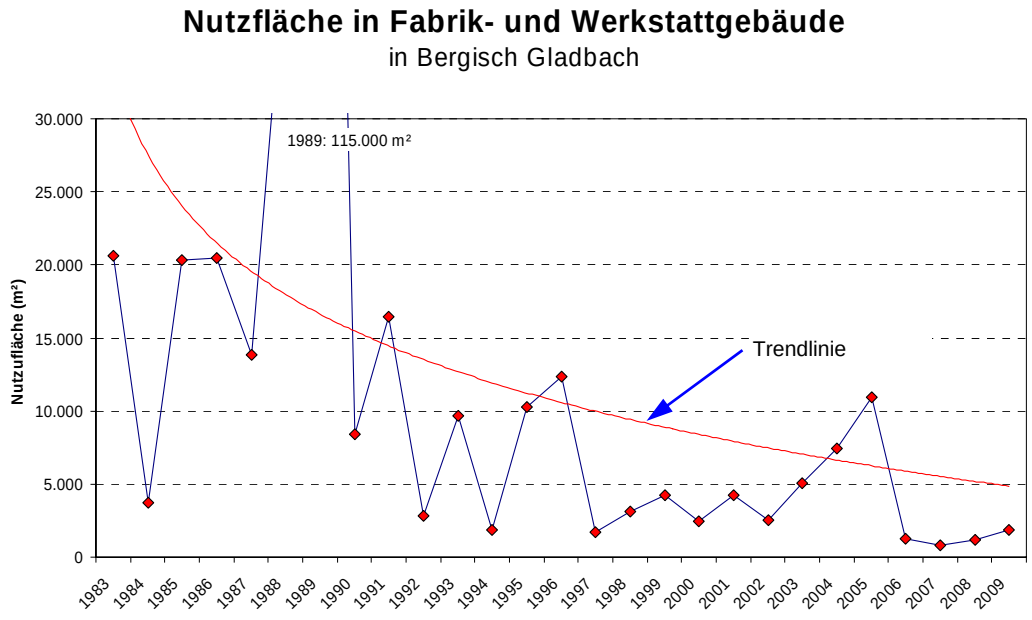
Quelle: Planquadrat Dortmund 2010 – Daten: LDS NW

Diese Verhältnisse unterstützen die These eines internen Strukturwandels der verschiedenen Branchen. Insgesamt lässt sich aus dieser Konstellation folgern, dass sowohl Flächen durch Betriebsaufgabe und betrieblicher Fusionen frei gezogen als auch neue Flächen benötigt werden, um ggf. größere Betriebsstätten zu schaffen oder Produktionsabläufe neu zu gestalten. Eine expansive Phase der Entwicklung ist in Bergisch Gladbach nicht zu erkennen und auch auf absehbare Zeit nicht zu erwarten.

3.2.2 Nutzung gewerblicher Bauflächen nach der Baufertigstellung

Die zweite Statistik, die zur Beobachtung der Entwicklung im Gewerbebereich herangezogen werden kann, ist die Baufertigstellungsstatistik für Fabrik- und Werkstattgebäude.
Die Grafik (Abb. 18) zeigt die Entwicklung für Bergisch Gladbach über den Zeitraum von rd. 25 Jahren. In dieser Zeit sank die erstellte Nutzfläche von 15.000 bis 20.000 m² je Jahr auf rund 5.000 m² Nutzfläche im Jahr ab. Über den gesamten Zeitraum sind konjunkturelle Zyklen mit vier bis fünf Jahren und eine starke Prägung durch Einzelobjekte zu erkennen.

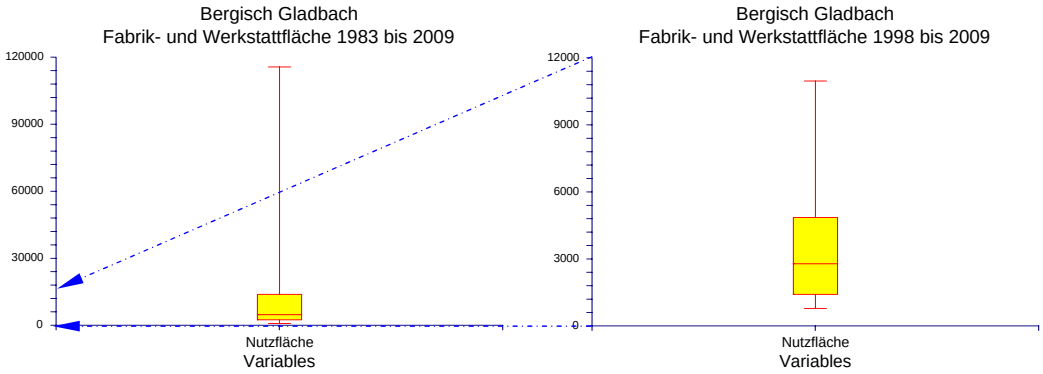
Abb. 18



Quelle: Planquadrat Dortmund 2010 – Daten LDS NRW, Düsseldorf

Die beiden folgenden Box-Plot-Diagramme (vgl. Abb. 19) geben einen Eindruck über die Verteilung der Nutzfläche. Das linke Diagramm zeigt die Bauleistung zwischen 1983 und 2009 und das rechte Diagramm enthält nur die Daten des letzten Jahrzehnts (1998-2009).

Abb. 19



Quelle: Planquadrat Dortmund 2010 – Daten: LDS, NRW 2010

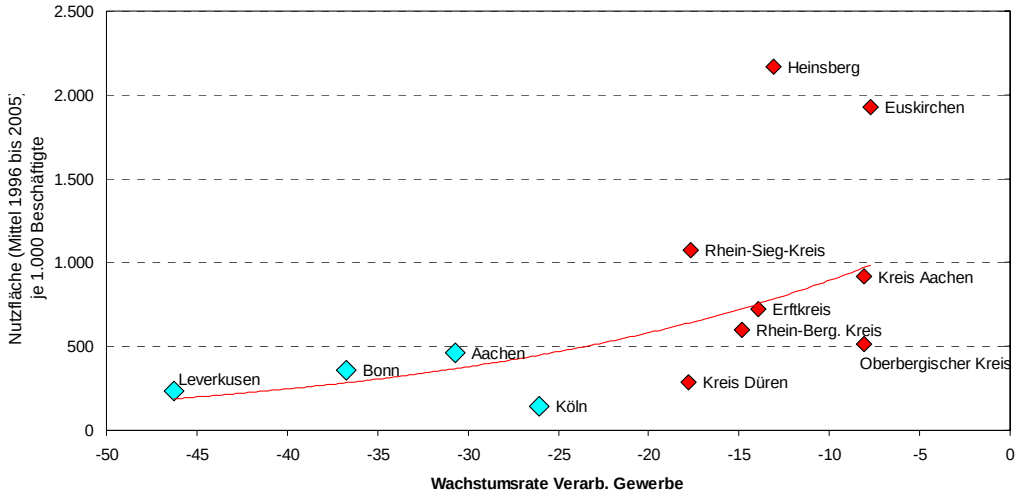
Für den Gesamtzeitraum (1983 bis 2009) ist das arithmetische Mittel 12.750 m² Nutzfläche/Jahr und für das letzte Jahrzehnt 3.750 m² Nutzfläche/Jahr. Die obige Zeitreihe und die Mittelwerte zeigen deutlich, dass die Häufigkeit der Investitionen in Produktionsflächen zurückgeht und die Investitionsobjekte kleiner werden.

Dies entspricht auch der Gesamtentwicklung in der Investitionsstatistik. Der Umfang der Flächeninvestitionen ist rückläufig. Waren es ehemals 3 bis 5 Investitionsfälle im Jahr, sind es gegenwärtig nur noch 2 bis 4 Fälle.

Erwartungsgemäß zeigt sich, dass die Entwicklung in der Produktion (Wachstumsrate im Verarbeitenden Gewerbe) mit der Nutzfläche für Fabrik- und Werkstattflächen korrespondiert. Im Regierungsbezirk Köln ist dieser Zusammenhang vor allem für die kreisfreien Städte vergleichsweise stark. In den Kreisen wirken als weitere Einflüsse auf den Umfang der Fabrikflächen die Lage im Raum und die Topografie, aber auch der Bodenpreis und die Siedlungsstruktur ein.

Abb. 20

Nutzfläche in Fabrik- und Werkstattgebäuden versus Wachstumsrate



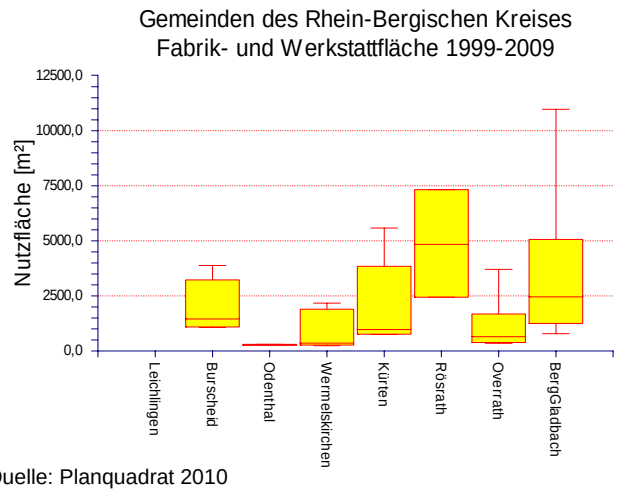
Quelle: Planquadrat Dortmund 2010 – Daten LDS NRW, Düsseldorf

Die Gemeinden des Rheinisch-Bergischen Kreises weisen eine sehr diskontinuierliche Investitionstätigkeit auf. Im Beobachtungszeitraum zwischen 1999 und 2009 haben nur die Betriebe in Bergisch Gladbach und in Overath relativ regelmäßig investiert. Die weiteren Gemeinden des Kreises zeigen oft mehrere Jahre in Folge keine Aktivitäten. Für Leichlingen war in dem Zehn-Jahreszeitraum keine Investition zu beobachten, und auch in Odenthal waren es nur wenige, kleine Objekte.

Die unsymmetrische Box macht in allen Gemeinden deutlich, dass das Flächenaufkommen sehr schwankt (Abb. 21). Der mittlere Wert, der Median, ist vergleichsweise klein und in einigen Fällen fast Null. Die oberen Werte haben den Charakter von Ausreißern.
Insgesamt ist aber die Position von Bergisch Gladbach positiv zu bewerten. Gemessen an der Bautätigkeit bzw. den Investitionen hat es zwischen 1998 und 2009

eine kontinuierliche Investitionstätigkeit gegeben. Dies entspricht der wirtschaftlichen und der betrieblichen Struktur (hoher Produktionsanteil, größere Betriebe) der Stadt.
Der Umfang der Fabrik- und Werkstattflächen geht aber insgesamt seit den 1980er Jahren zurück. Im letzten Jahrzehnt entstanden überwiegend Nutzflächen in einer Größenordnung unterhalb von 5.000 m².

Abb. 21



Quelle: Planquadrat 2010

Nach der BauNVO können aber auch weitere Nutzungen wie Büroflächen, Freizeit und Vergnügen oder in Abhängigkeit zur planungsrechtlichen Ausgestaltung auch Einzelhandelsbetriebe in Gewerbestandorten angesiedelt werden.
Noch stärker als bei den Fabrik- und Werkstattgebäuden schlägt das einzelne Investitionsobjekt durch. In Bergisch Gladbach kommt es im Jahr zu einem, manchmal zu zwei Büro-Objekten[18]. Hieraus resultiert unmittelbar kein großer Flächenanspruch dieser Nutzung. Unterstellt man eine Verteilung dieses Flächenbedarfes auf alle Standortformen, dann werden nur gelegentlich Objekte in Gewerbegebieten errichtet. Wahrscheinlicher ist, dass die Büroflächen in Gewerbegebieten vor allem aus Umnutzungen und Umbauten resultieren[19].
Nimmt man die Bestandsaufnahme vorweg, dann zeigt sich, dass ein größerer Teil der Dienstleistungsentwicklung durch den Bergisch Gladbacher TechnologiePark absorbiert wurde. Die Flächenentwicklung bleibt angesichts dieser Ressourcen etwas hinter der durchschnittlichen Entwicklung zurück, ohne dass dies in diesem Fall ein Entwicklungsnachteil ist.

3.3 Die Gewerbeflächen-Prognose

Die Analyse des Investitionsverhaltens gibt wie die Wirtschaftsstruktur- und Portfolioanalyse einen heuristischen Rahmen zum Gewerbeflächenbedarf vor. Eine räumlich konkrete, auf Bergisch Gladbach bezogene Information über die mögliche Flächennachfrage kann aus diesen Analysen nur begrenzt abgeleitet werden.

Zur konkreten Prognose werden daher drei verschiedene eigenständige Verfahren herangezogen, die in ihrer Gesamtheit und im gegenseitigen Vergleich eine sichere

18 Vgl. Baufertigstellung: Büro- und Verwaltungsgebäude für den Zeitraum 1990 bis 2006. Düsseldorf 2007
19 Vgl. hierzu die Bestandsaufnahme in Kap. 4

Bedarfsbestimmung ermöglichen. Der einfachste Ansatz, der nur sehr pauschale Ergebnisse erlaubt, ist die Bedarfsschätzung auf der Basis der Baufertigstellungsstatistik. Dieser Ansatz greift die bisherigen Investitionsaktivitäten in Fabrik- und Werkstattflächen der Betriebe auf und nimmt eine Fortschreibung vor.

Alternativ kann auf einen Ansatz zurückgegriffen werden, der auf einer umfangreichen Untersuchung beruht. Dieses ***G***ewerbe- und ***I***ndustrie***f***lächen***pro***gnose-Modell (GIFPRO) wurde 1979/80 entwickelt und wird seit dieser Zeit genutzt. Die Basis für dieses analytisch-ökonometrische Prognosemodell bilden umfangreiche Zeitreihen über Standortentscheidungen der Betriebe. Das Modell geht davon aus, dass der Flächenbedarf eng mit der Standortwahl verbunden ist.
Eine Flächennachfrage eines Betriebes ist allgemein dann gegeben, wenn ein Betrieb neu gegründet wird, aus einer anderen Kommune kommend seinen Standort in der Untersuchungsgemeinde wählt oder innerhalb der Untersuchungsgemeinde seinen Standort aus Flächenmangel, aber auch veranlasst durch Immissionskonflikte und ähnlichem wechselt. Die Beschäftigten, die mit diesen Vorgängen verbunden sind, verknüpft mit dem Flächenbedarf je Beschäftigten, gibt die Möglichkeit die notwendige Gewerbefläche bestimmen.

Schließlich wird in dieser Untersuchung als dritte Prognosetechnik die demoskopische Bedarfsbestimmung eingesetzt. Der Ansatz befragt die Betriebe der Stadt Bergisch Gladbach nach ihren Investitionsplänen bzw. spezieller nach ihrem Flächenbedarf im nächsten Jahrzehnt. Diese Technik reagiert (wie man aus regelmäßigen Untersuchungen des Münchner ifo-Instituts zu den geplanten Investitionen weiß) sehr feinfühlig auf die aktuelle Wirtschaftssituation. Der besondere Wert der Betriebsbefragung besteht in den Aussagen zur Qualität der erforderlichen Standorte und Flächen, eine Aussage, die weder durch die Auswertung der Baufertigstellungsstatistik noch durch den GIFPRO-Ansatz ermittelt werden kann.
Für die Bedarfsbestimmung der Stadt Bergisch Gladbach werden alle drei Prognoseansätze eingesetzt. Nach unseren Erfahrungen ist zu erwarten, dass die einzelnen quantitativen Ergebnisse nicht wesentlich auseinander fallen. Sie "kontrollieren" sich auf diese Weise gegenseitig und zum anderen "produziert" jede Technik weitere Nebenergebnisse, die für die Bauleitplanung und konkrete Standortgestaltung genutzt werden können.

3.3.1 Bedarfsprognose mittels Baufertigstellung

Die einfachste Prognosemöglichkeit beruht auf der Beobachtung des bisher abgelaufenen Prozesses und der Prüfung, welche Ereignisse den Fortgang dieses Vorgangs in Zukunft stören können. Mit der Baufertigstellungsstatistik ist – wie schon beschrieben - eine näherungsweise Erfassung der Nutzungsvorgänge bzw. der Investitionen in Gewerbegebäude und Gewerbeflächen möglich.

Für die Stadt Bergisch Gladbach ist (auch vor dem Hintergrund der Bestandsaufnahme) von einer durchschnittlichen Nutzung durch Gewerbebetriebe auszugehen[20].
Bezieht man sich auf das letzte Jahrzehnt (was angesichts des langfristigen Trends realistisch ist), dann beträgt der Mittelwert 3.750 m² Nutzfläche im Jahr. Hiermit ist eine Grundstücksfläche von ca. 9.375 m² verbunden[21]. Hochgerechnet auf 15 Jahre ist dies eine Fläche von 140.625 m². Zusätzlich ist noch die Erschließung zu berücksichtigen, so dass ein Flächenbedarf von 17,6 ha zu erwarten ist[22].
Die Investitionsanalyse und die Baufertigstellungsstatistik zeigen, dass die Aufwendungen der Betriebe für Grundstücke seit langem rückläufig sind. Eine Bemessung auf der Basis des Durchschnitts vereinfacht die Entwicklung stark. Vor diesem Hintergrund ist eine Unterbemessung nicht wahrscheinlich.

3.3.2 Die analytische Prognose mittels GIFPRO

Die Analyse des regionalökonomischen Status der Stadt Bergisch Gladbach hat gezeigt, dass auch künftig Investitionen im Verarbeitenden Gewerbe zu erwarten sind, aber der Gewerbeflächenbedarf insgesamt ein geringes Niveau aufweisen wird. Die Flächen- und Standortnachfrage beispielsweise durch Ansiedlungen wird angesichts der Entwicklung im Umland keine besondere Größenordnung erreichen. Auch die Neugründungen und Verlagerungen in Bergisch Gladbach werden angesichts des Strukturwandels und der begrenzten Wachstumsperspektive im Verarbeitenden Gewerbe keine besondere Dynamik aufweisen.
Die Analyse zur wirtschaftlichen Entwicklung bezieht sich - bedingt durch die verfügbaren Daten - nur auf die Wirtschaftsabteilungen und -unterabteilungen. Bezogen auf die betriebliche Ebene sind die Ergebnisse dieser Portfolioanalyse noch zu wenig detailliert und zur Nachfragebestimmung nicht ausreichend. Der konkrete Prozess der Nachfrage kann durch sie nicht bestimmt werden. Gewerbliche Bauflächen werden nachgefragt, wenn - wie dargestellt - ein Betrieb investiert, sich neu gründet, sich im Stadtgebiet ansiedelt (als Zweigstellenneugründung oder überörtliche Verlagerung) oder eine innerörtliche Verlagerung erfolgt. Dies sind zum Teil Vorgänge, die auch dann erfolgen, wenn die wirtschaftswissenschaftliche Situation als stagnierend oder rückläufig bezeichnet werden muss.

---

20 Eine Ausnahme ist der Bereich Logistik. Er ist in diese Betrachtung nicht einbezogen.

21 Die Nutzfläche erfordert eine Grundstücksfläche in Abhängigkeit zur GRZ. In Ansiedlungsfällen ist nicht planungsrechtliche Kennziffer ausschlaggebend, sondern nach unseren Erfahrungen die erste Baustufe von ca. 0,4 (= 3.750/0,4), so dass eine Grundstücksnachfrage in der Großenordnung von 9.375 m² im Jahr entsteht.

22 Zur Berechnung:
Die Daten repräsentieren die Grundstücksfläche und müssen um den Erschließungsanteil ergänzt werden. Der Anteil der Erschließungsfläche wird von der Grundstücksgröße in den Gewerbegebieten bestimmt. Kleinere Grundstücke haben einen größeren Erschließungsanteil und umgekehrt. Hier wurde ein Erschließungsanteil von 20 Prozent unterstellt. Evtl. weitere Flächen außerhalb der funktionalen Notwendigkeit sind nicht berücksichtigt.

Es wurde schon eingangs kurz skizziert, dass das Modell GIFPRO[23] auf einer Mobilitäts- bzw. Ansiedlungsanalyse der Betriebe beruht. Mit jeder Standortentscheidung und Neugründung eines Betriebes ist unmittelbar Flächenbedarf verbunden, so dass aus dem Umfang der Mobilität auf den Flächenbedarf geschlossen werden kann.

Die Mobilität der Betriebe ist im Wesentlichen eine Abwehrreaktion auf Zwänge und wird nur im Ausnahmefall durch Standortangebote ausgelöst. Empirische Ergebnisse der Standortforschung belegen dies eindeutig. Eine der auffälligen Erscheinungen der Mobilität ist die geringe Verlagerungsdistanz. Bei den Zweigwerksgründungen sind die Distanzen allgemein größer.
Die geringen Distanzen - die noch geringer sind, wenn sich die Analyse auf Ballungsräume bezieht[24] - machen deutlich, dass die Unternehmen die regionalpolitische und regionalökonomische Kulisse nicht gewechselt haben. Mit einer Verlagerung von 15 km bleibt das Unternehmen vielfach noch in seiner Stammgemeinde und überschreitet nur zufällig die Grenze zur Nachbargemeinde.

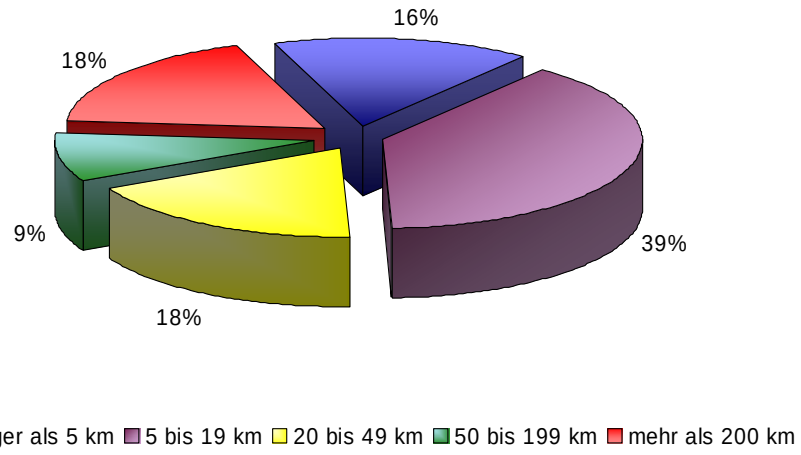
Für das mobile Unternehmen ändern sich mit dem Standortwechsel weder das Lohnniveau, die Grundstückskosten noch die sonstigen relevanten Parameter des Standortes entscheidend. Eine Mobilitätsdistanz von 20 km oder 50 km verschafft nur wenige neue (positive) Rahmendaten. Hinzu kommt, dass die Stabilität dieser Standortfaktoren, gemessen an der Lebensdauer der Unternehmen, zumeist sehr gering ist. Ein aktuell günstiger Gewerbesteuersatz kann schon während der Verlagerungsentscheidung aufgehoben sein und viele Faktoren sind, unabhängig von der konkreten räumlichen Lage, im gesamten Bundesgebiet nahezu gleich. Wirklich andere Kostenverhältnisse sind erst gegeben, wenn das Unternehmen Nord- und Mitteleuropa verlässt.

23 Stark, K.-D. u.a.: Flächenbedarfsberechnung für Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche – GIFPRO. Dortmund 1981; Bauer, M./Bonny, H. W.: Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe. Bedarfsberechnungen nach GIFPRO. Dortmund 1987 (= ILS-Schriften, Bd. 4.035)

24 Vgl. Pfadt, A.: Gewerbeentwicklung, Siedlungsstruktur und Landschaftsverbrauch, Hamburg 1990. Hier wird von einer Distanz von ca. 8 km berichtet. Ähnliche Ergebnisse zeigt eine Untersuchung in Solingen mit einer mittleren Distanz von 12 km. Vgl. Bauer, M./Bonny, H. W./Schupp, R.: Struktur und Wirkung der kommunalen Wirtschaftsförderung in Solingen. In: RaumPlanung 36, 1987, S. 16-23

Abb. 22

Verlagerungsdistanzen der Unternehmen



Quelle: Industrie- und Handelskammer zu Berlin 1996

Die Diskussion zeigt, dass die Mobilität im Leben eines Unternehmens insgesamt ein seltenes Ereignis bleibt. Die Mobilität resultiert fast ausschließlich aus Zwängen am alten Standort. Aus dieser Tatsache heraus ist ein neuer Standort eine akzeptable Problemlösung, wenn er die Probleme des alten Standortes löst und keine neuen Probleme schaffen. Persistenzanalysen lassen dabei erkennen, dass sich die mobilen Unternehmen in zwei Gruppen unterscheiden lassen. Die Nahwanderer verlassen den alten Standort nur, weil sie seine Standortmängel (meist unzureichendes Flächenangebot) nicht mehr durch technische oder organisatorische Maßnahmen kompensieren können oder wollen. Der Fernwanderer dagegen sucht Standorte, an denen die soziale und ökonomische Modernisierung (Umweltqualitätsforderungen, Arbeitsplatzqualität, Lohnhöhe etc.) noch nicht so weit fortgeschritten ist wie an seinem aktuellen Standort. Sie wandern ökonomisch und sozial in die "Vergangenheit" hinein. Für die Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs lässt sich festhalten, dass der Bestand an Unternehmen und die Siedlungsstruktur sowie die Siedlungsweise wesentlich sind. Die Mehrzahl der mobilen und damit der Gewerbeflächen nachfragenden Unternehmen werden Nahwanderer aus dem vorhandenen Bestand sein. Die Unternehmen in Bergisch Gladbach werden sich ähnlich verhalten wie die Unternehmen in den hier referierten Analysen.

Zur Abschätzung bzw. Prognose des Flächenbedarfs ist somit die Bestimmung der Mobilität ein wesentlicher Schritt. In den westlichen Bundesländern wurden die Verlagerungsaktivitäten von 1955 bis 1981 durch den Bundesarbeitsminister er-

fasst[25]. Die Aufzeichnungen beschränkten sich auf die Mobilitätsfälle, die die Gemeindegrenzen überschritten, soweit sie industrielle Betriebe betrafen. Diese Statistik wurde nach dem Berichtsjahr 1982 eingestellt[26]. Eine weitere Quelle zur Mobilität der Unternehmen stellt die Arbeitsstättenzählung 1987 dar. Hier wurde sowohl die innerörtliche als auch die Gemeindegrenzen überschreitende Mobilität erfasst. Schließlich ist es – mit Einschränkungen – möglich, die Mobilität aus der Daten der Gewerbeanzeigenstatistik abzuleiten. Sie wird jährlich veröffentlicht.
Im Zeitraum 1955 bis 1981 wechselten im Jahresmittel 376 Betriebe im Bundesgebiet (Westdeutschland) über die Gemeindegrenze hinweg ihren Standort. Die interkommunale Mobilität erreichte 1964 mit 687 Betrieben den höchsten Stand; 1977 konnten nur 188 mobile Betriebe beobachtet werden. Ähnliche Verhältnisse sind gegeben, wenn die Mobilität auf die Beschäftigten bezogen wird. Im Jahresmittel waren rund 34.000 Beschäftigungsfälle mit einer interkommunalen Verlagerung verbunden. Im Jahr 1961 waren etwas mehr als 65.000 Beschäftigte und 1977 noch 7.660 Beschäftigte in mobilen Unternehmen.

Im Verlauf des Beobachtungszeitraumes nahm die Mobilität - nach einem Höhepunkt in den 1960er Jahren - kontinuierlich ab. Parallel sank die durchschnittliche Betriebsgröße je Mobilitätsfall. Große Unternehmen (mit 1.000 und mehr Beschäftigten) haben im Untersuchungszeitraum nur in 45 Fällen ihren Standort im gesamten Bundesgebiet gewechselt. Die Hälfte der Mobilitätsfälle (= 20 Betriebe) lässt sich - fast noch in Verbindung mit dem Wiederaufbau - in dem Zeitraum zwischen 1955 und 1958 nachweisen. Weitere 13 Großbetriebe lassen sich für die Zeit zwischen 1958 und 1963 nachweisen. Nach 1971 wurden Verlagerungen von Großbetrieben nicht mehr beobachtet[27]. Die durchschnittliche Betriebsgröße betrug 1981 etwas mehr als 20 Beschäftigte je Verlagerungsfall. Bezüglich der regionalen Verteilung ist zu erkennen, dass sich die Mobilitätsfälle – was angesichts der schon beschriebenen geringen Wanderungsdistanzen auch logisch ist – auf die verdichteten Regionen bzw. Ballungsräume konzentrieren. Entsprechend ist die Ansiedlung von Unternehmen in den ländlichen Regionen absolut gesehen sehr gering. Bezieht man die Mobilität aber auf den Bestand, dann zeigt sich, dass in den ländlichen Räumen das Mobilitätsniveau höher ist als in den Kernregionen. Entsprechend besteht in den ländlichen Räumen ein relativ höheres Mobilitätsni-

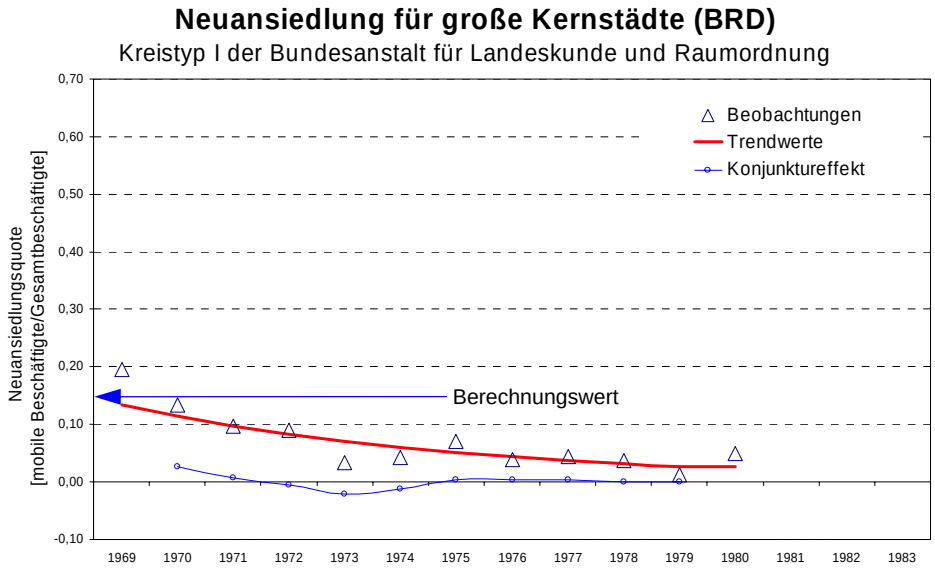
25 Anlass der Statistik ist das Schwerbeschädigtengesetz, das Unternehmen verpflichtet, einen gesetzlich bestimmten Anteil an Schwerbeschädigten zu beschäftigen. Um diese Beschäftigtenquote zu kontrollieren, wurden von den Arbeitsämtern die Neugründungen und interregional verlagernde Unternehmen erfasst. Anfang der 60er Jahre wurde die Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung beauftragt, diese Statistik für regionale Zwecke aufzubereiten und auszuwerten, so dass seit 1955 etwa alle zwei Jahre ein Bericht zur Mobilitätsentwicklung vorgelegt werden konnte. Zu beachten ist, dass sich mit den Veränderungen des Schwerbeschädigtengesetzes gelegentlich die Abscheidgrenze zum Beispiel der relevanten Betriebsgrößen etc. veränderte. Einzelheiten in Schliebe, K.: Industrieansiedlungen. Das Standortwahlverhalten der Industriebetriebe in den Jahren von 1955 bis 1979. Bonn 1982 (= Forschungen zur Raumentwicklung, Bd. 11); Der Bundesminister für Arbeit und Sozialordnung (Hg.): Die Standortwahl der Industriebetriebe in der Bundesrepublik Deutschland und Berlin (West).

26 Die Beobachtung wurde eingestellt, als die Häufigkeit der Verlagerungen für eine Aufzeichnung zu gering wurde. Vgl. hierzu Raumforschung und Raumordnung 1983, S. 66-67

27 Zwei Ausnahmen sind für den Beginn der 1990er Jahre durch die Ansiedlung der Heidelberger Druckmaschinen und der Niederlassung Mercedes im Land Brandenburg gegeben. Für das Jahr 2001 kommt die Ansiedlung des BMW-Zweigwerkes in Leipzig hinzu.

veau als in den Kerngebieten. In den Kernstädten betrug die Mobilität 1981 beispielsweise etwa 0,05 Beschäftigte je 100 Beschäftigte und in den ländlich geprägten Kreisen etwa 0,15 je 100 Beschäftigte[28]. Die Ursache für die Unterschiede liegt in den unterschiedlichen Transaktionskosten eines Standortwechsels. Im ländlichen Raum ist der Flächenmarkt deutlich übersichtlicher, und die Flächensuche ist mit geringeren Kosten verbunden.

Abb. 23



Planquadrat Dortmund 1986 – Daten: BfLR 1986

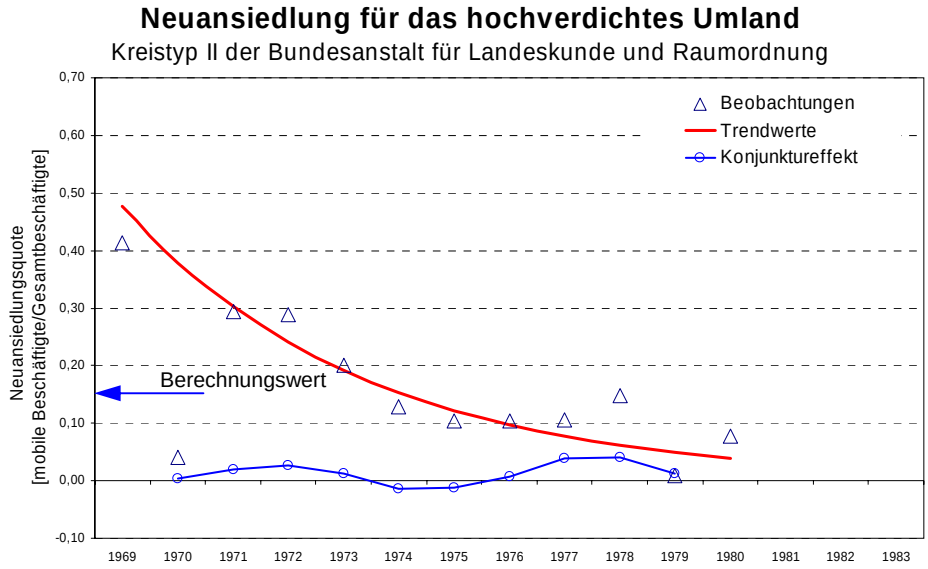
Gleichzeitig führt das geringere Preisniveau der Gewerbeflächen auch in der unternehmerischen Kalkulation im ländlichen Raum häufiger zu einer Standortverlagerung. Maßnahmen der innerbetrieblichen räumlichen Reorganisation sind im Ballungsraum – bei höheren Grundstückspreisen – viel "länger" wirtschaftlich als im ländlichen Raum. Die folgende Grafiken (Abb. 24, Abb. 23) zeigen die typische Aktivität für den Zeitraum 1969 bis 1981 für die Neuansiedlungen (interkommunale Mobilität) für zwei ausgewählte Regionstypen.

Durch die Arbeitsstättenzählung 1987 wurde die Zeitreihe um die Jahre 1981 bis 1987 "verlängert". Zentral ist hierbei die Beobachtung, dass das Niveau, das zum Ende der 1970er Jahre bestand, nicht in Frage gestellt wird. Auch in lokalen Analysen zeigt sich immer wieder, dass das Niveau im Wesentlichen stagniert. Durch die Vereinigung (1989/90) wurde es zwar für einige Jahre angehoben, aber schon Mitte der 1990er Jahre galt wieder der alte Status. Angesichts der starken Abhängigkeit der Mobilität vom Bestand (innerörtliche Verlagerungen haben einen Anteil zwi-

28 Vgl. Bauer, M./Bonny, H. W.: Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe. Bedarfsbestimmung nach GIFPRO. Dortmund 1987

schen 70 und 90 Prozent), können die mobilen Beschäftigten oder die mobilen Betriebe mit relativ geringer Streuung auf den Bestand bezogen werden[29].

Abb. 24



Planquadrat Dortmund 1986 – Daten: BfLR 1986

Die Bestimmung des Flächenbedarfs stützt sich damit auf beobachtbare und empirisch nachvollziehbare Belege. Das schon diskutierte Material zeigt, dass der Anteil der mobilen Betriebe in starkem Maße vom Bestand und der regionalen Lage abhängig ist. Dieser Anteil lässt sich als Quote der mobilen Betriebe zum Bestand ausdrücken. Der Flächenbedarf in einer Stadt oder einer Region ist in diesem Fall einfach die Anzahl der mobilen Betriebe und Neugründungen multipliziert mit der durchschnittlichen Fläche eines Betriebsgrundstücks oder der entsprechenden Wahrscheinlichkeitsfunktion.
Diese Gleichung kann auch alternativ in Beschäftigten ausgedrückt werden. Die Gewerbefläche einer Gemeinde ist dann die Zahl der mobilen Beschäftigten + Beschäftigte in Neugründungen multipliziert mit der Fläche, die ein Beschäftigter benötigt.

$$F = \text{Beschäftigte} * FKZ$$

F	Gesamtflächenbedarf
Beschäftigte	mobile Beschäftigte + Beschäftigte in Neugründungen in einer Gemeinde
FKZ	Flächenkennziffer qm/Beschäftigte

29 Auf die jeweils aktuelle Mobilitätsquote hat die allgemeine Konjunktur bzw. die Branchenkonjunktur einen erkennbaren Einfluss. Angesichts eines Prognosehorizontes von meist zehn bis fünfzehn Jahren ist ein durchschnittlicher Wert ausreichend.

Die Gleichung verdeutlicht, dass der Gewerbeflächenbedarf von den mobilen Beschäftigten und der Flächenkennziffer bestimmt wird. Diese beiden Kennziffern werden nachfolgend bestimmt, um die Prognose konkret für Bergisch Gladbach vorzunehmen.

Flächenkennziffer

In der Gewerbeplanung hat die Flächenkennziffer, also die Fläche, die ein Beschäftigter benötigt, eine große Tradition. Es besteht eine Vielzahl von Veröffentlichungen und Kataloge für einzelne Branchen[30]. Problematisch ist, dass keine Konvergenz zu einer "richtigen" Kennziffer besteht[31]. Im Wirtschaftszweig Kunststoffverarbeitung reicht die Spannweite von 30 m²/Beschäftigten bis 588 m²/Beschäftigten. Die Quellen lassen im Einzelnen nicht immer erkennen, welche Ereignisse seinerzeit die Ziffern konkret beeinflusst haben.
Das vorhandene Material zeigt hinsichtlich der Einflussgrößen einige weitere Auffälligkeiten. Zwischen der Betriebsgröße und dem spezifischen Flächenbedarf (m²/Besch.) besteht ein erkennbarer Zusammenhang. "Je größer der Betrieb [gemessen in Beschäftigten] ist, umso kleiner ist die Arbeitsfläche eines Beschäftigten". Dieses Ergebnis deutet auf die Tatsache, dass die Produktion z.B. in einer kleinen Schlosserei alle notwendigen Maschinen (Bohrer, Fräse, Stanzen) erfordert, diese aber nicht ständig mit Arbeitskräften besetzt sind. Hinzu kommt die Beobachtung, dass neuere Betriebsstätten großzügiger konzipiert sind und offensichtlich über einen größeren internen Reserveflächenanteil verfügen. Zuletzt ist festzustellen, dass größere Betriebe über eine Überhangbelegschaft verfügen (Krankheit, Urlaub und Ähnliches), die in die Berechnung der Kennziffer eingehen sowie ihre Arbeitsplätze im Mehrschichtbetrieb intensiver nutzen. Die nachgewiesenen "Mängel" der Flächenkennziffern lassen sich auch durch messtechnische Sorgfalt oder Definitionen nicht aus der Welt schaffen. In Untersuchungen unter realen Bedingungen lässt sich eben nicht feststellen, welchen Status die genutzten Flächen und die Beschäftigten haben bzw. hatten. Es ist nicht möglich, den oben geschilderten Konstruktions- und Planungsprozess außerhalb des Einzelfalls nachzuvollziehen sowie eine zweifelsfrei richtige und repräsentative Flächenkennziffer zu ermitteln.

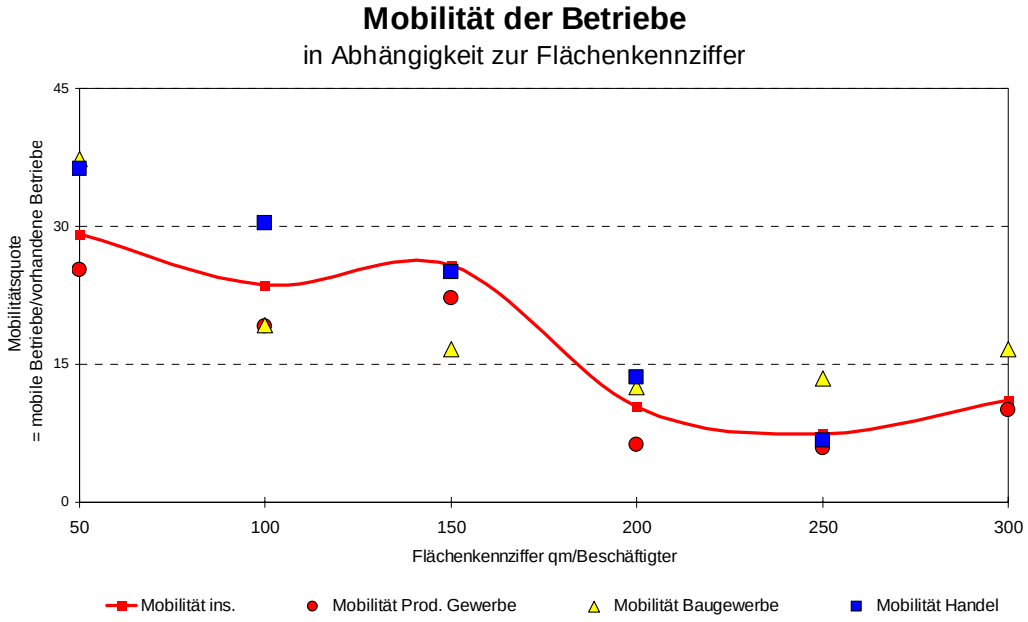
Die hier vorgeschlagenen Flächenkennziffern resultieren aus Unternehmensbefragungen der letzten Jahrzehnte im Bundesgebiet. In Untersuchungen zum Gewerbeflächenbedarf wurden die Unternehmen unter anderem nach der Anzahl der Beschäftigten (einschließlich Teilzeitbeschäftigte) und nach der Grundstücksfläche befragt. Aus

30 Vgl. Im Einzelnen: Elssasser, H./Bajaka, A./Schwarzenbach, B.: Industrieflächenbedarf = Studienunterlagen zur Orts-, Stadt- und Regionalplanung. Zürich 1970; Elssasser, H.: Der Flächenbedarf der schweizerischen Industrie. In: Zentralblatt für Industriebau 1971, S. 24-25; Dahlhaus, K./Marx, D.: Flächenbedarf und Kosten von Wohnbauland, Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsanlagen und Arbeitsstätten. Hannover 1968; Lutzky, N.: Die Eignung von Industrien für Standorte in Verdichtungsräumen. In: Raumforschung und Raumordnung 1978, S. 165-179; WIBERA AG (Hg.): Untersuchung zum spezifischen Flächenbedarf, Düsseldorf 1979 (unveröffentliches Manuskript).

31 Vgl. Bonny, H. W.: Flächenkennziffern. Zur Genese und Nutzung der Flächenkennziffer in der Gewerbeplanung. In: RaumPlanung 73, 1996

beiden Daten lässt sich der Quotient Fläche/Beschäftigten bilden. Die Untersuchung hat damit nicht erfasst, in welcher Konjunkturphase sich der Betrieb befand oder ob andere Ereignisse die Grundstücksgröße bestimmten. Die Flächenkennziffer beträgt im Durchschnitt 244 m²/Beschäftigten, bei einem Vertrauensintervall von 121 m² und 366 m² (95 Prozent).
Wird die Flächenkennziffer als unabhängige veränderliche Variable zur Erklärung der Mobilität herangezogen, dann zeigt sich ein interessanter Zusammenhang. Die Mobilitätsneigung der Unternehmen ist auch von der verfügbaren Fläche je Beschäftigten bestimmt[32].

Abb. 25



Quelle: Planquadrat Dortmund 2000

Bei einer Flächenkennziffer zwischen 50 und 150 m²/Beschäftigten ist ein signifikant hohes Mobilitätsniveau zu beobachten. Erst bei einer Flächenkennziffer größer als 200 m²/Beschäftigten fällt die Mobilitätsneigung ab. Ein Flächenbedarf von 200 bis 300 m²/Beschäftigten wäre hiernach eine angemessene Größenordnung für die Bemessung in der Gewerbe- und Stadtplanung[33].

32 In den Unternehmensbefragungen wurde danach gefragt, ob eine Verlagerung geplant ist. Die Auswertung dieser Frage erlaubt die Bildung des oben dargestellten Zusammenhangs.

33 Andererseits ist festzuhalten, dass eine Kennziffer von 50 m²/Beschäftigte noch für rund 70 Prozent der Unternehmen kein Mobilitätsanlass ist. Die hier vorgeschlagene Flächenkennziffer von 225 m²/Beschäftigten ist größer als die reale Flächenkennziffer eines zehnjährigen Betriebes. Sie enthält so einen Entwicklungsspielraum für die Betriebe.

Gewerbeflächen nachfragende Beschäftigte

Die Anzahl der Gewerbe- und Industrieflächen beanspruchenden Beschäftigten setzt sich in der Prognoserechnung aus den Anteilen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Wirtschaftsabteilungen Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Handel, Verkehr/Nachrichten sowie sonstige Dienstleistungen zusammen. Hierbei geht das GIFPRO-Modell von den in Tab. 2 dargestellten Gewerbe- und Industrieflächen beanspruchenden Beschäftigten aus.

Tab. 2: Anteil der Gewerbeflächen nachfragenden Beschäftigten

	Anteil	Beschäftigte 2009	Gewerbeflächen nachfragende Beschäftigte
Verarbeitendes Gewerbe	100 %	5.687	5.687
Sonstige Nutzungen			
- Baugewerbe	100 %	1.638	1.638
- Handel	40 %	1.905	762
- Verkehr/Nachrichten	40 %	885	354
insgesamt			8.441

Quelle: Planquadrat Dortmund - Daten: sv-Beschäftigte

Die Grundlage für die Berechnung der gewerbe- und industrieflächenbeanspruchenden Beschäftigtenzahl bildet der Jahresdurchschnittswert der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Bergisch Gladbach aus dem Jahr 2009. Durchschnittlich waren in diesem Zeitraum in Bergisch Gladbach 31.002 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, davon werden nach dem GIFPRO-Modell 8.441 Beschäftigte Gewerbe- und Industrieflächen beanspruchen. Die Flächenkennziffer (FKZ) gibt die Bruttobaulandfläche an, die ein flächenbeanspruchender Beschäftigter im Durchschnitt der Betriebe benötigt. Entsprechend der oben geführten Diskussion wird eine Flächenkennziffer von 225 m²/Beschäftigten festgelegt.
Der Gewerbeflächenbedarf für ein Jahr wird nach folgender Formel berechnet.

$$F_{Gemeinde} = \sum FKZ_{i,j,k} \times \left(Q_{i,j,k} \times B_{i,j,k}\right)$$

B	Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte
F	Flächennachfrage
FKZ	Flächenkennziffer
Q	Nachfragehäufigkeit
i	Betriebstyp (Verarbeitendes Gewerbe, sonstige Nutzungen)
j	Regionstyp (siedlungsstrukturelle Kreistypen 1 bis 6)
k	Mobilitätstyp (Neugründungen, inter- und intrakommunale Verlagerung)

Dieser Ansatz wird nach dem landesplanerischen Modell realisiert. Entsprechend dem Vorschlag von Wuschansky wird dabei die Differenzierung nach dem Betriebstyp und dem Regionstyp aufgegeben, so dass eine einfache Bemessung mög-

lich ist[34]. Zusätzlich wird in diesem Modellansatz die Wiedernutzung der freigezogenen Gewerbeflächen aus Verlagerungen und Stilllegungen berücksichtigt[35]. Um den jährlichen Flächenbedarf der Stadt Bergisch Gladbach zu berechnen, wird die gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigtenzahl im Rahmen der Prognose mit den Neuansiedlungsquoten und den Verlagerungsquoten verknüpft. Die ermittelten Werte zeigt die Tab. 3. In der Summe ergibt sich ein Bedarf von 19,7 ha für 15 Jahre.

Tab. 3: Prognose auf der Basis des ILS-Modells

	Beschäftigte	Quote x 100	Flächen-kennziffer	Korrek-turfaktor	Prognose-zeitraum	Prognose m²
Neuansiedlungen	8.441	0,15	225	1,0	15	42.732
Verlagerungen	8.441	0,70	225	1,0	15	199.418
Wiedernutzung	8.441	0,70	225	0,25	15	-49.854
Neugründung	1/10 x Neuansiedlung					4.273
insgesamt						196.569

Quelle: Planquadrat Dortmund 2011

Die Erfahrungen zeigen, dass die Prognose eine leichte Überdimensionierung darstellt. Die Quoten und Flächenkennziffern wurden für ein Vertrauensintervall von 95 Prozent gewählt. Hierbei war es das Ziel, die Balance zwischen einer möglichst geringen Kapitalbindung und einer möglichst hohen Angebotssicherheit zu wahren[36].

3.3.3 Demoskopische Bedarfsbestimmung

Die Bestimmung des Flächenbedarfs durch eine Befragung der Betriebe bzw. Unternehmen ist eine unmittelbar auf die Bedürfnisse der Betroffenen abgestellte Technik. Die Aussagen der Baufertigstellungsstatistik können im Einzelfall durch die verfügbaren Standorte oder Baukapazitäten eingeschränkt werden[37]. Stehen zu wenige Gewerbeflächen zur Verfügung, könnte auf der Basis der Baufertigstellungsstatistik (die primär die Bauleistung erfasst/erfassen soll) der Bedarf unterschätzt werden. Die Ermittlung des Flächenbedarfs mit der analytisch-ökonometrischen Prognose ist ebenfalls nicht ohne Einschränkungen. Die lange Zeitreihe und die regionale sowie bundesdeutsche Herkunft der verschiedenen

34 Wuschansky, B.: Regionale Entwicklungsspielräume von Gewerbe- und Industrieflächen. Bestandserhebung und Ansatz für eine methodische Bedarfsermittlung. Dortmund 1985

35 Die Flächen und Standorte die vor 1960 entstanden, erweisen sich heute nach einer Betriebsstilllegung vielfach als unbrauchbar (unzureichende Immissionsschutzabstände, für das Umfeld eine belastende Erschließung etc.). Untersuchungen zeigen, dass von diesen Flächen nur Drittel bis ein Viertel wieder gewerblich genutzt werden kann. In der GIFPRO-Prognose wird die Nutzung von einem Viertel der aufgegebenen Fläche erwartet.

36 Vgl. hierzu Bauer, M./Bonny, H. W.: Flächenbedarf von Industrie- und Gewerbe. Bedarfsrechnung nach GIFPRO. Dortmund 1987; Bonny, H. W./Kahnert, R.: Zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs. Ein Vergleich zwischen einer Monitoring gestützten Prognose und einer analytischen Bestimmung. In: Raumforschung und Raumordnung 2005, S. 232-240

37 Ein Beleg für diese These wäre eine überdurchschnittliche Bauaktivität in den Nachbarstädten oder ein atypisches Investitionsprofil der Betriebe. Beides trifft für Bergisch Gladbach nicht zu.

Daten können eine Glättung zum Nachteil der untersuchten Kommunen bzw. der Region nicht sicher ausschließen.
Die demoskopische Bedarfsermittlung ist im Vergleich unmittelbarer und spiegelt besser als die beiden anderen Prognosekonzepte die aktuelle Stimmung und Planung der Betriebe wieder. In dieser Fähigkeit der Befragung liegt gleichzeitig die Schwäche des Interviews. Die Befragung gibt im Ergebnis die Stimmung und Erwartung der Unternehmen wider. Entsprechend wird die Bedarfsnennung von den konjunkturellen Zyklen oder in manchen Fällen von lokalpolitischen Gesichtspunkten überformt. Ein weiterer Nachteil einer Befragung ist die unbestimmte Antwortbereitschaft der Betriebe. Das Ziel der Befragung "wählt" indirekt die Antwortenden auch aus. Es beteiligen sich die Betriebe, die für sich ein Standortproblem sehen, die zum Zeitpunkt der Befragung Expansionspläne haben oder ein politisches Anliegen. Im Falle von konjunkturellen Tiefs oder anderer Besonderheiten ist gerade die träge und lokal "rücksichtslose" Reaktion beispielsweise des GIFPRO-Modells von Vorteil, da es den Bedarf auf der Basis "genereller" Faktoren bestimmt.

Die Befragung der Unternehmen stellt den Flächenbedarf in den Mittelpunkt. Die Erfahrungen in der empirischen Sozialforschung haben aber gezeigt, dass die einfache Frage "Wie viel Fläche (in Quadratmeter) benötigen Sie in den nächsten fünf Jahren?" nicht ausreicht, um eine valide Antwort zu erhalten. Auch die Erfahrungen der Konjunkturforschung weisen darauf hin, dass eine Befragung, die das Entscheidungsumfeld mit aufnimmt, bessere Ergebnisse erzielt.
Der Fragebogen erfasst im ersten Teil die wichtigsten Strukturdaten der Betriebe (Branche, Betriebsgröße, Stellenwert von F&E etc.). Diese Fragen sollen darüber Auskunft geben, wie sich das Unternehmen selbst sieht und den gegenwärtigen Standort bewertet. Die Antworten geben auch Hinweise auf die Reaktion bzw. Reaktionsmöglichkeiten der Betriebe, da Standortentscheidungen immer auch im Kontext getroffen werden. Im zweiten Abschnitt des Fragebogens wird nach dem "Standort" gefragt, das heißt nach dem Bedarf und den Entscheidungskriterien der Unternehmen für einen Standort.
In dieser Befragung wurde die Nachfrage aus den Bereichen Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Verkehr und Großhandel berücksichtigt. Diese Gruppe fragt in der Regel, vor dem Hintergrund ihrer Emissionen und dem ggf. gegebenen Gefahrenpotenzial, Gewerbe- und Industrieflächen im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung nach. Nur in diesen Arealen sind die notwendigen Abstände zu den empfindlichen Nutzungen gegeben und die Verkehrszuführungen vielfach störungsfrei. Die Dienstleistungen, die auch in Gewerbeflächen nach den §§ 8 und 9 ihren Standort haben (können), finden alternativ in MK-Gebieten (§ 7 BauNVO) und Mischgebieten (§ 6 BauNVO) sowie entsprechenden Sondergebieten (§ 11 BauNVO) ihren Standort. Diese Nutzungen sollten angesichts der zunehmenden Schwierigkeiten, geeignete Gebiete für die Produktion zu entwickeln, ähnlich dem Einzelhandel, auf diese alternativen Standorte verwiesen werden.
Die verfügbaren Adressen enthalten unvermeidlich einige Unschärfen. Zum Beispiel Adressen von Betrieben, die aus unterschiedlichen Gründen nicht so aktiv

sind, dass sie einen Standort oder eine Gewerbefläche benötigen. Auch bilden viele Betriebe heute mehrere rechtlich selbstständige Unternehmen zur Haftungsbegrenzung und zur Nutzung von steuerrechtlichen Vorteilen. Im Einzelfall können zwei oder drei Adressen um eine reale Produktion bestehen. Diese Effekte führen dazu, dass nominell mehr Adressen gegeben sind als aktive Betriebsstätten. In der Umfrage schlägt sich dies durch verringerte Rückläufe oder nur sehr unvollständig ausgefüllte Fragebögen nieder. Gleichzeitig sind Branchen zur Befragungszeit nicht immer "richtig", da die Zuordnungen nach dem Schwerpunktprinzip bestimmt werden und wechseln können. Entsprechend enthält der Rücklauf auch Dienstleistungen und sonstige Branchen. Angesichts des tatsächlichen Nutzungsspektrums der Gewerbegebiete wurden die Dienstleistungen nicht ausgeschlossen.

Für diese Befragung wurden aus den oben genannten Branchen rund 1.500 Adressen ausgewählt (zum Fragebogen etc. siehe Anhang). Insgesamt betrug der Rücklauf mehr als 200 Fragebögen. Die Mehrzahl der Antworten (183) konnten zu einer differenzierten Analyse genutzt werden[38]. Für die Aussagen, die die Stadt Bergisch Gladbach insgesamt betreffen, ist die gegebene Größenordnung "repräsentativ"[39]. Nicht alle Fragebögen wurden jeweils vollständig ausgefüllt: Gelegentlich wurde auch vermerkt, dass dieses oder jenes Niemanden etwas angehe.

Betriebsbeschreibung

Der Gewerbeflächenbedarf ist nicht nur einfach eine notwendige Fläche zur Produktion und für weitere wirtschaftliche Aktivitäten. Die Beobachtung zeigt, dass die Betriebe in Abhängigkeit zur Branche, ihrer Größe, ihrem Lebensalter unterschiedliche Flächen beanspruchen. Manche Betriebe gestalten ihre Betriebsentwicklung so, dass kein weiterer Bedarf entsteht, und andere sind in ihren Dispositionen freier. Vor diesem Hintergrund hat die Differenzierung der Betriebe nach ihrem Alter, ihrer Größe oder ihrer Branche eine wichtige erklärende Eigenschaft.

Mehr als die Hälfte des Rücklaufs (= 52,2 Prozent) kommt von Betrieben des Verarbeitenden Gewerbes. Das Baugewerbe hat einen Anteil von 19,1 Prozent. Einen Anteil von 7 Prozent stellt der Großhandel und 4,5 Prozent gehören zum Sektor Transport/Logistik. Mit einem Anteil von 17,2 Prozent sind die Dienstleistungen und sonstige im Material enthalten[40].

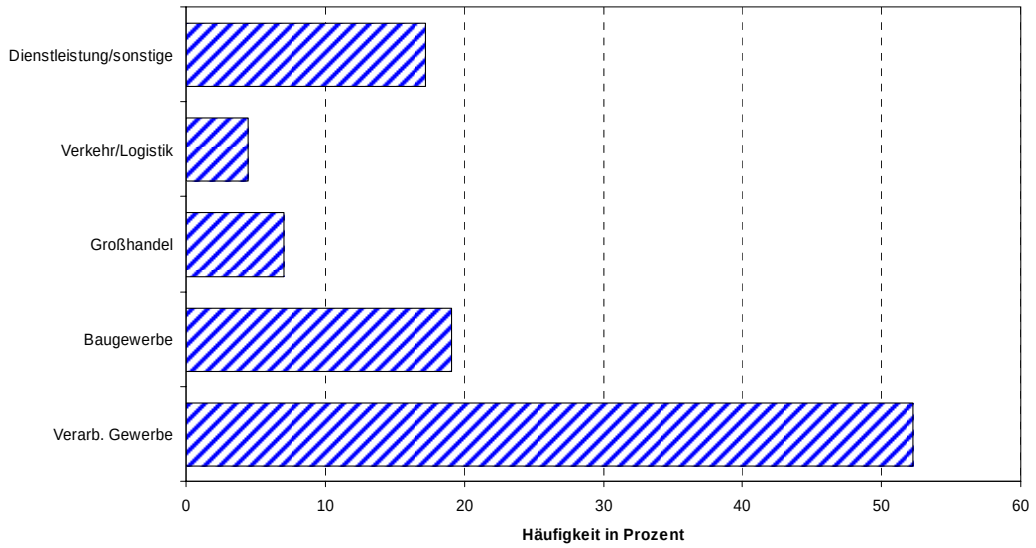
38 Die "Antwortverweigerung" hatte in erster Linie – aus der Sicht der Betriebe – funktionale Gründe. Es waren oft Kleinstbetriebe (ohne Beschäftigte oder max. 1 Beschäftigter), Mieter sehr kleiner Flächen ohne Wachstumserwartungen, Betriebe am Ende ihres Lebenszyklus bzw. vor der Stilllegung.

39 Lippe, P. von der/Kladroba, A.: Die Repräsentativität von Stichproben. In: Marketing 2002, S. 139-145; Bonny, H. W.: Betriebsbefragungen. Probleme bei der Bestimmung der Zielgesamtheit und der Stichprobe. In: RaumPlanung 58, 1992, S. 163-169

40 Die Branchen wurden auf der Basis der Frage 3 festgelegt: In welcher Branche/in welchem Handwerk ist ihr Betrieb tätig (z. B. Maschinenbau, Großhandel, Chemie usw.)?

Abb. 26

Branchenstruktur der antwortenden Betriebe



Quelle: Planquadrat Dortmund 2011 - Daten: Betriebsbefragung für Bergisch Gladbach 2011

Eine weitere wichtige Eigenschaft eines Betriebes ist seine Verfassung. Gefragt wurde, ob er ein nicht verflochtenes selbständiges Einzelunternehmen, Hauptbetrieb eines Unternehmens, eine deutsche oder ausländische Tochtergesellschaft ist[41]. Diese Eigenschaft gewichtet – wie aus anderen Untersuchungen bekannt ist – vielfach die Standortfaktoren und bindet auch in unterschiedlichem Maße an den Standort. Die antwortenden Betriebe in Bergisch Gladbach waren mit einem Anteil von 92,1 Prozent selbständige Einzelunternehmen. Unternehmen mit dem Hauptsitz in Bergisch Gladbach und deutsche sowie ausländische Tochtergesellschaften haben zusammen nur einen Anteil von 7,6 Prozent. Der Anteil der selbständigen Einzelunternehmen ist verhältnismäßig hoch. Die Ursache wird vor allem in der Nähe zur Stadt Köln liegen. Deutsche und ausländische Tochtergesellschaften wählen bevorzugt Köln als Standort und können von dort aus ohne Schwierigkeiten das Marktgebiet des Rheinisch-Bergischen Kreises bedienen. Gleichzeitig hat eine Kölner Adresse gerade für die Tochtergesellschaften ein hohes Prestige.

Die Abb. 27 zeigt die Kundenstruktur der befragten Betriebe[42]. Die größte Gruppe sind kleine und mittlere Unternehmen sowie private Haushalte. Dieses Bild ist typisch für Städte ähnlicher Größe. Im Falle von Bergisch Gladbach wird der Anteil dieser beiden Gruppen durch die Nachbarschaft zur Großstadt Köln noch etwas

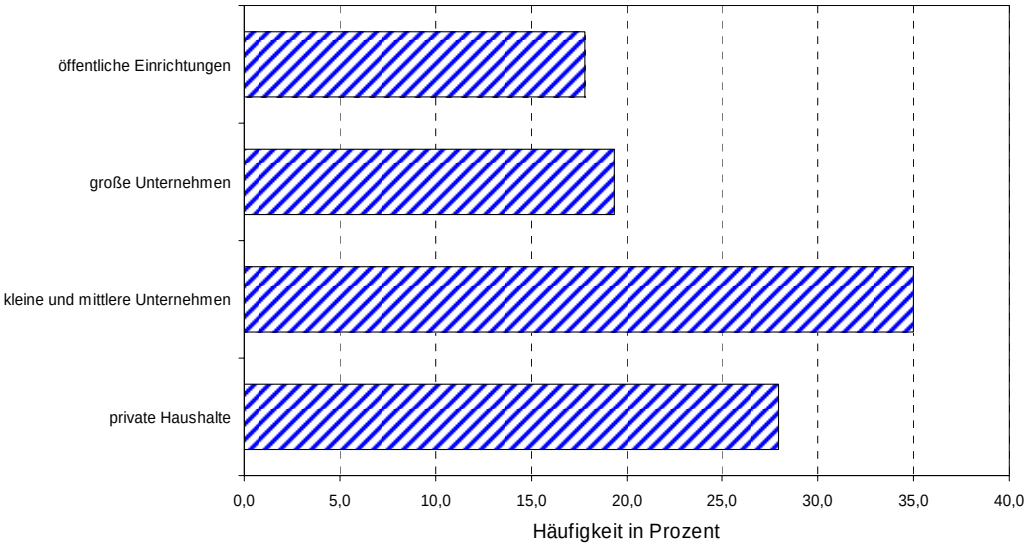
41 Frage 4: Ist Ihr Betrieb an diesem Standort ...(1) ein nicht verflochtenes selbständiges Einzelunternehmen, (2) Hauptsitz eines Unternehmens mit Zweigniederlassungen, (3) eine Tochtergesellschaft eines deutschen Unternehmens, (4) eine Tochtergesellschaft eines ausländischen Unternehmens.

42 Frage 5: Wer sind Ihre wesentlichen Kunden? (Mehrfachnennungen sind möglich)? Antwortvorgaben siehe Abb. 27

erhöht. Kölner Unternehmen "ersetzen" die aus Bergisch Gladbach zu erwartenden Leistungen für große Unternehmen.

Abb. 27

Kundenstruktur der Unternehmen



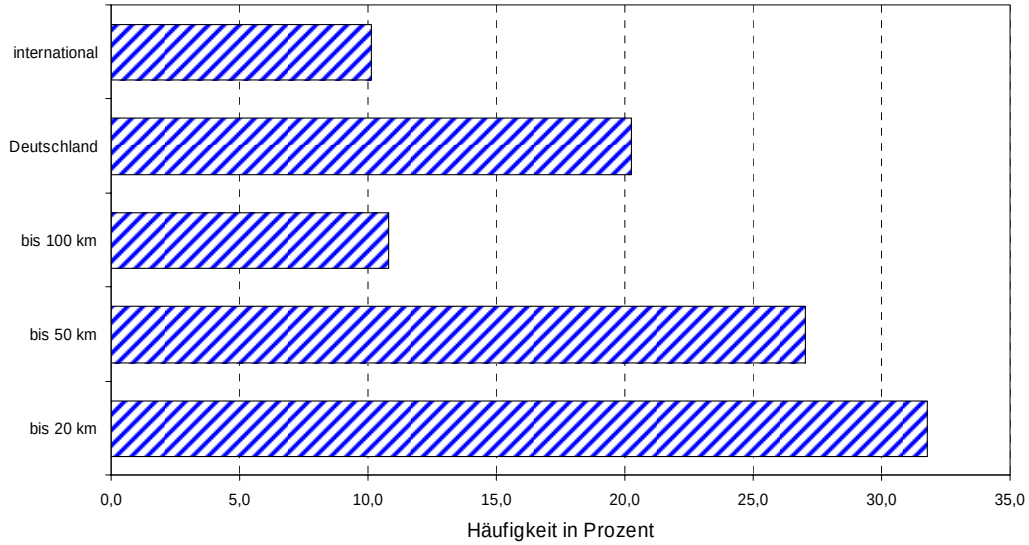
Quelle: Planquadrat Dortmund 2011 - Daten: Betriebsbefragung für Bergisch Gladbach 2011

Diese Konstellation, die Nachbarschaft zu einer dominanten Großstadt, schlägt sich auch im Einzugsbereich der Bergisch Gladbacher Unternehmen nieder[43]. Das Marktgebiet ist angesichts der Größe Bergisch Gladbachs vergleichsweise klein und auf die unmittelbare Stadt und die Region konzentriert. Vergleicht man die Anteile mit einer mehr solitär einzuordnenden Stadt, dann wirkt Bergisch Gladbach gemessen an diesem Indikator "kleiner".
Die Konsequenz dieser Kundenverteilung besteht darin, dass Baisse und Hausse in der Region Köln/Rheinisch Bergischer Kreis stärker durchschlagen. Die Einkommens-/Umsatzbeiträge aus anderen Regionen Deutschlands und der internationale Bereich bleiben – vereinfacht – mit rd. 30 Prozent unterdurchschnittlich.

43 Frage 6: Aus welchem Umkreis kommt die Mehrzahl Ihrer Kunden bzw. Auftraggeber? Antwortvorgaben siehe Abb. 28.

Abb. 28

Einzugsgebiet der Bergisch Gladbacher Unternehmen



Quelle: Planquadrat Dortmund 2011 - Daten: Betriebsbefragung für Bergisch Gladbach 2011

Fast zwei Drittel der antwortenden Unternehmen sind kleiner als 10 Beschäftigte[44]. Dies entspricht im Grunde der tatsächlichen Situation, wobei aber die Befragung besonders kleine und mittlere Unternehmen angesprochen hat. Sie sind hier im strengen Maßstab überpräsentiert, da diese Gruppe – wie noch gezeigt wird – vor allem die jüngeren Unternehmen darstellen. Wertet man die Größenklassen mit den zugehörigen Beschäftigten aus, dann wird deutlich, dass die zehn Prozent der Betriebe "50 bis 100 Beschäftigten" etwa die Hälfte der Beschäftigten überhaupt stellen[45]. Die Gruppe der kleinen Betriebe mit "bis zu 3 Beschäftigten", mit einem Anteil von über 25 Prozent am Rücklauf, haben nur einen Beschäftigtenanteil von 2,2 Prozent. Das heißt, die Bedeutung der meisten Betriebe ist in gesamtwirtschaftlicher Sicht gering bzw. die Effekte der Problemlösung (ob zusätzliche Standorte, Beseitigung von Infrastrukturengpässen etc.) bleiben für die Gesamtwirtschaft Bergisch Gladbachs gering. Gleichzeitig ist aber darauf hinzuweisen, dass kleine Betriebe (als "Nachwuchs") die notwendigen Voraussetzungen einer langfristigen Entwicklung sind.

Gefragt wurde nach den Beschäftigten der beiden Jahre 2009[46] und 2010, so dass sich die Wachstumsrate für dieses Jahr berechnen lässt. Die Wachstumsrate der antwortenden Betriebe zeigt einen geringfügigen Verlust von weniger als einem Prozent (= 0,88 Prozent).

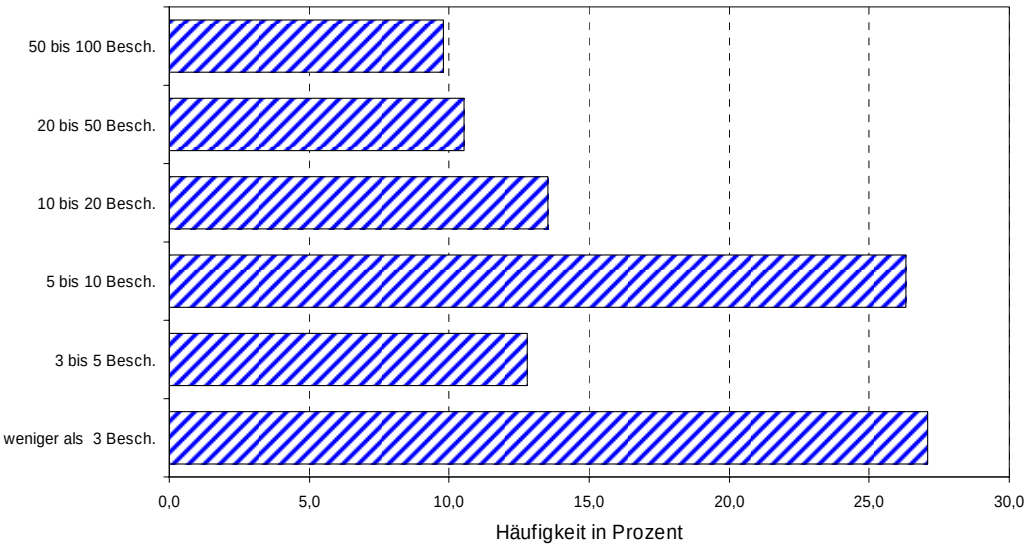
44 Frage 7_2: Zahl der Beschäftigten (einschl. Teilzeit, Auszubildende). Stand: 30.06.2010.

45 Betriebe mit mehr 100 Beschäftigte sind in der Befragung nicht vertreten.

46 Frage 7_1: Zahl der Beschäftigten (einschl. Teilzeit, Auszubildende). Stand: 30.06.2009.

Abb. 29

Größenklassen der antwortenden Betriebe



Quelle: Planquadrat Dortmund 2011 - Daten: Betriebsbefragung für Bergisch Gladbach 2011

Verbindet man die Entwicklung dieses einen Jahres mit der Betriebsgröße, dann zeigt sich ein differenziertes Bild. Ein großer Anteil der kleinen Betriebe weist ein Wachstum von mehr als 10 Prozent auf[47]. Gleichzeitig besteht in dieser Betriebsgrößenklasse der größte Betriebsanteil mit einer negativen Wachstumsbilanz. Die größeren Betriebe (> 20 Beschäftigte) haben insgesamt besser abgeschnitten, da hier nur wenige Unternehmen einen Beschäftigungsverlust aufweisen.

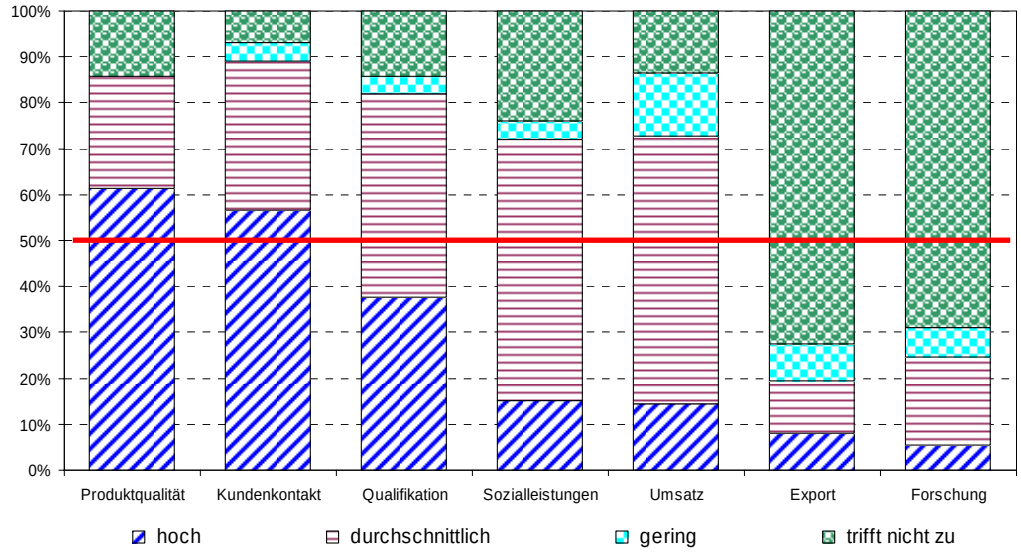
Neben dieser Berechnung auf Grund der betrieblichen Angaben wurde auch explizit nach den Erwartungen gefragt[48]. Im Verarbeitenden Gewerbe sehen mehr als die Hälfte der Betriebe in der Zukunft ein positives Wachstum. Im Vergleich dazu sind die Perspektiven für Logistik/Verkehr, Großhandel und die Dienstleistungen/Sonstiges noch günstiger. Mehr als 60 Prozent der Betriebe gehen hier von einer positiven Entwicklung aus. Im Baugewerbe ist die Situation dagegen schlechter, da hier mehr als die Hälfte der Betriebe eine negative Beschäftigungsentwicklung in den nächsten Jahren erwarten.

47 Bei den kleinen Betriebsgrößen ist beachten, dass schon die zusätzliche Beschäftigung einer Person einen Anstieg von 100 Prozent bedeuten kann.

48 Frage 7_5: Mit welcher jährlichen Beschäftigungsentwicklung (insgesamt) rechnen Sie in den nächsten Jahren? Bitte nennen Sie uns ihre Erwartung in Prozent pro Jahr.

Abb. 30

Profile der antwortenden Betriebe



Quelle: Planquadrat Dortmund 2011 - Daten: Betriebsbefragung für Bergisch Gladbach 2011

Zur Differenzierung der Branchenangaben wurden die Betriebe gebeten anzugeben, welche Schwerpunkte sie hinsichtlich ausgewählter Indikatoren setzen[49]. Die Abb. 30 zeigt das Ergebnis. Für die Betriebe sind am wichtigsten (besser/höher als der Durchschnitt der Branche) die Produktqualität und der Kundenkontakt. Von sehr geringer Bedeutung sind die Forschung und Entwicklung sowie der Export. Dies wird besonders deutlich an der großen Zahl von Nennungen "trifft nicht zu". Nimmt man das Urteil "durchschnittlich" hinzu, dann zeigt sich, dass der 50-Prozent-Level von den Indikatoren erreicht wird. Ausgenommen sind nur der Export sowie Forschung und Entwicklung.

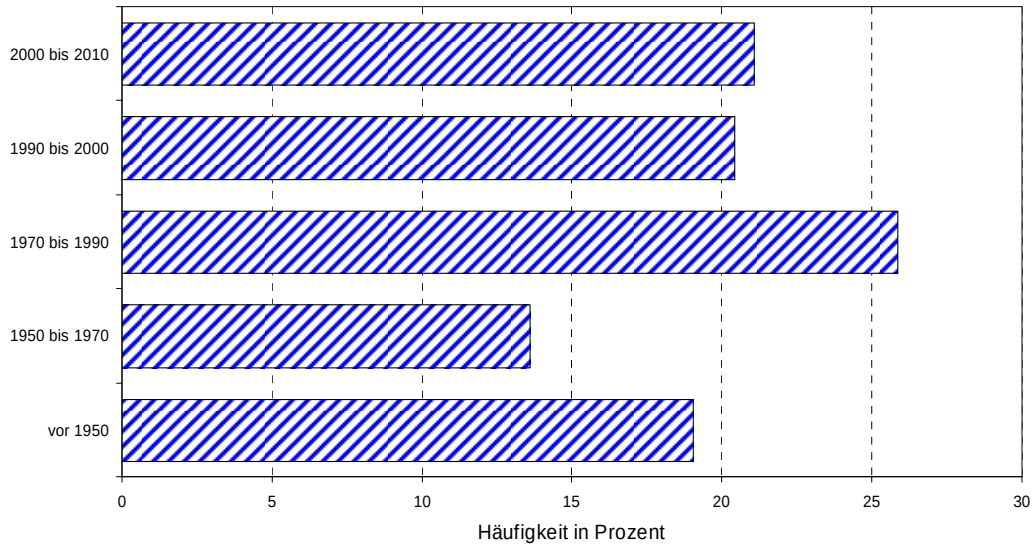
Dieses Profil reflektiert einmal den Rücklauf, der viele kleinere Betriebe (< 20 Beschäftigte) enthält. Diese Gruppe ist vielfach (wenn sie nicht nur aus Handwerkern besteht) in der Gründungsphase. Sie erreichen ihren Markteintritt – wenn sie sich nicht auf eine Innovation stützen können – vielfach durch die Pflege der Produktqualität und der Kundenkontakte. Hierfür spricht auch die weitere Rangfolge. Auf dem dritten Rang steht die Qualifikation der Beschäftigten und auf dem vierten Rang liegen die Sozialleistungen (um die Beschäftigten schließlich auch zu motivieren). Auf dem fünften Rang findet sich das Umsatzziel. Es ist auf jeden Fall von Bedeutung, wie die Nennung "durchschnittlich" nachweist, aber in dieser Konstellation noch nicht vorrangig.
Diese Besonderheit des Rücklaufs (kleine Betriebe) bestimmt auch den Rang von Forschung und Entwicklung mit. In Betrieben mit 0 bis 3 Beschäftigten oder auch

[49] Frage 8: Wie würden Sie ihren Betrieb im Branchenvergleich beschreiben? Falls eine Position für Sie ohne Bedeutung ist, markieren Sie die letzte Spalte. Antwortvorgaben siehe Abb. 30

bis 10 Beschäftigten können die Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten nicht groß sein. Vor diesem Hintergrund ist auch die geringe Relevanz des Exports zu erklären. Es sind kleine Betriebe, deren Kundenstruktur sehr lokal ausgelegt ist. Hinzu kommt die unmittelbare Nähe einer dominanten Großstadt. Mehr Export geht unter diesen Bedingungen nicht (mehr als 70 Prozent gaben an, dass dies für sie nicht zutrifft.
Insgesamt wird deutlich, dass der typische Betrieb in Bergisch Gladbach von geringer Größe ist und einen Hauch von "Provinz" aufweist. Die Mehrzahl der Kunden befindet sich in der Region (weniger als 50 km) und die Arbeitsteilung zwischen Köln und Bergisch Gladbach hat einen Teil der besonderen Funktionen implizit und explizit nach Köln verlagert (siehe auch den geringen Anteil an Tochtergesellschaften oder an Betrieben mit einem Hauptsitz).

Abb. 31

Gründungsjahre der antwortenden Unternehmen



Quelle: Planquadrat Dortmund 2011 - Daten: Betriebsbefragung für Bergisch Gladbach 2011

Standort

In der Immobilienwirtschaft wird gegenwärtig diskutiert, ob die Miete oder das Eigentum die "richtige" Lösung für Produktionsflächen ist. Mehrere Gründe werden in der Diskussion hervorgebracht. In den Befragungen wird seit mehr als einem Jahrzehnt deutlich, dass das Eigentum am Grundstück einen zunehmend geringeren Stellenwert hat. Allein der demografische Wandel führt dazu, dass in der Familie das Potenzial der Unternehmensnachfolge geringer wird. Ebenso führt die Individualisierung dazu, dass die Unternehmensnachfolge weder durch den Inhaber noch durch die Kinder ernsthaft in Erwägung gezogen wird. Auch die Banken

bewerten Betriebsgrundstücke immer weniger als Sicherheiten. Es besteht kein Markt für Produktionsflächen, so dass sich ihr Wert nur eingeschränkt bestimmen lässt. Weisen die Betriebsflächen zudem eine Bodenbelastung auf, dann ist die Fläche im Zweifelsfalle eher eine Belastung als eine Sicherung der Beleihung.
Gleichzeitig lässt sich beobachten, dass die großen Unternehmen der Chemischen Industrie, der Elektroindustrie oder auch Kfz-Industrie – mit ihren neuen projektgeprägten Betriebsstrukturen – seit Ende der 1990er Jahre ihre Betriebsareale aufgeben und in Infrastrukturgesellschaften überführen. Diese wurden inzwischen zum Teil schon weiter verkauft. Schließlich führen die institutionellen Rahmenbedingungen öfters als bisher zur Miete. Gegenwärtig läuft der erste Lebenszyklus der Betriebe nach der Bildung von Gewerbegebieten in den 1960er Jahre aus. Sie hatten ihre Standorte/Grundstücke in den damals neuen Gewerbegebieten, die durch das Planungsrecht nicht mehr den grundrentenbasierten Mechanismen des Nutzungswandels unterliegen. Es entstehen erstmal Grundstücke, die zwar verkauft oder vermietet werden können, aber nicht mehr einen Nutzungswandel erfahren. In Städten wie Köln oder Düsseldorf erreicht der Anteil der Betriebe mit Mietinteresse 60 bis 70 Prozent. Die Befragung weist für Bergisch Gladbach einen Mieteranteil von 48 Prozent nach[50]. Unterscheidet man nach Branchen, dann sind Unterschiede zu beobachten. Im Verarbeitenden Gewerbe sind 54,1 Prozent der Betriebe Eigentümer, während im Baugewerbe, Großhandel und Dienstleistungen der Anteil der Eigentümer zwischen 29,2 und 48,3 beträgt. In der Gruppe Logistik/Verkehr verfügen über 70 Prozent der Betriebe über einen eigenen Standort. Mit dem Betriebsalter steigt die Zahl der Eigentümer. Das heißt, dass die kleineren und jüngeren Betriebe weniger häufig Eigentümer sind, was zum Teil in der Natur der Sache liegt.
Gefragt wurde auch, ob die Betriebe künftig ihre erforderlichen Flächen lieber kaufen oder mieten möchten. Mit einem Anteil von 46,5 Prozent möchten die Unternehmen lieber mieten als kaufen[51]. Unterscheidet man nach Branchen oder Betriebsalter, dann zeigt sich, dass das Interesse an Eigentum in etwa die gleiche Verteilung wie gegenwärtig aufweist. Das Verarbeitende Gewerbe will im geringfügig größeren Umfang kaufen, wobei offenbar die notwendigen Einbauten die Entscheidung mit bestimmen[52]. Bezieht man sich auf das Betriebsalter, ist zu erkennen, dass jüngere Unternehmen häufiger "mieten" möchten. Die Abb. 32 weist die gegenwärtig gezahlten Mieten für Gewerberäume in Bergisch Gladbach nach[53]. Etwa zwei Drittel der Mieten betragen zwischen 3 €/m² und 8 €/m² und Monat. Nur etwas mehr als zehn Prozent der Mieten betragen weniger als 3 €/m² und rund 20 Prozent gehen über 9 €/m² hinaus. Unterscheidet man nach den Wirtschaftsbereichen, dann hat das Verarbeitende Gewerbe ein geringeres Mietniveau (mehr als 50 Prozent der Mieten sind geringer als 6 ²/m²). Im Bereich Verkehr/Logistik sind 3 €/m² schon "Spitzenmieten" (vielfach

50 Frage 11: Sind Sie Eigentümer oder Mieter Ihrer Flächen? Antwortvorgabe: ja, nein

51 Vgl. Frage F24_1: Würden Sie die erforderliche Flächen neuen Flächenflächen ... (1) lieber mieten oder (2) lieber kaufen?

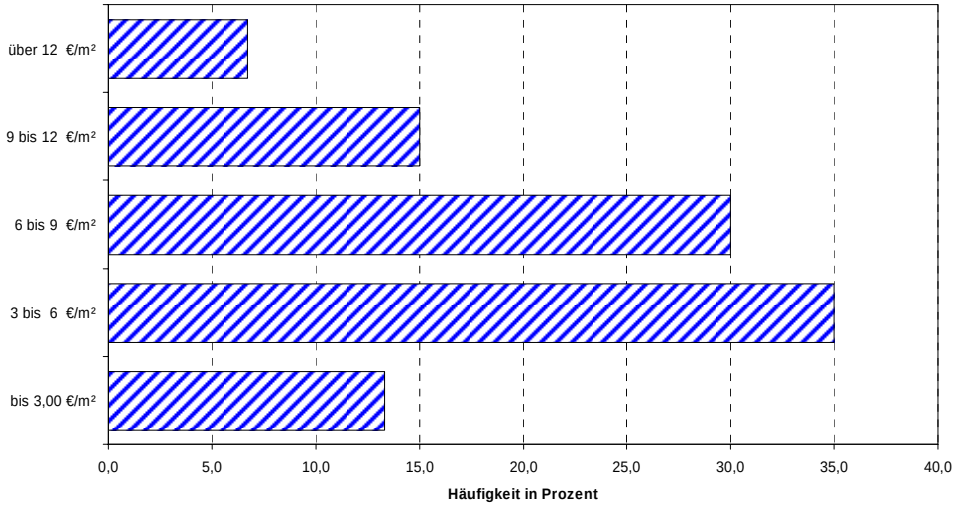
52 Dieses Verhalten geht aus den weiter unten noch erörterten Eigenschaften eines Gewerbehofs hervor. Eigene notwendige Einbauten führen dazu, dass die Betriebe bevorzugt Eigentum erwerben.

53 Frage 12_1: Welche Miete zahlen Sie für Ihre Fläche? (Nur ausfüllen, wenn Sie Mieter sind).

nur Abstellplätze, sehr einfache Lagerhallen). Die Dienstleistungen haben den größten Aufwand. Eine geringere Miete als 6 €/m² und Monat ist die Ausnahme und mehr als die Hälfte der Dienstleister zahlen 6 bis 9 €/m² und Monat. Ein sehr großer Anteil der Dienstleister zahlt mehr als 9 €/m² und Monat Miete. Die Differenzierung nach Betriebsalter zeigt, dass jüngere Betriebe höhere Mieten zahlen als ältere Betriebe.

Abb. 32

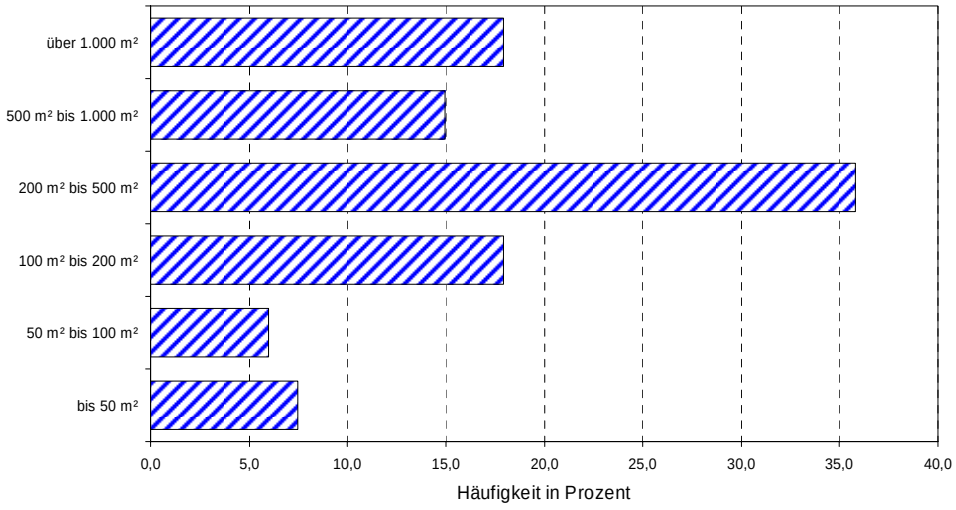
Größenklassen der Mietzahlungen



Quelle: Planquadrat Dortmund 2011 - Daten: Betriebsbefragung für Bergisch Gladbach 2011

Abb. 33

Größenklassen der Mietflächen



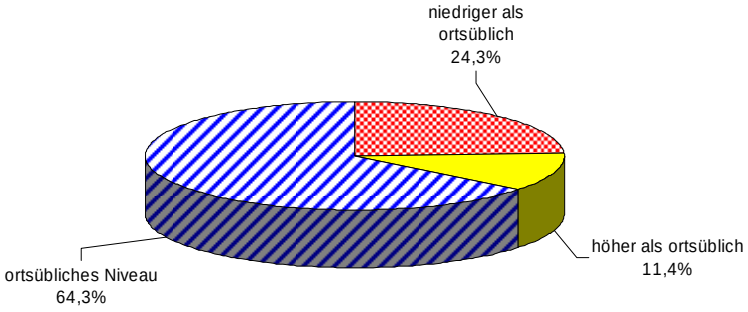
Quelle: Planquadrat Dortmund 2011 - Daten: Betriebsbefragung für Bergisch Gladbach 2011

Die Mietflächen der Betriebe sind, wie die Abb. 33 ausweist, nicht nur Kleinstflächen (< 100 m²), sondern mit 500 m² und mehr Flächen, die in der Regel nicht aus Umnutzungen entstehen können[54]. Die Unterschiede zwischen den Branchen sind gering, wenn auch erwartungsgemäß das Verarbeitende Gewerbe und die Logistik über die größeren Flächen und die Dienstleistungen über die kleineren Flächen verfügen.

Die Miethöhe wird von den meisten Betrieben akzeptiert. Fast zwei Drittel gaben an, dass ihre Miete den ortsüblichen Bedingungen entspräche und bald ein Viertel sieht sie sogar niedriger als üblich. Nur ein kleiner Anteil von etwas mehr als zehn Prozent sieht sich einer hohen Miete ausgesetzt. Eine Differenzierung nach Branchen oder Betriebsgröße führt zu einem geringen Besatz, so dass eine Auswertung hier nicht möglich ist.

Die gegenwärtigen Betriebsgrundstücke sind im arithmetischen Mittel etwa 4.000 m² bei einem Median von 1.000 m² groß[55]. Die Verteilung nach Größenklassen zeigt die Abb. 34. Ein Drittel der Flächen sind kleiner als 500 m². Die großen Flächen sind mit wesentlichen Anteilen vertreten. Die Flächen "größer 5.000 m²" haben einen Anteil von 18,1 Prozent und insgesamt ist die Hälfte der Flächen größer 1.000 m². Das größte Grundstück ist mehr als 40.000 m² groß. Erwartungsgemäß hat auch hier das Verarbeitende Gewerbe die größeren Flächen und die Dienstleistungen die kleineren Flächen. Die anderen Bereiche liegen dazwischen. Die kleinen Flächen "bis 100 m²" und "100 bis 200 m²" sind Flächen, die man meist in Mischgebieten findet und als kleine Werkstätten gelten müssen.

Bewertung der Miethöhe

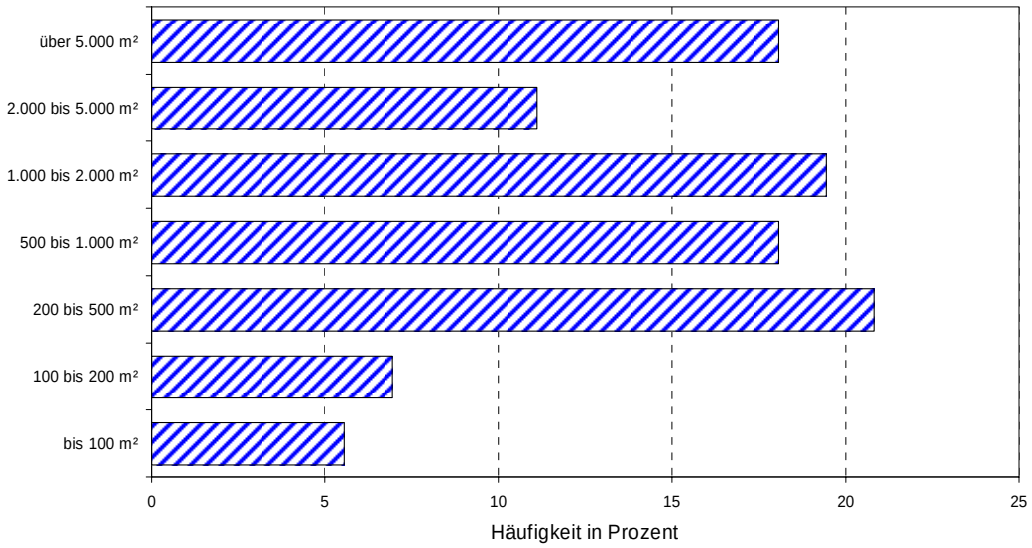


54 Vgl. Frage 12_2: Wie groß ist Ihre Mietfläche [in m²]?

55 Vgl. Frage 13_1: Über welche Grundstücksfläche verfügen Sie an Ihrem Standort? Gesamtfläche Ihres Grundstücks [in m²]?

Abb. 34

Größenklassen der Betriebsgrundstücke



Quelle: Planquadrat Dortmund 2011 - Daten: Betriebsbefragung für Bergisch Gladbach 2011

Die Reserveflächen konnten nicht sicher erfasst werden[56]. Die meisten Betriebe machten keine Angaben. Dies liegt auch daran, dass zwischen einer ungenutzten Fläche und einer nutzbaren Fläche schwer zu unterscheiden ist. Vielfach sind scheinbare Reserveflächen Abstandsflächen oder auch Flächen mit Leitungsrechten und ähnlichem.

Von Bedeutung ist, ob von den Flächen bzw. den Nutzungen Emissionen ausgehen. Etwas mehr als zehn Prozent der antwortenden Unternehmen gaben an, dass sie Schichtarbeit haben[57]. Dies gilt vor allem für den Bereich Logistik/Verkehr (mehr als 50 Prozent dieser Betriebe) und das Verarbeitende Gewerbe (weniger als 20 Prozent). Die übrigen Bereiche haben mit weniger als 5 Prozent der Nennungen nur einen sehr geringen Anteil. Der Anteil der Betriebe, die unmittelbar, auf die entsprechenden Fragen angeben, dass sie besondere Standortansprüche – angesichts ihrer Emissionen – haben, ist gering. Nur ein sehr kleiner Teil hiervon hat Auseinandersetzungen mit der Nachbarschaft. Betrieblich bedingte Immissionen sind in Bergisch Gladbach nur von geringer Bedeutung. Nach allen Erfahrungen resultieren die Hauptbelastungen vor allem aus den Verkehren der Beschäftigten und in zweiter Linie aus der betrieblichen Material- und Warenlogistik.
In diesem Kontext wurde auch die Frage gestellt, ob ein Werk- oder Zuliefererverkehr besteht[58]. Gut die Hälfte der Betriebe weist einen derartigen Verkehr auf. Die

56 Frage 13_2: Wie groß ist Ihre Reservefläche [im m²]?

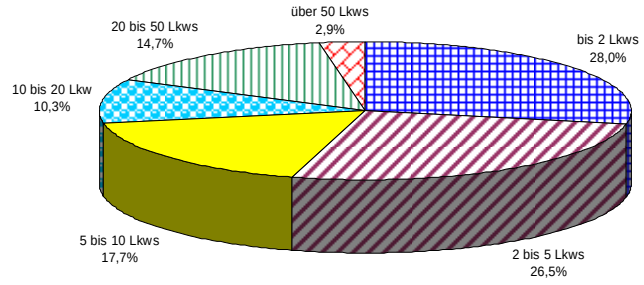
57 Frage 15_1: Arbeiten Sie in mehreren Schichten? Antwortvorgabe: ja/nein, Wenn ja, wie viele Schichten/Tag?

58 Vgl. Frage 19_1: Haben Sie Werks- oder Zuliefererverkehr mit schweren Lkws? Antwortvorgaben: ja/nein

einzelnen Wirtschaftsbereiche sind unterschiedlich beteiligt. Das Verarbeitende Gewerbe und Verkehr/Logistik sowie der Großhandel sind die wesentlichen Träger dieses Verkehrs. Die Verkehrsmenge kann beachtlich werden. Es sind im Mittel 14 Lkws in der Woche mit einem Vertrauensintervall (95 Prozent) zwischen 9 und 21 Lkws. Die Frage, ob das betriebliche Umfeld die Ansprüche erfüllt, wurde von den Betrieben in fast zwei Drittel der Fälle bejaht[59]. Etwa zehn Prozent sehen ihren Standort in einem optimalen Umfeld und ein Viertel der antwortenden Betriebe sieht Mängel (kritische Situation).

Die Hälfte der Betriebe bewertet ihren aktuellen Standort positiv ("im vollen Maße wird er den Anforderungen gerecht")[60]. Dies gilt sowohl für die Flächen- und Raumaufteilung, die technische Ausstattung als auch für die Außendarstellung. Die Standorte werden von den Dienstleistungen in der Regel am besten beurteilt und von dem Großhandel am kritischsten. Hierbei sind die Unterschiede zwischen den drei Eigenschaften insgesamt gering. Das Verarbeitende Gewerbe bewertet die technische Ausstattung und die Flächenaufteilung etwas besser als die Dienstleistung. Während diese wiederum die Aufteilung der Flächen und die technischen Eigenschaften kritisch sieht. Die Unterschiede zwischen Mieter und Eigentümer entsprechen den Erwartungen, das heißt, Eigentümer bewerten ihren Standort besser als Mieter. Nur hinsichtlich der technischen Ausstattung urteilen die Mieter positiver über ihren Standort. Auffällig ist, dass fast die Hälfte der gegenwärtigen Nutzer nicht erwartet, dass ihre Flächen weiterhin genutzt werden, wenn sie den Standort verlassen[61]. Dies gilt insbesondere für Eigentümer. Hier stellt sich die Frage, ob sie einen Nutzungswandel antizipieren oder die Immobilie tatsächlichen einen Zustand aufweist, der eine erneute Nutzung unwahrscheinlich macht. Die Dienstleistungen geben besonders häufig an,

Lkw-Aufkommen an den Betriebsstandorten



Vgl. Frage 19_2: Wenn ja, in welchem Umfang? Anzahl der Lkw/Woche

59 Frage 20: Wie ist ihr unmittelbares Umfeld hinsichtlich der verkehrlichen Infrastruktur beschaffen? Antwortvorgaben (1) erfüllt meine Ansprüche, (2) es ist optimal und (3) es kommt immer wieder zu kritischen Situationen.

60 Vgl. Frage 18_1: Entspricht Ihre aktuelle Nutzfläche Ihren Vorstellungen hinsichtlich … (1) der Raum- bzw. Flächenaufteilung, (2) … der Repräsentation/Außendarstellung, (3) … der technischen Ausstattung/Qualität der ihrer Räume.

61 Vgl. Frage 18_3: Erwarten Sie, dass Ihre Flächen durch die gleiche oder eine ähnliche Nutzung weiter genutzt werden, wenn Sie den Standort verlassen? Antwortvorgabe: ja/nein

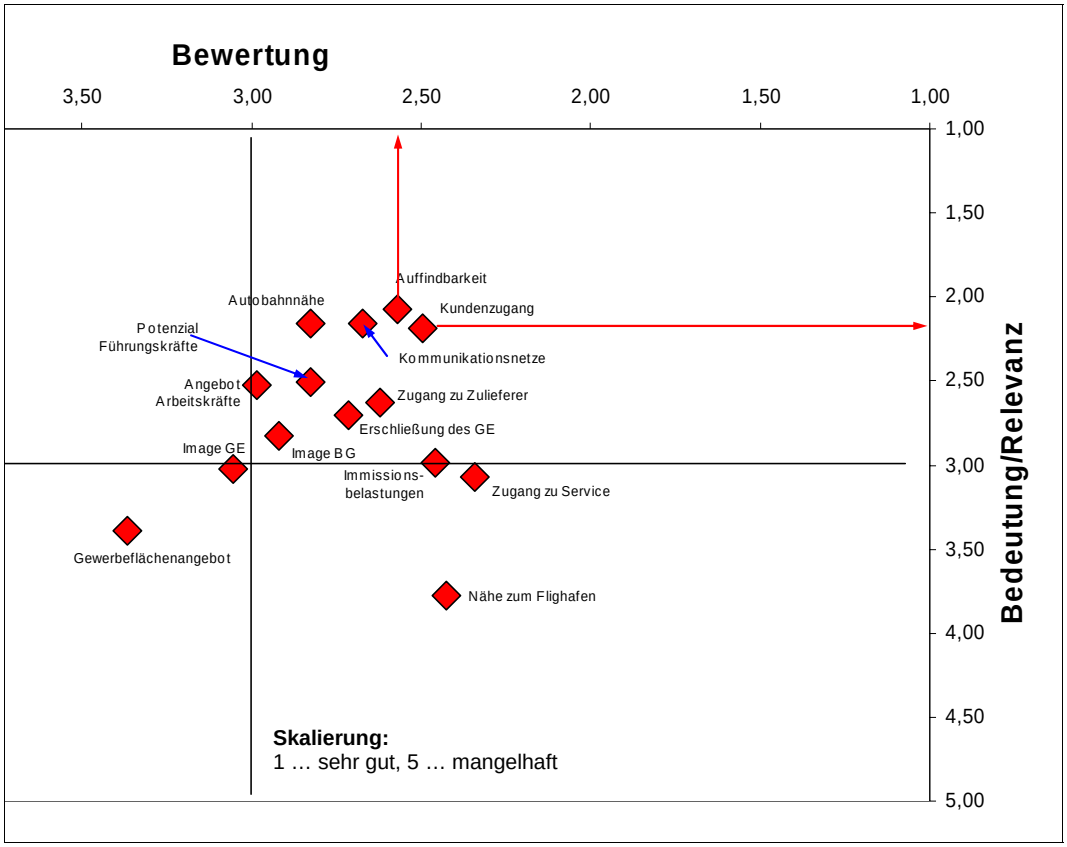
dass sich die gleiche oder eine ähnliche Nutzung nach ihrer Standortaufgabe etablieren wird.

Ein zentrales Interesse für die Gewerbeplanung/Wirtschaftsförderung ist die Bewertung der Standortfaktoren durch die Unternehmen[62]. Den Betrieben wurde ein Katalog mit 14 Statements vorgelegt, die sie unter zwei Gesichtspunkten bewerten sollten. Zuerst sollte die Qualität der Standortfaktoren in Bergisch Gladbach beurteilt (Bewertung) und dann die Bedeutung angegeben werden.
Die Abb. 35 zeigt den Mittelwert der Urteile für beide Dimensionen. Zuerst ist festzustellen, dass im oberen rechten Quadranten sich die Mehrzahl der Urteile konzentrieren. Es ist jenes Feld, in dem positive Urteile über die Standorte in Bergisch Gladbach und die hohe Relevanz der Standortfaktoren zusammenfallen. Nur weniger Faktoren liegen außerhalb dieses Bereiches. Andererseits ist das durchschnittliche Urteil knapp unterhalb von "gut", so dass man erkennen kann, dass von den Betrieben auch Mängel gesehen werden.
Zu den "Außenseitern" zählt die Nähe zum Flughafen. Sie wird von der Mehrzahl der Betriebe als unbedeutend eingestuft. Der Zugang zu Service und die Immissionsbelastung des eigenen Standortes ist ein Grenzfall. Ohne größere Relevanz wurde von den antwortenden Betrieben auch das Flächenangebot im Stadtgebiet eingeschätzt.

Gleichzeitig werteten die Betriebe das Flächenangebot als nicht "befriedigend". Ähnlich ist das Urteil für das Image der Gewerbegebiete in Bergisch Gladbach. Aus dem positiven Feld ist hervorzuheben, dass dem Kundenzugang die höchste Qualität oder beste Ausprägung bescheinigt wird. In Bergisch Gladbach ist offenbar nichts besser (Nähe zu Köln). Die größte Bedeutung im Meinungsspektrum der Betriebe hat offenbar die Auffindbarkeit der Betriebe. Allerdings wird die konkrete Situation in Bergisch Gladbach vergleichsweise für gut befunden, da das Merkmal mit dem zweiten Rang einen Spitzenplatz aufweist.

62 Frage 21: Wie schätzen Sie die folgenden Faktoren an Ihrem derzeitigen Standort ein? Bitte bewerten Sie die Qualität Ihres Standortes mit den Schulnoten 1= sehr gut bis 5 = mangelhaft: Bitte tragen Sie im zweiten Block ein, welche Bedeutung die Standortfaktoren für Sie haben (sehr wichtig, mittel und unwichtig). Sie können auch Zwischenurteile wählen.

Abb. 35: Bewertung und Bedeutung der Standortfaktoren



Quelle: Planquadrat Dortmund 2011 - Daten: Betriebsbefragung für Bergisch Gladbach 2011

Die Kommunikationsnetze werden auf dem dritten Rang eingestuft, wenn beide Dimensionen zusammen gesehen werden. Sie werden insgesamt positiv bewertet. Erst danach kommt der Autobahnanschluss auf der Rangliste, sowohl in Bezug zur Bedeutung als auch zur Qualität.

Damit die Qualität der Standorte differenziert beschrieben werden kann, wurden 14 Statements entwickelt[63]. Die befragten Betriebe sollten angeben, was ihres Erachtens für ihren Standort zutrifft. Die Abbildung zeigt die Einzelheiten. Es lassen sich verschiedene Gruppen erkennen. Das erste Urteil beschreibt den Standort in Bergisch Gladbach negativ. Die Betriebe fühlen sich in ihrer Entwicklung behindert[64]. Dann folgen weitere städtebaulich positive Statements (mit einer Ausnahme) und schließlich eine Gruppe von Urteilen, die eine deutliche Kritik am Zustand der Gewerbegebiete darstellen.

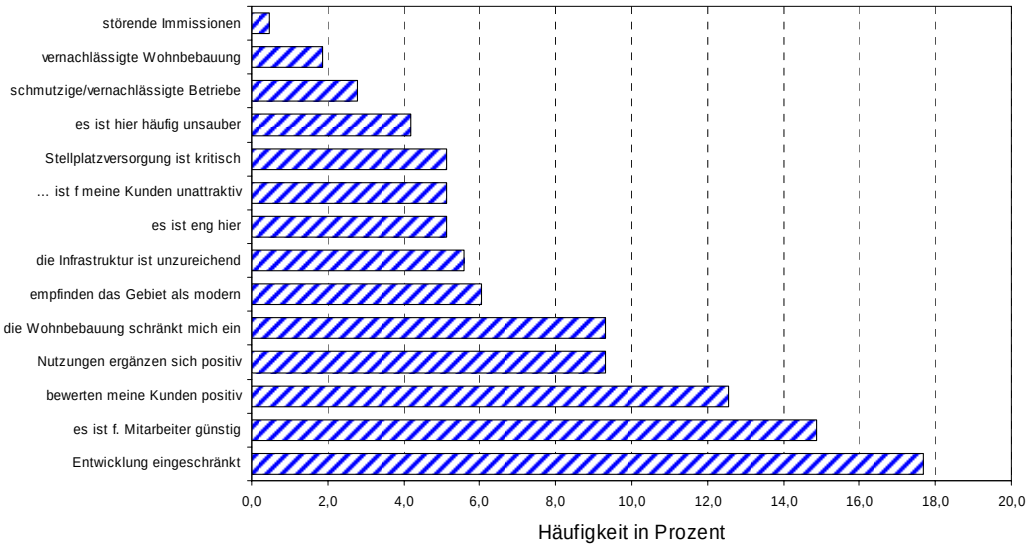
63 Frage 22: Wir geben Ihnen nun eine Anzahl von Meinungen vor. Bitte kreuzen Sie die Aussagen an, die Ihres Erachtens für ihre Situation bzw. Ihren Standort zutreffen. Antwortvorgabe vgl. Abb. 36

64 Dieses Urteil ist als Zeichen einer generellen Unzufriedenheit zu deuten. Es wird wahrscheinlich nicht eine einzige Tatsache sein, die zu diesem Urteil führt, sondern der insgesamt in Politik und Gesellschaft geführte Diskurs. Eine Reihe von Beobachtungen wie das Wachstum, die Wachstumserwartung aber auch Urteile zu den Standorten sprechen gegen einen einfachen Ursache–Folge–Mechanismus.

Das Statement "die Entwicklungsmöglichkeiten an meinem Standorte sind eingeschränkt" ist eine massive Kritik an den Verhältnissen. Diese Bewertung korrespondiert mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme (siehe Kapitel 5).

Abb. 36

Standorteigenschaften der Gewerbegebiete



Quelle: Planquadrat Dortmund 2011 - Daten: Betriebsbefragung für Bergisch Gladbach 2011

Die beiden Statements "... für Mitarbeiter günstig" und "… attraktiv für meine Kunden" hat für die Betriebe ebenfalls eine große Bedeutung. Nimmt man die sicherlich unterschiedliche Situation in den Gewerbestandorten wahr, dann ist dies ein insgesamt positives Urteil. Auf der Rangliste folgen dann Urteile, die für die kritische Bewertung Erklärungsbeiträge liefern. Die vorhandene Wohnbebauung und die Infrastrukturausstattung werden als Hemmnis und Restriktion wahrgenommen. Urteile auf der sechsten und den folgenden Positionen sind schon Einzelerscheinungen, die sich auf spezielle Gewerbestandorte beziehen bzw. von nur wenigen Betrieben genannt wurden. Insgesamt gehören sie aber zum Ergebnis, da diese Urteile auch den allgemeinen Zustand der Gebiete reflektieren.

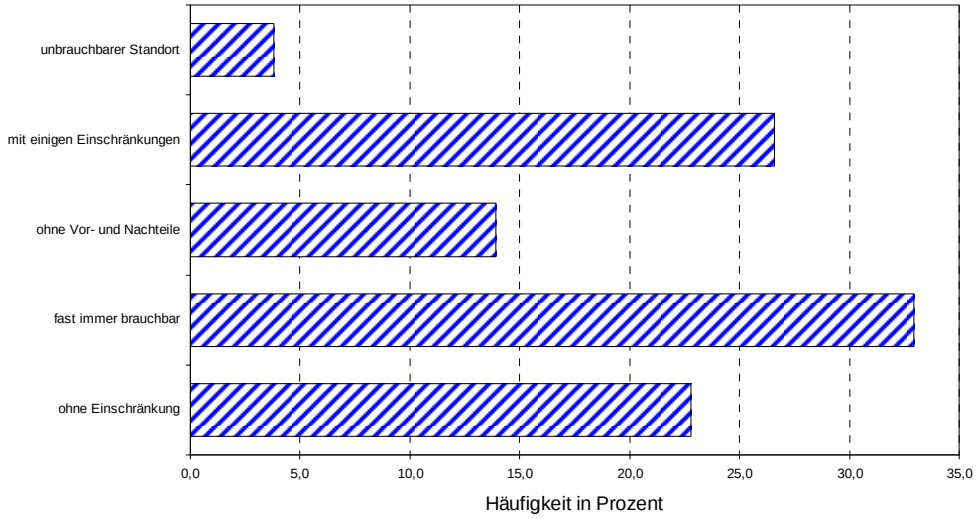
Schließlich wurde - nach den vielen differenzierenden Einzelaspekten - ein zusammenfassendes Urteil erfragt[65]. Das Urteil, dass der aktuelle Standort "ohne Einschränkung" und "fast immer brauchbar ist", wird von mehr als 50 Prozent der Betriebe vergeben. Wird der Anteil der Standorte "ohne Vor- und Nachteile" noch hinzugezählt, beträgt der Anteil der guten und brauchbaren Standorte in Bergisch Gladbach rund 70 Prozent.

65 Frage 23: Wie bewerten Sie den aktuellen Standort Ihres Betriebes? (Bitte machen Sie nur eine Angabe) Antwortvorgaben siehe Abb. 37

Unbrauchbar sind mit weniger als 5 Prozent nur sehr wenige Standorte. Kritisch bewertet werden aber durch die Betriebe etwa 25 Prozent der Standorte. Insgesamt ist dies schon ein relevanter Anteil, wenn man berücksichtigt, dass die negativen Urteile im größeren Umfang wirtschaftliche Nachteile zur Konsequenz haben.

Abb. 37

Bewertung des aktuellen Standortes



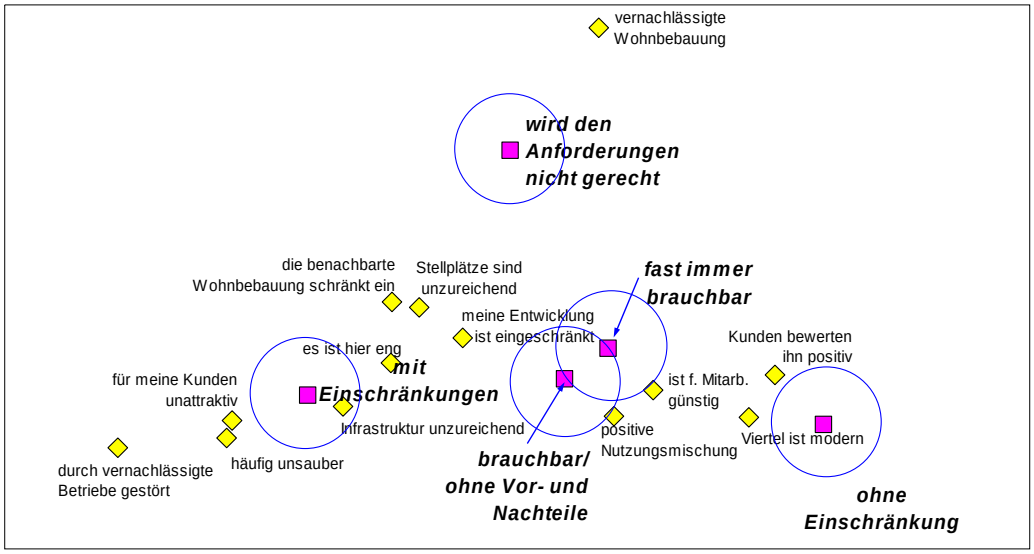
Quelle: Planquadrat Dortmund 2011 - Daten: Betriebsbefragung für Bergisch Gladbach 2011

Die beiden Fragen nach dem Standort (Urteil - Abb. 37) und den Standorteigenschaften (Abb. 36) lassen sich zusammenführen, so dass erkennbar wird, welche Eigenschaften das Standorturteil beeinflusst haben[66]. Die Grafik (Abb. 38) zeigt mit den roten Quadraten die Gesamturteile der Betriebe zu den Standorten. Die gelben Rauten stellen die Eigenschaften der Standorte dar. Die neutrale "Mitte" ist das Urteil "brauchbar/ohne Vor- und Nachteile". Rechts davon befinden sich die beiden weiteren positiven Standorturteile (ohne Einschränkung; fast immer brauchbar). Zu erkennen ist, dass diese Urteile mit den Eigenschaften "ist für Mitarbeiter günstig", "… ist modern" und "positiv für meine Kunden" umgeben sind. Im linken Teil der Grafik häufen sich die einschränkenden und negativen Eigenschaftsbeschreibungen. In diesem Kontext finden sich entsprechende Urteile zum Standort wie "mit Einschränkungen" und "wird den Anforderungen nicht gerecht". Die räumliche Nähe der Eigenschaften zu den Standorturteilen signalisieren wie stark das Urteil von diesen bestimmt wird.

66 Das Urteil ist nicht in einem kausalen Sinn zu werten, da die Fragenbatterie (Frage 22) nicht vollständig und abgeschlossen sein kann.

Abb. 38

Standorturteil und Standorteigenschaften



Quelle: Planquadrat Dortmund 2011 - Daten: Betriebsbefragung für Bergisch Gladbach 2011

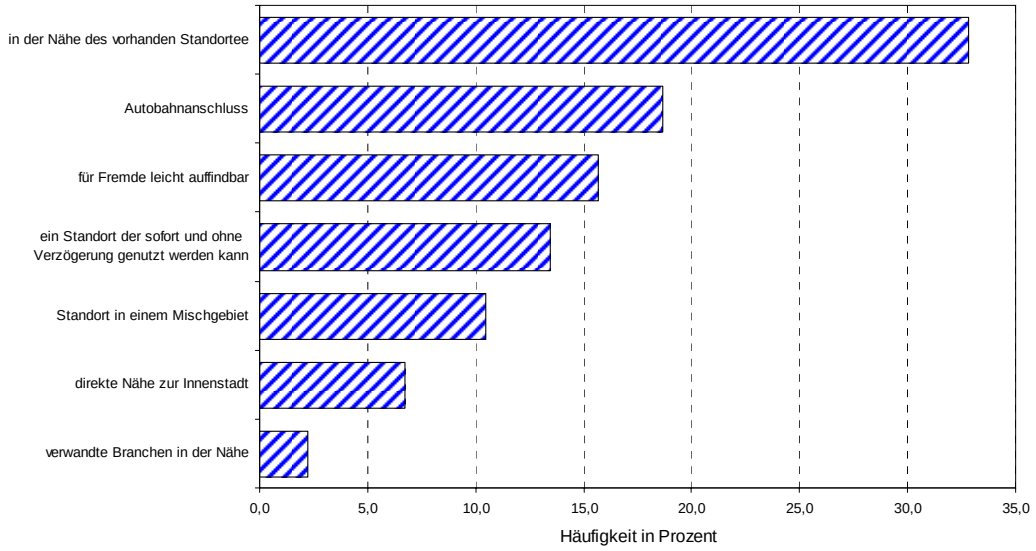
Die Betriebe achten in ihrem Urteil zum Standort auf die Bewertung der Kunden und der Mitarbeiter. Gleichzeitig ist Ihnen ein allgemeines positives Image (modernes Viertel) wichtig. Negativ wird der Standort gesehen, wenn diese positiven Eigenschaften fehlen und Einschränkungen durch Defizite in der Infrastruktur zu erkennen sind. Negative Auswirkungen haben auf jeden Fall die äußeren Zeichen des "Verfalls" (Unsauberkeit, vernachlässigte Betriebsgebäude und -grundstücke).

Als zentrale Gesichtspunkte zur Standortwahl[67] nennen die Betriebe zuerst die Nähe zu ihrem bisherigen Standort (= 32,8 Prozent). An zweiter Stelle wird der Autobahnanschluss genannt (= 18,7 Prozent). Dann folgt noch als ein weiterer relevanter Gesichtspunkt die "Auffindbarkeit" (= 15,7 Prozent). Die weiteren Gesichtspunkte erreichen keinen größeren Stellwert mehr.

67 Frage 27: Was sind Ihre zentralen Gesichtspunkte bei der möglichen Standortwahl (es sind bis zu drei Nennungen möglich).

Abb. 39

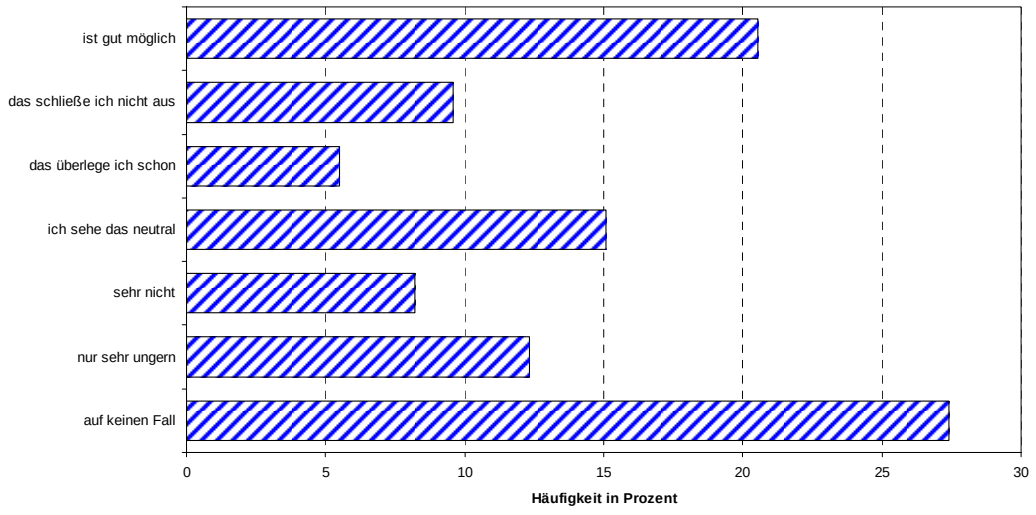
Zentrale Gesichtspunkte der Standortwahl



Quelle: Planquadrat Dortmund 2011 - Daten: Betriebsbefragung für Bergisch Gladbach 2011

Abb. 40

Können Sie sich einen Standort außerhalb von Bergisch Gladbach vorstellen



Quelle: Planquadrat Dortmund 2011 - Daten: Betriebsbefragung für Bergisch Gladbach 2011

Als letzte Standortfrage wurden die Betriebe gebeten, ihre Präferenzen für den Standort Bergisch Gladbach zu nennen[68]. Knapp 50 Prozent neigen dazu, ihren Standort in Bergisch Gladbach auf jeden Fall beizubehalten. Einen anderen Standort können sich rd. 36 Prozent der antwortenden Unternehmen grundsätzlich vorstellen. Zählt man die neutrale Mitte jeweils zu den beiden Parteien, dann überwiegen die Betriebe, die in Bergisch Gladbach bleiben wollen (vgl. Abb. 39). Die potenziellen Fortzüge von Betrieben sind in Befragungen wie dieser immer etwas höher als real, da die Betriebe das taktische Moment ihrer Antwort antizipieren. Insgesamt besteht nach unseren Erfahrungen eine gute Bindung an Bergisch Gladbach.

Flächenbedarf

Flächenbedarf nennen rund 20 Prozent der antwortenden Betriebe[69]. Im Vergleich zu anderen Untersuchungen ist dies ein geringer Wert, der vielfach zwischen 25 und 28 Prozent liegt. Unterscheidet man nach dem Alter der Betriebe, dann fragen die jüngeren häufiger Gewerbeflächen nach als die älteren Betriebe. Liegt das Gründungsjahr vor 1950 ist der Anteil der Betriebe mit Flächenbedarf nur bei knapp 16 Prozent, während bei einem Gründungsjahr nach 2000 mehr als ein Viertel der Betriebe Fläche nachfragen. Es ist offensichtlich, dass Betriebe – die am Beginn ihrer Entwicklung stehen – deutlich häufiger Fläche nachfragen. Verbindet man die Flächennachfrage mit der Wachstumsperspektive (Frage 7), dann zeigt sich, dass die Flächennachfrage vom Wachstum mit bestimmt wird. Betriebe mit nur geringem Wachstum (<= 5 Prozent) nennen mit einem Anteil von knapp 20 Prozent einen Flächenbedarf. Betriebe, die ein Wachstum von 10 Prozent und mehr erwarten, nennen mit einem Anteil von 40 Prozent Flächenbedarf. Betriebe mit einer Wachstumsprognose von mehr als 20 Prozent geben mit einem Anteil von 80 Prozent einen Bedarf an zusätzlicher Fläche an[70]. Ähnlich ist die Situation bezüglich Standortbeurteilung und Flächennachfrage. Die Betriebe, die mit ihrem Standorte "ohne Einschränkung" zufrieden sind, nennen nur in geringem Umfang Flächenbedarf. Wird der Standort aber als "nicht brauchbar" eingestuft, geben etwas mehr als die Hälfte dieser Betriebe Flächenbedarf an[71].

Die folgende Abbildung zeigt die Verteilung nach Größenklassen. Am häufigsten wird die Fläche bis 500 m² nachgefragt (= 52,2 Prozent). Hierin ist die größte Flächengruppe kleiner 250 m². Hierzu muss man feststellen, dass diese Flächengröße nicht als "Gewerbefläche" in einem Gewerbegebiet gelten kann. Es sind Nutzflächen

68 Frage28: Können Sie sich einen Standort außerhalb der Stadt Bergisch Gladbach vorstellen? Antwortvorgaben siehe Abb. 40

69 Vgl. Frage24_1: Haben Sie in den nächsten fünf Jahren Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen? Antwortvorgabe: ja/nein

70 Die Zahl der Betriebe mit diesen Wachstumserwartungen (> 20 Prozent) ist sehr gering, so dass der Anteil der Betriebe mit Bedarf nur als Trend gesehen werden kann.

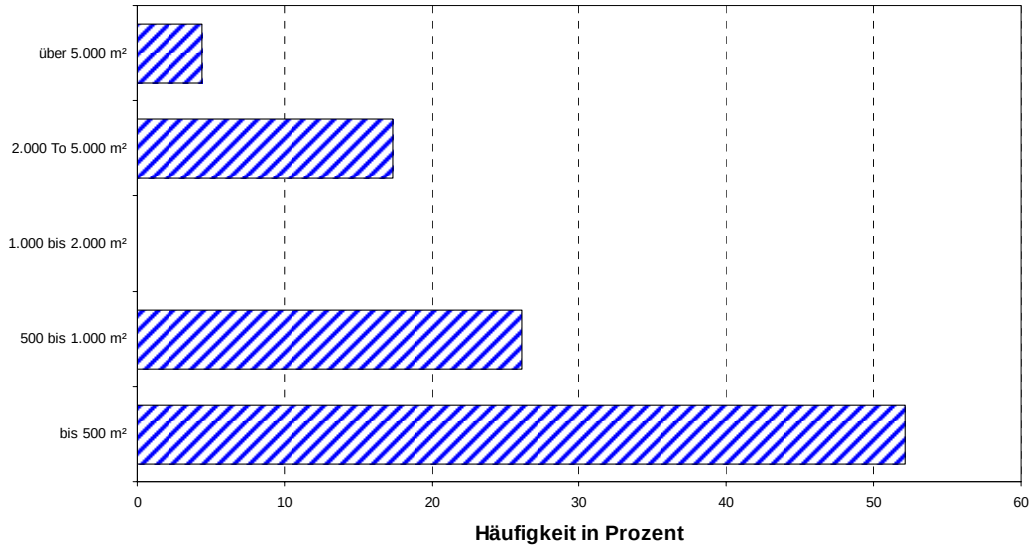
71 In diesem Fall gilt wiederum die Einschränkung, dass die Zahl der Betriebe mit derart schlechten Standorten in Bergisch Gladbach gering ist und von einem signifikanten Zusammenhang im strengen Sinne nicht gesprochen werden kann.

von weniger als 200 bzw. 400 m². Die städtebaulich relevante Fläche einschließlich Erschließung und der ggf. notwendigen Ausgleichsfläche ist, bezogen auf die Nutzfläche, verhältnismäßig groß. Es sind eigentlich Flächen, die in Gewerbehöfen etc. einen (betriebs- und stadtwirtschaftlichen) günstigen Standort finden können (und angesichts der Angebotssituation auch finden müssen).

Die folgende Größenklasse "500 bis 1.000 m²" hat einen Anteil von rd. 25 Prozent. Die nächste größere Gruppe ist nicht belegt. Die Größenklassen "2.000 m² und größer", die klassischen Gewerbegrundstücke, haben einen Anteil von etwas mehr als 20 Prozent.
In der Hälfte der Fälle kann nach Angaben der Betriebe dieser Flächenbedarf durch eine Verlagerung realisiert werden[72]. Zum Teil steigt durch die erforderliche Verlagerung der Flächenbedarf (alte + neue Fläche). Allerdings haben die Betriebe diesen Teil der Frage nicht immer konsequent beantwortet. Aus Erfahrungen kann durch eine Verlagerung ein Mehrbedarf von etwa 20 Prozent erwartet werden.

Abb. 41

Größenklassen der nachgefragten Flächen



Quelle: Planquadrat Dortmund 2011 - Daten: Betriebsbefragung für Bergisch Gladbach 2011

Die Hälfte der Betriebe mit Flächenbedarf geben an, dass sie die Fläche lieber mieten möchten. Dies trifft mit nur kleinen Schwankungen auf alle Betriebsgrößen zu. Allerdings geben nur weniger als zehn Prozent der Betriebe an, dass sie einen Gewerbehof als Alternative zu einem Gewerbegrundstück sehen. Die meisten Betriebe wenden gegen einen Gewerbehof ein, dass die Abhängigkeit gegenüber dem Vermieter zu hoch ist.

72 Frage 24_3: Ist zur Realisierung dieses Bedarfs eine Verlagerung des Betriebs erforderlich? Antwortvorgaben: ja/nein

Fasst man die Flächenangaben unmittelbar zusammen, dann ist mit einer Nachfrage für den Zeitraum von fünf Jahren von 3,393 ha zu rechnen. Unter Berücksichtigung einer öffentlichen Erschließung ist dies eine städtebaulich relevante Fläche von 4,2 ha. Für den Prognosezeitraum von 15 Jahren sind dies 12,6 ha Gewerbeflächen. Allerdings ist an dieser Stelle noch einmal darauf hinzuweisen, dass ein Teil der Flächen sehr klein ist (< 500 m²) und eine hohe Affinität zu mischgebietsähnlichen Standorten zeigt. In aller Regel lassen sich solche Flächen nicht durch Gewerbegebiete nach §§ 8 und 9 BauNVO bilden. Ein solcher Flächenzuschnitt erfordert eine feine, kleinteilige Erschließung, die mit hohen Kosten verbunden ist. Gleichzeitig besteht bei diesen kleinen Flächen und Betrieben oft eine sehr starke Bindung an die Siedlungsstruktur. Rein mechanisch gesehen wären etwa 20 Prozent der Flächen in sehr kleinen Flächen siedlungsbezogen bereit zustellen und die anderen Flächen in größeren Arealen mit einem geringeren Siedlungsbezug (Flächen > 3.000 m²). Die geringe Größe der Betriebe mit Flächenbedarf ist auch zum Teil die Ursache für den im Vergleich geringen Flächenbedarf.

Insgesamt kann man das Resümee ziehen, dass die Nachfrage durch jüngere, wachsende Betriebe getragen wird. Kommt es gleichzeitig zu Mängeln am Standort, steigt die Nachfrage erheblich, da in diesem Fall die Wachstumsverluste bzw. betriebswirtschaftlichen Einschränkungen offensichtlich erheblich werden können.

3.4 Zusammenfassung: Gewerbeflächenbedarf

Die drei verschiedenen Prognosen aus der Extrapolation der Baufertigstellungsstatistik, der analytischen Bestimmung mittels GIFPRO und Auswertung der Umfrage zeigen unterschiedliche Ergebnisse. Die Tabelle stellt die Ergebnisse vergleichend dar. Hierbei ist zu beachten, dass die verschiedenen Prognosen unterschiedliche Komponenten ermitteln. Wird davon ausgegangen, dass sich eine betriebliche Nachfrage auf die Neugründung, die Neuansiedlung und die innerörtliche Verlagerung der Betriebe zurückführen lässt, dann kann eine Befragung nur einen Teil der Betriebe bzw. der Nachfrage erfassen. Neugründungen und Neuansiedlungen müssen hier systematisch entfallen.

Die erneute Flächennutzung kann ebenfalls nur in wenigen Fällen erfasst werden. Endet der Lebenszyklus eines Betriebes durch eine Insolvenz oder erfolgt ein Verkauf, kann die Wiedernutzung in einer Befragung kaum erfasst werden.
In der Baufertigstellung kann zwischen den einzelnen Nachfragerkategorien ebenfalls nicht unterschieden werden. Erfasst werden alle Baumaßnahmen unabhängig davon, ob sie aus einer Neugründung oder einer neuen Ansiedlung oder einer Verlagerung resultieren. Gleichzeitig kann die Baufertigstellungsstatistik nicht nachweisen, ob ein genutztes Grundstück eine Brache oder eine Wiedernutzung ist.

Tab. 4: Vergleich der verschiedenen Prognosen

	Prognose	Prognose-ergebnis	Neugründungen	Neuansiedlungen	Verlagerung	Wiedernutzung[73]	Ergebnis
		ha	ha	ha	ha	ha	ha
1	Baufertigstellung	17,6	enthalten	enthalten	17,6	?	17,6
2	GIFPRO	19,7	4,2	0,5	19,9	4,9	19,7
3	Befragung	12,7	können nicht befragt werden	können nicht befragt werden	12,7	?	12,7*

Quelle: Planquadrat Dortmund 2011 * einschließlich eines geringen Dienstleistungsanteils

Die Prognosen selbst enthalten jeweils einen immanenten kleineren Spielraum. Die Prognose auf der Basis der Baufertigstellung enthält als eine zentrale und ergebnisbestimmende Größe die geschätzte Grundflächenzahl. Gewählt wurde eine Flächenausnutzung für den Zeitpunkt der Ansiedlung durch die Betriebe von 40 Prozent für Fertigungsbetriebe. Diese Grundflächenzahl ist eine Schätzung. Die Flächennutzung kann angesichts der relativen Flächenknappheit, aber auch der höheren Grundstückspreise höher sein. Dies hätte eine geringere Grundstücksfläche zur Folge. Gleichzeitig kann auch bei den Fabrik- und Werkstattflächen eine Differenzierung nach der Geschosszahl vorgenommen werden. Gegenwärtig wird unterstellt, dass die Nutzfläche gleich der GRZ ist. Im Gewerbebau besteht aber auch – wenn auch in geringem Umfang und vor allem für die Verwaltungs- und Büroflächen – eine Mehrgeschossigkeit. Dieser "Fehler" führt nach unseren Einschätzungen zu einer Überbemessung von 10 bis 15 Prozent.
Die GIFPRO-Prognose verfügt ebenfalls über eine gewisse Variationsbreite. Für Bergisch Gladbach wurde – auch unter Kenntnis der nachfolgenden Bestandsaufnahme – das ILS-Modell gewählt. Eine wichtige, aber unsichere Komponente der Prognose ist die Wiedernutzung der aufgegebenen Gewerbeflächen durch eine betriebliche Nutzung im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO. Sie mindert die rechnerische Nachfrage deutlich. Dieser Anteil ist aber vor allem das Ergebnis des planerischen und politischen Willens. Sie ist hier nur eine erste Schätzung und kann auch geringer oder höher sein.
Die Umfrageergebnisse weisen ebenfalls noch einen geringen Interpretationsspielraum auf. Bei einer Verlagerung der Betriebe, um den genannten Flächenbedarf zu realisieren, müssen die alte, vorhandene sowie die neue Fläche "addiert" werden[74]. Die entsprechende Frage in der Betriebsbefragung wurde sehr häufig nicht beachtet bzw. ausgefüllt. Aus anderen Umfragen und den Erfahrungen der Wirtschaftsförderung geht hervor, dass etwa die Hälfte der nachfragenden Betriebe bis zu 20 Prozent mehr Flächen benötigten. Im Ergebnis wäre dies ein etwas höherer Prognosewert.

73 Die Wiedernutzung beschreibt die Flächen die im Prognosezeitraum durch die Aufgabe von Standorten entstehen. Dies umfasst sowohl die Verlagerungen von vorhandenen Betrieben als auch die Stilllegungen am Ende des Lebenszyklus als auch Insolvenzen usw. Das Modell geht davon aus, dass nur 25 Prozent dieser Flächen in der Prognoseperiode erneut genutzt werden können.

74 Es kann beobachtet werden, dass die Steigerung der Flächen bei einer Verlagerung stark von der Betriebsgröße bestimmt wird. Sind die Betriebe sehr klein, kommt es zu der genannten Steigerung. Größere Betriebe (> 5.000 m²; > 50 Beschäftigte) rationalisieren anlässlich ihrer Verlagerung sehr stark und die Flächensteigerung ist in der Folge nur gering (ca. 10 Prozent).

Die Unterschiede der verschiedenen Prognosen können noch verringert werden. Die Spannweite macht deutlich, welche Risiken – die bei den Prognosen unterschiedlich berücksichtigt werden – bestehen.

Insgesamt besteht ein Bedarf, unter Abwägung der verschiedenen Gesichtspunkte und Risiken, von 20 ha (gerundet) für den Zeitraum von 15 Jahren.

Die Prognose ist letztlich nur ein Anhaltspunkt für das planerische Handeln. Unabhängig von der bestimmten Flächengröße stellt die Prognose immer auch eine Risikobetrachtung oder Erwartung dar. Wird man wesentlich weniger Fläche planerisch vorbereiten als ermittelt wurde, besteht die Gefahr, dass man Betriebe aus der eigenen Kommune verliert, da im Zweifel nicht genügend Standorte und Flächen zur Verfügung stehen. Werden aber Flächen in einem Umfang bereitgestellt, mit dem auf jede denkbare Forderung reagiert werden soll, dann bindet man in erheblichem Maße Kapital. Kein Unternehmen wird sich ein Lager zulegen, das auf jede Bestellmenge reagieren kann, sondern seine Lagergröße nach Kosten und Erträgen, die aus einer gewissen Liefersicherheit resultieren, dimensionieren. Unter der Beachtung der "Lieferfristen" (hier Planungsrecht und Erschließung) gilt es, eine optimale Menge bereitzustellen.
Mit einer Prognose verfügt man über einen Maßstab zur Beobachtung. Über den Prognosezeitraum von 15 Jahren lässt sich beobachten, ob die jährliche theoretische Menge von ungefähr einem fünfzehntel der Fläche je Jahr tatsächlich verbraucht wird. Sollte der Verbrauch höher sein, weil sich regionalökonomische Konstellationen verändert haben oder sich konjunkturell neue Entwicklungen ergeben haben, lässt sich dies erkennen und bewerten. Im ersten Fall wird ggf. eine Nachsteuerung erforderlich sein und im zweiten Fall wird man je nach den Umständen auf den nächsten Auf- oder Abschwung warten können, ohne dass es zu einem "Lieferengpass" (mangelndes Flächenangebot) kommt. Die Prognose ist dabei nur ein Schritt oder Element in einem Beobachtungs- und Managementkonzept. Gleichzeitig ist noch einmal darauf zu verweisen, dass die Prognose Einzelereignisse, wie die Ansiedlung eines "großen Betriebes" als besonderes Ereignis, nicht antizipieren kann.

4. Bestandsaufnahme Gewerbeflächen

Dieser Arbeitsschritt soll zunächst den gegenwärtigen Status der Gewerbeflächen in Bergisch Gladbach dokumentieren. Die Bestandsaufnahme zeigt zum einen die quantitative Seite der gegenwärtigen Gewerbeflächen sowie vorhandener Flächenreserven in Bergisch Gladbach sowohl auf der gesamtstädtischen Ebene als auch in ihrer räumlichen Verteilung im Stadtgebiet (in den Statistischen Bezirken). Sie beleuchtet darüber hinaus auch wesentliche qualitative Fragen und Aspekte der gegenwärtigen Gewerbeflächensituation in der Stadt. Diese beinhalten nicht nur gestalterische und funktionale Aussagen bezüglich der aufgenommenen Gewerbegebiete und -standorte selbst, sondern beziehen auch den wirtschaftlichen Strukturwandel ein, der zu spezifischen Veränderungen im Hinblick auf die regionale Wirtschaftsstruktur, die Standortanforderungen und -entscheidungen von Unternehmen und die zukünftige Entwicklung von Gewerbestandorten und Flächenbedarfen führt.

Damit wird es möglich, die spezifischen Stärken und Schwächen der Stadt Bergisch Gladbach hinsichtlich der Gewerbeflächenausstattung herauszuarbeiten sowie Chancen und Risiken für die zukünftige Gewerbeentwicklung der Stadt zu benennen. Dies ist eine Grundlage zur Entwicklung von Handlungsempfehlungen für das Themenfeld Gewerbe(flächen)entwicklung in Bergisch Gladbach.

Die Dokumentation der Gewerbeflächensituation von Bergisch Gladbach fußt auf einer umfassenden und detaillierten Bestandsaufnahme. Diese setzt sich aus drei Teilen zusammen. Zunächst erfolgt eine grobkörnige typisierende Bestandsaufnahme der im Flächennutzungsplan enthaltenen gewerblichen Bauflächen. Hier liegt der Schwerpunkt in der Erfassung und Einordnung der funktionalen und qualitativen Aspekte auf der Ebene der Gewerbegebiete und Gewerbestandorte. Zu beachten ist, dass die Ergebnisse Stichtagsergebnisse sind. Nach der Begehung und den Korrekturen durch die Wirtschaftsförderung und die Stadtplanung hat es selbstverständlich verschiedene Änderungen gegeben. Diese sind nicht berücksichtigt, wenn sie nach dem 24.02.2011 erfolgten.

In einem zweiten Schritt erfolgt eine detaillierte Aufnahme der in den Gewerbegebieten vorhandenen Nutzungen. Sie ist betriebs- bzw. grundstücksbezogen und konzentriert sich auf die (branchen)spezifischen Nutzungen mittels eines differenzierten nutzungsbezogenen Kartierschlüssels (vgl. Anlage Karten 1). Auf dieser Basis ist eine stadtweite Bilanzierung der derzeitigen Nutzungsverteilung in den Gewerbegebieten möglich. Zudem werden nicht genutzte Grundstücke und Flächen erfasst. Damit werden auch die derzeitige Gewerbeflächenreserve in den Gewerbegebieten sowie ihre räumliche Verteilung erfasst (vgl. Anlagen Karten 2). Aus dem prognostizierten Gewerbeflächenbedarf und den Flächenreserven lassen sich Hinweise auf die erforderlichen zusätzlichen Gewerbeflächen gewinnen (vgl. Kapitel 5, S. 131-154).

In einer dritten Stufe wird die Bestandsaufnahme der gewerblichen Bauflächen um ausgewählte gemischt strukturierte Bereiche im Stadtgebiet ergänzt (vgl. Anlage Karten 3). Für diese Bereiche, bei denen es sich um zentrumsnahe Siedlungsbereiche sowie um typische Mischstrukturen an ausgewählten „Ausfallstraßen" handelt, erfolgt ebenfalls eine grundstücksbezogene Aufnahme mit einem gegenüber den Gewerbegebieten geringfügig modifizierten Kartierschlüssel. Auch hier werden neben den Nutzungen die ungenutzten Grundstücke aufgenommen. Dabei liegt der Fokus auf möglichen Potenzialen innerhalb dieser Bereiche für spezifische gewerbliche Nutzungen, wie Handel, Dienstleistungen oder auch bestimmte Formen des Produzierenden Gewerbes, wie Handwerksbetriebe ohne erhebliche Emissionen.

4.1 Typisierung der Gewerbegebiete und -standorte

Unternehmen, die Gewerbeflächen benötigen, fragen nicht nur eine Fläche einer bestimmter Größe nach, sondern sie stellen mit einer Ansiedlung oder Verlagerung darüber hinaus, je nach Branche aber auch nach unternehmensspezifischer Präferenz, bestimmte qualitative Anforderungen an ihren neuen Standort. Dies betrifft zum einen die Lage (verkehrsgünstig, innenstadtnah etc.), aber auch die städtebauliche Gestalt des Gewerbegebietes, die Umgebung sowie die „Nachbarn". So ist zu erwarten, dass ein Unternehmen aus dem Software/IT-Bereich mit einem entsprechend hoch qualifizierten Mitarbeiterstab und überwiegend Büro- bzw. büroähnlichen Arbeitsplätzen mehr Wert auf eine „gute Adresse" mit einer städtebaulich und architektonisch gestalteten Umgebung legt als ein Distributionsbetrieb, für den die Erreichbarkeit bzw. verkehrsgünstige Lage die wesentliche Standortanforderung darstellt.

Unter dieser qualitativen Betrachtung kommt nicht jeder Standort und jede freie Gewerbefläche in Bergisch Gladbach für jedes Unternehmen in Frage. Es ist deshalb sinnvoll, die Gewerbegebiete und -standorte in Bergisch Gladbach im Hinblick auf ihre prägenden Wirtschaftszweige, Ausstattungsmerkmale, Zustand/Gestaltqualität und ihr Umfeld zu typisieren. So ist es möglich, das vorhandene Flächenangebot nicht nur quantitativ als Flächenangabe in m², sondern auch in seinen unterschiedlichen Qualitäten zu erfassen. Daraus können sich Hinweise auf Flächenengpässe in bestimmten Gebietstypen bzw. in bestimmten Teilsegmenten des Gewerbeflächenmarktes ergeben.

Es werden folgende Gebiets- bzw. Standorttypen erfasst:

- Typ 1: von Dienstleistungen geprägter Standort
- Typ 2: Logistik-Standort
- Typ 3: von Einzelhandel geprägter Standort
- Typ 4: von Produzierendem Gewerbe geprägter Standort
- Typ 5: betrieblicher Einzelstandort oder Werksgelände/großflächiger Industriestandort
- Typ 6: Flächenreserven und Entwicklungsbereiche
- Typ 0: kein Gewerbestandort

Die Typisierung bezieht sich entweder auf den gesamten Standort oder auf Teilbereiche, wenn sich die Struktur innerhalb eines (meist größeren) Gewerbegebietes deutlich differenziert.

Die ersten vier Gebietstypen werden jeweils hinsichtlich Zustand, Gestalt- und Ausstattungsqualität weiter differenziert. So werden Standorte, die nach heutigen Anforderungen Modernisierungsrückstände aufweisen und hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes und/oder ihrer Funktionalität Mängel und Defizite haben als ‚einfach' bezeichnet. Mit dem Attribut ‚Standard' werden Gebiete und Standorte mit durchschnittlicher Ausstattung bezeichnet. Als ‚hochwertig' gelten Standorte, die hinsichtlich städtebaulicher Gestalt, Ausstattung und Zustand erkennbar über dem städtischen Durchschnitt des jeweiligen Gebietstyps liegen.
Bei dem Gebietstyp 5 wird zwischen großflächigen Industriestandorten/Werksarealen und kleineren betrieblichen Einzelstandorten unterschieden. Der Gebietstyp 6 – Flächenreserven und Entwicklungsbereiche - untergliedert sich in

– Reaktivierungsflächen auf brach gefallenen Standorten: dies sind Flächenpotenziale, die nach Aufbereitung der Flächen wieder neu genutzt werden können.
– ungenutzte Flächenreserven (meist nicht erschlossen): dies sind größere unbesiedelte Flächen, die im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellt sind, aber (noch) nicht erschlossen sind und bisher nicht gewerblich genutzt werden.

Unter den Typ 0 „kein Gewerbestandort" werden solche Flächen und Standorte gefasst, die im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt sind, aber offensichtlich eine andere städtebauliche Nutzung aufweisen oder für die mittlerweile andere städtebauliche Zielsetzungen bestehen. Diese Flächen sollten in der Flächennutzungsplandarstellung entsprechend der geänderten städtebaulichen Zielsetzung angepasst werden, so dass sie aus dem Gewerbeflächenbestand herausgenommen werden.

Mit einer ersten Ortsbegehung der gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplans (FNP) in Bergisch Gladbach im Juni 2010 erfolgte zunächst eine typisierende Betrachtung der Gewerbegebiete und –standorte. Sie wurde Ende 2010

um die beiden Gewerbestandorte „Lochermühle“ und „Neue Dombach“ im Statistischen Bezirk 3 ergänzt, die im FNP aber als gemischte Bauflächen dargestellt sind[75].

Die Karte auf der nächsten Seite zeigt die räumliche Verteilung der betrachteten Gewerbegebiete und –standorte im Stadtgebiet mit den zugeordneten Standorttypen. Es wird deutlich, dass sich die Gewerbeflächen insbesondere im Statistischen Bezirk 2 (Stadtmitte, Gronau, Hebborn, Heidkamp) konzentrieren, der auch historisch den gewerblich-industriellen Schwerpunkt von Bergisch Gladbach darstellt. Dort dominieren Standorte, die von Produzierendem Gewerbe geprägt sind (bspw. Gewerbegebiet West oder Gewerbegebiet Zinkhütte), sowie großflächige Industriestandorte/Werksareale (bspw. Gewerbegebiet Gohrsmühle). Vereinzelt finden sich dort auch von Einzelhandel, Logistik oder Dienstleistungen geprägte Standorte.

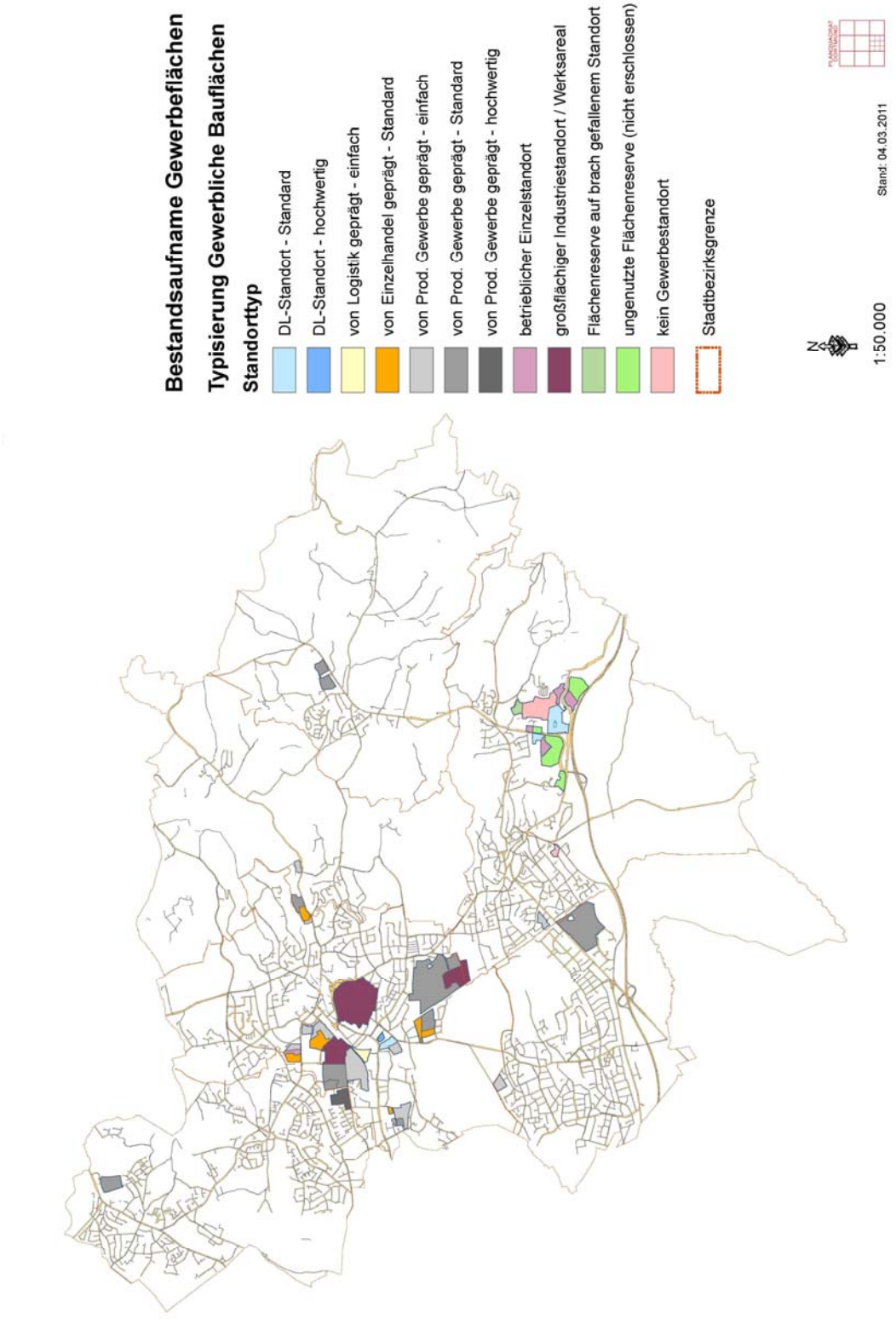
Quelle: Planquadrat Dortmund 2010

Ein zweiter Gewerbeflächenschwerpunkt liegt nördlich der Autobahn A 4 in den Statistischen Bezirken 5 (Bensberg, Bockenberg, Kaule, Lückerath, Moitzfeld) und 6 (Alt-Refrath, Frankenforst, Kippekausen, Lustheide, Refrath). Die Gewerbestandorte in diesem Bereich werden zum einen von Dienstleistungen (vor allem TechnologiePark im Stat. Bezirk 5) und zum anderen durch Produzierendes Gewerbe (bspw. Gewerbegebiet Frankenforst im Stat. Bezirk 6) dominiert. Zudem weist dieser Bereich ein hohes Maß an Gewerbeflächenreserven auf, die sich vor allem im räumlichen Umfeld des TechnologieParks befinden[76].

75 Der Gewerbestandort Lochermühle wird mittlerweile auch im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese FNP-Änderung hat sich erst nach der Bestandsaufnahme während des weiteren Bearbeitungsprozesses ergeben.

76 Diese Flächenreserven sind zu einem großen Teil bisher nur im Flächennutzungsplan dargestellt. Solche Flächen verfügen über kein verbindliches Planungsrecht und sind noch nicht erschlossen, so dass sie dem Gewerbeflächenmarkt derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Abb. 43 Gewerbeflächen und -standorte in Bergisch Gladbach



Quelle: Planquadrat Dortmund 2011

Abb. 44: Dienstleistungsstandort TechnologiePark und unerschlossene Gewerbeflächenreserve im Umfeld des TechnologieParks

Quelle: Planquadrat Dortmund 2010

In den Statistischen Bezirken 1 (Hand, Katterbach, Nussbaum, Paffrath, Schildgen) und 4 (Asselborn, Bärbroich, Herkenrath), die durch eine eher ländliche kleinteiligere Siedlungsstruktur geprägt sind, gibt es mit dem Gewerbegebiet Scheider Feld (Bezirk1) und Herkenrath (Bezirk 4) jeweils nur kleine, von Produzierendem Gewerbe geprägte Gewerbegebiete. Im Statistischen Bezirk 3 (Herrenstrunden, Romaney, Sand) stellt der FNP keine gewerblichen Bauflächen dar.

Abb. 45: Kleinteiliges Gewerbegebiet Stadtteil Schildgen

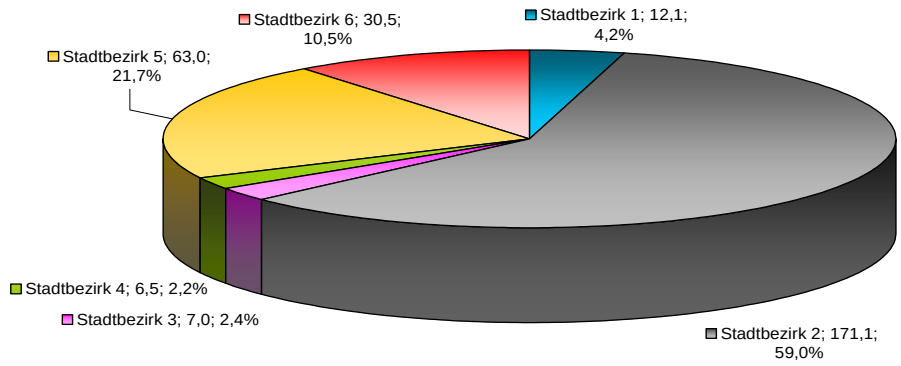
Es wurden aber die im FNP als gemischte Bauflächen dargestellten Gewerbestandorte „Lochermühle“[77] und „Neue Dombach“ in die Betrachtung einbezogen.

Das folgende Tortendiagramm (vgl. Abb. 46) verdeutlicht die Gewichte, die die Statistischen Bezirke im Hinblick auf die Verteilung der Gewerbegebiete haben. Im Statistischen Bezirk 2 befinden sich ca. 60 % aller gewerblichen Bauflächen von Bergisch Gladbach, im Statistischen Bezirk 5 knapp 22 %; weitere 10,5 % liegen im Statistischen Bezirk 6. Damit umfassen diese drei Statistischen Bezirke zusammen mehr als 90 % der gewerblichen Bauflächen der Stadt. Die Gewerbegebiete in den Statistischen Bezirken 1, 3 und 4 haben entsprechend nur einen geringen gesamtstädtischen Flächenanteil. Im nachfolgenden Säulendiagramm wird die Verteilung und das Gewicht der unterschiedlichen Standorttypen, die bereits in der Übersichtskarte zu erkennen sind, noch einmal deutlicher. Es zeigt die sehr unterschiedliche Struktur der Gewerbe-

77 Der Gewerbestandort Lochermühle wird mittlerweile auch im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese FNP-Änderung hat sich erst nach der Bestandsaufnahme während des weiteren Bearbeitungsprozesses ergeben.

flächen und -standorte in den beiden zentralen Statistischen Bezirken 2 und 5. So wird der Statistische Bezirk 2 von Produzierendem Gewerbe sowie von großen Industriestandorten dominiert. Hier liegen fast zwei Drittel aller vom Produzierenden Gewerbe geprägten Gewerbegebiete im Stadtgebiet sowie sämtliche großen Industriestandorte. Standorte, die von Dienstleistungsnutzungen geprägt sind, sind innerhalb der Gewerblichen Bauflächen im Statistischen Bezirk 2 bisher nur eine Randerscheinung.

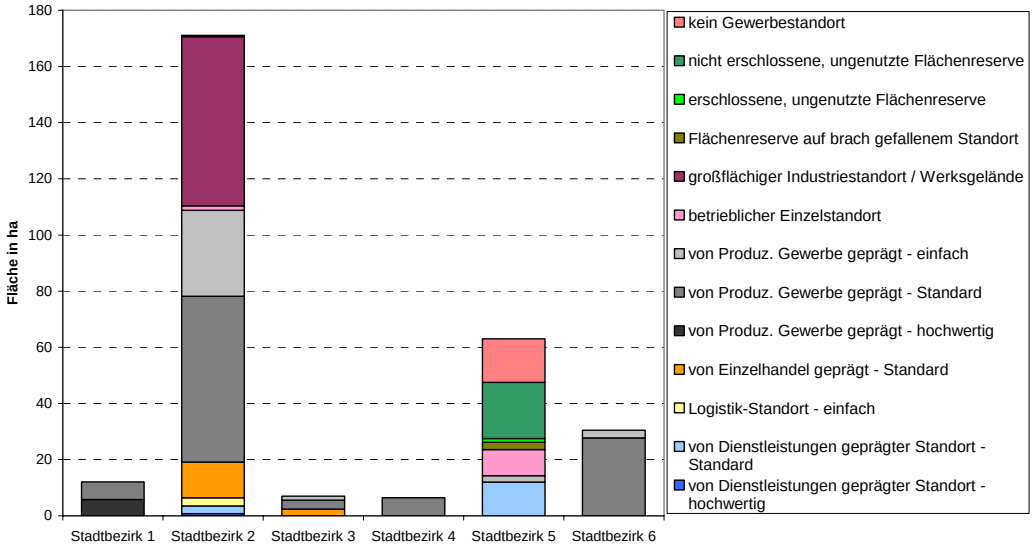
Abb. 46: Verteilung der Gewerbegebiete in Bergisch Gladbach
(Zahlenangaben = Flächengröße in ha; gesamtstädtischer Anteil in %)



Quelle: Planquadrat Dortmund 2010

Abb. 47

Verteilung der Standorttypen in Bergisch Gladbach

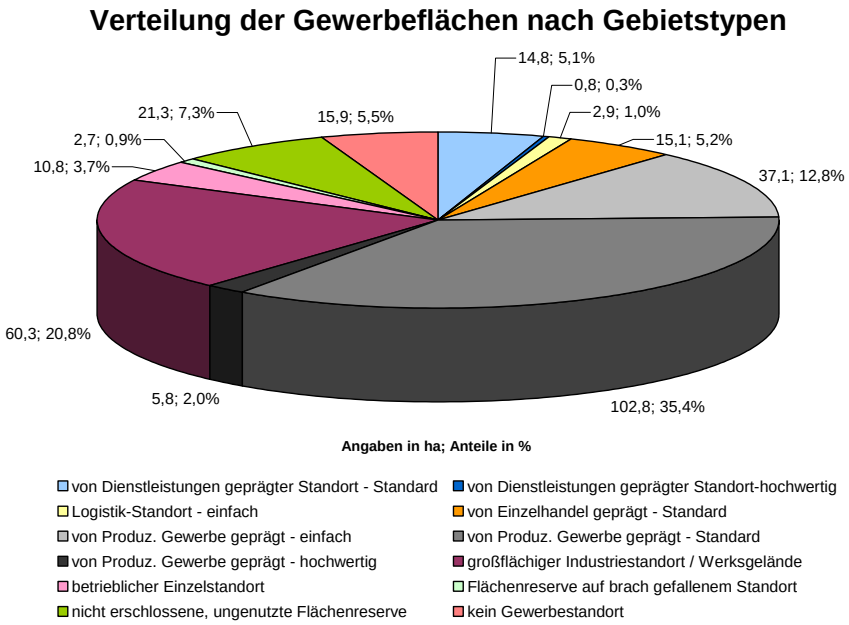


Quelle: eigene Erhebung auf Basis des FNP der Stadt Bergisch Gladbach

Im Statistischen Bezirk 5 spielen dagegen Standorte des Produzierenden Gewerbes nur eine untergeordnete Rolle, während die überwiegend von Dienstleistungen geprägten Standorte hier mit einem Anteil von ca. 20 % schon eine erhebliche Bedeutung erlangt haben. Diese Standorte umfassen im Wesentlichen den Technologie-Park und seine nähere Umgebung. Im Stadtbezirk 5 liegen auch einige betriebliche Einzelstandorte, die zusammen fast zehn ha umfassen. Zudem liegen in diesem Bereich die größeren Gewerbeflächenreserven, die der FNP im Stadtgebiet vorhält, mit einem Flächenumfang von ca. 20 ha. Damit haben die Standorte in diesem Statistischen Bezirk eine besondere Bedeutung für die Gewerbeflächenausstattung von Bergisch Gladbach. Ein größerer, im FNP noch als Gewerbefläche dargestellter Bereich nördlich des TechnologieParks bzw. nördlich der Grube Weiß ist aufgrund entgegenstehender Belange (Natur- und Artenschutz, Topografie etc.) nicht für eine gewerbliche Entwicklung geeignet und wird deshalb als „kein Gewerbestandort“ bezeichnet.

Auf das gesamte Stadtgebiet bezogen zeigt sich, dass die Gewerbegebiete in Bergisch Gladbach vom Produzierenden Gewerbe dominiert werden (vgl. Abb. 48). Die von Produzierendem Gewerbe geprägten Standorte machen flächenmäßig etwa die Hälfte aller gewerblichen Bauflächen in Bergisch Gladbach aus. Dabei überwiegen deutlich die Gewerbegebiete mit einer durchschnittlichen Ausstattung. Zählt man zu diesen Gewerbegebieten die großflächigen Industriestandorte / Werksareale hinzu, die als besondere Standorte des Produzierenden Gewerbes gesondert erfasst wurden, dann machen die von Produzierendem Gewerbe geprägten Standorte ca. 70 Prozent der Gewerbegebiete im Stadtgebiet aus.

Abb. 48



Quelle: Planquadrat Dortmund 2010

Standorte, die von Dienstleistungen geprägt sind, haben bei den Gewerbeflächen im Stadtgebiet nur einen relativ geringen Flächenanteil von etwas mehr als fünf Prozent. Eine ähnliche Größenordnung haben von Einzelhandelsnutzungen geprägte Standorte.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen, die bislang nicht gewerblich genutzt werden und überwiegend nicht erschlossen sind, werden zum größten Teil als Flächenreserven angesehen. Sie ergeben insgesamt ca. 24 ha und entsprechen damit einem Anteil von ca. 8,2 Prozent an den gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet. Hinzu kommt der Bereich südlich der "Grube Weiß", der aufgrund der schwierigen Topografie und entgegenstehender Belange des Natur- und Artenschutzes nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt wird.

Eine detaillierte Erfassung der Flächenreserven innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete erfolgt im nachfolgenden Schritt – der betriebsbezogenen Nutzungskartierung (vgl. Kap 4.2 und 4.2.3).
In den vom Produzierenden Gewerbe geprägten Gewerbegebieten in Bergisch Gladbach ist auffallend, dass dort häufig Wohnnutzungen anzutreffen sind. Dabei handelt es sich offensichtlich nicht immer um Betriebswohnungen. Es gibt Gewerbegebiete oder Teilbereiche von Gewerbegebieten, bei denen der Wohnanteil so hoch ist, dass er einer typischen Mischgebietsstruktur entspricht. Dies ist beispielsweise im Gewerbegebiet „Scheider Feld“ im Ortsteil Schildgen oder am östlichen Rand des Gewerbegebietes „Zinkhütte“ der Fall.

4.2 Grundstücksbezogene Kartierung der Nutzungen in den Gewerbegebieten

Im August 2010 erfolgte eine detaillierte grundstücksbezogene Bestandsaufnahme der Nutzungen sowie der nicht genutzten Flächen innerhalb der gewerblichen Bauflächen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP)[78]. Die Nutzungskartierung ermöglicht zum einem die stadtweite Dokumentation und Analyse der derzeitigen Nutzungsverteilung in den Gewerbegebieten. Zum anderen werden mit der Identifizierung der ungenutzten Flächen der Umfang und die räumliche Verteilung der derzeitigen Gewerbeflächenreserven im Stadtgebiet erfasst.
Diese Ergebnisse stellen einen Teil der Flächenbilanz dar. Die Informationen geben die Möglichkeit, den Bestand (unter Einbezug weiterer Faktoren) zu bewerten und dem Flächenbedarf die noch nutzbaren Leerstände, Brachen usw. gegenüber zustellen.

4.2.1 Methodik und Systematik der Nutzungskartierung

Im Rahmen der Nutzungskartierung wurden alle im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen aufgesucht und ihre tatsächliche Nutzung vor Ort durch Inaugenscheinnahme überprüft. Die Kartierung erfolgte auf Grundlage des Automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) sowie der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5.000 (DGK 5). Die Bestandsaufnahme umfasst sowohl die Ermittlung der derzeit ungenutzten Gewerbeflächen – die so genannten Gewerbeflächenreserven –, als auch die Erfassung der genutzten Gewerbeflächen. Der Kartierschlüssel mit den zu erfassenden Nutzungskategorien wurde mit der Stadt Bergisch Gladbach abgestimmt.

Bei den offensichtlich ungenutzten Flächen unterscheidet die Bestandsaufnahme zwischen:

- **Leerstand:** dies sind zurzeit leer stehende Gebäude in Gewerbegebieten, die aber in gebrauchsfähigem Zustand sind;
- **Gewerbebrache:** dies sind brach gefallene, ehemals gewerblich oder industriell genutzten Flächen, für deren Wiedernutzung Abriss, Grundstücksaufbereitung, Umbau o. ä. Maßnahmen erforderlich sind;
- **Brachfläche mit Rest- / Mindernutzung:** dies sind Industrie- und Gewerbebrachen mit Teilflächen, auf denen sich noch Restnutzungen der ehemaligen

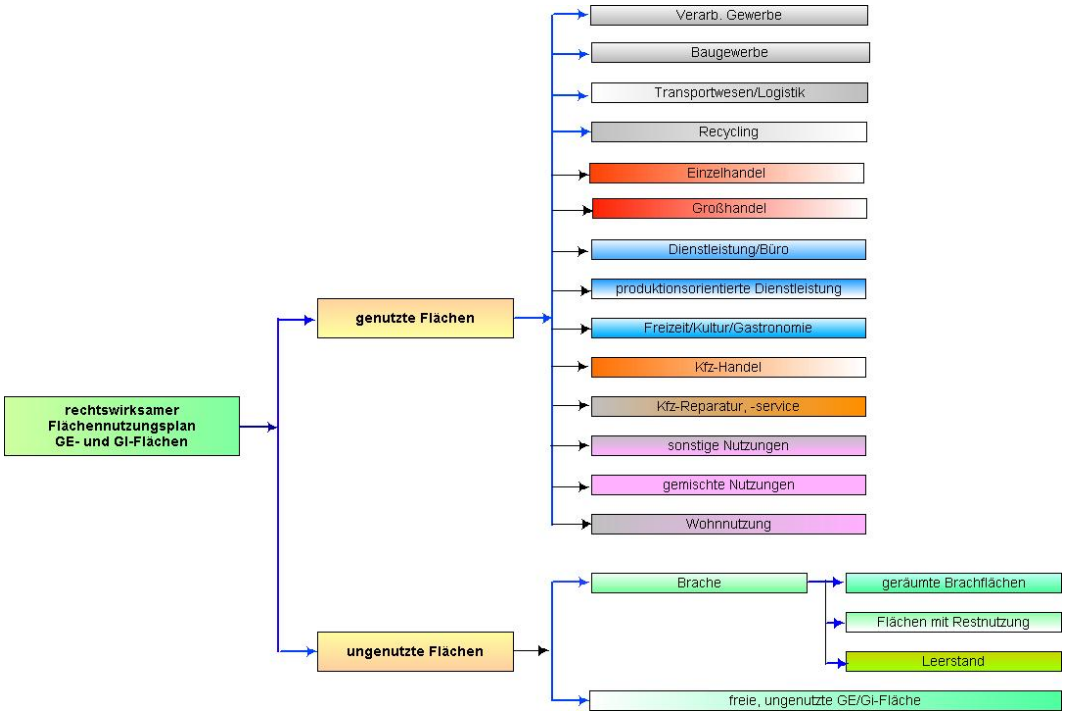
[78] Die beiden Gewerbestandorte „Lochermühle und „Neue Dombach“ im Stadtbezirk 3, die zum Zeitpunkt der Nutzungskartierung im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt waren, werden im Hinblick auf die grundstücksbezogene Bestandsaufnahme aus systematischen Gründen bei den untersuchten Mischgebieten (vgl. Kap. 4.5) behandelt.

Hauptnutzung befinden oder auf denen sich Nach- oder Zwischennutzungen angesiedelt haben, die eine Mindernutzung des Grundstücks darstellen;

- **Ungenutzte GE-Fläche:** bisher noch nicht besiedelte Fläche, die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist.

Bei den genutzten Flächen innerhalb der gewerblichen Bauflächen erfasst die Bestandsaufnahme Flächen, die durch das Verarbeitende Gewerbe (einschl. Recycling), das Baugewerbe sowie von Unternehmen aus den Bereichen Logistik und Transportwesen belegt sind. Zudem werden Einzelhandelsnutzungen, Großhandel, Kfz-Gewerbe sowie Dienstleistungsunternehmen erfasst. Dabei wird beim Kfz-Gewerbe unterschieden zwischen Betrieben mit dem Schwerpunkt auf dem Kfz-Handel und Unternehmen, deren Schwerpunkt im Reparatur- und Servicebereich liegt. Bei den Dienstleistungen wird zwischen „klassischer" – d.h. in erster Linie auf private Haushalte und Kunden ausgerichtete – und produktionsorientierter Dienstleistung, die in erster Linie Dienstleistungen für Unternehmen anbietet, unterschieden. Ferner werden Nutzungen, die dem Freizeitgewerbe zugeordnet werden können (Sport, Spiel, Vergnügen, Gastronomie), gesondert erfasst[79].

Abb. 49: Systematik der Nutzungskartierung



Quelle: Planquadrat Dortmund 2010

79 Diese Nutzungsunterscheidung wurde getroffen, um die Gewerbegebiete zu charakterisieren und hinsichtlich ihrer jeweiligen Nutzungsschwerpunkte unterscheiden zu können. Damit ist keine Bewertung oder Aussage über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit der Nutzungen im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO verbunden.

Gebäude bzw. Grundstücke, die ausschließlich bzw. überwiegend dem Wohnen dienen, werden entsprechend als Wohnnutzung erfasst. Einige Bereiche weisen mit kleinen Flächen eine sehr durchmischte Nutzungsstruktur auf, häufig mit verschiedenen Nutzungen innerhalb eines Gebäudes oder eines Grundstückes. Diese Bereiche werden als gemischte Nutzungen aufgenommen.

Unter die Kategorie „sonstige Nutzungen“ fallen die Flächen in den Gewerbegebieten, die durch Nutzungen wie Grünflächen, Parkplätze, Versorgungseinrichtungen (z.B. Umspannanlage) oder öffentlichen Einrichtungen (Feuerwehr, Stadtwerke etc.) belegt sind.

4.2.2 Ergebnisse der Nutzungskartierung

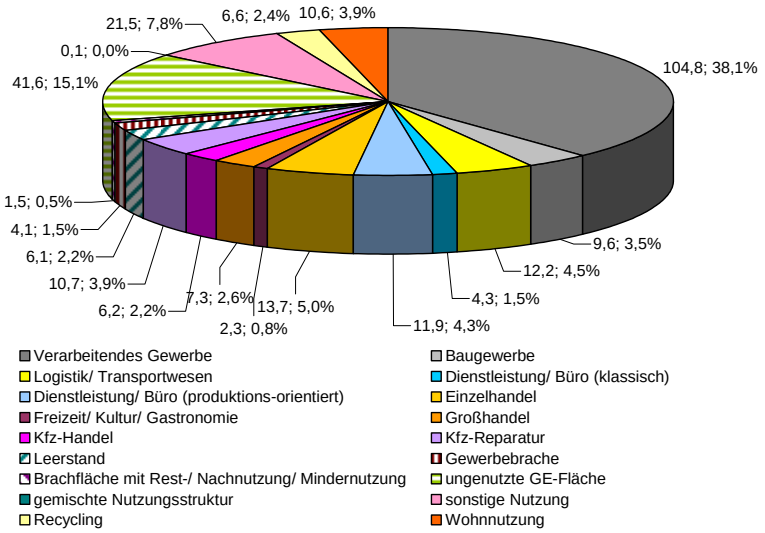
Die Nutzungskartierung umfasst für die Stadt Bergisch Gladbach eine Fläche von insgesamt 275 ha (vgl. Anlage K1 Bestandsaufnahme). Die Nutzungsverteilung gibt die nachfolgende Grafik (vgl. Abb. 50) sowie die tabellarische Übersicht auf der nächsten Seite (Tab. 5) wieder. Die durch Unternehmen bzw. Nutzungen des Verarbeitenden Gewerbes belegten Gewerbeflächen umfassen etwa 105 ha. Dies entspricht ca. 38 Prozent der erfassten Nutzflächen innerhalb der gewerblichen Bauflächen des FNP. Unternehmen aus dem Baugewerbe belegen 9,6 ha, was einem Anteil von 3,5 Prozent der erfassten Flächen entspricht. Mit 12,2 ha belegen Logistik und Transportnutzungen etwa 4,5 Prozent der erfassten Flächen. Recyclingbetriebe nutzen weitere 6,6 ha Flächen in den Gewerbegebieten (entspricht ca. 2,4 Prozent der Flächen). Dienstleistungen nehmen 16,2 ha Fläche in den Gewerbegebieten von Bergisch Gladbach ein (= 5,8 Prozent). Die produktions- bzw. unternehmensorientierten Dienstleistungen haben mit 11,9 ha ein deutliches Übergewicht gegenüber den „klassischen“ Dienstleistungen (4,3 ha), denen innerhalb der Gewerbegebiete von Bergisch Gladbach nur eine marginale Bedeutung zukommt (1,5 Prozent). Der größte Teil der erfassten unternehmensbezogenen Dienstleistungen konzentriert sich dabei im TechnologiePark, der für diesen Wirtschaftszweig ein wichtiger Standort ist.

Der Einzelhandel nimmt mit 13,7 ha ca. 5,0 Prozent der Nutzflächen in den Gewerbegebieten ein. Dies sind im Wesentlichen großflächige Baumärkte, weitere Fachmärkte und sonstige Betriebe des Facheinzelhandels sowie einige Lebensmitteldiscounter. Der Flächenanteil von Großhandelsbetrieben fällt mit 7,3 ha bzw. 2,6 Prozent geringer aus.
Nutzungen aus dem Bereich Freizeit/Kultur/Gastronomie umfassen insgesamt nur ca. 2,3 ha Flächen in den Gewerbegebieten von Bergisch Gladbach und liegen damit unter einem Prozent der dort erfassten Nutzflächen.

Abb. 50

Nutzung der Gewerbeflächen (FNP) in Bergisch Gladbach

Zahlenangaben: Flächengröße in ha; Flächenanteil in %



Quelle: Planquadrat Dortmund 2010

Tab. 5: Nutzung der Gewerbeflächen in Bergisch Gladbach

Code	Nutzung	Fläche in m²
A	Verarbeitendes Gewerbe	1.047.908
B	Baugewerbe	96.045
C	Logistik/ Transportwesen	122.505
D	Dienstleistung/ Büro (klassisch)	42.500
Dp	Dienstleistung/ Büro (prod-orientiert)	118.767
E	Einzelhandel	136.745
F	Freizeit/ Kultur/ Gastronomie	22.586
G	Großhandel	72.856
H	Kfz-Handel	61.281
Hrep	Kfz-Reparatur	106.958
I	Leerstand	60.787
J	Gewerbebrache	41.128
K	Brachfläche mit Rest-/ Zwischen-/ Mindernutzung	14.874
L	ungenutzte GE-Fläche	415.822
M	gemischte Nutzungsstruktur	1.195
N	sonstige Nutzung	214.676
R	Recycling	66.310
W	Wohnnutzung	105.906
	Gesamt	2.748.849

Quelle: Planquadrat Dortmund 2010

Das Kfz-Gewerbe ist eine nicht unerhebliche Nutzergruppe in den Gewerbegebieten von Bergisch Gladbach und nimmt insgesamt 16,9 ha Gewerbeflächen ein. Davon entfällt mit 10,7 ha der größere Anteil auf den Reparatur- und Servicebereich; der Kfz-Handel umfasst 6,2 ha.

Abb. 51: Kfz-Service-Betrieb im Gewerbegebiet Scheider Feld

Quelle: Planquadrat Dortmund 2010

Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbegebiete summieren sich auf eine Größenordnung von 10,6 ha und haben damit einen vergleichsweise hohen Anteil von 3,9 Prozent an den erfassten Gewerbeflächen.

Gemischte Nutzungsstrukturen auf einem einzelnen Grundstück wurden innerhalb der Gewerbegebiete nur selten erfasst (ca. 1.200 m² bzw. 0,1 Prozent). Die Karten zeigen aber in einigen Gewerbegebieten ein sehr kleinteiliges Nebeneinander von verschiedenen Nutzungskategorien, insbesondere auch von Gewerbe- und Wohnnutzungen. Solche Bereiche können bei einem etwas gröberen Fokus bzw. im Sinne einer städtebaulich-analytischen Betrachtung ebenfalls als gemischte Nutzungsstrukturen aufgefasst werden.

Abb. 52: Wohnnutzungen im Gewerbegebiet Scheider Feld

Quelle: Planquadrat Dortmund 2010

Sonstige Nutzungen wurden in einer Größenordnung von 21,5 ha erfasst, was einem Anteil von ca. 7,8 Prozent an den Gewerbeflächen entspricht. Etwa 22 Prozent dieser Flächen (4,8 ha) entfallen auf Stellplätze, die für den ruhenden Verkehr erforderlich sind. Darüber hinaus entfallen größere Flächenanteile innerhalb dieser Nutzungskategorie auf Grünflächen (Grünzug) oder Ausgleichsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen bzw. von kommunalen Versorgungsbetrieben.

Die Bestandsaufnahme erfasste insgesamt 41,6 ha ungenutzte Flächen innerhalb der Gewerblichen Bauflächen (FNP), was einem Anteil von 15,1 Prozent an den aufgenommenen Flächen entspricht. Über 80 Prozent dieser Flächen (34,7 ha) liegen im Statistischen Bezirk 5. Es handelt sich dabei überwiegend um noch nicht erschlossene großflächige Bereiche, die bislang Freiraum sind (z. B. nordöstlich und westlich des TechnologieParks) und deren Erschließung im Weiteren in Frage zustellen ist.

Leerstände belegen mit 6,1 ha bzw. 2,2 Prozent der erfassten Gewerbeflächen den zweiten Rang bei den ungenutzten Flächen und Grundstücken. Gewerbe- und Industriebrachen sowie Brachflächen mit Restnutzung nehmen jeweils einen relativ geringen Anteil an der erfassten Gesamtfläche ein. So wurden 4,1 ha (1,5 Prozent) Gewerbe- und Industriebrachen und 1,5 ha Brachflächen mit Rest-/Mindernutzung (0,5 %) erfasst. Zusammen ergeben die brach liegenden bzw. minder genutzten Flächen ca. 5,6 ha, was einem Anteil von ca. 2,0 Prozent der erfassten Gesamtfläche entspricht. Die ungenutzten freien Flächen, die Leerstände und die Brachflächen ergeben zusammen 53,3 ha Reserveflächen innerhalb der Gewerbli-

chen Bauflächen (FNP) in Bergisch Gladbach. Inwiefern diese Flächen tatsächlich verfügbar oder nutzbar sind, wird im Weiteren untersucht.

Abb. 53: Nicht erschlossene ungenutzte gewerbliche Baufläche an der Overather Straße /Vinzenz-Palotti-Straße

Quelle: Planquadrat Dortmund 2010

Abb. 54: Gewerbebrache im Gewerbegebiet West

Quelle: Planquadrat Dortmund 2010

Abb. 55: Leerstand im Gewerbegebiet West

Quelle: Planquadrat Dortmund 2010

Abb. 56: Brachfläche mit Nachnutzung / Zwischennutzung im Gewerbegebiet „Zinkhütte“

Quelle: Planquadrat Dortmund 2010

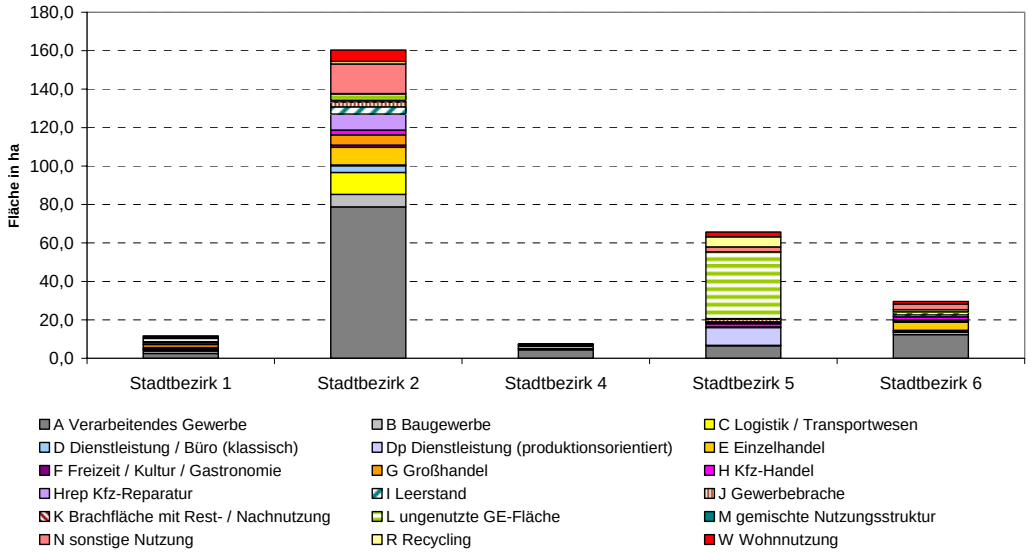
Die räumliche Verteilung der Gewerbegebietsnutzungen (vgl. Abb. 57) ergibt ein ähnliches Bild, wie es sich bei der Verteilung der Gewerbegebietstypen bereits gezeigt hat. Mit ca. 160 ha Gesamtfläche liegen die meisten gewerblichen Nutzflächen (ca. 58 Prozent) im Statistischen Bezirk 2. Davon ist etwa die Hälfte (79,0 ha) durch das Verarbeitende Gewerbe belegt. Die wichtigsten Branchen sind dabei die Papierindustrie, die Baustoffindustrie, die Nahrungsmittelproduktion, der Maschinenbau und das metallverarbeitende Gewerbe. Die vom Verarbeitenden Gewerbe belegten Gewerbeflächen in Bergisch Gladbach liegen zu etwa drei Viertel im Statistischen Bezirk 2.
Das Baugewerbe ist hier auch mit einer ganzen Reihe von Firmen vertreten. Es sind aber, anders als im Verarbeitenden Gewerbe, fast alles verhältnismäßig kleine Firmen mit relativ kleinen Betriebsgrundstücken, die sich insgesamt auf ca. 6,5 ha in diesem Bezirk summieren. Damit liegen etwa zwei Drittel der erfassten Baugewerbeflächen im Statistischen Bezirk 2.

Die in den Gewerbegebieten erfassten Flächen von Logistik- und Transportunternehmen liegen fast ausschließlich (93 Prozent) im Statistischen Bezirk 2 und konzentrieren sich hier auf das Gewerbegebiet „Zinkhütte“.

Dienstleistungen spielen in den Gewerbegebieten des Statistischen Bezirks 2 eine untergeordnete Rolle, insbesondere bezüglich der produktionsorientierten Dienstleistungen. Dennoch liegen hier ca. 81 Prozent der insgesamt in den Gewerbegebieten selten anzutreffenden „klassischen“ Dienstleistungen, die sich aber auf viele kleine Flächen verstreuen. Hier wirkt sich die Nähe der Innenstadt zu den Gewerbegebieten in diesem Bezirk aus. Der hohe Nutzungsdruck der Innenstadt führt zu Verdrängungseffekten innenstadttypischer Nutzungen in umliegende Siedlungsbereiche.
Dies ist auch bei den von Einzelhandel und Großhandel belegten Gewerbeflächen im Statistischen Bezirk 2 zu erkennen: Diese Nutzungen haben in den Gewerbegebieten einen etwas höheren Anteil als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Die Einzelhandelsnutzungen werden hier vor allem durch zwei großflächige Baumärkte dominiert.
Beim Kfz-Gewerbe ist der Kfz-Handel im Statistischen Bezirk 2 gegenüber der Gesamtstadt unterdurchschnittlich, die reinen Reparatur- und Servicebetriebe sind dagegen überdurchschnittlich vertreten.

Abb. 57

Nutzung der Gewerbeflächen (FNP) in den Stadtbezirken



Quelle: Planquadrat Dortmund 2010

Was die nicht genutzten Flächen angeht, so entspricht der Anteil bei den Leerständen, den Gewerbebrachen und den Brachflächen mit Rest- oder Mindernutzung in etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Diese aufgegebenen bzw. brach gefallenen Flächen liegen zu etwa 60 % im Statistischen Bezirk 2 – entsprechend seinem Anteil an den gesamtstädtischen Gewerbeflächen. Dagegen befinden sich von den noch nicht besiedelten ungenutzten Gewerbeflächen lediglich 3,5 ha und damit nur ca. 8 Prozent im Bezirk 2. Es handelt sich hier überwiegend um betriebsgebundene Flächenreserven und nur in wenigen Fällen um verfügbare Grundstücke in bereits erschlossenen Gewerbegebieten. Damit wird deutlich, dass die Gewerbegebiete im Statistischen Bezirk 2 kaum verfügbare Flächenreserven aufweisen. Flächenpotenziale ergeben sich hier vor allem durch die Aufgabe bestehender Nutzungen in Form von Leerständen und Gewerbebrachen.

Das Gegenstück hinsichtlich der Nutzungsstruktur der gewerblichen Bauflächen stellt der Statistischen Bezirk 5 dar. Hier liegen mit knapp 66 ha 23,9 % der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet. Das Verarbeitende Gewerbe hat im Bezirk 5 aber nur einen Anteil von 10,1 % an den dortigen Gewerbeflächen, wobei die Biotechnologie hier die wichtigste Branche darstellt.
Zudem spielen die produktions- bzw. unternehmensorientierten Dienstleistungen im Statistischen Bezirk 5 eine dominierende Rolle innerhalb der gewerblichen Bauflächen. Sie nehmen mit 9,2 ha den höchsten Anteil (14,1 %) aller genutzten Flächen ein[80]. Damit befinden sich 77,7 % aller von produktions- und unterneh-

80 Werden ausschließlich die genutzten Gewerbeflächen betrachtet und die ungenutzten, die im Statistischen Bezirk 5 mehr als die Hälfte der Gewerblichen Bauflächen ausmachen, außer Betracht gelassen, dann

mensorientierten Dienstleistungen belegten Gewerbeflächen im Stadtgebiet im Statistischen Bezirk 5. Sie konzentrieren sich im Wesentlichen auf den TechnologiePark auf dem ehemaligen Siemens-Interatom-Gelände.
Auch von Recycling-Unternehmen belegte Flächen haben hier in Relation zum gesamten Stadtgebiet einen überdurchschnittlichen Anteil. Sie nehmen mit 5,3 ha an zwei benachbarten Standorten 9,2 % der erfassten Gewerblichen Bauflächen im Bezirk 5 ein. Diese beiden Standorte ergeben immerhin fast 80 % der in den Gewerbeflächen im gesamten Stadtgebiet erfassten Recycling-Flächen.
Die übrigen Nutzungskategorien der genutzten gewerblichen Bauflächen spielen im Statistischen Bezirk 5 eine untergeordnete Rolle.

Auffallend ist im Statistischen Bezirk 5 der schon oben angesprochene hohe Anteil der bislang nicht besiedelten ungenutzten gewerblichen Bauflächen. Sie machen ca. die Hälfte aller gewerblichen Bauflächen des Bezirks aus und ergeben zusammen eine Fläche von 34,7 ha. Der größte Teil davon ist bislang unerschlossener Freiraum. Für einen großen Teil dieser Flächen stellt sich die Frage, welche davon aufgrund ihrer Lage und Standortbedingungen aus heutiger Sicht unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit für die Entwicklung zu einem Gewerbestandorten geeignet sind, aber auch unter dem Gesichtspunkt gestiegener und differenzierter gewordener Standortanforderungen der Unternehmen. Diese Fragestellungen werden in der weiteren Bearbeitung detaillierter untersucht und bewertet, mit dem Ziel die räumlichen und inhaltlichen Schwerpunkte der künftigen Gewerbeflächenentwicklung an die veränderten Gegebenheiten anzupassen.

Im Statistischen Bezirk 6 beschränken sich die untersuchten Gewerbeflächen auf ein größeres Gewerbegebiet in Frankenforst und einen kleinen, relativ peripher gelegenen Gewerbestandort. Zusammen umfassen sie ca. 30 ha. Damit hat dieser Bezirk einen Anteil von ca. 11 % an den untersuchten gewerblichen Bauflächen in Bergisch Gladbach. Hier liegt der Anteil der vom Verarbeitenden Gewerbe genutzten Flächen mit 41,8 % nur geringfügig über dem gesamtstädtischen Niveau von 38,1 %. Überdurchschnittlich vertreten sind hier bei den genutzten Flächen der Einzelhandel und der Kfz-Handel und bei den ungenutzten Flächen die Leerstände.

In den beiden südlichen Statistischen Bezirken 5 und 6 liegen zusammen ca. ein Drittel der Gewerbeflächen von Bergisch Gladbach. Aus gesamtstädtischer Sicht bilden sie damit – nach dem Hauptschwerpunkt der Gewerbeflächen im Statistischen Bezirk 2 – einen zweiten Gewerbeflächenschwerpunkt. Dieser unterscheidet sich in der Nutzungsstruktur und Ausrichtung seiner Standorte und Gebiete deutlich von dem durch Industrie und Verarbeitendes Gewerbe geprägten Statistischen Bezirk 2. Die produktions- und unternehmensbezogenen Dienstleistungen nehmen hier etwa die Hälfte der Flächen des Verarbeitenden Gewerbes ein. Damit wird deutlich, dass dieser zweite Gewerbeflächenschwerpunkt nicht nur historisch

nehmen die produktions- bzw. unternehmensorientierten Dienstleistungen im Statistischen Bezirk 5 etwa ein Drittel der genutzten Gewerbeflächen ein.

jünger, sondern auch moderner ist als der Hauptschwerpunkt im Statistischen Bezirk 2.

Die Gewerbegebiete in den beiden Statistischen Bezirken 1 und 4 sind relativ klein und vorwiegend ortsteilbezogen ausgerichtet[81]. Sie sind kleinteilig strukturiert mit entsprechendem Erschließungsraster und kleinen Grundstücken. Handwerksbetriebe sowohl aus dem Verarbeitenden Gewerbe, dem Baugewerbe sowie dem Kfz-Gewerbe und kleine Betriebe des Fachgroßhandels bilden besonders im Gewerbegebiet „Zum Scheider Feld“ im Ortsteil Schildgen wichtige Nutzergruppen. Auffällig ist hier auch der hohe Anteil an Wohnnutzungen, der über Betriebswohnungen hinausgeht. Flächenreserven sind hier nicht mehr vorhanden, abgesehen von einigen mindergenutzten Grundstücken. In Herkenrath haben nach dem Verarbeitenden Gewerbe auch produktions- und unternehmensbezogene Dienstleistungen einen relativ hohen Flächenanteil; Handwerksbetriebe haben hier einen kleineren Anteil als in Schildgen. Das Gewerbegebiet in Herkenrath weist noch geringe Flächenreserven sowie einen Leerstand auf. Diese beiden kleinen Gewerbegebiete sind für die beiden eher peripheren Ortsteile von Bergisch Gladbach, in denen sie liegen, von Bedeutung, auch wenn sie gesamtstädtisch betrachtet, nur eine untergeordnete Rolle spielen.

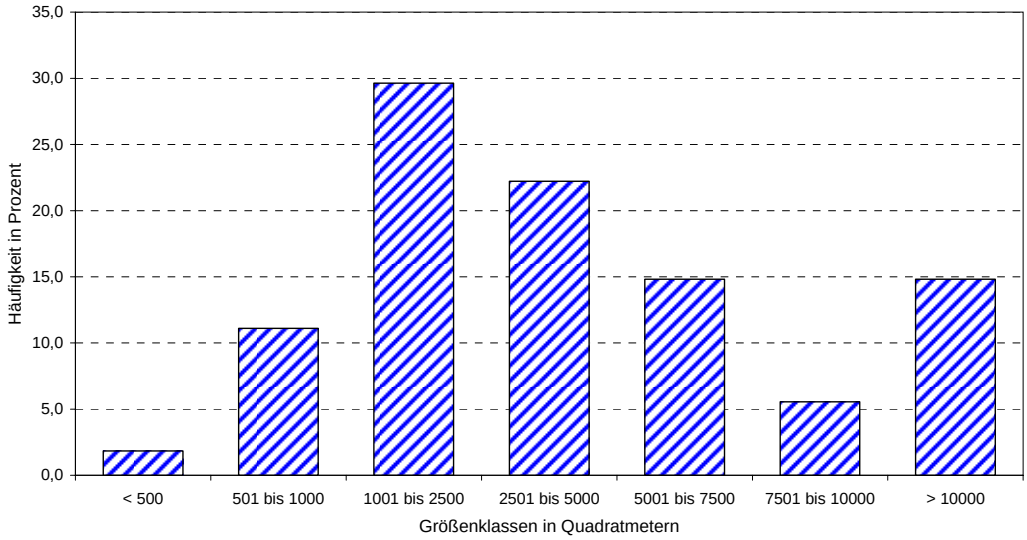
4.2.3 Reserveflächensituation in Bergisch Gladbach

Die in der Bestandsaufnahme erfassten Gewerbeflächenreserven setzten sich aus den ungenutzten (unbebauten) Gewerbe- und Industrieflächen sowie aus den Gewerbe- und Industriebrachen, den Brachflächen mit Rest- oder Zwischennutzung und den erfassten Leerständen zusammen (vgl. Anlage K 2 – Aufnahme der ungenutzten Flächen).
Die nachfolgende Grafik (Abb. 58) zeigt die Häufigkeitsverteilung der erfassten Reserveflächen nach Größenklassen. Insgesamt wurden 54 Flächen im Stadtgebiet erfasst, die zusammen ca. 53 ha ergeben. Flächen zwischen 1.000 und 2.500 m² sind mit knapp 30 % am häufigsten. Mehr als die Hälfte der erfassten Flächen haben eine Größe zwischen 1.000 und 5.000 m² und ca. zwei Drittel liegen in dem Größenintervall zwischen 1.000 und 7.500 m². Ca. 15 Prozent der erfassten Reserveflächen haben eine Größe von mehr als ein Hektar. Damit wird deutlich, dass der überwiegende Teil der derzeit ungenutzten gewerblichen Reserveflächen Flächengrößen aufweist, die zur Nachfragestruktur von Gewerbeflächen nachfragenden Unternehmen passt.

81 Dies gilt für die beiden Gewerbegebiete in den Ortsteilen Schildgen und Herkenrath. Das relativ neue Gewerbegebiet an der Hermann-Lönns-Straße, das im Statistischen Bezirk 1 unmittelbar an der Grenze zum Statistischen Bezirk 2 liegt und noch einige freie Grundstücke aufweist, ist durch seine Nachbarschaft zum Gewerbegebiet West im Statistischen Bezirk 2 und seine räumliche Nähe zum Stadtzentrum anders zu beurteilen. Es stellt eher einen Ergänzungs- oder Erweiterungsstandort für den Statistischen Bezirk 2 (Gewerbegebiet West) dar, in dem es kaum noch verfügbare Gewerbeflächenreserven gibt.

Abb. 58:

Häufigkeitsverteilung der Gewerbereserveflächen



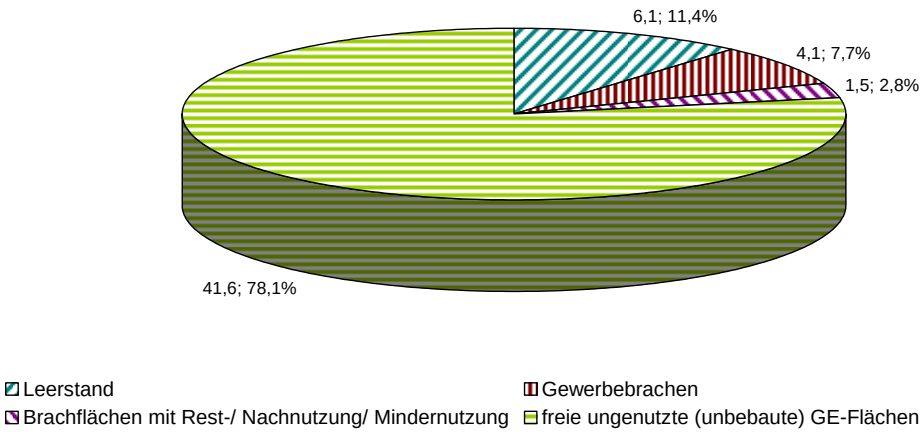
Quelle: Planquadrat Dortmund 2011

Die nächste Grafik zeigt, wie sich die erfassten Gewerbereserveflächen von 53,3 ha im Stadtgebiet zusammensetzen und welchen Flächenanteil die jeweiligen Reserveflächenkategorien einnehmen.

Abb. 59

Gewerbeflächenreserven in Bergisch Gladbach

(Zahlenangaben = Fläche in ha; Anteil an den erfassten Gewerbeflächenreserven in Prozent)



Quelle: Planquadrat Dortmund 2011

Die Gewerbebrachen, die Brachflächen mit Rest-, Nach- oder Mindernutzungen und Leerstände in den bestehenden Gewerbegebieten ergeben zusammen ein Reserveflächenpotential von ca. 11,7 ha. Ihr Flächenanteil an den erfassten Gewerbeflächenreserven in Bergisch Gladbach entspricht 21,9 %.

Die Wiedernutzung und Vermarktung dieser Flächen stellt sich meist als sehr schwierig dar und führt dazu, dass sie oft lange ungenutzt bleiben. Dafür können unterschiedliche Ursachen und Gründe verantwortlich sein, die abhängig sind von

- **der Flächengröße:**
  Kleine Flächen lassen sich häufig leichter wieder vermarkten, sofern sie gut erschlossen sind, der Eigentümer veräußerungsbereit ist und kein erhöhter Aufwand für die Aufbereitung der Fläche erforderlich ist. Größere Flächen müssen in der Regel professionell aufbereitet, entwickelt und vermarktet werden. Dies erfolgt nur dann, wenn eine angemessene Rendite zu erwarten ist oder wenn die Aufbereitungs- und Entwicklungskosten durch öffentliche Förderung getragen werden.
- **der Vornutzung der Fläche und dem davon abhängigen Aufwand zur Aufbereitung und Wiedernutzbarmachung der Fläche:**
  Flächen, deren Böden aufgrund der industriellen oder gewerblichen Vornutzung kontaminiert sind (Altlasten) oder mit aufstehenden, nicht mehr nutzbaren oder zeitgemäßen Hochbauten und / oder Fundamenten ehemaliger Anlagen, ziehen einen erhöhten Aufbereitungs- und Entwicklungsaufwand nach sich. Die damit verbundenen zusätzlichen Aufbereitungskosten verhindern häufig eine Wiedernutzung solcher Flächen. Dieses Entwicklungshemmnis ist meist nur durch den Einsatz öffentlicher Fördermittel zu kompensieren, es sei denn, die sonstigen Standortqualitäten der Brachfläche sind für den Nachnutzer so hoch und in der Umgebung so nicht mehr vorhanden, so dass sich die Standortentwicklung für den Investor trotz der erhöhten Kosten rechnet.
- **den Eigentumsverhältnissen und den Interessenlagen der Eigentümer:**
  Brachflächen sind meistens in Privateigentum. Ihre Wiedernutzung und Vermarktung setzt die Veräußerungsbereitschaft des Eigentümers voraus. Wenn diese nicht gegeben ist oder wenn sich die Preisvorstellungen des Flächeneigentümers im Gewerbeflächenmarkt nicht realisieren lassen[82], wird die Wiedernutzung von Brachflächen verhindert.
- **dem alternativen Flächenangebot:**
  Die Wiedernutzung und Vermarktung von Gewerbebrachen wird durch ein hohes Angebot an erschlossenen, ungenutzten Gewerbeflächen zu günstigen

82 Hier wirkt die Praxis der kommunalen Wirtschaftsförderung nicht selten kontraproduktiv. Die niedrigen Veräußerungspreise vieler Kommunen für voll erschlossene Flächen in neuen Gewerbegebieten, die häufig gerade die Erstellungskosten decken oder sogar darunter liegen, verhindern die Entwicklung realer Marktpreise für Gewerbeflächen und stellen eine versteckte Subvention dar. Private Eigentümer von gebrauchten Gewerbegrundstücken finden in einem solchen Marktumfeld nur dann Käufer, wenn sie einen niedrigeren Preis akzeptieren. Sind sie dazu nicht bereit oder in der Lage, versuchen sie oft das Grundstück an Nutzer zu veräußern, die einen höheren Preis zahlen können, wie bspw. Einzelhandel oder Dienstleister oder lassen es brach liegen. Aus stadtplanerischer Sicht ist dies eine Fehlsteuerung.

Bedingungen erschwert oder sogar unmöglich gemacht[83]. Oder anders gesagt: Flächenknappheit ist für die Wiedernutzung und Vermarktung von Gewerbebrachen förderlich.

Je nach Einzelfall können mehrere Entwicklungshemmnisse auf einer Brachfläche zusammenkommen, so dass dann ein ganzes Bündel von Restriktionen der Wiedernutzung bzw. Vermarktung einer Fläche im Wege stehen kann. In Zusammenarbeit mit der Stadt ist für jede der erfassten Brachflächen und Leerstände die konkrete Situation so weit wie möglich zu klären, um ihre Entwicklungsoption möglichst realistisch einschätzen zu können. Im Ergebnis wird dieses Flächenpotenzial damit nur bedingt bzw. nur zu einem bestimmten Anteil für zukünftige Gewerbeansiedlungen zur Verfügung stehen.

Die freien ungenutzten (unbebauten) Flächen in den gewerblichen Bauflächen (FNP) ergeben zusammen 41,6 ha. Für dieses Flächenpotenzial ist zu klären:

- welche Flächen sich davon in städtischem Eigentum befinden oder seitens der kommunalen Wirtschaftsförderung und für Gewerbeansiedlungen und -verlagerungen verfügbar sind;
- welche Flächen betriebliche Reserven sind und für geplante Betriebserweiterungen vorgehalten werden;
- die Verfügbarkeit sonstiger ungenutzter Gewerbeflächen in Privateigentum;
- welche Flächen in absehbarer Zeit nicht nutzbar sein werden. Dies kann unterschiedliche Gründe haben – bspw. veränderte Entwicklungsvorstellungen der Stadtplanung und Stadtentwicklung oder Restriktionen, die einer gewerblichen Nutzung im Wege stehen, die Entwicklung / Nutzbarmachung von Flächen erheblich erschweren können bzw. zu erhöhten Erschließungs- bzw. Entwicklungskosten führen können. Für solche Flächen ist eine Revision der planerischen Zielvorstellung und damit ihrer Darstellung im FNP in Erwägung zu ziehen.

Im Ergebnis kann so aus den in der Bestandsaufnahme erfassten ungenutzten Gewerbeflächen das für zukünftige Gewerbeansiedlungen unter Entwicklungs- und Vermarktungsgesichtspunkten tatsächlich zur Verfügung stehende Flächenpotenzial bestimmt werden.

Auf der Grundlage dieser Überlegungen wurde die Bestandsaufnahme / Nutzungskartierung mit der Stadt Bergisch Gladbach abgestimmt. Zentrale Inhalte dieser Abstimmung waren, neben der Korrektur von Aufnahme- und Kartierfehlern, die Klärung der Verfügbarkeit sowie der planungsrechtlichen Situation der erfassten Gewerbeflächenreserven. Dies sind wesentliche Merkmale, die die Vermarktungsfähigkeit der ungenutzten Flächen bestimmen. Dies geschieht vor dem

83 Die zwiespältige Wirkung von Preissubventionen war im Jahr 2009 im Kfz-Markt gut zu beobachten. Durch die „Abwrackprämie“ der Bundesregierung wurde zwar der Neuwagenabsatz gefördert. Dies führte aber zugleich zu einem Einbruch des Gebrauchtwagenmarktes. Wer kauft schon einen Gebrauchtwagen, wenn der Neuwagen günstiger ist? Dies gilt in Analogie auch für den Gewerbeflächenmarkt.

Hintergrund, dass ein erheblicher Teil der Gewerbeflächenreserven in Bergisch Gladbach derzeit anfragenden Unternehmen nicht zum Kauf bzw. zur Nutzung angeboten werden können, weil ihr planungsrechtlicher Status und / oder die mangelnde Verfügbarkeit dies nicht zulassen.

Die erfassten Gewerbeflächenreserven wurden hinsichtlich ihrer planerischen Situation folgendermaßen differenziert:

- Flächen, die **nur** im **FNP** dargestellt sind: diese Flächenreserven verfügen über kein verbindliches Baurecht und sind noch nicht erschlossen; beides ist erst herzustellen, bevor sie für Ansiedlungen zur Verfügung stehen.
- Flächen, die im FNP dargestellt sind und für die ein **Bebauungsplan z. Zt. aufgestellt** wird: für diese Flächen hat das Planverfahren zur Schaffung von verbindlichem Planungsrecht begonnen; der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sowie die Erschließung dieser Flächen sind Voraussetzung, um sie für Ansiedlungen zur Verfügung stellen zu können.
- Flächen mit **rechtsverbindlichem Bebauungsplan**, die noch **nicht erschlossen** bzw. aufbereitet sind: diese Flächen verfügen über ein verbindliches Planungsrecht für eine GE oder GI-Nutzung; für die Vermarktung der Flächen fehlt es lediglich an der Erschließung oder Flächenaufbereitung (bei Gewerbebrachen).
- **Voll erschlossene** Flächen mit **rechtsverbindlichem Bebauungsplan**: diese Flächenreserven verfügen über sämtliche planerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen
- **Voll erschlossene Flächen**, die planungsrechtlich **nach § 34 BauGB** zu beurteilen sind: auch diese Flächenreserven stehen für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen zur Verfügung, sofern von dem Ansiedlungsvorhaben die Zulassungsvoraussetzungen des § 34 BauGB erfüllt werden.

Unabhängig von der planungsrechtlichen Situation sind aus Sicht der Stadt Bergisch Gladbach nur die Flächen verfügbar (**a: Reservefläche verfügbar**),

- die in ihrem Eigentum sind
- oder die in ihrem Auftrag von Dritten für Gewerbeansiedlungen vermarktet werden
- oder private Flächen, die durch die kommunale Wirtschaftsförderung vermarktet werden.

Auf ungenutzte Gewerbeflächen, die sich in Privateigentum befinden, hat die Kommune i.d.R. keinen unmittelbaren Zugriff. Hier bestimmen der Gewerbeflächenmarkt und insbesondere die Präferenzen und Vorstellungen der Grundstückseigentümer, ob eine Fläche tatsächlich auf dem Markt angeboten und akzeptiert wird. Nicht selten haben Grundstückseigentümer Entwicklungs- und Preisvorstellungen, die auf dem Markt und/oder an dem jeweiligen Standort für Gewerbeflächen nicht realisierbar sind. In solchen Fällen bleibt eine adäquate gewerbliche Nutzung von Grundstücken oft lange aus bzw. wird erst dann realisiert, wenn sich die Verhältnisse des Eigentümers geändert haben (ggf. durch Erbfall, Insolvenz o. ä.). Deshalb ist die Verfügbarkeit von ungenutzten Gewerbeflächen in privater

Hand aus Sicht der Stadt Bergisch Gladbach zumeist unbestimmt (**b: Reserveflächen privat**).

Ein weiteres Reserveflächenkontingent bilden betriebsgebundene Flächen (**c: betriebsgebundene Reserveflächen**). Dies sind i.d.R. ungenutzte Flächen vorhandener Betriebe und Unternehmen an ihrem Standort, die sie bereits erworben haben, aber noch nicht nutzen, sondern für geplante oder optionale Betriebserweiterungen vorhalten. Damit sind es betriebliche Reserveflächen, die dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Dennoch stellen sie ein relevantes Reserveflächenpotenzial dar, da diese Flächen in der Regel geeignet sind, einen vorhandenen oder in Zukunft entstehenden Flächenbedarf des jeweiligen Unternehmens, das diese Flächen vorhält, zu decken. Es ist davon auszugehen, dass Betriebe und Unternehmen, die über betriebliche Reserveflächen verfügen, ihren Flächenbedarf zunächst durch diese Flächen decken werden. Erst wenn der Flächenbedarf eines Unternehmens größer ist als seine betrieblichen Reserveflächen, wird es zusätzliche Flächen auf dem Gewerbeflächenmarkt nachfragen. Damit decken die betrieblichen Reserveflächen einen relevanten Anteil des künftigen Gewerbeflächenbedarfs. Grundsätzlich ist es auch möglich, dass ein Unternehmen seine betrieblichen Reserveflächen wieder veräußert und damit dem Markt zur Verfügung stellt, wenn es sie in absehbarer Zeit nicht benötigt. Dies geschieht in der Realität aber selten. Zum einen, weil diese Flächen aufgrund ihrer Lage am bestehenden Standort für die Unternehmen oft von strategischer Bedeutung sind und zum anderen wegen des nicht funktionierenden Gewerbeflächenmarktes aufgrund der öffentlich subventionierten Preise für gewerbliche Bauflächen, die einer Veräußerung von Gewerbeflächen in privater Hand oft im Wege stehen.
Ein Teil der erfassten Reserveflächen innerhalb der gewerblichen Bauflächen (FNP-Darstellung) der Stadt Bergisch Gladbach steht zukünftig für eine gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung. Wesentliche Gründe dafür können veränderte Entwicklungsabsichten der Stadtplanung und Stadtentwicklung oder Restriktionen sein, die einer gewerblichen Nutzung im Wege stehen bzw. ihre Eignungsqualität erheblich reduzieren. Für diese Flächen werden eine entsprechende Korrektur der planerischen Zielvorstellung und eine Rücknahme ihrer Darstellung als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan empfohlen (**e: Rücknahme GE-Darstellung**).

Die nachfolgende tabellarische Übersicht gibt zunächst einen Überblick, wie sich die erfassten Flächenreserven hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit aufteilen. Es wird, ersichtlich dass mit ca. 6,9 ha nur ein geringer Anteil (13 Prozent) der Reserveflächen verfügbar ist. Die Reserveflächen in Privateigentum summieren sich auf 15,4 ha und haben damit einen Anteil von 29 Prozent an allen erfassten Reserveflächen. Ähnliche Größenordnungen haben die betriebsgebundenen Reserveflächen mit 14,4 ha und einem Anteil von 27 Prozent sowie die zur Rücknahme vorgesehenen Flächen mit 16,5 ha und einem Anteil von 31 Prozent.

Tab. 6: Gewerbeflächenreserven nach Verfügbarkeit

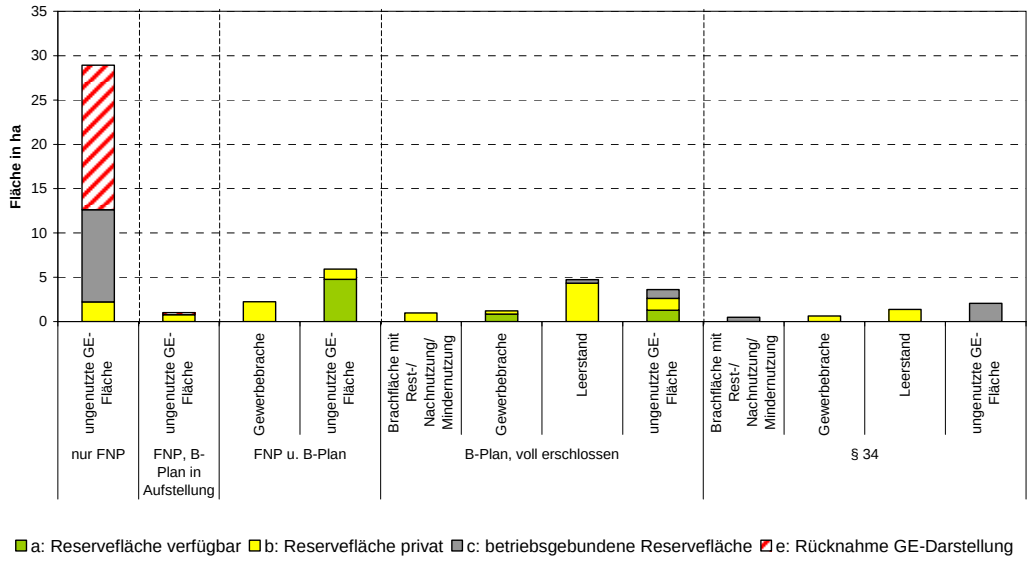
	Fläche in ha	Anteil in Prozent
a: Reserveflächen in städtischer Verfügbarkeit	6,9	13,0
b: Reserveflächen in privater Verfügbarkeit	15,4	29,0
c: Reserveflächen betriebsgebunden	14,4	27,0
d: vorgeschlagene Rücknahme der GE-Flächen	16,5	31,0
Insgesamt	53,3	100,0

Die nachfolgende Grafik (vgl. Abb. 60) zeigt, wie sich die erfassten Gewerbeflächenreserven in Bergisch Gladbach im Hinblick auf ihre planungsrechtliche Situation und ihre Verfügbarkeit aufteilen. Dabei unterscheidet die Grafik auch nach den erfassten Reserveflächenkategorien

- freie, ungenutzte (unbebaute) GE-Flächen
- Gewerbebrachen
- Brachflächen mit Rest-/ Nachnutzung / Mindernutzung
- Leerstand.

Abb. 60

Verfügbarkeit und Planungsrecht der Gewerbeflächenreserven



Quelle: Planquadrat Dortmund 2011

Es wird deutlich, dass der größte Teil der freien, ungenutzten Gewerbeflächen nur im FNP dargestellt ist, also über kein verbindliches Planungsrecht verfügt und nicht erschlossen ist. Es sind ca. 28,9 ha der insgesamt 41,6 ha und damit fast 70 Prozent der erfassten ungenutzten Gewerbeflächen im Stadtgebiet. Davon hat die Flächenreserve nördlich des TechnologieParks, die aufgrund entgegenstehender Belange (Natur- und Artenschutz, Topografie etc.) nicht mehr für eine gewerbli-

che Entwicklung geeignet und vorgesehen ist, mit ca. 16,3 ha den größten Flächenanteil. Diese Fläche, die aus den gleichen Gründen bei der Standorttypisierung (Kap. 4.1) bereits als „kein Gewerbestandort“ definiert wurde, wird deshalb für eine Rücknahme aus der Flächennutzungsplandarstellung empfohlen.

Den zweitgrößten Abschnitt dieser nicht erschlossenen, betriebsgebundene Flächenreserven in einer Größenordnung von ca. 10,3 ha ist die Erweiterungsfläche für die Fa. Miltenyi (Bockenberg II).

Weitere ca. 2,2 ha der bisher nur im FNP dargestellten Gewerbeflächenreserven sind Flächen in Privateigentum mit unklarer Entwicklungsperspektive.
Nur ein geringer Teil der Flächenreserven (ca. 1 ha) liegt in Gewerbegebieten, für die z. Zt. ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird (B-Plan in Aufstellung).

In Gewerbegebieten, die bereits über verbindliches Planungsrecht aber noch keine Erschließung verfügen, gibt es insgesamt ca. 8,2 ha Flächenreserven. Es sind überwiegend ungenutzte GE-Flächen (5,9 ha), die sich auf zwei Standorte verteilen. Die Flächen im geplanten Gewerbegebiet „Obereschbach“ umfassen ca. 4,8 ha, sind in städtischem Eigentum und damit verfügbar. Dies bedeutet, dass dieses Flächenkontingent für eine Vermarktung zur Verfügung steht, sobald das Gewerbegebiet erschlossen ist.
Die Flächen am Standort „Vinzenz-Palotti-Straße“ haben ca. 1,1 ha und sind in privatem Eigentum. Nach Auskunft der Stadt besteht seitens des Eigentümers Bereitschaft diese Fläche für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung zu stellen. Zudem befindet sich eine Gewerbebrache – das ehemalige Köttgengelände – in einem Gewerbegebiet mit verbindlichem Bebauungsplan. Die Fläche hat eine Größe von ca. 2,2 ha und befindet sich in Privateigentum. Hier bedarf es einer Prüfung, ob aus dem Bestand heraus ein Gewerbehof entwickelt werden soll oder eine Räumung des Geländes und erneute Nutzung als Gewerbestandort erfolgt.

Innerhalb der erschlossenen Gewerbegebiete mit rechtsverbindlichem Bebauungsplan im Stadtgebiet gibt es eine Vielzahl kleiner Flächenreserven von unterschiedlicher Art und Verfügbarkeit. Es sind knapp 30 Einzelflächen, die sich auf insgesamt ca. 10,5 ha Gesamtfläche summieren.
Flächenreserven der Kategorie „ungenutzte GE-Flächen“ wurden in den Gewerbegebieten Hermann-Löns, Frankenforst, Herkenrath, Bockenberg und Zinkhütte erfasst. Es sind zwölf Einzelflächen, die zusammen etwa 3,6 ha ergeben. Davon sind ca. 1,3 ha verfügbar, die sich im Gewerbegebiet Hermann-Löns befinden. Weitere 1,3 ha sind in Privateigentum und ca. 1,0 ha sind betriebsgebundene Reserve- bzw. Erweiterungsflächen in den Gewerbegebieten Bockenberg und Hermann-Löns.
Es wurden zehn Einzelflächen mit Leerständen erfasst, die sich im wesentlichen auf die Gewerbegebiete Frankenforst, Zinkhütte und Herkenrath verteilen. Es handelt sich ausschließlich um Flächenreserven in Privateigentum, von denen zwei als betriebliche Erweiterungsoption dienen. Die Leerstandsflächen in den

voll erschlossen, rechtsverbindlichen Bebauungsplangebieten summieren sich auf insgesamt 4,7 ha.
Die Gewerbebrachen in den erschlossenen Bebauungsplangebieten liegen ausschließlich im Gewerbegebiet ehem. Grube Weiß. Es ist eine städtische (verfügbare) Fläche von ca. 0,8 ha und eine private Fläche von ca. 0,4 ha.
Brachflächen mit Rest-/Nachnutzung/Mindernutzung wurden in den Gewerbegebieten Grube Weiß, Zinkhütte, und Zum Scheider Feld erfasst. Es sind ausnahmslos Privatflächen, die zusammen ca. 1,0 ha ergeben.

Einige der erfassten Flächenreserven liegen in erschlossenen Gewerbegebieten ohne rechtskräftigen Bebauungsplan, die planungsrechtlich nach § 34 BauGB einzustufen sind. Es sind ca. 15 Einzelflächen, die sich im wesentlichen auf die Gewerbegebiete West, Kradepohl und Industrieweg verteilen und zusammen ca. 4,6 ha ergeben. Ca. 2,1 ha davon sind ungenutzte Gewerbeflächen, bei denen es sich ausschließlich um betriebliche Reserveflächen handelt. Bei ca. 1,4 ha handelt es sich um Leerstände, die sich ausschließlich in Privateigentum befinden. 0,6 ha sind Gewerbebrachen in Privateigentum und 0,5 ha Brachfläche mit Rest-/Nachnutzung/Mindernutzung sind als betriebliche Reservefläche.
Fokussiert man die differenzierte Betrachtung der Gewerbeflächenreserven in Bergisch Gladbach auf das verfügbare bzw. seitens der Stadt vermarktungsfähige Gewerbeflächenangebot, dann wird deutlich, dass nur ca. 6,9 ha sofort bzw. in den nächsten zwei Jahren verfügbar sind[84]. Dies sind nur etwa 13 % aller erfassten Gewerbeflächenreserven im Stadtgebiet. Es sind die Flächen im geplanten Gewerbegebiet Obereschbach sowie kleinere Flächenreserven im Gewerbegebiet Hermann-Löns sowie eine Gewerbebrache im Gewerbegebiet ehem. Grube Weiß.

Gewerbeflächenreserven in Privateigentum summieren sich im Stadtgebiet auf 15,4 ha. Betriebsgebundene Flächenreserven ergeben einen zusätzlichen Vorrat von 14,4 ha[85]. Damit ergeben alle Reserveflächen in privater Hand zusammen ca. 30 ha ungenutzte Gewerbeflächen. Dies zeigt das Maß an unausgeschöpften Gewerbeflächenreserven in Bergisch Gladbach. Haupthemmnisse zur Aktivierung solcher Flächenreserven in privater Hand sind nach aller Erfahrung meist mangelndes Verkaufsinteresse der Eigentümer oder den Entwicklungszielen Gewerbe / Industrie entgegenstehende Nutzungsziele der Eigentümer[86].

84 Unter Einbeziehung von Flächenreserven in Privateigentum, deren Eigentümer nach Kenntnis bzw. Auskunft der Stadt Bergisch Gladbach verkaufsbereit sind, erweitert sich das derzeit knappe Gewerbeflächenangebot ggf. um einige Privatflächen.

85 In diesen Flächenangaben sowie bei der Bestandsaufnahme sind Reserveflächen im Gewerbegebiet Gohrsmühle (Werksareal M-real / Zanders) nicht berücksichtigt. Es zeichnet sich aber ab, dass in diesem Bereich in absehbarer Zeit Flächen freigegeben werden, die den Umfang der Gewerbeflächenreserven erhöhen können.

86 Dieses Phänomen ist nicht ungewöhnlich. Es wurde in allen in den letzten Jahren von Planquadrat Dortmund durchgeführten Gewerbeflächenuntersuchungen (bspw. Magdeburg, Rheine, Hamm, Velbert, Neuss, Köln) in unterschiedlichem Ausmaß festgestellt. Es wird auch durch Analysen und Untersuchungsergebnisse des Deutschen Instituts für Urbanisitk (Difu) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) bestätigt; vgl.: Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Potenziale für eine Flächenkreislaufwirtschaft (Expertise), Berlin, Dez. 2004, überarbeitet Sept. 2007, S. 49

In der Aktivierung dieser Flächenpotenziale besteht ein strategisches Handlungsfeld für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung. Gelingt es beispielsweise die Hälfte der Gewerbeflächenreserven in privater Hand zu aktivieren, so erweitert sich das verfügbare Reserveflächenpotenzial um 7 bis 8 ha, ohne dass ein neuer Standort gefunden, planerisch vorbereitet, erschlossen und letztlich zusätzlich als Gewerbefläche in Anspruch genommen werden müsste. Damit können nicht nur knappe und damit wertvolle Flächenressourcen sondern auch finanzielle Aufwendungen für planerische Vorbereitung und Erschließung eines neuen Standortes eingespart werden.
Man muss sich auch darüber im Klaren sein, dass die Flächenpotenziale für neue Gewerbegebiete in Bergisch Gladbach, die den hohen Anforderungen an geeignete Gewerbestandorte gerecht werden können, angesichts der vorhandenen Besiedelung des Stadtgebietes, der Topografie sowie der Flächenansprüche konkurrierender Nutzungen in der sich weiterhin dynamisch entwickelnden Region im Großraum Köln / Bergisches Land sehr begrenzt sind.

4.3 Zwischenresümee und Ausblick

- Bergisch Gladbach ist eine Stadt, die in ihrer Gewerbeflächennutzung noch eindeutig durch die Produktion geprägt ist. Diese Nutzung dominiert gegenwärtig noch die Gewerbegebiete, auch wenn schon Veränderungen zu erkennen sind.
- Die Gewerbeflächen und -standorte verteilen sich in Bergisch Gladbach auf zwei Schwerpunktbereiche: die Stadtmitte (Statistischer Bezirk 2) und den südlichen Siedlungsrand nördlich der A 4 (Statistische Bezirke 5 und 6).
- Dabei ist eine räumliche Arbeitsteilung erkennbar: die älteren Standorte mit der Industrie und relevanten emittierenden Betriebe liegen im statistischen Bezirk 2 – und damit im Bereich der Stadtmitte. Die neueren Standorte liegen im Süden und sind schon deutlich stärker von produktionsorientierten Dienstleistungen und weniger emissionsträchtigen Produktionsbetrieben besiedelt.
- Die Portfolio-Analyse macht deutlich, dass die wirtschaftliche Entwicklung in Zukunft von den Dienstleistungen getragen wird. Das Verarbeitende Gewerbe weist unterdurchschnittliche bis sinkende Wachstumsraten auf, während die Dienstleistungen eine positive Entwicklung aufweisen. Vor diesem Hintergrund sind Anpassungsprozesse in den Gewerbestandorten zu erwarten.
- Das wesentliche Reserveflächepotenzial besteht aus noch nicht erschlossenen Freiraumbereichen im Stat. Bezirk 5. Das Potenzial an ungenutzten Flächen in erschlossenen Gewerbegebieten ist begrenzt und besteht nur zu einem geringen Anteil aus unmittelbar verfügbaren Flächen. Ein nicht unerheblicher Teil sind private oder betriebliche Reserveflächen sowie Leerstände und Brachflächen mit eingeschränkter Verfügbarkeit bzw. schwierigen Entwicklungsbedingungen (vgl. Ausführungen in Kap. 4.2.3).
- Die städtebauliche und funktionale Qualität der meisten Gewerbegebiete in Bergisch Gladbach ist durchschnittlich oder einfach. Die einzige Ausnahme bildet der TechnologiePark, der eine höherwertige Qualität aufweist.
- Es gibt eine Reihe von Gewerbegebieten in Bergisch Gladbach, die einen hohen Anteil an Wohnnutzung aufweisen. Dies ist eine Fehlentwicklung, denn dies verknappt die verfügbaren Gewerbeflächen und stellt ein latentes Konfliktpotenzial im Hinblick auf die zulässigen Immissionen dar, was die Funktionalität der Gewerbegebiete einschränkt.

Aus diesen Ergebnissen lassen sich erste Rückschlüsse für die künftige Gewerbe(flächen)entwicklung in Bergisch Gladbach ziehen:

- Es wird auf längere Sicht auch weiterhin eine gewerbliche Nutzung im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO geben. Gleichzeitig muss geprüft werden, ob den Dienstleistungen genügend Entwicklungsspielraum (Standorte) zur Verfügung steht. Zu diesen beiden Hauptnutzungen sind die weiteren Nutzungen wie Freizeit/Vergnügen, aber auch Logistik usw. zu beachten.

- Für alle Gewerbestandorte gilt, dass sie in der richtigen Menge, am richtigen Ort zur richtigen Zeit und in der notwendigen Qualität zur Verfügung stehen müssen. Nur dann kann die Stadt Bergisch Gladbach gegenüber den konkurrierenden Gemeinden und die Betriebe der Stadt gegenüber ihren Wettbewerbern bestehen. Die Bestimmung von Menge und Zeit erfolgt im Rahmen der Gewerbeflächenbedarfsprognose (vgl. Kap. 3). Die Qualität und Lage von Gewerbestandorten wird maßgeblich von Stadt- und Bauleitplanung gesteuert. Dazu erarbeitet das Gutachten qualifizierte Empfehlungen sowohl im Hinblick auf mögliche neue Gewerbestandorte (vgl. Kap. 5) sowie bzgl. der Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbegebiete in Bergisch Gladbach (s. Kap. 4.4).
- In Zukunft sollte die Ansiedlung bzw. Zulassung von Wohnnutzung in Gewerbegebieten vermieden werden. Um einen weiteren Zuwachs von Wohnnutzungen in Gewerbegebieten zu verhindern, sollten neu aufzustellende Bebauungspläne in Gewerbegebieten Wohnnutzungen zukünftig ausschließen; ggf. sollten auch vorhandene Wohnnutzungen in bestehenden Gewerbegebieten überplant werden.
- Es ist eine engere Steuerung und Ausrichtung der unterschiedlichen Gewerbegebiete und -standorte durch die Bildung eines Flächenportfolios für Gewerbe auch unter Einbeziehung der Mischgebietsbereiche bzw. der dort gegebenen Grundstücke notwendig.
- Die Bildung und der Einsatz von Instrumenten, die zukünftig die Wiedernutzung und Vermarktung von brach fallenden gewerblichen Nutzungen und Grundstücken erleichtern wie Vorkaufsrechte oder Vergabe von Gewerbegrundstücken in Erbpacht; Erarbeitung von Konzepten zur Entwicklung bestehender Gewerbebrachen und Leerstände; ggf. Gründung von bzw. Beteiligung an einer Entwicklungsgesellschaft für Brachflächen und Leerstände im Stadtgebiet.
- Eine Angebot an privaten oder öffentlichen Mietflächen entwickeln für kleine und mittlere Betriebe.

4.4 Entwicklungsoptionen für bestehende Gewerbegebiete

Die bisherigen Untersuchungsergebnisse lassen erkennen, dass zum einen das verfügbare Reserveflächenpotenzial in den bestehenden Gewerbegebieten in Bergisch Gladbach derzeit sehr begrenzt ist. Zum anderen wird deutlich, dass es zum Teil städtebauliche und funktionale Defizite in bestehenden Gewerbegebieten gibt. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an Gewerbestandorte seitens der Unternehmen und differenzieren sich sowohl zwischen den verschiedenen Wirtschaftszweigen als auch innerhalb der Branchen weiter aus. Damit wird es immer wichtiger, neben einem ausreichenden quantitativen Gewerbeflächenangebot auch ein Spektrum von unterschiedlichen Gewerbestandortqualitäten bereit zu halten. Unter diesen qualitativen Aspekten erfolgte bereits eine Typisierung der bestehenden Gewerbegebiete (vgl. Kap. 4.1).

Die vorhandene Nutzungsstruktur in den Gewerbegebieten ist gleichzeitig eine wesentliche Vorgabe, die ihre möglichen zukünftigen Entwicklungsoptionen aufzeigen und zugleich einschränken. Nur in Ausnahmefällen kommt es zu Neustrukturierung größerer Gewerbestandorte oder ganzer Gewerbegebiete. Dies geschieht meist nur dann, wenn eine große gewerblich oder industriell genutzte Fläche brach gefallen ist, eine entsprechende Nachnutzung aufgrund der Standort- und Umfeldbedingungen sich über einen längeren Zeitraum nicht einstellt und damit ein dauerhafter städtebaulicher Missstand mit negativen Auswirkungen auf sein Umfeld droht oder bereits eingetreten ist. Und selbst dann sind die Hürden für eine erfolgreiche Neustrukturierung oft sehr hoch und erfordern in der Regel große planerische und finanzielle Anstrengungen.

Wesentlich ist aber, dass ein Gewerbegebiet nicht statisch ist, sondern einem ständigen Wandel in seiner Nutzung und seiner Nutzer unterliegt. Betriebe verlassen Gebiete, weil sie ein größeres Grundstück oder einen größeren Abstand zu empfindlichen Nutzungen benötigen oder weil neue Standortfaktoren für sie relevant geworden sind. Zurück bleibt eine Fläche, die wieder belegt werden kann. Ein anderer Fall, der zu einer ungenutzten Fläche führen kann, ist die Insolvenz eines Betriebes. Betriebe werden aber auch aufgekauft oder kaufen selbst ein anderes Unternehmen auf, was den Standort in Frage stellen kann und "freigibt". Schließlich bestehen auch Gewerbebetriebe nur eine begrenzte Zeit. Gegenwärtig deuten viele Anzeichen darauf hin, dass nach dreißig Jahren (plus/minus 5 Jahre) ein Unternehmen stillgelegt wird, wenn sich kein Nachfolger aus der Familie oder dem Betrieb findet. Dies gilt vor allem für kleinere Unternehmen (die bei weitem die Mehrzahl stellen). Ihre Aufgabe erfolgt oft, wenn sie über kein besonderes Knowhow verfügen oder einen sehr speziellen Markt bedienen. Für derartige Betriebe finden sich in vielen Fällen keine Käufer.
Mit anderen Worten, ein Gewerbegebiet ist wie der Parkplatz eines großen Supermarktes mit einem ständigen Stellplatzwechsel, nur sind es hier die Betriebe, die ihren "Stellplatz = Standort" aufgeben der dann durch Betriebe neu belegt

wird. Die Analogie zeigt auch, dass so, wie ein belegter Stellplatz mit einer gewissen Größe ständig neue Stellplätze durch die begrenzte Aufenthaltsdauer generiert, auch Gewerbegebiete immer wieder neue Standorte aufweisen werden.

So entwickeln sich die bestehenden Gewerbegebiete aus ihrem Bestand heraus in kleinen Schritten weiter. Wenn ein Unternehmen seinen Standort in einem Gewerbegebiet – aus welchen Gründen auch immer – verlässt, kann sich auf dem frei gezogenen Grundstück ein neuer Betrieb ansiedeln[87]. Je nachdem, welches Unternehmen sich auf dem frei gewordenen Gewerbegrundstück ansiedelt, verändert sich auch die Nutzungsstruktur des Gewerbegebietes ein wenig, wenn bspw. ein Dienstleistungsunternehmen einem Unternehmen aus dem Verarbeitenden Gewerbe folgt. Über einen längeren Zeitraum kann sich durch mehrere solcher Nutzungsänderungen die Struktur eines Gewerbegebietes allmählich verändern.

In der nachfolgenden Übersicht werden für die bestehenden Gewerbegebiete in Bergisch Gladbach ihre gegenwärtige Nutzungsstruktur sowie ihre jeweiligen Stärken und Schwächen kurz skizziert und daraus mögliche Entwicklungsperspektiven abgeleitet.

Tab. 7: Nutzungsstruktur und Entwicklungsperspektiven der Gewerbegebiete und Gewerbestandorte in Bergisch Gladbach

Gewerbegebiet/-standort	Nutzungsstruktur	Stärken (+) / Schwächen (–)	Entwicklungsperspektive
1. Zum Scheider Feld	• Kleines, ortsteilbezogenes Gewerbegebiet • Von Handwerksbetrieben und kleinen Unternehmen aus dem Produzierenden Gewerbe geprägt	+ günstige Lage am Ortseingang + kleine Grundstücke für Handwerksbetriebe u. kleine Unternehmen – hoher Anteil an Wohnnutzungen	• Erhalt / Stärkung als Standort für Handwerksunternehmen und Prod. Gewerbe • Reduzierung / Zurückdrängung der Wohnnutzung
2. Paffrather Straße	• Standort ist von Produzierendem Gewerbe und von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel geprägt • Gewerbehofansatz im östlichen Bereich vorhanden	+ zentrumsnahe Lage – Standort ohne zusammenhängende innere Erschließung (ungünstige Anbindung mit Einzelzufahrten an angrenzende Hauptverkehrsstraße)	• Weiterentwicklung als Standort für Handel und Prod. Gewerbe • Weiterentwicklung des Gewerbehofansatzes • Verbesserung der inneren Erschließung
3. Gewerbegebiet West – Bereich Johann-Wilhelm-Lindlar-Str. / Jakobstr.	• an der Jakobstr. sehr kleinteilige und gemischte Nutzungsstruktur ohne Schwerpunkt • größere Gewerbebrache (Köttgengelände) als Entwicklungspotenzial	+ zentrale Lage am S-Bahnhof + Entwicklungspotenziale auf Gewerbebrache (Köttgengelände) – erhebliche funktionale sowie städtebauliche Defizite an der Jakob-	• Aufstellung / Umsetzung eines Entwicklungskonzeptes zur Aufwertung und Neustrukturierung des Bereichs an der Jakobstraße unter Einbeziehung des Köttgenge-

87 Dies vollzieht sich häufig nicht ohne Schwierigkeiten. Meist lässt das Unternehmen nicht nur ein Gewerbegrundstück, sondern oft auch Gebäude und Anlagen und im ungünstigen Fall sogar Altlasten oder andere Belastungen zurück, was die Wiedervermarktung der frei gewordenen Gewerbefläche erschweren kann.

Gewerbegebiet/-standort	Nutzungsstruktur	Stärken (+) / Schwächen (–)	Entwicklungsperspektive
	• großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im nordwestlichen Bereich (OBI-Baumarkt)	straße und durch aufgelassene Gewerbebrache (Köttgengelände)	ländes sowie des angrenzenden Cox-Geländes • Eignung als Standort für Dienstleistung, Handel (nicht zentrenrelevant) und Kultur- oder Gastronomieangebote (zentrale Lage am S-Bahnhof)
4. Gewerbegebiet West – zentraler Bereich zwischen Jakobstr. und Hermann-Löns-Str.	• von Produzierendem Gewerbe dominiert • Standort von kleinen, mittleren und großen Unternehmen • südlicher Teil (südl. Hermann-Löns-Str.) mit kleinteiligerer Nutzungsstruktur	+ zentrumsnahe Lage + Entwicklungspotenzial auf brach gefallenem Gewerbestandort (TKT) – Städtebauliche Defizite aufgrund von hohem Wohnnutzungsanteil im südlichen Teil	• Erhalt als Standort für das Produzierende Gewerbe • Durch zentrumsnahe Lage auch für DL-Ansiedlung geeignet (z.B. TKT-Gelände) sowie für nichtzentrenrelevanten Einzelhandel • Städtebauliche Aufwertung und Verbesserung der Nutzungsstruktur sowie Reduzierung / Zurückdrängung der Wohnnutzung im südlichen Teil
5. Gewerbegebiet Britanniahütte	• Standort ist von Prod. Gewerbe, Kfz-Gewerbe und Logistik geprägt	– Standort weist deutliche städtebauliche und funktionale Mängel auf (Zustand der Erschließungsstraßen, städtebauliche Gestalt…)	• Weiterentwicklung und Stärkung als Standort für Prod. Gewerbe und Kfz-Gewerbe • Städtebauliche Aufwertung und Verbesserung der Nutzungsstruktur
6. Gewerbegebiet Hermann-Löns	• Neues Gewerbegebiet mit vorwiegend kleinen Unternehmen aus Prod. Gewerbe, Kfz-Gewerbe und Handwerk	+ kleine Grundstücke für Handwerksbetriebe u. kleine Unternehmen geeignet + Standort verfügt noch über kleinere Flächenreserven	• Erhalt und Weiterentwicklung als Standort für Prod. Gewerbe und Handwerk
7. Kradepohl	• Handwerksbetriebe aus Verarbeitendem Gewerbe und Kfz-Gewerbe sind dominierend	+ Gewerbehofansatz am Standort Kradepohlsmühle – Gewerbestandort mit erheblichen städtebaulichen und funktionalen Defiziten	• Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes zur städtebauliche Aufwertung und Verbesserung der Nutzungsstruktur • Weiterentwicklung als Standort für kleine Unternehmen aus Prod. Gewerbe / Handwerk sowie produktionsnahen Dienstleistungen

Gewerbegebiet/-standort	Nutzungsstruktur	Stärken (+) / Schwächen (–)	Entwicklungsperspektive
			• Weiterentwicklung des Gewerbehofansatzes in der Kradepohlsmühle • ggf. Arrondierung mit Mischnutzung am südlichen Rand zur Strunde hin[88]
8. Gohrsmühle	• Großflächiger Industriestandort / Werksareal Fa. M-real (Zanders)	– Erheblicher Anteil ungenutzter Flächen + Entwicklungspotenziale auf ungenutzten / frei werdenden Flächen	• Entwicklungsoptionen sind abhängig von Unternehmensentwicklung der Fa. M-real (Zanders)
9. Gewerbestandort im Bereich Fachhochschule / „Gronauer Kreisel“	• Mischung aus altem Bestand mit Produzierenden Gewerbe und Dienstleistungen (Fachhochschule und Kreisverwaltung)	– Unattraktives Umfeld der Fachhochschule mit erheblichen städtebaulichen und funktionalen Mängeln + Fachhochschule als Ausgangspunkt für eine städtebauliche Entwicklung und Aufwertung ihres Umfeldes	• Aufstellung / Umsetzung eines Entwicklungskonzeptes zur Aufwertung und Neustrukturierung des Umfeldes der Fachhochschule (‚Gronauer Kreisel’) • Fortentwicklung des DL-Ansatzes im Umfeld der Fachhochschule zu einem Standort für Technologie u. Qualifikation mit hohem DL-Anteil ggf. unter Einbeziehung von Wohnnutzung
10. Refrather Weg	• Standort ist von Prod. Gewerbe und von Handel (Einzelhandel, Großhandel, Kfz-Handel) geprägt.	– ungünstige Erschließung durch / entlang Wohngebiet	• Weiterentwicklung als Standort für Prod. Gewerbe und Handwerk • Keine weitere Ansiedlung von Einzelhandel
11. Zinkhütte	• Gewerbegebiet ist von Verarbeitendem Gewerbe und von Logistik geprägt • Standort von kleinen, mittleren und großen Unternehmen	+ Flächenpotenziale durch aufgegebene Gewerbeflächen am nördlichen Rand vorhanden – Wohnnutzungen im nordöstlichen Teil des Gewerbegebietes	• Weiterentwicklung und Modernisierung als Standort für das Verarbeitende Gewerbe, für Logistik und unternehmensbezogene Dienstleistungen • Heraushalten von Wohnnutzung
12. Auf der Kaule	• Kleines Gewerbegebiet von Verarbeitendem Gewerbe geprägt	– Keine Entwicklungsperspektive aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebieten und unzureichender verkehrlichen Erschließung	• Aufgabe als Standort für Verarbeitendes Gewerbe • Umnutzung zu Wohn- oder Dienstleistungsstandort

88 Zurzeit wird im Gebiet der Bebauungsplan Wachendorff aufgestellt.

Gewerbegebiet/-standort	Nutzungsstruktur	Stärken (+) / Schwächen (–)	Entwicklungsperspektive
		durch Wohngebiete	
13. Frankenforst	• Nutzungsstruktur ist von Verarbeitendem Gewerbe und von Groß- und Einzelhandelsbetrieben geprägt,	– Unstrukturiertes Gemenge von Einzelhandel und Gewerbenutzungen, so dass keine klare Struktur des Gewerbegebietes vorhanden ist.	• Erhalt und Weiterentwicklung als Standort für das Verarbeitende Gewerbe / Handwerk sowie für den Groß- und Einzelhandel (nicht-zentrenrelevant) • Städtebauliche Ordnung der Nutzungen mit Einzelhandel entlang Kölner Str. / Frankenforster Str. und gewerblichen Nutzungen auf den übrigen Flächen
14. Industrieweg	• Kleines Gewerbegebiet von Verarbeitendem Gewerbe und Handwerk geprägt	– Konfliktpotenzial durch umgebende, angrenzende Wohnnutzungen – Ungünstige / unzureichende verkehrliche Erschließung / Anbindung an Kölner Straße, gute Erreichbarkeit	• Zwei Entwicklungsoptionen: a. Erhalt als Standort für Handwerksbetriebe b. Neuentwicklung zum Dienstleistungsstandort (Erstellung eines Entwicklungskonzeptes unter Einbeziehung der Umgebungsnutzungen)[89]
15. Broicher Straße	• Ungenutzte, relativ kleine von Wohnnutzungen umgebene Fläche	– aufgrund von Lage, Größe, der umgebenden Wohnnutzungen und der Erschließungssituation für gewerbliche Entwicklung ungeeignet	• Rücknahme der GE-Darstellung im FNP • Entwicklung als Wohnbaufläche entsprechend der Umgebungsnutzung
16. Vinzens-Palotti-Straße	• Relativ kleine, überwiegend ungenutzte Gewerbefläche • Altbestand von Wohnnutzungen und Gastronomie am östlichen Rand	+ Verkehrsgünstige Lage in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss – Nahe gelegene Wohnnutzungen als Entwicklungsrestriktion	• Entwicklung als Standort für kleine Unternehmen aus dem Produzierenden Gewerbe und Handwerksbetriebe ohne relevante Emissionen • Reduzierung / Zurückdrängung der Wohnnutzung
17. Bockenberg	• Standort wird durch ein größeres, modernes Unternehmen mit ho-	+ Erforderliche Erweiterungsfläche für ansässiges Unternehmen	• Sicherung und Weiterentwicklung als Technologie-Standort mit

89 In Aufstellung ist zurzeit der B-Plan Industrieweg.

Gewerbegebiet/-standort	Nutzungsstruktur	Stärken (+) / Schwächen (–)	Entwicklungsperspektive
	hem Technologie- und DL-Anteil dominiert, das sich an diesem Standort erweitern will	wird zurzeit planungsrechtlich gesichert	hohem DL-Anteil
18. Technologie-Park	• Standort wird von Unternehmen mit hohem Technologie- und DL-Anteil dominiert	+ TechnologiePark ist ein regional etablierter Technologie-Standort + TechnologiePark verfügt über interne Flächenreserven	• Weiterentwicklung als Technologie-Standort mit hohem DL-Anteil • dabei architektonische / städtebauliche Modernisierung
19. Obereschbach	• Noch nicht erschlossenes, aber planungsrechtlich durch rechtskräftigen B-Plan gesichertes neues Gewerbegebiet	+ Verfügbares Flächenpotenzial für Gewerbeansiedlungen, sobald der Standort erschlossen ist	• Neuentwicklung als Gewerbestandort mit Schwerpunkt für kleine und mittlere Unternehmen des Prod. Gewerbe
20. Grube Weiß	• Von Gewerbebrachen und Mindernutzungen dominierter ehemaliger Bergbaustandort	– Altlastenproblematik – unzureichende verkehrliche Erschließung + Verfügbarkeit der Flächenreserven	• Zwei Entwicklungsoptionen: a. Aufgabe als Gewerbestandort und Renaturierung der Flächen b. Entwicklung als Standort für Handwerksbetriebe nach Altlastensanierung und Verbesserung der verkehrlichen Erschließung
21. Herkenrath	• Kleines, ortsteilbezogenes Gewerbegebiet • Von Handwerksbetrieben, Unternehmen aus dem Produzierenden Gewerbe und Dienstleistungen geprägt	+ Standort verfügt noch über kleinere Flächenreserven – mangelnde Verfügbarkeit der Flächenreserven	• Erhalt und Weiterentwicklung als Standort für Prod. Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen

Für die Entwicklung des Gewerbeflächenbestandes in Bergisch Gladbach ist angesichts der Vielzahl von Bestandsgebieten und den sich dort ergebenden Entwicklungschancen und Handlungserfordernissen zu empfehlen, sich auf die Gewerbegebiete und -standorte zu konzentrieren, für die besonderer Problem- und Handlungsdruck besteht und /oder denen für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung strategische Bedeutung zukommt.

Von hoher Priorität für die Gewerbeentwicklung sind die innenstadtnahen Gebiete 3 Gewerbegebiet West – Bereich Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße / Jakobstraße einschließlich Köttgengelände, 7 Kradepohl (Wachendorff-Gelände) und 9 Fach-

hochschule / Gronauer Kreisel. Hier ist der Problem- und Handlungsdruck besonders hoch und diesen Bereichen kommt jeweils eine wichtige Rolle nicht nur für die Gewerbeentwicklung, sondern für die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt zu.
Für diese drei Gebiete sind Entwicklungskonzepte mit den Eigentümern und Nutzern, ggf. auch zusammen mit Investoren zu überprüfen, zu entwickeln und voranzutreiben. Bei den Gebieten 3 und 9 sind in die Entwicklungskonzepte auch die angrenzenden Mischgebietsbereiche einzubeziehen. Dies betrifft bei Gebiet 3 das Cox-Gelände sowie den Bereich des S-Bahnhofs einschließlich der nicht mehr benötigter Bahnflächen. In die zukünftige städtebauliche Entwicklung von Gebiet 9 (Fachhochschule) ist das gesamte Umfeld der Fachhochschule mit dem so genannten ‚Gronauer Kreisel' mit einzubeziehen. Beide Standorte sollten aufgrund ihrer integrierten Lage und der Nutzungen im Umfeld als innenstadtnahe Dienstleistungsstandorte entwickelt werden.
Der Standort 7 Kradepohl bedarf einer städtebaulichen Aufwertung und Verbesserung der Nutzungsstruktur. Er sollte im Schwerpunkt als Standort für kleine Unternehmen aus dem Produzierenden Gewerbe und dem Handwerk entwickelt werden. Zudem eignet er sich auch für unternehmensnahe Dienstleistungen. Der vorhandene Gewerbehofansatz ‚Kradepohlsmühle' sollte an diesem Standort weiterentwickelt werden, da diese Angebotsform auf zunehmende Nachfrage stößt.

Zudem sollte die Erschließung und Entwicklung des Gewerbegebietes Obereschbach (Nr. 19), für das bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, mit hoher Priorität vorangetrieben werden, um hier zusätzliche Gewerbeflächen in verkehrsgünstiger Lage auf dem Markt zeitnah anbieten zu können. Das neue Flächenangebot ist im Schwerpunkt für Unternehmen aus dem Produzierenden Gewerbe vorzuhalten, da dieser Standort durch seine Lage und Umgebung eine vergleichsweise geringe Empfindlichkeit in Bezug auf Emissionen aufweist, was eine Standortqualität darstellt, die sich zunehmend schwieriger in Bergisch Gladbach realisieren lässt.

Hinsichtlich der Priorität in zweiter Reihe stehen die innenstadtnahen Gewerbegebiete West (Nr. 4), Britanniahütte (Nr. 5) und Zinkhütte (Nr. 11). In West und Britanniahütte gibt es städtebauliche und funktionale Mängel. Diese beiden Bereiche sollten städtebaulich aufgewertet und in ihrer Nutzungsstruktur verbessert werden. Dabei ist die Einbeziehung und Mitwirkung der Flächeneigentümer und der Nutzer von entscheidender Bedeutung. Die Stadt kann hier nur Anstöße geben und ggf. die Entwicklungsrichtung vorgeben oder beeinflussen.
Ähnliches gilt für das Gewerbegebiet Zinkhütte, wobei hier weniger städtebauliche Mängel, sondern die Weiterentwicklung und Modernisierung des Standortes im Vordergrund steht. Vordringlich sind hier die durch Flächenaufgabe entstandenen Flächenpotenziale im nördlichen Teil (ehem. Flächen der Firmen Bastei Lübbe und Werheit) einer neuen gewerblichen Nutzung zuzuführen. Dazu sollte eine von Stadt, Nutzern und Betrieben gemeinsam getragene Entwicklungsvor-

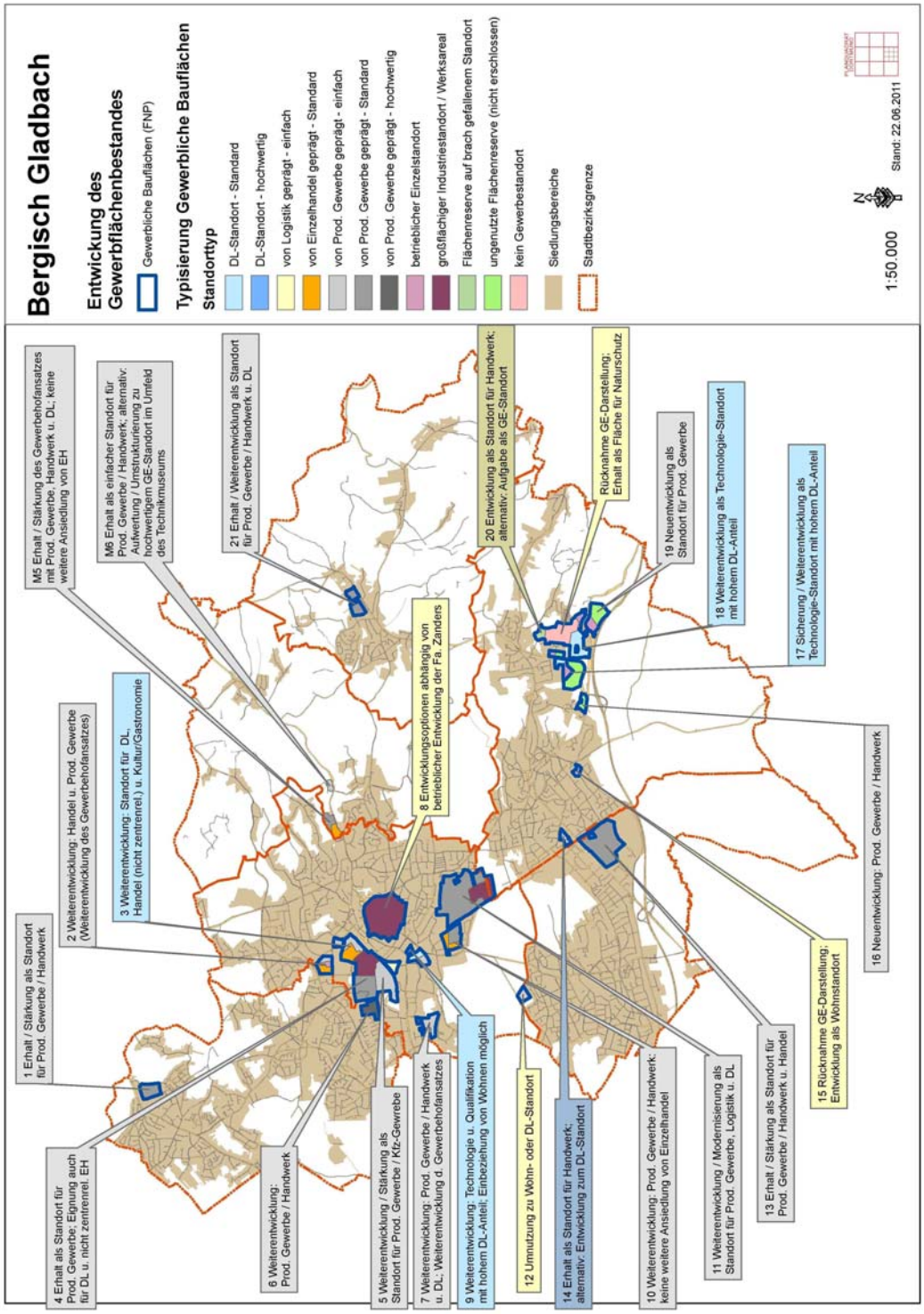
stellung erarbeitet werden, wie das Gewerbegebiet Zinkhütte sich zukünftig weiterentwickeln und modernisieren soll.
Die drei genannten Gebiete sollten auch in Zukunft Standorte für das Produzierende Gewerbe sein. Das Gewerbegebiet West eignet sich durch seine innenstadtnahe Lage zudem auch für Ansiedlungen von Dienstleistungsunternehmen sowie für nichtzentrenrelevanten Einzelhandel (bspw. Baumarkt oder Möbel). Das Gewerbegebiet Zinkhütte bietet sich zudem als Standort für Logistik (KLH-Terminal vorhanden) und sonstige unternehmensbezogene Dienstleistungen an.

Auch die beiden Gewerbestandorte Industrieweg (Nr. 14) und ehem. Grube Weiß (Nr. 20) sollten in der zweiten Prioritätsstufe konzeptionell bearbeitet werden. Hier „schlummern" entwicklungsfähige Flächenpotenziale im Bestand. Es geht zunächst darum, sich für beide Standorte jeweils auf ein Entwicklungsziel festzulegen und dieses durch ein entsprechendes Entwicklungskonzept zu konkretisieren und seine Realisierung vorzubereiten. Dabei bietet sich für den relativ kleinen Gewerbestandort Industrieweg (Nr. 14) mit direktem Anschluss an die Kölner Straße die Entwicklungsoption Dienstleistungsstandort an.
Für die Flächen der ehemaligen Grube Weiß ist dagegen eine Entwicklung als Standort für Handwerk und kleine produzierende Betriebe zu empfehlen. Dies setzt allerdings eine Verbesserung der verkehrlichen Erschließung dieses Standortes voraus.

In der nachfolgenden Abb. 61 sind die in der Tab. 7 aufgeführten Gewerbegebiete und -standorte mit ihren Entwicklungsperspektiven verortet. Gleichzeitig gibt sie den auf Grundlage der gegenwärtigen Nutzungsstruktur zugeordneten Standorttyp (vgl. Kap. 4.1) für die untersuchten Gebiete wieder. Die Karte enthält auch die beiden Gewerbestandorte „Lochermühle" und „Neue Dombach", die als gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind[90]. Ihre Entwicklungsperspektiven werden entsprechend dieser Systematik im Kapitel 4.5.2 (s. dort auch Tab. 8 – Nutzungsstruktur und Entwicklungsoptionen der untersuchten Mischgebiete) abgehandelt.

90 Der Gewerbestandort Lochermühle wird mittlerweile auch im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese FNP-Änderung hat sich aber erst nach der Bestandsaufnahme während des weiteren Bearbeitungsprozesses ergeben.

Abb. 61 Karte zu Entwicklungsperspektiven der bestehenden Gewerbegebiete



4.4.1 Entwicklung und Pflege des Gewerbeflächenbestandes

In bestehenden Gewerbegebieten ist die Intensivierung der Nutzung und der Erhalt der Flächen- bzw. Gebietsqualität nur durch eine Initiative der Betroffenen im eigenen Interesse möglich. Maßnahmen, ob baulicher Art oder einer Art "Grünflächenpflege" usw. auf dem jeweiligen Grundstück, können nur im Einverständnis und mit Unterstützung der Betroffenen durchgeführt werden. Diese verfügen in der Regel auch über genügend Informationen, damit solche Maßnahmen nicht nur eine kurzlebige Kosmetik bleiben. Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, dass die Eigentümer und Gewerbetreibenden ihre Standortentwicklung selbst organisieren. Eine Form dieser Selbstorganisation kann ein Business Improvement District (BID) oder ähnliches sein.

Das Ziel eines solchen Konzeptes ist die Reorganisation des Gebietes durch die Nutzer und Eigentümer. Die Eigentümer (und Nutzer) bilden eine Gemeinschaft, die mit eigenen Mitteln (ggf. mit öffentlicher Unterstützung) handelt. Die besonderen Vorteile dieser Organisationsform sind die Selbständigkeit der Akteure und die höhere Motivation die mit einer Selbstorganisation einhergeht. Die "Macht" der öffentlichen Planung endet in der Regel am Werkszaun. Dies ist aber der kleinere Teil des Gestaltungsraumes eines Gewerbegebietes. Die Selbstorganisation schützt ein solches Projekt auch politisch. Es wird immer einen Betrieb, einen Inhaber oder einen Grundstückseigentümer geben, der eine andere Vorstellung zu irgendeinem Aspekt der Erneuerung hat. Dies beunruhigt in aller Regel Verwaltung und Politik, was zu einer Verwässerung des Konzeptes führt und zusätzliche (auch ungerechtfertigte) Kritik auf die Planung lenkt. Wechselt man die Positionen, in dem der Träger dieser Maßnahmen die Betriebe selbst sind, dann ist die Politik/Verwaltung nur Unterstützer und Förderer einer autonom und demokratisch beschlossenen Maßnahme. Ob eine formelle Organisation eines BID im Sinne des Gesetzes notwendig ist, ist zu prüfen[91]. Zentral ist das Engagement der Betroffenen[92].

91 Vgl. Revitalisierung des Gewerbegebiets Neureuter Straße Süd. In: Karlsruher Wirtschaftsspiel 2005/2006, S. 104-105

92 Die Stadt Bergisch Gladbach verfügt mit Projekten in Bensberg und Bergisch Gladbach über Erfahrungen im Einsatz und Entwicklung dieses Instrumentes.

4.5 Exkurs: Untersuchte Mischgebiete

In Abstimmung mit der Stadt Bergisch Gladbach wurden zusätzlich zu den gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan ausgewählte Mischgebietsbereiche in die Untersuchung mit aufgenommen (vgl. Anhang K 3 – Aufnahme der Mischgebiete). Es sind Bereiche, die für die gewerbliche Entwicklung, insbesondere für Dienstleistungen und Handwerk, Bedeutung haben können.

1. **Paffrather Straße / Hauptstraße (Stat. Bezirk 2):**
   Dieser Bereich umfasst den westlichen Teil des Zentralen Versorgungsbereiches Stadtmitte sowie den sich daran nordwestlich anschließenden Siedlungsbereich entlang der Paffrather Straße. Er hat eine Ausdehnung von ca. 15,4 ha.
2. **Mülheimer Straße (Stat. Bezirk 2):**
   Dieser Bereich erstreckt sich auf einer Länge von ca. 1,7 km beiderseits der Mülheimer Straße, einer wichtigen Ausfallstraße aus der Stadtmitte in westliche Richtung. Er hat eine Größe von ca. 26,9 ha.
3. **Lustheide / Frankenforster Straße (Stat. Bezirk 6)**
   Dieser Mischgebietsbereich erstreckt sich auf einer Länge von ca. 2 km von der südwestlichen Stadtgrenze, entlang des Straßenzuges Lustheide / Frankenforster Straße am südlichen Rand der Siedlungsbereiche des Stadtteils Refrath. Der untersuchte Bereich hat eine Flächengröße von ca. 26,5 ha.
4. **Bensberg (Stat. Bezirk 5)**
   Der untersuchte Mischgebietsbereich erstreckt sich vom westlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Bensberg in westliche Richtung. Er reicht entlang der Kölner Straße bis zur Trasse der Stadtbahn und entlang der Gladbacher Straße bis zur Jacob-Euler Straße. Das Gebiet hat eine Flächengröße von ca. 15,9 ha.

Weiterhin wurden die beiden an der Kürtener Straße (Stat. Bezirk 3) liegenden **Gewerbestandorte „Lochermühle“ und „Neue Dombach“** mit aufgenommen, die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt sind.

4.5.1 Bestandsaufnahme und städtebauliche Einschätzung

Die Bestandsaufnahme der Nutzungen in den ausgewählten Mischgebieten erfolgte mit der Methodik und Systematik, die bereits bei der Nutzungskartierung der Gewerbegebiete angewandt wurde (vgl. Kap. 4.2.1)[93].
Nachfolgend werden für jedes der untersuchten Mischgebiete die Ergebnisse der Nutzungsaufnahme dargelegt. Auf dieser Basis erfolgt eine Einschätzung / Bewertung ihrer städtebaulich/funktionalen Qualitäten und Defizite. Diese städtebauliche Einschätzung bildet wiederum eine wesentliche Grundlage für die Formulie-

93 Als einziger Unterschied zur Gewerbeflächenkartierung wurden Brachflächen bei der Mischgebietsaufnahme nicht differenziert nach Brachen und Brachflächen mit Rest- / Nach- oder Mindernutzung.

rung der Entwicklungsoptionen (Kap. 4.5.2). Bei der Formulierung der Entwicklungsoptionen werden auch städtebauliche Zielsetzungen aus anderen gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten (bspw. aus dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept) berücksichtigt.

1. Paffrather Straße / Hauptstraße (Stat. Bezirk 2):

Die Nutzungen in diesem Mischgebiet werden – entsprechend seiner stadträumlichen Lage und Funktion – überwiegend durch Einzelhandelsnutzungen, haushaltsorientierte (klassische) Dienstleistungen sowie gemischte Nutzungsstrukturen dominiert. Innerhalb des untersuchten Mischgebiets ist eine Zweiteilung erkennbar. Die südliche Hälfte, die Teil des zentralen Versorgungsbereiches der Stadtmitte ist und die Hauptlage des Einzelhandels der Stadtmitte darstellt[94], wird nahezu ausschließlich durch die genannten Nutzungen bestimmt. Im nördlichen Teil, der nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich gehört, spielen dagegen Einzelhandelsnutzungen nur noch eine untergeordnete Rolle. Die klassischen Dienstleistungen sind hier stark vertreten. Zudem finden sich hier schon vermehrt eingestreute Wohnnutzungen.
Am nordwestlichen Ende des untersuchten Mischgebietes liegt ein größerer Betrieb des Verarbeitenden Gewerbes (Druckerei), der allein den relativ hohen Flächenanteil (12,7 %) dieser Nutzung in diesem Mischgebiet ausmacht. In dem Bereich zwischen der Paffrather Straße, der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, nordwestlich der Rhein-Berg-Galerie befindet sich eine relativ große Brachfläche, die mit 1,6 ha etwa 10 Prozent des untersuchten Mischgebietes einnimmt.

94 Vgl. Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bergisch Gladbach, Endbericht Mai 2009

Abb. 62: Hauptlage des innerstädtischen Einzelhandels in der Hauptstraße

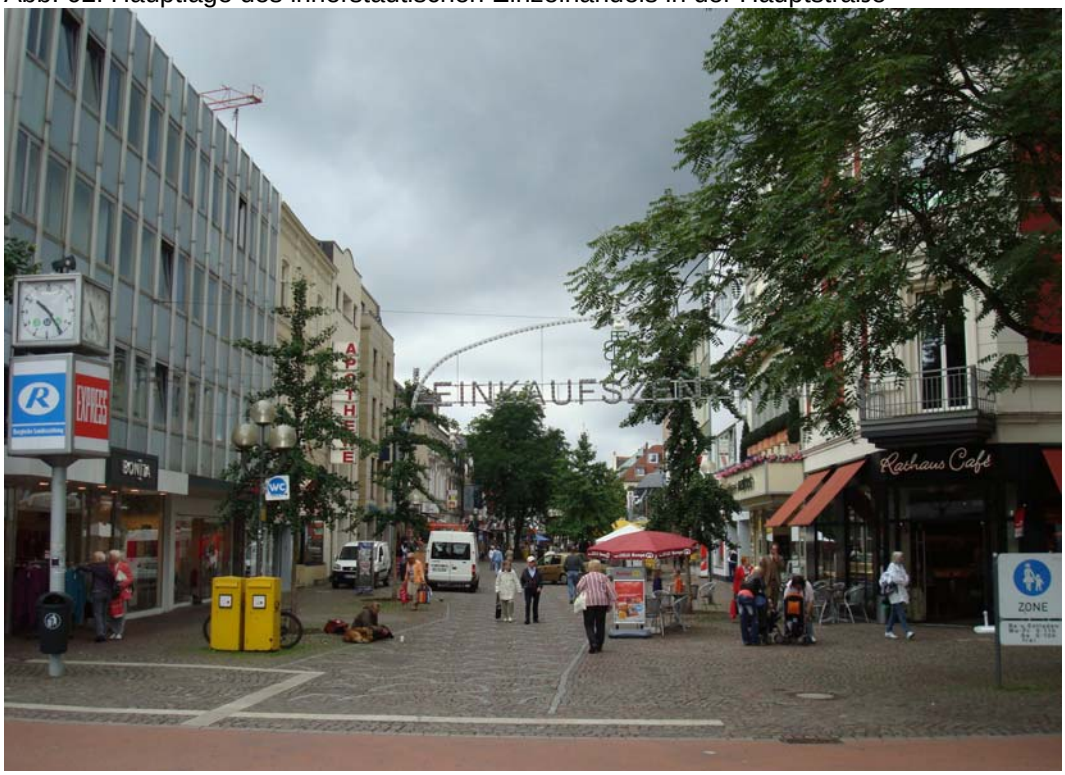


Abb. 63:Nutzungsmischung an der Paffrather Straße

Abb. 64: Erhebliche gestalterische und funktionale Defizite „An der Gohrsmühle“

2. Mülheimer Straße (Stat. Bezirk 2):

Insgesamt zeigt die Nutzungsstruktur entlang der Mülheimer Straße ein relativ heterogenes Bild. Trotz einer Abfolge verschiedener gewerblicher Nutzungen entlang der Mülheimer Straße, wird das Gebiet von Wohnnutzungen dominiert, die ca. die Hälfte der untersuchten Flächen einnehmen. Die Schwerpunkte der gewerblichen Nutzungen liegen im Kfz-Gewerbe (Autohäuser sowie Service- und Reparaturbetriebe) und im Einzelhandel. Daneben sind vereinzelt klassische, kundenorientierte Dienstleistungen vertreten. Im Gebiet wurden zudem einige ungenutzte Flächen, Brachflächen und Leerstände aufgenommen.
Das langgezogene Gebiet lässt sich in drei Abschnitte gliedern. Der östliche Abschnitt, der sich westlich der Bahnunterführung bis zur Kreuzung Buchholzstr. / Gierather Str. erstreckt, hat derzeit eine sehr heterogene Nutzungsstruktur, die keinen klaren Nutzungsschwerpunkt erkennen lässt. Damit einher gehen städtebauliche und funktionale Defizite, die auch durch ungenutzte Flächen und Leerstände zum Ausdruck kommen.

Der mittlere Abschnitt, der sich westlich bis zum Kreisverkehr erstreckt, weist eine stärker gegliederte Nutzungsstruktur auf. In seinem östlichen Teil wird er von Wohnnutzungen geprägt und es finden sich dort nur vereinzelt eingestreute gewerbliche Nutzungen. In seinem westlichen Teil dominiert der Kfz-Handel, der hier Ansätze einer „Automeile“ erkennen lässt, die aber vereinzelt durch

eingestreute Wohnnutzungen unterbrochen ist. Südlich der Mülheimer Straße liegt hier eine größere Einzelhandelsfläche mit Lebensmitteldiscountern, die neben den Nahversorgungszentren die Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete ergänzt.

Abb. 65: Ansatz einer Automeile an der Mülheimer Straße

In dem sich westlich des Kreisverkehrs anschließenden Abschnitt setzt sich auf der nördlichen Seite der Mülheimer Straße die „Automeile“ noch ca. 200 m fort. Die übrigen Flächen des westlichen Abschnitts werden von Wohnnutzungen dominiert, in der vereinzelt gewerbliche Nutzungen eingestreut liegen, die vorwiegend dem Kfz-Gewerbe oder dem Einzelhandel zuzuordnen sind.

Abb. 66: Nutzungsabfolge Brachfläche/Autohaus/Wohnen an der Mülheimer Str.

3. Lustheide / Frankenforster Straße (Stat. Bezirk 6)

Die Nutzungsstruktur entlang dieses Straßenzuges wird eindeutig von Wohnnutzungen dominiert, die ca. 70 Prozent der Flächen in diesem Mischgebietsbereich einnehmen. Der größte Teil der erfassten gewerblichen Nutzungen entfällt auf Dienstleistungen, gefolgt von Einzelhandelsnutzungen. Andere hier anzutreffende gewerbliche Nutzungen treten nur ganz vereinzelt auf und haben mit Flächengrößen < 1 ha nur sehr geringe Flächenanteile. Am westlichen Rand des Gebietes befindet sich eine größere Einrichtung für Behinderte (Werkstatt mit Wohnunterkünften), die als sonstige Nutzung aufgenommen wurde. Aus der Nutzungskartierung ist erkennbar, dass der Anteil der Wohnnutzungen innerhalb des Mischgebietes von Westen nach Osten zunimmt.
Die Wohnnutzungen entlang des Straßenzuges sind aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Landesstraße hohen verkehrsbedingten Lärm- und Luftschadstoffimmissionen ausgesetzt, die die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen.

4. Bensberg (Stat. Bezirk 5)

Die dominierenden Nutzungen in dem untersuchten Mischgebiet, westlich angrenzend an das Zentrum Bensberg, sind die Wohnnutzungen, die knapp die Hälfte der erfassten Flächen einnehmen, gefolgt von den klassischen (kundenorientierten) Dienstleistungen. Zudem sind kleinteilige Einzelhandelsnutzun-

gen sowie kleinteilige gemischte Nutzungsstrukturen anzutreffen, die sich im östlichen Randbereich des untersuchten Mischgebietes konzentrieren, der zum zentralen Versorgungsbereich des Zentrums Bensberg gehört und dessen westlichen Ausläufer bildet.
Im zentralen Bereich des Mischgebietes, der durch die Nutzungen um die Straßenzüge Gladbacher Straße, Buddestraße und Kölner Straße gebildet wird, sind Wohnnutzung und haushaltsorientierte Dienstleistungen dominierend und dort zu etwa gleichen Flächenanteilen vertreten. Zu den nördlichen, westlichen und südwestlichen Rändern des Mischgebietes nimmt der Anteil der Wohnnutzungen zu; dort finden sich nur noch vereinzelt eingestreute Dienstleistungen.
Am südwestlichen Rand liegt angrenzend an die Stadtbahntrasse eine größere Brachfläche. Zudem steht das Verwaltungsgebäude der Post am nordöstlichen Rand des untersuchten Mischgebietes in weiten Teilen leer.

5. Lochermühle (Stat. Bezirk 3)

Der Standort Lochermühle, der sich auf dem Gelände einer ehemaligen Papiermühle entwickelt hat, besteht hinsichtlich seiner Nutzungsstruktur aus zwei Teilbereichen. Den westlichen Teilbereich bildet ein Einzelhandelsstandort, dessen Angebotsstruktur überwiegend dem Nahversorgungssegment zuzuordnen ist, der aber auch Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten beinhaltet. Auf den gesamten Standort bezogen, nehmen die Einzelhandelsnutzungen den größten Flächenanteil ein (ca. 30 %). Den östlichen Teil bildet ein Gewerbepark (Strunde-Park). Dort haben sich überwiegend Unternehmen aus dem Baugewerbe und dem Verarbeitenden Gewerbe sowie aus dem Kfz-Gewerbe angesiedelt. Dienstleistungsnutzungen haben nur relativ kleine Nutzungsanteile. Teilflächen im Strunde-Park stehen leer. Sie werden zur Vermietung an Gewerbetreibende angeboten.

6. Neue Dombach (Stat. Bezirk 3)

Der Standort Neue Dombach ist, ähnlich wie der Standort Lochermühle, auf dem Standort einer ehemaligen Papiermühle entstanden. Dort haben sich im wesentlichen kleine Unternehmen und Handwerksbetriebe aus dem Verarbeitenden Gewerbe, dem Baugewerbe und dem Kfz-Gewerbe angesiedelt, die überwiegend die alten Gebäude der ehemaligen Papiermühle nutzen. Am westlichen Rand des Standortes befindet sich in einem restaurierten Industriegebäude ein Teil des Rheinischen Industriemuseums. Der Standort weist keine erkennbaren Leerstände oder Flächenreserven auf.

Abb. 67: Neue Dombach

4.5.2 Entwicklungsoptionen/-szenarien

Bei den betrachteten und untersuchten Mischgebieten handelt es sich um Bestandsgebiete. Sie sind weitgehend bebaut und mit Nutzungen belegt. Wie die Bestandsaufnahme und städtebauliche Bewertung zeigt, sind mit den jeweils gewachsenen Strukturen teilweise funktionale oder gestalterische Schwächen und Defizite verbunden. Zum Teil sind aber auch Entwicklungschancen erkennbar, die es zukünftig zu stärken und zu nutzen gilt. Sie werden für die untersuchten Gebiete nachfolgend aufgeführt.

1. **Paffrather Straße / Hauptstraße (Stat. Bezirk 2):**

   Die zukünftige Entwicklung dieses Bereiches sollte die Zentralität und die zentralen Funktionen der Stadtmitte stabilisieren und stärken. Gewerbliche Entwicklungen und Ansiedlungen sollten in diesem Gebiet auf dieses Entwicklungsziel ausgerichtet werden. Damit kommt dieser Bereich in erster Linie für die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel und Dienstleistungen sowie anderen innenstadtrelevanten gewerblichen Nutzungen (bspw. Kinocenter/Großkino oder andere attraktive Ansiedlungen aus dem Freizeit- und Gastronomiebereich) in Frage.
   Bedingt durch die weitgehende Bebauung und Nutzung des Gebietes ergeben sich wesentliche Entwicklungspotenziale in erster Linie auf ungenutzten Flächen oder Brachflächen. Des Weiteren kommen Flächen oder Bereiche in Betracht, die gravierende funktionale und städtebauliche Defizite aufweisen, aus

denen sich ein Handlungsbedarf ableiten lässt. Damit bildet zum einen die Brachfläche des ehemaligen Cox-Geländes an der Paffrather Straße, nordwestlich der Rhein-Berg-Passage ein Entwicklungspotenzial. Zudem stellt die zur Zeit noch unbebaute Fläche des „Bahnhofkopfes", gegenüber der Rhein-Berg-Passage einen Entwicklungsbereich für den zentralen Versorgungsbereich der Stadtmitte dar. Für diesen Bereich wird zur Zeit ein Bebauungsplan aufgestellt mit der Zielsetzung, dort Dienstleistungen anzusiedeln. Für den gesamten Bereich, einschließlich des benachbarten Köttgengeländes (s. Gewerbegebiet 3 in der tabellarischen Übersicht der Gewerbegebiete in Kap. 4.4) besteht ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das im Schwerpunkt die Ansiedlung von Dienstleistungsnutzungen und Wohnen vorsieht.

Der Bereich nördlich der Straße „An der Gohrsmühle" zwischen der Poststraße und dem Stadthaus weist erhebliche städtebauliche und funktionale Mängel auf. Er bildet die ungestaltete Rückseite der südlichen Bebauung der Hauptstraße und bedarf dringend einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung. Durch die unmittelbare Nähe zum Stadthaus bietet sich dieser Bereich besonders zur Ansiedlung innenstadtrelevanter Dienstleistungen an.

2. Mülheimer Straße (Stat. Bezirk 2):

Im Hinblick auf die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen in dem Mischgebiet an der Mülheimer Straße sollte der dort bereits entstandene Schwerpunkt im Kfz-Gewerbe (Ansatz zur „Automeile") gestärkt und weiterentwickelt werden. Die Mülheimer Straße hat aufgrund ihrer relativ innenstadtnahen Lage und ihrer Funktion als wichtige Verbindung und Ausfallstraße nach Köln günstige Standortvoraussetzungen zur Entwicklung einer „Automeile", wie die erfolgreiche Ansiedlung mehrerer Autohäuser in den letzten Jahren belegt.
Entwicklungsflächen zur Ergänzung und Erweiterung von Kfz-gewerblichen Nutzungen bilden gegenwärtig zunächst die Brachflächen und ungenutzten Flächen im Gebiet. Sie liegen als einzelne, nicht zusammenhängende Grundstücke vor allem im östlichen Abschnitt der Mülheimer Straße, so dass diese Flächen als Entwicklungspotenziale nicht ausreichen werden, um die Mülheimer Straße zu einer attraktiven Automeile zu entwickeln.
Es ist deshalb zu empfehlen, ein Entwicklungskonzept „Automeile Mülheimer Straße" zu erarbeiten, das auch bebaute und genutzte Flächen in die Betrachtung mit einbezieht und Umsetzungsmöglichkeiten aufzeigt. Eine Verbesserung der städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich mit einer klaren Nutzungsstruktur und -aufteilung zwischen Wohnen, Handel und Gewerbe stellt eine weitere wesentliche Aufgabe eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für diesen Bereich dar. Zur Umsetzung sind neben den Instrumenten, die sich aus dem allgemeinen sowie aus dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches ergeben, auch Kooperationen auf freiwilliger Basis mit den Nutzern und Eigentümern vor Ort (mit ansässigen Autohäusern und Grundstückseigentümern – ggf. Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)) in Betracht zu ziehen.

3. Lustheide / Frankenforster Straße (Stat. Bezirk 6)

Der Bereich Lustheide / Frankenforster Straße weist nur begrenzte Entwicklungspotenziale auf. Im westlichen Bereich ergibt sich im rückwärtigen Bereich der südlichen Bebauung ein Erweiterungspotenzial für eine gewerbliche Nutzung (vgl. dazu Potenzialfläche 12 ‚Lustheide / Wasserdelle' in Kap. 5.2).
Es zeichnet sich aber ein allmählicher Rückzug der Wohnnutzungen an diesem hoch belasteten Straßenzug ab, der sich in Zukunft voraussichtlich weiter fortsetzen wird. Aufgegebene und sich zurückziehende Wohnnutzungen stellen an diesem Standort Flächenpotenziale insbesondere für Dienstleistungsansiedlungen in verkehrsgünstiger, integrierter Lage dar. Solche Entwicklungen sind seitens der Stadt Bergisch Gladbach aufzugreifen, anzustoßen und entsprechend planerisch zu unterstützen.
Darüber hinaus eignen sich solche von Wohnnutzung frei werdenden Flächen an der Hauptverkehrsstraße auch für die Ansiedlung von Kfz-Gewerbe und Kfz-Handel sowie von Handwerksbetrieben mit geringem Stör- bzw. Emissionspotenzial.
Eine weitere Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen an diesem Straßenzug widerspricht den Zielen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt und sollte vermieden werden, weil dadurch der Bestand und die weitere Entwicklung des Nahversorgungszentrums von Refrath gefährdet wird.

4. Bensberg (Stat. Bezirk 5)

Die zukünftige Entwicklung dieses Bereiches sollte die Zentralität und die zentralen Funktionen des Zentrums Bensberg stabilisieren und stärken. Gewerbliche Entwicklungen und Ansiedlungen sollten in diesem Gebiet auf dieses Ziel ausgerichtet werden. Der östliche Teil, der zum zentralen Versorgungsbereich des Zentrums Bensberg gehört, kommt für die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel und Dienstleistungen sowie anderen innenstadtrelevanten gewerblichen Nutzungen (bspw. aus dem Freizeit- und Gastronomiebereich) in Frage.
Der sich unmittelbar westlich daran anschließende zentrale Teil des untersuchten Bereiches, der bereits heute einen hohen Dienstleistungsanteil aufweist, eignet sich für weitere Dienstleistungsansiedlungen, die die Funktion und Zentralität des Zentrums Bensberg stärken und unterstützen.
Die Randbereiche des Mischgebietes im Norden, Westen und Südwesten, wo Wohnnutzungen die Nutzungsstruktur prägen, eignen sich besonders für zentrumsnahe Wohnformen, so dass dort auch in Zukunft Wohnnutzungen die weitere Entwicklung bestimmen sollten und die Qualität dieser Wohnquartiere nicht durch gewerbliche Nutzungen gemindert wird.
Bedingt durch die weitgehende Bebauung und Nutzung des Gebietes ergeben sich wesentliche Entwicklungspotenziale in erster Linie auf ungenutzten Flächen oder Brachflächen. Des Weiteren kommen Flächen oder Bereiche in Be-

tracht, die gravierende funktionale und städtebauliche Defizite aufweisen, aus denen sich ein Handlungsbedarf ableiten lässt.
Dies sind zum einen das in weiten Teilen leer stehende Verwaltungsgebäude der Post am nordöstlichen Rand. Diese Fläche bietet sich aufgrund ihrer Lage am westlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches von Bensberg besonders für die Ansiedlung von zentrenrelevanten Dienstleistungen oder von zentrenrelevantem Einzelhandel an.
Die am südwestlichen Rand an die Stadtbahntrasse angrenzende Brachfläche (ehem. Standort des LVR) eignet sich aufgrund der umgebenden Nutzungsstrukturen in erster Linie für eine Wohnungsbauentwicklung. Alternativ ist an dieser Stelle auch eine Ansiedlung einer Dienstleistungsnutzung (Bürogebäude oder Arztpraxis) verträglich.

5. Lochermühle (Stat. Bezirk 3)

Die Entwicklungspotenziale des Gewerbestandortes Lochermühle liegen in seinem östlichen Teil, dem Gewerbepark „Strunde-Park“. Die Gewerbeflächen werden hier als Hallenmietflächen angeboten. Zur Zeit der Bestandsaufnahme standen Teilflächen leer. Der Standort eignet sich insbesondere für Betriebe des Produzierenden Gewerbes und des Kfz-Gewerbes, aber auch für produktionsorientierte Dienstleistungen, die Mietflächen suchen. Mit dieser Zielrichtung sollte die weitere Entwicklung des Strunde-Parks unterstützt und vorangetrieben werden.
Der Einzelhandelsstandort im westlichen Teil sollte auf die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen beschränkt bleiben. Weitere Ansiedlungen oder Erweiterungen von zentrenrelevanten Angeboten sollten an diesem Standort vermieden werden, um die Entwicklungen der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet nicht zu beeinträchtigen. Es ist zu empfehlen, den Standort bei einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entsprechend seiner Nutzungsstruktur im westlichen Teil als Einzelhandelsfläche (SO-Gebiet) darzustellen.

6. Neue Dombach (Stat. Bezirk 3)

Für diesen Standort sind zwei unterschiedliche Entwicklungsperspektiven denkbar. Die eine Perspektive besteht im Erhalt des Status quo als einfacher Gewerbestandort für kleine Handwerksbetriebe und Kfz-Betriebe, die keine besonderen Standortansprüche stellen und auf preisgünstige Flächen angewiesen sind.
Eine andere Entwicklungsperspektive besteht in einer städtebaulichen Aufwertung und Neustrukturierung dieses Standortes. Ausgehend von dem als Industriemuseum fungierenden Teil könnte an diesem Standort durch geeignete städtebauliche Maßnahmen ein Gewerbestandort oder Gewerbepark in „historischem Ambiente“ entstehen, der auf kleine, spezialisierte Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe, dem Handwerk oder den produktionsnahen Dienstleistungen abzielt. Dies würde aber eine Verlagerung der meisten derzeit an diesem Standort ansässigen Unternehmen bedeuten.

Es ist zu empfehlen die zweite Entwicklungsperspektive zu präferieren und mittel- bis langfristig hier einen hochwertigen Gewerbestandort zu entwickeln. Dies setzt voraus, dass andernorts im Stadtgebiet geeignete Standortalternativen für die derzeit ansässigen Betriebe bereit gestellt bzw. mobilisiert werden können.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Nutzungsstrukturen und Entwicklungsoptionen der untersuchten Mischgebietsbereiche im Überblick: (siehe auch Anhang)

Tab. 8: Nutzungsstruktur und Entwicklungsoptionen der untersuchten Mischgebiete

Mischgebiets-bereiche	**Nutzungsstruktur**	**Entwicklungsoptionen**
1. Paffrather Str. / Hauptstr.	Zweiteilung erkennbar: • Südl. Teil (ZVB) durch Einzelhandel und klassische Dienstleistungen geprägt • Nördl. Teil mit „bunter Mischung“ aus klassischen Dienstleistungen, Wohnen, Einzelhandel, Kfz-Gewerbe u. Verarb. Gewerbe • Große Brachfläche (Cox-Gelände) nordwestl. Rhein-Berg-Galerie vorhanden • Erhebliche städtebauliche Defizite nördlich „An der Gohrsmühle“	• Entwicklungsziel: Stärkung / Stabilisierung der Stadtmitte • Ansiedlung von Dienstleistungen, Einzelhandel sowie weiteren zentrenrelevanten Nutzungen (bspw. Kino oder Gastronomie) sowie innenstadtnahem Wohnen • Entwicklungspotenziale: a) Cox-Gelände; b) Bahnhofskopf; c) Bereich nördl. „An der Gohrsmühle“
2. Mülheimer Straße	• Insgesamt heterogene Nutzungsstruktur • Dominanz von Wohnnutzungen • Gewerbl. Schwerpunkt: Kfz-Gewerbe (Ansatz „Automeile“) • Ungenutzte Flächen / Brachen vorhanden	• Entwicklungsziel: Stärkung / Weiterentwicklung des Kfz-gewerblichen Schwerpunkts • Ansiedlung weiterer Kfz-gewerblicher Nutzungen auf ungenutzten Flächen • Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes „Automeile“
3. Lustheide / Frankenforster Straße	• Dominanz von Wohnnutzungen • Gewerbliche Nutzungen von Dienstleistungen und Einzelhandel dominiert • Hohe Verkehrsbelastung beeinträchtigt Wohnqualität • Kaum ungenutzte Flächen	• Rückzug der Wohnnutzungen zu erwarten → Potenzial für DL-Ansiedlungen • Eignung für Dienstleistungen, Kfz-Gewerbe sowie Handwerksbetriebe • Erweiterungspotenzial für gewerbliche Entwicklung im westlichen Bereich • Vermeidung weiterer Einzelhandelsansiedlungen
4. Bensberg	• Dominanz von Wohnnutzungen, insbes. in nördl., westl. u. südwestl. Randbereichen • Gewerbl. Schwerpunkt: Dienstleistungen, mit Konzentration im östlichen u. zentralen Bereich • Größere Brachfläche am südwestlichen Rand	• Entwicklungsziel: Stärkung / Stabilisierung des Zentrums Bensberg • Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen sowie zentrenrelevanten Nutzungen im östl. Bereich • Weitere Ansiedlung von Dienstleistungen im zentralen

Mischgebiets-bereiche	Nutzungsstruktur	Entwicklungsoptionen
		Versorgungsbereich • Entwicklungsschwerpunkt zentrumsnahes Wohnen in übrigen Bereichen
5. Lochermühle	Standort ist zweigeteilt: • Westlicher Teil ist Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion • Östlicher Teil ist Gewerbepark mit Schwerpunkt im Produzierenden Gewerbe • Gewerbepark verfügt noch über freie Flächen (Leerstand)	• Erhalt der Nutzungsstruktur (Anpassung FNP-Darstellung) • Ansiedlung weiterer Betriebe im „Strunde-Park“ (Schwerpunkte: Produzierendes Gewerbe, Kfz und produktionsorientierte Dienstleistungen) • Keine Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel
6. Neue Dombach	• Gewerbestandort mit Schwerpunkt im Produzierenden Gewerbe (Handwerk)	• Zwei Entwicklungsoptionen: a. Erhalt der gegenwärtigen Nutzungsstruktur b. Städtebauliche Aufwertung und Neustrukturierung

Nur vereinzelt finden sich in den untersuchten Gebieten ungenutzte oder brach gefallene Flächen. Je nach Lage und Funktion des Mischgebietsbereiches und der Nutzungsstruktur in der Umgebung eignen sie sich jeweils für bestimmte Branchen oder Gewerbeansiedlungen. Die Entwicklungsoptionen in den untersuchten Mischgebieten bleiben ohne größere Entwicklungsmaßnahmen, die auch in den Bestand und die bestehenden Nutzungsstrukturen eingreifen, im Wesentlichen auf diese zur Zeit ungenutzten Einzelflächen beschränkt. Selbst bei solchen „kleinen Lösungen“ können die Eigentumsverhältnisse einer angestrebten Flächenentwicklung im Wege stehen, wenn die Eigentümer diese nicht mittragen wollen oder können.
Vor diesem Hintergrund wird für bestimmte Mischgebietsbereiche die Bildung von Business Improvement Districts (BID) vorgeschlagen, um die Eigentümer und Nutzer aktiv in die Entwicklung oder Stabilisierung der Nutzungsstruktur einzubeziehen.

5. Neue Gewerbestandorte in Bergisch Gladbach

Das Angebot an unmittelbar verfügbaren Gewerbeflächen beläuft sich derzeit – unter Einbeziehung der Flächen in dem noch zu erschließenden neuen Gewerbegebiet Obereschbach – auf ca. 6,9 ha. Mit den empfohlenen Strategien und Maßnahmen zur Entwicklung der Bestandsgebiete ist zu erwarten, dass ca. 30 Prozent der privaten Reserveflächen und Leerstände und fünf Prozent der betriebsgebundenen Reserveflächen im Prognosezeitraum von 15 Jahren aktiviert werden können und damit für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Damit ergibt sich ein relevantes Gewerbeflächenangebot von ca. 12 ha. In der Gegenüberstellung mit dem ermittelten Gewerbeflächenbedarf von 20 ha für die nächsten 15 Jahre ergibt sich daraus ein Defizit von 8 ha, das durch neue Flächen abzudecken ist.

Es ist schon jetzt absehbar, dass Flächenpotenziale für neue Gewerbestandorte in Bergisch Gladbach – angesichts der vorhandenen Besiedlung des Stadtgebietes auf der einen Seite und der topografischen und landschaftlichen Gegebenheiten auf der anderen Seite – sehr begrenzt sind. Die bereits besiedelten Flächen sind als Flächenpotenziale für neue Gewerbegebiete in der Regel auszuschließen. Dazu zählen neben den bebauten Flächen auch siedlungsbezogene Grünflächen.

Hinzu kommen eine Reihe weiterer Freiraumnutzungen und –bereiche, die als Flächenpotenziale für einen Gewerbestandort in aller Regel ausscheiden, wie

- Wasserflächen,
- Wasserschutzzonen I und II,
- Überschwemmungsbereiche,
- Naturschutz- und FFH-Gebiete einschließlich erforderlicher Schutzabstände,
- Abgrabungs- und Aufschüttungsflächen und
- stark geneigte Hangflächen.

Damit bleiben nur noch wenige Bereiche im Stadtgebiet übrig, die über ein ausreichendes Flächenpotenzial zur Entwicklung eines neuen Gewerbestandortes verfügen. Hinzu kommt, dass Gewerbe- und Industrieflächen hohe Standortanforderungen haben und deshalb nicht in beliebigem Umfang „produziert“ werden können – auch wenn man die Kosten außer Acht ließe. So lassen sich Straßentrassen nicht überall und in beliebigem Umfang erstellen und der erforderliche Abstand zu Wohnbebauung oder anderen empfindlichen Nutzungen kann – wenn er nicht in ausreichendem Maße vorhanden ist – meist nachträglich nicht hergestellt werden.

5.1 Erste Überlegungen zu Suchräumen für neue Gewerbeflächen

Auf der Grundlage der skizzierten generellen Anforderungen und Restriktionen für Gewerbegebiete und -standorte und der vorhandenen Siedlungsstruktur in Bergisch Gladbach erfolgen erste Überlegungen für eine sinnvolle Identifizierung und Abgrenzung eines oder mehrerer geeigneter Suchräume für neue Gewerbegebiete innerhalb des Stadtgebietes.

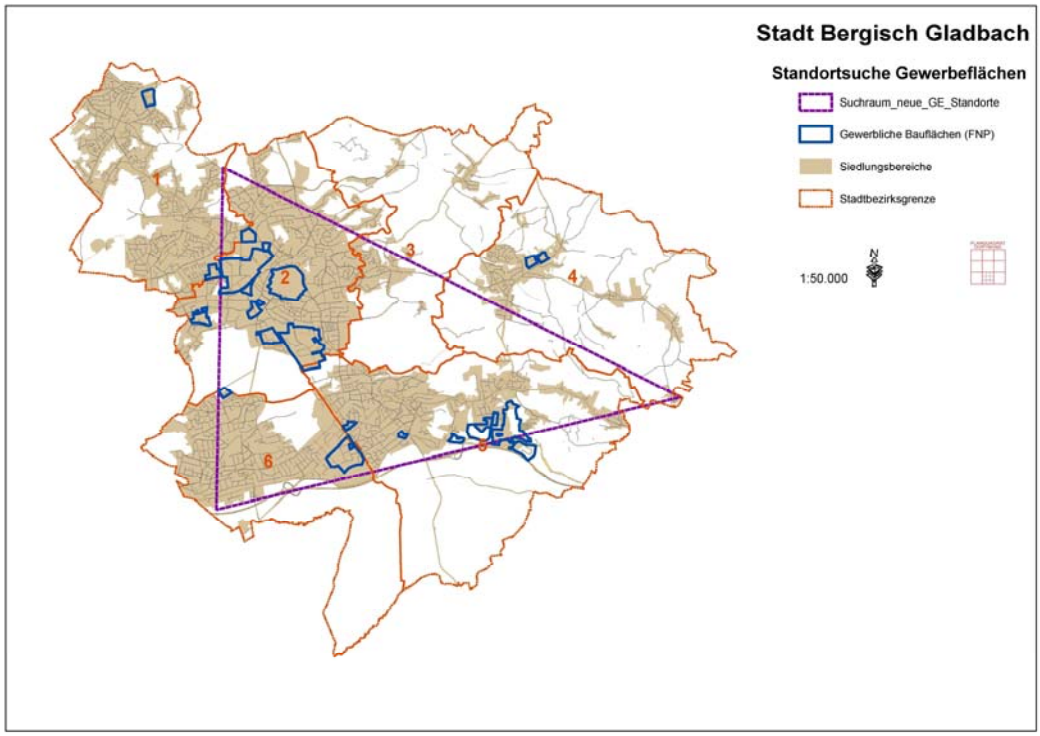
Hinsichtlich der Lage der vorhandenen Gewerbegebiete im Stadtgebiet, sind die beiden Schwerpunkte im Statistischen Bezirk 2 sowie im südlichen Stadtgebiet (Statistische Bezirke 5 und 6) gut zu erkennen. Dabei hat sich der südliche Gewerbeflächen-Schwerpunkt in einem Korridor nördlich der Autobahn A 4 und dem südlichen Rand der angrenzenden Siedlungsbereiche entwickelt. Dieser Korridor zeichnet sich im Sinne der oben skizzierten Standortanforderungen für Gewerbegebiete durch eine sehr hohe Lagegunst aus, die sich aus der guten Anbindung an die Autobahn A 4 auf der einen Seite und aus der günstigen Lage zu den nördlich angrenzenden Siedlungsbereichen auf der anderen Seite ergibt. Aus diesem Grund bietet sich dieser Korridor, der offensichtlich noch einige ‚Lücken' hat, auch als Flächenpotenzial für weitere Gewerbestandorte an.

Im Statistischen Bezirk 2 reihen sich die Gewerbeflächen entlang einer von Nordwest nach Südost verlaufenden Linie auf. Diese Linie entspricht in etwa dem Trassenverlauf eines vorhandenen Gütergleises. Die Gleistrasse verlängert sich als stillgelegtes Gleis weiter nach Südosten bis in den „Gewerbeflächen-Korridor" nördlich der Autobahn A 4 hinein. Damit ergibt sich ein zweiter Korridor aus Flächen beiderseits der Gleistrasse. Dieser Korridor ist von der Verkehrsplanung des Landes NRW für eine neue direkte Anbindung der Innenstadt und der Siedlungsbereiche und Gewerbegebiete im Statistischen Bezirk 2 an die Autobahn A 4 vorgesehen, so dass hier eine neue leistungsfähige Verkehrsachse mit hoher Lagegunst für Gewerbestandorte langfristig zu erwarten ist, wenn diese Verkehrsanbindung tatsächlich realisiert wird.

Damit ergeben sich zwei Suchräume für neue Gewerbestandorte, die nördlich der Autobahn A 4 rechtwinklig aufeinander treffen. Sie markieren zwei wichtige Entwicklungsachsen im Stadtgebiet, an denen sich die zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung im wesentlichen ausrichten sollte. Um die Suchräume nicht zu eng ausschließlich auf die beiden Korridore zu fokussieren, ist es sinnvoll auch Flächenpotenziale im Umfeld mit einzubeziehen. Dieses Umfeld sollte aber auch nicht zu weiträumig gefasst werden, da Standorte, die zu weit entfernt von diesen beiden Achsen liegen, eine im Stadtgebiet periphere Lage für Gewerbeansiedlungen aufweisen, die ihre Eignung in Frage stellen.

Ein sinnvoller Suchraum für geeignete Gewerbestandorte ergibt sich, wenn die Endpunkte der skizzierten Entwicklungsachsen zu einem Dreieck verbunden werden. Dieses Dreieck markiert den Teil des Stadtgebietes, der im Hinblick auf die Entwicklung vermarktungsfähiger Gewerbestandorte aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur, der großräumigen Verkehrserschließung und der landschaftlichen und topografischen Verhältnisse im Stadtgebiet geeignet erscheint und im Rahmen einer Standortsuche genauer zu untersuchen ist, um geeignete Flächenpotenziale zu identifizieren[95] (s. Abb. 68).

Abb. 68: Suchraum für neue Gewerbestandorte



Quelle: Planquadrat Dortmund 2011

95 Dies gilt auch, wenn bzw. solange die geplante neue Verkehrsanbindung über die ehemalige Gleistrasse nicht realisiert wird. Eine Anbindung der nördlichen Teile des Suchraumes an das überregionale Fernstraßennetz – insbesondere die A 4 – ist auch über das bestehende Verkehrsnetz möglich, auch wenn es gegenwärtig Einschränkungen hinsichtlich der Anbindungsqualität aufgrund der (zeitweise) hohen Auslastung des bestehenden Verkehrsnetzes in Bergisch Gladbach gibt.

5.2 Standortsuche

Für die Ermittlung geeigneter neuer Gewerbestandorte in Bergisch Gladbach wird ein 2-stufiges Suchverfahren angewandt. Zunächst werden innerhalb des in Kap. 5.1 definierten Suchraums diejenigen Bereiche bestimmt, die sich grundsätzlich nicht für die Ansiedlung eines neuen Gewerbestandortes eignen (Ausschlussflächen). Im zweiten Schritt – der Eignungsbewertung – werden die im ersten Schritt ermittelten potenziell geeigneten Flächen im Hinblick auf ihre Eignungsqualitäten bewertet und miteinander verglichen, mit dem Ziel, eine nachvollziehbare Einstufung hinsichtlich ihrer Eignung als Gewerbestandort zu erhalten. Dies erfolgt durch eine systematische Ermittlung und Bewertung von Eignungsmerkmalen und –qualitäten mit Hilfe der Nutzwertanalyse.

Ziel des ersten Verfahrensschrittes ist es, für einen zusätzlichen Gewerbestandort potenziell geeignete Flächen zu bestimmen. Dies geschieht mit Hilfe einer Negativauswahl. Es werden zunächst die Flächen benannt und kartiert, die für einen neuen Gewerbeflächenstandort generell nicht in Frage kommen. Dies sind die bestehenden Siedlungsflächen. Daneben scheiden Wasserflächen, für den Gewässerschutz wesentliche Schutzbereiche, Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, Waldflächen sowie Naturschutz- und FFH-Gebiete aus. Die Ausschlussflächen sind im Einzelnen nachfolgend aufgelistet:

- Siedlungsflächen
  - vorhandene Wohnbauflächen
  - vorhandene Gewerbeflächen
  - vorhandene Misch- und Kerngebiete
  - vorhandene Sonderbauflächen
  - sonstige Siedlungsflächen (hierzu zählen Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Versorgungsanlagen, aber auch siedlungsbezogene Grünflächen wie Parkanlagen, Golfplätze und Friedhöfe)
- Wasserflächen
- Wasserschutzzonen I und II
- Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen
- Schutzgebiete und Flächen für Natur und Landschaft
  - Naturschutzgebiete (NSG)
  - FFH-Gebiete
  - Geschützte Biotope nach § 62 BNatSchG
  - Schützenswerte Biotoptypen
  - Regionale Grünzüge

Nach Kartierung der Ausschlussflächen ergaben sich innerhalb des Suchraumes zunächst nur zwei Standorte mit einer Flächengröße von mehr als 10 ha, die als näher zu untersuchende Potenzialflächen in Frage kommen. In Abstimmung mit der Stadt wurden daraufhin auch Potenzialflächen, die kleiner als 10 ha sind, in

den nächsten Untersuchungsschritt aufgenommen, um einen ausreichenden Flächenpool für eine vergleichende Betrachtung und Bewertung von Potenzialflächen zu erhalten. Dabei wurden auch Flächen ausgewählt, die bereits in der Wohnbauflächenpotenzialanalyse der Stadt betrachtet wurden, wenn hinsichtlich ihrer Größe, Lage, Umgebung und Erschließungssituation eine gewerbliche Entwicklung nicht generell auszuschließen wäre (vgl. Anlage K4 – Potenzialflächen für gewerbliche Nutzungen).

Zusätzlich wird der im Regionalplan dargestellte Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in der Eignungsbewertung untersucht. Diese Fläche liegt an der nordöstlichen Stadtgrenze und ist dort als interkommunale Gewerbeentwicklungsfläche mit der Nachbargemeinde Kürten vorgesehen. Diese Fläche hat aufgrund ihrer großen Entfernung zu den Siedlungsschwerpunkten und Siedlungsbereichen von Bergisch Gladbach eine sehr periphere Lage, die nur eine eingeschränkte Attraktivität für Betriebe und Unternehmen erwarten lässt, die einen Standort in Bergisch Gladbach suchen. Dennoch wird diese Fläche in die Eignungsuntersuchung einbezogen, da sie im Regionalplan bisher als relevante gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellt ist.

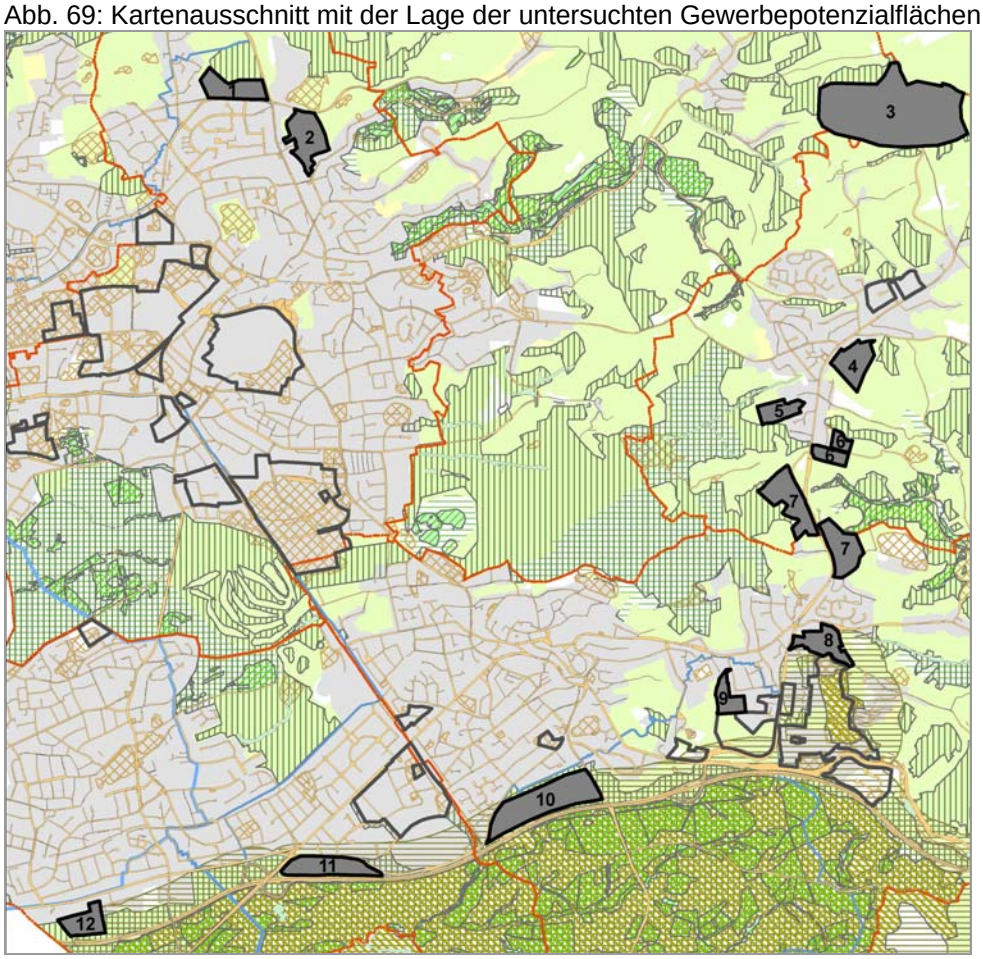
Damit werden insgesamt zwölf Flächen im Rahmen des nächsten Arbeitsschrittes näher untersucht und einer vergleichenden Bewertung unterzogen. Sie sind in der Übersichtskarte (Abb. 69) zur Standortsuche eingetragen:

- **Standort 1 – Hebborn Nord:** Diese Fläche liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Hebborn, unmittelbar nördlich der B 506 (Alte Wipperfürther Straße) und westlich der L 270 (Odenthaler Straße). Sie hat eine Größe von ca. 7,5 ha.
- **Standort 2 – Hebborn Ost:** Diese Fläche liegt am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Hebborn, unmittelbar südlich der B 506 (Romaneyer Straße). Sie hat eine Größe von ca. 9,4 ha.
- **Standort 3 – GIB „Spitze“:** Wie bereits oben beschrieben, liegt diese Fläche an der nordöstlichen Stadtgrenze zu Kürten, an der L 289. Sie hat eine Größe von ca. 51 ha[96].
- **Standort 4 – Herkenrath Mitte:** Diese Fläche liegt in Höhe der Ortsmitte von Herkenrath am Siedlungsrand, im rückwärtigen Bereich der südöstlichen Straßenrandbebauung der L 289. Sie hat eine Größe von ca. 7,3 ha.
- **Standort 5 – Herkenrath Südwest:** Diese Fläche liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Herkenrath. Sie hat eine Größe von ca. 4,3 ha.
- **Standort 6 – Untervolbach:** Diese Fläche liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Herkenrath, beiderseits der Straße ‚Untervolbach’. Sie hat eine Größe von ca. 4,6 ha.

96 Die Flächengröße bezieht sich ausschließlich auf den Teil der GIB-Fläche, die sich auf dem Stadtgebiet von Bergisch Gladbach befindet. Der nördliche Teil des GIB, der auf dem Gebiet der Nachbarkommune Kürten liegt, hat eine Größe von ca. 16 ha und wurde im Rahmen der Eignungsbewertung nicht berücksichtigt.

- **Standort 7 - Voislöhe:** Diese Fläche liegt zwischen den Siedlungsbereichen von Moitzfeld und Herkenrath, unmittelbar an der L 289. Sie hat eine Größe von ca. 19 ha.
- **Standort 8 – nördlich Grube Weiß:** Diese Fläche liegt am östlichen Siedlungsrand von Moitzfeld. Sie schließt sich unmittelbar nördlich an die Gewerbeflächen der ehemaligen Grube Weiß an. Sie hat eine Größe von ca. 6,9 ha.
- **Standort 9 - Habichtweg:** Diese Fläche liegt am westlichen Siedlungsrand von Moitzfeld und grenzt nordwestlich an die Gewerbefläche Bockenberg an. Sie hat eine Größe von ca. 4,2 ha.
- **Standort 10 - Forsthaus Broichen:** Diese Fläche liegt am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Bensberg und grenzt nördlich an die Autobahn A 4 an. Sie hat eine Größe von ca. 19 ha.
- **Standort 11 - Brüderstraße:** Diese Fläche liegt am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Frankenforst, nördlich an die Autobahn A 4 angrenzend, in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle. Sie hat eine Größe von ca. 9 ha.
- **Standort 12 – Lustheide/Wasserdelle:** Diese Fläche liegt am südlichen Siedlungsrand von Refrath, im rückwärtigen Bereich der südlichen Straßenrandbebauung der L 136 (Lustheide). Sie hat eine Größe von ca. 5,7 ha.

Abb. 69: Kartenausschnitt mit der Lage der untersuchten Gewerbepotenzialflächen



5.3 Eignungsbewertung der Gewerbeflächenpotenziale

Nach der Negativauswahl werden die im ersten Untersuchungsschritt ermittelten potenziellen Gewerbestandorte im Folgenden detailliert hinsichtlich ihrer Qualitäten und Restriktionen untersucht und bewertet. Ziel dieses Arbeitsschrittes ist es, für jede untersuchte Fläche eine vergleichbare Bewertung ihrer Standortfaktoren sowie eine Gesamtbeurteilung zu erhalten, um damit eine nachvollziehbare Einstufung der untersuchten Flächen hinsichtlich ihre Eignung als Gewerbestandort aufstellen zu können.

Die verwendete Methodik zur Bewertung der potenziell geeigneten Gewerbestandorte ist die Nutzwertanalyse. Anhand der an einen Gewerbestandort zu stellenden Anforderungen werden Standortfaktoren definiert und diese "messbaren" Indikatoren zugeordnet. Auf dieser Grundlage wird ein Bewertungstableau erstellt, das eine einheitliche Erfassung, Bewertung und Gewichtung der Indikatoren erlaubt. Es ermöglicht damit eine nachvollziehbare und transparente Bewertung der erfassten Indikatorausprägungen für jeden untersuchten Standort. Zudem wird jedem Indikator ein Gewicht zugeordnet, der seine Bedeutung für die Beurteilung des Standortfaktors bestimmt. Die Bedeutung jedes Standortfaktors für die Gesamtbeurteilung wird ebenfalls durch einen Gewichtungsfaktor festgelegt. Durch dieses Vorgehen wird der gesamte Bewertungsvorgang transparent und nachvollziehbar. Es ermöglicht, auch die Gewichtungen einzelner Indikatoren oder Standortfaktoren zu verändern und auf die Gegebenheiten anzupassen.

5.3.1 Kriterien und Indikatoren zur Eignungsbewertung

Die wesentlichen Kriterien für die Bewertung potenzieller Gewerbestandorte ergeben sich aus den Anforderungen, die an eine entwicklungsfähige Gewerbefläche zu stellen sind. Hierzu liegen auch bereits eine Reihe von Untersuchungen vor, die für die Erarbeitung des Kriterienkatalogs mit herangezogen wurden.[97]
Wesentliche Kriterien (Standortfaktoren), die die Qualität einer Gewerbefläche beschreiben, sind:

- **Flächengröße, –verfügbarkeit, Topografie und äußere Erschließung:**

  Die Flächengröße beeinflusst das Potenzial und die Wirtschaftlichkeit eines neuen Gewerbestandortes. Mit der Flächengröße steigt i. d. R. das Potenzial an entwicklungs- und vermarktungsfähigen Gewerbeflächen und gleichzeitig verringert sich der Erschließungsaufwand je Quadratmeter Nettobauland. Belie-

[97] Vgl. u. a.: Gauch, M. / Hain, E.: Methodische Grundlagen zur Ermittlung potenzieller Gewerbeflächchen im Umland größerer Städte. Kaiserslautern 1991 (= Werkstattbericht Nr. 16, Studiengang Raum- und Umweltplanung, Lehr- und Forschungsgebiet Regional- und Landesplanung an der Universität Kaiserslautern (Hrsg.: Prof. Dr. H. Kistenmacher))
Gantke, H./Geist, O./Pflum, S.: Ausweisung von Gewerbeflächen in der Stadt Göttingen; Dortmund 1989; (= Diplomarbeit an der Abtlg. Raumplanung der Universität Dortmund)
Planquadrat Dortmund: Gewerbeflächenprognose und Gewerbestandorte für die Stadt Göttingen 1990 bis 2000; Dortmund 1989; (= Gutachten im Auftrag der Stadt Göttingen)

bige Grundstückszuschnitte sind bedingt durch Topographie, Zuschnitt und Größe der Gesamtfläche, erschließungstechnisch und wirtschaftlich betrachtet, nicht möglich. Nur relativ flach geneigtes Gelände mit einer Hangneigung unter 5 Prozent und ein geeigneter Flächenzuschnitt erlauben große Grundstücke (> 1 ha) mit einem entsprechenden Erschließungsraster. Kleinteiligere Gewerbegebiete haben höhere Toleranzen gegenüber den topografischen Verhältnissen und i.d.R. einen geringeren Flächenbedarf. Die Flächenverfügbarkeit wird im Wesentlichen von den Eigentumsverhältnissen und der Interessenlage der Eigentümer bestimmt. Bei Flächen in Privateigentum steht die Verfügbarkeit nicht selten in Frage bzw. stellt einen zusätzlichen Kostenfaktor für die Standortentwicklung dar.
Die äußere Erschließung bildet ein weiteres Flächenkriterium, mit Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit und die Kosten einer Flächenentwicklung, je nach der Art und Qualität der vorhandenen Vorfelderschließung. Aus stadtplanerischer Sicht müssen Aufwand und Kosten für die Erschließung eines neuen Gewerbestandortes in einem angemessenen Verhältnis zu seinem Entwicklungspotenzial stehen. Prinzipiell sollte der Erschließungsaufwand möglichst gering gehalten werden.[98]

- **Lagegunst:**

  Die Lagegunst eines Gewerbestandortes wird von mehreren Faktoren bestimmt. Eine wesentliche Rolle spielen dabei:
  - die Anbindung an das großräumige Verkehrsnetz bzw. die Erreichbarkeit von Autobahnen und Bundesstraßen,
  - die Qualität der ÖPNV-Anbindung,
  - die Entfernung zu vorhandener Versorgungsinfrastruktur (Kopplungsmöglichkeit von Arbeiten und Einkaufen – Möglichkeit zur Versorgung der Beschäftigten in der Mittagspause)
  - der Zusammenhang und die Lage zur gewachsenen Siedlungsstruktur insbesondere zu vorhandenen Gewerbegebieten, sonstigen Siedlungsbereichen sowie zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung (im Regionalplan dargestellte Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche bzw. Wohnsiedlungsbereiche);

- **Nutzungskonflikte / Flächenkonkurrenzen:**

  Erkennbare Nutzungskonflikte können die Eignung eines potenziellen Gewerbestandortes beeinträchtigen. Hier kommen zunächst Immissionskonflikte aufgrund geringer Abstände zu empfindlichen Nutzungen (z.B. Wohnen, Kliniken etc.) zum Tragen.

98 Bei großflächigen Standorten mit einem entsprechend großen Flächenpotenzial kann ein höherer Erschließungsaufwand durch größere und/oder längere Zuleitungen oder zuführende Straßen auf eine größere Fläche umgelegt und damit wirtschaftlich werden.

Nutzungskonflikte können aber auch aufgrund auf der Fläche vorhandener oder geplanter Nutzungen bestehen, die nicht mit einem Gewerbestandort kompatibel sind und deshalb eine Verlagerung der Nutzung nach sich ziehen (bspw. Verlagerung eines landwirtschaftlichen Betriebes).
Die Ressource ‚Fläche' ist in einer dicht besiedelten Region wie dem Großraum Köln ein knappes und wertvolles Gut. Wie die Ausschlusskartierung erkennen lässt, sind nicht nur für gewerbliche Nutzungen geeignete, sondern generell für Siedlungserweiterungen entwicklungsfähige Flächen in Bergisch Gladbach nur noch in begrenztem Umfang vorhanden. Damit konkurrieren unterschiedliche siedlungsbezogene Nutzungen und Nutzungsansprüche um das begrenzte Flächenpotenzial. So kann ein potenzieller Gewerbestandort - je nach Lage und Ausstattung - in Konkurrenz mit einer Entwicklungsoption als Wohnbaufläche an diesem Standort treten.
Die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes erzeugt zusätzliche Verkehre. Diese bewirken zusätzliche Belastungen auf den Abschnitten des vorhandenen Straßennetzes, auf die sich die neuen, zusätzlichen Verkehre verteilen. Das Konfliktpotenzial dieser zusätzlichen Belastungen ist abhängig von der Empfindlichkeit der Nutzungen entlang der zusätzlich belasteten Straßenabschnitte sowie von der bereits vorhandenen Belastung auf diesen Abschnitten. So birgt bspw. eine zusätzliche Belastung einer bereits hoch belasteten Ortsdurchfahrt ein erhebliches Konfliktpotenzial. Dagegen ist das Konfliktpotenzial einer zusätzlichen Verkehrsbelastung an einem überwiegend anbaufreien Straßenabschnitt mit genügend Kapazitätsreserven relativ gering. Mit dem Indikator „siedlungsstruktureller Widerstand" wird dieses Konfliktpotenzial für jeden untersuchten Standort abgeschätzt. Diese Abschätzung stützt sich auf die Länge der bebauten Straßenabschnitte und ihren Nutzungen, die durch den Gewerbestandort zusätzlich belastet werden und berücksichtigt, ob auf diesen Abschnitten bereits eine hohe Verkehrsbelastung vorliegt.

- **Sonstige Restriktionen:**

  Darüber hinaus werden eine Reihe von Schutzansprüchen in der Eignungsbewertung mit berücksichtigt, die zwar eine gewerbliche Nutzung nicht generell ausschließen, aber eine Einschränkung der gewerblichen Nutzbarkeit der Fläche darstellen oder die Umsetzbarkeit einer solchen Planung erschweren oder verzögern können. Es werden folgende Restriktionen bei der Bewertung berücksichtigt:
  - vorhandene und ggf. zu verlegende Kleingewässer oder geschützte Biotope
  - Eingriffe in vorhandene Grünzüge oder stadtklimatisch wichtige Freiräume
  - Eingriffe in Waldflächen
  - 300m-Pufferzone zu FFH-Gebieten
  - Wasserschutzzonen IIIa und IIIb

– Hochspannungsfreileitungen (wegen einzuhaltender Schutzabstände)[99]

Dabei wird jeweils berücksichtigt, zu welchem Grad bzw. zu welchen Anteilen die jeweiligen Standorte von diesen Restriktionen betroffen sind.

Alle untersuchten Standorte liegen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Damit führt diese Restriktion zu keiner Differenzierung in der Bewertung zwischen den Standorten; sie wurde deshalb in dem Bewertungsmodell ausgeblendet. Das gleiche gilt für die Restriktion ‚Altlasten'. Da an keinem der untersuchten Standorte kartierte Altlasten (Altlastenkataster) vorhanden sind, wurde auch dieses Kriterium im Bewertungsmodell nicht weiter berücksichtigt.

Auf Grundlage dieser Standortfaktoren und Indikatoren wurde ein Bewertungstableau entwickelt, das eine systematische und nachvollziehbare Bewertung der untersuchten potenziellen Gewerbestandorte erlaubt. Wie bereits oben dargestellt, sind dort den Standortfaktoren erfassbare Indikatoren zugeordnet. Die möglichen Ausprägungen dieser Indikatoren werden in eine fünf-stufige ordinale Bewertungsskala eingeordnet, die vom Punktwert 0 (sehr geringe Eignung) bis zum Punktwert 4 (sehr hohe Eignung) reicht[100]. Die Definition der Bewertungsstufen für jeden erfassten Indikator kann dem Bewertungstableau (vgl. Tab. 9) entnommen werden.

Jedem übergeordneten Standortfaktor wird in dem Bewertungstableau ein Gewichtungsfaktor zugeordnet (s. grau hinterlegte Zeilen im Tableau). Der Standortfaktor Fläche erhält ein Gewicht von 20 Prozent (0,2) zur Gesamtbewertung. Die Lagegunst bekommt ein relativ hohes Gewicht von 30 Prozent (0,3). Dies begründet sich daraus, dass sie oft entscheidend für die Marktfähigkeit und Qualität eines Gewerbestandortes ist. Auch Nutzungskonflikte und mögliche Flächenkonkurrenzen stellen einen wichtigen Aspekt im Hinblick auf die Entwicklungsfähigkeit und Umsetzbarkeit eines Gewerbestandortes dar; dieser Standortfaktor fließt deshalb ebenfalls mit einem Gewicht von 30 Prozent (0,3) in die Gesamtbewertung ein. Die sonstigen Restriktionen erhalten ein Gewicht von 20 Prozent (0,2) für die Gesamtbewertung.

Die den Standortfaktoren zugeordneten Indikatoren erhalten ebenfalls eine Gewichtung, die ihr relatives Gewicht unter den Indikatoren des jeweiligen Standortfaktors bestimmen. Dabei ergeben die aufsummierten Indikatorengewichtungen für jeden Standortfaktor den Wert 1 (bzw. 100 Prozent). Die Festlegung der Ge-

99 Neben Freileitungen können auch unterirdische Leitungen Restriktionen darstellen, da sie die Realisierung erschweren und zu Kostensteigerungen führen können. Sie werden hier aber wegen des Aufwandes, ihre Lage bei den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern für alle untersuchten Standorte abzufragen, nicht berücksichtigt. Mögliche unterirdische Leitungen werden aber die Eignung und –qualität eines Standortes nicht wesentlich ändern.

100 Für einige Indikatoren, bei denen eine fünf-stufige Differenzierung der Ausprägungen nicht möglich ist oder für die Aufgabenstellung nicht zielführend erscheint, werden nur drei Wertstufen definiert. In diesen Fällen werden die Wertstufen 1 und 3 nicht belegt.

wichtung für die Indikatoren erfolgte vor dem Hintergrund einer fachlichen Einschätzung ihrer jeweiligen Bedeutung.

Tab. 9: Tableau zur Bewertung potenzieller Gewerbestandorte in Bergisch Gladbach

	0	1	2	3	4	Gewichtung
FLÄCHE						**0,2**
Flächengröße/Entwicklungsperspektive	<10 ha	10 - 20 ha	20 - 30 ha	30 - 40 ha	>=40 ha	0,3
Verfügbarkeit	gesamte Fläche in Privatbesitz, Verfügbarkeit unklar	überwiegender Teil (> 80 %) in Privatbesitz	größere Teilflächen (50-80 %) in Privatbesitz	überwiegender Teil (> 50 %) in kommunalem Eigentum	gesamte Fläche in kommunalem Eigentum	0,2
Flächenanteil mit Hangneigung < 5 %	< 25 %	25 - 50 %	50 - 75 %	> 75 %	100%	0,3
Äußere Erschließung	nicht vorhanden, technisch und städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, technisch oder städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, aber herstellbar	vorhanden, mit Ausbaubedarf	vorhanden	0,2
LAGEGUNST						**0,3**
Entfernung zur Autobahn	> 5000m	3000-5000m	1500-3000m	500-1500m	<500m	0,3
Entfernung zu Bundes-/Landesstraße	> 1000m	500 - 1000m	250 - 500m	100 - 250m	< 100m	0,2
ÖPNV-Anbindung	nicht vorhanden	Busanbindung 500 - 1000 m	Busanbindung < 500 m u. Schienenanbindung > 1000m	Busanbindung < 500 m u. Schienenanbindung 500 - 1000m	Busanbindung < 500 m u. Schienenanbindung < 500 m	0,1
Entfernung zur Versorgungsinfrastruktur	> 1000 m	750 - 1000m	500 - 750m	250 - 500 m	< 250m	0,1
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur(*)	keine GIB od. ASB-Ausweisung und ohne Anschluss an Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenen Siedlungsbereich ohne ASB-Ausweisung	Anschluss an vorhandenen Siedlungsbereich mit ASB-Ausweisung oder Ausweisung als GIB ohne Anschluss an vorhandenes GE	Anschluss an vorhandenes GE ohne GIB-Ausweisung	Anschluss an vorhandenes GE mit GIB-Ausweisung	0,3
NUTZUNGSKONFLIKTE / FLÄCHENKONKURRENZEN						**0,3**
Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen	< 100m	100-300m	300-500m	500-700m	>700m	0,2
Verlagerungsaufwand für vorhandene od. geplante inkompatible Nutzungen(**)	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine	0,2
Eignung für Siedlungserweiterung / Wohnbauentwicklung	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine	0,2
Siedlungsstruktureller Widerstand	sehr hoch	hoch	mittel	gering	sehr gering	0,4
SONSTIGE RESTRIKTIONEN						**0,2**
Kleingewässer od. geschütztes Biotop	vorhanden	x	am Rand vorhanden	x	nicht vorhanden	0,2
Eingriff in vorhandene Grünzüge oder klimatisch wichtige Freiräume (Regionale Grünzüge / Ventilationszonen)	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine	0,2
Eingriff in vorhandene Waldflächen	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine	0,2
300m-Puffer zu FFH-Gebiet	betroffen	x	am Rand betroffen	x	nicht betroffen	0,1
Wasserschutzgebiet	gesamte Fläche WSZ IIIa	Teilflächen WSZ IIIa	gesamte Fläche WSZ IIIb	Teilflächen WSZ IIIb	nicht vorhanden	0,2
Freileitungen	Hochspannungsleitung (>= 110 kV vorhanden)	x	Freileitung < 110 kV vorhanden	x	nicht vorhanden	0,1
(*) ASB = Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan); GIB = Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (Regionalplan)						
(**) vorhandene landwirtschaftliche Betriebe, Wohngebäude oder sonst. Gebäude oder Nutzungen;						

Bezüglich des Standortfaktors **Fläche** gehen die Indikatoren Flächengröße / Entwicklungsperspektive und topographische Verhältnisse / Hangneigung mit jeweils

30 Prozent in die Bewertung ein. Diese Flächeneigenschaften sind kaum veränderbar und bestimmen die Entwicklungsmöglichkeiten entscheidend mit. Die Flächenverfügbarkeit sowie die vorhandene äußere (Verkehrs)erschließung / Vorfelderschließung (vorhandene Erschließung und deren Qualität im näheren Umfeld des Standortes) erhalten jeweils ein Gewicht von 20 Prozent. Es sind Flächeneigenschaften, die ebenfalls die Entwicklungsmöglichkeiten beeinflussen, die aber durch den Einsatz finanzieller Ressourcen veränderbar sind.

Unter den Indikatoren des Standortfaktors **Lagegunst** wird der Entfernung zur Autobahn ein relativ hohes Gewicht beigemessen (Gewicht 0,3). Die Nähe zur Autobahn ist insbesondere für Unternehmen mit vornehmlichen Geschäftsverbindungen außerhalb der Region interessant und stellt für solche Unternehmen bzw. Branchen eine besondere Standortgunst dar. Die Entfernung zur nächsten Bundes- oder Landesstraße erhält ein geringeres Gewicht von 0,2. Die Qualität der ÖPNV-Anbindung spielt bei Gewerbestandorten im Vergleich zur Qualität der Anbindung an das Straßennetz eine geringere Rolle, die deshalb geringer gewichtet wird (0,1). Die Entfernung zum nächsten (Nah)versorgungsstandort erhält ebenfalls ein Gewicht von 0,1. Ein weiterer wichtiger Indikator zur Beurteilung der Lagegunst eines Standortes ist sein Zusammenhang zur bestehenden Siedlungsstruktur, der mit 30 Prozent (0,3) in die Beurteilung des Standortfaktors eingeht.

Beim Standortfaktor **Nutzungskonflikte / Flächenkonkurrenzen** werden die in die Bewertung einbezogenen Indikatoren ‚Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen', ‚Verlagerungsaufwand für inkompatible Nutzungen' sowie ‚Eignung für Siedlungserweiterung/Wohnbauentwicklung' mit jeweils 20 Prozent (0,2) gewichtet. Dem Indikator ‚siedlungsstruktureller Widerstand', der bei der Standortwahl in Bergisch Gladbach ein wichtiges Konfliktpotenzial abdeckt, wird ein relativ hohes Gewicht von 40 Prozent (0,4) zum Standortfaktor ‚Nutzungskonflikte' beigemessen.

Von den berücksichtigten **sonstigen Restriktionen** gehen ‚vorhandene Kleingewässer oder Biotope' innerhalb oder am Rand der Fläche, ‚Eingriffe in Grünzüge oder klimatisch wichtige Freiräume', ‚Eingriffe in Waldflächen' sowie ‚Wasserschutzzonen' mit 20 Prozent (0,2) in die Bewertung ein. Die übrigen betrachteten Restriktionen (300m-Puffer zu FFH-Gebieten und Freileitungen) stellen gegenüber einer gewerblichen Nutzung eine weniger gravierende Restriktion dar und erhalten eine entsprechend geringere Gewichtung von 0,1.

5.3.2 Bewertung der untersuchten Standorte

Mit Hilfe des entwickelten Bewertungstableaus (vgl. Tab. 9) wurden die zwölf untersuchten Standorte einer Bewertung unterzogen. Dabei wird für jeden Standort durch Aufsummierung der gewichteten Bewertungen der einzelnen Standortfaktoren quasi eine "Durchschnittsnote" als Gesamtbewertung ermittelt.

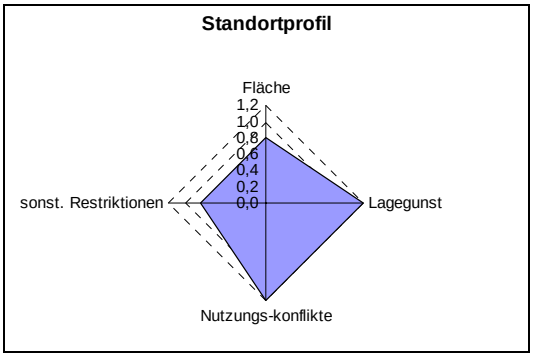
Durch eine vergleichende Gegenüberstellung der Ergebnisse der standortbezogenen Gesamtbewertungen lässt sich auf einfache Weise eine Einstufung der untersuchten Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als neue Gewerbefläche vornehmen (vgl. Tab. 10).

Tab. 10: Gegenüberstellung der Ergebnisse der standortbezogenen Bewertung

Standorte	**Gewichtete Gesamtbewertung**	**Einstufung**
Standort 1: Hebborn Nord (7,5 ha)	1,73	11
Standort 2: Hebborn Ost (9,4 ha)	1,84	9
Standort 3: GIB „Spitze“ (51 ha)	2,12	5
Standort 4: Herkenrath Mitte (7,3 ha)	1,93	7
Standort 5: Herkenrath Südwest (4,3 ha)	1,85	8
Standort 6: Untervolbach (4,6 ha)	1,82	10
Standort 7: Voislöhe (18,7 ha)	2,41	2
Standort 8: nördlich Grube Weiß (6,9 ha)	2,23	4
Standort 9: Habichtweg (4,2 ha)	1,68	12
Standort 10: Forsthaus Broichen (18,8 ha)	2,11	6
Standort 11: Brüderstraße (8,9 ha)	2,60	1
Standort 12: Lustheide / Wasserdelle (5,7 ha)	2,30	3

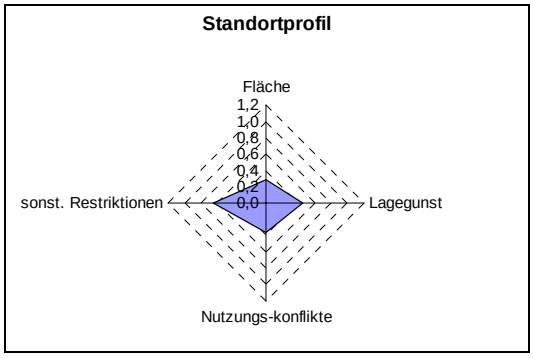
Die Stärken und Schwächen der einzelnen Standorte werden aus den Grafiken zum Standortprofil ersichtlich. Je größer die aufgespannte Fläche, desto besser schneidet der Standort insgesamt ab.

Abb. 70: Standortprofile der untersuchten Standorte

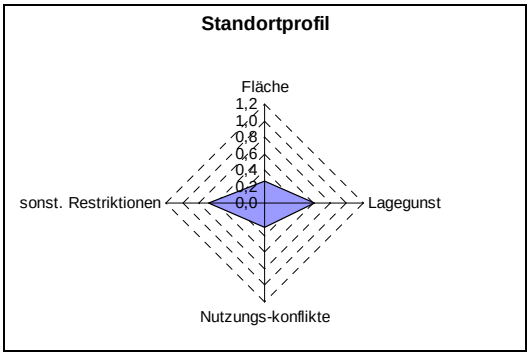


Optimaler Standort / max. Bewertung[101]

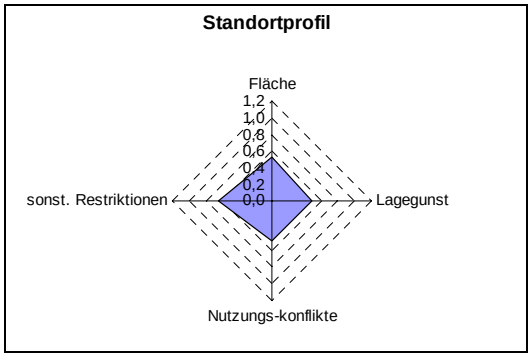
101 Durch die unterschiedliche Gewichtung der vier Standortfaktoren fällt die maximal mögliche Bewertung jeweils unterschiedlich aus; die Standortfaktoren ‚Fläche' und ‚sonst. Restriktionen' können maximal den Wert 0,8 erreichen, ‚Lagegunst' und ‚Nutzungskonflikte können einen Wert von 1,2 erreichen. Damit gibt diese Grafik die maximale Bewertung von 4,0, die theoretisch erreichbar ist, als Referenz wieder.



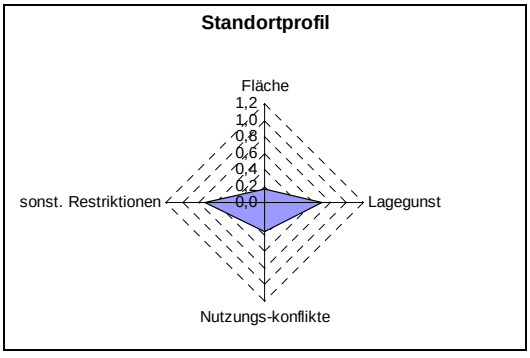
Standort 1: Hebborn Nord



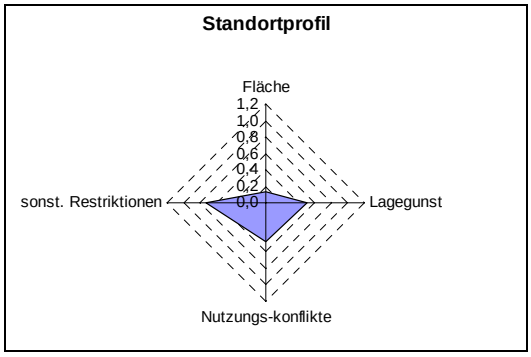
Standort 2: Hebborn Ost



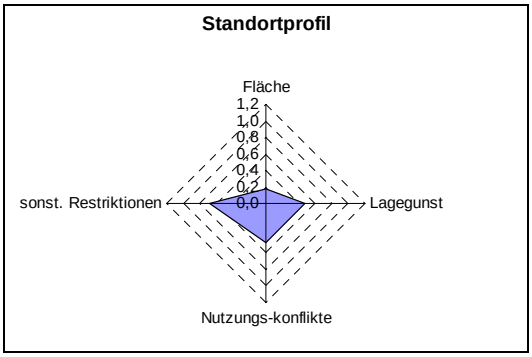
Standort 3: GIB „Spitze“



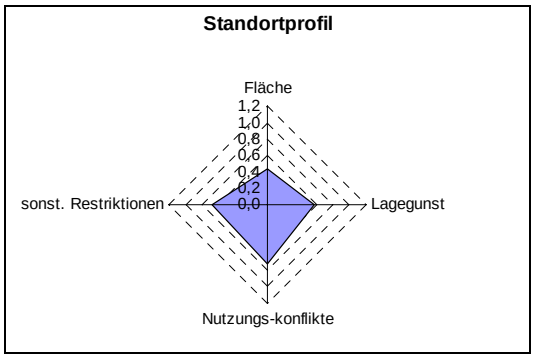
Standort 4: Herkenrath Mitte



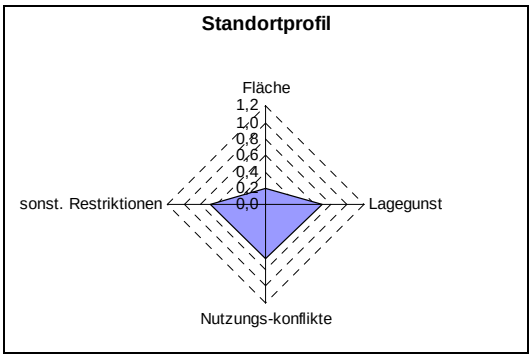
Standort 5: Herkenrath Südwest



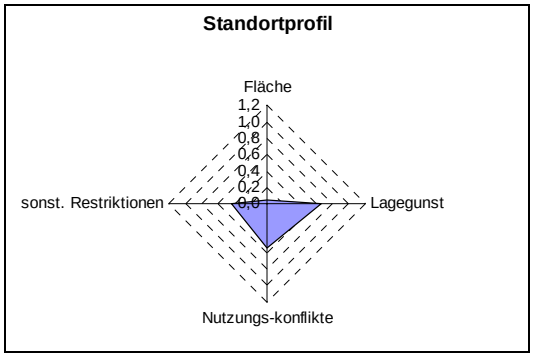
Standort 6: Untervolbach



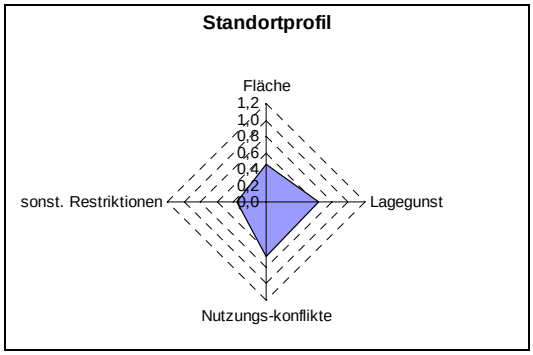
Standort 7: Voislöhe



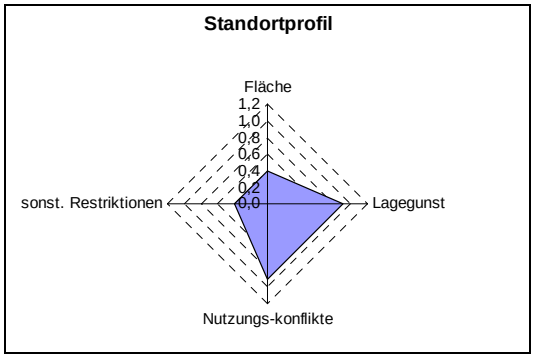
Standort 8: nördlich Grube Weiß



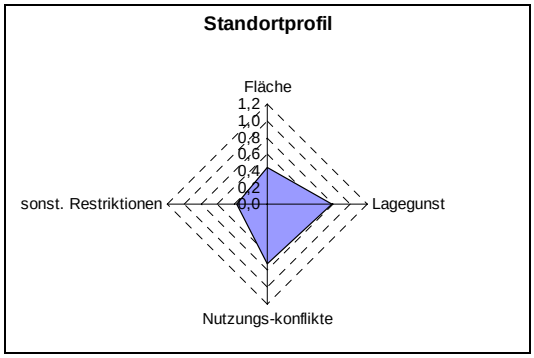
Standort 9: Habichtweg



Standort 10: Forsthaus Broichen



Standort 11: Brüderstraße



Standort 12: Lustheide / Wasserdelle

5.4 Ergebnisdiskussion und Empfehlungen

Die Tab. 10 (S. 146) zeigt die Bandbreite der Gesamtbewertung der untersuchten Standorte, die zwischen 2,60 und 1,68 Punkten liegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich diese Zahlenwerte aus den erfassten Indikatoren, deren Ausprägungen und Gewichtungen ergeben. Es sind damit keine „Messwerte“, sondern Werte, die sich aus den gewichteten Beurteilungen ergeben. Diese Beurteilungen und Gewichtungen unterliegen einer fachlichen Interpretation und Wertung, die oben erläutert und abgeleitet wurde (vgl. Kap. 5.3). Damit sind diese Zahlenwerte nicht als absolute Messgrößen anzusehen. Wenn bspw. in dem zugrunde liegenden nutzwertanalytischen Bewertungsmodell die Gewichte zwischen den Standortfaktoren geringfügig verändert werden, wird dies zu Veränderungen der Gesamtpunktzahl für die Standorte führen. Wenn zwei Standorte in der Gesamtbewertung eng beieinander liegen, kann dies Veränderungen in der Einstufung der Standorte nach sich ziehen. Es kommt durch eine solche veränderte Feinjustierung des Bewertungsmodells aber nicht zu einer völlig veränderten Rangfolge der Standorte, da die festgestellten Ausprägungen der einzelnen Standortfaktoren und Indikatoren unverändert bleiben. Dies bedeutet, dass ein in den oberen Rängen liegender Standort auch bei einer veränderten Gewichtung bei der Gesamtbewertung in den

oberen Rängen bleiben wird, auch wenn er vielleicht eine Stelle nach oben oder unten rutscht. Das gleiche gilt für einen Standort in den unteren Rängen.
Die nutzwertanalytische Bewertung stellt damit ein Hilfsmittel dar, die die spezifischen Qualitäten der untersuchten Standorte nachvollziehbar darstellt und vergleichbar macht. Damit wird deutlich, welche Standorte die besseren und welche die schlechteren Standortqualitäten besitzen. Zwei Standorte mit nur geringfügigem Unterschied in der Gesamtbewertung können als „gleichwertig" angesehen werden, wobei durchaus Unterschiede in der Qualität einzelner Standortfaktoren zwischen beiden Standorten bestehen können.

Die Tab. 11 verdeutlicht, dass sich die untersuchten Standorte in zwei gleich große Gruppen aufteilen. Die Hälfte der untersuchten Standorte in der Gesamtbewertung erreicht einen Wert über 2,0, während die andere Hälfte unterhalb dieses Wertes bleibt. Der Wert von 2,0 stellt 50 Prozent der theoretisch möglichen Maximalwertung von 4,0 dar. Er liegt zudem nah an den statistischen Mittelwerten der zwölf bewerteten Standorte (Mittelwert = 2,06 - Median = 2,02).

Tab. 11: Ergebnisse der Standortbewertung

Nr.	Standort	Fläche	Lagegunst	Nutzungs-konflikte	sonst. Restriktionen	**Gesamt-bewertung**
	Idealstandort	*0,80*	*1,20*	*1,20*	*0,80*	***4,00***
1	Hebborn Nord	0,28	0,45	0,36	0,64	**1,73**
2	Hebborn Ost	0,26	0,60	0,30	0,68	**1,84**
3	GIB "Spitze"	0,52	0,48	0,48	0,64	**2,12**
4	Herkenrath Mitte	0,16	0,69	0,36	0,72	**1,93**
5	Herkenrath Südwest	0,14	0,51	0,48	0,72	**1,85**
6	Untervolbach	0,18	0,48	0,48	0,68	**1,82**
7	Voislöhe	0,44	0,57	0,72	0,68	**2,41**
8	nördl. Grube Weiß	0,20	0,69	0,66	0,68	**2,23**
9	Habichtweg	0,04	0,66	0,54	0,44	**1,68**
10	Forsthaus Broichen	0,46	0,63	0,66	0,36	**2,11**
11	Brüderstr.	0,40	0,90	0,90	0,40	**2,60**
12	Lustheide/Wasserdelle	0,44	0,78	0,72	0,36	**2,30**

Standorte, die 80 Prozent und mehr des Maximalwertes erreichen, können als Standorte mit sehr guten Standorteigenschaften angesehen werden. Gute Standorte sollten einen Wert von mehr als zwei Drittel, mindestens aber 60 Prozent des Maximalwertes erreichen. Standorte, die mehr als 50 Prozent und weniger als 60 Prozent des Maximalwertes erreichen, weisen in der Regel schon deutliche Einschränkungen in der Standortqualität auf und können als eingeschränkt geeignet angesehen werden.
Standorte, die unterhalb der 50-Prozent-Marke, also in der Gesamtbewertung unterhalb von 2,0 bleiben, sind als nicht mehr ausreichend in ihrer Standortqualität anzusehen. Die Einschränkungen und Defizite sind an solchen Standorten in der Regel so gravierend, dass eine Gewerbeentwicklung nicht mehr zu empfehlen ist. Eine Standortentwicklung ist in diesen Fällen meist mit erheblichen Kosten und/oder Risiken verbunden, bei verhältnismäßig geringem Nutzen. Vor diesem

Hintergrund sollten die sechs Standorte, deren Gesamtbewertung unter 2,0 bleibt, für eine Gewerbegebietsentwicklung nicht weiter in Betracht gezogen werden.

Der Standort mit der besten Gesamtbewertung von 2,60 – 11 Brüderstraße – erreicht 65 Prozent des Maximalwertes, so dass seine Standorteigenschaften insgesamt als gut bewertet werden können. Der zweitbeste Standort – 7 Voislöhe – liegt mit einem Gesamtwert von 2,41 noch knapp über der 60-Prozent-Marke und erreicht damit noch so eben das Gesamturteil „gut geeignet“. Die folgenden vier Standorte liegen in ihrer Gesamtbewertung zwischen 53 und 57,5 Prozent des Maximalwertes und sind damit nur noch eingeschränkt für eine Gewerbeentwicklung geeignet.

Die Bewertung der Standortfaktoren verdeutlicht die Stärken und Schwächen bzw. die Chancen und Risiken des einzelnen Standortes. Die Standortfaktoren ‚Fläche / Flächeneigenschaft’ und ‚sonstige Restriktionen’ bewerten im wesentlichen die Bedingungen sowie die Restriktionen für die Entwicklung des Standortes und damit Aufwand, Kosten und Risiken der Standortentwicklung. Sie sind insbesondere für den Standortentwickler von Bedeutung, der diesbezüglich in Vorleistung tritt und bestrebt sein muss, die Kosten und Risiken der Standortentwicklung möglichst gering zu halten. Für ansiedlungswillige Betriebe sind diese Standortfaktoren in der Regel ohne oder von nachrangiger Bedeutung, da sie eine voll erschlossene Fläche in einem Gewerbegebiet nachfragen und mit der Standortentwicklung in der Regel nichts zu tun haben. Ein erhöhter Entwicklungsaufwand und damit höhere Standortentwicklungskosten können aber zu einem erhöhten Gewerbeflächenpreis führen, insbesondere wenn der Standort nur über ein begrenztes Flächenpotenzial verfügt. Für die Unternehmen ist der Standortfaktor ‚Lagegunst’ das entscheidende Kriterium. Daneben kann auch der Standortfaktor ‚Nutzungskonflikte’ für sie eine Rolle spielen.

Der Standort 11 Brüderstraße besticht durch seine Lagegunst sowie im Hinblick auf sein Konfliktpotenzial. Bezüglich dieser beiden Standortfaktoren erreicht er jeweils 75 Prozent des möglichen Maximalwertes und ist damit als ausgesprochen gut zu bewerten. Dies verdankt er vor allem seiner hervorragenden verkehrlichen Anbindung in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle zur A4. Dem gegenüber erreicht er bezüglich der Standortfaktoren ‚Fläche / Flächeneigenschaft’ und ‚sonstige Restriktionen’ jeweils nur 50 Prozent des Maximalwertes, was auf Einschränkungen bezüglich der Entwicklungsbedingungen des Standortes zurückzuführen ist. Sie resultieren aus der geringen Flächengröße, der unklaren Flächenverfügbarkeit sowie aus Eingriffen in Waldflächen sowie der Lage in der Wasserschutzzone III b und im 300m-Puffer des FFH-Gebietes. Damit ist die Standortentwicklung dieser Fläche mit Einschränkungen und Risiken verbunden.

Der Standort 7 Voislöhe weist gegenüber dem Standort 11 Brüderstraße günstigere Entwicklungsbedingungen auf (55 Prozent des Maximalwertes). Vergleichsweise positiv ins Gewicht fallen die Flächengröße von mehr als 18 ha an diesem

Standort und dass sich ca. ein Viertel der Flächen bereits im Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach befinden und diese ein zusammenhängendes Areal bilden, das unmittelbar an die äußere Erschließungsstraße anschließt. Geländetopografie und äußere Erschließung sind hier zwar nicht so günstig wie am Standort Brüderstraße, werden aber im Vergleich zu den meisten anderen Standorten relativ hoch bewertet. Sehr gut schneidet der Standort auch hinsichtlich der untersuchten sonstigen Restriktionen ab, bei denen er 85 Prozent des Maximalwertes erreicht. Eine mögliche Standortentwicklung trifft hier auf günstigere Bedingungen als beim Standort Brüderstraße.
Bezüglich des Standortfaktors ‚Lagegunst' erreicht der Standort Voislöhe nur knapp 50 Prozent des Maximalwertes. Der geringe Zusammenhang zur vorhandenen Siedlungsstruktur sowie die Entfernung zur nächsten Nahversorgungsinfrastruktur beeinträchtigen seine Lagegunst trotz seiner relativ günstigen Lage und Einbindung im überregionalen Verkehrsnetz. Hinsichtlich des Standortfaktors ‚Nutzungskonflikte' erreicht der Standort mit 60 Prozent des Maximalwertes eine relativ gute Bewertung. Bis auf einen relativ geringen Abstand zur nächstgelegenen Wohnnutzung sind an diesem Standort keine gravierenden Nutzungskonflikte zu erwarten.

Die vier mit Einschränkungen geeigneten Standorte weisen jeweils bei mindestens einem Standortfaktor bereits deutliche Einschränkungen auf.
Der in der Gesamtbewertung an dritter Stelle liegende Standort 12 Lustheide / Wasserdelle hat relativ hohe Bewertungen bei den Standortfaktoren ‚Fläche / Flächeneigenschaft', ‚Lagegunst' und ‚Nutzungskonflikte'. Bei den sonstige Restriktionen erreicht der Standort nur 45 Prozent des Maximalwertes, was aus seiner Lage im Wasserschutzgebiet IIIa sowie innerhalb der 300 m Pufferzone des FFH-Gebietes und den erheblichen Eingriffen in Waldflächen bei einer Standortentwicklung resultiert. Dies verdeutlicht, dass die Standortentwicklung dieser Fläche mit Einschränkungen und Risiken verbunden ist.
Der in der Gesamtbewertung an vierter Stelle liegende Standort 8 nördlich Grube Weiß (bedingt durch relativ gute Bewertungen hinsichtlich Lagegunst, Nutzungskonflikte und sonstiger Restriktionen) erreicht hinsichtlich des Standortfaktors ‚Fläche / Flächeneigenschaft' nur 25 Prozent des Maximalwertes. Dies resultiert aus der insgesamt geringen Flächengröße, zusammen mit der schwierigen Topographie mit überwiegend starken Hangneigungen. Eine Entwicklung dieses Standortes wäre mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden, bei gleichzeitig sehr begrenzter Entwicklungsperspektive, was voraussichtlich mit erheblichen Kosten pro m² nutzbarer Gewerbefläche verbunden ist.
Der Standort 3 GIB Spitze weist relativ hohe Bewertungen bei den Standortfaktoren ‚Fläche / Flächeneigenschaft' und ‚sonstige Restriktionen' auf, was auf günstige Entwicklungsbedingungen und geringe Restriktionen für die Standortentwicklung hinweist. Bei den Standortfaktoren ‚Lagegunst' und ‚Nutzungskonflikte' erreicht er aber jeweils nur 40 Prozent des Maximalwertes, was insbesondere aus seiner peripheren Lage, weitab von den Siedlungsbereichen von Bergisch

Gladbach und seinem damit in Zusammenhang stehenden sehr hohen siedlungsstrukturellen Widerstand resultiert.
Der Standort 10 Forsthaus Broichen erreicht in keinem der untersuchten Standortfaktoren gute Bewertungen. Hinsichtlich ‚Fläche / Flächeneigenschaft', Lagegunst und ‚Nutzungskonflikte' liegt er jeweils zwischen 50 und 60 Prozent des Maximalwertes, bei den ‚sonstigen Restriktionen' erreicht er nur 45 Prozent.

Eine Entwicklung der vier mit Einschränkungen geeigneten Standorte ist mit erhöhten Risiken und / oder Kosten verbunden, entweder im Hinblick auf die Planung, Entwicklung und Erschließung des Standortes oder im Hinblick auf die Vermarktung der Flächen (geringe Lagegunst, hohe Grundstückspreise). Sie sollte aus diesen Gründen unterbleiben[102].

Noch gravierender sind die qualitativen Einschränkungen und Defizite bei den übrigen sechs Standorten, deren Gesamtbewertung jeweils unter 2,0 liegt. Sie haben alle bei mindestens zwei Standortfaktoren niedrige oder sogar sehr niedrige Bewertungen, die unter oder sogar weit unter der 50 Prozent-Marke liegen. Eine Entwicklung dieser Standorte ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen deshalb nicht zu empfehlen.

Aus der Untersuchung der zwölf Potenzialflächen wird deutlich, dass es in Bergisch Gladbach nur noch wenige Standorte gibt, die sich für eine Gewerbeflächenentwicklung eignen. Ohne größere Einschränkungen ist dies nur für die beiden Standorte 11 Brüderstraße und 7 Voislöhe gegeben. Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen sollte sich deshalb auf diese beiden Standorte konzentrieren und beschränken. Ihr Flächenpotenzial beträgt zusammen ca. 27,5 ha Bruttofläche, so dass damit ein ausreichendes Gewerbeflächenangebot bereitgestellt werden kann.

[102] Die Fläche Lustheide / Wasserdelle (Standort 12) wird vordringlich zur Erweiterung eines nördlich der Fläche bereits ansässigen Betriebes, für dessen betriebliche Entwicklung diese Fläche von strategischer Bedeutung ist, derzeit als Gewerbefläche entwickelt.

5.5 Resümee zur Neudarstellung der Gewerbestandorte

Die gesamte Diskussion zeigt zwei Ergebnisse: Es besteht ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen und gleichzeitig ist ein steigender Modernisierungsrückstand in den alten Standorten zu beobachten.
Es ist nicht davon auszugehen, dass die Revitalisierung der Bestandsflächen ohne Einschränkungen erfolgt. Damit ist das wirksame Flächenpotenzial in den vorhandenen Gewerbegebieten zumindest zeitweise geringer als die Bilanz nachweist.

Daraus leiten sich zwei strategische Entscheidungen ab. Einmal sind neue Flächen/Standorte zu entwickeln, um den Bedarf, der im Verlauf des Prognosezeitraums entsteht, abzudecken. Zum Zweiten sind die vorhandenen Gewerbegebiete (entsprechend der vorgeschlagenen Prioritäten) dringend zu modernisieren. Diese Anstrengungen haben zwei Effekte. Zuerst entstehen durch die Modernisierung gute zusätzliche Gewerbeflächen und zum anderen verhindern die Maßnahmen einen Teil des neuen Flächenbedarfs in der nächsten Prognoseperiode. Ein guter Standort mit einem guten Umfeld bindet die Betriebe; frei werdende Flächen können schneller wieder vermarktet werden.

Es ist zu erwarten, dass im Rahmen des fortschreitenden wirtschaftlichen Strukturwandels Flächen in den bestehenden Gewerbegebieten ihre gewerblichen Nutzungen verlieren werden. Eine solche Entwicklung zeichnet sich in einigen älteren Gewerbegebieten und -standorten im Stadtbezirk 2 (bspw. im Gewerbegebiet West oder im Gewerbegebiet Zinkhütte) schon heute ab. Hier kommt es darauf an, frei gezogene Flächen für neue Gewerbeansiedlungen zu sichern. Zudem sind am Standort Gohrsmühle in den nächsten Jahren größere Flächenfreisetzungen zu erwarten. Es wird sich so in den nächsten Jahren ein zusätzliches Flächenpotenzial in den Bestandsgebieten entwickeln. Andererseits entsteht auf solchen Flächen und Standorten häufig ein Umnutzungsdruck für ‚höherwertige' Nutzungen – bspw. Einzelhandel, Bürostandorte oder Wohnen. Hier gilt es, Augenmaß zu behalten und einem Umnutzungsdruck nur dort nachzugeben, wo er nicht ausschließlich immobilienwirtschaftlich motiviert ist, sondern aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvoll und gewollt ist.

Eine Wiedernutzung von aufgegebenen bzw. frei gewordenen Gewerbeflächen ist mit Unsicherheiten verbunden. Die Flächen befinden sich nach Aufgabe der Nutzung in der Regel in privatem Eigentum, so dass die Flächenverfügbarkeit unsicher ist (Spekulationsinteresse, Preisforderungen). Je nach der aufgegebenen Vornutzung wird der Aufwand zur Aufbereitung und Reaktivierung solcher Flächen unterschiedlich sein. Teilweise werden städtebauliche Maßnahmen zur Revitalisierung solcher Flächen und zur Aufwertung älterer, „in die Jahre gekommener" Gewerbegebiete und -standorte erforderlich sein, um sie wieder marktfähig zu machen. Zudem sind in der Regel Abrissmaßnahmen vorzunehmen und ggf. kön-

nen Bodensanierungen erforderlich werden. Dies wird aber meistens mit höheren Kosten für die Flächenbereitstellung als bisher verbunden sein, die sich aus dem erforderlichen höheren Aufwand zur Revitalisierung brach gefallener Gewerbegrundstücke ergeben.

Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen ist ebenfalls nicht ohne Risiken. Die Planung und Erschließung von neuen Standorten braucht Zeit und erfordert einen erheblichen Aufwand. Von Planungsbeginn bis zur Vermarktung der Flächen und der möglichen Ansiedlung der ersten Betriebe ist im günstigen Fall ein Zeitraum von drei Jahren realistisch, in der Regel dauert es länger. Wie die Suche nach geeigneten Standorten zeigt, befinden sich auch diese Flächen zum ganz überwiegenden Teil in Privateigentum, so dass die Flächenverfügbarkeit auch hier mit Unsicherheiten verbunden ist und der erforderliche Flächenerwerb für die Stadt mit Kosten verbunden ist. Die Erschließung der Flächen kann je nach Lage und Topographie mit erhöhtem Aufwand verbunden sein, was die Erschließungs- und Entwicklungskosten in die Höhe treiben kann.
Es ist zu konstatieren, dass sowohl eine Entwicklungsstrategie, die allein auf die Wiedernutzung von frei werdenden Flächen im Bestand setzt, als auch eine Strategie, die auf die Entwicklung und Erschließung neuer Gewerbegebiete setzt, mit Risiken verbunden ist. Es wird daher empfohlen, beide Strategien zu kombinieren, um die Risiken für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in Bergisch Gladbach zu verringern.

Dies bedeutet, dass angesichts der begrenzten Flächenressourcen für geeignete neue Gewerbestandorte in Bergisch Gladbach und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Bedeutung der Bestandspflege und -entwicklung für die Wirtschafts- und die Gewerbeflächenentwicklung zukünftig wachsen wird. Dies erfordert eine kontinuierliche Beobachtung und Auswertung der Nutzungsveränderungen und Entwicklungen in den Bestandsgebieten. Die im Rahmen dieses Projektes erarbeitete Bestandsaufnahme stellt dafür eine gute Grundlage dar. Sie sollte laufend oder zumindest in regelmäßigem Turnus (jährlich oder alle zwei Jahre) aktualisiert und nach Möglichkeit zu einem kontinuierlichen Gewerbeflächenmonitoring weiterentwickelt werden. Gleichzeitig sollte die zukünftige Entwicklung der Bestandsgebiete seitens der Stadt an gebietsspezifischen Entwicklungszielen ausgerichtet werden und auf die Entwicklungs- und Veränderungsprozesse durch geeignete planerische und ordnungspolitische Maßnahmen entsprechend Einfluss genommen werden. Im Kapitel 4.4 wurden dazu Vorschläge entwickelt. Dazu ist die Einbindung der Flächeneigentümer und der Nutzer / Betriebe in den Bestandsgebieten entscheidend. Nur mit dem Engagement der ansässigen Betriebe und der Flächeneigentümer sind bei der Pflege und Entwicklung der Bestandsgebiete gute Ergebnisse zu erwarten. Gelingt es, einen solchen Prozess erfolgreich zu initiieren und umzusetzen, kann der Wert der vorhandenen Gewerbeimmobilien erhalten und eine nachhaltige Entwicklung des Gewerbeflächenbestandes ermöglicht werden.

Parallel dazu sollte die Entwicklung neuer Gewerbeflächen an den beiden geeigneten Standorten – 11 Brüderstraße und 7 Voislöhe – bedarfsorientiert und sukzessive erfolgen[103]. Diese Fläche sollten aufgrund des begrenzten Potenzials geeigneter neuer Gewerbestandorte im Stadtgebiet in erster Linie für größere Betriebe des Produzierenden Gewerbes vorgehalten werden. Lagebedingt eignet sich der Standort Voislöhe besser für emittierende bzw. emissionsrelevante Ansiedlungen. Am Standort Brüderstraße dagegen sind emittierende Betriebe aufgrund der nördlich sich anschließenden Wohngebiete weitgehend auszuschließen. Dieser Standort eignet sich aufgrund dessen sowie wegen seiner verkehrsgünstigen Lage besonders für Technologie orientierte Ansiedlungen[104].

Die nachfolgende Flächenbilanz verdeutlicht, dass mit der vorgesehenen Entwicklungsstrategie ein Gewerbeflächenangebot bereit gestellt werden kann, dass den voraussichtlichen Flächenbedarf deutlich übersteigt und der Stadt Bergisch Gladbach genügend Spielraum für ihre zukünftige gewerbliche Entwicklung verschafft. Das Flächenangebot überschreitet damit die erwartete Nachfrage um rd. 20 ha. Hier ist darauf hinzuweisen, dass beide Angebotskomponenten mit einer Unsicherheit bezüglich des Realisierungshorizontes behaftet sind.

Tab. 12: Gewerbeflächenbilanz

Gewerbeflächen in Nutzung		275,0 ha
Erfasste Gewerbeflächenreserven		53,3 ha
Davon zur Rücknahme vorgesehene Gewerbeflächendarstellungen im FNP	16,5 ha	
Verfügbare Flächenreserven (mit öffentlichen Zugriff)		6,9 ha
Private Flächenreserven		
Davon ca. 30 % im Prognosezeitraum (15 Jahre) voraussichtlich verfügbar:	15,4 ha	4,6 ha
Betriebsgebundene Flächenreserven		
Davon ca. 5 % im Prognosezeitraum (15 Jahre) voraussichtlich verfügbar:	14,4 ha	0,7 ha
Empfohlene GE-Neudarstellungen im FNP (Standorte Voislöhe und Brüderstraße)		27,5 ha
Voraussichtlich verfügbares Flächenangebot		39,7 ha
Gewerbeflächenbedarf (Prognose)	20,0 ha	
Gewerbeflächenbilanz		**+ 19,7 ha**

103 Insbesondere der sich beiderseits der L 289 erstreckende Standort Voislöhe eignet sich für eine schrittweise, an der Nachfrage orientierten Entwicklung in zwei Abschnitten.

104 Dienstleistungsbetriebe finden ihren Standort im vorhandenen TechnologiePark und je nach ordnungskonzept in den Innenstadtnahen

6. Resümee und Empfehlung

Die Untersuchung zeigt, ausgehend von der regionalökonomischen Situation, dass es in Zukunft – auch unter dem Label Dienstleistungsgesellschaft – gewerblicher Bauflächen im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO in Bergisch Gladbach bedarf. Diese müssen in der richtigen Menge, zum richtigen Zeitpunkt, in der richtigen Qualität und am richtigen Ort zur Verfügung stehen. Die vorhandenen Betriebe sind sowohl für den Arbeitsmarkt aber auch als Leistungsträger des Bruttoinlandproduktes unverzichtbar und verfügen zudem in Bergisch Gladbach über einen relevanten Anteil. Der Umfang der erforderlichen gewerblichen Bauflächen hängt von einer Vielzahl von Bedingungen ab. Eine wesentliche Nachfrage entsteht – wie die Umfrage zeigt – aus dem Wachstumsprozess der Betriebe. Jüngere Betriebe mit einer hohen Wachstumserwartung fragen überdurchschnittlich häufig zusätzliche/neue Fläche nach. Einen Nachfrageimpuls geben auch kritische Standortverhältnisse. Betriebe, die ihren Standort als unbrauchbar oder mit Einschränkungen als brauchbar bezeichnen, gehören besonderes häufig zu den Nachfragern. Zum Teil wurden die "kritischen" Standorte von den Betrieben angesichts geringer Kosten bewusst gewählt, um beispielsweise in der Gründungsphase weniger Kapital zu binden. Nach einem erfolgreichen Start benötigen sie – wie die Befragung dokumentiert – größere und repräsentativere Standorte, so dass ihre Nachfrage ein normaler Teil ihres Lebenszyklus ist. Zum Teil gibt die Befragung auch Hinweise darauf, dass eine Vernachlässigung der Gewerbegebiete Betriebe "vertreiben" kann und damit der Zustand des Bestandes eine Nachfrage erzeugen kann.

Nach den Prognosen besteht in Bergisch Gladbach ein Bedarf von ca. 20 ha Gewerbeflächen für den Zeitraum von fünfzehn Jahren. Die verschiedenen Prognoseansätze machen deutlich, dass eine größere Spannweite besteht und das genannte Ergebnis die obere Intervallgrenze darstellt.

Die Bereitstellung der erforderlichen Flächen ist auf verschiedenen Wegen möglich. Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass ein relevanter Anteil der Flächen in den vorhanden Gewerbegebieten nicht genutzt wird (= 53,0 ha). Ein Teil dieser Flächen ist u. E. nicht brauchbar und sollte nicht mehr als Gewerbeflächen angeboten werden (16,5 ha). Von der verbleibenden Fläche ist nur ein kleinerer Anteil in der Verfügbarkeit der Stadt Bergisch Gladbach (6,9 ha). Diese Fläche steht in den nächsten 15 Jahren unmittelbar zur Verfügung. Darüber hinaus bestehen noch private Flächen, die aus vielfältigen Gründen nicht unmittelbar dem Markt zur Verfügung stehen (15,4 ha). Es ist aber nach den Erfahrungen damit zu rechnen, dass ein Anteil von rd. 30 Prozent im Verlauf der Prognoseperiode auf dem Markt gelangt und genutzt wird. Dies gilt auch für betriebsgebundene Flächen, wenn auch der Anteil mit 5 Prozent deutlich geringer ausfällt. Insgesamt stehen auf diesem Wege etwa 12 ha private betriebsgebundene Reserveflächen im Prognosezeitraum zur Nutzung zu Verfügung. Dies deckt die erwartete Nachfrage von 20 ha nicht ab. Hinzu kommt, dass dieses Angebot auch Risiken enthält, da jedes einzelne Gewerbegrundstück auch tatsächlich an den betrieblichen Nachfrager ver-

mittelt werden muss. Es ist daher nicht sicher auszuschließen, dass das Angebot geringer sein wird als zurzeit erwartet.

Es gilt daher, dieses Risiko und das verbleibende Flächendefizit abzudecken. Hierzu sind neue Gebiete in Bergisch Gladbach im Flächennutzungsplan darzustellen. Die Untersuchung zeigt, dass unter Berücksichtigung der vorhandene Bebauung, der verschiedenen Schutzgebiete (Trinkwasserschutz-Gebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Altlasten usw.) zwölf Standorte in Bergisch Gladbach bestehen, die relevante Eigenschaften aufweisen. Die detaillierte Untersuchung dieser Standorte nach Hangneigung, Erschließbarkeit, Eigentumsverhältnissen, Lagegunst, Nutzungskonflikten und sonstigen Restriktionen zeigt, dass letztlich nur vier Standorte über die notwendigen Eigenschaften eines Gewerbegebiets im ausreichenden Maß verfügen. Die weiteren Standorte sind auf Grund ihrer verschiedenen Einschränkungen im regionalen Maßstab nicht wettbewerbsfähig.

Der beste Standort ist das Gebiet Brüderstraße im Süden der Stadt. Die besondere Eigenschaft dieses Standortes sind seine Lage und die geringen Nutzungskonflikte im Umfeld. Die Fläche ist allerdings mit 9 ha (Brutto) insgesamt gering. Vor allem wenn auch hier eingestellt wird, dass durch Erschließung, erforderliche Abstände oder Auseinandersetzungen mit den Eigentümern unter Umständen nur eine geringere Fläche erworben werden kann.
Es wird deshalb mit dem Standort Voislöhe eine zweite Fläche mit ca. 19 ha vorgeschlagen. Diese Fläche erhielt in der Eignungsbewertung den zweiten Rang. Die Lage ist nicht mehr so gut wie im Falle Brüderweg, aber die sonstigen Restriktionen sind geringer und auch die größere Fläche wertet diesen Standort auf. Die Fläche (bzw. die beiden Teilflächen) erfordern durch die Größe und die schwierigere Topografie einen höheren Aufwand. Dies kann die verfügbare Nettofläche ggf. einschränken. Gleichzeitig weist sie zu den beiden Siedlungsschwerpunkten Bensberg und Bergisch Gladbach eine relativ periphere Lage auf. Dies wird ggf. ihre Vermarktung einschränken, da ein Teil der Betriebe an die zentralen Funktionen gebunden sein wird.

Mit diesem Angebot: Der Reaktivierung der vorhandenen Flächen und der Darstellung der beiden neuen Gebiete ist die Flächennachfrage abgedeckt. Der gegenwärtige rechnerische Flächenüberhang ist dabei unkritisch, da die beiden neuen Flächen nicht unmittelbar und auch nicht gleichzeitig auf den Markt gelangen werden.

Die Untersuchung lässt erkennen, dass zwei zentrale Arbeitsfelder für die Planung/Wirtschaftsförderung in der Zukunft bestehen. Die Bestandsaufnahme zeigt, dass zu Gunsten der Produktion auch die Entwicklung der Dienstleistungen gesteuert werden muss. Der einfachste Schritt ist eine Willenserklärung der Planung/Politik, in welchen Gewerbegebieten welche Entwicklung favorisiert wird. Ein weiterer Schritt wird die Entwicklung von Modernisierungs- und Entwicklungsprogrammen für die wichtigsten vorhandenen Gewerbegebiete sein. Der

Träger dieser Programme müssen allerdings die Unternehmen und Grundstückseigentümer selbst sein. Nur sie können die erforderlichen auf ihre Bedürfnisse abgestimmten Konzepte entwickeln und realisieren. Die Rolle der Stadt ist in diesem Kontext die fachliche, sachliche Unterstützung. Es besteht die Gefahr, dass bei einer unzureichenden Qualität der vorhandenen Gewerbeflächen die Betriebe ihre Standorte verlassen (siehe Befragung) und eine zusätzliche Flächennachfrage entsteht.
Die Modernisierung der Gewerbegebiete bezieht sich zunächst auf die so genannten harten Standortfaktoren wie Erschließungsqualität, regionale oder innerstädtische Erreichbarkeit oder sonstige kapazitätsrelevante Einrichtungen. Gleichzeitig bestehen auch Anforderungen durch die Unternehmen, die als weiche Standortfaktoren oder qualitative Merkmale der Standorte bezeichnet werden können. Hierzu gehören sowohl die städtebauliche Gestaltung als auch das Image oder der konkrete Branchenmix in einem Gebiet. Beispielsweise werden Unternehmen der Lebensmittelindustrie oder der Elektronik in der Regel Schrotthändler, Altpapierverarbeiter etc. als Nachbarn meiden. Vor allem muss gesichert werden, dass die "geräumten" Flächen weder mit Wohnungen noch mit Dienstleistungen belegt werden.

Der zweite, zentrale Schritt ist die Sicherung und Entwicklung der neuen vorgeschlagenen Standorte. Grundlage sollte eine Machbarkeitsstudie sein, die die Immissionstoleranz detailliert prüft, die Erschließung und topografische Situation überprüft und schließlich auch eine Einschätzung zur Nutzungsbereitschaft bzw. Verkaufsbereitschaft der gegenwärtigen Eigentümer vornimmt. Auf dieser Grundlage können die Prioritäten und Instrumente zur Entwicklung bestimmt werden. Wesentlich ist nach unseren Erfahrungen eine stringente, zügige Bearbeitung, so dass möglichst bald ein Planungsrecht gegeben ist.

Von den eingangs genannten vier Bedingungen bestimmt die vorliegende Untersuchung durch ihre Prognosen die erforderliche Menge und auch implizit den Zeitpunkt der Bereitstellung. Gleichzeitig enthält die Untersuchung auf der Basis der Befragungsergebnisse und unseren Erfahrungen wesentliche Hinweise auf die erforderliche Qualität und den favorisierten Ort der Nachfrage.
Insgesamt kann die Stadt Bergisch Gladbach mit dieser zweifachen Strategie, der Ausweisung neuer Flächen und der Modernisierung der vorhandenen Gewerbegebiete ihren Flächenbedarf gut abdecken. Dieses Vorgehen erlaubt eine differenzierte Steuerung nach verschiedenen Standort- und Flächeneigenschaften. Die Untersuchung zeigt einen Entwicklungsspielraum von rd. 40 ha (vgl. Punkt 5.5). Diese Fläche resultiert aus neuen ausgewiesenen sowie aus den schon erschlossenen Flächen aus den verschiedenen anrechenbaren Flächenreserven des Bestandes. Mit dieser Größenordnung lassen sich die Anforderungen der Betriebe in der Größenordnung von 20 ha in den nächsten fünfzehn Jahren sicher abdecken.

Dortmund, den 24.10.2011
H. W. Bonny/D. Mücke
Planquadrat Dortmund