



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2016/1464

Der Oberbürgermeister

V/61-612--her-schd-01-2016

Dezernat/Fachbereich/AZ

04.01.17

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	23.01.2017	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	30.01.2017	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	31.01.2017	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	02.02.2017	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	20.02.2017	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen

Beschlussentwurf:

1. Der Rat der Stadt Leverkusen nimmt die gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung Leverkusen (WfL) begleitete Untersuchung „Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen“ zur Kenntnis und beschließt sie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Grundlage der zukünftigen Gewerbepolitik.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die anstehenden Gespräche mit der Bezirksregierung Köln im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Köln auf Grundlage der Inhalte der Untersuchung „Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen“ zu führen.

gezeichnet:

In Vertretung
Richrath

In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Daniela Schön / FB 61 / 6128

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Stadtentwicklungskonzepte dienen u. a. der Vorbereitung der Bauleitplanung. Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Laufendes Geschäft der Verwaltung

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

siehe oben

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

siehe oben

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
nein			
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
			ja

Begründung:

Ausgangssituation:

Leverkusen ist im aktuellen statistischen Vergleich zu Nordrhein-Westfalen durch einen überdurchschnittlichen Anteil der Beschäftigten sowohl des verarbeitenden Gewerbes als auch der Dienstleistungen geprägt. Kennzeichnend für die Beschäftigtenentwicklung nach dem Jahr 2000 sind massive Verschiebungen in der Wirtschaftsstruktur. Während das verarbeitende Gewerbe etwa ein Drittel der Arbeitsplätze verliert, kann allein die Beschäftigungszunahme im Dienstleistungssektor diesen Verlust mengenmäßig mehr als ausgleichen. Da auch die Bereiche Baugewerbe, Handel und in geringem Maß Verkehr zwischen 2007 und 2014 Beschäftigte hinzugewonnen haben, ist die Bilanz der Beschäftigtenentwicklung insgesamt im Vergleich der Jahre 2007 zu 2014 leicht positiv (+3.100 Beschäftigte bzw. +6,3%). Der wirtschaftliche Strukturwandel ist bislang nicht abgeschlossen. Die Herausforderungen für den Arbeitsmarkt sind bekannt (Missverhältnis vom Profil der Arbeitsuchenden zum Profil der Stellenangebote) und spiegeln sich in Leverkusen beispielsweise auch in der beständig über dem Landesdurchschnitt liegenden Arbeitslosenquote sowie im langsam aber stetig schrumpfenden traditionell positiven Pendlersaldo (stabile Zahl der Berufs-Einpendler, wachsende Zahl der Berufs-Auspendler) und dem damit verbundenen Anstieg der täglichen Verkehrsbewegungen wider. Die vorliegende Untersuchung ist ein Baustein für die weiterhin erfolgreiche Fortführung des Strukturwandels nicht nur im Bereich der Wirtschaft, sondern auch im Hinblick auf die soziale und räumliche Situation sowie die (zukünftige) Nutzungsstruktur in der Stadt. Der Erhalt der lebensfähigen industriell-gewerblichen Basis und ihrer Beschäftigungspotentiale ist als Motor von zentraler Bedeutung für die Entwicklung vorhandener und neuer Betriebe aus dem Bereich unternehmensbezogene Dienstleistungen und deren Arbeitsplatzpotentiale.

Anlass und Ziel der Untersuchung:

Mit der Beschlussvorlage wird dem Rat die Untersuchung „Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen“ vorgelegt. Die Untersuchung wurde durch den Fachbereich Stadtplanung beauftragt, die Erarbeitung wurde gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WfL) begleitet. Es besteht die Chance, dadurch unterstützende Impulse zu der weiterhin positiven Entwicklung im Dienstleistungssektor (beispielsweise unternehmensnahe Dienstleistungen) zu geben. Eine maßgebliche Voraussetzung dafür ist ein möglichst ausreichendes und differenziertes Angebot an Gewerbebauland und Gewerbegebieten. Flächennutzungsplanung ist kommunale Daseinsvorsorge. Hierzu soll die Untersuchung angemessene aktuelle Aussagen machen, die in den Gesprächen zur Fortschreibung des Regionalplans Köln von der Stadt Leverkusen gegenüber der Bezirksregierung Köln als Argumente genutzt werden können, um Leverkusener Interessen gegenüber den Interessen der Landesplanung und der Nachbarkommunen erfolversprechend vertreten zu können.

Untersuchungsergebnisse:

Die Untersuchung kommt bei der Verwendung der anerkannten Berechnungsmethoden für Flächenbedarfsprognosen (siehe Anlage 2 zur Vorlage, S. 69 ff.) rein mengenmäßig zu folgenden Ergebnissen: Es wird gegenwärtig für die Gewerbeflächenentwicklung von einem Bedarf bis 2025 von 63 ha bis 85 ha Bruttobauland ausgegangen (siehe Anlage 1

zur Vorlage, S. 7). Eine Fortschreibung bis zum Jahr 2030 ermittelt einen Bruttobaulandbedarf zwischen 92 ha und 124 ha (siehe Anlage 2, S. 75). Zur Ermittlung der Gewerbeflächenreserven in Leverkusen werden als Grundlage die durchgeführten Nutzungskartierungen aller bestehenden Gewerbegebiete und der Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen ausgewertet. Daraus ergibt sich eine Gewerbeflächenreserve von 53 ha Nettobauland (siehe Anlage 1, S. 8). Das entspricht rein rechnerisch etwa dem Gewerbeflächenbedarf, der mit 63 ha als untere Grenze des Bedarfskorridors an vermarktbare Bruttobaulandfläche bis 2025 ermittelt wird.

Aktuell besteht allerdings ein akuter Engpass bei der bedarfsgerechten kontinuierlichen Aktivierung und Bereitstellung gewerblich nutzbarer Flächen. Bereits zum Untersuchungszeitpunkt Anfang 2015 ist das Angebot verfügbarer Flächen sehr begrenzt (siehe Anlage 1, S. 8) und kann auch anschließend kaum in der erforderlichen Menge eines durchschnittlichen Jahresbedarfs und den wünschenswerten unterschiedlichen Qualitäten bereit gestellt werden. Die Situation wird sich zumindest in der nahen Zukunft fortsetzen bzw. verstärken, da von einer kurzfristigen Aktivierung ausreichender Flächenpotentiale nicht ausgegangen werden kann (siehe Anlage 2, S. 82).

Mit einem nach Qualitätskriterien und Nachfragetypen gegliederten Angebot sollen Standortzufriedenheit, Standortbindung, Vermarktungserfolg, unterschiedliche gebietstypische städtebauliche Qualitäten und Image gefördert werden. Ziel ist eine bessere Profilierung der jeweiligen Gewerbegebiete durch eine erkennbare Funktionszuweisung unter Berücksichtigung der Nachfragesituation. Handlungsansätze hierzu bieten neue und wiederverwendbare alte Gewerbeflächen sowie einzelne oder zusammenhängende Revitalisierungsbereiche. Insbesondere die Verwertung alter Gewerbeflächen sowie von Revitalisierungsbereichen erfordert die zielgerichtete Zusammenarbeit der Akteure. Aufgabe und Ziel der Gewerbeflächenentwicklung ist die Sicherung vorhandener und die Schaffung neuer Arbeitsplätze, was u. a. durch Maßnahmen im Handlungsfeld Akquisition und Bestandspflege von Unternehmen und die Bereitstellung von Gewerbebauland erreicht werden soll.

Die Realisierung dieser Aufgabe wird durch die stark eingeschränkte planungsrechtliche und insbesondere eigentumsrechtliche Verfügbarkeit von Gewerbebaulandreserven erheblich eingeengt. Dies betrifft die „termingerechte“ Bereitstellung des durchschnittlichen Jahresbedarfs insgesamt, aber erst recht die gezielte Unterstützung und Weiterentwicklung der Profilausbildung durch Flächenbereitstellung (Anlage 1, S. 8). Standortwahlmöglichkeiten für Neuansiedlungen und innerstädtische Verlagerungen sind aktuell kaum noch gegeben. Die Attraktivität Leverkusens als Wirtschaftsstandort ist damit stark eingeschränkt.

Stadtverträglichkeit und städtebauliche Qualität neuer Gewerbeansiedlungen oder Revitalisierungsvorhaben können durch die enge Zusammenarbeit von WfL und Stadtverwaltung sichergestellt werden.

Aus Sicht des Bau- und Planungsrechts und des Immissionsschutzes sind im betrachteten Wirtschaftsbereich „Gewerbe“ Betriebe zusammengefasst, die in der Regel auf eine planungsrechtliche Ausweisung Gewerbe- und Industriegebiet (GE- und GI-Gebiete) angewiesen sind, um ihre betriebliche Tätigkeit weitgehend restriktionsfrei ausüben zu können. Geeignete Bauflächen für den überwiegenden Teil dieser Unternehmen sind im Siedlungsgefüge der Stadt in Gewerbe- und Industriegebieten konzentriert.

Konzentrationen von Arbeitsstätten finden sich nicht nur in Gewerbe- und Industriegebieten einer Stadt. Für den Einzelhandel ebenso wie für Branchen des Tertiären Sektors mit geringer Störungsintensität (z. B. reine Büronutzung, traditionelles Kleingewerbe) spielen die Kerngebiete und die Mischgebiete in den Stadtteilzentren die weitaus wichtigste Rolle. Für den Bereich der Bürodienstleistungen ist eine Untersuchung „Büromarktentwicklung in Leverkusen“ in Bearbeitung, die gemeinsam von der WfL und dem Fachbereich Stadtplanung begleitet wird. Über die Ergebnisse werden die zuständigen Gremien und der Rat nach Fertigstellung informiert.

Die Zusammenfassung wesentlicher Inhalte der Untersuchung zur Gewerbeflächenentwicklung ist der Vorlage als Anlage 1 beigelegt (Kurzfassung).

Hinweis:

Die Studie „Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen“ (Anlage 2) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Anlage/n:

Anlage 1: Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen (Kurzfassung)

Anlage 2: Studie Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen