

BGS

BGS · Postfach 50 01 06 · 44201 Dortmund · Dr. Rainer Kahnert
Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung

Fon 0231 / 1886110
Email bgs Kahnert@web.de

Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen

**Bericht an die
Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung
Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH**

Bearbeiter:

Dr. Rainer Kahnert
Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Rasmus Bürger
Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung

Dortmund im Dezember 2016

INHALTSVERZEICHNIS:

	Kurzfassung	6
1.	Aufgabenstellung	13
2.	Rahmenbedingungen.....	14
2.1	Leverkusen im räumlichen Umfeld	14
2.2	Allgemeine Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung.....	16
2.2.1	Strukturwandel und Tertiärisierung	17
2.2.2	Internationalisierung der Wirtschaft und Kapitalmobilität	19
2.2.3	Technologische Veränderungen im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor	22
2.2.4	Generative Entwicklungen	25
2.2.5	Perspektiven der zukünftigen Entwicklung.....	27
2.2.6	Räumliche Ausprägung und betriebliche Mobilität.....	29
2.3	Strukturanalyse: Beschäftigungsentwicklung in Leverkusen zwischen 2007 und 2014 ...	31
2.3.1	Gesamtbetrachtung.....	31
2.3.2	Verarbeitendes Gewerbe.....	35
2.3.3	Baugewerbe.....	44
2.3.4	Handel.....	45
2.3.5	Verkehr und Lagerei.....	46
2.3.6	Dienstleistungen.....	46
2.4	Portfolioanalyse.....	57
2.5	Zusammenfassung.....	61
3.	Ermittlung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen	65
3.1	Modelltheoretische Bedarfsberechnung.....	65
3.1.1	Zur Methodik der Bedarfsprognose.....	66
3.1.2	Modifikationen des Modells	67
3.2	Modellrechnungen für Leverkusen.....	69
3.2.1	GIFPRO-Standardmodell.....	69
3.2.2	GIFPRO-Modell mit lokaler Kalibrierung	70
3.2.3	Fortschreibung der Flächenvergaben der Wirtschaftsförderung	73
3.3	Zusammenfassung der Ergebnisse.....	74
4.	Angebotssituation: Bestand und Potenzial an gewerblich nutzbaren Flächen in Leverkusen	77
4.1	Darstellung der Gewerbebestandorte	77
4.1.1	Verfügbare Flächen.....	77
4.1.2	Potenzialflächen (mittel- bis langfristig aktivierbar).....	78
4.1.3	Spezialangebot mit Einschränkungen	79
4.1.4	Potenzialflächen im Bestand – Brachflächen und Leerstände	79
4.1.5	Potenzialflächen im Bestand – Extensivnutzungen	80
4.1.6	Freisetzungen im Untersuchungszeitraum	80
4.2	Zusammenfassung.....	81
4.3	Vergleich von Angebot und Nachfrage – der quantitative Aspekt.....	81
4.4	Das Angebot an gewerblichen Bauflächen in Leverkusen – der qualitative Aspekt	83

4.4.1	Kurzbeschreibungen der Gewerbestandorte	85
4.4.1.1	Bestandsgebiete	87
4.4.1.2	Standorte mit Entwicklungspotenzial	100
4.4.2	Klassifizierung der Standorte.....	102
4.5	Entwicklungspotenziale der Standorte und Handlungsoptionen.....	106
4.5.1	Standorte ohne räumliche Entwicklungspotenziale (Bestand).....	106
4.5.2	Standorte mit räumlichem Entwicklungspotenzial.....	107
4.5.3	Zukünftig entwickelbare Standorte.....	110
4.6	Zusammenfassung.....	112
5.	SWOT-Analyse	113
6.	Handlungsempfehlungen	117
6.1	Allgemeine Überlegungen einer langfristigen Gewerbeflächenpolitik.....	117
6.2	Maßnahmenvorschläge	124

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Flächenbedarfsberechnung bis 2025 – GIFPRO-Standard.....	70
Tab. 2:	Gewerbeflächenrelevante Beschäftigten nach TBS-GIFPRO.....	71
Tab. 3:	Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte im Chempark.....	72
Tab. 4:	Flächenbedarfsberechnung bis 2025 – lokale Werte	73
Tab. 5:	Flächenbedarfsberechnung bis 2025.....	75
Tab. 6:	Flächenbedarfsberechnung bis 2030.....	76
Tab. 7:	Verfügbare Flächenreserven der Stadt Leverkusen (Stand: 01.01.2015)	77
Tab. 8:	Brachen und Leerstände in den Gewerbegebieten der Stadt Leverkusen	80
Tab. 9:	Flächenangebot in Leverkusen	81
Tab. 10:	Typisierung der Gewerbestandorte in Leverkusen.....	104
Tab. 11:	SWOT-Analyse.....	115

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1:	Wirtschaftsstruktur Leverkusen 2014 im Vergleich	31
Abb. 2:	Wirtschaftsstruktur Leverkusen - Vergleich 2003 und 2014.....	32
Abb. 3:	Beschäftigungsentwicklung in den Wirtschaftsbereichen 2007 - 2014 (absolut)	33
Abb. 4:	Beschäftigungsentwicklung in Leverkusen und Vergleichsräumen 2003 - 2014	34
Abb. 5:	Beschäftigungsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe 2003 - 2014.....	35
Abb. 6:	Branchenstruktur des Verarbeitenden Gewerbes 2014.....	36
Abb. 7:	Struktur des Verarbeitenden Gewerbes in Leverkusen 2003 und 2014.....	37
Abb. 8:	Beschäftigungsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe 2007 - 2014 (prozentual).....	38
Abb. 9:	Beschäftigungsentwicklung im Bereich Ernährungsgewerbe/ Tabakverarbeitung 2003 - 2014	39
Abb. 10:	Beschäftigungsentwicklung in der Chemischen Industrie 2007 - 2014	40
Abb. 11:	Beschäftigungsentwicklung im Bereich Gummi-/Kunststoffverarbeitung 2003 - 2014.....	41
Abb. 12:	Beschäftigungsentwicklung im Wirtschaftsbereich Herstellung von Metallwaren 2003 - 2014	42
Abb. 13:	Beschäftigungsentwicklung im Sektor Maschinenbau 2003 - 2014	43
Abb. 14:	Beschäftigungsentwicklung im Baugewerbe 2003 - 2014	44
Abb. 15:	Beschäftigungsentwicklung im Handel 2003 - 2014.....	45
Abb. 16:	Beschäftigungsentwicklung im Bereich Verkehr und Lagerei 2007 - 2014.....	46
Abb. 17:	Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor 2007 - 2014.....	47
Abb. 18:	Struktur des Dienstleistungssektors im Leverkusen und Vergleichsräumen 2014....	48
Abb. 19:	Struktur des Dienstleistungssektors in Leverkusen 2003 und 2014.....	49
Abb. 20:	Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor 2007 - 2014 (prozentual)	50
Abb. 21:	Beschäftigungsentwicklung im Gastgewerbe 2007 - 2014	51
Abb. 22:	Beschäftigungsentwicklung im Bereich Information/ Kommunikation 2007 - 2014...51	
Abb. 23:	Beschäftigungsentwicklung im Bereich Finanz-/Versicherungsdienstleistungen 2007 - 2014	52
Abb. 24:	Beschäftigungsentwicklung im Bereich Grundstücks-/ Wohnungswesen 2007 - 2014.....	52
Abb. 25:	Beschäftigungsentwicklung im Bereich Freiberufliche wirtschaftliche Dienstleistungen 2007 - 2014.....	53

Abb. 26:	Beschäftigungsentwicklung im Bereich Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen 2007 - 2014	54
Abb. 27:	Beschäftigungsentwicklung im Bereich Öffentliche Verwaltung/ Sozialversicherungen 2007 - 2014.....	54
Abb. 28:	Beschäftigungsentwicklung im Bereich Erziehung/ Unterricht 2007 - 2014.....	55
Abb. 29:	Beschäftigungsentwicklung im Bereich Gesundheits-/ Sozialwesen 2007 - 2014....	55
Abb. 30:	Beschäftigungsentwicklung im Bereich Kunst/ Unterhaltung/ Erholung 2007 - 2014.....	56
Abb. 31:	Beschäftigungsentwicklung im Bereich Sonstige Dienstleistungen 2007 - 2014.....	57
Abb. 32:	Portfolio Leverkusen Gesamtbeschäftigung	59
Abb. 33:	Portfolio Leverkusen Verarbeitendes Gewerbe.....	60
Abb. 34:	Portfolio Leverkusen Dienstleistungssektor	61
Abb. 35:	Handwerkerzentrum Schifffahrter Damm in Münster.....	127

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Gewerbestandorte in Leverkusen.....	86
Karte 2:	Gewerbegebiet Fixheide/Dieselstraße/Bahnstadt Süd: Nutzungsstruktur	87
Karte 3:	Gewerbegebiet Stauffenbergstraße: Nutzungsstruktur	88
Karte 4:	Gewerbebereich Hitdorf-Nord: Unterteilung in Teilbereiche	89
Karte 5:	Gewerbegebiet Hitdorf-Nord I: Nutzungsstruktur	90
Karte 6:	Gewerbegebiet Hitdorfer Straße: Nutzungsstruktur	91
Karte 7:	Gewerbegebiet Stixchesstraße: Nutzungsstruktur	92
Karte 8:	Gewerbegebiet Josefstraße: Nutzungsstruktur	93
Karte 9:	Gewerbegebiet Küppersteg: Nutzungsstruktur	94
Karte 10:	Gewerbegebiet Overfeldweg: Nutzungsstruktur.....	95
Karte 11:	Gewerbegebiet Schusterinsel: Nutzungsstruktur	96
Karte 12:	Gewerbegebiet Theodor-Adorno-Straße: Nutzungsstruktur	97
Karte 13:	Handwerkerzentrum/Stickxesstraße Süd: Nutzungsstruktur.....	98
Karte 14:	Hornpottweg: Nutzungsstruktur	99
Karte 15:	Innovationspark Leverkusen: Nutzungsstruktur	101
Karte 16:	Potenzialflächen für die zukünftige gewerbliche Entwicklung.....	131

Kurzfassung

Mit Datum vom 21.11.2013 beauftragte die Stadt Leverkusen die Arbeitsgemeinschaft Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung Dortmund / Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung Lörrach mit der Erarbeitung eines Gutachtens zur Gewerbeflächen- und Büromarktentwicklung in Leverkusen.

Im Rahmen des Gutachtens wird, basierend auf einer Analyse von Wirtschaftsstruktur und Wirtschaftsentwicklung der letzten Jahre, für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen

- eine Ermittlung der zu erwartenden Nachfrage bis zum Jahr 2025,
- eine Zusammenstellung des verfügbaren und entwickelbaren Angebotes sowie ein Vergleich nach Quantität und Qualität mit der zu erwartenden Nachfrage,
- eine Bestimmung, ob und in welchem Maße bis zum Zieljahr zusätzliche Flächenangebote bereitgestellt werden müssen

vorgenommen, um hieraus Strategien für die zukünftige Wirtschaftsentwicklung zu entwickeln.

Die Berichte zur Gewerbeflächenentwicklung und zur Büroflächenentwicklung wurden im Laufe der Bearbeitung getrennt und in zwei separaten Exemplaren vorgelegt.

Wirtschaftsstruktur und Wirtschaftsentwicklung

Grundlage der Wirtschaftsstrukturanalyse bilden Daten zur Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Leverkusen, dem Regierungsbezirk Köln und Nordrhein-Westfalen, die von der Arbeitsagentur erhoben wurden. Die analysierte Datenreihe umfasst die Jahre 2007 bis 2014; für die Wirtschaftshauptgruppen und ausgewählte Branchen wurde die Analyse für die Jahre 2003 bis 2014 vorgenommen.

Leverkusen ist im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen durch einen überdurchschnittlichen Anteil sowohl des Verarbeitenden Gewerbes als auch des Dienstleistungssektors geprägt. Die übrigen Hauptgruppen Handel, Baugewerbe und Transport/Logistik sind dagegen unterdurchschnittlich vertreten. In der Entwicklung zwischen 2003 und 2014 haben sich allerdings in Leverkusen massive Verschiebungen in der Wirtschaftsstruktur ergeben. So hat das Verarbeitende Gewerbe seinen Anteil von 46,5% auf 23,2% halbiert, während der Dienstleistungssektor in dieser Zeit seine Bedeutung fast gleichwertig (von 30,9% auf 53,3%) erhöht hat. Gewachsen ist ebenfalls der Anteil des Handels (von 11,7% auf 13,6%), während das Baugewerbe seine Bedeutung kaum verändert hat und der Logistiksektor Anteile verloren hat.

Im Verarbeitenden Gewerbe findet sich in fast allen Branchen ein Beschäftigungsrückgang, der zwischen 2003 und 2014 zu einer Verringerung der Beschäftigungszahlen von gut einem Drittel führt. Vor dem Hintergrund der Beschäftigungsabnahmen in der Chemischen Industrie fallen die Beschäftigungsverluste in den anderen Branchen des Verarbeitenden Gewerbes

scheinbar nicht ins Gewicht; es fällt aber auf, dass nur zwei Branchen Beschäftigungszuwächse haben, diese in absoluten Zahlen sehr gering ausfallen und dass die Entwicklung in praktisch allen Branchen unterdurchschnittlich zu den Vergleichsregionen verläuft.

Die Dienstleistungen entwickeln sich hingegen mit Ausnahme des Sektors „Kunst/ Unterhaltung/ Erholung“ und den Sonstigen Dienstleistungen linear positiv und im Verhältnis zum Land und zum Regierungsbezirk deutlich überdurchschnittlich. Allerdings wird diese Entwicklung zumindest zum Teil durch Veränderungen im Verarbeitenden Gewerbe und die Ausgliederung bestimmter Tätigkeitsfelder bestimmt.

Eine überdurchschnittliche Bedeutung haben die Bereiche „Information/Kommunikation“ und „Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen“. Deutlich unterrepräsentiert sind die Sektoren „Finanz- und Versicherungsdienstleistungen“, „Öffentliche Verwaltung / Sozialversicherungen“, „Erziehung und Unterricht“ sowie die sonstigen Dienstleistungen.

Es ist zu erwarten, dass sich diese Entwicklung weiter fortsetzt. Dienstleistungstätigkeiten und vor allem wissensintensive Dienstleistungen – die sich in Leverkusen in den letzten Jahren besonders positiv entwickelt haben – werden an Bedeutung zunehmen, in ihrer Entwicklung aber nach wie vor von dem Bedarf an „Zulieferung“ des Verarbeitenden Gewerbes abhängig sein.

Ermittlung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen

Die Ermittlung des zukünftigen Bedarfes an gewerblichen Bauflächen wurde durch Modellrechnungen in zwei Varianten sowie eine Fortschreibung der gewerblichen Flächenverkäufe der Vergangenheit ermittelt. Für die Modellrechnungen wurde das GIFPRO-Modell herangezogen; außer der Basisvariante kam eine Variante mit lokalspezifischen Werten zum Einsatz.

Die verwendeten Methoden kamen zu folgenden Werten für den Bedarf bis 2025:

- GIFPRO-Standard: 54,4 ha,
- GIFPRO lokal: 50,6 ha,
- Fortschreibung der Flächenvergaben: 67,6 ha.

Es handelt sich jeweils um Nettobauflächen, die noch durch Erschließungsflächen ergänzt werden müssen. Mit einem entsprechenden Zuschlag von 25 v.H. ergeben sich die folgenden Bedarfswerte für Bruttobauland:

- GIFPRO-Standard: 68 ha,
- GIFPRO lokal: 63,3 ha,
- Fortschreibung der Flächenvergaben: 84,5 ha.

Flächenangebot: Bestand und Potenzial an gewerblich nutzbaren Flächen in Leverkusen

Das Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen in Leverkusen ist gegenwärtig sehr begrenzt. Zum Stichtag 01.01.2015 verfügte die Stadt Leverkusen über 32.596 qm gewerblich nutzbarer Flächen, weitere rd. 113.600 qm stehen über andere Besitzer zur Verfügung, wobei es sich bei diesen Flächen fast ausschließlich um den Innovationspark Leverkusen handelt, der nur für einen begrenzten Nutzerkreis zur Verfügung steht.

Mittelfristig aktivierbar sind darüber hinaus insgesamt rd. 281.500 qm Nettobaupläche an vier Standorten,

- Hitdorf-Nord II (83.135 qm),
- Solinger Straße (67.260 qm),
- Dynamit Nobel (120.000 qm),
- Bahnstadt West (11.102 qm),

zu deren Verfügbarkeit allerdings noch Vorleistungen in teilweise erheblichem Umfang (Flächenankauf/Erschließung oder Aufbereitung, Planungsrecht) erforderlich sind, so dass der Zeitpunkt der Verfügbarkeit dieser Flächen nicht exakt bestimmt werden kann.

Weitere 34.721 qm konnten als Brachflächen oder Leerstände in bestehenden Gebieten identifiziert werden. Im Laufe des Prognosezeitraums werden darüber hinaus durch Verlagerungen Flächen freigesetzt, von denen 68.106 qm gewerblich wiedergenutzt werden können.

Das gesamte, bis 2025 aktivierbare Angebot beläuft sich damit auf 530.560 qm oder rd. 53 ha.

Verfügbarkeit	Größe (netto)
Kurzfristige Verfügbarkeit	146.236 qm
Mittelfristige Verfügbarkeit	281.497 qm
Brachflächen/ Leerstände	34.721 qm
Freisetzungen 2014-2025	68.106 qm
Gesamtsumme	530.560 qm (53 ha)

Rein rechnerisch vermag dieses Angebot also den Bedarf bis 2025 zu decken. Legt man den höheren Wert von 67,6 ha Nettobaupläche zugrunde, ergäbe sich ein Bedarfsdeckungsgrad von rd. 78%, der Flächenvorrat würde bis etwa 2022 reichen, bis 2025 wäre die Entwicklung weiterer rd. 15 ha gewerblicher Bauflächen nötig.

Diese Rechnung gibt allerdings nur bedingt ein realistisches Bild der Flächensituation. Aktuell stehen nur rd. 14,5 ha zur Verfügung, von denen der größere Teil (11,3 ha) mit einer spe-

ziellen Zweckbestimmung, nämlich einer Entwicklung als Büropark, versehen ist. Das derzeit verfügbare Angebot beläuft sich auf rd. 32.000 qm, reicht also nicht einmal zur Deckung des Bedarfes für ein Jahr. Die Engpasssituation kann erst mittelfristig aufgelöst werden, auch dann werden aber immer nur einzelne Gebiete zur Verfügung stehen.

Eine qualitative Einschätzung der bestehenden und zukünftig aktivierbaren Standorte kann dahingehend vorgenommen werden, dass der überwiegende Teil der Standorte in Leverkusen dem Typ „Einfaches Gewerbegebiet / Logistikstandort“ zuzuordnen ist. Höherwertige Standorte und „sortenreine“ Gewerbegebiete sind hingegen nur vereinzelt vorzufinden. Hierzu sind derzeit nur die Schusterinsel, mit Abstrichen auch das Gebiet Fixheide-Ost, das Handwerkerzentrum und der Standort Hornpottweg zu rechnen. Aller Voraussicht nach werden sich auch die Bahnstadt Ost und der zweite Bauabschnitt des Innovationsparks Leverkusen zu solchen Standorten entwickeln.

Dieser nutzungsmäßigen Klassifikation entspricht im Allgemeinen auch das städtebauliche Erscheinungsbild. Die genannten Gebiete zeigen auch, dass eine stärkere Homogenität der Nutzung sich positiv auf die städtebauliche Qualität und damit auch auf die Wertigkeit des Standortes auswirkt. Das Beispiel Schusterinsel zeigt darüber hinaus, dass Qualitätsstandorte nicht nur angenommen werden, sondern ihre Qualität auch über einen längeren Zeitraum erhalten und damit Selbsterneuerungskräfte entwickeln können, die in der Mehrzahl der bestehenden Gewerbegebiete nicht vorzufinden sind.

In der Summe allerdings muss das gesamte Standortpektrum von Leverkusen als „unter Wert“ angesehen werden. Standorte durchschnittlicher Qualität mit einem heterogenen Branchenspektrum dominieren, Standorte mit einer besonderen Qualität bilden die Minderheit, gute Qualitätsansätze in einzelnen Gebieten werden durch die ungeordnete Darstellung einzelner Betriebe entwertet. Dies entspricht nicht (mehr) den betrieblichen Standortanforderungen.

Für die zukünftige Entwicklung heißt das, dass neu zu entwickelnde Standorte bei ihrer Besiedlung eine stärkere Qualitätskomponente erhalten und in diesem Zusammenhang auch eine stärkere Selektion der anzusiedelnden Betriebsarten erfahren sollten. Dadurch wird der Erhalt einmal geschaffener Qualitätsniveaus erleichtert. Die Initiierung von Standort- oder Interessensgemeinschaften und regelmäßige Gebietsgespräche können darüber hinaus dazu beitragen, dass „trading-down-Prozesse“ bereits im Entstehen erkannt und der Entwicklung von Missständen und Problemen im Gebiet rechtzeitig entgegengewirkt werden kann.

Entwicklungspotenziale der Standorte

Für die zukünftige Entwicklung ist davon auszugehen, dass die bestehenden Standorte nur in begrenztem Maße aufwertbar sind, so dass bei der zukünftigen Entwicklung vor allem darauf zu achten ist, dass keine offenkundigen Missstände entstehen und brachfallende Flächen möglichst schnell und möglichst vollständig wieder in Nutzung kommen. Lediglich bei einzelnen Standorten (Schusterinsel, Fixheide-Ost, Bahnstadt Ost, Hornpottweg) ist stärker darauf zu achten, dass die bestehenden städtebaulichen Qualitäten erhalten bleiben.

Neben diesen Bestandsgebieten gibt es Standorte mit räumlichem Entwicklungspotenzial, bei denen es sich lohnt, über eine Nutzung freigewordener bzw. bisher nicht besiedelter Flächen eine stärkere Qualitätskomponente zu betonen und Versuche zur Aufwertung der Standorte zu unternehmen. Dies betrifft die Bereiche

- Dynamit Nobel,
- Alte Feuerwache/TÜV,
- Josefstraße/Eumuco,
- Innovationspark Leverkusen,
- Hitdorf-Nord / Hitdorf Nord II.

Hinzu treten zwei zukünftig zu entwickelnde Standorte (Solinger Straße, Bahnstadt West), bei denen die Möglichkeit besteht, bei einer grundsätzlich gewerblich geprägten Ausrichtung qualitative höherwertige und damit langfristig nutzungsstabile Standorte zu entwickeln.

SWOT-Analyse

Die SWOT-Analyse (Strengths-Weaknesses-Opportunities-Threats) basiert auf den in den vorstehenden Kapiteln getroffenen Aussagen zu den Rahmendbedingungen in Leverkusen, der Angebotssituation bezüglich gewerblich nutzbarer Bauflächen und des Büroflächenangebots.

Die entsprechenden Eigenschaften bzw. Faktoren sind in der SWOT-Analyse nach vier Kategorien gruppiert:

- **Stärken (Strengths)** beinhalten Faktoren, die entweder einen positiven Standortfaktor für Leverkusen darstellen oder ein zukunftsfähiges – stabilisierendes oder expansives – Element der Wirtschaftsstruktur darstellen.
- **Schwächen (Weaknesses)** sind umgekehrt Gegebenheiten, die die wirtschaftliche Entwicklung in Leverkusen beeinträchtigen oder im Standortwettbewerb einen Nachteil darstellen.
- **Chancen (Opportunities)** sind Eigenschaften, die gegenwärtig noch keinen bedeutenden Einfluss ausüben, aber das Potenzial für einen positiven Beitrag zur zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung in Leverkusen leisten können.
- **Risiken (Threats)** wiederum sind Gegebenheiten, die zukünftig negative Effekte hervorrufen können, bzw. die Möglichkeiten der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung limitieren.

Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle dokumentiert. Es fällt auf, dass die Faktoren, die sich auf die Wirtschaftsstruktur beziehen, überwiegend bei den Schwächen bzw. bei den Risiken verortet sind. Die Lage- und im Wesentlichen auch die Infrastrukturfaktoren lie-

gen hingegen überwiegend auf der positiven Seite und bilden eine wichtige Voraussetzung für zukünftige positive Entwicklungen.

Die Flächensituation ist in diesem Bewertungsspektrum eher auf der kritischen Seite. Zwar finden sich hier auch eine Reihe von Potenzialen, die Ausgangslage ist aber eher auf der Seite der Schwächen zu verorten und die grundsätzlich limitierten Möglichkeiten der Flächenentwicklung stellen einen potenziellen Engpassfaktor dar. Ein ausreichendes Gewerbeflächenangebot ist aber existenzielle Voraussetzung oder umgekehrt limitierender Faktor für alle weiteren Maßnahmen zur Forcierung des Strukturwandels in Leverkusen.

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> • Chempark als Standort mit speziellen Qualitäten • Einzelne attraktive Gewerbebestandorte • Entwicklung Dienstleistungssektor • Günstige Büroflächenpreise • Standortzufriedenheit der Büronutzer • Lage im Raum (zwischen Ballungsräumen Düsseldorf und Köln, Metropolregion Rhein-Ruhr) • Anbindung über Regionalverkehr an Düsseldorf und Bahnverkehrsknotenpunkt Köln • Internationale Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf innerhalb von 30 Minuten erreichbar • Autobahnanschluss (jedoch hohe Verkehrsbelastung Kölner Ring) 	<ul style="list-style-type: none"> • Chemie-Dominanz im Branchenspektrum • Geringe Repräsentanz anderer Branchen • Bestenfalls durchschnittliche Qualität der meisten Gewerbebestandorte • Kaum verfügbare Flächen • Struktur des Büroflächenangebotes (überwiegend kleine Flächen) • Keine Anbindung ans Fernverkehrsnetz der Bahn (ICE/IC) • Hohe Belastung überregionales Verkehrsnetz (Kölner Ring) • Derzeitige geringe Breitband-Kapazitäten in Gewerbebestandorten (DSL-Angebot Telekom maximal 16 Mbit/s, Angebote anderer Anbieter kaum vorhanden)
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklungspotenzial Dynamit Nobel • Büropark IPL • Expandierender Dienstleistungsbereich • Günstige Grundstücks- und Büroflächenpreise im Vergleich zu Köln • Projekt Neue Bahnstadt Opladen (NBSO) • Ausbau als Fachhochschulstandort 	<ul style="list-style-type: none"> • Eingeschränktes Wachstumspotenzial im Bereich Chemie • Begrenzte Möglichkeiten zur Ausweisung neuer Flächen • Konkurrenz zu benachbarten Städten (GE-Flächenangebote z.B. in Langenfeld und Monheim) • Entwicklungsprojekte in Köln (z.B. Mülheim 2020)

Handlungsempfehlungen

Für die zukünftige Gewerbeflächen- und Büroflächenpolitik in Leverkusen werden die folgenden Empfehlungen gegeben:

Entwicklung der Standorte Hitdorf-Nord II und Solinger Straße: Beide Standorte sind für die kurz- bis mittelfristige Bedarfsdeckung von hoher Bedeutung und sollten daher mit Priorität entwickelt werden.

Konzept für das ehemalige Eumuco-Gelände Josefstraße: Es handelt sich hier um brachliegende Flächen in zentraler Lage, die derzeit nur befristeten Nutzungen belegt sind. Mit den Eigentümern sollte ein langfristiges Nutzungskonzept entwickelt werden.

Konzept zur Entwicklung des Dynamit-Nobel-Geländes (novasep). Hier besteht eines der größten Flächenpotenziale von Leverkusen, das einen Großteil der zukünftigen Nachfrage aufnehmen könnte. Mit der Aufnahme in den Flächenpool des Landes ist ein wesentlicher Schritt zur Wiedernutzung getan.

Nutzung des Komplexes Alte Feuerwache/TÜV durch verdichteten Gewerbebau: Auf dem Gelände kann eine hochwertige Weiterführung des Handwerkerparkes realisiert werden. Dies wird allerdings erst mittelfristig möglich sein.

Gewerbliche Nutzung des nördlichen IPL: Der IPL ist für eine Nutzung als Büroпарк vorgesehen, hat aber qualitative Einschränkungen und stellt überdies die einzige Fläche dar, mit der in den nächsten Jahren eine gewerbliche Nachfrage gedeckt werden kann. Eine konzeptionelle Umorientierung wäre vorteilhaft.

Verzicht auf flächenextensive Neuansiedlungen: Die Möglichkeit für gewerbliche Neuansiedlungen in Leverkusen sind begrenzt. Auf eine Ansiedlung von Nutzungen mit einer geringen Beschäftigtendichte (Lagerflächen, Logistikbetriebe) sollte daher zukünftig verzichtet werden.

Entwicklung von Kommunikationsstrukturen: Vor allem in den Bestandsgebieten sollten regelmäßig Gespräche mit den ansässigen Betrieben geführt werden, um Mißstände und Funktionsdefizite rechtzeitig zu erkennen und die Funktionsfähigkeit der Gebiete zu erhalten.

Langfristige Flächenentwicklung im Bereich Gewerbe: Über den Prognosezeitraum 2025 hinaus wird die Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen notwendig werden. Vorgeschlagen wird dies für folgende Bereiche:

- Edith-Weyde-Straße;
- Hitdorf-Nord III (nördlich der Bestandsgebiete bis zur Langenfelder Straße);
- Hitdorf-Süd (zwischen Ortsbereich Hitdorf und Yitzak-Rabin-Straße).

1. Aufgabenstellung

Mit Datum vom 21.11.2013 beauftragte die Stadt Leverkusen die Arbeitsgemeinschaft Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung Dortmund / Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung Lörrach mit der Erarbeitung eines Gutachtens zur Gewerbeflächen- und Büromarktentwicklung in Leverkusen.

Das Gutachten unterteilt sich in zwei Arbeitsphasen:

Die erste Arbeitsphase (Modul A) beinhaltet sowohl für den Bereich der Gewerbeflächen als auch für den Bereich der Büroflächen

- eine Ermittlung der zu erwartenden Nachfrage bis zum Jahr 2025,
- eine Zusammenstellung des verfügbaren und entwickelbaren Angebotes sowie ein Vergleich nach Quantität und Qualität mit der zu erwartenden Nachfrage,
- eine Bestimmung, ob und in welchem Maße bis zum Zieljahr zusätzliche Flächenangebote bereitgestellt werden müssen.

In einem zweiten Schritt (Modul B) sollen die Rahmenbedingungen der wirtschaftlichen Entwicklung in Leverkusen sowie die Position der Stadt im regionalen Kontext analysiert werden, um hieraus Strategien für die zukünftige Wirtschaftsentwicklung aufzuzeigen.

Der hier vorgelegte Bericht zur Gewerbeflächenentwicklung fasst die Ergebnisse beider Module zu einem gemeinsamen Bericht zusammen. Dabei stellen die Ergebnisse des Moduls B die wirtschaftliche Basis und Entwicklung dar, vor deren Hintergrund die im Modul A ermittelte Flächennachfrage entsteht. Der Bericht zur Büromarktentwicklung wurde in einem separaten Exemplar vorgelegt.

Der Bericht ist wie folgt aufgebaut:

- **Kapitel 2** stellt die Rahmenbedingungen der wirtschaftlichen Entwicklung in Leverkusen und die Analyse der Wirtschaftsstruktur in Leverkusen dar.
- **Kapitel 3** enthält die Ermittlung des gewerblichen Flächenbedarfes bis zum Jahr 2025 bzw. (in einer ergänzenden Berechnung) bis zum Jahr 2030.
- **Kapitel 4** enthält die Ermittlung des verfügbaren und aktivierbaren Gewerbeflächenangebotes, die Abschätzung der Bedarfsdeckung bis zum Jahr 2025 sowie eine qualitative Analyse des Gewerbeflächenbestandes und der entwickelbaren Flächen.
- **Kapitel 5** stellt die SWOT-Analyse für Leverkusen dar.
- **Kapitel 6** fasst die Handlungsnotwendigkeiten für die Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen zusammen und stellt die Maßnahmenempfehlungen für die zukünftige Gewerbeflächenflächenpolitik dar.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Leverkusen im räumlichen Umfeld

Die kreisfreie Stadt Leverkusen liegt in Nordrhein-Westfalen südöstlich von Düsseldorf und unmittelbar nördlich von Köln im Bergischen Land. Die Stadt wird als Mittelzentrum im Regierungsbezirk Köln eingestuft.

Auf einer Fläche von rd. 7.887 ha¹ leben zum Stichtag 31.12.2014 insgesamt 161.540 Einwohner², entsprechend wird Leverkusen als kleine Großstadt klassifiziert. Entgegen dem Landestrend in Nordrhein-Westfalen hat es seit 2002 in Leverkusen ein leichtes Bevölkerungswachstum gegeben. Die Bevölkerungsvorausberechnung zeigt bis zum Jahr 2020 ebenfalls einen leichten Anstieg, der sich auch bis 2030 in abgeschwächter Form fortsetzen soll³.

Leverkusen entstand in den 1930er Jahren aus dem Zusammenschluss der ehemaligen Stadt Wiesdorf und den Gemeinden Schlebusch, Steinbüchel und Rheindorf. 1975 wurden die ehemalige Kreisstadt Opladen, die Stadt Bergisch Neukirchen und der Monheimer Ortsteil Hitdorf eingemeindet. Heute gliedert sich die Stadt Leverkusen in die drei Stadtbezirke Wiesdorf (Leverkusen-Mitte), Opladen und Schlebusch und 13 Stadtteile. Diese Multipolarität der Stadt drückt sich auch in der Verteilung der wirtschaftlichen Aktivitäten aus. So ist Opladen neben Wiesdorf der bedeutendste Standort für Dienstleistungsunternehmen. Auch die Lokalisierung der gewerblichen Standorte ist auf die frühere Selbständigkeit der Ortsteile zurückzuführen.

Im Süden von Wiesdorf befindet sich das Werksgelände der Bayer AG bzw. der durch die Betreibergesellschaft Currenta geführte CHEMPARK Leverkusen, der als Plattform für zahlreiche CHEMPARK-Partner dient.

In Opladen war über Jahrzehnte das Ausbesserungswerk der Deutschen Bahn AG als größter Arbeitgeber prägend für die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung. Nach der Schließung des Werks wird die rd. 60 ha große Brachfläche seit 2008 durch die neue bahnhofsstadt opladen GmbH entwickelt. Neben dem "Campus Leverkusen" als Erweiterung der Fachhochschule Köln entstehen hier Quartiere für Wohnen und gewerbliche Nutzungen.

Verkehrliche Einbindung

Mit seiner Lage zwischen den Ballungsräumen Düsseldorf und Köln, den Bundesautobahnen A 1, A 3 und A 59, der Nähe zum Bahnknotenpunkt Köln sowie den internationalen Flughäfen Düsseldorf und Köln/Bonn verfügt die Stadt Leverkusen über eine sehr gute regionale und überregionale Verkehrsinfrastruktur.

¹ vgl. it.nrw Kommunalprofil Leverkusen 2014 (<http://www.it.nrw.de/kommunalprofil/I05316.pdf>)

² Vgl. landesdatenbank.nrw.de; Stichtag 31.12.2014

³ vgl. it.nrw Kommunalprofil Leverkusen 2014 (<http://www.it.nrw.de/kommunalprofil/I05316.pdf>)

Insbesondere die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz ist hier von besonderer Bedeutung. Mit dem Autobahnkreuz Leverkusen (A 1/A 3) und der A 59 auf dem Stadtgebiet mit mehreren Anschlussstellen ist insgesamt eine sehr gute Erreichbarkeit mit direkten Anbindungen an das Ruhrgebiet, nach Belgien, die Niederlande und den Frankfurter Raum gegeben. Durch die Kapazitätsengpässe und kontinuierlichen Baumaßnahmen auf dem Kölner Ring wird die Erreichbarkeit Leverkusens von und nach Süden zumindest während der Verkehrsspitzen deutlich beeinträchtigt. Kurz- bis mittelfristig stellt außerdem die Teilspernung der Leverkusener Brücke der A 1 (für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von mehr als 3,5 t) und die sich daraus ergebenden Staus einen wesentlichen Engpass dar.

An den Bahnverkehr ist Leverkusen über den Regional- und S-Bahn-Verkehr angebunden. Über den benachbarten Bahnknotenpunkt Köln besteht Anschluss an das Fernverkehrsnetz der Bahn sowie an das europäische Hochgeschwindigkeitsnetz mit direkten Verbindungen nach Paris, Brüssel und Amsterdam. Im Nahverkehr sind wesentliche Verbesserungen mit dem Start des Rhein-Ruhr-Express (RRX) ab Dezember 2018 mit einem vorgesehenen Grundtakt von 15 Minuten zwischen Köln-Deutz und Dortmund zu erwarten.

Die Flughäfen Düsseldorf und Köln/Bonn sind jeweils innerhalb von 30 Minuten zu erreichen. Mit dem Rhein besteht für den Chempark eine Wasserwegeanbindung. Darüber hinaus stehen der Leverkusener Wirtschaft auch die Kölner Rheinhäfen in Niehl und Deutz zur Verfügung.

Ein wichtiger Standortfaktor ist die Leistungsfähigkeit der Kommunikationsinfrastruktur, insbesondere in Bezug auf das Internet (vgl. Kap. 2.2.3). In Leverkusen ist beinahe flächendeckend der Standard DSL mit bis zu 16 Mbit/s verfügbar, der von vielen Unternehmen als Mindestanforderung angesehen wird⁴. Die bevorzugten Übertragungsgeschwindigkeiten von VDSL 50 Mbit/s sind hingegen derzeit nur in Teilbereichen verfügbar und beschränken sich vor allem auf die Wohnsiedlungsbereiche Wiesdorf, Opladen, Schlebusch und Hitdorf⁵ sowie benachbarte Gewerbegebiete. Insbesondere in verschiedenen Gewerbegebieten besteht in diesem Bereich Nachholbedarf. In anderen Gebieten wiederum wird über bestimmte Anbieter VDSL mit bis zu 400 Mbit/s angeboten.

Landes- und regionalplanerische Vorgaben

Der Landesentwicklungsplan NRW enthält Vorgaben für die Regionalplanung in Form von Zielen. Bezüglich der regionalen und kommunalen Baulandversorgung wird deren Sicherstellung gefordert, wobei der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum gegeben wird⁶.

⁴ vgl. hierzu Kap. 2.2.3

⁵ Die Analyse der verfügbaren Anschlussgeschwindigkeiten ist über die stichprobenhafte Abfrage von Adressen in den Gewerbegebieten in Leverkusen erfolgt (vgl. Website Telekom Deutschland, VDSL-Ausbaustatus; Website Unitymedia, Verfügbarkeit).

⁶ vgl. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 1995

Weiterhin werden im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (ASB/GIB) definiert. Demnach dienen die GIB der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher gewerblicher Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emission oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den allgemeinen Siedlungsbereichen integriert werden können. Eine Darstellung von neuen GIB kommt vorrangig an Standorten in Frage, die sich durch gute Standortgunst auszeichnen und in ein städtebauliches Entwicklungskonzept eingebunden sind, die möglichst in Kooperation der Gemeinden untereinander geplant werden und sich für eine interkommunale Zusammenarbeit eignen. Darüber hinaus kann wohnverträgliches Gewerbe in den parallel festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen ausgewiesen werden.

Nach den Zielen des Regionalplans ist in den GIB die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinn von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung bauleitplanerisch auszuschließen. Bevor neue gewerbliche Bauflächen bauleitplanerisch in Angriff genommen werden, haben die Gemeinden zu prüfen, ob bereits über einen längeren Zeitraum dargestellte unternehmensgebundene und daher nicht verfügbare Baulandreserven den aktuellen Standortanforderungen der Unternehmen noch entsprechen und eine Entlassung aus der Unternehmensbindung erreicht werden kann. Die Mobilisierung brachliegender und ungenutzter Grundstücke hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum⁷.

Somit unterliegt die kommunale Bauflächenausweisung der Koordination der Regionalplanung, die durch Ausweisung von Siedlungsbereichen, auf welche sich die Siedlungstätigkeit der Kommunen konzentrieren muss, eine kleinräumige Steuerung vornimmt. Die durch die Landesplanung festgelegten Bereiche für flächenintensive Großvorhaben werden durch die Regionalplanung konkretisiert und gebietsscharf ausgewiesen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie für zweckgebundene Nutzungen. Die Regionalplanung nimmt auf diese Weise hinsichtlich der Lage bzw. des Standortes der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche Einfluss auf die zukünftige Flächenentwicklung an raumordnerisch verträglichen Standorten und gleichzeitig über den Umfang im Sinne einer Mengensteuerung⁸.

2.2 Allgemeine Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung in einer Stadt oder einer Region wird in wesentlichem Maße von den grundlegenden Trends der wirtschaftlichen Entwicklung bzw. der strukturellen Veränderungen der wirtschaftlichen Basis bestimmt. Es handelt sich dabei sowohl um Veränderungen der äußeren Rahmenbedingungen als auch um Veränderungen innerhalb der Wirtschaft, durch die die Art und Weise der gewerblichen Leistungserstellung modifiziert wird und die Einfluss auf die langfristigen Entwicklungsperspektiven der deutschen Wirtschaft nehmen.

Die konkrete Ausprägung dieser gesamtwirtschaftlichen Trends ist von den räumlichen Gegebenheiten (Lage im Raum, Einbindung in überregionale Verkehrs- und Kommunikations-

⁷ vgl. Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln

⁸ vgl. Zaspel, B. 2012: Gewerbeflächenentwicklung und Regionalpläne

netze, regionale Branchenstruktur) abhängig und wird von Entwicklungen und Entscheidungen auf einzelbetrieblicher Ebene beeinflusst. Ergebnis sind veränderte Perspektiven der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung auf regionaler bzw. kommunaler Ebene, die sich auf die Verteilung der wirtschaftlichen Aktivitäten im Raum und damit auf die Raum- und Siedlungsstruktur auswirken können.

Der Einfluss der kommunalen Ebene sowohl auf diese Entwicklungstrends als auch auf die Reaktion der Wirtschaftssubjekte auf diese Veränderungen ist begrenzt. Nichtsdestoweniger ist die Kenntnis dieser Entwicklungstendenzen wichtig für die strategische Ausrichtung der kommunalen Wirtschaftsförderungsaktivitäten, insbesondere für die kommunale Gewerbeflächenpolitik als dem Bereich, in dem die Kommune die stärksten Einflussmöglichkeiten auf die lokale wirtschaftliche Entwicklung hat.

Die Entwicklung wird insbesondere von den folgenden Faktoren beeinflusst:

- der strukturelle Wandel in der Wirtschaft, gekennzeichnet vor allem durch die zunehmende Tertiärisierung;
- der steigende Bedarf des Produzierenden Gewerbes an Dienstleistungen;
- technologische und organisatorische Veränderungen im Produzierenden Gewerbe sowie der Einfluss der Informations- und Kommunikationstechnologien;
- zunehmende Internationalisierung der Produktion/Leistungserstellung und eine gesteigerte internationale Kapitalmobilität;
- gesellschaftliche und soziale Veränderungen.

2.2.1 Strukturwandel und Tertiärisierung

Die deutlichste Ausprägung des strukturellen Wandels ist zweifellos die Bedeutungszunahme des Dienstleistungssektors.

Die quantitative Bedeutung des Verarbeitenden Gewerbes nimmt bereits seit langer Zeit über alle konjunkturellen Zyklen hinweg kontinuierlich ab. Lag 1984 der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Dienstleistungssektor an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erstmals bei über 50%, ist dieser Anteil bis 1998 auf 59,8% und bis 2013 auf 73,5% gestiegen. Das Verarbeitende Gewerbe stellt demgegenüber nur noch 20,3% aller Beschäftigten.

Dies gilt nicht nur in sektoraler Betrachtungsweise, d.h. bezogen auf die Branchen, sondern auch in funktionaler Sicht, d.h. bezogen auf die real ausgeübten Tätigkeiten. Die Fertigungsberufe haben mit -15,2% zwischen 1990 und 1998 fast ebenso stark abgenommen wie die Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe generell. 1987 verrichteten 64,6% der Beschäftigten Dienstleistungstätigkeiten, bis 1995 stieg ihr Anteil auf 69,3%⁹. In einzelnen Städten in Metropolregionen kann dieser Anteil bis zu 95% betragen. Innerhalb des Produzierenden

⁹ Weidig, I., Sektoraler Strukturwandel und Beschäftigungsentwicklung. Die Arbeitslandschaft im Jahr 2010, in: Informationen zur Raumentwicklung, 11-12/1999, S. 737ff.

Gewerbes entfällt mittlerweile nur noch rd. ein Drittel aller Tätigkeiten auf die eigentliche Herstellung und der Hauptteil auf die Erbringung von Dienstleistungen. Der gegenüber anderen Industriestaaten scheinbare Rückstand beim Strukturwandel zur Dienstleistungsgesellschaft ist daher in erster Linie ein statistisches Phänomen¹⁰.

Dementsprechend ist die Entwicklung der Dienstleistungen in der Summe durch eine starke Dynamik geprägt, die in der Vergangenheit hohe Zuwächse verzeichnete. Besonders starkes Wachstum verzeichneten dabei die produktionsorientierten Dienstleistungen, während sich die haushaltsorientierten Dienstleistungen zwar langsamer, aber auf der Basis einer hohen absoluten Beschäftigung entwickelten.

Über die rein quantitativ geringer werdende Beschäftigung hinaus übt das Verarbeitende Gewerbe aber erheblichen Einfluss auf die Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor aus. Mit zunehmender Ausdifferenzierung der Produktion entsteht im Verarbeitenden Gewerbe ein steigender Bedarf an Dienstleistungen, die in Form von Informationen in unterschiedlichen Phasen in den Produktionsprozess eingeführt werden. Beispiele hierfür sind Informationen über

- den technischen Fortschritt und die Verwendbarkeit neuer Entwicklungen auf der betrieblichen Ebene zur Verbesserung des Produktes bzw. des Produktionsprozesses;
- sich ausdifferenzierende rechtliche Vorgaben (Normen, Grenzwerte, Haftungsfälle) und deren Anforderungen an die Ausgestaltung des Produktes bzw. die Rahmenbedingungen seiner Verwendung;
- Veränderungen in sozialen bzw. gesellschaftlichen Bereich und deren Auswirkungen auf die Ausgestaltung und Verwendbarkeit des jeweiligen Produktes¹¹;
- Marktentwicklungen und Nachfrageveränderungen.

Die genannten Dienstleistungen werden zwar in hohem Maße innerhalb der Unternehmen selbst erbracht, sie sind aber auch in unterschiedlichem Maße auf „Zulieferung“ von außerhalb des Unternehmens angewiesen. In der Summe ergibt sich hierdurch ein sehr vielfältiges Tätigkeitsfeld für die Anbieter produktionsorientierter Dienstleistungen, deren Angebot wiederum für die Konkurrenzfähigkeit von Unternehmen des Produzierenden Gewerbes von existenzieller Bedeutung ist.

¹⁰ Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (Hg.), Keine Dienstleistungslücke in Deutschland, DIW-Wochenbericht 14/96, S. 221ff. Dies kann so weit gehen, dass Produktionsaktivitäten vollkommen aufgegeben werden und der Betrieb sich zum Engineering-Unternehmen wandelt, das zwar statistisch nach wie vor unter „Industrie“ fungiert, de facto aber nur noch Entwicklungs- und Beratungsleistungen erbringt und die Produktion von anderen Unternehmen - und häufig auch an anderen Orten - vorgenommen wird.

¹¹ Ein Beispiel hierfür kann der angeblich unter jungen Leuten zu beobachtende Trend sein, dass der Besitz eines Autos als Statussymbol vom Besitz des neuesten und leistungsfähigsten Smartphones abgelöst wird und in der Folge auch ein Rückgang der Autoverkäufe in dieser Gruppe zu beobachten sei.

In diesem Rahmen werden besonders hohe Erwartungen in spezielle Bereiche des Dienstleistungsgewerbes gesetzt, bei denen ein besonderer Einfluss auf die Entwicklung des Produzierenden Gewerbes erwartet, möglicherweise auch nur erhofft oder vermutet wird. War dies in den 90er Jahren unter dem Begriff "Multimedia" und zu Beginn dieses Jahrtausends in der Internet-Wirtschaft verortet, wird derzeit in hohem Maße auf die sog. "Kreativwirtschaft" gesetzt. Die Begriffe bleiben dabei ebenso vage definiert¹², wie der Einfluss dieser Bereiche auf andere Wirtschaftsbereiche bzw. die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung bisher eher durch Plausibilitäten gefolgert wird als empirisch belegt ist¹³.

Ungeachtet dessen, dass gerade auch aus der begrifflichen Unbestimmtheit der jeweiligen Trends bzw. Moden sich viele Hoffnungen, die an diese Entwicklungen geknüpft waren, nicht erfüllt haben, bleiben doch vereinzelt neue Wirtschaftsbereiche, stärker aber noch Veränderungen in bestehenden Wirtschaftsbereichen als Resultat. Beispiele sind aus dem Bereich Multimedia als originäre Entwicklung der Bereich der Computerspiele, während indirekte Effekte eher im Bereich der Medienwirtschaft (Fernsehen, Kino, Musik) oder in der Werbung entstanden sind. In der Internetwirtschaft sind ebenfalls eine Reihe neuer Unternehmen mit neuartigen Leistungsangeboten entstanden, stärker noch sind aber andere Branchen (z.B. die Medienwirtschaft durch „Entmaterialisierung“ der Produkte, aber vor allem Handel und Logistikgewerbe) verändert worden.

Dabei müssen die Effekte nicht unbedingt am Ort der Nachfrage entstehen; gerade die Nachfrage nach produktionsorientierten Dienstleistungen ist sowohl auf der Anbieter- als auch auf der Nachfragerseite durch überregionale Geschäftsbeziehungen geprägt¹⁴.

2.2.2 Internationalisierung der Wirtschaft und Kapitalmobilität

Die Internationalisierung der Wirtschaft und damit die überregionale bzw. internationale Mobilität von Kapital ist ebenfalls eine seit langer Zeit ablaufende Entwicklung, hat aber in den letzten Jahren durch eine Reihe von Ereignissen zusätzliche Impulse erhalten und scheint darüber hinaus generell eine neue Qualität einzunehmen. Erste wesentliche Impulse waren die zu Beginn der 90er Jahre relativ gleichzeitig auftretende Herstellung der deutschen Einheit, die Schaffung des EU-Binnenmarktes und vor allem die politische und wirtschaftliche Öffnung Osteuropas, die sich in der Folge mit der Integration der osteuropäischen Staaten in die EU und der Entwicklung und allmählichen Ausweitung des gemeinsamen Währungsrau-

¹² Zur Frage der Abgrenzung insbesondere der Kreativwirtschaft vgl. v. Streit, A., Märkte, Innovationen und Arbeit in der Kultur- und Kreativwirtschaft, in: Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (Hg.), Kultur- und Kreativwirtschaft in Stadt und Region, Bonn o.J. S. 18ff. Es fällt auf, dass ein sehr großer Teil der sog. Kreativwirtschaft durch die Zusammenfassung bereits bestehender Aktivitäten in anderen Branchen entsteht, so dass das „Neue“ an der Kreativwirtschaft eher die veränderte Zuordnung ist.

¹³ v. Streit., A. a.a.O.

¹⁴ Vgl. für die Nachfrageseite Brake, K. / Bremm, H.J., Dienstleistungen und regionale Entwicklung, o.O. 1993 und für die Angebotsseite Strambach, S., Wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen: Netzwerke und Interaktion, Münster 1995, die beide belegen, dass ein wesentlicher Teil der Dienstleistungsnachfrage nicht im lokalen Umfeld, sondern überregional nachgefragt wird und umgekehrt auch die Anbieter höherwertiger Dienstleistungstätigkeiten sich überregional orientieren.

mes fortsetzen. Parallel dazu ist die Bildung vergleichbarer übernationaler Wirtschaftsräume (NAFTA, MERCOSUR, ASEAN) in anderen Kontinenten zu nennen.

All diese Ereignisse haben sowohl die Optionen der Standortwahl als auch die Anlagemöglichkeiten für Kapital erheblich ausgeweitet. Damit ging auch eine Veränderung der Standortwertigkeiten in Deutschland einher.

Vor allem mit der Öffnung Osteuropas wurden zu Beginn der 90er Jahre erhebliche Veränderungen der wirtschaftlichen Strukturen erwartet, da diesen Ländern durch die Kombination von Vorteilen der Entwicklungsländer (geringere Lohnkosten) mit Vorteilen der Schwellenländer (vergleichsweise gut entwickelte Infrastruktur) und der Industrieländer (gut ausgebildete Arbeiterschaft) und vor allem mit einer bestechenden räumlichen Nähe zu den Absatzmärkten Westeuropas große Entwicklungsmöglichkeiten vorhergesagt wurden¹⁵. Diese Euphorie hat sich mittlerweile wieder gelegt, da die osteuropäischen Länder nicht nur mit erheblichen Qualitätsproblemen zu kämpfen hatten, sondern auch und vor allem die unstabilen institutionellen Rahmenbedingungen (Politische Stabilität und Berechenbarkeit, widersprüchliche und spontane Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen) von vielen Betrieben beklagt wurden und teilweise auch wieder zu einem Rückzug ausländischer Investoren geführt haben. Viele dieser Probleme sind mit der Aufnahme dieser Länder in die EU und der damit zwingend verbundenen Angleichung der rechtlichen Rahmenbedingungen gelöst bzw. entschärft worden. Damit ergeben sich immer wieder Optionen der Verlagerung von Produktionen an vermeintlich günstigere Standorte¹⁶. Eine langfristige und umfassende Entwicklung hat sich bisher aber nur an Standorten mit einer industriellen Tradition durchgesetzt¹⁷.

Viele Investoren haben sich von den vermeintlichen Vorteilen dieser Standorte blenden lassen. Das Fraunhofer-Institut für Systemtechnik und Innovationsforschung hat in mehreren Studien dargestellt, dass Auslandsverlagerungen von Produktionen nur in einem Teil der Fälle die Erwartungen erfüllt haben, in vielen anderen Fällen aber die Overheadkosten deutlich unterschätzt wurden. Dementsprechend sind auch Rückverlagerungen von Produktionen zu beobachten; es wird berichtet, dass auf je drei Verlagerungen eine Rückverlagerung bzw. eine Neuverteilung der Aktivitäten zwischen altem und neuem Standort kommt¹⁸. Damit zeichnen sich Perspektiven einer Arbeitsteilung zwischen osteuropäischen und westdeutschen Standorten ab, die im Prinzip zur Sicherung deutscher Standorte beitragen können, dies jedoch in der Regel um den Preis eines Verlustes einfacherer Tätigkeiten.

¹⁵ Hirsch-Kreinsen, H., Schulte, A., Einführung: Standortentscheidungen zwischen Globalisierung und Regionalisierung, in: Hirsch-Kreinsen, H., Schulte, A., Standortbindungen. Unternehmen zwischen Globalisierung und Regionalisierung, Berlin 2000

¹⁶ Vgl. dazu beispielsweise die Verlagerung der Handyproduktion von Nokia von Bochum nach Rumänien.

¹⁷ Die erfolgreiche Neupositionierung der Marke Skoda kann hier als Beispiel dienen. Wesentlich hierfür war zwar der Technologietransfer des VW-Konzerns, eine hohe Bedeutung hatte aber auch die industrielle Kompetenz und Tradition Tschechiens, die vom industriellen Herzen Österreich-Ungarns vor dem 1. Weltkrieg über die starke Stellung der Tschechoslowakei zwischen den Kriegen und im Ostblock und die damit verbundene Ausbildungstradition hat.

¹⁸ Kinkel, Steffen, Erfolgsfaktor Standortplanung, Heidelberg 2004

Über die Entwicklungen innerhalb Europas hinaus hat die Internationalisierung unter dem Stichwort Globalisierung auch andere Bereiche der Welt erfasst und findet ihren Ausdruck in der erwähnten Bildung von Wirtschaftsblöcken. Dieser Trend beinhaltet nicht nur die internationalen Verlagerungen der Produktionskapazitäten, sondern auch Verlagerungen von Dienstleistungstätigkeiten, die vor allem durch den rasanten technischen Fortschritt der Telekommunikationsmöglichkeiten erleichtert worden sind¹⁹ und nicht zuletzt und als möglicherweise wichtigster Aspekt die zunehmende Abhängigkeit von internationalem Kapital und dessen Anlagebedingungen und Renditeanforderungen in Relation zur Internationalisierung der Finanzmärkte.

Die Auswirkungen dieser Entwicklungen liefen unter dem Stichwort „shareholder value“ und bezogen sich auf eine Steigerung des Unternehmensgewinns, verbunden mit einer höheren Gewinnausschüttung an die Kapitaleigner und insbesondere einer nachhaltigen Steigerung des Börsenwertes. Im Kontext dieser Entwicklungen hat sich eine spezielle Erscheinung des Kapitaleinsatzes entwickelt, die unter dem Stichwort „Heuschrecken“ bekannt geworden ist. Gegenstand dieser Entwicklungen ist der Ankauf tatsächlich oder vermeintlich unterbewerteter Unternehmen und deren anschließende Restrukturierung, oftmals auch Aufteilung mit dem Ziel des Wiederverkaufs, ggf. von Teilen des Unternehmens oder der Börsengang, so dass mit vergleichsweise geringem Kapitaleinsatz ein enormer Gewinn möglich ist. Die Kosten für diese Strategie werden den übernommenen Unternehmen über Kredite aufgeladen, so dass diese ihre Verwertung quasi selbst bezahlen müssen.

Damit entsteht auch über den hierdurch ausgelösten Kostendruck ein Einfluss der Kapitalgeber auf die Unternehmensstrategie hinsichtlich der Standortpolitik und der Lokalisierung (und ggf. Verlagerung) von Produktionen. Neben den Produktionskosten im engeren Sinne bilden hierbei auch die allgemeinen finanziellen Rahmenbedingungen (z.B. Besteuerung) ein wichtiges Entscheidungskriterium. Entsprechend nimmt die Konkurrenz um mobiles Kapital massiv zu. Hierdurch wird nicht nur das Neuansiedlungspotenzial in der Bundesrepublik deutlich reduziert bzw. umgeleitet, auch auf bestehende Standorte sind Auswirkungen in Form der Verlagerung einzelner Produktionsschritte zu erwarten. Vor allem die Neuansiedlung von Betrieben wird im Hinblick auf Produktionsstätten wahrscheinlich deutlich abnehmen bzw. sich in andere Regionen verlagern, während Distributions- und Servicezentren an Bedeutung zunehmen werden.

Vergleichbare Entwicklungen finden sich auch im Dienstleistungssektor. Begünstigt durch technische Entwicklungen ist ein wichtiges Kennzeichen der Dienstleistungen, die örtliche und zeitliche Übereinstimmung von Erbringung und Verbrauch, zumindest teilweise außer Kraft gesetzt, während andere Kriterien wie z.B. Kostenfaktoren an Bedeutung zunehmen.

Neben den Auswirkungen auf die Unternehmenspolitik ist vor allem die lokale Ebene auch in einer zweiten Weise betroffen. Die Möglichkeit, Kapital zwischen Unternehmensstandorten in mehreren Ländern zu verschieben, führt zu einer finanztechnischen Verschiebung von Gewinnen in Länder mit einer niedrigen Steuerquote, während die Unternehmensteile in Län-

¹⁹ Beispiele hierfür sind Call-Center an Billigstandorten oder Ansätze zum Lernen von Fremdsprachen per Internet.

dem mit einer hohen Steuerquote auf diese Weise nominell keine Gewinne machen. Hiervon ist besonders die Bundesrepublik betroffen; erhebliche Ausfälle bei der Gewerbesteuer und auch bei der Körperschaftsteuer sind die Folge. Insbesondere für Städte mit international tätigen Unternehmen bedeutet dies Steuerausfälle in nicht unerheblicher Höhe, die auch bei gut laufender Konjunktur die Einnahmeverbesserungen beschränken.

2.2.3 Technologische Veränderungen im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor

Über die Abnahme der Fertigungstätigkeiten und die Zunahme tertiärer Funktionen auch in Industrieunternehmen finden im Produzierenden Gewerbe schon seit Mitte der 80er Jahre Veränderungen statt, die, ausgehend von der zunehmenden Integration der Mikroelektronik und der Entwicklung der computerunterstützten, später der computerintegrierten Fertigung und seit neuestem der Entwicklung zur „smarten Fabrik“²⁰, nicht nur Veränderungen in der Produktionstechnik sondern vor allem auch Veränderungen der Produktionsorganisation beinhalten. Innerhalb der einzelnen Entwicklungen lassen sich bestimmte Grundmuster erkennen, die sich unter den folgenden Stichworten zusammenfassen lassen:

- **Beschleunigung**, d.h. die Neuorganisation der Produktionsprozesse zur Reduzierung von Leerlauf und der Effektivitätssteigerung mit dem Hauptziel einer Kostenreduzierung und einer schnelleren Reaktionsfähigkeit auf sich ändernde Marktbedingungen. Dies betrifft nicht nur die Produktion selbst, sondern auch die Betriebsorganisation. Interessanter Nebeneffekt ist eine höhere Leistungsfähigkeit der vorhandenen Produktionsanlagen und damit eine Effizienzsteigerung auf gegebener Fläche.
- **Vertaktung** d.h. eine Intensivierung der Verflechtungen zwischen Zulieferer und Abnehmer durch produktionsgenaue Zulieferung, die hohe Anforderungen an die technische und zeitliche Zuverlässigkeit der Zulieferungen stellt. Räumliche Nähe ist dabei nicht zwingend erforderlich, hat jedoch Vorteile und wird zumindest teilweise explizit verlangt.
- **Reduzierung und Intensivierung von Verflechtungen**, d.h. die Reduzierung der Lieferbeziehungen auf wenige Zulieferer bei gleichzeitiger Aufwertung einiger Zulieferer zu Systemlieferanten, deren Einbindung in Entwicklungsprozesse und Übernahme wesentlicher Aufgaben wie Konstruktion und Entwicklung, Qualitätssicherung, Lagerung und Disposition durch die Zulieferer bzw. spezialisierte Logistikunternehmen.
- **Größenbeschränkung**, d.h. eine Reduktion der optimalen Größe einer Fabrik als Folge bzw. Voraussetzung relativ höherer Leistungsfähigkeit und größerer Flexibilität.

In Folge dieser Entwicklungen wird das Produzierende Gewerbe kleiner, flexibler, damit schneller reaktionsfähig auf Marktveränderungen und erheblich leistungsfähiger. Damit ver-

²⁰ Vgl. hierzu Hirsch-Kreinsen, H., Wandel von Produktionsarbeit – „Industrie 4.0“, Technische Universität Dortmund, Lehrstuhl für Wirtschafts- und Industriesoziologie, Soziologisches Arbeitspapier Nr. 38/2014, Dortmund 2014.

bunden ist in der Regel auch eine Erhöhung der Flächenproduktivität, d.h. ein stärkerer Output bei gegebenen Anlagen. Dies beinhaltet, dass der Flächenbedarf für Produktionsausweitungen tendenziell sinken kann²¹.

Damit ist auch ein Impuls zur Reduzierung der betrieblichen Mobilität gegeben, da innerhalb bestehender Standorte Flächenreserven entstehen und Produktionsausweitungen am gegebenen Standort durch Umbau bzw. Umorganisation möglich sind. Gleichzeitig ermöglicht dies eine Rückverlagerung von Produktionen und die Aufgabe von Zweigstandorten, die in früheren Zeiten einer betrieblichen Expansion entstanden sind.

Die tendenziell flächensparenden Effekte dieser Entwicklungen setzen sich aber nur allmählich durch. Voraussetzung hierfür ist ein ausreichend großer Spielraum zur Umstrukturierung auf dem gegebenen Betriebsgelände, der möglichst wenig durch flexibilitätsbeschränkende Faktoren, z.B. Rücksichtnahme auf störungsempfindliche Umgebungsnutzungen, denkmalgeschützte Gebäude etc., beeinträchtigt wird. Umgekehrt stehen derartige Faktoren einer betrieblichen Neuorganisation entgegen und können im Einzelfall zu einer Aufgabe des Standortes führen.

Ein nicht unwichtiger Nebeneffekt ist eine Veränderung der Zeitstrukturen. Mit der Kapitalintensität der Produktionsanlagen wächst das Interesse an verlängerten Maschinenlaufzeiten. Frühere Entwicklungen zur Verkürzung der individuellen Arbeitszeit bei gleichzeitiger Verlängerung der Maschinenlaufzeiten sind mittlerweile von Tendenzen zu einer erneuten Verlängerung der Arbeitszeiten überlagert. Damit verbunden ist der Einsatz von Arbeitszeitkonten, die nicht nur einen flexiblen Einsatz des Arbeitskräftepotenzials, sondern auch Kostenreduzierungen über den Fortfall von Überstundenzuschlägen zur Folge hat. Hinzu tritt ein zunehmender Einsatz von Leiharbeitskräften, die als betrieblicher Flexibilitätspuffer eingesetzt werden und die Ansätze zu flexiblen Arbeitszeitmodellen abgelöst haben.

In räumlicher Hinsicht bedeutet dies, dass Fläche nicht nur durch Technik (d.h. leistungsfähigere Produktionsanlagen), sondern auch durch Zeit (d.h. längere Ausnutzung der bestehenden Anlagen) ersetzt bzw. kompensiert werden kann. Die ohnehin durch die technische Entwicklung gesteigerte Flächenproduktivität kann also durch zeitliche Modifikationen zusätzlich forciert werden und zusätzliche (potenziell) flächensparende und mobilitätsreduzierende Wirkungen entfalten.

Auf der anderen Seite wird durch die zeitintensivere Nutzung von Produktionsanlagen und damit einer längeren Produktionszeit im Gewerbe die Verträglichkeit des Gewerbes mit anderen Nutzungen, die durch Umweltschutzmaßnahmen bzw. umweltfreundlichere Produktionsverfahren gerade erst vergrößert werden konnte, wieder reduziert. Verantwortlich sind hierfür neben der verlängerten Produktionszeit vor allem der Beschäftigten- und Lieferverkehr (just in time). Eine stärkere Trennung von Wohn- und Gewerbegebieten dürfte daher zukünftig wieder bedeutsamer werden und wird auch von vielen Betrieben gefordert. Dies

²¹ Viele der in der Fachpresse zitierten Beispiele für betriebliche Neuorganisationen sind daher auch dadurch gekennzeichnet, dass durch die Neuorganisation der Produktion Flächen außer Funktion gesetzt werden.

bedeutet allerdings auch eine reduzierte Entwicklungsfähigkeit integrierter Standorte zumindest für gewerbliche Nutzungen.

Auch im Dienstleistungssektor ist ein zunehmender Einfluss technologischer Veränderungen auf die Entwicklung zu erkennen. Mit großem Abstand vor allen anderen Faktoren kommt dem Einfluss der Informations- und Kommunikationstechnologien höchste Bedeutung zu, da sie neue Arbeitsweisen in Vertrieb, Marketing und Service ermöglichen.

Die Wirkungen sind allerdings ambivalent: Auf der einen Seite ergeben sich in erheblichem Maße neue Tätigkeitsfelder, beispielsweise in den Telekommunikationsbranchen selbst, der Nutzung dieser Kommunikationswege für das Angebot neuer Dienstleistungen (internet-economy, Computer- und online-Spiele) sowie des Einsatzes dieser Infrastruktur zur Leistungssteigerung in bestehenden Branchen (z.B. Datenversand im Druck-/Mediengewerbe).

Auf der anderen Seite eröffnet sich ein erhebliches Rationalisierungspotenzial, das sich vor allem in traditionellen Branchen des Dienstleistungssektors findet, indem z.B. vorher von den Firmen erbrachte Leistungen auf den Kunden übertragen werden (z.B. Bankautomaten), neue Vertriebs- und Servicewege unter Einsparung von Personal entwickelt werden (online-banking) oder Produkte "entmaterialisiert" werden (ebook, Musik, Nachrichten). Betroffen sind hiervon beispielsweise der Handel oder das Bankwesen, aber auch das Druck- und Mediengewerbe mit einer deutlichen Reduzierung der Auflage von Zeitungen oder Zeitschriften.

In der Summe treten die Vorteile neuer Technologien und deren Anwendung vor allem in den Branchen in Erscheinung, die auf nicht oder nur begrenzt automatisierbaren Leistungen wie Kreativität, Beratung oder Betreuung beruhen. Allerdings zeigen einige dieser Bereiche, z.B. das Telekommunikationswesen, bereits die Kennzeichen reifer Märkte, in denen es zur Konsolidierung und Konzentration auf der Anbieterseite kommt²² und damit zwangsläufig auch Beschäftigungsreduzierungen eintreten werden.

Nur marginal betroffen sind von diesen Entwicklungen bestimmte nicht oder kaum automatisierbare haushaltsorientierte Dienstleistungen wie Betreuung und Pflege (Gesundheits- und Sozialwesen), Gastronomie oder Unterhaltung/Animation. Diese Bereiche zeigen sich eher resistent gegenüber Rationalisierungsbemühungen, sind auf der anderen Seite aber auch durch ein hohes Maß an prekären Beschäftigungsverhältnissen geprägt.

Der zunehmende Einsatz der Kommunikationstechnologien wiederum steigert die Anforderungen an die technische Leistungsfähigkeit, die mit der gegebenen Infrastruktur nicht mehr generell gewährleistet ist. Damit kann ein bisher als ubiquitär und raumneutralisierend angesehener Standortfaktor wieder zu einem Engpass werden²³ und erneut raumdifferenzierende

²² Siehe hierzu die vor kurzem vollzogene Fusion von E-plus und O2, die im E-Netz nur noch einen Anbieter verbleiben lässt.

²³ Für viele Unternehmen reicht ein normales ISDN- oder DSL-Angebot längst nicht mehr aus (Zitat: "Im Internet geht es hier zu wie auf einem Feldweg"). Umfragen in jüngster Zeit in verschiedenen Gemeinden in Süddeutschland haben ergeben, dass mittlerweile VDSL mit 16 mb/s als Mindeststandard angesehen wird, die Mehrzahl der Betriebe aber Übertragungswerte mit 50 mb/s bevorzugt.

Wirkung entfalten, indem die besser ausgebauten Verdichtungsräume Standortvorteile bekommen.

2.2.4 Generative Entwicklungen

Veränderungen der Bevölkerungsstruktur haben ebenfalls Einfluss auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung. Hier sind in erster Linie eine Abnahme der Bevölkerung sowie eine deutliche Verschiebung der Altersgruppen zu nennen.

Hinsichtlich der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung schwanken die Prognosen zwischen einem Zuwachs der Bevölkerung bis 2020 und einem nachfolgenden Rückgang bis 2050 um etwa 12 Mio. Einwohner²⁴ und einem Bevölkerungsrückgang bereits bis zum Jahr 2020. Ursache für diese Entwicklung ist ein bereits seit langem bestehender und sich noch verstärkender Sterbeüberschuss, der durch Zuwanderungen nicht kompensiert werden kann. Darüber hinaus werden auch gravierende strukturelle Veränderungen dahingehend erwartet, dass die Haushaltsgrößen kleiner werden²⁵ und die Anteile der älteren Bevölkerungsgruppe steigen²⁶.

Mit einem steigenden Durchschnittsalter wird auch eine erhebliche Veränderung der Altersstruktur der Beschäftigten einhergehen. Auch die Zahl der Erwerbspersonen wird auf längere Sicht abnehmen.

Diese Entwicklungen werden bereits seit einiger Zeit in ihren Auswirkungen vor allem im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit der sozialen Sicherungssysteme, aber auch in Bezug auf die Wohnungswirtschaft und die Auslastung der sozialen und technischen Infrastruktur intensiv diskutiert. Die wirtschaftlichen Effekte, die mit einer Abnahme der Bevölkerungszahl und einer Veränderung der Altersstruktur verbunden sind, werden hingegen erst allmählich wahrgenommen. Derzeit lassen sich die möglichen Auswirkungen wie folgt skizzieren:

- **Nachfrageverhalten:** Vor allem die Veränderungen von Altersstruktur und Haushaltsgröße werden Auswirkungen auf das Einkaufsverhalten und insbesondere die Nachfrage nach bestimmten Dienstleistungen haben. Offensichtlich ist dies bei einer verstärkten Nachfrage nach Gesundheits- und Pflegeleistungen, aber auch von haushaltsbezogenen Dienstleistungen (Reinigungsdienste, Gastronomie) bei Ein- und Zwei-Personen-Haushalten.
- **Kaufkraftveränderung:** Bei einem Bevölkerungsrückgang reduziert sich auch das Kaufkraftvolumen und damit die generelle Nachfrage in einer Stadt oder einer Regi-

²⁴ Statistisches Bundesamt Deutschland (Hg.). Bevölkerungsentwicklung Deutschland bis zum Jahr 2050, http://www.statistik-bund.de/allg./d/veroe/d_bevoe.htm

²⁵ So wird der Anteil der 1- und 2-Personen-Haushalte bis zum Jahr 2020 von 69,5% auf 73,2% steigen, während der Anteil der 4- und mehr-Personen-Haushalte von 15,9% auf 13,5 abnehmen wird.

²⁶ Der Anteil der unter 20jährigen wird um rd. 4 Prozentpunkte abnehmen, der Anteil der über 60jährigen um mehr als fünf Prozentpunkte steigen. Reduktionen sind auch bei den unter 30jährigen und bei den 30-45jährigen zu erwarten.

on. Mittelfristig ist als weitere Folge eine Reduzierung des Einzelhandelsangebotes und des haushaltsorientierten Dienstleistungsangebotes vor allem in gering besiedelten Räumen zu erwarten, möglicherweise auch verbunden mit größeren Problemen bei der Sicherung der Nahversorgung²⁷.

- **Verknappung von Arbeitskräften:** Der Bevölkerungsrückgang und die Veränderung der Altersstruktur gehen vor allem zu Lasten der Personen im erwerbsfähigen Alter. In der Folge wird mit einer Verknappung vor allem qualifizierter Arbeitskräfte und Auszubildender zu rechnen sein, der manche Regionen als Wirtschaftsstandort unattraktiv machen kann. Möglicherweise kann diese Entwicklung auch zusätzliche Impulse für die Verlagerung von Unternehmen oder Produktionen ins Ausland auslösen.
- **Reduzierung von Unternehmen.** Parallel zur Verknappung von Arbeitskräften wird es zu erheblichen Nachfolgeproblemen vor allem bei kleinen inhabergeführten Betrieben kommen und eine große Zahl von Betriebsschließungen nach sich ziehen²⁸.

Damit sind die wirtschaftlichen Auswirkungen ambivalent:

- Einerseits ergibt sich für die Wirtschaft die Chance, neue Absatzmöglichkeiten für neue Produkte und neue Leistungsangebote zu erschließen und bestehende Leistungsangebote, z.B. an veränderte Anforderungen alter Menschen, anzupassen. Entsprechende Chancen werden sich vor allem in der Verbrauchsgüterindustrie und im Dienstleistungssektor ergeben.
- Auf der anderen Seite stellt die Alterung der Gesellschaft auch eine Herausforderung für die Wirtschaft dar, indem sich die Personalrekrutierung - im Gegensatz zu bisherigen Verhaltensweisen - stärker auf ältere Arbeitnehmer oder auf die Forcierung der Einwanderung konzentrieren muss²⁹.
- Umgekehrt können aber auch für zukünftige Standortveränderungen von Betrieben die Altersstruktur in einer Stadt oder einer Region und der Anteil jüngerer Menschen eine größere Rolle bei der Standortwahl spielen. Eine aktive Familienpolitik, die großes Gewicht auf die Vereinbarung von Familie und Beruf legt - und die damit die Entscheidung für Kinder leichter macht - kann damit eine große Bedeutung für die langfristige wirtschaftliche Attraktivität und Entwicklungsfähigkeit bekommen.

²⁷ Vgl. Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut / pricewaterhoues Coopers (Hg.), Deutschland 2030 – die Arbeitsplätze der Zukunft, Frankfurt 2014

²⁸ Bei verschiedenen Umfragen zum Gewerbeflächenbedarf in den letzten Jahren konnte festgestellt werden, dass die Antwortvorgabe „Diese Umfrage ist für mich nicht von Belang, weil ich das Unternehmen in den nächsten Jahren aus Altersgründen aufgeben werde“ von bis zu 5% aller Antwortenden angekreuzt wurde.

²⁹ Die seit kurzem laufende verstärkte Anwerbung von Arbeitnehmern und Auszubildenden aus europäischen Krisenländern (Spanien, Portugal, Griechenland) ist auch unter dem Aspekt der Verknappung von Arbeitskräften zu sehen.

2.2.5 Perspektiven der zukünftigen Entwicklung

Für die Zukunft ist davon auszugehen, dass sich die strukturelle Veränderung der Wirtschaft in Form einer fortschreitenden sektoralen und funktionalen Tertiärisierung weiter fortsetzen wird. Diese Entwicklung wird aber zumindest teilweise auch insofern durch Veränderungen in der statistischen Zuordnung beeinflusst, als eine Neudefinition der betrieblichen Tätigkeitsschwerpunkte oder eine Ausgründung oder Auslagerung von Betriebsteilen zu statistischen Neuordnungen führt, ohne dass sich reale Veränderungen in der Tätigkeit ergeben. Auch die weiter fortschreitende technische Entwicklung trägt durch ihre steigende Leistungsfähigkeit und dem damit verbundenen Rationalisierungspotenzial zu einem weiteren Beschäftigungsrückgang bei.

Allerdings ist auch immer wieder zu beobachten, dass durch Technologiesprünge ganze, bis dahin vielleicht sogar in ihrem Markt führende Unternehmen von der Entwicklung abgekoppelt werden und in Schwierigkeiten geraten. Über die internationalen Verflechtungen können damit weltweite Auswirkungen auf die Standorte dieser Unternehmen entstehen³⁰. Dies kann bei Veränderungen in Basistechnologien ganze Branchen betreffen³¹.

Das Verarbeitende Gewerbe bleibt aber trotz einer statistisch zurückgehenden Bedeutung von großen Einfluss auf die Entwicklung der Gesamtwirtschaft, da über die weiter steigende Nachfrage nach Dienstleistungen als "Zulieferung" für den Produktionsprozess auch die Entwicklung im Dienstleistungssektor zu einem erheblichen Teil vom Verarbeitenden Gewerbe beeinflusst wird.

Die in den letzten Jahren aggressiv vorangetriebene Internationalisierung der Produktion bzw. Leistungserstellung wird sich vermutlich mit reduzierter Geschwindigkeit fortsetzen. Desillusionierungen über die realen Ersparnisse bei Produktionsverlagerungen werden ergänzt durch eine zunehmende Erkenntnis über lokale bzw. regionale Potenziale und Bindungen und deren Bedeutung für die Betriebsentwicklung. Die Chancen, Produktionen in Deutschland zu halten bzw. sogar zurückzuholen, dürften damit steigen.

Die internationale Kapitalverflechtung wird allerdings steigen und vielfältiger werden: Zu den bisher dominierenden Unternehmen aus Industrieländern treten in zunehmendem Maße Unternehmen aus Schwellenländern. Mit diesen Verflechtungen geht zum einen eine Lockerung von Standortbindungen einher, zum anderen können andere Wertmaßstäbe bei Standortentscheidungen zur Geltung kommen.

³⁰ Ein sehr aktuelles Beispiel hierfür ist die Firma Nokia, die zu Beginn des Jahrtausends noch führender Anbieter von Mobiltelefonen war, bei der Entwicklung von bedienungsfreundlichen Smartphones im Gefolge des iPad aber den Anschluss an die Marktentwicklung verlor und mittlerweile die Mobilfunksparte an Microsoft verkauft hat. Die Verlagerung der Mobiltelefonproduktion von Bochum nach Cluj/Rumänien hat diese Entwicklung auch nicht aufhalten können; das Werk in Rumänien ist mittlerweile geschlossen. Vergleichbares ist ebenfalls beim lange Zeit Marktzweiten Motorola (jetzt verkauft an Google) zu sehen.

³¹ Dies kann z.B. eine Folge der Entwicklung und des zunehmenden Einsatzes von Elektroautos sein. Benötigen die Hybridautos noch einen höheren Aufwand bei der Synchronisation beider Motoren, fallen bei reinen Elektroautos komplette Bauelemente, z.B. das Getriebe, fort. Damit können ganze Bereiche der Zulieferindustrie obsolet werden.

Die Prognosen über die Entwicklung des Dienstleistungssektors sind in den letzten Jahren zurückhaltender geworden. Es wird zwar nach wie vor nicht angezweifelt, dass sich der Anteil der Dienstleistungstätigkeiten im Bundesdurchschnitt langfristig auf einen Wert von 80% oder höher entwickeln wird, dies wird jedoch eher auf Bedeutungsverschiebungen in Folge eines Schrumpfens des sekundären Sektors zurückgeführt als auf hohe absolute Zuwächse im Dienstleistungsgewerbe. Betriebs- oder branchenbezogen wird es eine Beschäftigungszunahme zwar nach wie vor geben, sie wird aber voraussichtlich durch negative Entwicklungen in anderen Branchen saldiert.

Eine hohe absolute Zahl kann auch durch eine Zunahme von Teilzeitarbeit und geringfügiger Beschäftigung erreicht werden. Damit wird zwar die Zahl der Arbeitsplätze erhöht, das Arbeitsvolumen kann aber gleichbleiben oder sich sogar verringern.

Eine besonders dezidierte Position hinsichtlich der Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor vertritt Thome, der das Rationalisierungspotenzial bei einem konsequenten Einsatz der Informations- und Kommunikationstechnologien auf 6.5 Millionen Arbeitsplätze veranschlagt³². Wenn dies auch eine Extremposition darstellt, bei der die Rationalisierungsmöglichkeiten bis zum letzten ausgelotet werden und sich in der Realität gerade wegen der arbeitsmarktpolitischen Auswirkungen nicht bzw. allenfalls sehr langfristig durchsetzen wird, so verdeutlicht sie doch das Potenzial an Arbeitsplätzen, die zur Disposition gestellt werden können.

Thome identifiziert den überwiegenden Teil des Rationalisierungspotenzials in Bereichen, die eher zu den traditionellen Branchen des Dienstleistungssektors gehören, wie der Handel, das Kredit- und Versicherungsgewerbe oder der öffentliche Sektor. Betroffen sind somit in erster Linie haushaltsorientierte Dienstleistungen; unmittelbar personenbezogene Dienstleistungen wie z.B. Bewirtung, Reinigung, Betreuungstätigkeiten werden sich hingegen weiterhin positiv entwickeln. Auch die Beschäftigung der produktionsorientierten Dienstleistungen, die in der Vergangenheit besonders starke Zuwächse erzielt haben, wird voraussichtlich in Zukunft weiter ansteigen. Dies betrifft insbesondere die höherwertigen produktionsorientierten Dienstleistungen.

Bei den haushaltsorientierten Dienstleistungen wiederum stößt eine Expansion auf systembedingte Grenzen, die bereits in den 60er Jahren beschrieben wurden³³. Danach sind die Arbeitskosten der entscheidende Kostenfaktor für haushaltsorientierte Dienstleistungen. Hohe Löhne in den entsprechenden Branchen führen daher zwangsläufig zu hohen Preisen und damit zu einer reduzierten Nachfrage (ggf. auch zu Substitution in Eigenleistung). Hält man hingegen die Löhne niedrig, um die Nachfrage zu erhöhen, führt dies dazu, dass eine zunehmende Zahl von Arbeitnehmern zu geringen Löhnen erhält, um sich die entsprechenden

³² Thome, R., Arbeit ohne Zukunft? München 1997

³³ Gershuny, J. I., Die Ökonomie der nachindustriellen Gesellschaft, zit. nach: Häußermann, H., Siebel, W., Dienstleistungsgesellschaften, Frankfurt 1995

Dienstleistungen leisten zu können³⁴. In diesem Bereich sind daher nur noch in begrenztem Maße Wachstumseffekte zu erwarten.

2.2.6 Räumliche Ausprägung und betriebliche Mobilität

Die bisher feststellbaren oder potenziellen räumlichen Auswirkungen der beschriebenen Entwicklungen sind unterschiedlich, überlagern sich teilweise, sind auch gegenläufig und können sich aufheben oder neutralisieren. Eindeutige Muster sind noch nicht erkennbar, viele Entwicklungen sind eher durch spezifische Firmenstrategien geprägt als dass sie als einzelfallübergreifende oder allgemeingültige Tendenzen gelten können.

Dennoch lassen sich zumindest näherungsweise Aussagen über räumliche Wirkungen der beschriebenen Entwicklungstendenzen machen. So ist festzustellen, dass die Tertiärisierung der Wirtschaft zwar in allen Raumkategorien zu identifizieren ist, in den Agglomerationen jedoch besonders stark verläuft. Häufig geht dies zu Lasten des Produzierenden Gewerbes in diesen Räumen, das aufgrund der besseren Verwertbarkeit der Flächen durch andere Nutzungen verdrängt wird. Hiervon profitieren in erster Linie die Ballungsrandzonen als Zielraum für agglomerationsinterne Verlagerungen und der ländliche Raum, letzterer in erster Linie durch Verlagerung von Produktionen über den Ausbau bestehender Standorte. Nicht auszuschließen ist, dass die derzeit in vielen ländlichen Räumen vorzufindenden niedrigeren Arbeitslosenquoten nicht zuletzt durch solche Produktionsverlagerungen bedingt sind.

Die Frage nach einer notwendigen räumlichen Nähe von Produzenten und Zulieferern mit entsprechenden Auswirkungen auf die betriebliche Mobilität - entweder mobilitätshemmend durch die Bindung an bestehende Kunden oder mobilitätsfördernd durch den Zwang, verlagernden Kunden zu folgen - lässt sich nicht eindeutig entscheiden. Strategien der weltweiten Beschaffung stehen Ansätze zur Konzentration von Zulieferern in unmittelbarer räumlicher Nähe gegenüber. Neue Produktionskonzepte verlangen zunächst nicht räumliche Nähe, sondern produktionsgerechte und taktgenaue Zulieferung, die nicht nur durch räumliche Nähe, sondern auch durch zwischengeschaltete Logistikunternehmen erreicht werden kann. Tendenzen einer erneuten Bildung von Betriebsagglomerationen sind zwar vorzufinden, können daher aber noch nicht verallgemeinert werden.

Zumindest ist jedoch eine potenziell größere Standortunabhängigkeit von Betrieben und vor allem von Produktionen festzustellen; vor allem die Veränderungen in den exogenen Rahmenbedingungen erhöhen die Möglichkeiten zur räumlichen Mobilität von Kapital und damit den Freiheitsgrad bei der betrieblichen Standortwahl und der Verlagerung von Produktionen.

Standortentscheidungen wiederum fallen viel öfter als im Allgemeinen wahrgenommen. Neben der Neugründung oder der Verlagerung von Betrieben stellen vor allem Ausbau oder Schrumpfung eines Standortes auf Kosten anderer Standorte, daneben die Aufgabe eines Standortes bzw. die Schließung eines Betriebes und schließlich auch die Übernahme oder

³⁴ Die seit einigen Jahren laufende Diskussion um Niedriglöhne, der Einsatz von geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen und die steigende Zahl von "Aufstockern", d.h. Arbeitnehmern, die Löhne unterhalb der Sozialhilfesätze erhalten, sind ebenfalls Ausprägungen einer solchen Entwicklung.

der Verkauf eines bestehenden Betriebes / Betriebsteils wichtige Entscheidungsalternativen dar. Bemerkenswert ist dabei, dass 25% der Standortentscheidungen die Aus-/Verlagerung von Betriebsteilen und weitere 12% den Ausbau auf Kosten anderer Standorte beinhalten. Hier zeigt sich auch ein erhebliches Potenzial an Mobilität von Produktionen innerhalb bestehender Standorte. Nimmt man die Erkenntnis hinzu, dass der überwiegende Teil eines Zuwachses an Arbeitsplätzen aus dem Betriebsbestand kommt, so wird ein bisher unterschätzter Einflussfaktor der möglichen wirtschaftlichen Entwicklung sichtbar³⁵.

Damit wird deutlich, dass sich die kommunale Wirtschaftsförderung auch weiterhin vor allem auf den Bestand konzentrieren muss. Über die kommunale Gewerbeflächenpolitik hinaus ergeben sich damit weitere Handlungsfelder, wie z.B.

- die Gründungsförderung und die Sicherung der Nachfolge bei altersbedingten Betriebsaufgaben;
- der Technologietransfer aus Hochschulen und Forschungseinrichtungen in die Betriebe;
- Anstrengungen zur Weiterqualifikation des kommunalen und regionalen Arbeitskräfteangebotes (zunehmend wichtiger);
- die Intensivierung der Kommunikation sowohl zwischen Betrieben und Kommune als auch zwischen den Unternehmen selbst;
- die Kommunikation des Wirtschaftsstandortes nach außen.

Die Gewerbeflächenpolitik bildet dabei eines der wichtigsten Handlungsfelder der kommunalen Wirtschaftsförderung, differenziert sich aber ebenfalls aus und muss beispielsweise über die reine Flächenbereitstellung hinaus zielgruppenspezifische Angebote z.B. für Existenzgründer, technologieorientierte oder dienstleistungsgeprägte Betriebe entwickeln. Neben dem "klassischen" Verlagerer treten der ansässige konzernangehörige Betrieb, dessen Entwicklungsräume es zu sichern gilt, um im Konzernverbund Investitionsentscheidungen zugunsten des eigenen Standortes beeinflussen zu können, sowie der Gründer, der zunächst nur kleine Flächen braucht, mittelfristig aber möglicherweise stark wachsen wird, als Adressaten der Gewerbeflächenpolitik hinzu.

Die Politik der Betriebsansiedlung hingegen trifft nach wie vor auf eine eng begrenzte Klientel bei gleichzeitig hoher Konkurrenz der Flächen- bzw. Standortanbieter. Erfolge sind daher naturgemäß begrenzt.

³⁵ Grabow, B., Henckel, D., Hollbach-Grömig, B., Weiche Standortfaktoren. Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik, Band 89, Stuttgart/Berlin/Köln 1995

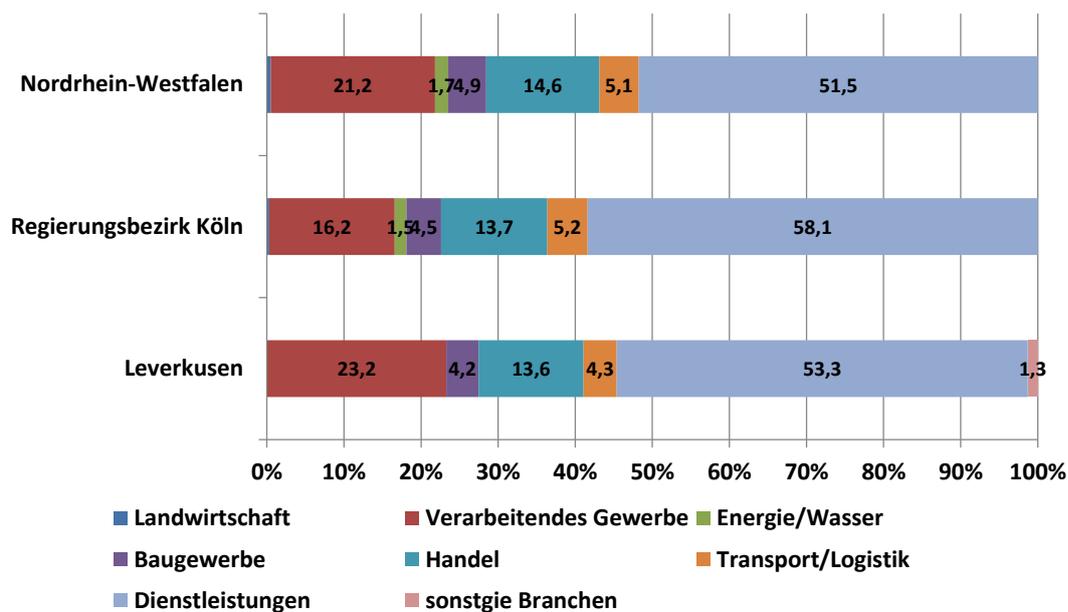
2.3 Strukturanalyse: Beschäftigungsentwicklung in Leverkusen zwischen 2007 und 2014

Grundlage der folgenden Analyse bilden Daten zur Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Leverkusen, dem Regierungsbezirk Köln und Nordrhein-Westfalen, die von der Arbeitsagentur erhoben wurden. Die analysierte Datenreihe umfasst die Jahre 2007 bis 2014; für die Wirtschaftshauptgruppen und ausgewählte Branchen wurde die Analyse für die Jahre 2003 bis 2014 vorgenommen. Eine entsprechende Zeitreihe für alle Branchen ist nicht möglich, weil die Änderung der Systematik der Wirtschaftszweige im Jahr 2008 (WZ 2008) erhebliche Umgruppierungen in der Zuordnung der Wirtschaftszweige und die Schaffung neuer Hauptgruppen mit sich gebracht hat und die entsprechenden Daten nicht mit den Daten der WZ 2003 kompatibel sind.

2.3.1 Gesamtbetrachtung

Leverkusen ist im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen durch einen überdurchschnittlichen Anteil sowohl des Verarbeitenden Gewerbes als auch des Dienstleistungssektors geprägt. Die Hauptgruppen Handel, Baugewerbe und Verkehr/Lagerei sind dagegen unterdurchschnittlich vertreten. Im Vergleich zum Regierungsbezirk Köln wird die überdurchschnittliche Repräsentanz des Verarbeitenden Gewerbes noch deutlicher gegenüber einer unterdurchschnittlichen Vertretung aller anderen Bereiche.

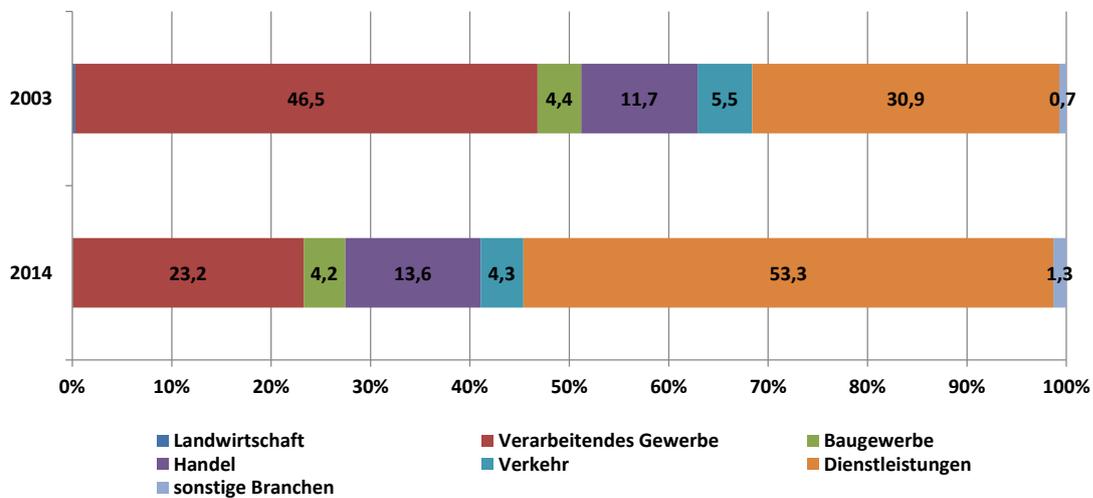
Abb. 1: Wirtschaftsstruktur Leverkusen 2014 im Vergleich



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

In der Entwicklung zwischen 2003 und 2014 haben sich allerdings in Leverkusen massive Verschiebungen in der Wirtschaftsstruktur ergeben. So hat das Verarbeitende Gewerbe seinen Anteil von 46,5% auf 23,2% halbiert, während der Dienstleistungssektor in dieser Zeit seine Bedeutung fast gleichwertig von 30,9% auf 53,3% erhöht hat. Gewachsen ist ebenfalls der Anteil des Handels (von 11,7% auf 13,6%), während das Baugewerbe seine Bedeutung kaum verändert hat und der Logistiksektor ebenfalls Anteile verloren hat.

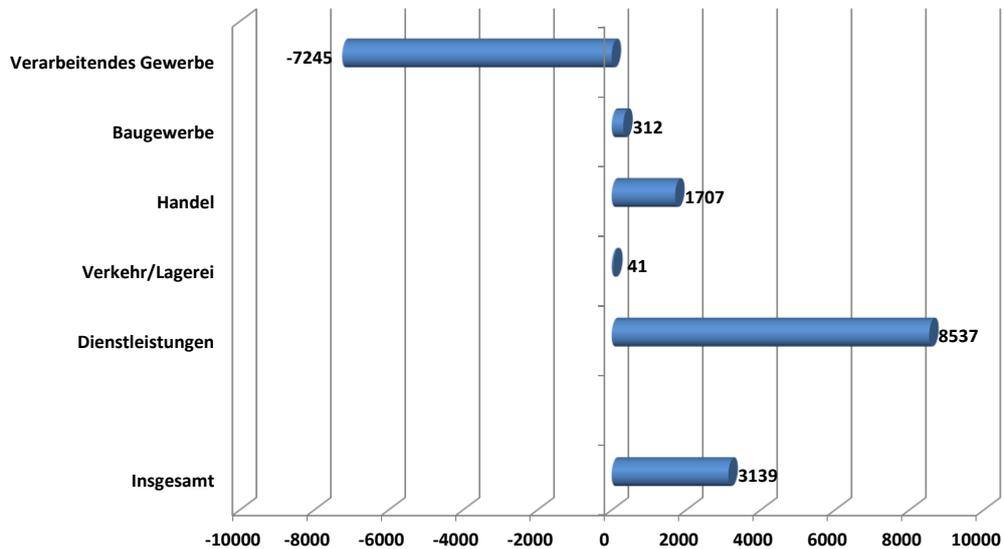
Abb. 2: Wirtschaftsstruktur Leverkusen - Vergleich 2003 und 2014



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

Diese Entwicklung ist auch mit entsprechenden Veränderungen der Beschäftigtenzahlen einhergegangen, wobei die Nettobilanz der Gesamtbeschäftigung mit +3.139 Beschäftigten bzw. 5,4% positiv ist. Hinter dieser Gesamtsumme stehen Zunahmen in Baugewerbe, Handel, Dienstleistungen und in geringem Maße auch im Bereich Verkehr/Lagerei, während das Verarbeitende Gewerbe mit -7.245 Beschäftigten bzw. -33,8% erheblich an Beschäftigung verliert. Mengenmäßig wird dieser Verlust allein durch die Beschäftigungszunahme im Dienstleistungssektor überkompensiert.

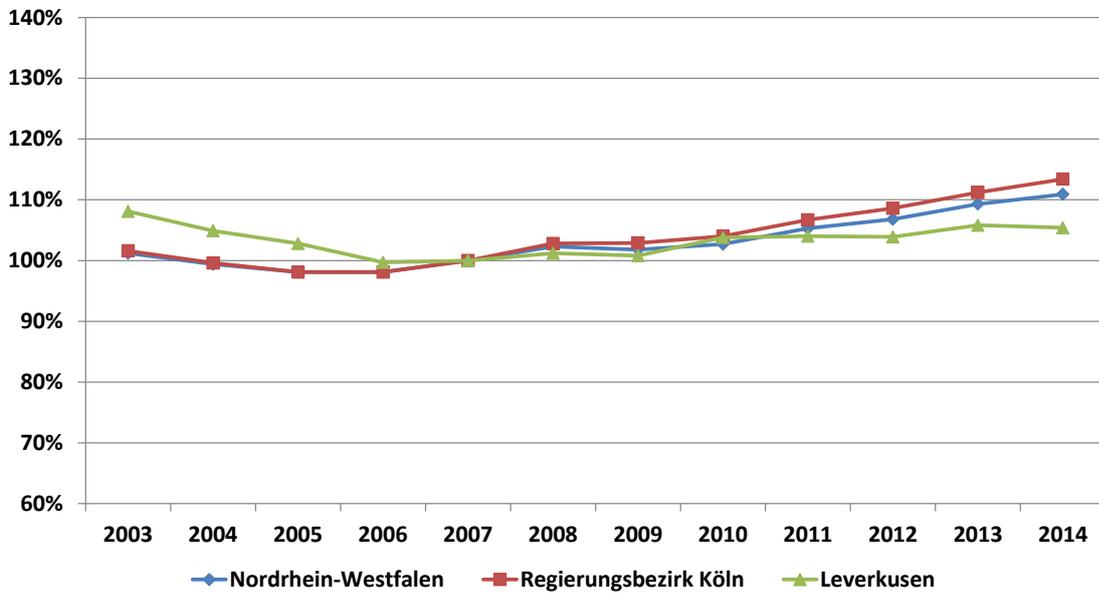
Abb. 3: Beschäftigungsentwicklung in den Wirtschaftsbereichen 2007 - 2014 (absolut)



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

Die Betrachtung im Zeitverlauf zeigt, dass die Beschäftigungsentwicklung in Leverkusen im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen und dem Regierungsbezirk Köln unterdurchschnittlich verläuft; der allgemeine Abschwung ab 2003 fällt in Leverkusen deutlich stärker aus und setzt sich länger fort; am darauffolgenden Aufschwung nimmt Leverkusen zunächst nicht und ab 2009 nur unterdurchschnittlich teil.

Abb. 4: Beschäftigungsentwicklung in Leverkusen und Vergleichsräumen 2003 - 2014

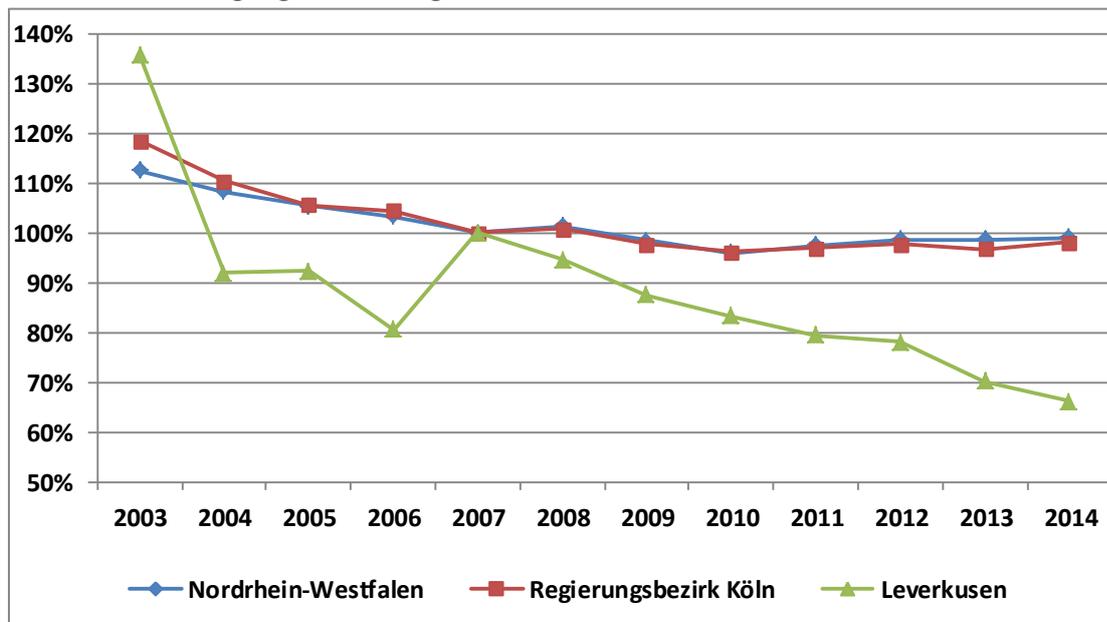


Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

2.3.2 Verarbeitendes Gewerbe

In der Entwicklung des Verarbeitenden Gewerbes zeigt sich ein massiver Beschäftigungsrückgang, der ausgehend von einem deutlich überdurchschnittlichen Wert in 2003 bis 2014 zu einer Verringerung der Beschäftigungszahlen von gut einem Drittel führt. Vor allem zwischen 2003 und 2004 ist ein massiver Einbruch festzustellen, der wahrscheinlich auf Umstrukturierungen innerhalb der Chemischen Industrie zurückzuführen ist. Zwar geht die Beschäftigung auch in Nordrhein-Westfalen und im Regierungsbezirk Köln zurück, der Rückgang fällt aber bei weitem nicht so deutlich aus. Insbesondere ab 2008 ist nur ein geringer Rückgang festzustellen, während in Leverkusen nach einem kurzzeitigen Hoch zwischen 2006 und 2007, das aber auch auf statistische Effekte (Umstellung der Wirtschaftsstatistik) zurückgeführt werden kann, weiterhin deutlich Beschäftigung abgebaut wird.

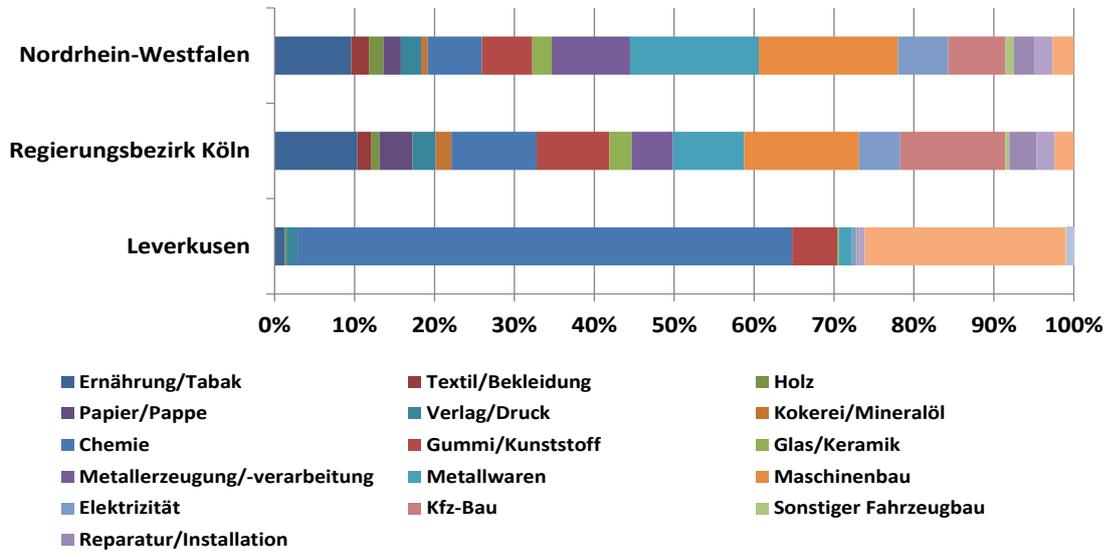
Abb. 5: Beschäftigungsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe 2003 - 2014



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

Strukturell ist Leverkusen auch in 2014 von einer eindeutigen Dominanz der Chemischen Industrie und einer begrenzten Vertretung anderer Branchen geprägt. Praktisch alle Branchen außer der Chemie sind in Leverkusen unterdurchschnittlich vertreten. Allerdings können über 20% der Beschäftigten aufgrund von Datenschutzgründen nicht bestimmten Branchen zugeordnet werden.

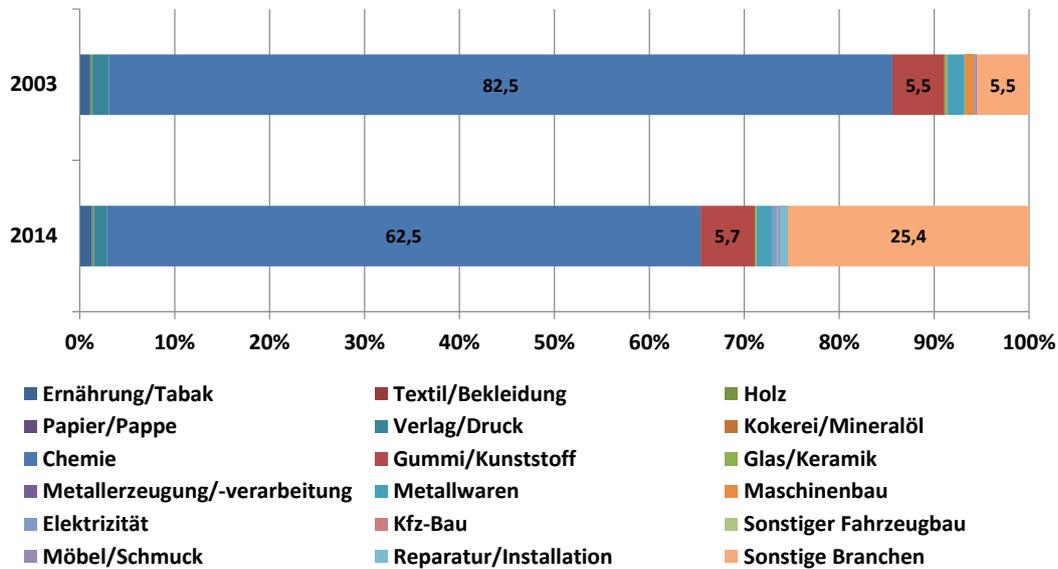
Abb. 6: Branchenstruktur des Verarbeitenden Gewerbes 2014



Quelle:.. Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

Gegenüber 2003 haben sich allerdings erhebliche Verschiebungen vor allem zu Lasten der Chemischen Industrie ergeben. Deren Anteilsverluste sind aber fast vollständig auf die sonstigen Branchen übergegangen, während die anderen Branchen in ihrer relativen Bedeutung im Wesentlichen gleichgeblieben sind.

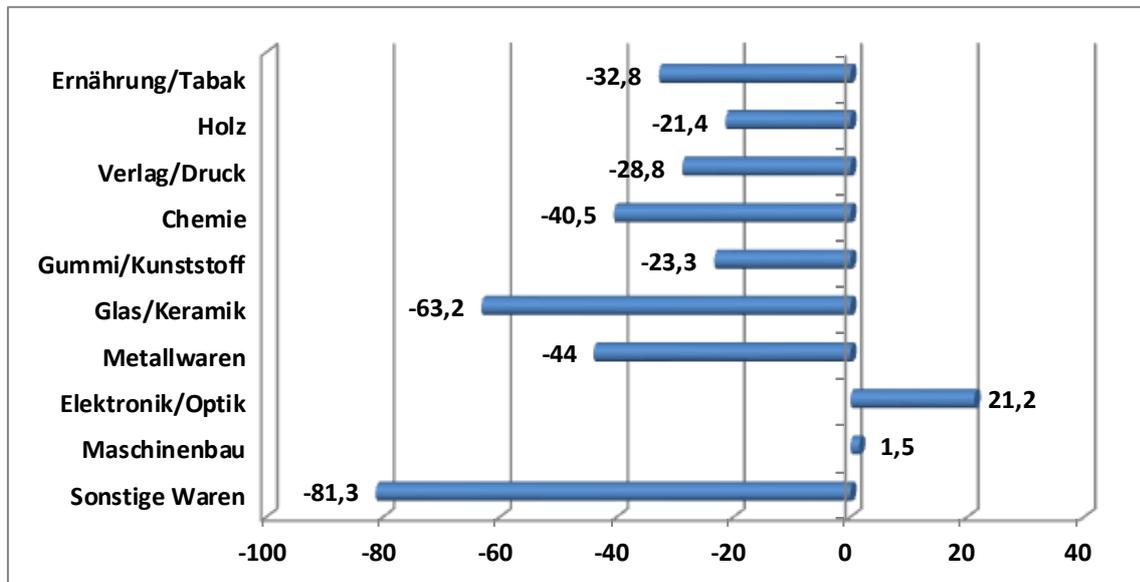
Abb. 7: Struktur des Verarbeitenden Gewerbes in Leverkusen 2003 und 2014



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

Die Beschäftigungsentwicklung zeigt praktisch in allen Branchen mehr oder weniger deutliche Beschäftigungsverluste, mit der Chemischen Industrie (-6.052 Beschäftigte) in absoluten Zahlen und dem Bereich Glas/Keramik (-63,2%) in prozentualen Werten an der Spitze. Zunahmen haben lediglich der Maschinenbau und der Bereich Datenverarbeitung/Elektronik/Optik zu verzeichnen, wobei die Zuwächse in absoluten Zahlen (+2 bzw. +16) marginal sind.

Abb. 8: Beschäftigungsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe 2007 - 2014 (prozentual)



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

Innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes sind detailliertere Analysen nur für einzelne Branchen möglich. Kontinuierliche Zahlenreihen liegen nur für die Bereiche Ernährungsgewerbe /Tabakverarbeitung, Holzgewerbe, Chemie, Gummi/Kunststoff, Glas/Keramik, Metallwaren und Maschinenbau vor. Bei einer Reihe von Branchen werden die Beschäftigungszahlen aus Datenschutzgründen³⁶ nicht oder nicht für alle Jahre genannt; dies betrifft die Bereiche

- Textil/Bekleidung/Leder;
- Papier/Pappe;
- Pharmazeutisches Gewerbe;
- Metallerzeugung und -bearbeitung;
- Elektrische Ausrüstungen;
- Herstellung von Kraftfahrzeugen;
- Herstellung von sonstigen Fahrzeugen;
- Reparatur und Installation.

In diesen Branchen ist aber mit 1.474 Personen im Jahr 2003 und 3.257 Personen im Jahr 2014 (entsprechend 21,6% aller Beschäftigten des Verarbeitenden Gewerbes) eine nicht un-

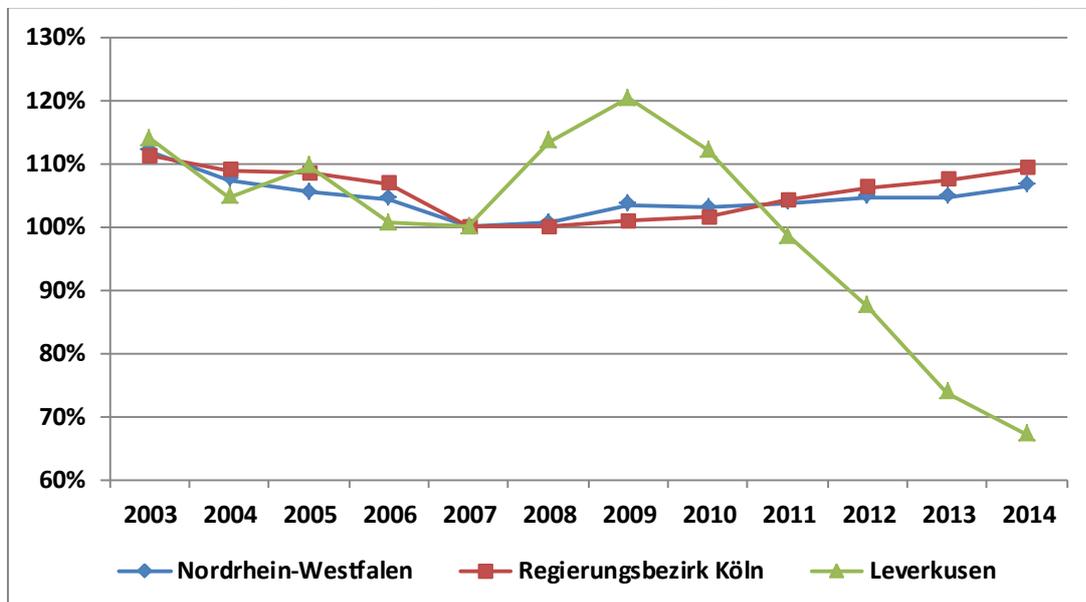
³⁶ Die Branche enthält weniger als drei Betriebe oder der dominierende Betrieb stellt mehr als 50% der Beschäftigung.

erhebliche Beschäftigung gegeben. Nennenswert ist hiervon vor allem der Kfz-Fahrzeugbau; Zahlen werden nur für die Jahre 2007 und 2008 genannt, für diese Jahre werden aber immerhin 1.571 (2007) bzw. 1.479 (2008) Beschäftigte ausgewiesen. Hinzuweisen ist ebenfalls auf das Verlags- und Druckgewerbe, das im Rahmen der Neuordnung der Wirtschaftszweige 2008 fast die Hälfte seiner Beschäftigten an die neue Dienstleistungsbranche Information/ Kommunikation abgeben musste, sowie auf den erst ab 2007 separat geführten Bereich der Pharmazeutischen Industrie..

Betrachtet werden im Folgenden nur die Branchen mit über 100 Beschäftigten; Das Holzgewerbe, der Bereich Glas/Keramik/Steine und Erden, der Bereich Datenverarbeitung/ Elektronik/Optik sowie der Sonstige Fahrzeugbau werden hier nicht dargestellt.

Im Bereich **Ernährungsgewerbe / Tabakverarbeitung** (2003: 309 Beschäftigte; 2014: 182 Beschäftigte) verläuft die Beschäftigungsentwicklung zunächst negativ, nimmt danach zwischen 2007 und 2009 um 55 Beschäftigte zu, baut dann aber deutlich Beschäftigung (-144 Beschäftigte) ab. Die Entwicklung verläuft deutlich negativer als im Land und im Regierungsbezirk.

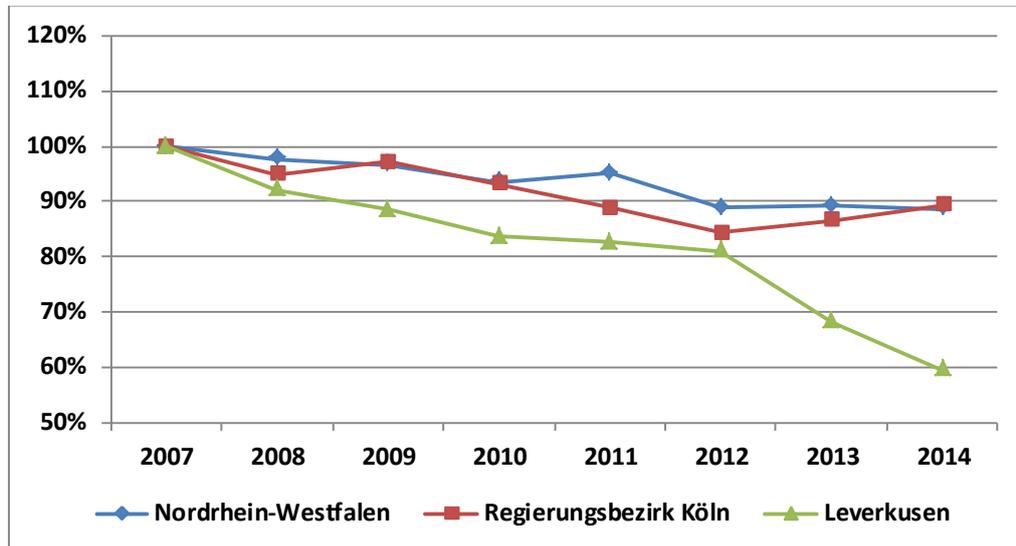
Abb. 9: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Ernährungsgewerbe/ Tabakverarbeitung 2003 - 2014



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

In der **Chemischen Industrie**, die für Leverkusen eine zentrale Bedeutung hat (2003: 24.046 Beschäftigte, 2014: 8.884 Beschäftigte), ist es zu außerordentlich starken Beschäftigungsreduzierungen gekommen. Die Beschäftigtenzahl sank um rd. 63% (-15.162 Beschäftigte), die Entwicklung verlief weit schlechter als im Land oder im Regierungsbezirk. Die starken Einbrüche in einzelnen Jahren (2003/2004: -9.500 Beschäftigte; 2012/2013: -1.900 Beschäftigte) lassen vermuten, dass es sich dabei nicht nur um reine Beschäftigungsreduzierungen, sondern auch um Produktionsverlagerungen in andere Werke oder um Verselbständigungen von Teilbereichen und damit um „statistische Auslagerungen“ handelt.

Abb. 10: Beschäftigungsentwicklung in der Chemischen Industrie 2007 - 2014³⁷

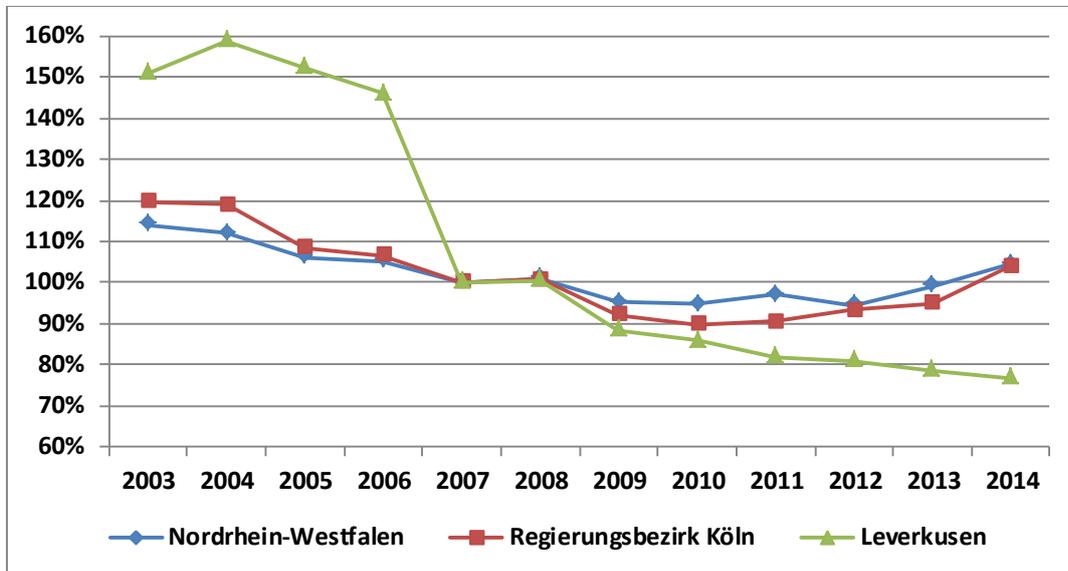


Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

³⁷ Für die Chemische Industrie wurde die Entwicklung erst ab 2007 dargestellt, weil ab diesem Zeitpunkt die bis dahin zusammengefassten Branchen Chemie und Pharmazie getrennt wurden.

Der Sektor **Gummi- und Kunststoffverarbeitung** ist mit rd. 1.600 Beschäftigten in 2003 und 812 Beschäftigten in 2014 ebenfalls eine vergleichsweise bedeutende Branche in Leverkusen. Die Entwicklung in Leverkusen ist allerdings von einem massiven Beschäftigungseinbruch mit einer Reduzierung der Beschäftigtenzahlen um ein Drittel (-390) von 2006 auf 2007 und einer nachfolgenden leichten weiteren Verminderung gekennzeichnet, während im Land und im Regierungsbezirk seit 2011 bzw. 2012 wieder Beschäftigung aufgebaut wird.

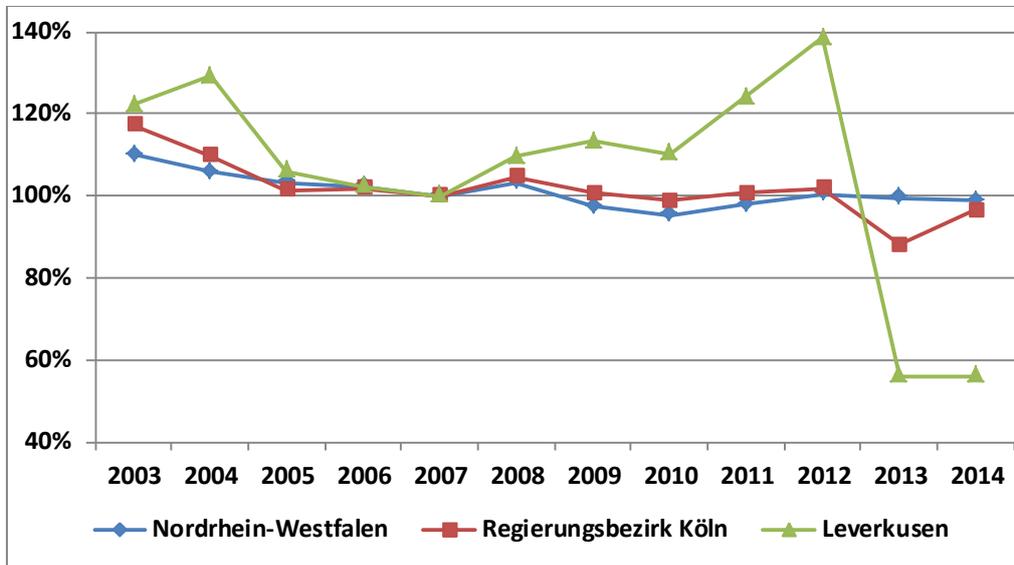
Abb. 11: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Gummi-/Kunststoffverarbeitung 2003 - 2014



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

Der Sektor **Herstellung von Metallwaren** ist in Leverkusen mit 511 Beschäftigten in 2003 und 234 Beschäftigten in 2014 eine Branche von mittlerer Bedeutung. Die Entwicklung verlief ab 2003 bis 2007 zunächst rückläufig, danach deutlich überdurchschnittlich mit einer steigenden Beschäftigtenzahl, die in 2012 (579 Beschäftigte) sogar den Ausgangswert von 2003 übertraf. Zwischen 2012 und 2013 ist aber auch in dieser Branche ein scharfer Beschäftigungseinbruch (-325 Beschäftigte) auf 40% des Vorjahreswertes zu verzeichnen.

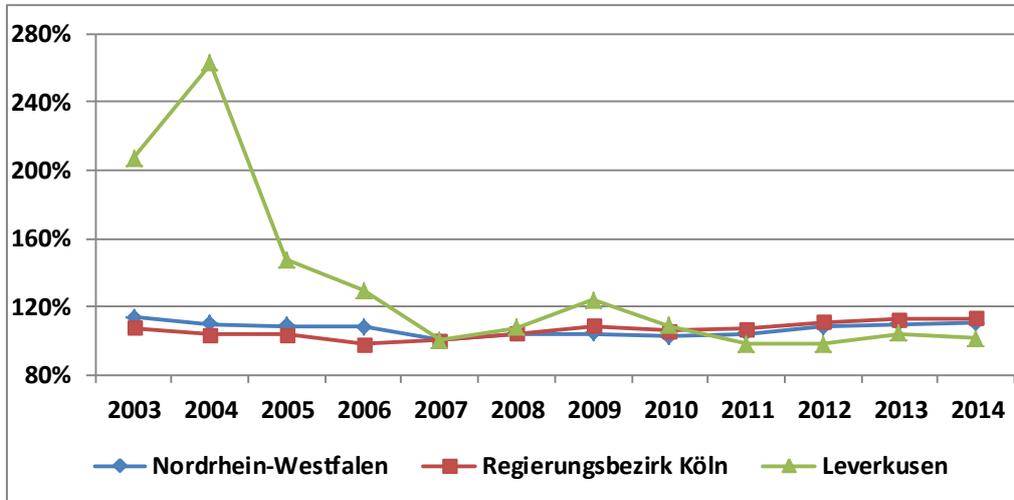
Abb. 12: Beschäftigungsentwicklung im Wirtschaftsbereich Herstellung von Metallwaren 2003 - 2014



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

Der Sektor **Maschinenbau** ist in Leverkusen mit 275 Beschäftigten in 2003 und 137 Beschäftigten in 2014 unterdurchschnittlich vertreten und weist zwischen 2003 und 2007 wie viele andere Branchen im Verarbeitenden Gewerbe deutliche Beschäftigungsrückgänge auf (-146 Beschäftigte, -45%). Danach verläuft die Entwicklung stabil mit geringen Schwankungen und liegt nun leicht unter dem Durchschnitt der Vergleichsräume.

Abb. 13: Beschäftigungsentwicklung im Sektor Maschinenbau 2003 - 2014

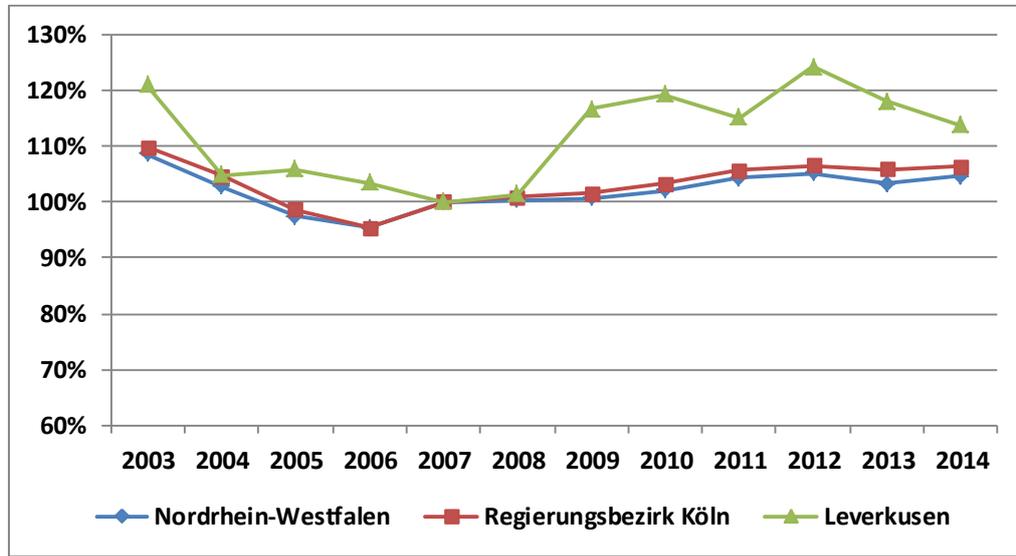


Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

2.3.3 Baugewerbe

Das Baugewerbe mit 2.708 Beschäftigten in 2003 und 2.569 Beschäftigten in 2014 entwickelt sich in Leverkusen zunächst bis 2007 negativ und unterdurchschnittlich, legt dann aber im Gegensatz zu den Vergleichsräumen an Beschäftigung zu und übertrifft in 2012 sogar den Ausgangswert von 2003. Ab 2008 ist diese Entwicklung besser als im Land und im Regierungsbezirk. Seit 2012 ist die Beschäftigung allerdings wieder (um insgesamt 235 Beschäftigte) rückläufig.

Abb. 14: Beschäftigungsentwicklung im Baugewerbe 2003 - 2014

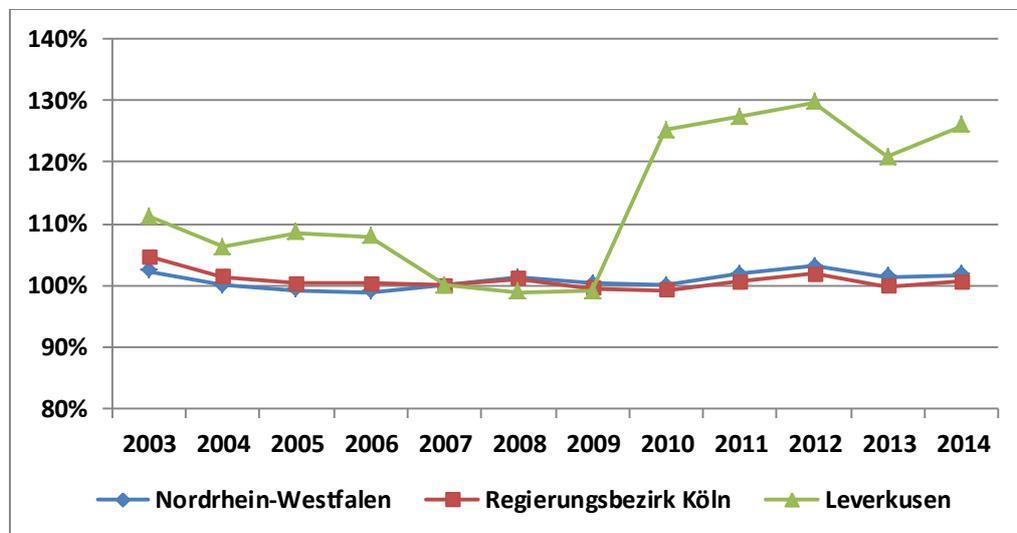


Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

2.3.4 Handel

Eine ähnliche Entwicklung lässt sich im Handel beobachten, wobei drei unterschiedliche Phasen deutlich erkennbar sind. In der ersten Phase von 2003 bis 2006 (mit einer Beschäftigung von 7.324 in 2003 und 7.107 in 2007) ist die Beschäftigungsentwicklung leicht rückläufig, liegt damit aber grundsätzlich im Trend auch der Vergleichsräume. Zwischen 2006 und 2008 ist ein Beschäftigungseinbruch zu erkennen, ab 2009 erfolgt dann wieder ein deutlich überdurchschnittlicher Beschäftigungsanstieg bis auf 8.540 Beschäftigten in 2012, der allerdings von einem Einbruch in 2013 auf 7.957 Beschäftigte und einem erneuten Anstieg in 2014 auf 8.295 Beschäftigte bestimmt ist. Die positive Entwicklung wird hier vor allem vom Großhandel verursacht, dessen Beschäftigung sich von 2009 auf 2010 fast verdoppelt (+1.580 Beschäftigte); dies korrespondiert nur bedingt mit einem Beschäftigungsabbau in anderen Branchen (Chemie -800), so dass die Beschäftigungsentwicklung nicht allein durch statistische Umbuchungen zu erklären ist. Der Einzelhandel hat zwischen 2007 und 2014 435 Arbeitsplätze hinzugewonnen.

Abb. 15: Beschäftigungsentwicklung im Handel 2003 - 2014

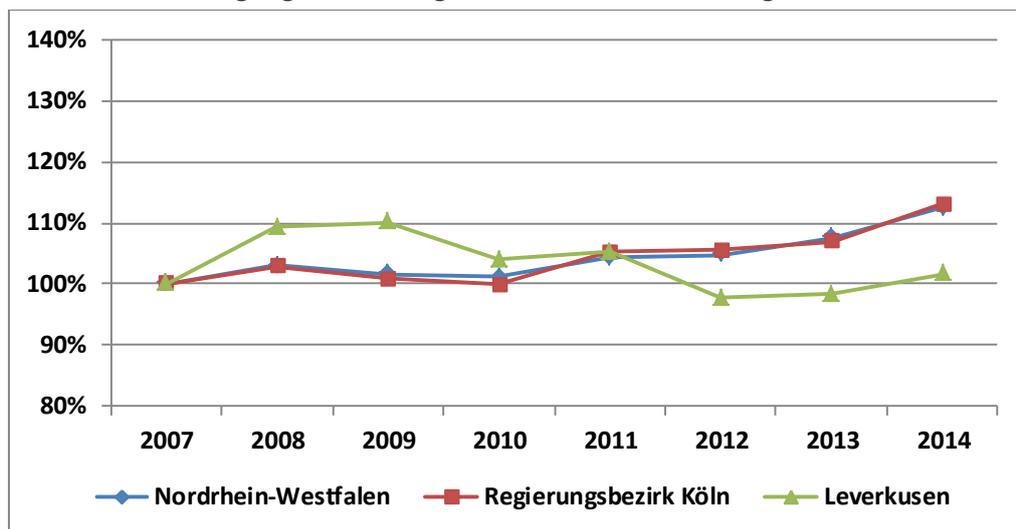


Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

2.3.5 Verkehr und Lagerei

Die Entwicklung dieses Sektors lässt sich erst ab 2007 verfolgen, da er nicht mit der vorher bestehenden Kategorie „Verkehr und Nachrichten“ vergleichbar ist. In diesem Zeitraum nimmt der Wirtschaftsbereich von 2.527 Beschäftigte (2007) auf 2.628 Beschäftigte (2014), also nur um 42 Beschäftigte zu. Im Trend findet sich zwischen 2007 und 2009 zunächst eine überdurchschnittliche Entwicklung und eine Beschäftigungszunahme; zwischen 2009 und 2012 kehrt sich diese Entwicklung mit einem Wechsel von Beschäftigungsabnahme und Stagnation um. Insgesamt ist die Entwicklung unterdurchschnittlich.

Abb. 16: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Verkehr und Lagerei 2007 - 2014



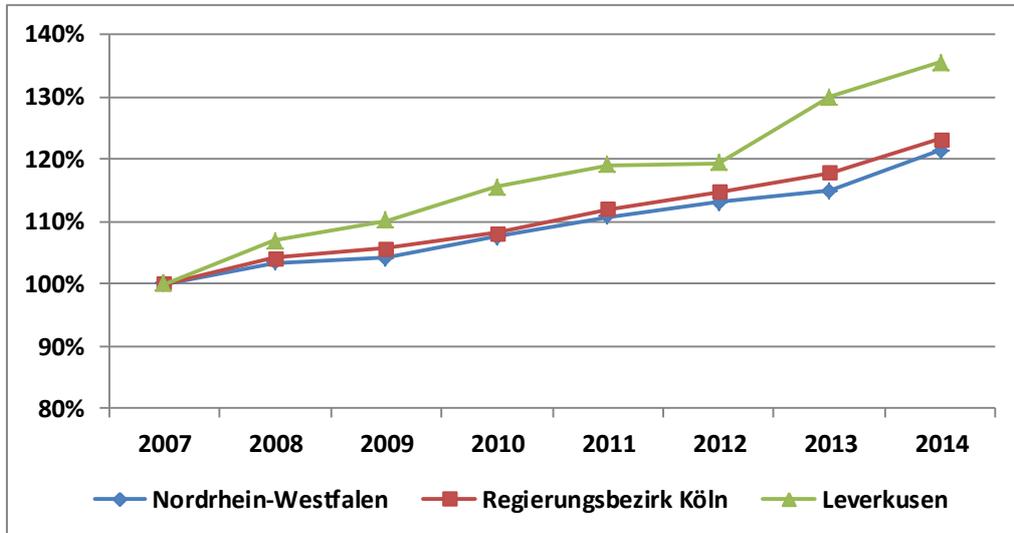
Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

2.3.6 Dienstleistungen

Auch im Dienstleistungssektor lässt sich die Entwicklung erst ab 2007 beobachten, da mit der Umstellung der Wirtschaftssystematik zum einen Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes und des Sektors Verkehr und Nachrichten dem Dienstleistungssektor zugeordnet werden, zum anderen neue Branchen definiert werden und damit ein Systembruch in der Entwicklung eintritt. Die Beschäftigung dieses Bereiches beläuft sich in 2007 auf 24.036 Beschäftigte und in 2014 auf 32.573 Beschäftigte.

Im Zeitraum ab 2007 entwickeln sich die Dienstleistungen linear positiv und deutlich überdurchschnittlich im Verhältnis zum Land und zum Regierungsbezirk. Allerdings wird diese Entwicklung zumindest zum Teil durch Veränderungen im Verarbeitenden Gewerbe und die Ausgliederung bestimmter Tätigkeitsfelder, die in der statistischen Dokumentation vom Verarbeitenden Gewerbe zum Dienstleistungssektor wechseln, bestimmt.

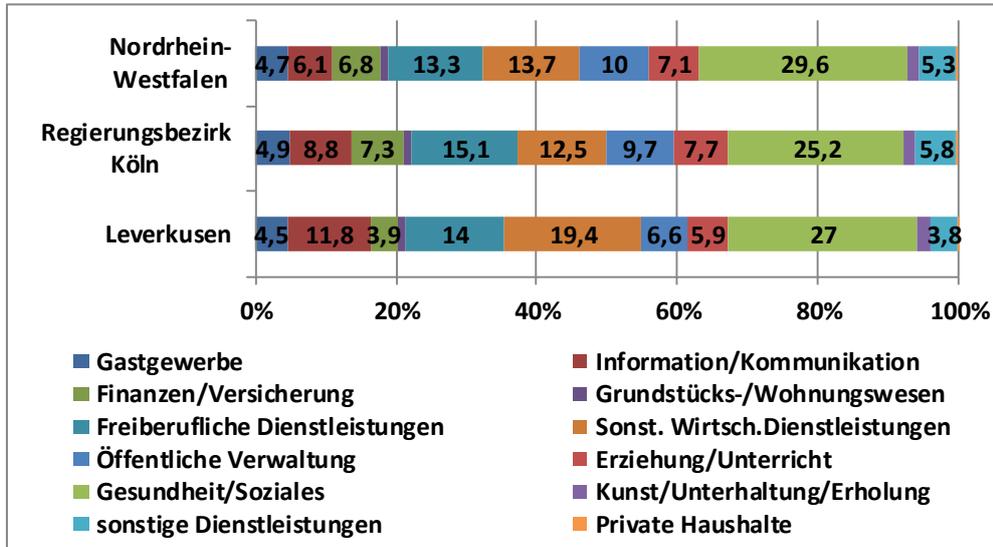
Abb. 17: Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor 2007 - 2014



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

Strukturell weist der Dienstleistungssektor eine überdurchschnittliche Bedeutung der Bereiche „Information/Kommunikation“ und „Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen“ auf. Deutlich unterrepräsentiert sind die Sektoren „Finanz- und Versicherungsdienstleistungen“, „Öffentliche Verwaltung / Sozialversicherungen“, „Erziehung und Unterricht“ sowie die sonstigen Dienstleistungen.

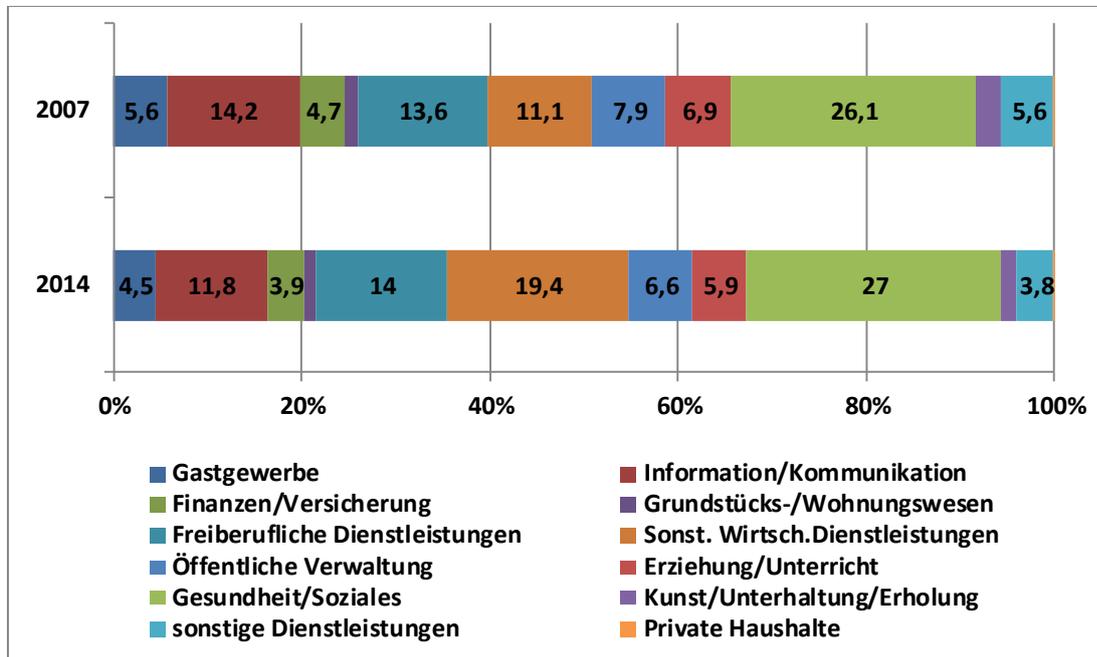
Abb. 18: Struktur des Dienstleistungssektors im Leverkusen und Vergleichsräumen 2014



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

Im Verhältnis zu 2007 haben die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen ihren Anteil fast verdoppelt. Anteilsgewinne hatten auch die freiberuflichen wirtschaftlichen Dienstleistungen und das Gesundheitswesen. Alle anderen Branchen haben ihren Anteil reduziert, was aber nicht allein auf Beschäftigungsrückgänge, sondern zu einem erheblichen Maße auf unterschiedlich starkes Wachstum der einzelnen Branchen (vor allem der sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen) zurückzuführen ist.

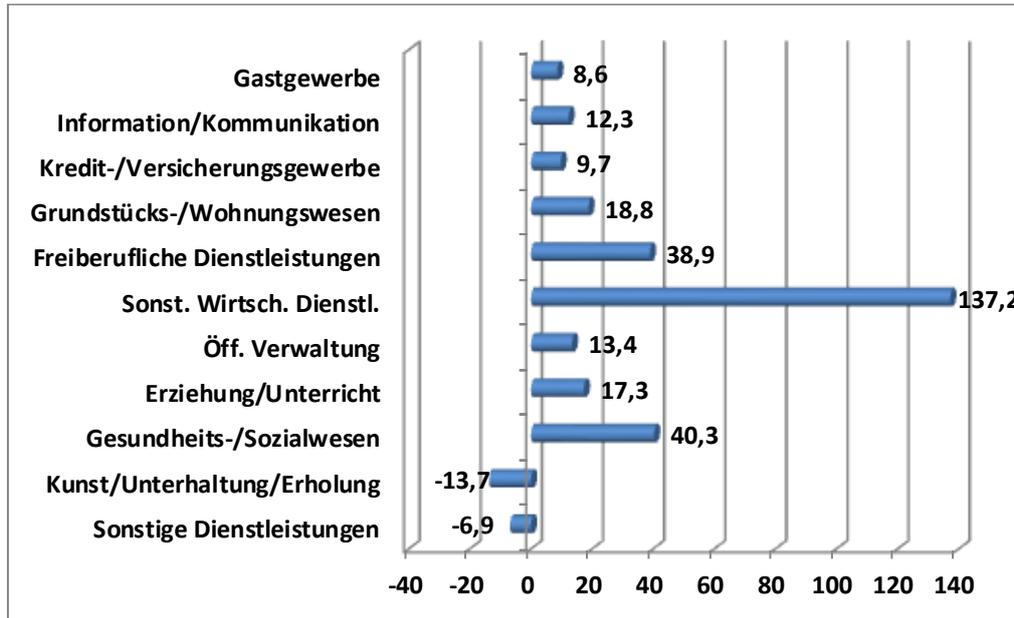
Abb. 19: Struktur des Dienstleistungssektors in Leverkusen 2003 und 2014



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

Die Beschäftigungsentwicklung zeigt in fast allen Sektoren Beschäftigungszunahmen, die mit zwei Ausnahmen zumindest um oder über 10% liegen. Die Ausnahmen bilden die sonstigen Dienstleistungen und der Bereich Kunst/Unterhaltung/Erholung, in denen ein Rückgang um knapp 7% bzw. knapp 14% gegeben ist. Die stärksten Zunahmen wiederum finden sich sowohl absolut als auch prozentual bei den Freiberuflichen Dienstleistungen (+1.273 Arbeitsplätze bzw. +38,9%) und bei den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (+3.658 Arbeitsplätze, +137,2%), wobei letztere Zunahme aber offenbar in erster Linie durch Auslagerungen aus der Chemischen Industrie entstanden ist.

Abb. 20: Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor 2007 - 2014 (prozentual)

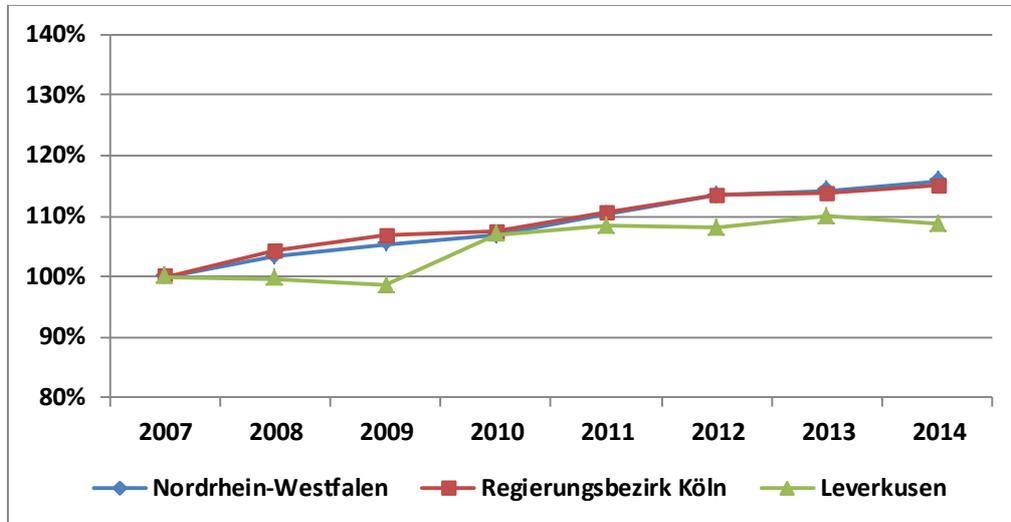


Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

Innerhalb des Dienstleistungssektors finden sich die folgenden Entwicklungen:

Das **Gastgewerbe** (2007: 1.343 Beschäftigte, 2014: 1.458 Beschäftigte) hat zwar in Leverkusen Beschäftigungszuwächse, entwickelt sich aber im Vergleich zum Land und zum Regierungsbezirk unterdurchschnittlich.

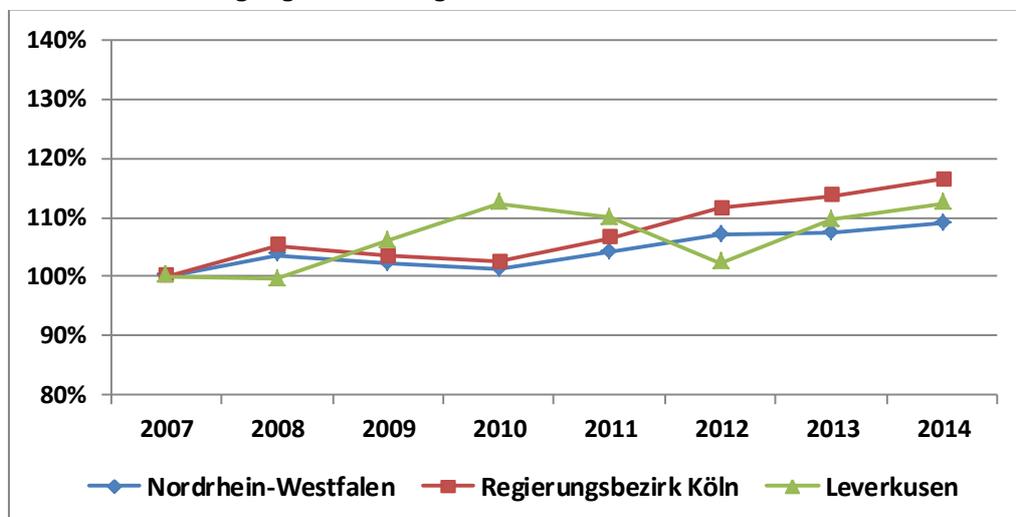
Abb. 21: Beschäftigungsentwicklung im Gastgewerbe 2007 - 2014



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

Der Bereich **Information und Kommunikation** (2007: 3.422 Beschäftigte, 2014: 3.842 Beschäftigte) entwickelt sich in Leverkusen diskontinuierlich. Verantwortlich hierfür sind vor allem die Teilbereiche Datenträger/Verlag/Rundfunk/Fernsehen und Informationsdienstleistungen; während der erste Teilbereich seine Beschäftigung um über 60% (-164 Beschäftigte) reduziert, nehmen die Informationsdienstleistungen um 415 Arbeitsplätze (+13,5%) zu.

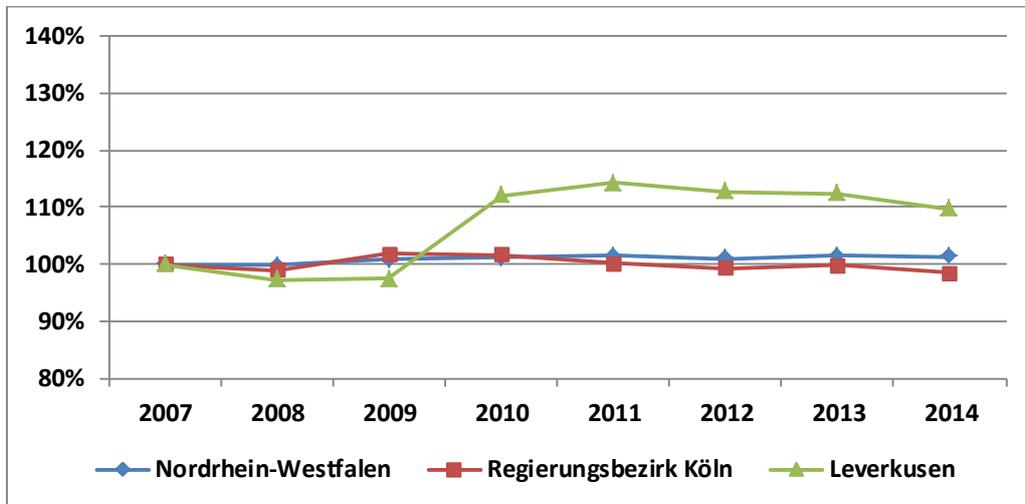
Abb. 22: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Information/ Kommunikation 2007 - 2014



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

Der Sektor **Finanz- und Versicherungsdienstleistungen** (2007: 1.151 Beschäftigte, 2014: 1.263 Beschäftigte), der sich in den Vergleichsräumen eher stabil hält, weist in Leverkusen ab 2009 einen starken Beschäftigungszuwachs auf (+170 Beschäftigte), der sich im Folgenden aber wieder etwas abschwächt.

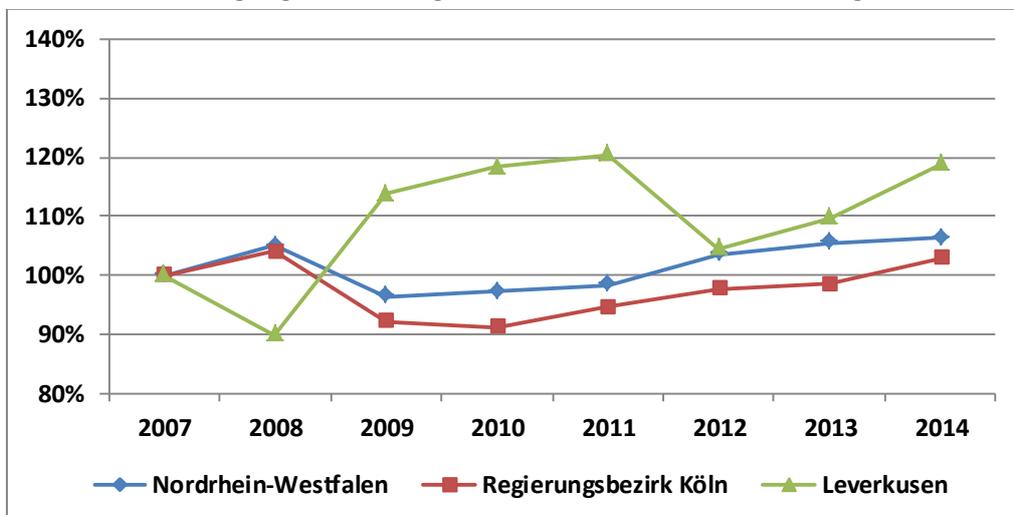
Abb. 23: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Finanz-/Versicherungsdienstleistungen 2007 - 2014



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

Der Bereich **Grundstücks- und Wohnungswesen** (2007: 361 Beschäftigte, 2013: 429 Beschäftigte) hat im Endeffekt zwar eine überdurchschnittliche Entwicklung, schwankt aber im Zeitverlauf; einem Beschäftigungszuwachs zwischen 2009 und 2011 sowie erneut zwischen 2012 und 2014 stehen Rückgänge zwischen 2007 und 2008 sowie zwischen 2011 und 2012 gegenüber.

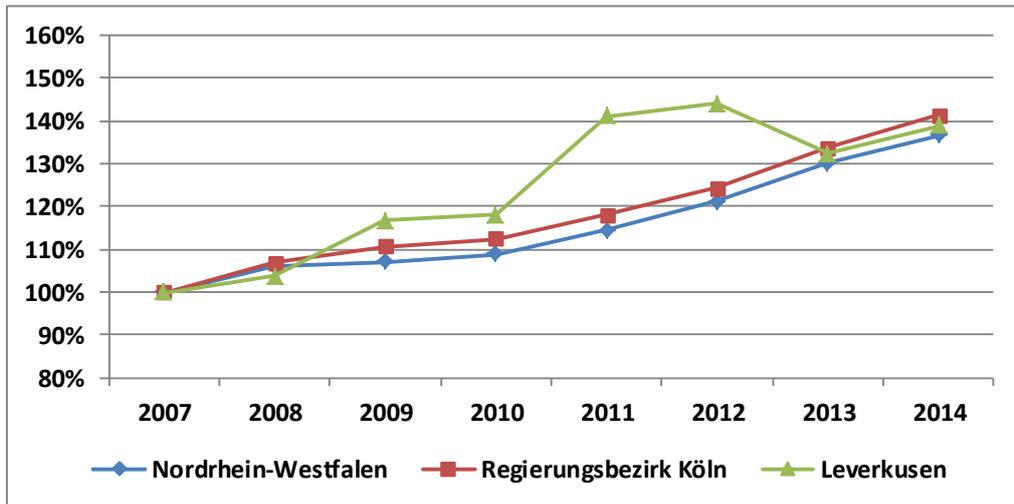
Abb. 24: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Grundstücks-/Wohnungswesen 2007 - 2014



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

Die **freiberuflichen wirtschaftlichen Dienstleistungen** (2007: 3.274 Beschäftigte, 2014 4.547 Beschäftigte) expandieren zwischen 2008 und 2012 überdurchschnittlich, die Beschäftigung geht zwischen 2012 und 2013 aber entgegen dem Trend zurück, so dass Leverkusen zum Ende des Betrachtungszeitraums von den Vergleichsräumen eingeholt wird. In der Summe ist ein Beschäftigungszuwachs von mehr als einem Drittel (+1.273 Arbeitsplätzen) festzustellen, der aber zumindest zum Teil durch „Umbuchungen“ von der Chemischen Industrie verursacht wird.

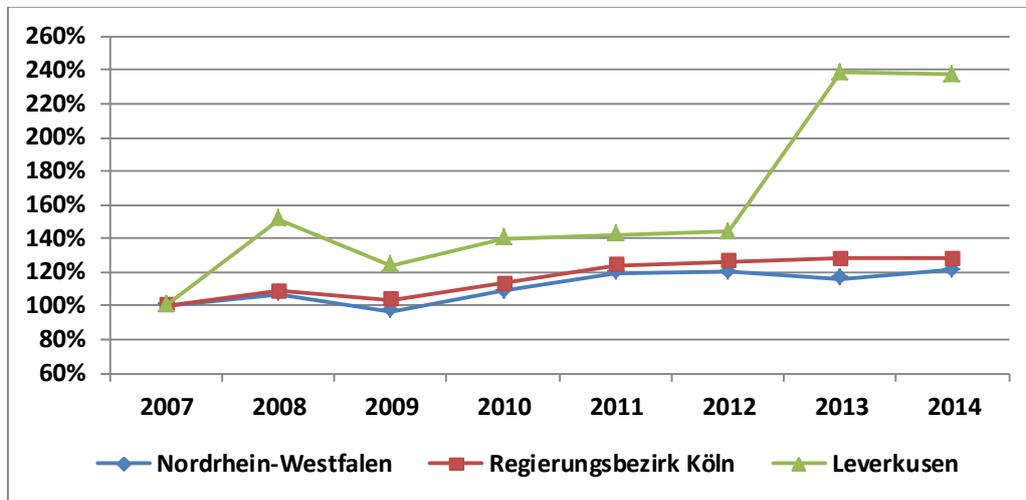
Abb. 25: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Freiberufliche wirtschaftliche Dienstleistungen 2007 - 2014



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

Bei den **Sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen** (2007: 2.665 Beschäftigte, 2014: 6.323 Beschäftigte) ist zwar eine deutlich überdurchschnittliche Entwicklung festzustellen, die aber von zwei Wachstumsschüben von 2007 auf 2008 (+1.400) und von 2012 auf 2013 (+2.500) ausgelöst wird. Dies geht einher mit deutlichen Beschäftigungsreduzierungen in der Chemischen Industrie, die aber geringer ausfallen als die Beschäftigungszuwächse in den Dienstleistungen. Die positive Entwicklung ist somit zwar teilweise, aber nicht vollständig auf strukturelle Veränderungen im Verarbeitenden Gewerbe zurückzuführen.

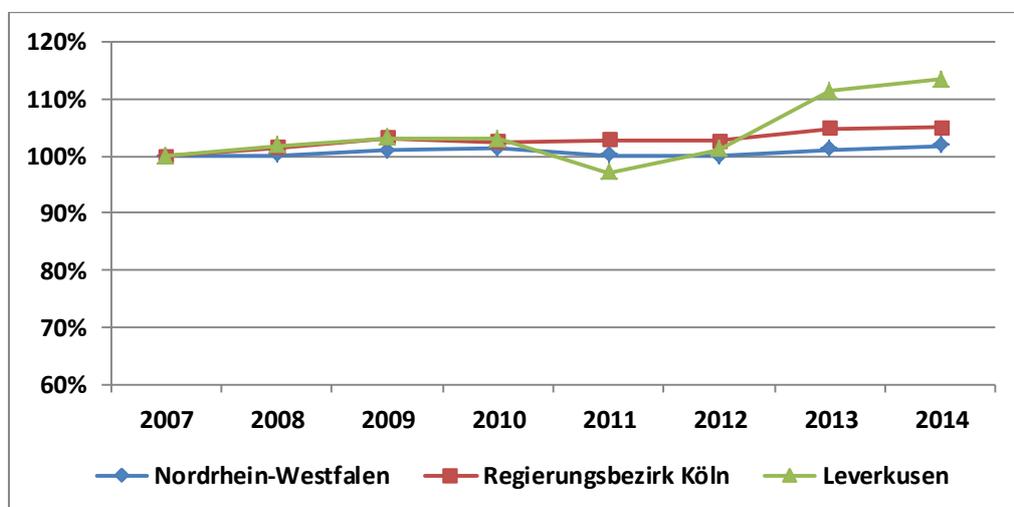
Abb. 26: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen 2007 - 2014



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

Der Bereich **Gebietskörperschaften / Sozialversicherungen** hat in Leverkusen vor allem ab 2011 einen deutlichen und überdurchschnittlichen Beschäftigungszuwachs um rd. 280 Beschäftigte.

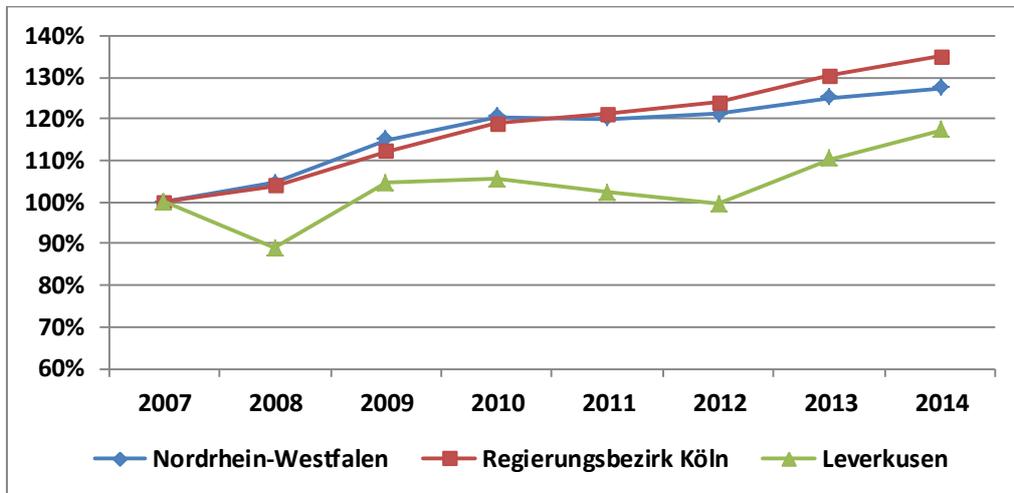
Abb. 27: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Öffentliche Verwaltung/ Sozialversicherungen 2007 - 2014



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

Der Bereich **Erziehung und Unterricht** (2007: 1.650 Beschäftigte, 2014: 1.936 Beschäftigte) weist in Leverkusen zwar Beschäftigungszunahmen, aber trotzdem nur eine unterdurchschnittliche Entwicklung auf. Hier kann aber die Nähe zu Köln und dessen Angebot dämpfend auf die Entwicklungsmöglichkeiten dieses Sektors wirken.

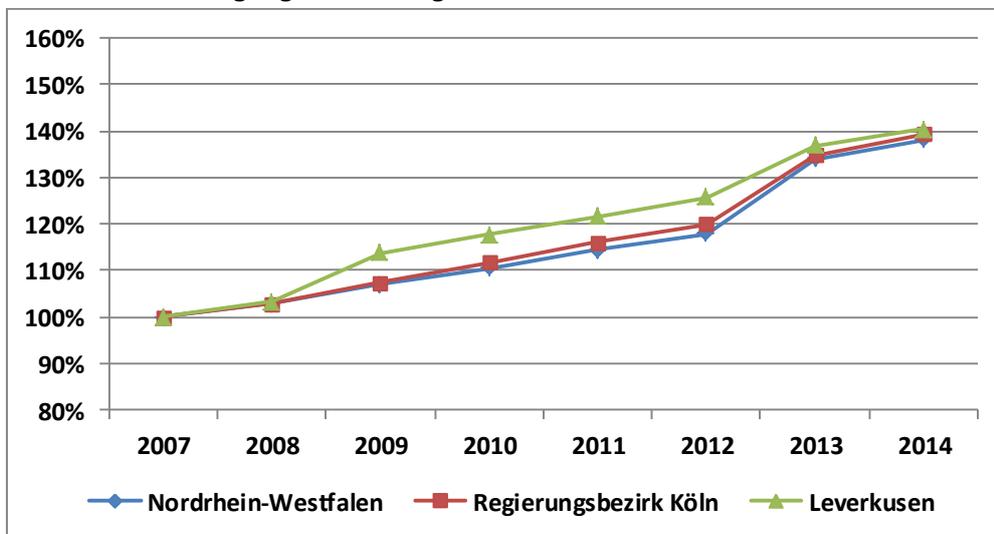
Abb. 28: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Erziehung/ Unterricht 2007 - 2014



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

Das **Gesundheits- und Sozialwesen** (2007: 6.275 Beschäftigte, 2014: 8.804 Beschäftigte) ist generell eine Branche mit steigenden Beschäftigungszahlen. Diese Entwicklung findet sich auch in Leverkusen; der Zuwachs beträgt über den Betrachtungszeitraum rd. 40% (rd. 2.500 Beschäftigte), ist lange Zeit leicht überdurchschnittlich, liegt am Ende aber auf dem Niveau der Vergleichsräume.

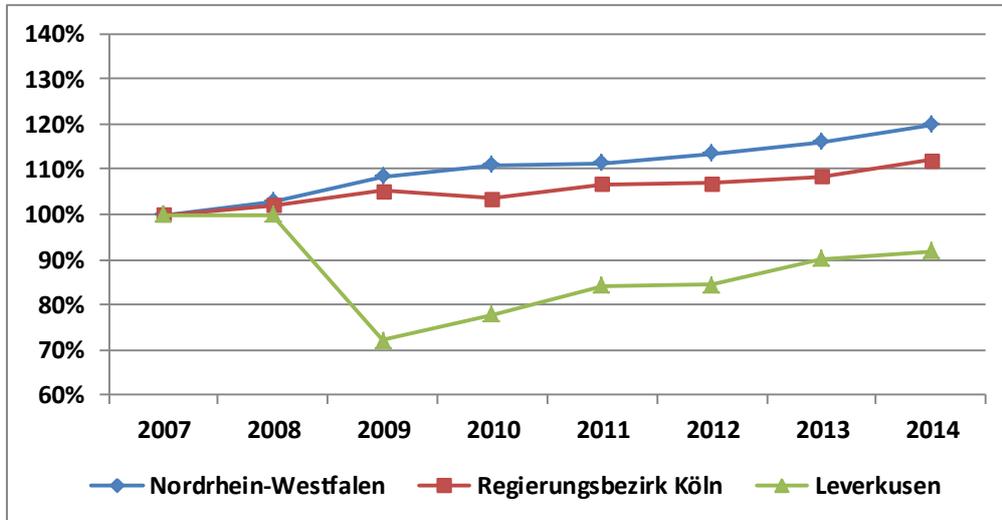
Abb. 29: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Gesundheits-/ Sozialwesen 2007 - 2014



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

Der Bereich **Kunst, Unterhaltung und Erholung** (2007: 628 Beschäftigte, 2014: 577 Beschäftigte) hat zwischen 2008 und 2009 einen starken Beschäftigungseinbruch (-175 Beschäftigte bzw. -22%) von dem er sich im Folgenden trotz leichter Beschäftigungszuwächse nicht mehr erholt. Damit ist die Entwicklung deutlich unterdurchschnittlich. Auch in diesem Sektor dürfte die Nähe zu Köln die Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigen.

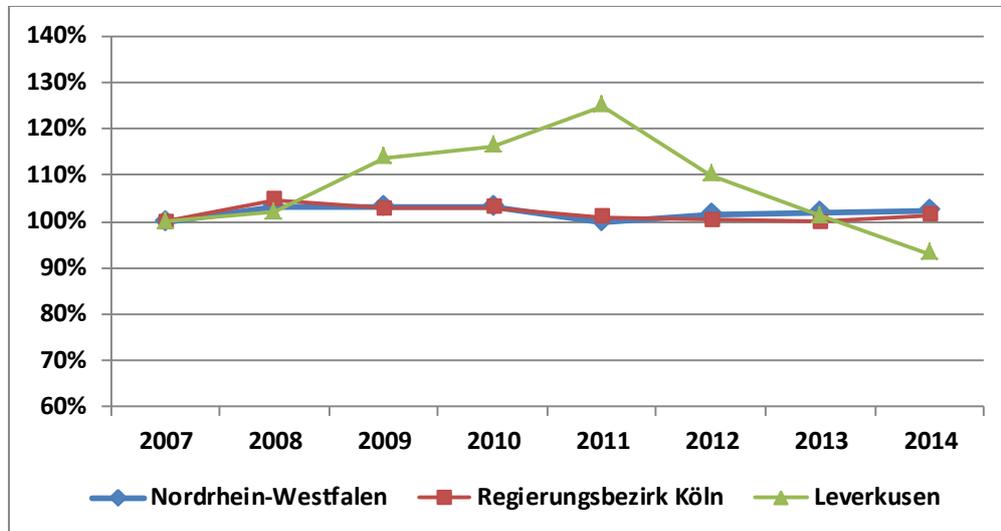
Abb. 30: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Kunst/ Unterhaltung/ Erholung 2007 - 2014



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

Die **sonstigen Dienstleistungen** schließlich (2007: 1.345 Beschäftigte, 2014: 1.252 Beschäftigte) haben in Leverkusen bis 2011 eine deutlich überdurchschnittliche Entwicklung (+220 Beschäftigte bzw. +16%), danach erfolgt aber eine noch stärkere Reduzierung um 311 Arbeitsplätze bzw. rd. 20%, so dass Leverkusen zum Ende des Betrachtungszeitraums sogar ein Defizit von 93 Arbeitsplätzen hat, wobei der negative Saldo durch eine Abnahme von 109 Arbeitsplätzen zwischen 2013 und 2014 verursacht wird.

Abb. 31: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Sonstige Dienstleistungen 2007 - 2014



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

2.4 Portfolioanalyse

Die Portfolioanalyse ist ein wichtiges Instrument zur Einschätzung der wirtschaftlichen Situation einer Stadt. Während die Grafiken zur Beschäftigungsentwicklung lediglich die Wachstumsrate einer Wirtschaftsabteilung darstellen, bezieht die Portfolioanalyse auch andere Kriterien in die Beurteilung der lokalen Ökonomie ein. Neben der Beschäftigtenzahl der einzelnen Wirtschaftsabteilungen, welche durch den Durchmesser der Kreise symbolisiert wird, wird auch ihr jeweiliger Anteil an der Gesamtbeschäftigung und das Beschäftigungswachstum im Vergleich zum durchschnittlichen Wachstum aller Wirtschaftsabteilungen berücksichtigt.

Im Portfolio-Diagramm zeigt die waagerechte X-Achse den durchschnittlichen Anteil der Wirtschaftsabteilungen an der Gesamtbeschäftigung, die senkrechte Y-Achse die durchschnittliche Wachstumsrate der Beschäftigungszahlen. Wirtschaftsabteilungen oberhalb der X-Achse haben demnach ein überdurchschnittliches Wachstum aufzuweisen, diejenigen rechts von der Y-Achse einen überdurchschnittlichen Beschäftigungsanteil. Insgesamt werden vier Quadranten gebildet, deren Bedeutung nachfolgend erläutert wird:

- **Aufstieg (Aufsteiger):** Der erste Quadrant befindet sich links oben im Portfolio-Diagramm. Die Wirtschaftsabteilungen in diesem Quadranten haben zwar überdurchschnittlich hohe Wachstumsraten, aber einen unterdurchschnittlichen Anteil an der

Gesamtbeschäftigung. Da sich die Unternehmen dieser Wirtschaftsabteilungen häufig noch in der Gründungsphase befinden oder aus anderen Gründen nur eine geringe Größe haben, werden kaum Arbeitskräfte oder Gewerbeflächen nachgefragt. Die hohen Wachstumsraten führen dazu, dass hohe Kapazitätsinvestitionen getätigt werden. Rationalisierungsinvestitionen oder Ersatzinvestitionen spielen in diesem Entwicklungsstadium noch eine geringe Rolle. Die Wirtschaftsabteilungen in diesem Quadranten gelten als Aufsteiger, denen meist eine positive Entwicklung und eine zunehmende Bedeutung für die Gesamtwirtschaft der Stadt bevorsteht. Die Veränderung äußerer Rahmenbedingungen kann allerdings auch zu einer negativen Entwicklung und dem „Absturz“ einer Abteilung in den vierten Quadranten führen.

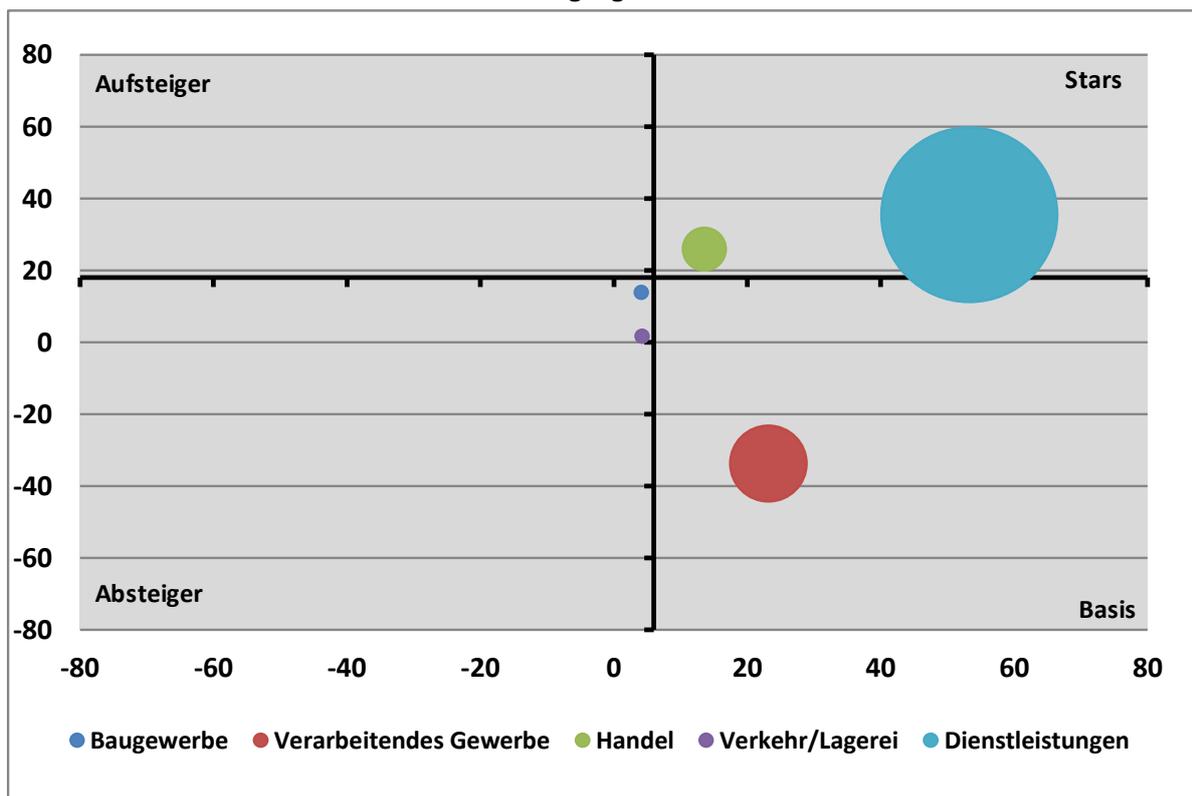
- **Höhepunkt (Stars):** Die wichtigste Position für die Wirtschaft einer Stadt nehmen die Wirtschaftsabteilungen ein, die sich in dem Quadranten rechts oben befinden. Sie haben sowohl einen überdurchschnittlich hohen Anteil an der Gesamtbeschäftigung als auch eine überdurchschnittliche Wachstumsrate. Da die Abteilungen in diesem Quadranten in hohem Maße Kapazitätsinvestitionen (allerdings auch schon Rationalisierungsinvestitionen) tätigen sowie Gewerbeflächen und Arbeitskräfte nachfragen, gehen von ihnen vielfältige positive Impulse für die Entwicklung einer Stadt aus. Die Wirtschaftsabteilungen in diesem Quadranten befinden sich auf dem Höhepunkt ihres Lebenszyklus.
- **Basis (Platzhirsche):** Die Wirtschaftsabteilungen im dritten Quadranten, der sich rechts unten befindet, haben einen überdurchschnittlichen Anteil an der Gesamtbeschäftigung, ihre Wachstumsrate ist jedoch unterdurchschnittlich, in einigen Fällen sogar negativ. Die Bedeutung dieser Abteilungen ist aufgrund ihres hohen Anteils an der Gesamtwirtschaft hoch, eine positive Entwicklung der lokalen Ökonomie können sie jedoch kaum (bzw. bei einer negativen Entwicklungsrate gar nicht mehr) forcieren. Es werden nur Rationalisierungs- und Ersatzinvestitionen getätigt, die Nachfrage nach Arbeitskräften ist entsprechend gering und die Nachfrage nach Gewerbeflächen konzentriert sich fast ausschließlich auf Arrondierungen. Die Abteilungen in diesem Quadranten sind das Fundament der Gesamtwirtschaft. Negative Entwicklungstendenzen können zu umfangreichen Entlassungen und dem Abrutschen einer Wirtschaftsabteilung in den vierten Quadranten führen (eine derartige Entwicklung nahm z.B. der Bergbau im Ruhrgebiet).
- **Absteiger:** Die Wirtschaftsabteilungen, die sich im Quadranten links unten befinden, haben einen unterdurchschnittlichen Anteil an der Gesamtbeschäftigung und eine unterdurchschnittliche Wachstumsrate, z.T. auch Schrumpfungen. Die Auswirkungen dieser Abteilungen auf die Gesamtwirtschaft sind in der Regel negativ, Investitionen werden allenfalls in Form von Ersatzinvestitionen getätigt, Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt beschränken sich auf Flächenfreisetzungen. Arbeitskräfte werden nicht mehr nachgefragt, sondern vielmehr entlassen. Einige Betriebe haben den Großteil der negativen Entwicklungen – insbesondere in Bezug auf den Beschäftigungsabbau – bereits hinter sich, andere stehen erst am Anfang oder befinden sich mitten in dieser Entwicklung.

Das Portfolio zeigt den augenblicklichen Status der lokalen Ökonomie. Veränderungen der Rahmenbedingungen können Entlassungen oder Neueinstellungen in den verschiedenen Wirtschaftsabteilungen bewirken und damit zu Änderungen der Wachstumsraten und der Anteile an der Gesamtbeschäftigung führen. Die Position einer Wirtschaftsabteilung im Portfolio ist somit nicht statisch, sondern unterliegt ständigen – wenn auch sehr langsamen – Veränderungen.

Portfolio Leverkusen

Das Portfolio der Gesamtwirtschaft zeigt hinsichtlich der Beschäftigungsanteile wenig überraschend das Verarbeitende Gewerbe im Basisquadranten und die Wirtschaftsbereiche Handel und Dienstleistungen im Bereich der Stars. Baugewerbe sowie Verkehr und Lagerei liegen zwar im Quadranten der Absteiger, allerdings mit einer Position fast im Zentrum der Grafik, d.h. nah an den Durchschnittswerten.

Abb. 32: Portfolio Leverkusen Gesamtbeschäftigung



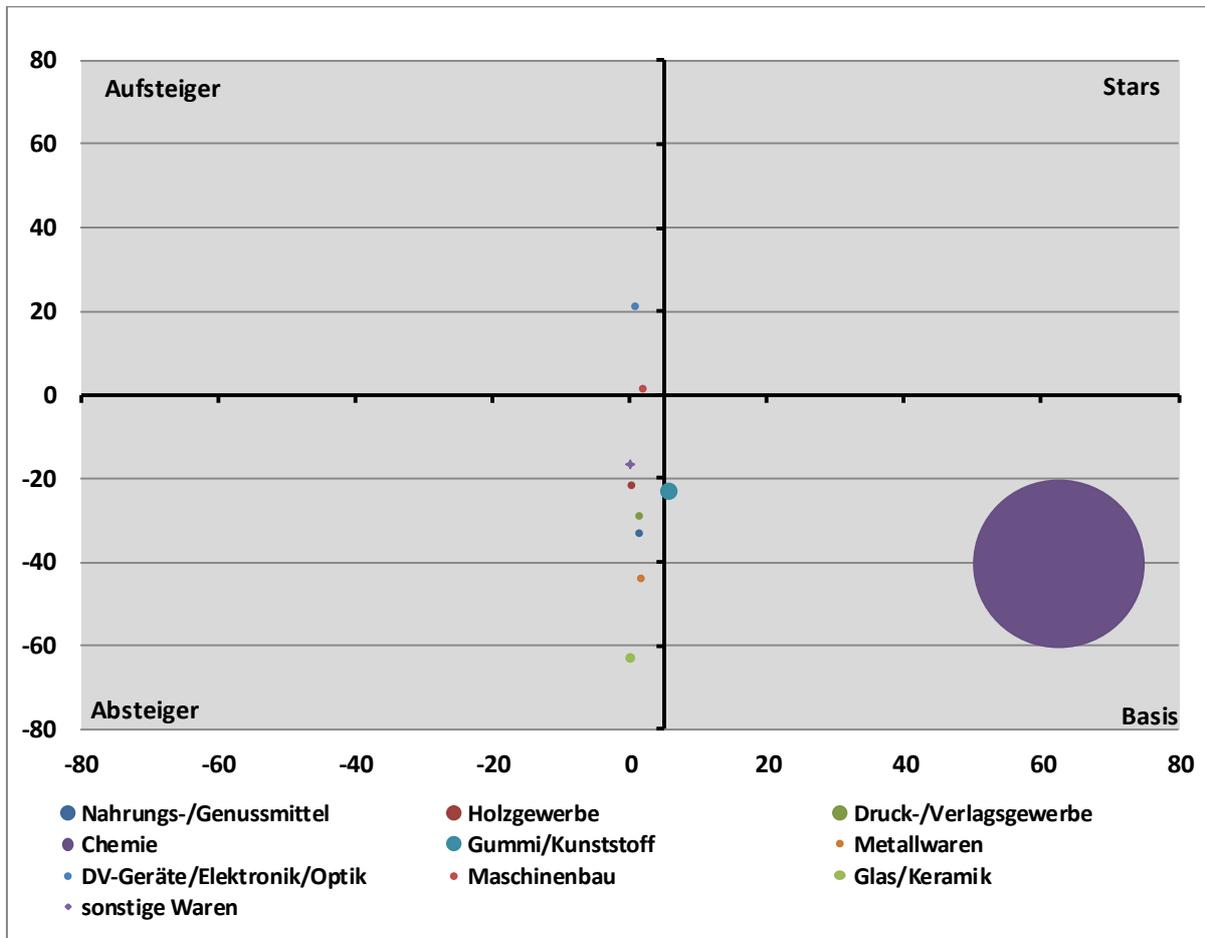
Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

Differenzierter sind die Portfolios zum Verarbeitenden Gewerbe und zum Dienstleistungssektor. Das Portfolio des **Verarbeitenden Gewerbes** bietet allerdings ein eher deprimierendes Bild. Deutlich erkennbar ist zunächst die Dominanz der Chemischen Industrie und die quantitativ marginale Bedeutung aller anderen Branchen.

In der Verortung der Quadranten findet sich wenig überraschend die Chemische Industrie im Basisquadranten („Platzhirsch“); auch das Gummi- und Kunststoffgewerbe ist hier verortet.

Im Bereich der Stars (überdurchschnittlicher Beschäftigungsanteil und überdurchschnittliches Wachstum findet sich keine Branche, nur zwei Branchen (Datenverarbeitung/Elektronik/Optik und Maschinenbau) sind im Quadranten der Aufsteiger zu finden. Die überwiegende Zahl der Branchen ist bei den Absteigern lokalisiert.

Abb. 33: Portfolio Leverkusener Verarbeitendes Gewerbe



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

Im **Dienstleistungssektor** sieht das Bild freundlicher aus. Zum einen fällt auf, dass die relative Bedeutung der Branchen - erkennbar durch die Größe der Punkte - stärker nivelliert ist, auch wenn bestimmte Bereiche deutlich als bedeutender erkennbar sind. Zum anderen findet sich im Vergleich zum Verarbeitenden Gewerbe eine größere Verteilung der Branchen im Diagramm.

Danach ist erkennbar, dass keine Branche den Aufsteigern zugerechnet werden kann. Dies liegt daran, dass viele Branchen zwar ein Wachstum aufweisen, dies jedoch geringer ist als das Wachstum des Dienstleistungssektors insgesamt. Daher finden sich diese Branchen sämtlich im Quadranten der Absteiger. Im Einzelnen sind dies

- das Gastgewerbe,
- die Finanz- und Versicherungsdienstleistungen,

- die öffentliche Verwaltung,
- der Bereich Erziehung und Unterricht,
- das Grundstücks- und Wohnungswesen.

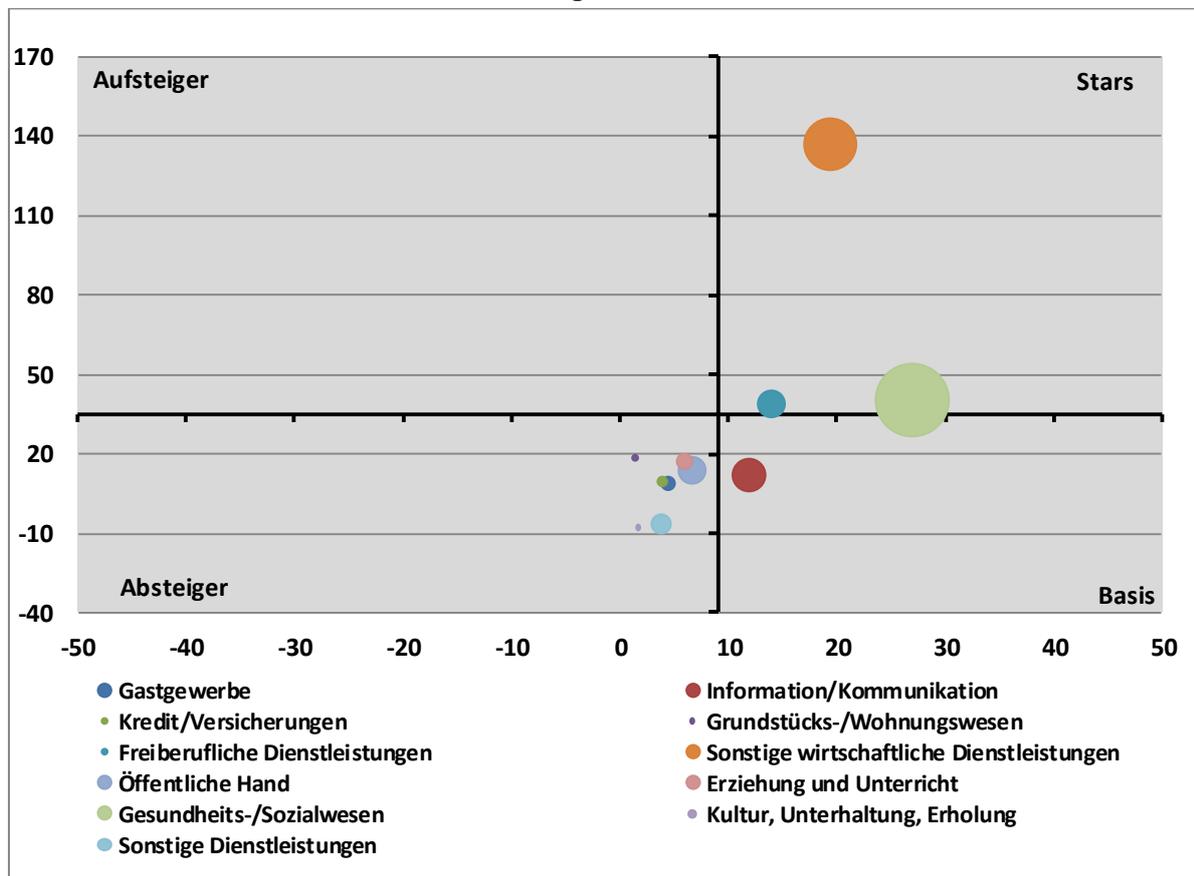
Beschäftigungsreduzierungen finden sich nur in zwei Branchen, dem Bereich Kunst/Unterhaltung/Erholung und den sonstigen Dienstleistungen

Demgegenüber finden sich drei Branchen im Bereich der Stars, nämlich

- die freiberuflichen Dienstleistungen für wirtschaftliche Zwecke,
- die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen,
- das Gesundheits- und Sozialwesen.

Im Quadranten der Basis findet sich lediglich der Bereich Information und Kommunikation, der ebenfalls ein unterdurchschnittliches Wachstum aufweist.

Abb. 34: Portfolio Leverkusen Dienstleistungssektor



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten der Arbeitsagentur

2.5 Zusammenfassung

Die Analyse der strukturellen Entwicklung zeigt in Leverkusen einen bereits seit längerem anhaltenden massiven Strukturwandel, der mit erheblichen Beschäftigungs- und Anteilsver-

lusten im Verarbeitenden Gewerbe und ebenso starken Zuwächsen im Dienstleistungssektor einhergeht.

Dabei hat sich die funktionale Tertiärisierung (d.h. die real ausgeübten Tätigkeiten) in diesem Zeitraum deutlich weniger verändert. Dies zeigt, dass die Entwicklung des tertiären Sektors in den letzten Jahren in hohem Maße von Auslagerungen und Verselbständigungen im Verarbeitenden Gewerbe bestimmt wurde; starke Beschäftigungsabnahmen im Verarbeitenden Gewerbe sind zumindest teilweise zeitlich synchron mit starken Beschäftigungszunahmen im Dienstleistungsgewerbe. Besonders deutlich ist diese Korrespondenz bei den Veränderungen in der Chemischen Industrie; die Beschäftigungsverschiebungen sind zu einem wesentlichen Teil durch den Umbau des Bayer-/Lanxess-Konzerns und wahrscheinlich auch mit damit einhergehenden Produktions- bzw. Tätigkeitsverschiebungen hervorgerufen und damit lediglich „statistische Umbuchungen“.

Deutlich wird auch, dass sich das Verarbeitende Gewerbe auf breiter Front in einem Schrumpfungsprozess befindet. Vor dem Hintergrund der Beschäftigungsabnahmen in der Chemischen Industrie, die trotz dieser Abnahmen mit einem Beschäftigungsanteil von knapp 63% nach wie vor eine dominierende Rolle spielt, fallen die Beschäftigungsverluste in den anderen Branchen scheinbar nicht ins Gewicht; es fällt aber auf, dass nur zwei Branchen Beschäftigungszuwächse haben, diese in absoluten Zahlen sehr gering ausfallen und dass die Entwicklung in praktisch allen Branchen unterdurchschnittlich ist.

Des Weiteren fällt auf, dass auch in anderen Branchen die Entwicklung immer wieder durch Entwicklungsbrüche, erkennbar in größeren Beschäftigungsab- oder auch -zunahmen von einem auf das andere Jahr, geprägt ist. Entsprechende Entwicklungen finden sich außer in der Chemischen Industrie

- Im Bereich Gummi /Kunststoff (-500 Beschäftigte von 2006 auf 2007);
- Im Bereich Glas/Keramik (-70% von 2007 auf 2008);
- Im Bereich Herstellung von Metallwaren (-325 Beschäftigte, entsprechend einer Halbierung der Beschäftigtenzahl, von 2012 auf 2013);
- Im Bereich Verlag/Datenträger/Rundfunk/Fernsehen (-150 Beschäftigte von 2011 auf 2012);
- Im Kfz-Handel (-170 Beschäftigte von 2012 auf 2013);
- Im Bereich Sport/Unterhaltung/Erholung (-180 Beschäftigte von 2008 auf 2009);

aber auch als positive Entwicklung, z.B.

- Im Großhandel (+1.580 Beschäftigte von 2008 auf 2009);
- Im Kredit-/Versicherungsgewerbe (+170 Beschäftigte von 2009 auf 2010);
- bei den Freiberuflichen Dienstleistungen (+450 Beschäftigte von 2008 auf 2009, +550 Beschäftigte von 2010 auf 2011);
- bei den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (+2.500 Beschäftigte von 2012 auf 2013);
- im Gesundheits- und Sozialwesen (+670 Beschäftigte von 2008 auf 2009).

Derartige Brüche in der Beschäftigungsentwicklung deuten außer auf Verschiebungen zwischen den Wirtschaftssektoren auf Betriebsverlagerungen bzw. –schließungen, bei einer positiven Entwicklung auch auf Betriebsneusiedlungen hin. Vor allem im Verarbeitenden Gewerbe finden sich in einer Reihe von Branchen derartige Ereignisse, die auf einen Strukturwandel über Veränderungen im Betriebsbestand hindeuten.

Die Analyse der langfristigen Entwicklungstrends lässt erwarten, dass sich dies weiter fortsetzt. Dienstleistungstätigkeiten, vor allem wissensintensive Dienstleistungen, die sich in Leverkusen in den letzten Jahren besonders positiv entwickelt haben, werden an Bedeutung zunehmen, in ihrer Entwicklung aber nach wie vor vom Bedarf an „Zulieferung“ des Verarbeitenden Gewerbes abhängig sein. Dazu wird es weiterhin notwendig sein, die industrielle Basis in Leverkusen zu stärken und die Abhängigkeit vom Bereich Chemie/Pharmazie zu lockern.

Die Handlungsmöglichkeiten und Handlungserfordernisse der Wirtschaftsförderung in diesem Bereich sind vielfältig und umfassen nicht nur das Angebot an Grundstücken, sondern auch Beratungsleistungen, Informationsvermittlung, Netzwerkentwicklung und andere Tätigkeiten. Nach wie vor bleibt allerdings die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen, d.h. die Sicherung eines ausreichenden räumlichen Entwicklungsspielraums, die entscheidende, direkt von der Kommune beeinflussbare und für die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft existenzielle Voraussetzung.

Dabei sind die folgenden Rahmenbedingungen zu beachten:

- Die Notwendigkeit von Standortveränderungen nimmt zwar tendenziell ab, die Standortoptionen werden aber vielfältiger, räumliche Bindungen verlieren an Kraft und der kommunale Einfluss auf Standortentscheidungen sinkt.
- Die betrieblichen Reaktionszeiten auf Veränderungen der Rahmenbedingungen verkürzen sich; die Kommunen können damit systembedingt nicht mithalten.
- Die Standortanforderungen des Gewerbes differenzieren sich aus, die Unverträglichkeit innerhalb des Gewerbes steigt.

Wesentlicher Faktor ist dabei eine schnelle Reaktionsfähigkeit der Kommune und die Möglichkeit, unterschiedliche Standortanforderungen bedienen zu können. Angesichts der unterschiedlichen Reaktionsgeschwindigkeiten von öffentlicher Hand und privater Wirtschaft bedeutet dies, dass die Kommune bei der Flächenentwicklung „in Vorleistung“ gehen muss, um den notwendigen administrativen Vorlauf bei der Entwicklung gewerblicher Siedlungsflächen zu kompensieren. Flächenentwicklung muss somit bereits im Vorlauf auf zukünftige Flächennachfrage geschehen, um beim Auftreten dieser Nachfrage sofort reagieren zu können. Im Hinblick auf die durchschnittliche Dauer der Flächenbereitstellung benötigt eine Kommune einen Flächenvorrat, der grundsätzlich ausreichen sollte, den zu erwartenden Bedarf für 4 bis 5 Jahre zu decken. Dieser Vorrat muss außerdem hinsichtlich der Standortqualitäten differenziert sein, d.h. sowohl Flächen für den „Normalnachfrager“ ohne besondere Anforderungen an die Standortqualität als auch Flächen für Betriebe mit einem höheren Anspruch an den Standort bereitstellen.

Dies wird nicht für alle Flächennachfrager möglich sein; angesichts der begrenzten Möglichkeiten der Flächenentwicklung in Leverkusen werden bestimmte Nachfrager vor allem großer Flächen nicht mehr bedient werden können. Hier käme die regionale Komponente des Nachfrageverhaltens zum Tragen; es ist wichtig, nachfragende Betriebe im regionalen Arbeitsmarkt zu halten, dies muss aber nicht zwingend auf Leverkusener Stadtgebiet geschehen.

3. Ermittlung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen

Zur Ermittlung der Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen gibt es grundsätzlich drei Methoden:

- Eine umfassende **schriftliche Befragung** der Nachfrager von Gewerbeflächen (in erster Linie Handwerk und Verarbeitendes Gewerbe, Großhandel und Verkehrsgewerbe). Diese Vorgehensweise liefert im allgemeinen gute und differenzierte Ergebnisse, ist aber zeit- und kostenaufwendig. Ein Nachteil dieser Methodik ist außerdem, dass sie sich ausschließlich an die bereits ansässigen Betriebe richtet und damit Bedarfsanmeldungen und Flächennachfragen von außerhalb nicht erfassen kann.
- Eine **modelltheoretische Bedarfsberechnung**, bei der der zu erwartende Flächenbedarf für einen definierten Zeitraum auf der Basis der Beschäftigtenzahlen mittels bestimmter Verlagerungs- bzw. Neuansiedlungsquoten berechnet wird. Vorteil des Verfahrens ist der vergleichsweise geringe Arbeitsaufwand; Nachteil ist, dass Durchschnittswerte ermittelt werden, die im Zeitverlauf stark schwanken können. Allerdings können die Parameter des Modells durch die Nutzung lokalspezifischer Werte an die örtlichen Verhältnisse angepasst werden, sofern entsprechende Daten auf lokaler Ebene vorliegen.
- Eine **Fortschreibung der Flächenverkäufe** in einer Kommune unter Verwendung eines Durchschnittswerts für einen Vergangenheitszeitraum. Hierbei wird davon ausgegangen, dass sich die Flächenverkäufe in einer Kommune, von einzelnen sporadisch auftretenden Ausreißern sehr großer Flächenverkäufe abgesehen, auf einem vergleichsweise gleichmäßigen Niveau bewegen und sich nur langsam verändern. Nachteil dieser Methode ist, dass private Flächenverkäufe nur insoweit erfasst werden, als ein Verkauf in Abstimmung mit der Kommune erfolgt; allerdings vollzieht sich auf dem Gewerbeflächenmarkt die weitaus überwiegende Zahl der Verkäufe direkt zwischen Nutzer und Kommune (bzw. private Verkäufe in Kenntnis, meist sogar durch Vermittlung der Kommune), so dass die rein privaten Transaktionen in der Mehrzahl der Kommunen vernachlässigt werden können.

In Leverkusen kamen nicht zuletzt aus Zeit- und Kostenaspekten die Modellrechnung in zwei Varianten sowie die Fortschreibung der Flächenvergaben zum Einsatz.

3.1 Modelltheoretische Bedarfsberechnung

Das Modell zur Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose (GIFPRO) wurde 1980 im Auftrag des Regierungspräsidenten Arnsberg entwickelt, um die seinerzeit regelmäßig auftretenden Flächenüberausweisungen auf ein realistisches Maß zurückzuführen³⁸. Entspre-

³⁸ Bauer, M., Bonny, H.W., Flächenbedarf für Industrie und Gewerbe - Bedarfsrechnung nach GIFPRO, Dortmund 1986

chend dieser Zielsetzung setzt das Modell nicht auf eine prognostizierte oder angestrebte Entwicklung der Erwerbspersonenzahlen, sondern auf die real zu erwartende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen.

3.1.1 Zur Methodik der Bedarfsprognose

Das Modell ist wie folgt konzipiert:

Der Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen resultiert vor allem aus der Nachfrage mobiler Betriebe. Dabei ist zu differenzieren nach

- **Neuansiedlungsbedarf** (interkommunale Mobilität) inkl. Neugründungen, d.h. Flächeninanspruchnahme durch Betriebe, die von außerhalb in die Kommune zuwandern bzw. neu gegründet werden;
- **Verlagerungsbedarf** (intrakommunale Mobilität), d.h. die Flächeninanspruchnahme durch Betriebe, die innerhalb einer Kommune ihren Standort wechseln.

Zentrales Element der Modellkonstruktion sind zwei Werte:

- Die Zahl der Arbeitsplätze, die in der Gemeinde verlagert bzw. neu angesiedelt werden;
- Der Flächenbedarf je – verlagertem oder neu angesiedeltem – Arbeitsplatz.

Für die Zahl der verlagerten und neu angesiedelten Arbeitsplätze werden bei der Modellentwicklung empirisch ermittelte Quoten verwendet, die auf die Beschäftigten in denjenigen Wirtschaftsabteilungen bezogen werden, die in erster Linie Industrie- und Gewerbeflächen beanspruchen. Die Beschäftigtenzahlen werden der Statistik der Bundesanstalt für Arbeit entnommen, in der die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erfasst sind.

Aufgrund des unterschiedlichen Maßes, in dem die einzelnen Wirtschaftsabteilungen gewerbliche Bauflächen nachfragen, werden die Beschäftigten entsprechend ihrer Wirtschaftsabteilung mit einer Standardquote gewichtet. Bei den Beschäftigten, die den Wirtschaftsabteilungen "Verarbeitendes Gewerbe", "Baugewerbe" sowie „Verkehr und Lagerei“ zuzurechnen sind, kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechenden Unternehmen nahezu ausschließlich Gewerbeflächen beanspruchen. Die Beschäftigten dieser Unternehmen gehen daher zu jeweils 100% in die weiteren Berechnungen mit ein. Im Handel werden die Beschäftigten der Untergruppen Großhandel und Kfz-Handel berücksichtigt. Im Allgemeinen stellen diese Bereiche 50% aller Beschäftigten im Handel. Bei Vorliegen entsprechender Werte können auch die realen Beschäftigtenzahlen berücksichtigt werden³⁹. In einer Fortentwicklung des Modells wird außerdem der Dienstleistungssektor mit 10% der Beschäftigten einbezogen.

³⁹ In der eigentlichen Modellkonzeption wurden noch die Wirtschaftsbereiche Handel, Verkehr und Nachrichtenübermittlung mit jeweils 40% der Beschäftigten berücksichtigt. Nach der Neuordnung der Systematik der Wirtschaftszweige und vor allem der Aufteilung der Hauptbranchen Verkehr und Nachrichten mussten hier Modifikationen in der Modellstruktur vorgenommen werden.

In der Modellkonzeption wird für die **Ansiedlungsquote** ein Wert von 0,15 Beschäftigten pro 100 gewerbeflächenbeanspruchende Personen und für die **Verlagerungsquote** ein Wert von 0,7 Beschäftigten pro 100 gewerbeflächenbeanspruchende Personen empfohlen.

Der Schritt von den mobilen (flächennachfragenden) Beschäftigten zur nachgefragten Fläche erfolgt über eine **Flächenkennziffer**, angegeben in qm pro Beschäftigten. Im Standardmodell wird von einer durchschnittlichen Flächenkennziffer von 225 qm/Beschäftigten ausgegangen⁴⁰. Dieser Wert kann, sofern entsprechende Werte auf regionaler Ebene vorliegen, den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Aus der Multiplikation der mobilen (flächennachfragenden) Beschäftigten mit der Flächenkennziffer ergibt sich die zu erwartende Flächeninanspruchnahme aller gewerbeflächenrelevanten Branchen pro Jahr. Diese Zahl wird als Durchschnittswert angesetzt und auf den Prognosezeitraum hochgerechnet.

Im Modell berücksichtigt wird auch, dass infolge von Betriebsverlagerungen, Betriebsstilllegungen, Produktionseinschränkungen etc. auch Freisetzungen von Industrie- und Gewerbeflächen vorkommen und diese Flächen zumindest teilweise für eine neue gewerbliche Nutzung wieder verwendet werden können. Hierfür wird eine Freisetzungsquote verwendet, die mit der Verlagerungsquote identisch ist. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle freigesetzten Flächen wieder einer gewerblich-industriellen Verwendung zugeführt werden können, wird auf der Basis entsprechender Erhebungsergebnisse eine Quote von 25% für gewerbliche Zwecke wiedernutzbarer Flächen zu Grunde gelegt⁴¹.

Der entsprechende Wert wird bei der Bestimmung des Flächenangebotes und des eventuell vorhandenen Fehlbedarfes an gewerblichen Bauflächen mit berücksichtigt.

3.1.2 Modifikationen des Modells

Die notwendigerweise in den Modellannahmen getroffenen Vereinfachungen, insbesondere die Verlagerungs- und Ansiedlungsquoten, aber auch die Bestimmung der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten und die Flächenkennziffer, wurden in der Vergangenheit häufig als zu stark nivellierend kritisiert. Eine grundsätzlich mögliche Anpassung an lokalspezifische Gegebenheiten, die von den Modellannahmen abweichen, scheitert in der Regel aufgrund fehlender Daten auf der lokalen Ebene. Dennoch hat es in den letzten Jahren Versuche gegeben, das Modell stärker auszudifferenzieren und damit realitätsnäher zu machen.

⁴⁰ vgl. Bauer/Bonny, a.a.O., S. 59

⁴¹ Die übrigen Flächen werden in der Regel von anderen Nutzungen (vor allem Wohnen, aber auch Einzelhandel, Dienstleistungen oder öffentliche Nutzungen, vereinzelt auch Grünflächen) in Anspruch genommen.

- Eine Weiterentwicklung des Modells wurde in einem Gutachten von Prof. Dirk Vallée (RWTH Aachen) vorgenommen⁴². Die Modifikation setzt an den Indikatoren „Gewerbeflächenrelevanter Beschäftigter“ und „Flächenkennziffer“ an und verwendet anstatt des im allgemeinen verwendeten GIFPRO-Durchschnittswertes wirtschaftsgruppenspezifische Quoten und Kennziffern. Im Einzelnen werden angesetzt:
 - für das **Verarbeitende Gewerbe** und das **Baugewerbe** eine Quote von 100% der Beschäftigten und eine Flächenkennziffer von 200 qm/Beschäftigten;
 - für den **Großhandel** eine Quote von 100% der Beschäftigten und eine Flächenkennziffer von 250 qm/Beschäftigten;
 - für das **Verkehrsgewerbe** eine Quote von 100% der Beschäftigten und eine Flächenkennziffer von 300 qm/Beschäftigten;
 - für den **Dienstleistungssektor** eine Quote von 25% der Beschäftigten und eine Flächenkennziffer von 50 qm/Beschäftigten.

- Eine andere Modifikation wurde vom Deutschen Institut für Urbanistik am Beispiel der Stadt Potsdam entwickelt⁴³. In dieser Version werden die Unternehmen gemäß ihrer Branchenzugehörigkeit zu insgesamt 8 Betriebsgruppen zusammengefasst und für diese Gruppen jeweils ein spezifischer arbeitsplatzbezogener Flächenbedarf bestimmt. Dieser Vorgehensweise liegt die Überlegung zugrunde, dass in bestimmten Branchen (z.B. Logistik, Großhandel) der Flächenbedarf je Beschäftigten höher ist als z.B. im Dienstleistungssektor oder im Handwerk, mit einer differenzierten Betrachtungsweise der nivellierende Aspekt des GIFPRO-Standardmodells vermieden und lokale Besonderheiten der Branchenstruktur besser berücksichtigt werden können. Darüber hinaus wird für expansive Branchen eine Trendfortschreibung der Beschäftigungsentwicklung vorgenommen und in das Modell integriert.

- Schließlich besteht die Möglichkeit, das Modell durch die Verwendung lokalspezifischer Werte für die Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten und/oder die Flächenkennziffer realitätsnäher zu gestalten. Dies setzt jedoch voraus, dass entsprechende Werte auf lokaler Ebene existieren bzw. im Rahmen einer Flächenbedarfsanalyse ermittelt werden können.

⁴² Vgl. Vallée, D., Witte, A., Brandt, T., Bischof, T., Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen, Abschlussbericht, Aachen Dezember 2012

⁴³ Vgl. Zwicker-Schwarm, D., Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen, difu-Impulse 4/2010, Berlin 2010

3.2 Modellrechnungen für Leverkusen

Von den dargestellten Modellvarianten kamen in Leverkusen zwei Versionen zum Einsatz⁴⁴:

- Das GIFPRO-Standardmodell als Basisberechnung.
- Eine Variante mit lokalspezifischen Daten, bei der aus Daten der Wirtschaftsförderung lokalspezifische Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten und spezifische Flächenkennziffern ermittelt wurden. Darüber hinaus wurde in Anlehnung an das Modell des Deutschen Instituts für Urbanistik eine Differenzierung nach verschiedenen Betriebsgruppen vorgenommen.

Ergänzend wurde, basierend auf den Daten der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Leverkusen, eine Fortschreibung der Flächenvergaben der Jahre 2006 bis 2013 vorgenommen.

3.2.1 GIFPRO-Standardmodell

Das GIFPRO-Standardmodell ergibt für Leverkusen die folgenden Ergebnisse:

Basierend auf der Statistik der Arbeitsagentur existieren in Leverkusen zum Stichtag 30.06.2014 insgesamt **27.113 gewerbeflächenrelevante Beschäftigte**. Diese Zahl setzt sich zusammen aus

- **14.211** Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- **2.569** Beschäftigten im Baugewerbe (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- **4.448** Beschäftigten im Bereichen Handel (40% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- **2.628** Beschäftigten im Bereich Verkehr und Lagerei (100% der in diesen Bereichen Beschäftigten),
- **3.257** Beschäftigten im Dienstleistungssektor (10% der in diesem Bereich Beschäftigten).

Die Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten werden gemäß dem GIFPRO-Modell mit 0,7 je 100 Beschäftigten (Verlagerungen) und 0,15 je 100 Beschäftigten (Ansiedlungen) angesetzt. Damit ergeben sich pro Jahr insgesamt **220** mobile und flächenrelevante Arbeitsplätze, davon

- **181** Arbeitsplätze durch Verlagerungen,
- **39** Arbeitsplätze durch Neuansiedlungen.

⁴⁴ Auf die Berücksichtigung des Modells von Vallée wurde verzichtet, weil methodische Bedenken gegen den Ansatz bei den Faktoren Verkehr und Lagerei sowie Großhandel bestehen. Das Modell des Deutschen Instituts für Urbanistik wurde nicht verwendet, weil durch die Trendfortschreibung eine zu hohe Betonung der Flächennachfrage des Dienstleistungssektors gegeben ist.

Bei einem angenommenen arbeitsplatzspezifischen Flächenbedarf von 225 qm je Beschäftigten ergibt dies eine jahresdurchschnittliche Flächennachfrage von 49.500 qm, davon

- **40.725 qm** durch Verlagerungen,
- **8.775 qm** durch Ansiedlungen.

Für den gesamten Betrachtungszeitraum 2015 bis 2025 (11 Jahre) ergibt sich ein Gesamtbedarf von **544.500 qm (54,4 ha)** Nettobauland.

Für eine Ausweisung in Bauleitplänen sind noch Erschließungsflächen hinzuzurechnen, die mit einem Durchschnittswert von 25 v.H. der Nettobauflächen veranschlagt werden können. Dies entspricht einem Zusatzbedarf von 136.125 qm. Dementsprechend steigt der Gesamtbedarf auf **680.625 qm** Bruttobauland oder rd. **68 ha**.

Tab. 1: Flächenbedarfsberechnung bis 2025 – GIFPRO-Standard

Flächennachfrage von Neuansiedlungen p.a.	8.775 qm
Flächennachfrage von Verlagerungen p.a.	40.725 qm
Gesamtnachfrage p.a. (Nettobauland)	49.500 qm
Bedarf 2015-2025 (11 Jahre; Nettobauland)	544.500 qm
25% Zuschlag für nicht nutzbare Flächen	136.125 qm
Gesamtbedarf 2015-2025 (Bruttobauland)	680.625 qm (68 ha)

Quelle: Eigene Berechnungen

3.2.2 GIFPRO-Modell mit lokaler Kalibrierung

In der lokalspezifischen Variante des Modells werden gegenüber dem Standardmodell folgende Veränderungen vorgenommen:

- Die Zahl der **gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten** wird anhand der differenzierten Methode des TBS-GIFPRO ermittelt, indem die einzelnen Branchen unterschiedlichen Betriebsgruppen zugeordnet werden und für jede Gruppe anhand unterschiedlicher Quoten die gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten errechnet werden.

Von dieser Zahl werden die Beschäftigten des Chempark in Abzug gebracht, da aus diesem Sektor keine Mobilität entsteht. Dies beruht auf Aussagen des Betreibers, nach denen Betriebe ihren Standort im Chempark deshalb wählen, weil dort spezielle Standortvorteile geboten werden, die an keinem anderen Standort in Leverkusen gegeben sind. Für diese Standortvorteile sind die Betriebe auch bereit, relativ hohe Gemeinkosten zu zahlen, so dass alternative Flächenangebote für die im Chempark ansässigen Betriebe nicht relevant sind. Eine Aufgabe des Chempark-Standortes wäre daher gleichbedeutend mit einem Abzug aus Leverkusen.

- Die **Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten** wurden anhand einer Sonderauswertung der Wirtschaftsförderung Leverkusen ermittelt, bei der für die Flächenvergaben der Jahren 2006 bis 2013 die Beschäftigtenzahlen der angesiedelten bzw. verlagerten Betriebe zum Zeitpunkt des Flächenkaufes ermittelt wurden. Insgesamt wurden 47 Fälle berücksichtigt.
- Mit den gleichen Zahlen ließ sich auch eine lokalspezifische **Flächenkennziffer** bestimmen, die aus dem Verhältnis der an- bzw. umgesiedelten Beschäftigten zur vergebenen Fläche abgeleitet wurde.

Die entsprechenden Modifikationen ergaben die folgenden Zahlen:

Die Zahl der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten beläuft sich nach der TBS-GIFPRO-Methode zum Stand 30.06.2014 auf 26.056 Beschäftigte.

Tab. 2: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigten nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	Gesamtbeschäftigtenzahl	Quote In %	Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	12.002	100	12.002
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	2.094	90	1.885
Baugewerbe	2.569	90	2.312
Logistik, Lagerhaltung	2.628	100	2.628
Forschung, Entwicklung, Medien	209	30	63
Einzelhandel, Kfz-Handel	5.118	30/70 ⁴⁵	1.998
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	19.058	20	3.128
Sonstige Dienstleistungen	16.984	10	2.040
Insgesamt (gerundet)			26.056

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Arbeitsagentur

Hiervon sind die gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten im Chempark abzuziehen. Nach Auskunft des Betreibers setzt sich die Beschäftigtenzahl im Chempark wie in Tabelle 3 dargestellt zusammen.

⁴⁵ Der Einzelhandel wird im Modell mit 30%, der Kfz-Handel mit 70% der Beschäftigten berücksichtigt

Tab. 3: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte im Chempark

	Abziehen	Verbleiben
Beschäftigtenzahl insgesamt		28.100
Zeitweise im Chempark tätig ⁴⁶	6.100	22.000
Davon auf Kölner Stadtgebiet 25%	5.500	16.500
Davon nicht gewerbeflächenrelevant 20%	3.300	13.200

Quelle: Auskünfte Geschäftsleitung Chempark

Damit ist eine Zahl von 13.200 im Chempark Beschäftigten von der Gesamtzahl der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten abzuziehen, so dass sich die für die Modellrechnung relevante Zahl gewerbeflächenbeanspruchender Beschäftigter auf **12.856** beläuft.

Für die Bestimmung der Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten werden die realen Flächenvergaben der Jahre 2006 bis 2013 auf diese Zahl bezogen. Daraus ergibt sich im Durchschnitt der genannten Jahre eine Verlagerungsquote von **0,69** und eine Neuansiedlungsquote von **0,87**.

Hieraus ergeben sich pro Jahr **201 gewerbeflächennachfragende Beschäftigte**, davon

- **89** Beschäftigte aus Verlagerungen,
- **112** Beschäftigten aus Neuansiedlungen,

Die Flächenkennziffer aus den Flächenvergaben der letzten Jahre ergibt einen Wert von **229 qm/ Beschäftigten**. Daraus ergibt sich ein jahresdurchschnittlicher Flächenbedarf von 46.029 qm, davon

- **20.381 qm** für Verlagerungen,
- **25.648 qm** für Neuansiedlungen.

Die Berechnung des Flächenbedarfes auf der Basis dieser Werte ergibt einen durchschnittlichen Jahresbedarf von rd. 46.029 qm Nettobauflächen, der sich für den Betrachtungszeitraum bis 2025 auf einen Gesamtbedarf von **506.319 qm oder 50,6 ha** Nettobauland, unter Einbeziehung der Erschließungsflächen (126.580 qm) auf **632.899 qm oder 63,3 ha** Bruttobauland beläuft.

⁴⁶ Bei den zeitweise im Chempark Tätigen handelt es sich um Beschäftigte, die dort für begrenzte Zeit – Tage, Wochen oder Monate – von ihren Firmen für befristete Tätigkeiten abgeordnet sind, sozialversicherungspflichtig aber an einem anderen Standort gemeldet sind. Grundsätzlich können hier auch Leiharbeitskräfte erfasst sein, die formal bei Personalvermittlungsbetrieben angestellt sind.

Tab. 4: Flächenbedarfsberechnung bis 2025 – lokale Werte

Flächennachfrage von Neuansiedlungen p.a.	25.648 qm
Flächennachfrage von Verlagerungen p.a.	20.381 qm
Gesamtnachfrage p.a. (netto)	46.029 qm
Bedarf 2015-2025 (11 Jahre) netto	506.319 qm
25 v.H. Zuschlag für nicht nutzbare Flächen	126.580 qm
Bedarf 2015 – 2025 (11 Jahre) Bruttobauland	632.899 qm (63,3 ha)

Quelle: Eigene Berechnungen

3.2.3 Fortschreibung der Flächenvergaben der Wirtschaftsförderung

Eine alternative Methode der Bedarfsberechnung ist die Fortschreibung von Flächenvergaben durch die Stadt Leverkusen bzw. die Wirtschaftsförderungsgesellschaft sowie Flächenverkäufe privater Akteure, von denen die Wirtschaftsförderung Kenntnis hat bzw. die auf ihren Vorschlag erfolgten. Sind diese Fälle dokumentiert, ist davon auszugehen, dass sich Flächenvergaben vor allem über einen längeren, möglichst über einen Konjunkturzyklus gehenden Betrachtungszeitraum auf einem stabilen Niveau einpendeln, das die interne Mobilität und die überregionale Attraktivität für Ansiedlungen widerspiegelt. Nachteilig ist anzumerken, dass möglicherweise ein Teil der Flächenvergaben an Betriebe erfolgt, die nicht unbedingt einen Standort in einem Gewerbegebiet haben müssen (z.B. Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe) und damit die Flächenvergaben den realen Bedarf tendenziell überzeichnen.

Von Seiten der Wirtschaftsförderung Leverkusen wurden Zahlen zu den Flächenvergaben der Jahre 2006 bis 2013 zur Verfügung gestellt, die darüber hinaus nach gemeindeinternen Verlagerungen und Neuansiedlungen von außerhalb differenziert waren.

Insgesamt wurden im genannten Zeitraum 494.731 qm (49,5 ha) Grundstücksflächen vergeben. Dies entspricht einer durchschnittlichen Flächenvergabe von **61.840 qm** oder 6,2 ha pro Jahr.

Hiervon entfallen

- auf **gemeindeinterne Verlagerungen** 189.953 qm (19 ha) , entsprechend 23.744 qm (2,4 ha) pro Jahr oder rd. 38% der gesamten Flächenvergaben;
- auf **Neuansiedlungen** 304.778 qm (30,5 ha), entsprechend 38.097 qm (3,8 ha) pro Jahr oder rd. 62% der gesamten Flächenvergaben.

Allerdings sind in diesen Zahlen bei den Neuansiedlungen drei überdurchschnittlich große Vergaben von 70.000 qm (2 Fälle) und 50.000 qm (1 Fall) enthalten. Nimmt man diese „Aus-

reißer“ aus den gesamten Flächenvergaben heraus, ergeben sich die folgenden Veränderungen:

- Die **gesamte Flächennachfrage** entspricht 300.000 qm (30 ha) entsprechend rd. 37.850 qm pro Jahr.
- Auf **gemeindeinterne Verlagerungen** entfallen 189.953 qm (19 ha), entsprechend 23.744 qm pro Jahr oder 63,2% der gesamten Flächennachfrage.
- Auf **Neuansiedlungen** entfallen 110.047 qm (11 ha), entsprechend 13.806 qm (1,4 ha) pro Jahr oder 36,8% der gesamten Flächennachfrage.

Deutlich wird, dass sowohl das Gesamtergebnis als auch der Anteil der Neuansiedlungen am Flächenverbrauch entscheidend von drei großen Flächennachfragern beeinflusst wird.

Deutlich wird aber auch, dass Leverkusen einen attraktiven Standort für Betriebsansiedlungen darstellt. Bezogen auf die Grundstücksfläche liegt der Anteil der Vergaben an Neuansiedlungen mit 61,6% (mit Großnachfrager) bzw. 36,8% (ohne Großnachfrager) deutlich höher als im GIFPRO-Modell, wo der entsprechende Wert bei 21,4% liegt. Unter Berücksichtigung der konkreten Leverkusener Verhältnisse ist daher bei der lokalen Kalibrierung des Modells auch ein höherer Anteil für Neuansiedlungen gerechtfertigt.

Bei einer Hochrechnung der durchschnittlichen Flächenvergabe für den Zeitraum 2006-2013 auf den Betrachtungszeitraum bis 2025 würde sich der gesamte Bedarf auf **676.286 qm (67,6 ha)** Nettobauflächen belaufen. Unter Berücksichtigung der Erschließungsflächen von 25 v.H. der Nettobauflächen würde sich dieser Bedarf auf **845.456 qm (84,5 ha)** Bruttoflächen summieren.

3.3 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die nachfolgende Tabelle stellt die bisherigen Ergebnisse der unterschiedlichen Ansätze zur Ermittlung des gewerblichen Flächenbedarfes zusammen. Die entsprechenden Bedarfswerte lauten jeweils

- 54,4 ha (GIFPRO-Standardmodell)
- 50,6 ha (GIFPRO lokal)
- 67,6 ha (Fortschreibung Flächennachfrage)

Nettobauland. Damit ist ein Spektrum der zukünftig zu erwartenden Nachfrage zwischen 50,6 ha und 67,6 ha bis zum Jahr 2025 identifiziert.

Darüber hinaus werden für die zukünftige Flächenpolitik einige wesentliche Rahmenbedingungen deutlich:

- Die Flächennachfrage durch Neuansiedlungen ist, selbst wenn man die Großnachfrager außer acht lässt, deutlich höher als im GIFPRO-Modell veranschlagt. Hier sind

entsprechende Anpassungen nötig, die in der lokalspezifischen Variante des Modells vorgenommen wurden.

- Demgegenüber ist die gemeindeinterne Verlagerung deutlich niedriger als im Modell vorgesehen. Hier ist zu vermuten, dass die Quote von den im Prinzip immobilien Nutzern des Chemparks beeinflusst wird. Entsprechende Anpassungen sind in der lokalspezifischen Variante des Modells vorgenommen worden.
- Deutlich wird bei den Neuansiedlungen auch, dass einige wenige Großnachfrager insbesondere aus dem Logistikgewerbe die gesamte Flächennachfrage und über die Hochrechnung auch den gesamten Flächenbedarf entscheidend verändern. Hier wird noch zu entscheiden sein, wie mit dieser Nachfragergruppe umzugehen ist.

Tab. 5: Flächenbedarfsberechnung bis 2025

	GIFPRO Standard	GIFPRO mit lokalen Werten	Flächenvergaben (incl. Großnachfrager)
Flächennachfrage von Neuansiedlungen p.a.	8.775 qm	25.648 qm	38.097 qm
Flächennachfrage von Verlagerungen p.a.	40.725 qm	20.381 qm	23.744 qm
Gesamtnachfrage p.a.	49.500 qm	46.029 qm	61.841 qm
Bedarf 2015-2025 Netto (11 Jahre)	544.500 qm (54,4 ha)	506.319 qm (50,6 ha)	676.286 qm (67,6 ha)
25 v.H. Flächen-Zuschlag	136.125 qm	126.580 qm	169.070 qm
Bedarf 2015–2025 Brutto	680.625 qm (68 ha)	632.899 qm (63,3 ha)	845.456 qm (84,5 ha)

Quelle: eigene Berechnungen

Eine Fortschreibung bis zum Jahr 2030 kommt zu folgenden Ergebnissen:

Tab. 6: Flächenbedarfsberechnung bis 2030

	GIFPRO Standard	GIFPRO mit lokalen Werten	Flächenvergaben (incl. Großnachfrager)
Flächennachfrage von Neuansiedlungen p.a.	8.775 qm	25.648 qm	38.097 qm
Flächennachfrage von Verlagerungen p.a.	40.725 qm	20.381 qm	23.744 qm
Gesamtnachfrage p.a.	49.500 qm	46.029 qm	61.841 qm
Bedarf 2015-2030 Netto (16 Jahre)	792.000 qm (79 ha)	736.464 qm (73,6 ha)	989.456 qm (98,9 ha)
25 v.H. Flächenzuschlag	198.000 qm	184.116 qm	247.364 qm
Bedarf 2015–2030 Brutto	990.000 qm (99 ha)	920.580 qm (92,1 ha)	1.236.820 qm (123,7 ha)

Quelle: eigene Berechnungen

4. Angebotssituation: Bestand und Potenzial an gewerblich nutzbaren Flächen in Leverkusen

4.1 Darstellung der Gewerbestandorte

Das Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen in Leverkusen ist gegenwärtig sehr begrenzt. Nur ein geringer Teil der verfügbaren Flächen ist in öffentlichem Besitz, über andere Flächen (z.B. Innovationspark Leverkusen) kann die Stadt Leverkusen nur indirekt verfügen, indem die betreffenden Eigentümer die Flächen an von der Stadt Leverkusen vorgeschlagene Nutzer veräußern.

Insgesamt ist die Summe der sofort oder kurzfristig verfügbaren Flächen sehr klein und deckt weniger als einen Jahresbedarf. Beim überwiegenden Teil der Standorte sind z.T. erhebliche Einschränkungen der Verfügbarkeit gegeben:

- Einzelne Standorte sind nur für einen mehr oder weniger stark eingeschränkten Nutzerkreis verfügbar.
- Andere Standorte sind weder im Besitz der Kommune noch erschlossen, so dass eine Verfügbarkeit allenfalls mittelfristig gegeben ist.
- Wieder andere Flächen sind zwar erschlossen, befinden sich aber in privatem Besitz, so dass auf die Marktgängigkeit dieser Standorte kein Einfluss genommen werden kann.

Von daher sind die Handlungsmöglichkeiten der Wirtschaftsförderung stark eingeschränkt.

Im Einzelnen stellt sich das Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen in Leverkusen zum Stand 01.01.2015 wie folgt dar:

4.1.1 Verfügbare Flächen

Mit Stand vom 01.01.2015 verfügte die Stadt Leverkusen über zusammen 32.596 qm gewerblich nutzbarer Flächen (vgl. die nachfolgende Übersicht).

Tab. 7: Verfügbare Flächenreserven der Stadt Leverkusen (Stand: 01.01.2015)

Gebiet	Flächengröße
Bahnstadt Ost	20.283 qm
Theodor-Adorno-Straße	3.008 qm
Carl-Duisberg-Straße	4.165 qm
Schusterinsel	1.940 qm
Hitdorf-Nord I	3.200 qm
Summe	32.596 qm

Quelle: eigene Berechnungen

Weitere 113.640 qm stehen über andere Besitzer zur Verfügung. Dabei handelt es sich zum überwiegenden Teil um den Innovationspark Leverkusen, der mit einer speziellen Zielbestimmung entwickelt wird und dementsprechend nur für einen begrenzten Nutzerkreis zur Verfügung steht. In Abstimmung mit der Eigentümerin ist für vier kleinere Grundstücke im 2. Bauabschnitt des IPL eine Öffnung der Nutzung abgestimmt worden.

4.1.2 Potenzialflächen (mittel- bis langfristig aktivierbar)

Mittelfristig aktivierbar sind darüber hinaus insgesamt 281.497 qm Nettobauflächen an vier Standorten, zu deren Verfügbarkeit allerdings noch Vorleistungen in teilweise erheblichem Umfang (Flächenankauf/Erschließung oder Aufbereitung) erforderlich sind, so dass über den Zeitpunkt der Verfügbarkeit derzeit keine Aussagen getroffen werden können.

Es handelt sich dabei um die folgenden Standorte:

- **Hitdorf-Nord:** Hier befindet sich derzeit eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Norden in der Entwicklung. Insgesamt können dazu **103.919 qm** Bruttobauland, entsprechend **83.135 qm** Nettobauflächen⁴⁷, aktiviert werden. Dazu ist allerdings noch eine Änderung des Bebauungsplanes sowie der Flächenankauf und die Erschließung der Flächen erforderlich. Für die Entwicklung der Flächen sind darüber hinaus Widerstände von Seiten der Bewohner des Ortsteils zu erwarten. Dennoch ist damit zu rechnen, dass das Gebiet kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehen wird.
- **Solinger Straße:** Hierbei handelt es sich um ein Areal mit zusammen **84.075 qm** Bruttobauland, entsprechend **67.260 qm** Nettobauflächen, das bereits seit längerer Zeit zur Entwicklung vorgesehen ist, dessen Entwicklung aber bisher an dem hohen Aufwand für eine Erschließung der Flächen scheiterte. Die Verfügbarkeit dieser Flächen wurde bereits im Gewerbeflächenprogramm aus dem Jahr 2006 erst langfristig gesehen und für das Jahr 2015 prognostiziert. Seitdem sind allerdings keine weiteren Anstrengungen zur Aktivierung des Standortes vorgenommen worden. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass die Flächen aufgrund der bisherigen Inaktivität aus dem Regionalplan herausgenommen wird.
- **Carl-Duisberg-Straße:** Hier wurde mit der Freigabe umfangreicher Flächen von Seiten des Chemparks in einem Umfang von bis zu 120.000 qm gerechnet. Dies wird jedoch kurz- bis mittelfristig nicht erfolgen; die betreffenden Flächen sind entweder durch den Bedarf des Chemparks⁴⁸ oder für eine Baustelle der Bahn blockiert, so dass zumindest mittelfristig keine Flächen für eine gewerbliche Nutzung verfügbar sein werden.

⁴⁷ Unter Berücksichtigung eines Anteils von 20 v.H. Erschließungsflächen.

⁴⁸ Nach Auskunft des Betreibers des Chemparks werden die betreffenden Flächen für den erforderlichen Stellplatznachweis benötigt. Darüber hinaus ist die Bebaubarkeit zumindest von Teilflächen aufgrund der Struktur des Bodens eingeschränkt. Diese Position mag sich zukünftig ändern; zumindest auf mittlere Sicht dürfte allerdings nicht mit diesen Flächen zu rechnen sein.

- **Dynamit Nobel:** Die Fa. Dynamit Nobel im Ortsteil Manfort hat auf ihrem Grundstück in erheblichem Maße Flächen, die für eine betriebliche Nutzung nicht mehr benötigt werden und deshalb grundsätzlich an andere Nutzer abgegeben werden könnten. Gegenwärtig wird von einem Umfang von **rd. 120.000 qm** ausgegangen. Die Firma hat die betreffenden Flächen zwar in einem Standortprospekt dargestellt, bisher aber keine weitergehenden Vermarktungsaktivitäten unternommen⁴⁹. Allerdings bedürfen die Flächen noch einer genauen Abgrenzung, sowie ggf. einer Aufbereitung und Erschließung. Die Bedingungen für die Flächenvergabe sind ebenfalls noch nicht bekannt. Mit der Anmeldung des Standortes zum Flächenpool Nordrhein-Westfalen ist mittelfristig die Aktivierung weiterer Flächen möglich (vgl. dazu Kap.7.2).
- **Bahnstadt West:** Im Zuge der Verlegung des sog. Gütergleises werden westlich der Neuen Bahnstadt Flächen im Umfang von **11.102 qm** Nettobauflächen frei, die für eine gewerbliche Entwicklung aktiviert werden können. Die Verlegung des Gütergleises ist allerdings erst für 2016 vorgesehen, die Flächen werden daher vermutlich erst 2018 zur Verfügung stehen.

4.1.3 Spezialangebot mit Einschränkungen

In diese Kategorie fallen die verfügbaren Flächen des **Chemparks**. Dabei handelt es sich um insgesamt **132.000 qm**, die allerdings insofern einer sehr eng beschränkten Zweckbindung unterliegen, als die Flächen vorrangig für die Erweiterung bereits ansässiger Betriebseinheiten bzw. Ausgründungen aus dem Bayer-/Lanxess-Bereich sowie für die Unterbringung von Zulieferern, kooperierenden Unternehmen und Dienstleistern dienen. Aufgrund der Kosten für spezielle Infrastruktur, Gemeinschaftseinrichtungen etc. kommt der Standort nur für eine eng begrenzte Klientel in Frage, die keine Alternative in Leverkusen in Erwägung ziehen würde. Die Flächen sind damit weder ein allgemein verfügbares Angebot noch eine Konkurrenz zu anderen Standorten und bleiben daher im Folgenden außer Betracht.

4.1.4 Potenzialflächen im Bestand – Brachflächen und Leerstände

Im Rahmen der Erhebungen der bestehenden Gewerbegebiete sind eine Reihe von Leerständen und Brachflächen identifiziert worden. Diese Standorte summieren sich auf insgesamt **34.721 qm** (vgl. dazu Tabelle 8), könnten also zumindest einen Teil der gewerblichen Flächennachfrage aufnehmen. Aufgrund der Struktur der Flächen (es handelt sich überwiegend um kleine Grundstücke bis zu 1.500 qm, nur an wenigen Standorten sind Flächen von 3.000 qm und mehr möglich) werden mit diesem Angebot allerdings nur Kleinbetriebe angesprochen werden können. Ferner ist davon auszugehen, dass viele dieser Flä-

⁴⁹ Aufgrund der aktuellen Nutzungsdichte (370 Arbeitsplätze auf 80 ha, entsprechend rd. 5 Arbeitsplätze pro ha) dürfte auch die Aktivierung weiterer Flächen möglich sein. Dies könnte allerdings durch die Gegebenheiten des Standortes (intensive Bewaldung, dadurch geringerer Anteil bebaubarer Flächen und notwendige Schutzabstände zu gefährlichen Produktionen) eingeschränkt werden.

chen mit unterschiedlichen Restriktionen der Verfügbarkeit und/oder Nutzbarkeit belastet sind. Schließlich ist auch die Abgabebereitschaft der bestehenden Eigentümer unbekannt.

Tab. 8: Brachen und Leerstände in den Gewerbegebieten der Stadt Leverkusen (Stand: 01/2015)

Gebiet	Flächengröße
Innovationspark Leverkusen (Nord)	7.844 qm
Josefstraße	9.863 qm
Overfeldweg	4.029 qm
Schusterinsel	1.280 qm
Fixheide	3.208 qm
Carl-Duisberg-Straße	8.497 qm
Summe	34.721 qm

Quelle: eigene Berechnungen

4.1.5 Potenzialflächen im Bestand – Extensivnutzungen

Über die derzeit brachliegenden und leerstehenden Grundstücke bzw. Gebäude hinaus sind Standorte zu prüfen, bei denen die bestehende Nutzung als deutlich unterwertig angesehen werden muss und eine Veränderung hin zu einer intensiveren Flächennutzung sinnvoll sein kann. Dies kann allerdings mit der Aufgabe bzw. Verlagerung der bestehenden Betriebe bzw. Nutzungen, Neuordnungen der betreffenden Flächen und ggf. Grundstücksteilungen verbunden sein. Auch setzt dies die Abgabebereitschaft der derzeitigen Eigentümer voraus, so dass eine tatsächliche Nutzung der betreffenden Flächen nicht prognostiziert werden kann. Diese Flächen bleiben in der Bilanz des Angebotes daher außer Betracht.

Derzeit kommt nur ein Standort für eine derartige Verdichtung in Frage. Es handelt sich um den Bereich Alte Feuerwache/TÜV am Handwerkerzentrum mit 24.541 qm. Das Areal wird im Folgenden als grundsätzlich verfügbar angesehen; da aber aufgrund der noch nicht konkretisierten Planungen zum Ausbau der A1 noch unklar ist, welche Flächengrößen für eine erneute gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen, bleibt das Grundstück in der nachfolgenden Bilanz außer Betracht.

4.1.6 Freisetzungen im Untersuchungszeitraum

Die Flächennachfrage durch innerstädtische Verlagerungen führt auf der anderen Seite auch zu Freisetzungen der zuvor von den verlagerten Betrieben genutzten Grundstücke. Diese stehen zumindest teilweise für eine erneute gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Im GIFPRO-Modell wird von einer Wiedernutzungsquote von 25 v.H. der freigesetzten Flächen ausgegangen. Für die Ermittlung der freigesetzten Flächen wird auf die Verlagerungsquote des lokalen GIFPRO-Modells Bezug genommen; danach werden jährlich in Leverkusen 22.702 qm freigesetzt. Bezogen auf den Betrachtungszeitraum bis 2025 ergibt dies eine Freisetzung von 272.424 qm. Hiervon können 25 v.H., entsprechend **68.106 qm** für eine erneute gewerbliche Nutzung angesetzt werden.

4.2 Zusammenfassung

In der Summe ergibt sich damit das folgende Bild:

Tab. 9: Flächenangebot in Leverkusen

Verfügbarkeit	Standort	Besitz	Größe (netto)	Summe
Kurzfristige Verfügbarkeit ohne Nutzungseinschränkungen	Bestandsgebiete	Öffentlich/ Privat	32.596 qm	32.596 qm
Kurzfristige Verfügbarkeit mit Nutzungseinschränkungen	Innovationspark	Öffentlich	113.640 qm	113.640 qm
Zwischensumme				146.236 qm
Mittelfristige Verfügbarkeit ohne Nutzungseinschränkungen	Hitdorf-Nord Dynamit Nobel	Privat Privat	83.135 qm 120.000 qm	203.135 qm
Langfristige Verfügbarkeit ohne Nutzungseinschränkungen	Solinger Straße Bahnstadt West	Privat öffentlich	67.260 qm 11.102 qm	78.362 qm
Zwischensumme				281.497 qm
Brachflächen/ Leerstände	Verschiedene Standorte	Privat	34.721 qm	34.721 qm
Freisetzungen 2014- 2025	Verschiedene Standorte	Privat	68.106 qm	68.106 qm
Zwischensumme				102.827 qm
Gesamtsumme				530.560 qm (53 ha)

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Daten der WFL

In der Summe beläuft sich damit das verfügbare und bis 2025 aktivierbare Angebot an gewerblichen Bauflächen auf rd. 53 ha.

4.3 Vergleich von Angebot und Nachfrage – der quantitative Aspekt

Für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen in Leverkusen bis zum Jahr 2025 wurde ein Wert zwischen 50,6 ha und 67,6 ha Nettobauflächen ermittelt. Die letztere Zahl, die auf einer Fortschreibung der Flächenvergaben der Vergangenheit beruht, schließt auch größere Flächen, z.B. für Logistikgewerbe, ein. Unter der Prämisse, dass angesichts der begrenzten Möglichkeiten für die Entwicklung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen in Leverkusen eine

Ansiedlung größerer Flächennachfrager insbesondere des Logistikgewerbes zukünftig wohl nicht mehr in Frage kommen wird, kann der zukünftige Bedarf eher auf rd. 51 ha veranschlagt werden.

Dem steht ein verfügbares und aktivierbares Angebot von rd. 53 ha gegenüber. Rein rechnerisch vermag dieses Angebot also den Bedarf bis 2025 zu decken, so dass über die genannten Flächen hinaus keine Neuausweisungen notwendig erscheinen.

Legt man den höheren Wert von 67,6 ha zugrunde, ergäbe sich ein Bedarfsdeckungsgrad von rd. 78%, der Flächenvorrat würde bis etwa 2022 reichen, bis 2025 wäre die Entwicklung weiterer rd. 15 ha gewerblicher Bauflächen nötig.

Diese Rechnung gibt allerdings nur bedingt ein realistisches Bild der Flächensituation. Aktuell stehen nur rd. 14,5 ha zur Verfügung, von denen der größere Teil (11,3 ha) mit einer speziellen Zweckbestimmung (Entwicklung als Büroпарк) versehen ist. Das derzeit verfügbare Angebot beläuft sich auf rd. 32.000 qm, reicht also nicht einmal zur Deckung des Bedarfes für ein Jahr.

Diese Situation wird sich zumindest in der nahen Zukunft fortsetzen:

- Die Flächen der Dynamit Nobel sind derzeit nicht auf dem Markt angeboten; offenbar finden einzelne Vermietungen/Verpachtungen statt, zu konkreten Verkäufen oder gar einer aktiven Entwicklung der Flächen ist es aber bisher nicht gekommen.
- In Hitdorf-Nord ist die Änderung des Bebauungsplanes in Vorbereitung; mit Erschließungsmaßnahmen kann ebenfalls noch nicht begonnen werden, so dass die Flächen frühestens Ende 2017 vergabereif sein werden.
- Der Standort Solinger Straße dürfte ebenfalls nur mittelfristig (nicht vor 2017/2018) auf den Markt kommen.
- Der Standort Bahnstadt West kann erst nach der Gleisverlegung 2016 entwickelt werden und wird wahrscheinlich erst 2018 zur Verfügung stehen.
- Die Flächen der alten Feuerwache und des TÜV sind für ihre Nutzung vom Ausbau der A 1 abhängig und werden vermutlich wohl ebenfalls erst Ende des Jahrzehnts für eine erneute Nutzung zur Verfügung stehen.

Zwar kann zumindest grundsätzlich ein Teil der Nachfrage auf freie Grundstücke im Bestand gelenkt werden; diese Grundstücke stehen aber der Stadt Leverkusen nicht zur Verfügung, sondern befinden sich in privatem Besitz, so dass eine erneute gewerbliche Nutzung von der Bereitschaft des derzeitigen Besitzers zur Flächenabgabe, nicht zuletzt aber auch von realistischen Preisvorstellungen abhängig ist. Die Attraktivität und die Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen werden darüber hinaus vielfach durch bestehende Gebäude, kleine Grundstücksgrößen, ungünstige Grundstückszuschnitte und die Qualität des Umfeldes eingeschränkt, was eine Wiedernutzung zusätzlich erschwert.

Die Stadt Leverkusen wird daher nicht nur einen gewissen Zeitraum ohne verfügbare gewerbliche Bauflächen auskommen müssen, sie wird auch nach diesem Zeitpunkt immer nur einzelne Gebiete zur Verfügung haben. Diese Gebiete sind außerdem relativ klein, so dass

Differenzierungen innerhalb der Gebiete, z.B. die Entwicklung unterschiedlicher Teilquartiere, nicht möglich sein wird.

Standortwahlmöglichkeiten für Neuansiedlungen und innerstädtische Verlagerungen sind damit nur in sehr begrenztem Maße gegeben. Die Attraktivität Leverkusens als Wirtschaftsstandort ist damit eingeschränkt. Die Konzentration des jeweils verfügbaren Angebotes auf einen oder wenige Standorte macht es außerdem unmöglich, qualitativ höherwertige Standorte für eine spezielle Nutzerklientel zu entwickeln, da die gesamte Nachfrage auf die verfügbaren Standorte gelenkt werden muss und „Sortierungen“ nicht vorgenommen werden können.

4.4 Das Angebot an gewerblichen Bauflächen in Leverkusen – der qualitative Aspekt

Die Standortanforderungen des Gewerbes differenzieren sich bereits seit längerer Zeit aus. Wenn auch die Bedeutung der „harten“ Standortfaktoren nach wie vor dominierend bleibt, so gewinnen doch „weiche“ Faktoren der Standortqualität in zunehmendem Maße an Gewicht. Neben dem Verkehrsanschluss und der möglichst uneingeschränkten Produktionsmöglichkeit werden daher auch die Qualität der Umgebung und die Störungsfreiheit der eigenen Leistungserstellung zu einem wichtigen Kriterium der Standortwahl. Verantwortlich dafür sind auf der einen Seite zunehmende gegenseitige technisch-funktionale und gestalterische Unverträglichkeiten zwischen verschiedenen Arten des Gewerbes.

- **Technische Unverträglichkeiten** beziehen sich auf solche Konstellationen, in denen die Leistungserstellung bestimmter Betriebe die Arbeit anderer Betriebe beeinträchtigt, z.B. durch Erschütterungen bei Produkten mit geringen Fehlertoleranzen oder Staub- oder Geruchsemissionen bei empfindlichen Produkten.
- **Gestalterische Unverträglichkeiten** liegen dann vor, wenn Betriebe aus Gründen der Selbstdarstellung in die architektonische Qualität ihrer Gebäude investieren und diese durch benachbarte Betriebe mit einer geringen Gestaltqualität oder ungeordneten Grundstücken beeinträchtigt sehen. Letzteres ist vor allem dann bedeutsam, wenn es sich um einen Betrieb handelt, der auf dem Markt Qualitätsaspekte seiner Produkte bzw. Leistungen betont.

Neben diesen Beeinträchtigungen der Betriebe untereinander können auch Schwierigkeiten mit den Gegebenheiten des Standortes auftreten. Beispielsweise treten **erschließungstechnische Unverträglichkeiten auf**, wenn die Erschließungsstruktur eines Gebietes auf eine Besiedlung durch größere Betriebseinheiten ausgelegt ist und kleine Betriebe aufgrund dieser Struktur größere Grundstücke kaufen müssen als für die Betriebszwecke eigentlich benötigt. Umgekehrt kann auch eine auf eine kleinteilige Betriebsstruktur ausgelegte Verkehrserschließung für Schwerlastverkehr zu gering dimensioniert sein.

Diese Entwicklungen führen dazu, dass nicht (mehr) jeder Betrieb mit jedem Nachbarn an jedem Standort angesiedelt werden kann. Erforderlich ist vielmehr eine stärkere Selektion

der Betriebe bei der Besiedlung eines gegebenen Gewerbegebietes, umgekehrt auch die Entwicklung gewerblicher Standorte mit unterschiedlichen Eigenschaften und gebietsspezifischem Vorrang für bestimmte Betriebsgruppen.

Zweifelsohne lässt sich nur in seltenen Fällen ein Gebiet vollständig mit einem Betriebstyp besiedeln. Sofern es aber zu einer Mischung von Betrieben kommt, sind sowohl potenzielle oder tatsächliche Synergieeffekte als auch Unverträglichkeiten zu berücksichtigen, die nicht allein funktionale Zusammenhänge, sondern auch gestalterische oder gar imagemäßige Wechselbeziehungen betreffen können. Dementsprechend sind zwischen unterschiedlichen Betriebsarten folgende Konstellationen möglich:

- **Synergien**, d.h. direkte funktionale und/oder städtebauliche Beziehungen und Verflechtungen;
- **Kompatibilitäten**, d.h. funktionale oder städtebauliche Unterstützung oder ein Profitieren von einer räumlichen Nähe;
- **Neutralitäten**, d.h. keine positiven und negativen Beziehungen zwischen den verschiedenen Betriebsarten;
- **latente Unverträglichkeiten**, d.h. Beeinträchtigungen sind möglich aber nicht zwangsläufig und können unter Umständen kompensiert werden;
- **Inkompatibilitäten**, d.h. eine in der Regel gegebene Unverträglichkeit aufgrund realer Beeinträchtigungen oder gestalterischen Unverträglichkeiten.

Dabei treten diese positiven und negativen Beziehungen der Betriebe untereinander in Relation zu den Eigenschaften eines Standortes, d.h. die Ausprägung bestimmter Standorteigenschaften kann ein Gebiet für bestimmte Betriebsarten prädestinieren und über diese Präferenzen andere Betriebsarten ausschließen. Dieser Ausschluss ist sowohl nach unten, d.h. Sicherung eines bestimmten Mindestniveaus, als auch nach oben, d.h. Vermeiden einer übermäßigen Aufwertung des Gebietes, möglich und notwendig.

Daraus ergeben sich folgende Leitlinien für die Entwicklung von Gewerbegebieten:

- Anhand der jeweiligen Gebietseigenschaften und -restriktionen sind die dominanten Nutzungen festzulegen (Leitnutzungen).
- Auf dieser Basis lassen sich auch kompatible, neutrale und inkompatible Betriebstypen benennen (Komplementärnutzungen, neutrale Nutzungen und unverträgliche Nutzungen).
- Die qualitative Ausgestaltung eines Gebietes sollte auf die vorrangige Nutzung ausgerichtet werden. Dies kann sich ggf. auch in einer selektiven Preisgestaltung niederschlagen.
- Die Vorteile des Gebietes können durch stadtplanerische und stadtgestalterische Maßnahmen gezielt weiterentwickelt werden.

Dabei kann es nicht darum gehen, generell nur noch städtebaulich und nutzungsstrukturell hochwertige Gebiete zu entwickeln. Auch das „normale“ oder „einfache“ Gewerbe ist Bestandteil der städtischen Ökonomie und bedarf einer Standortvorsorge. Allerdings wird es zukünftig notwendig sein, eine stärker selektive Flächenvergabepolitik zu praktizieren und dementsprechend auch ein stärker differenziertes und spezialisiertes Angebot an gewerblichen Standorten bereitzuhalten.

Diese Ziele sind bei der Entwicklung neuer gewerblicher Standorte leichter durchzusetzen als bei der Entwicklung bestehender Standorte; hier hat die bestehende Betriebsstruktur ein starkes beharrendes Moment. Dennoch sind auch hier in begrenztem Maße Steuerungsmöglichkeiten gegeben, indem

- bei Betriebsaufgaben und daraus folgenden Leerständen gezielt versucht wird, Betriebe an den freigewordenen Standort zu vermitteln, die der Entwicklungszielsetzung für das betreffende Gewerbegebiet entsprechen;
- Verbesserungen im öffentlichen Raum (Begrünung, Parkplätze, Instandsetzung) vorgenommen werden;
- Managementprozesse in den betreffenden Gebieten eingeleitet werden, in deren Rahmen gemeinsam mit den Eigentümern und den Nutzern Standortverbesserungen durchgeführt werden;
- Gebietsgespräche in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden, in deren Rahmen aktuelle Entwicklungen und Veränderungen sowie auftretende Mißstände besprochen und frühzeitig erkannt werden können.

4.4.1 Kurzbeschreibungen der Gewerbestandorte

Nachfolgend werden die Standorte in Leverkusen hinsichtlich ihrer wesentlichen Ausprägungen beschrieben. Eine Differenzierung wird dabei zwischen

- Bestandsgebieten ohne räumliches Entwicklungspotenzial,
- Bestandsgebieten mit räumlichem Entwicklungspotenzial und
- neu zu entwickelnden Standorten

vorgenommen.

Einen Überblick über die Gewerbestandorte zeigt Karte 1.

Karte 1: Gewerbestandorte in Leverkusen

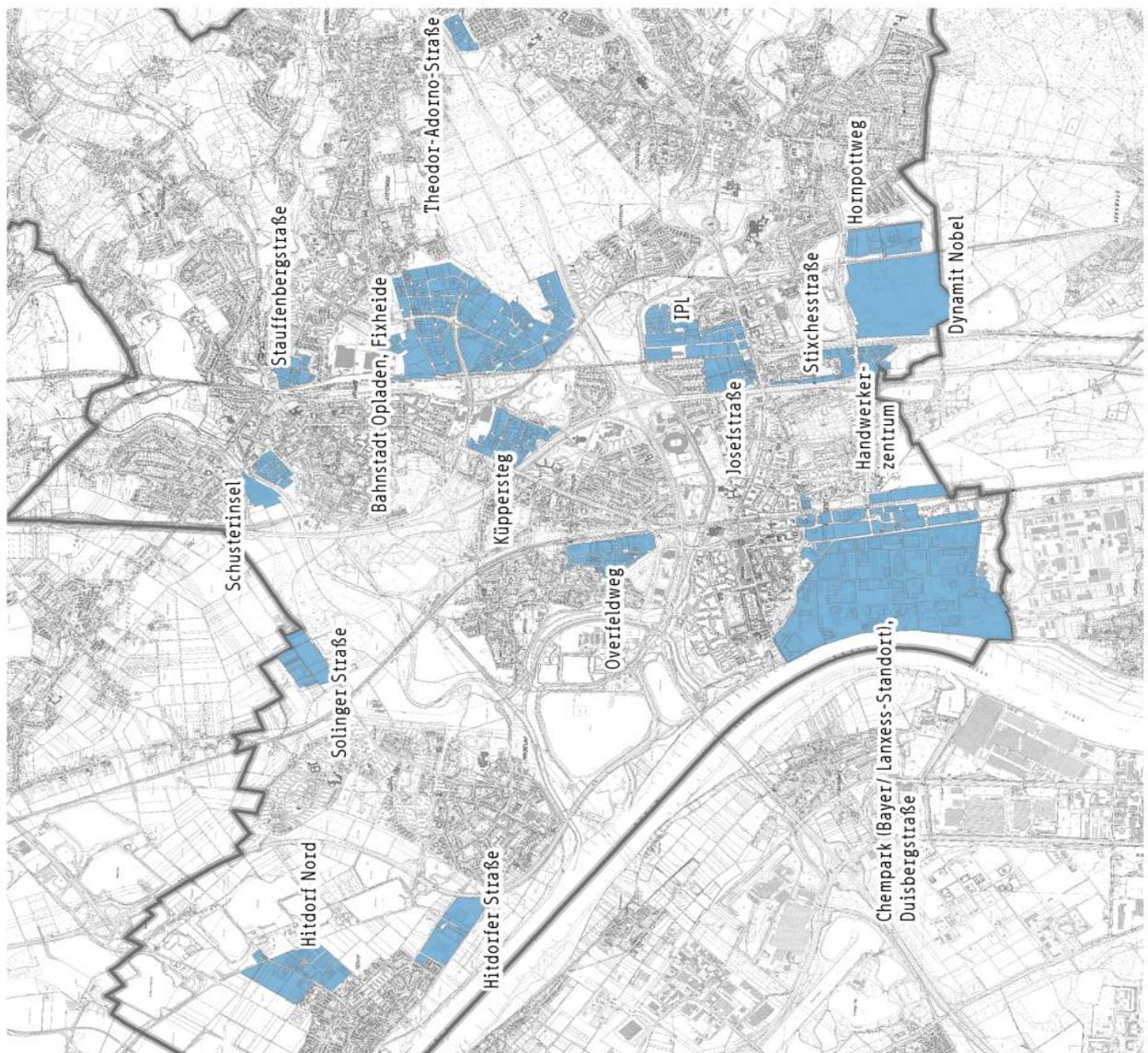


Gewerbestandorte



0 1.000 2.000 Meter

Bearbeitungsstand April 2015



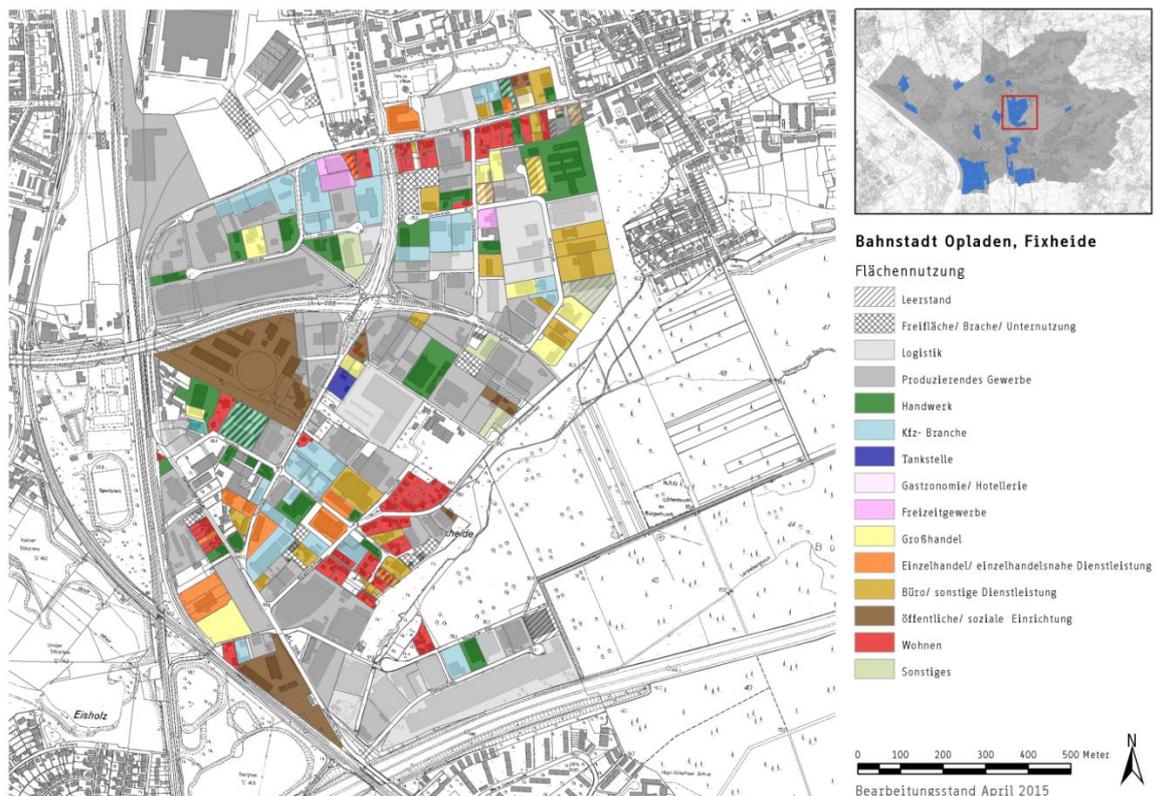
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen

4.4.1.1 Bestandsgebiete

Fixheide

Das Gewerbegebiet Fixheide liegt südöstlich des Ortszentrums von Opladen und wird durch die Fixheider Straße in drei Teilbereiche (Fixheide-Nord, Fixheide-Ost und Fixheide-Süd) untergliedert. Dabei stellt der Bereich Fixheide-Süd den ältesten, noch aus den 50er Jahren stammenden und der Bereich Fixheide-Ost den jüngsten Teil des Gesamtgebietes dar. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Fixheider Straße und die Bonner Straße an die A 1 (Anschlussstelle Opladen) in rd. 2,5 km Entfernung.

Karte 2: Gewerbegebiet Fixheide/Dieselstraße/Bahnstadt Süd: Nutzungsstruktur



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen

Die Nutzung ist vor allem im Teilgebiet Fixheide Süd, bedingt durch eine Reihe von Betriebsaufgaben und Nachnutzungen, sehr heterogen, reicht von Einzelhandelsbetrieben über Kfz-Gewerbe, Logistik und Dienstleistungen bis zu größeren Betrieben des Produzierenden Gewerbes und bildet damit ein fast komplettes Spektrum der gewerblichen Nutzungen ab. Die Achse Borsigstraße/Schlebuscher Straße als zentrale Erschließungsachse ist gleichzeitig wichtige Verbindungsstraße zwischen Opladen und Alkenrath und damit entsprechend hoch belastet. Die Überbauungsdichte ist hoch, Parkmöglichkeiten und Begrünungen existieren nur vereinzelt. Entwicklungsmöglichkeiten sind allenfalls für die bestehenden Betriebe auf eigenen Reserveflächen gegeben. Verschiedene Grundstücke sind durch extensive Flächennutzungen und Zwischennutzungen belegt, so dass für eine Verdichtung zwar Potenzia-

le gegeben sind, diese aber mit einer umfangreichen Neuordnung des Betriebsbestandes und/oder der Verlagerung bestehender Betriebe einhergehen müssten.

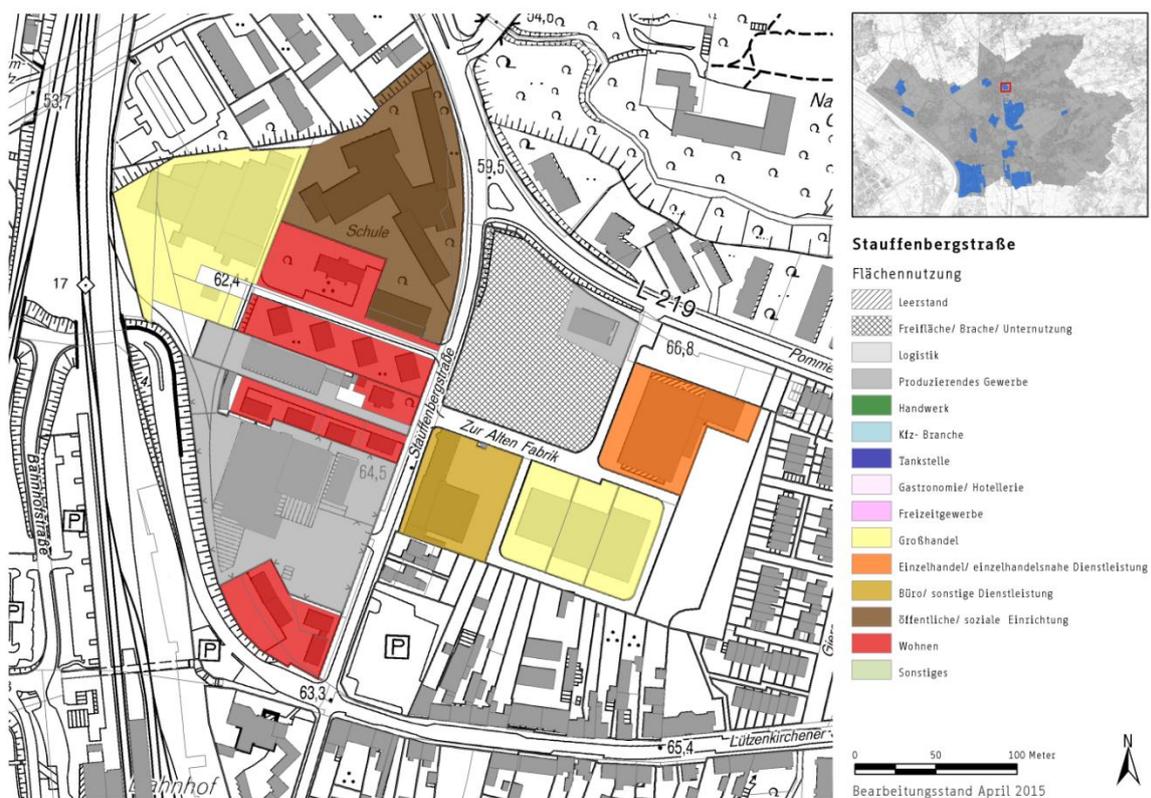
Der Teilbereich Fixheide-Nord wird durch eine Mischung aus produzierendem Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Das städtebauliche Niveau ist deutlich besser als im Bereich Fixheide-Süd.

Der Teilbereich Fixheide-Ost ist deutlich jüngeren Datums und bis auf einzelne, mittlerweile ebenfalls vergebene Grundstücke voll bebaut. Die Nutzungsstruktur ist von einer Mischung aus Handwerk/Kleingewerbe und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Das städtebauliche Niveau ist verglichen mit anderen Leverkusener Gewerbegebieten überdurchschnittlich.

Stauffenbergstraße

Das Gewerbegebiet Stauffenbergstraße liegt unmittelbar nördlich des Gewerbegebietes Fixheide im Stadtteil Opladen. Das Gebiet ist relativ klein und wird von wenigen größeren Betrieben der Industrie und des Großhandels geprägt. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Lützenkirchener Straße und die Bonner Straße an die A 1 (Anschlussstelle Opladen) in 3 km Entfernung.

Karte 3: Gewerbegebiet Stauffenbergstraße: Nutzungsstruktur



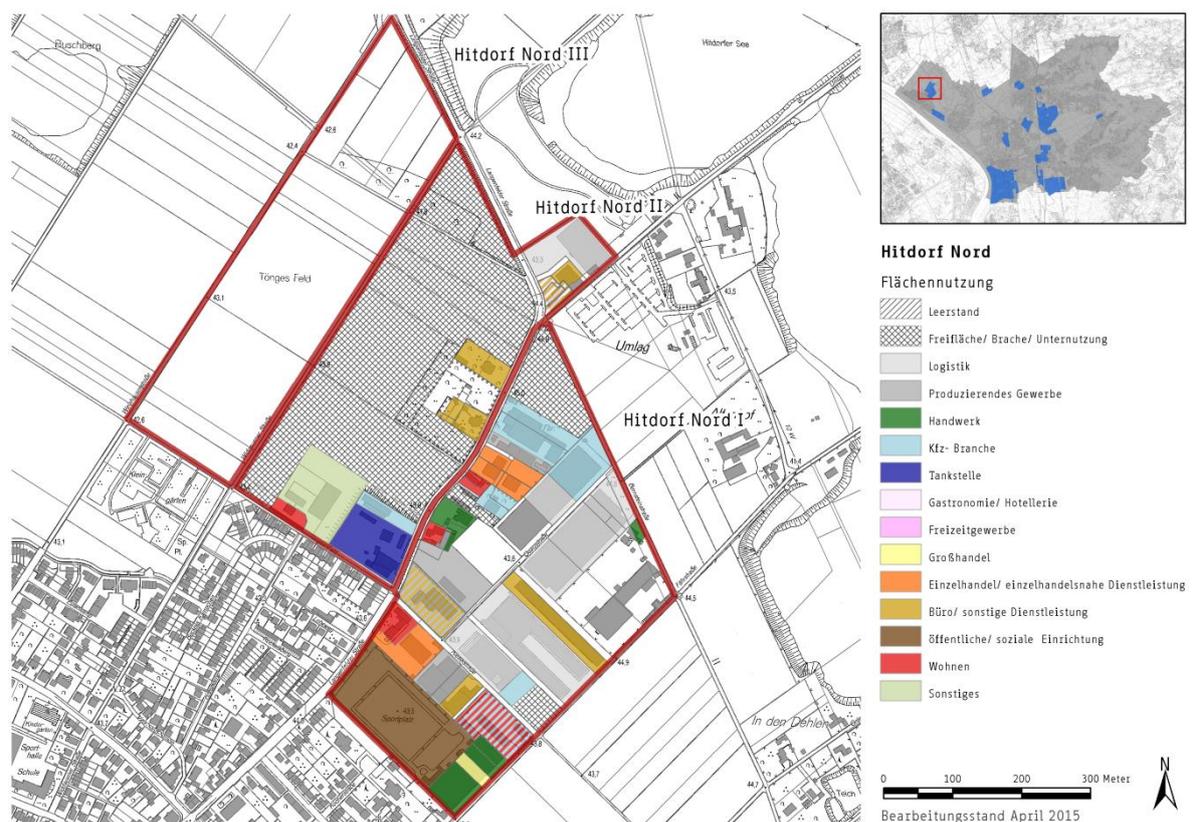
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen

Räumliche Entwicklungspotenziale bestehen in Form eines Grundstückes am nördlichen Rand des Gebiets mit einer Größe von 10.130 qm. Das städtebauliche Niveau ist durchschnittlich ohne städtebauliche Defizite, aber auch ohne städtebauliche Qualitäten.

Hitdorf-Nord

Das Gewerbegebiet Hitdorf-Nord liegt unmittelbar östlich angrenzend an den Stadtteil Hitdorf im Norden von Leverkusen. Die Erschließung erfolgt über die Langenfelder Straße, die in rd. 2 km Entfernung eine direkte Anbindung zur A 542 (Autobahnkreuz Monheim) und damit zur A 59 und zur A 3 darstellt.

Karte 4: Gewerbebereich Hitdorf-Nord: Unterteilung in Teilbereiche



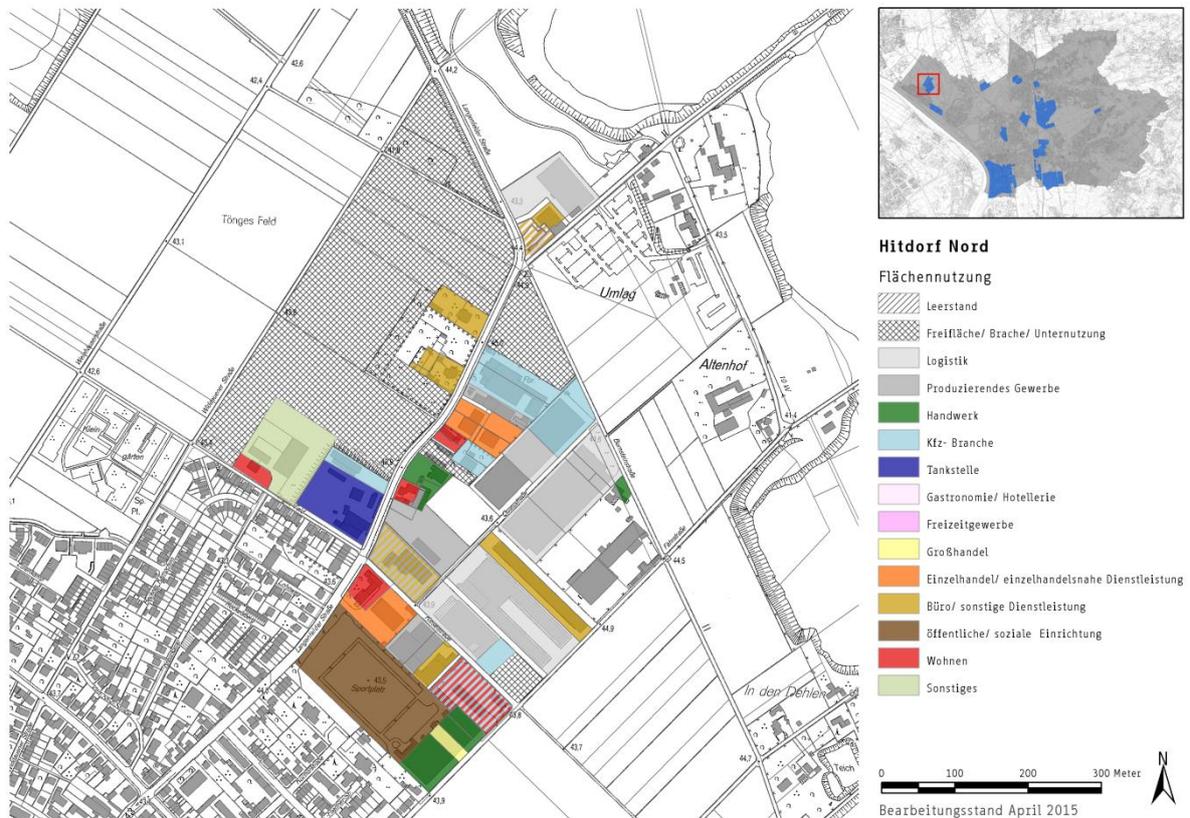
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen

Der gesamte Gewerbebereich lässt sich in drei Teilgebiete untergliedern:

- Hitdorf-Nord I stellt das bestehende Gewerbegebiet südlich der Langenfelder Straße dar;
- Hitdorf-Nord II ist die in Entwicklung befindliche Erweiterung nach Norden;
- Hitdorf-Nord III ist die Bezeichnung für die in Kapitel 6.2 vorgeschlagene zusätzliche Erweiterung bis zur Weinhäuser Straße.

Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten im Teilbereich Hitdorf-Nord I bestehen in Form eines noch ungenutzten Grundstücks am östlichen Rand des Gebietes. Eine Erweiterung des Gebietes nach Norden (Hitdorf-Nord II) jenseits der Langenfelder Straße bis etwa zur Höhe der Straße Kreuzkamp ist planungsrechtlich in Vorbereitung (Änderung des Bebauungsplanes). Insgesamt stehen dort rd. 8,3 ha Nettobauland für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

Karte 5: Gewerbegebiet Hitdorf-Nord I: Nutzungsstruktur



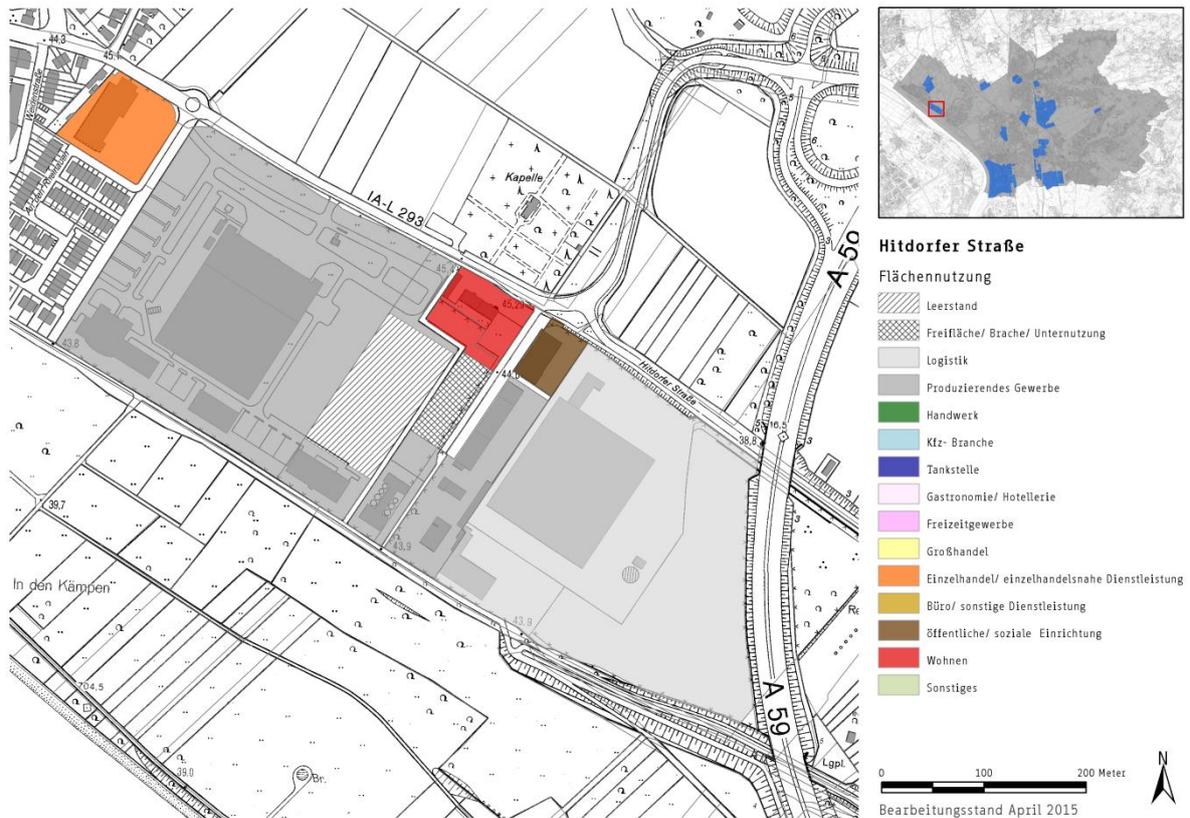
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen

Die Nutzung des Gebietes ist vorrangig durch Handwerk und Kleingewerbe bestimmt. Die städtebauliche Struktur ist ungeordnet mit einer eher willkürlichen Verteilung der Gebäude und z.T. sehr ungeordneten Freiflächen unmittelbar an der Langenfelder Straße. Mit diesem Erscheinungsbild und der geringen baulichen Qualität macht das Gebiet einen eher negativen Eindruck, was besonders aufgrund der Eingangssituation nach Hitdorf ein Problem darstellt.

Hitdorfer Straße

Das Gebiet Hitdorfer Straße liegt südlich des Ortsteiles, an das Siedlungsgebiet unmittelbar angrenzend. Der Standort ist von geringer Größe; entscheidender Standortvorteil ist der unmittelbare Anschluss an die A 59 (Anschlussstelle Leverkusen-Rheindorf). Der Standort besteht derzeit nur aus zwei größeren Betrieben, der Europazentrale eines Automobilherstellers und einem Logistikzentrum. Ein Restgrundstück von etwa 3.200 qm ist noch verfügbar. Erwähnenswert ist noch ein derzeit nicht genutztes Grundstück im südlichen Bereich des Areal, das dem bestehenden Logistikbetrieb als Erweiterungsreserve dient.

Karte 6: Gewerbegebiet Hitdorfer Straße: Nutzungsstruktur

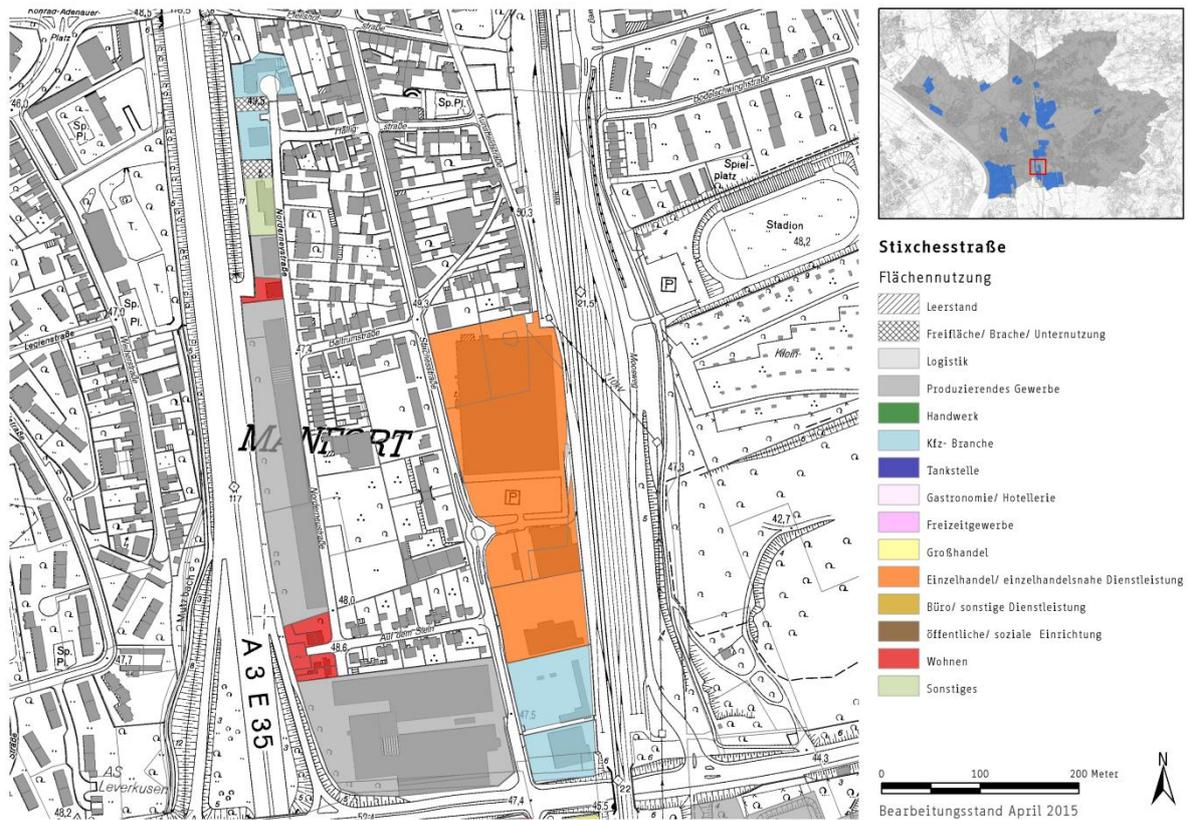


Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen

Stixchesstraße

Das Gewerbegebiet Stixchesstraße befindet sich im Stadtteil Manfort südöstlich des Zentrums von Leverkusen und ist unmittelbar an die A 1 (Anschlussstelle Leverkusen-Zentrum) angebunden. Das Gebiet ist voll belegt; räumliche Entwicklungsmöglichkeiten existieren nicht. In der Nutzungsstruktur ist der Standort im südlichen Teilbereich von einem großen Einzelhandelskomplex geprägt, nördlich schließen sich entlang der Stixchesstraße kleingewerbliche Nutzungen an. Das städtebauliche Niveau ist durchschnittlich ohne wesentliche Defizite. Die langgestreckten Industriehallen unmittelbar östlich der A 1 geben dem Gebiet optisch eine industrielle Prägung, ohne aber ein städtebauliches Defizit darzustellen.

Karte 7: Gewerbegebiet Stixchesstraße: Nutzungsstruktur



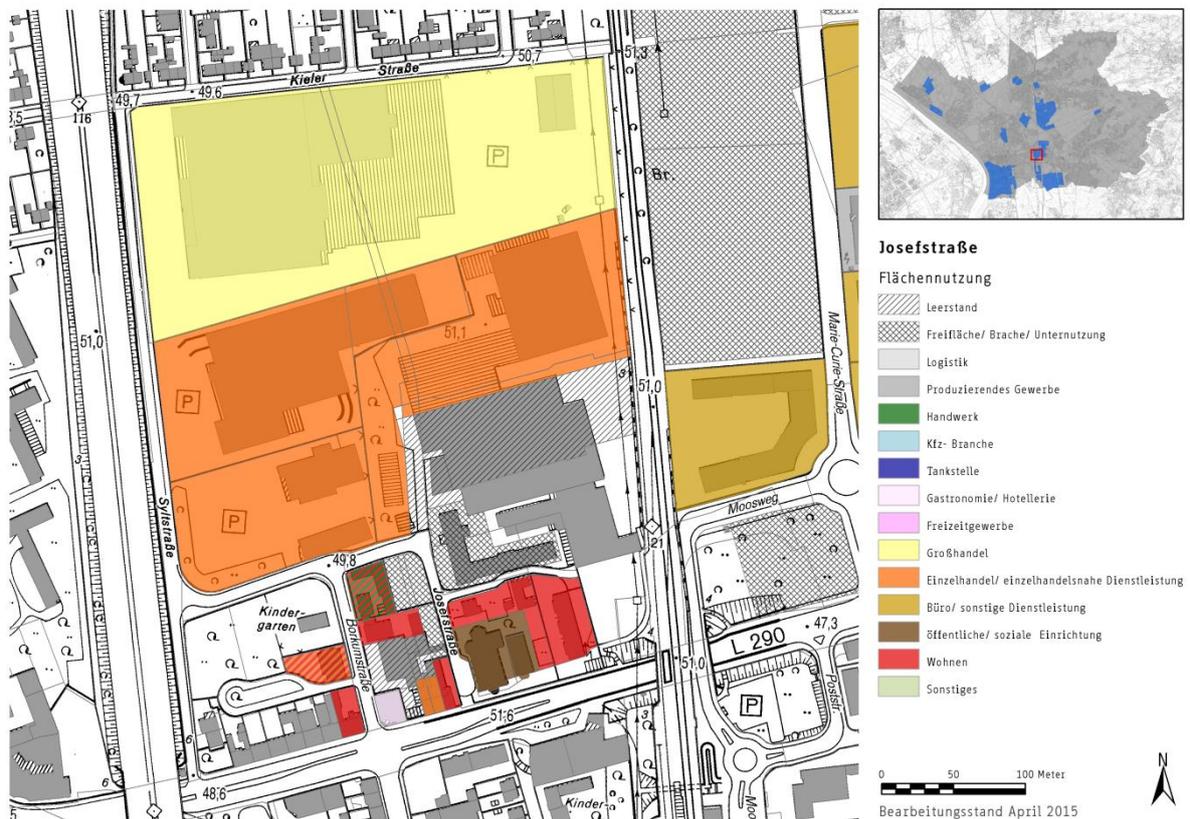
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen

Josefstraße

Der Standort Josefstraße ist ein kleiner gewerblicher Standort, der sich unmittelbar nördlich an das Gebiet Stixchesstraße und unmittelbar westlich an den IPL anschließt. Ein Lagevorteil ist außerdem die geringe Entfernung zum Zentrum von Manfort. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist eher kompliziert und erfolgt entweder über die Stixchesstraße oder über die Kalkstraße an die A 1.

Die Nutzung ist vor allem von einem großen Baumarkt sowie einem Großhandelsbetrieb bestimmt, daneben finden sich einige kleinere Betriebe. Räumliches Entwicklungspotenzial besteht vor allem durch das teilweise leerstehende Eumuco-Areal, daneben durch einzelne andere Leerstände und ungenutzte Grundstücke im Block Borkumstraße/Josefstraße/Gustav-Heinemann-Straße. Städtebaulich ist das Gebiet in seinem derzeitigen Zustand von durchschnittlicher Qualität, die Nutzungsmöglichkeiten werden zudem durch die unmittelbare Nähe zu Wohnnutzungen und sozialer Infrastruktur (Kirche, Kindertagesstätte) eingeschränkt.

Karte 8: Gewerbegebiet Josefstraße: Nutzungsstruktur



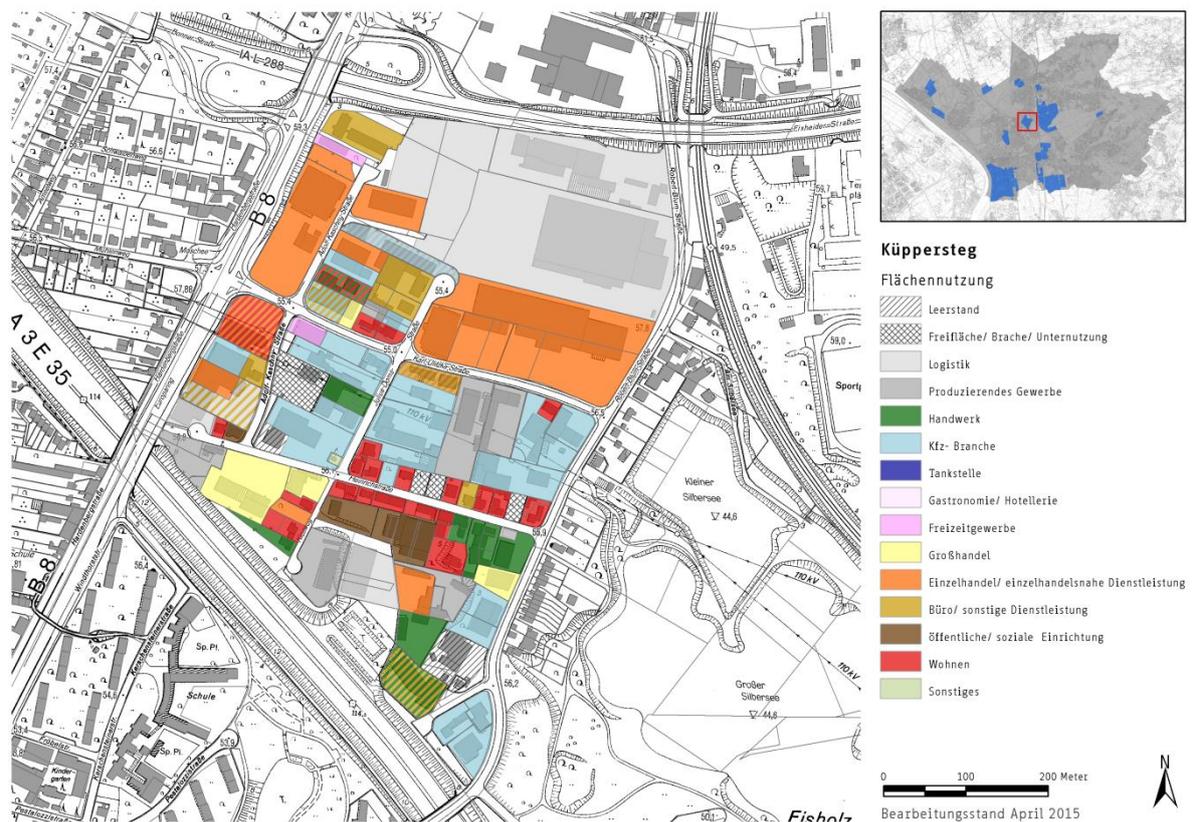
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen

Küppersteg

Das Gebiet Küppersteg liegt südlich des Zentrums von Opladen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die B 8 (Europaring, Bonner Straße) an die Anschlussstelle Opladen der A 1 in rd. 1 km Entfernung. Das Gebiet weist eine heterogene Nutzungsmischung auf, die von Einzelhandelsnutzungen über Freizeitgewerbe, Logistik, Kfz-Gewerbe bis zu Dienstleistungen reicht. Der Einzelhandel und das Kfz-Gewerbe nehmen dabei besonders hohe Flächenanteile ein.

Das Areal ist voll belegt, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten existieren nur in Form einzelner kleiner ungenutzter Grundstücke. Darüber hinaus werden im nördlichen Bereich der Julius-Doms-Straße unbebaute Flächen als Abstell- und Lagerflächen zur Miete angeboten. Die städtebauliche Situation ist durchschnittlich ohne besondere Qualitäten und ohne Defizite.

Karte 9: Gewerbegebiet Küppersteg: Nutzungsstruktur

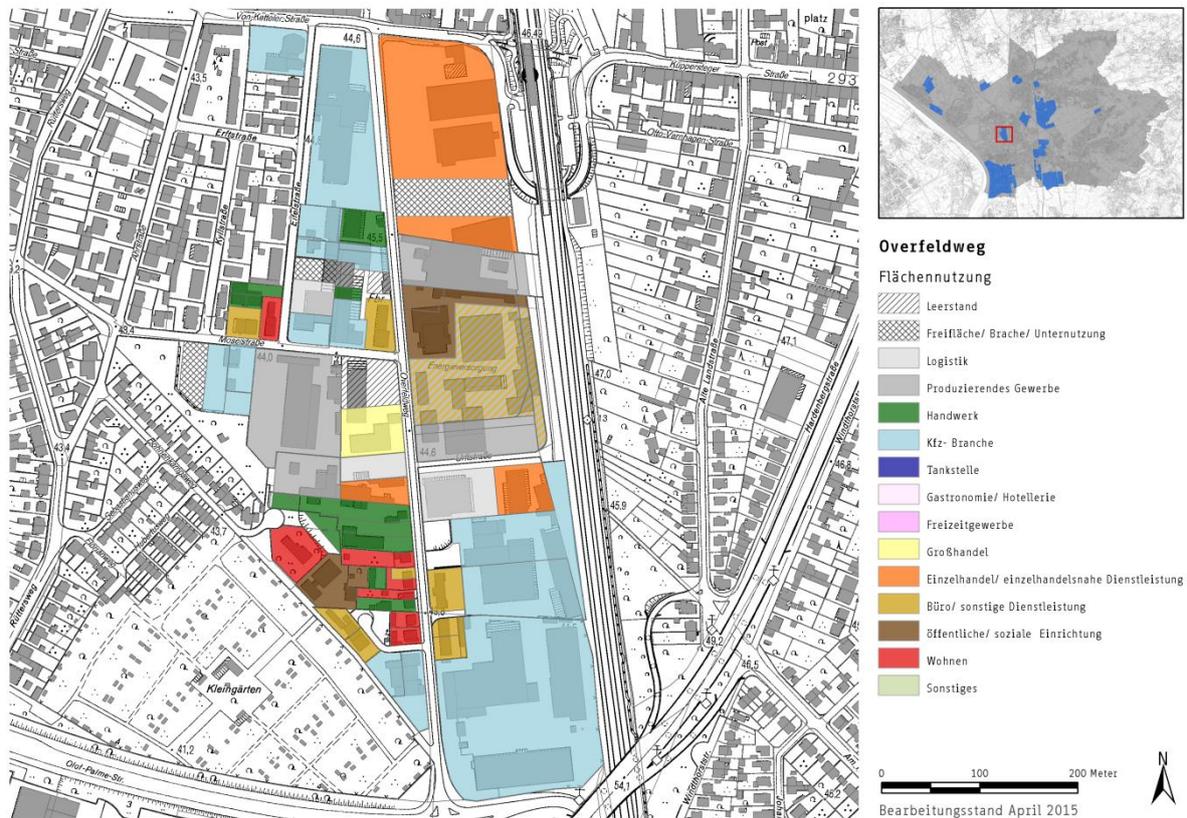


Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen

Overfeldweg

Das Gebiet Overfeldweg liegt im Stadtteil Bürrig. Die innere Erschließung erfolgt durch den Overfeldweg, die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Olof-Palme-Straße und den Westring an das Kreuz Leverkusen-West der A 1/ A 59 in rd. 2,5 km Entfernung.

Karte 10: Gewerbegebiet Overfeldweg: Nutzungsstruktur



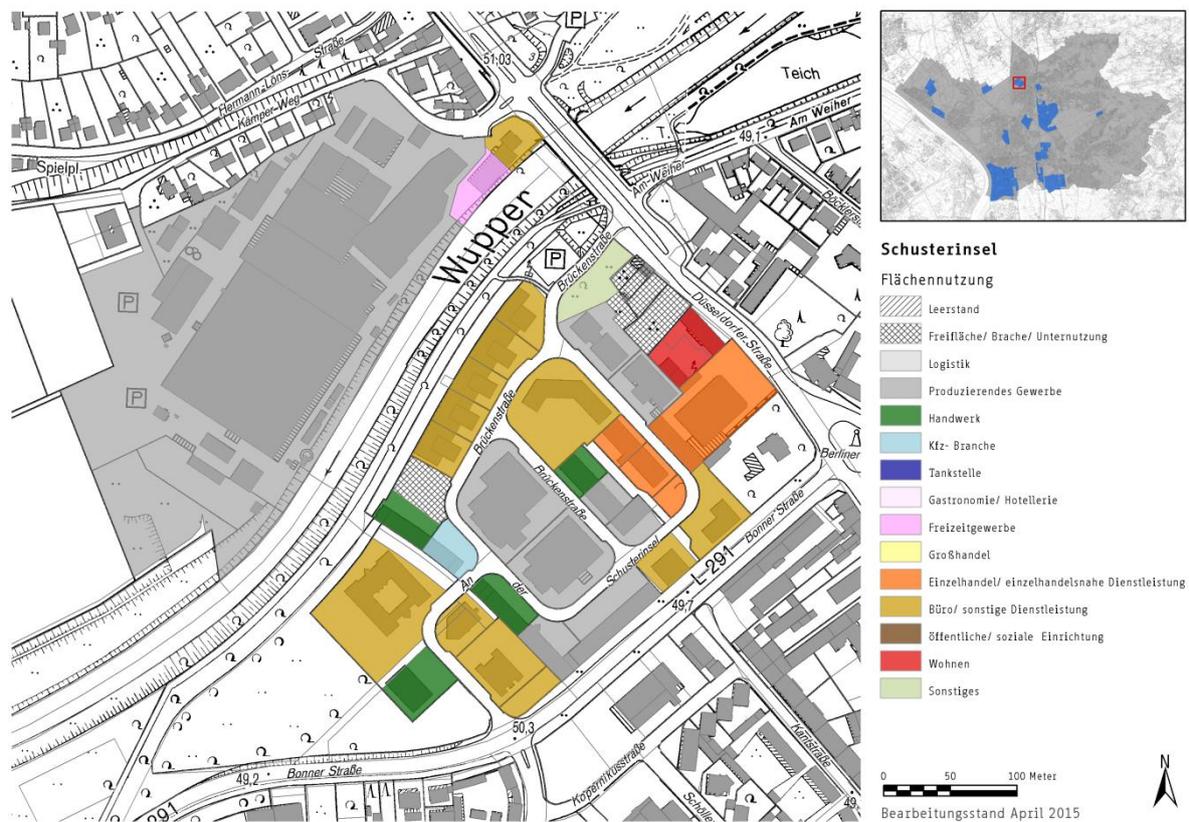
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen

Das Gebiet ist voll belegt, weist an verschiedenen Standorten aber Leerstände auf. Die verkehrliche Belastung entlang des Overfeldweges ist hoch. Die Nutzungsstruktur ist sowohl von der Branchen- als auch von der Größenstruktur stark gemischt; sehr kleinteilige Nutzungen im östlichen Bereich des Overfeldweges wechseln mit größeren Grundstücken, die Nutzung reicht von Dienstleistungsnutzungen über Kfz-Gewerbe bis zu Betrieben des Entsorgungsgewerbes. Die Bebauung ist außerordentlich dicht, die städtebauliche Qualität ist durchschnittlich ohne besondere Qualitäten und Defizite.

Schusterinsel

Das Gewerbegebiet Schusterinsel liegt nordwestlich der Opladener Innenstadt auf einem separaten Areal unmittelbar an der Wupper. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Bonner Straße an die A 1 (Anschlussstelle Opladen) in rd. 2 km Entfernung.

Karte 11: Gewerbegebiet Schusterinsel: Nutzungsstruktur



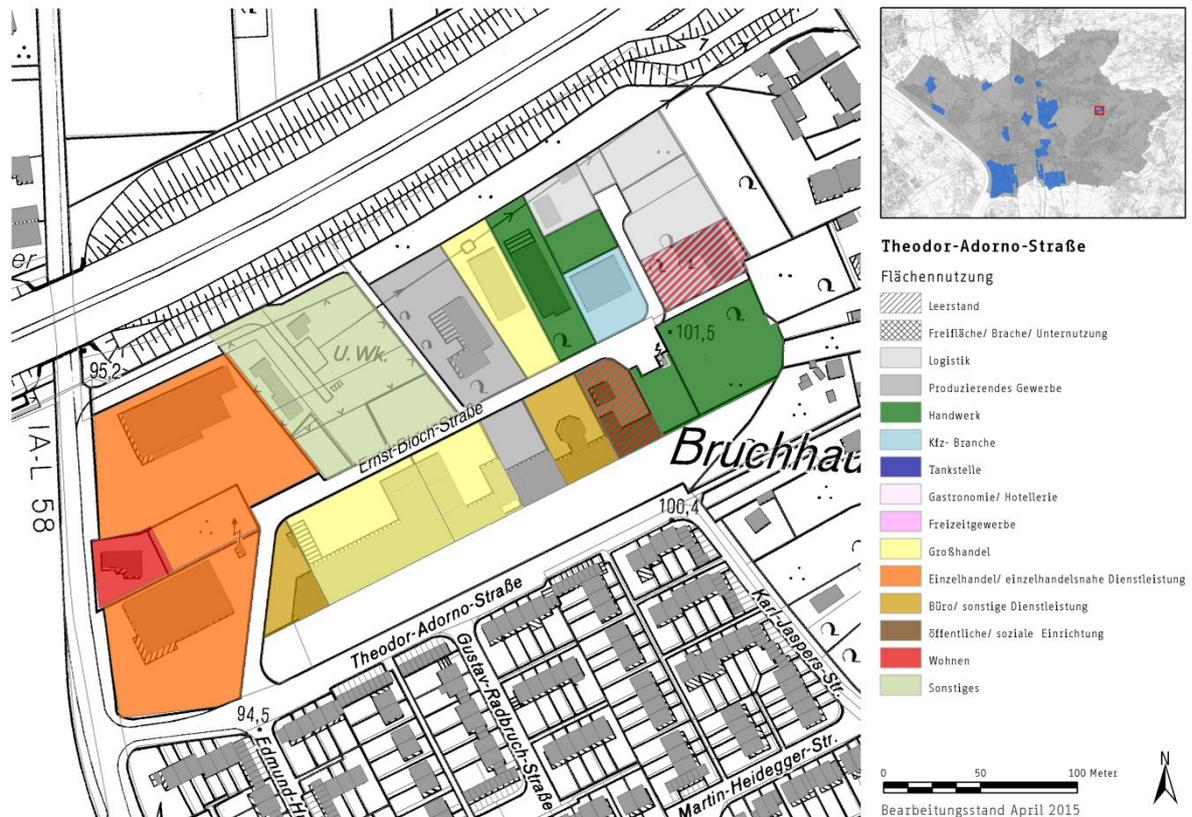
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine ehemalige Industriebrache, die Mitte der 80er Jahre für eine neue Nutzung aufbereitet wurde. Die Nutzung ist kleinbetrieblich strukturiert mit einem hohen Anteil von Dienstleistungsbetrieben und Verarbeitendem Gewerbe/Handwerk. Räumliches Entwicklungspotenzial besteht in Form eines unbebauten Grundstückes. Städtebaulich ist bei der Neustrukturierung mit einer Mischung von erhaltenen Gebäuden und Neubauten ein hochwertiger Standort entstanden, der die seinerzeit entstandenen Qualitäten bewahrt hat. Verschiedene in der Vergangenheit freigezogene Standorte sind zwischenzeitlich wieder genutzt worden, das Gebiet zeigt damit eine hohe und selten vorzufindende Selbsterneuerungskapazität. In seinem gegenwärtigen Zustand ist dieser Bereich einer der hochwertigsten Standorte in Leverkusen.

Theodor-Adorno-Straße

Das Gewerbegebiet Theodor-Adorno-Straße liegt im Stadtteil Steinbüchel. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist eher ungünstig und erfolgt über Steinbücheler Straße, Oulu-Straße und Willy-Brandt-Ring an die A 1 in rd. 6,5 km Entfernung oder 12 Minuten Fahrzeit. Das Gebiet ist vollständig belegt, weitere räumliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen nicht.

Karte 12: Gewerbegebiet Theodor-Adorno-Straße: Nutzungsstruktur



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen

Die Nutzung erfolgt überwiegend durch kleine und mittlere Betriebe des Handwerks und des Verarbeitenden Gewerbes sowie des Kfz-Gewerbes. Das städtebauliche Niveau ist heterogen; eine ansprechende Qualität im Eingangsbereich setzt sich vor allem aufgrund bestehender Lagerflächen im weiteren Gebietsteil nicht fort; im hinteren Teil schließlich bestimmen ungeordnete Lagerflächen das Bild. Damit wird ein Standort mit einem eigentlich höherwertigen Potenzial deutlich in seiner Qualität beeinträchtigt.

Handwerkerzentrum/Stixchesstraße Süd

Der Handwerkerzentrum befindet sich südlich des Stadtteilzentrums von Manfort in unmittelbarer Nähe zur A 1. Das Gebiet wird durch die Stixchesstraße erschlossen, die Anschlussstelle Leverkusen-Zentrum an die A 1 ist unmittelbar benachbart. Der Standort ist planungsrechtlich als Mischgebiet (MI) ausgewiesen, so dass eine Nutzung nur für bestimmte Betriebsarten (nur nicht wesentliche störende Betriebe zulässig) möglich ist.

Karte 13: Handwerkerzentrum/Stixchesstraße Süd: Nutzungsstruktur



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen

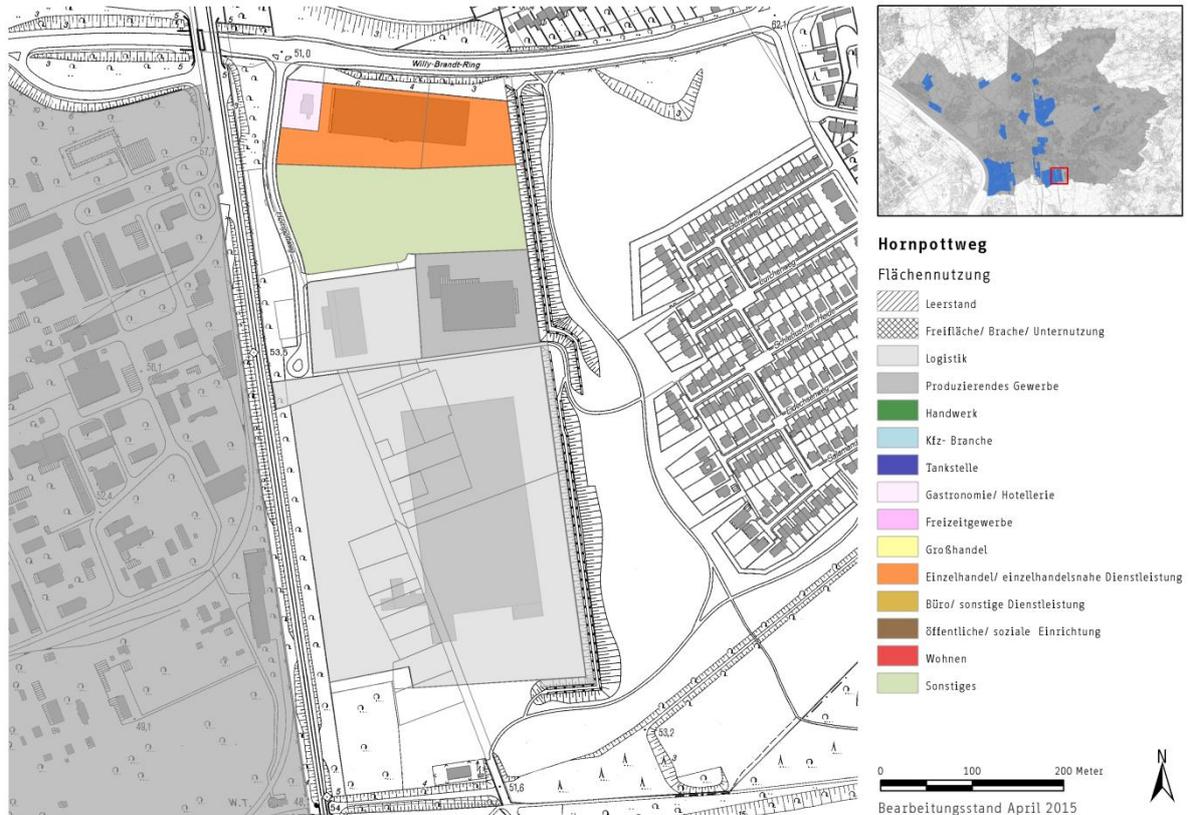
Die Nutzung wird durch Handwerk und Kleingewerbe dominiert. Das Gebiet ist vollständig belegt, allerdings steht das Gelände der alten Feuerwache und ggf. das benachbarte Grundstück des TÜV-Rheinland zur Disposition.

Das städtebauliche Niveau ist überdurchschnittlich, Ausnahmen stellen lediglich die im Eingangsbereich des Areals liegenden Grundstücke dar, die für Lager- und Abstellzwecke in teilweise sehr ungeordneter Form genutzt werden und in diesem Zustand für eine Abwertung des Quartiers sorgen. Trotz dieser Defizite ist das Areal in der Summe als ein sehr attraktiver Standort vor allem für Kleingewerbe zu bewerten.

Hornpottweg

Der Gewerbestandort Hornpottweg ist ein Gebiet im Ortsteil Manfort, direkt östlich angrenzend an das Dynamit-Nobel-Gelände. Das Areal gehörte früher ebenfalls zum Dynamit-Nobel-Standort, wurde aber vor einigen Jahren vermarktet. Die Nutzung des Standortes ist durch einen Logistikbetrieb (Zentrallager eines Lebensmittelhandels) und einen Pressegroßhandel bestimmt, neben diesen Betrieben existieren ein Gartencenter und verschiedene weitere Betriebe am Standort.

Karte 14: Hornpottweg: Nutzungsstruktur



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen

Der Standort ist vollständig belegt, räumliche Entwicklungspotenziale sind nicht vorhanden.

Städtebaulich ist hier ein recht qualitätsvoller Standort entstanden, der selbst durch die große Baumasse des Zentrallagers nicht beeinträchtigt wird. Es ist davon auszugehen, dass hier ein stabiler Standort entstanden ist, der allerdings nur durch die (Teil-)Umnutzung des Dynamit-Nobel-Geländes weiterentwickelt werden könnte.

Bahnstadt Ost

Auf dem Gelände des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes Opladen entsteht mit der neuen Bahnstadt ein neues Quartier mit einer Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen (Fachhochschule) und Gewerbe. Für die gewerbliche Nutzung steht dabei der südliche Teilbereich zur Verfügung, der mit Ausnahme einzelner wiederzunutzender Gebäude abgeräumt ist und derzeit vermarktet wird. Bisher sind nur einzelne Betriebe angesiedelt, der weit überwiegende Teil der Grundstücke ist allerdings vergeben und wird im Laufe der nächsten Monate bebaut. Die dabei entstehende Nutzungsstruktur wird einen deutlichen Schwerpunkt im handwerklichen und kleingewerblichen Bereich mit einer Untermischung von Dienstleistungen aufweisen. Über die städtebauliche Qualität des Areals sind derzeit keine Aussagen möglich; allerdings ist durch geeignete Maßnahmen (Kontrolle des Bauentwurfes, Bauverpflichtungen) Vorsorge getragen, dass bei der Bebauung des Areals ein qualitativ anspruchsvoller Standort entsteht.

4.4.1.2 Standorte mit Entwicklungspotenzial

Bahnstadt West

Im Zuge der Neustrukturierung des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes Opladen wird auch westlich der Gleisanlagen durch die Verlegung des sog. „Gütergleises“ ab etwa 2018 ein kleineres Areal für eine gewerbliche Nutzung frei. Die Größe der für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Teilflächen beträgt 11.102 qm Nettobauland.

Das Gelände befindet sich unmittelbar südlich des Zentrums von Opladen und kann über die Fixheider Straße an das städtische und überregionale Verkehrsnetz angebunden werden. Eine Erschließung wäre alternativ randlich entlang des Höhensprungs zur Friedrich-List-Straße oder aber mittig mit beiderseitigen Baufeldern möglich.

Unmittelbar westlich grenzen Wohnnutzungen (Wohngebiet um die Robert-Koch-Straße) an, das Areal ist aber gegenüber den Wohnnutzungen etwas tiefer gelegen, so dass sich auch topografisch eine deutliche Abgrenzung ergibt. Aufgrund der geringen Größe des Areals lässt der Standort nur einzelne kleingewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe zu.

Hitdorf-Nord II

In Stadteil Hitdorf ist das bestehende Gewerbegebiet Hitdorf-Nord I für eine Erweiterung über die Langenfelder Straße hinaus nach Norden (Hitdorf-Nord II) vorgesehen. Eine entsprechende Ausweisung besteht im Flächennutzungsplan, das bestehende Baurecht muss noch angepasst werden. Die Größe des entwickelbaren Areals beträgt etwa 8,3 ha Nettobauflächen. Über die Langenfelder Straße ist ein ausgezeichnete Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz (Autobahnkreuz Monheim, A 59/A 542) gegeben. Eine mögliche Einschränkung für die Nutzbarkeit des Areals kann die Nähe zum Ortsteil Hitdorf darstellen, die das Gebiet nur für wenig emittierende Betriebe geeignet erscheinen lässt.

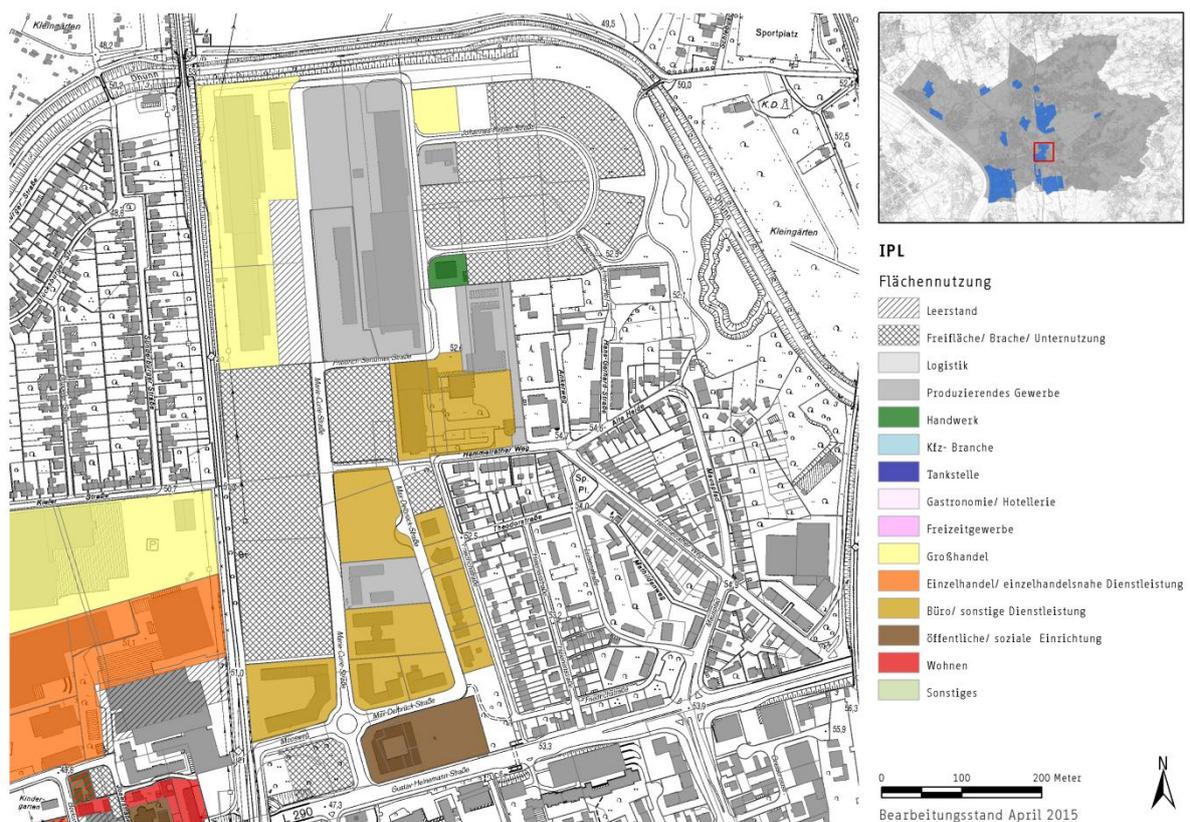
Innovationspark Leverkusen (IPL)

Der Innovationspark Leverkusen (IPL) befindet sich auf dem ehemaligen Gelände des Stahlwerkes Wuppermann im Ortsteil Manfort. Das Areal hat eine Größe von knapp 40 ha, davon sind noch 9,2 ha Grundstücksflächen nicht genutzt. Der Standort wird durch die Marie-Curie-Straße erschlossen und ist über die Kalkstraße und den Willy-Brandt-Ring an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Der südliche Teil des Gebietes ist bereits in wesentlichen Teilen neu besiedelt; die Nutzung besteht fast ausschließlich aus Dienstleistungsunternehmen. Die bisher realisierte Architektur ist hochwertig; ausgehend von den bestehenden Gebäuden entsteht hier ein sehr attraktiver Standort.

Der nördliche Teil ist bis auf drei Handwerksbetriebe derzeit noch ungenutzt. Beide Teile werden durch ein erhaltenes Verwaltungsgebäude der Wuppermann AG sowie durch zwei erhaltene große Hallen strukturell und optisch getrennt; die Gebäude sind langfristig mit einer gewerblichen Nutzung belegt und werden in der bestehenden Form und mit der derzeitigen Nutzung am Standort verbleiben. Allerdings stellen die Hallen eine Kulisse dar, die die Entwicklung eines Büroparkes im nördlichen Teil eher erschwert.

Karte 15: Innovationspark Leverkusen: Nutzungsstruktur



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen

Solinger Straße

Bereits seit längerer Zeit steht das Areal Solinger Straße für eine gewerbliche Entwicklung an. Das Gebiet ist bereits im Gewerbekonzept 2006 enthalten, wurde aber vor allem aus Kostengründen bisher nicht entwickelt. Der Standort befindet sich im Ortsteil Rheindorf an der Stadtgrenze zu Langenfeld und hat eine Größe von rd. 83.000 qm brutto bzw. rd. 67.000 qm netto. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Solinger Straße / Raoul-Wallenberg-Straße / Bonner Straße an die Anschlussstelle Opladen der A 1 in rd. 5 km Entfernung bzw. 9 Minuten Fahrzeit. Hervorzuheben ist ferner die Existenz einer S-Bahn-Haltestelle (Leverkusen-Rheindorf) unmittelbar randlich am Gebiet. Störungsempfindliche Nutzungen befinden sich nicht in der Nähe; der Abstand zum Ortsteil Rheindorf beträgt etwa 300 m, außerdem stellt die S-Bahn-Strecke eine deutliche Abgrenzung dar. Damit wäre das Gebiet auch für stärker emittierende Betriebe geeignet.

Dynamit Nobel

Der Standort der Fa. Dynamit Nobel mit rd. 80 ha Gesamtgröße befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Leverkusen im Stadtteil Manfort, unmittelbar östlich an das Handwerkerzentrum angrenzend. Das Gelände wird überwiegend von einem Betrieb genutzt, die Nutzung ist sehr extensiv, weite Teile des Areals sind offensichtlich nicht aktiv in die Leistungserstellung eingebunden. Dementsprechend ist die Beschäftigungsdichte außerordentlich gering; nach Angaben eines Firmenprospekts arbeiten derzeit rd. 370 Personen auf dem Gelände, entsprechend einer Belegungsdichte von rd. 5 Arbeitskräften/ha. Das Gelände ist intensiv begrünt, was wohl auch mit der vorherigen Produktion (Herstellung von Explosivstoffen) und Schutzvorkehrungen vor Explosionen verbunden war.

Die Firma selbst kann sich prinzipiell vorstellen, rd. 12 ha nicht mehr benötigter Flächen in drei Teilabschnitten von je rd. 4 ha abzugeben. Allerdings sind bisher keine Ansiedlungsaktivitäten vorgekommen, was möglicherweise auch damit zu tun hat, dass sich Firmen innerhalb eines nur begrenzt zugänglichen Areals (Umzäunung, Zugang nur über Pfortneranlage) niederlassen können. Über die reine Flächenbereitstellung scheinen daher weitere Maßnahmen zur Standortaktivierung notwendig zu sein.

4.4.2 Klassifizierung der Standorte

Eine Klassifizierung der Standorte ist vor allem hinsichtlich der Eignung des jeweiligen Gebietes für bestimmte Betriebsarten möglich. Dies wiederum ist abhängig von besonderen Standortgegebenheiten (z.B. ein günstiger Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz), aber auch von möglichen Restriktionen der Nutzbarkeit (wie z.B. die Nähe zu störungsempfindlichen Nutzungen wie Wohnen), die einen Standort für bestimmte Betriebsarten unattraktiv machen können, umgekehrt aber für andere Betriebsarten geeignet machen.

In Anlehnung an jüngere Arbeiten des Deutschen Instituts für Urbanistik⁵⁰ lassen sich die folgenden Typen von gewerblichen Standorten ausdifferenzieren:

- **Einfache Gewerbegebiete / Logistikstandorte:** Standorte, die in erster Linie für „normales“ Produzierendes Gewerbe ohne besondere qualitative Anforderungen an die Standortqualität geeignet sind. Die Standorte können auch größere Betriebe, Betriebe mit stärkeren Emissionen und Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen, damit auch Logistikbetriebe aufnehmen.
- **Höherwertige Gewerbegebiete / Gewerbeparks:** Standorte für höherwertiges Gewerbe und technologieorientierte Unternehmen mit höheren Ansprüchen an die Standort- und Gestaltqualität.
- **Standorte für Produzierendes Handwerk:** Kleinteilig erschlossene Standorte, häufig in zentraler Lage; in erster Linie für Betriebe mit geringem Flächenbedarf und unterschiedlichen Ansprüchen an die Standortqualität.
- **Dienstleistungsstandorte:** Standorte, die in erster Linie für Bürodienstleistungen ausgelegt und auf hohe Repräsentativität orientiert sind, ihrerseits aber störungsempfindlich sein können.
- **„Urbane“ Standorte:** Standorte für kleinteilig strukturierte Dienstleistungen mit Orientierung an zentrale Standorte mit hoher urbaner Qualität (Kreativgewerbe u. dgl.).
- **Spezialstandorte** für bestimmte Branchen oder Betriebsgruppen (z.B. Logistikparks, Einzelhandelsstandorte, Standorte mit spezieller Branchenprofilierung).

Die Standorte in Leverkusen lassen sich nach ihren Lagefaktoren, ihrer gegenwärtigen Nutzungsstruktur und ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild diesen Standorttypen wie folgt zuordnen:

⁵⁰ Mantik, U., Zwicker-Schwarm, D., Das Heidelberger Wirtschaftsflächenkonzept, in: Zwicker-Schwarm, D. (Hg.), Wirtschaftsflächen der Zukunft, difu-Impulse 5/2013, Berlin 2013

Tab. 10: Typisierung der Gewerbestandorte in Leverkusen

Gebietstyp	Bestandsgebiete	Potenzialstandorte
Einfaches Gewerbegebiet / Logistikstandort	Fixheide-Süd Stauffenbergstraße Hitdorf-Nord I Hitdorfer Straße Stixchesstraße Josefstraße Küppersteg Overfeldweg	Dynamit Nobel Josefstraße / Eumuco Hitdorf-Nord II
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	Schusterinsel Bahnstadt Ost Fixheide-Ost Hornpottweg Innovationspark Leverkusen, 2. Bauabschnitt ⁵¹	Solinger Straße
Standort für produzierendes Handwerk	Theodor-Adorno-Straße Handwerkerzentrum	Bahnstadt West Alte Feuerwehr/TÜV
Dienstleistungsstandort	Innovationspark Leverkusen 1. Bauabschnitt	
Urbaner Standort		
Spezialstandort	Chempark	

Quelle: Eigene Darstellung

Der überwiegende Teil der Standorte in Leverkusen ist dem Typ „Einfaches Gewerbegebiet / Logistikstandort“ zuzuordnen. Dies mag vordergründig angesichts der noch immer bedeutenden industriellen Basis in Leverkusen logisch erscheinen; hierbei ist aber zu bedenken, dass ein erheblicher Teil der Beschäftigten des Verarbeitenden Gewerbes im Chempark tätig ist und die bestehenden Gewerbestandorte nur zum Teil von gewerblichen Aktivitäten genutzt werden, im allgemeinen aber einen Mix unterschiedlicher Nutzungen mit einem nicht unerheblichen Anteil von Dienstleistungsbetrieben aufweisen.

Höherwertige Standorten und „sortenreine“ Gewerbegebiete sind hingegen nur vereinzelt vorzufinden. Hier sind derzeit nur die Schusterinsel, mit Abstrichen auch das Gebiet Fixheide-Ost, das Handwerkerzentrum und der Standort Hornpottweg zu rechnen. Aller Voraussicht nach wird sich auch die Bahnstadt Ost zu einem solchen Standort entwickeln.

Dieser nutzungsmäßigen Klassifikation entspricht im Allgemeinen auch das städtebauliche Erscheinungsbild. Die genannten Gebiete zeigen auch, dass eine stärkere Homogenität der Nutzung sich positiv auf die städtebauliche Qualität und damit auch auf die Wertigkeit des Standortes auswirkt.

⁵¹ Die Einordnung dieses Standortes in die Kategorie „Hochwertiger Standort“ ist allerdings unsicher, da die dort bestehende altindustrielle Kulisse die Entwicklung entsprechender Qualitäten erschwert.

Das Beispiel Schusterinsel zeigt darüber hinaus, dass Qualitätsstandorte nicht nur angenommen werden, sondern ihre Qualität auch über einen längeren Zeitraum erhalten und damit Selbsterneuerungskräfte entwickeln können, die in der Mehrzahl der bestehenden Gewerbegebiete nicht vorzufinden sind.

In der Summe allerdings muss das gesamte Standortpektrum von Leverkusen als „unter Wert“ angesehen werden. Standorte durchschnittlicher Qualität mit einem heterogenen Branchenspektrum dominieren, Standorte mit einer besonderen Qualität bilden die Minderheit, gute Qualitätsansätze in einzelnen Gebieten werden durch die ungeordnete Darstellung einzelner Betriebe entwertet. Dies entspricht nicht (mehr) den betrieblichen Standortanforderungen.

Für die zukünftige Entwicklung heißt das, dass auf der einen Seite bestimmte Gebiete zwangsläufig als „Sammelstandorte“ für alle Arten gewerblicher Nutzung dienen müssen, dabei auch problematische Betriebe aufnehmen können und über ihre räumliche Flexibilität auch neuen Betrieben eine Chance geben. Aufwertungen sind in diesen Fällen nur sehr schwer, häufig auch mit einem unzureichenden Verhältnis von Aufwand und Ertrag möglich und möglicherweise auch nicht wünschenswert. Dies dürfte für eine Reihe der bestehenden Gewerbegebiete in Leverkusen zutreffen.

Neu zu entwickelnde Standorte sollten bei ihrer Besiedlung allerdings eine stärkere Qualitätskomponente erhalten und in diesem Zusammenhang auch eine stärkere Selektion der anzusiedelnden Betriebsarten erfahren. Dadurch wird der Erhalt einmal geschaffener Qualitätsniveaus erleichtert. Die Initiierung von Standort- oder Interessensgemeinschaften und regelmäßige Gebietsgespräche können darüber hinaus dazu beitragen, dass „trading-down“-Prozesse bereits im Entstehen erkannt und der Entwicklung von Missständen und Problemen im Gebiet rechtzeitig entgegengewirkt werden kann.

4.5 Entwicklungspotenziale der Standorte und Handlungsoptionen

4.5.1 Standorte ohne räumliche Entwicklungspotenziale (Bestand)

Eine Reihe der bestehenden Gewerbegebiete in Leverkusen weist keine räumlichen Entwicklungspotenziale auf, mit denen möglicherweise ein struktureller Wandel und eine allmähliche Aufwertung der Standorte erreicht werden könnte. Die betreffenden Gebiete werden daher zumindest auf mittlere Sicht ihren gegenwärtigen Zustand behalten; ihnen können zwar bestimmte Entwicklungsperspektiven zugewiesen und Leitnutzungen benannt werden, entsprechende Niveauveränderungen werden aber allenfalls auf lange Sicht über eine Einflussnahme bei der Aufgabe gegenwärtig noch genutzter Standorte möglich sein.

Auf der anderen Seite werden auch zukünftig in Leverkusen „Standardstandorte“ für den „normalen“ Flächennachfrager notwendig sein, so dass eine Aufwertung in vielen Fällen nicht nur nicht möglich, sondern auch nicht nötig ist, u.U. sogar kontraproduktiv wäre. Darüber hinaus können diese Gebiete durch die sich immer wieder ergebenden Freisetzungen auch „Geburtsstandorte“ für Existenzgründungen im gewerblichen Bereich sein, für die in ihrer Frühphase ein preisgünstiger Standort von existenzieller Bedeutung ist und andere Standortfaktoren zunächst nachrangige Bedeutung haben. Schließlich ist keiner der bestehenden Standorte in einem Stadium des Niedergangs oder Verfalls, als dass Maßnahmen zur Substanzerhaltung notwendig wären.

Handlungsbedarf bestände in diesen Gebieten daher allenfalls darin, offenkundige Missstände (die bisher nicht zu erkennen sind) zu vermeiden bzw. zu beheben und dazu beizutragen, dass leerstehende Immobilien möglichst schnell wieder in Nutzung kommen. Hierzu können ggf. die erwähnten Gebietsgespräche beitragen.

Unter diese Kategorie fallen die folgenden Gewerbebestandorte:

- Hitdorf-Nord I,
- Hitdorfer Straße,
- Fixheide-Süd und Fixheide-Nord,
- Stauffenbergstraße,
- Theodor-Adorno-Straße,
- Küppersteg,
- Overfeldweg,
- Stixchesstraße.

Einzelne Gebiete haben allerdings im Zuge ihrer Erstbesiedlung einen höheren Qualitätsstandard erreicht, den es in Zukunft zu halten gilt, soll keine allmähliche Abwertung der Standorte erfolgen. Dies betrifft die Standorte

- Schusterinsel,
- Fixheide-Ost,
- Bahnstadt Ost,
- Hornpottweg.

Für diese Gebiete wird eine höhere Aufmerksamkeit bei Nutzungsveränderungen und ein stärkeres Engagement bei der Suche nach Nachnutzungen, ggf. auch eine gezielte Zusammenarbeit mit den Besitzern / Nutzern, notwendig sein.

Über die qualitätserhaltenden Maßnahmen hinaus sind aber auch in diesen Gebieten weitergehende Maßnahmen solange nicht erforderlich, wie keine wesentlichen strukturellen Veränderungen (z.B. die Standortaufgabe eines größeren Betriebes) erfolgt.

4.5.2 Standorte mit räumlichem Entwicklungspotenzial

In diese Kategorie fallen Standorte, die zwar zumindest teilweise besiedelt sind, die aber noch größeren räumlichen Entwicklungsspielraum aufweisen. Die Perspektiven dieser Standorte sind ambivalent; zwar üben bereits bestehende Nutzungen und Gebäude einen prägenden Einfluss auf die weitere Entwicklung der Standorte aus, die zukünftige Entwicklung ist aber trotzdem nicht determiniert, sondern lässt grundsätzlich Spielraum für strukturelle und/oder qualitative Veränderungen. Auch die im vorhergehenden Abschnitt genannten Standorte können in diese Kategorie wechseln, sofern größere Flächen freiwerden, von denen Veränderungen des Gebietes ausgelöst werden können.

Im Einzelnen sind hier die folgenden Standorte zu nennen:

- Dynamit Nobel,
- Alte Feuerwache / TÜV,
- Josefstraße / Eumuco,
- Hitdorf-Nord II,
- Innovationspark Leverkusen.

Dynamit Nobel

Das Gelände der ehemaligen Dynamit Nobel Werke mit etwa 80 ha Gesamtgröße wird derzeit deutlich unterwertig genutzt. Auch die Unternehmensleitung sieht nicht mehr alle Flächen des Standortes als betriebsgebunden an; zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden rd. 12 ha zur Disposition gestellt und zumindest grundsätzlich für andere Nutzern offen gehalten.

Das Entwicklungspotenzial der Fläche ist ambivalent zu bewerten: Im gegenwärtigen Zustand mit einer bestehenden industriellen Produktion kämen die verfügbaren Flächen in erster Linie für andere gewerblich-industrielle Nutzer mit hohem Störpotenzial in Frage. Dafür spricht auch die Lage des Standortes mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und einer Distanz zu störungsempfindlichen Nutzungen. Andererseits hat sich am Standort, bedingt möglicherweise durch notwendige Abschirmungsmaßnahmen aufgrund der bisherigen Produktion, eine attraktive Begrünung entwickelt, die den Standort grundsätzlich auch für höherwertige Dienstleistungsnutzungen interessant machen. Dies würde sich aber nicht mit den bestehenden Aktivitäten vertragen, so dass eine dienstleistungsorientierte Entwicklung nur bei einer völligen Aufgabe der industriellen Nutzung in Frage käme.

Mit der Aufnahme des Standortes in den Flächenpool Nordrhein-Westfalen ergeben sich erheblich erweiterte Möglichkeiten für eine Neuordnung des Standortes. Denkbar ist zum einen eine umfassende Neuordnung mit einer räumlichen Zusammenfassung der bestehenden Produktionsaktivitäten, so dass in größerem Maße als bisher kalkuliert Flächen für neue gewerbliche Nutzungen freierwerden können. Eine mögliche Alternative ist auch die vollständige Neuordnung des Areals. Der Standort kommt allerdings nach wie vor in erster Linie für Betriebe in Frage, die einen möglichst störungsunempfindlichen Standort benötigen.

Handwerkerzentrum / Alte Feuerwache

Der Handwerkerzentrum ist derzeit voll belegt. Entwicklungspotenzial ist allerdings durch die absehbare Freigabe der Alten Feuerwache und ggf. auch des benachbarten Grundstücks des TÜV Rheinland gegeben. Die Entwicklung dieses Areals ist wohl erst mittelfristig möglich, da derzeit noch nicht bekannt ist, ob und ggf. in welchem Umfang Teilflächen für den Ausbau der A 1 und der Anschlussstelle Leverkusen-Zentrum benötigt werden.

Für die zukünftige Nutzung des Grundstücks bzw. der verbleibenden Teilflächen empfiehlt sich ebenfalls eine an den bestehenden Strukturen orientierte Nutzung, d.h. für den Standort kommen in erster Linie Kleinbetriebe des Handwerks und des Verarbeitenden Gewerbes in Frage. Städtebaulich sollte das bisherige Niveau nicht unterschritten werden. In Anlehnung an Beispiele aus anderen Städten könnten hier Formen des verdichteten Gewerbebaus realisiert werden (vgl. Kap. 6.3).

Josefstraße / Eumuco

Im Gewerbegebiet Josefstraße ist das Gelände der ehemaligen Fa. Eumuco mit rd. 22.000 qm Grundstücksfläche und einer unbekanntem Nutzfläche ungenutzt bzw. wird nur in Teilbereichen zwischengenutzt.

Die Lage des Standortes mit der Nähe zu störungsempfindlichen Nutzungen wird eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung wohl nicht mehr zulassen. Für die zukünftige Entwicklung stehen mehrere Optionen zur Verfügung:

- Abriss der bestehenden Gebäude und Aufbereitung des Areals für eine handwerklich/kleingewerbliche Nutzung;
- Abriss der bestehenden Gebäude und Aufbereitung des Areals für eine Nutzung durch Bürodienstleistungen;
- Erhalt der bestehenden Gebäude und Aufbereitung für eine kleinteilige Nutzung durch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe;

- Entwicklung eines Standortes für eine spezifische Nutzergruppe (z.B. Kreativgewerbe).

Grundsätzlich stellen Erhalt und Weiternutzung der bestehenden Gebäude eine zu präferierende Option dar, da mit dieser Variante mehr Nutzflächen erschlossen werden können. Die Realisierung dieser Option ist aber entscheidend von Bauzustand, Renovierungsbedarf und Umbau/Unterteilbarkeit der Gebäude abhängig, so dass ohne entsprechende Informationen keine abschließenden Empfehlungen gegeben werden können.

Hitdorf-Nord II

Bei diesem Standort handelt es sich um die nördliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Hitdorf-Nord. Die bestehenden gewerblichen Strukturen sind kleinteilig, aber von geringer städtebaulicher Qualität; die verkehrliche Anbindung ist ausgezeichnet. Die Nähe zu den Wohnbereichen des Ortsteiles Hitdorf kann eine Einschränkung der Nutzbarkeit darstellen.

Perspektivisch sollte sich die zukünftige Nutzung dieses Bereiches an der Bildung größerer Grundstücke und gewerblicher Strukturen orientieren. Zum nördlichen Rand des Gewerbegebietes hin könnten auch Büronutzungen realisiert werden. Auf die Ansiedlung von Logistiknutzungen und Einzelhandelsnutzungen sollte verzichtet werden, wobei aufgrund der Verkehrsgünstigkeit mit einem starken Interesse von Logistikbetrieben zu rechnen sein wird.

Städtebaulich sollte eine deutlich höhere Qualität als im bestehenden Gebiet realisiert werden. Unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten sollte auch eine Höhenbegrenzung der Baukörper erwogen werden.

Innovationspark Leverkusen

Der Innovationspark Leverkusen wird derzeit als ein hochwertiger Dienstleistungsstandort entwickelt. Im südlichen Teilbereich des Standortes entlang der Marie-Curie-Straße wird dieses Konzept derzeit erfolgreich umgesetzt. Bisher ist hier ein sehr hochwertiger Standort entstanden.

Die hier begonnene Entwicklung soll im nördlichen Teilbereich fortgesetzt werden. Allerdings werden die Perspektiven in diesem Teilbereich durch mehrere Faktoren beeinträchtigt:

- Der nördliche Teilbereich bildet eine „Sackgasse“. Ausfahrten aus diesem Bereich sind nur in Richtung der Gustav-Heinemann-Straße möglich.
- Zwischen beiden Teilbereichen existiert ein „Mittelstück“, das von erhaltenen Gebäuden der vorherigen Nutzung (ein Verwaltungsgebäude und zwei ehemalige Produktionshallen) gebildet wird. Dieser Mittelbereich bildet eine deutliche Trennung zwi-

schen den beiden Teilen des Innovationsparkes und steht dem Entstehen einer teilgebietsübergreifenden Qualität und eines einheitlichen Gebietscharakters entgegen.

- Vor allem die bestehenden Hallen stellen mit ihrer industriegeprägten Kulisse ein Handicap für die Entwicklung eines attraktiven Standortes für Bürodienstleistungen dar. Das nördliche Teilgebiet liegt deutlich „im Schatten“ einer der Hallen. Die bisher dort angesiedelten Nutzungen sind eher gewerblich als dienstleistungsorientiert.
- Die Nutzung in einer der ehemaligen Produktionshallen stellt mit dem von ihr erzeugten Schwerlastverkehr eine Beeinträchtigung des südlichen Teilbereiches dar. Bereits jetzt werden einzelne Straßen im südlichen Bereich als LKW-Abstellflächen genutzt und entwerten damit den bestehenden Standort.

Insgesamt erscheint es nach dem aktuellen Zustand unsicher, ob die bisher sehr positive Entwicklung des IPL auch im nördlichen Teilbereich fortgesetzt werden kann. Zwar existieren Überlegungen zum Umbau des erhaltenen Verwaltungsgebäudes, die Umsetzung ist aber noch nicht gewährleistet. Die derzeitige Nutzung der bestehenden Hallen ist langfristig stabil.

Für den nördlichen Teil des IPL sind derzeit daher zwei Entwicklungsoptionen mit unterschiedlichen Voraussetzungen erkennbar:

- Die bisherige Entwicklung des IPL wird im nördlichen Teilbereich fortgesetzt. Dies wird allerdings durch die prägenden bestehenden Hallen erheblich beeinträchtigt.
- Die Zielsetzung zur Entwicklung eines Bürostandortes wird für den nördlichen Teilbereich aufgegeben. Stattdessen wird dort ein Standort für hochwertige Gewerbebetriebe entwickelt, für die die bestehende Kulisse keine Beeinträchtigung darstellt (vgl. dazu auch Kap. 6.3).

4.5.3 Zukünftig entwickelbare Standorte

In diese Kategorie fallen die Standorte, für die eine gewerbliche Entwicklung zwar durch Ausweisungen im Flächennutzungsplan und andere planerische Vorkehrungen bereits gesichert ist, die aber bisher nicht erschlossen bzw. aufbereitet sind und deren Entwicklung daher sowohl noch längere Zeit braucht als auch konzeptionell grundsätzlich noch offen ist.

Dies betrifft zwei Standorte:

- Solinger Straße,
- Bahnstadt West.

Grundsätzlich könnte hier auch das Dynamit-Nobel-Areal gerechnet werden.

Die Perspektiven für diese Standorte stellen sich wie folgt dar:

Solinger Straße

Der Standort Solinger Straße steht bereits seit längerer Zeit zur Entwicklung an. Der Standort liegt abgesetzt von anderen Siedlungsbereichen an der Stadtgrenze zu Langenfeld. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist ausreichend, randlich am Gebiet befindet sich eine S-Bahn-Station.

Die Nutzbarkeit des Standortes ist durch eine Reihe von Restriktionen eingeschränkt:

- Das Gelände ist als Wasserschutzzone III ausgewiesen;
- es besteht die Vermutung, dass sich Bodendenkmäler auf dem Areal befinden;
- Teilbereiche sind durch notwendige Leitungszugänge nicht bzw. nur eingeschränkt (Höhenbegrenzungen) bebaubar;
- auf dem Gelände befinden sich Wohnnutzungen.

Aufgrund dieser Gegebenheiten ist die gewerbliche Nutzbarkeit insbesondere hinsichtlich der Art der anzusiedelnden Betriebe eingeschränkt. Grundsätzlich sind trotzdem mehrere Optionen für die zukünftige Entwicklung des Standortes von einer gewerblichen Nutzung bis zur Entwicklung eines eher dienstleistungsgeprägten Standortes gegeben. Für die letztere Option spricht vor allem die Existenz der S-Bahn-Station.

Aufgrund dieses Spektrums unterschiedlicher Entwicklungsoptionen kann sich die Entwicklung des Standortes daran orientieren, bestehende oder absehbare Defizite im Leverkusener Flächenangebot zu schließen. Aufgrund der begrenzten Größe erscheint eine Entwicklung unterschiedlicher Quartiere allerdings nicht machbar, so dass eine Entscheidung für eine Option getroffen werden muss.

Aus Sicht des Gutachters empfiehlt sich vor dem Hintergrund der begrenzten Möglichkeiten für die Entwicklung gewerblich geprägter Standorte bei der Entwicklung des Gebietes Solinger Straße den Schwerpunkt auf eine gewerbliche Entwicklung zu legen. Allerdings sollte städtebaulich eine höhere Qualität als bei den bestehenden Standorten realisiert werden. Das Gebiet Fixheide-Ost kann hier als Vorbild dienen.

Bahnstadt West

Im Bereiche der Bahnstadt West wird durch die für 2016 projektierte Verlegung des sogenannten Gütergleises eine relativ schmale und langgestreckte Fläche zwischen dem Quartier an der Robert-Koch-Straße und den verbleibenden Gleisanlagen frei. Die Größe des Geländes ist auf rd. 11 ha zu veranschlagen. Davon soll der nördliche Teil am derzeitigen Busbahnhof für Bürodienstleistungen genutzt werden, im mittleren Bereich sind Wohnungen vorgesehen, der südliche Randbereich mit etwa 11.000 qm Nettobaufläche ist für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Unmittelbar westlich grenzen Wohnnutzungen an, zwischen dem Wohngebiet und dem Areal existiert allerdings ein Höhengsprung von etwa 4-5 m, der damit trotz großer Nähe eine deutliche Zäsur zwischen beiden Bereichen schafft.

Sowohl durch die Größe des Areals als auch durch die Nähe zum benachbarten Wohnen sind größere gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen, eine dienstleistungsorientierte Entwicklung kommt aufgrund der Vorstellungen für den nördlich angrenzenden Bereich ebenfalls nicht in Frage. Struktur und Topografie des Geländes sprechen deutlich für eine kleinteilige Nutzung, die geringe Größe lässt ohnehin nur die Ansiedlung einzelner Betriebe zu. Damit würde sich der Standort vor allem für Handwerk und Kleingewerbe empfehlen.

4.6 Zusammenfassung

Die Analyse der Angebotssituation im Bereich der gewerblichen Bauflächen hat gezeigt, dass das verfügbare und aktivierbare Angebot in Leverkusen quantitativ knapp ausreichen kann, den Bedarf bis 2025 zu decken. Dies gilt auch nur, wenn zukünftig auf die Ansiedlung großflächiger Betriebe, insbesondere aus dem Logistiksektor, verzichtet wird.

Allerdings sind mindestens bis 2017, wahrscheinlich aber bis 2018 insofern Engpässe gegeben, als ab Ende 2015 voraussichtlich keine gewerblichen Flächen mehr zur Verfügung stehen werden. Dieser Engpass kann allenfalls durch eine Umorientierung der Entwicklungsziele im nördlichen Bereich des IPL überwunden werden.

Mittel- bis langfristig kann eine Ausweitung des Angebotes erfolgen, die auch in stärkerem Maße Wahlmöglichkeiten und damit auch Möglichkeiten zu einer gewissen funktionalen Spezialisierung der Gebiete eröffnet. Dann ist auch eine qualitativ orientierte Entwicklung gewerblicher Standorte möglich, die abweichend von der Vergangenheit auf eine gewisse Standortprofilierung und damit eine selektive Besiedlungspolitik setzt.

Die qualitative Analyse der bestehenden Gewerbestandorte hat gezeigt, dass die überwiegende Zahl der bestehenden Gebiete „Standardstandorte“ ohne wesentliche Funktionsmängel, aber auch ohne besondere Qualitäten darstellen. Dies dürfte auch Akquisitionsschwierigkeiten hervorrufen, weil die bestehenden Standorte keine attraktive Adresse darstellen, kein Profil besitzen und eine Belastung für ihre Umgebung bedeuten. Dabei zeigt das Beispiel des Gewerbegebietes Schusterinsel, dass ein qualitätsvoller Standort nachgefragt wird und auch eine hohe Selbsterneuerungskapazität besitzt, die es erlaubt, die einmal geschaffenen Qualitäten zu erhalten.

Veränderungen dieser Situation durch Aufwertungen im Bestand sind schwierig. Sie erfordern einen unverhältnismäßig hohem Aufwand und weitgehende Eingriffe in die Gebietsstruktur und müssen angesichts begrenzter Eingriffsmöglichkeiten langfristig orientiert sein. Hilfreich kann es dabei sein, sich mit den im Gebiet ansässigen Betrieben ins Benehmen zu setzen und zum einen regelmäßige Gebietsgespräche über die zukünftigen Entwicklungsperspektiven der Standorte und mögliche Maßnahmen der Aufwertung zu führen und auf diesem Weg möglicherweise zu gemeinsam getragenen Konzepten für die betreffenden Standorte zu kommen. Für neu zu entwickelnde Standorte kann sich darüber hinaus die Organisation der Eigentümer bzw. Nutzer (Standortgemeinschaften, Gebietsvereine) empfehlen, mit denen eine langfristige Sicherung einmal geschaffener Qualitäten und ggf. auch eine Einflussnahme auf zukünftige Nutzungsveränderungen möglich ist.

5. SWOT-Analyse

Die SWOT-Analyse (Strengths-Weaknesses-Opportunities-Threats) basiert auf den in den vorstehenden Kapiteln getroffenen Aussagen zu den Rahmenbedingungen in Leverkusen, der Angebotssituation bezüglich gewerblich nutzbarer Bauflächen und des Büroflächenangebots.

Die entsprechenden Eigenschaften bzw. Faktoren sind in der SWOT-Analyse nach vier Kategorien gruppiert:

- **Stärken (Strengths)** beinhalten Faktoren, die entweder einen positiven Standortfaktor für Leverkusen darstellen oder ein zukunftsfähiges stabilisierendes oder expansives Element der Wirtschaftsstruktur darstellen.
- **Schwächen (Weaknesses)** sind umgekehrt Gegebenheiten, die die wirtschaftliche Entwicklung in Leverkusen beeinträchtigen oder im Standortwettbewerb einen Nachteil darstellen.
- **Chancen (Opportunities)** sind Eigenschaften, die gegenwärtig noch keinen bedeutenden Einfluss ausüben, aber das Potenzial für einen positiven Beitrag zur zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung in Leverkusen leisten können.
- **Risiken (Threats)** wiederum sind Gegebenheiten, die zukünftig negative Effekte hervorrufen können, bzw. die Möglichkeiten der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung limitieren.

In Leverkusen lassen sich die folgenden Gegebenheiten identifizieren:

Als **Stärken** können die folgenden Faktoren genannt werden:

- Die Lage im Raum (zwischen den Ballungsräumen Düsseldorf und Köln, in der Metropolregion Rhein-Ruhr);
- die Anbindung über den Regionalverkehr an Düsseldorf und an den Bahnverkehrsknotenpunkt Köln mit einem vielfältigen Fernverkehrsangebot einschließlich internationaler Verbindungen;
- die Erreichbarkeit der internationalen Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf innerhalb von 30 Minuten;
- der Autobahnanschluss mit guten Verbindungen in alle Richtungen;
- der Chempark als ein Standort mit speziellen Qualitäten für eine spezifische Nutzerklientel;
- einzelne attraktive Gewerbestandorte;
- die positive und überdurchschnittliche Entwicklung im Dienstleistungssektor;
- günstige Gewerbe- und Büroflächenpreise;
- die Standortzufriedenheit der Büronutzer.

Schwächen des Standortes stellen die folgenden Faktoren dar:

- Die Dominanz der chemischen Industrie im Branchenspektrum, verbunden mit der Abhängigkeit von einem Konzern, gravierenden Umstrukturierungen und Beschäftigungsabbau in der Branche;
- die geringe Repräsentanz anderer Branchen und das verhaltene Wachstum dieser Branchen;
- die fehlende direkte Anbindung an das Fernverkehrsnetz der Bahn (ICE/IC);
- die hohen Belastungen und Kapazitätsengpässe von Teilen des überregionalen Verkehrsnetzes (Kölner Ring; A 1/A 3 Richtung Süden; Leverkusener Brücke);
- die teilweise geringen Breitband-Kapazitäten in Gewerbestandorten;
- das geringe Angebot an gewerblichen Bauflächen;
- die bestenfalls durchschnittliche Qualität der meisten Gewerbestandorte;
- die gegenwärtige Struktur des Büroflächenangebotes (überwiegend kleine Flächen).

Chancen für die zukünftige Entwicklung stellen die folgenden Faktoren dar:

- Das Projekt neue bahnstadt opladen mit der umfassenden Aufwertung eines wichtigen Stadtteils und der Schaffung neuer höherwertiger gewerblicher Standorte;
- der Ausbau als Fachhochschulstandort und die damit möglichen langfristigen Effekte auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung, sowohl durch die Bereitstellung qualifizierter Arbeitskräfte als auch durch Kooperationen zwischen der Fachhochschule und der lokalen Wirtschaft;
- der expandierende Dienstleistungsbereich vor allem bei den wirtschaftsorientierten Dienstleistungen;
- die günstigen Büroflächenpreise im Vergleich zu Köln;
- das Entwicklungspotenzial des Standortes Dynamit Nobel als einer erheblichen Flächenreserve;
- der Büropark IPL als attraktiver und sich positiv entwickelnder Bürostandort.

Risiken für die zukünftige Entwicklung können von den folgenden Faktoren ausgehen:

- Eingeschränktes Wachstumspotenzial im Bereich Chemie;
- begrenzte Möglichkeiten zur Ausweisung neuer Flächen;
- Konkurrenz zu benachbarten Städten (GE-Flächenangebote z.B. in Langenfeld und Monheim);
- Entwicklungsprojekte in Köln (z.B. Mülheim 2020).

Die jeweiligen Faktoren sind in der nachfolgenden Tabelle noch einmal übersichtsartig dargestellt.

Tab. 11: SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> • Chempark als Standort mit speziellen Qualitäten • Einzelne attraktive Gewerbestandorte • Entwicklung Dienstleistungssektor • Günstige Büroflächenpreise • Standortzufriedenheit der Büronutzer • Lage im Raum (zwischen Ballungsräumen Düsseldorf und Köln, Metropolregion Rhein-Ruhr) • Anbindung über Regionalverkehr an Düsseldorf und Bahnknotenpunkt Köln • Internationale Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf in 30 Minuten erreichbar • Autobahnanschluss (jedoch hohe Verkehrsbelastung Kölner Ring) 	<ul style="list-style-type: none"> • Chemie-Dominanz im Branchenspektrum • Geringe Repräsentanz anderer Branchen • Bestenfalls durchschnittliche Qualität der meisten Gewerbestandorte • Kaum verfügbare Flächen • Struktur des Büroflächenangebotes (überwiegend kleine Flächen) • Keine Anbindung ans Fernverkehrsnetz der Bahn (ICE/IC) • Hohe Belastung des überregionalen Verkehrsnetzes (Kölner Ring) • Teilweise geringe Breitband-Kapazitäten in Gewerbestandorten
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklungspotenzial Dynamit Nobel • Büropark IPL • Expandierender Dienstleistungsbereich • Günstige Büroflächenpreise im Vergleich zu Köln • Projekt Neue Bahnstadt Opladen • Ausbau als Fachhochschulstandort 	<ul style="list-style-type: none"> • Eingeschränktes Wachstumspotenzial im Bereich Chemie • Begrenzte Möglichkeiten zur Ausweisung neuer Flächen • Konkurrenz zu benachbarten Städten (GE-Flächenangebote z.B. in Langenfeld und Monheim) • Entwicklungsprojekte in Köln (z.B. Mülheim 2020)

Quelle: Eigene Darstellung

Es fällt auf, dass die Faktoren, die sich auf die Wirtschaftsstruktur beziehen, überwiegend bei den Schwächen bzw. bei den Risiken verortet sind. Dies ist ein Erbe der langjährigen und im Grundsatz auch derzeit noch bestehenden Chemiedominanz, die flächenmäßig und auch wohl institutionell wenig Raum zur Entwicklung anderer Wirtschaftsbereiche ließ. Die Lage- und im Wesentlichen auch die Infrastrukturfaktoren liegen hingegen überwiegend auf der positiven Seite und bilden eine wichtige Voraussetzung für zukünftige positive Entwicklungen. Einen Engpass stellen allerdings teilweise noch unzureichende Internet-Kapazitäten dar.

Die Flächensituation ist in diesem Bewertungsspektrum eher auf der kritischen Seite. Zwar finden sich hier auch eine Reihe von Potenzialen, die Ausgangslage ist aber eher auf der Seite der Schwächen zu verorten. Die grundsätzlich limitierten Möglichkeiten der Flächenentwicklung stellen einen potenziellen Engpassfaktor dar. Ein ausreichendes Gewerbeflächenangebot ist aber existenzielle Voraussetzung oder umgekehrt limitierender Faktor für al-

le weiteren Maßnahmen zur Forcierung des Strukturwandels in Leverkusen. Hieraus ergeben sich die nachfolgend dargestellten Handlungserfordernisse und Maßnahmen.

6. Handlungsempfehlungen

6.1 Allgemeine Überlegungen einer langfristigen Gewerbeflächenpolitik

Vor dem Hintergrund, dass die gewerbliche Entwicklung im stetigen Widerspruch zwischen der Notwendigkeit der wirtschaftlichen Daseinsvorsorge und einem endlichen Spielraum an Flächen steht, werden im Folgenden einige grundsätzliche Überlegungen angestellt, die

- den langfristigen und allgemeinen Umgang mit dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen und
- die zukünftige Entwicklung von gewerblichen Bauflächen

zum Gegenstand haben.

Der Bedarf an gewerblichen Flächen wird außer durch die Nachfrage auch durch politische Zielsetzungen bestimmt.

Die Basis einer jeden Bedarfsberechnung gewerblicher Flächen ist die für einen bestimmten Zeitraum erwartete Nachfrage. Die Folgerung, dass diesem Bedarf auch möglichst entsprochen werden muss, ist allerdings eine politische Prämisse. Dieser liegt der Anspruch zugrunde, einer möglichst hohen Zahl von derzeitigen oder auch perspektivischen Erwerbstätigen einen Arbeitsplatz zu bieten. Die Versorgung der lokalen Bevölkerung mit Arbeitsmöglichkeiten wird somit als ein Ziel der Daseinsvorsorge angesehen.

Da von öffentlicher Seite keine direkten Eingriffe in den Prozess der Schaffung von (gewerblichen) Arbeitsplätzen möglich sind, wird versucht, durch indirekte Maßnahmen und Angebote die räumliche Verteilung von Arbeitsplätzen zugunsten der jeweiligen Kommune zu beeinflussen. Die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen als zentrale Voraussetzung jeglicher wirtschaftlicher Aktivität ist dabei das wichtigste Instrument der kommunalen Wirtschaftspolitik.

Jedoch stößt jede Kommune bei der Siedlungsflächenentwicklung an ihre räumlichen Grenzen, zumal auf Grund topographischer und anderer geographischer sowie naturräumlicher Beschränkungen etc. nur ein Teil der jeweiligen Gemarkung für Siedlungsflächen zur Verfügung steht. Je geringer der noch verfügbare und entwickelbare Vorrat an Siedlungsflächen einer Kommune ist, desto selektiver muss eine weitere Flächennutzung – bei zudem zeitlicher Streckung – erfolgen.

Daraus resultiert (u.a.) ein Zielkonflikt zwischen der Versorgung der Bevölkerung mit Arbeitsmöglichkeiten und dem Erhalt räumlicher Entwicklungsspielräume für andere Nutzungen. Dieser Konflikt kann grundsätzlich dahingehend gelöst werden, dass auf die Bereitstellung gewerblicher Flächenangebote zugunsten anderer Ziele und/oder Nutzungen (z.B. einer Wohnentwicklung oder der Wahrung von Naturräumen) verzichtet wird. Eine derartige Entscheidung ist aber (kommunal)politisch oftmals problematisch. Die Aufrechterhaltung bzw. Wahrnehmung von Optionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen wie auch sonstige Maßnah-

men zur Förderung der Arbeitsplatzentwicklung besitzen einen hohen Stellenwert, dem häufig andere Ziele nachgeordnet werden.

Dennoch kann in den meisten Kommunen nicht mehr jeder geäußerte Flächenbedarf im gewerblichen Bereich, aber auch in anderen Bereichen, z.B. bei Wohnbauflächen, befriedigt werden. Die Flächennachfrage muss dann abgewiesen und ein entsprechender Bedarf in anderen, z.B. benachbarten Kommunen gedeckt werden. Diese Situation kann durch eine zurückhaltende Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen und eine selektive Flächenvergabe an ausgewählte Nutzer, die z.B. zur Image- und Adressbildung einer Kommune sowie eines einzelnen Standortes beitragen, entschärft werden.

Der Gewerbeflächenbedarf wird außer durch die Nachfrage der Wirtschaft auch durch planerische Maßnahmen bestimmt und ist häufig verdeckter Bedarf anderer Nutzungen.

Der Gewerbeflächenbedarf in einer Kommune äußert sich nur bedingt in der Ansiedlung zusätzlicher Betriebe. I.d.R. handelt es sich um Verlagerungen innerhalb einer Kommune bzw. um interkommunale oder regionale Verlagerungen. Der weit überwiegende Teil der gewerblichen Flächennachfrage resultiert somit aus Betrieben, die bereits in der Kommune bzw. in der Region ansässig sind und an ihrem bestehenden Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten haben.

Diese Verlagerungsbedarfe entstehen aus einzelbetrieblichen räumlichen Engpässen und/oder auch aus einer notwendigen Rücksichtnahme auf benachbarte störungsempfindliche Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen. Gestiegene Umweltnormen und nicht zuletzt gestiegene Ansprüche an ein störungsfreies Wohnumfeld sorgen dafür, dass gewerbliche Nutzungen mit Lärm- oder sonstigen Emissionen in entsprechend geprägten Siedlungsbereichen keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr finden und ihren städtebaulich integrierten Standort verlassen müssen. Die Verlagerung erfolgt i.d.R. an einen Gewerbestandort ohne störungsempfindliche Nutzungen in der Nachbarschaft, d.h. in ein entsprechendes GE- oder sogar GI-Gebiet.

Derartige Verlagerungsbedarfe werden teilweise durch planerische Maßnahmen, z.B. zur Stärkung der Wohnfunktion in gemischt genutzten Bereichen, zusätzlich forciert. Das grundsätzlich positiv zu bewertende Ziel der Verbesserung von Wohnverhältnissen gerät in Konflikt mit den Interessen wirtschaftlicher Nutzungen und wird meist zu Lasten dieser Nutzungen, d.h. durch eine Entmischung der Nutzungen und Auslagerung der gewerblichen Nutzungen gelöst. Die freiwerdenden Flächen wiederum werden i.d.R. nicht für eine erneute gewerbliche Nutzung verwendet.

Das in Kapitel 3 dargestellte Modell zur Prognose des Gewerbeflächenbedarfes geht bei Verlagerungen von einer Wiedernutzungsquote aufgegebener Standorte von 25% aus. Im Umkehrschluss heißt dies, dass im Fall von Verlagerungen ein großer Teil der vormals gewerblich genutzten Flächen für andere Nutzungen verwendet wird, z.B. für Wohnen, Gemeinschaftseinrichtungen, Einzelhandel, Dienstleistungen etc. Diese Nutzungen decken ih-

ren Flächenbedarf somit auch zu Lasten des Gewerbes. Gewerblicher Flächenbedarf auf Grund von Verlagerungsnotwendigkeiten ist damit auch verdeckter Bedarf anderer Nutzungen.

Der Strukturwandel der Wirtschaft sorgt für eine Reduzierung und Umverteilung der gewerblichen Flächennachfrage.

Die noch immer zunehmende Tertiärisierung der Wirtschaft wird sich perspektivisch in einem geringeren Bedarf an gewerblichen Bauflächen und einem höheren Bedarf an Bürostandorten niederschlagen, wobei die bereits stattgefundene Entwicklung in vielen Kommunen dem zu erwartenden Bedarf an Bürostandorten im Übermaß vorgegriffen zu haben scheint. Diese Entwicklung beschränkt sich meist auf große Städte bzw. Zentren von Ballungsräumen/ Metropolregionen. Sie geht zudem oftmals mit einer räumlichen Verlagerung des Gewerbeflächenbedarfes einher, indem Produktionen aus den großen Städten und Ballungsräumen heraus verlagert und an anderen Standorten – in den Ballungsrandzonen, im ländlichen Raum, möglicherweise auch im Ausland – lokalisiert werden. Letztendlich verschiebt sich der Gewerbeflächenbedarf insbesondere des produzierenden Gewerbes von den großen Städten und Ballungszentren nach außen.

Diese Verschiebung ist zumindest auch Ausdruck einer funktionalen Arbeitsteilung von Ballungsräumen/ Metropolregionen, indem die Kernstädte und -räume vermehrt hoch- und höherwertige tertiäre Arbeitsplätze, z.B. für den Bereich Forschung und Entwicklung, bereitstellen, während das Umland die Standorte für gewerbliche Nutzungen wie das traditionelle produzierende Gewerbe vorhält. Langfristig ist zu erwarten, dass sich diese Entwicklung über die Kerne der Ballungsräume/ Metropolregionen in das engere Umland ausweitet und hier vorrangig an Siedlungs- und Bildungsschwerpunkten ebenfalls für eine stärkere Tertiärisierung mit der Folge eines geringeren Gewerbeflächenbedarfes und eines Abdrängens der gewerblichen Nutzungen in das weitere Umland sorgt.

Die einzelkommunale Betrachtung von Bedarf und Bedarfsdeckung an Gewerbeflächen entspricht nicht den realen Verflechtungen.

Die Aktionsradien der Bevölkerung haben sich seit langem über kommunale Grenzen hinaus ausgedehnt. Die Analyse von Pendlerverflechtungen zeigt, dass nur ein Teil der Einwohner einer Kommune dort auch seinen Arbeitsplatz hat, während umgekehrt die Arbeitsplätze in einer Stadt zu einem wesentlichen Teil von den Bewohnern benachbarter/ umliegender Kommunen in Anspruch genommen werden. Die Gleichsetzung von Arbeitsplätzen und Erwerbstätigen in einer Stadt oder Gemeinde entspricht nicht der Realität.

Analog zu diesen übergemeindlichen Arbeitsmarktverflechtungen sind zwar auch Betriebe häufig an einen bestimmten Raum bzw. eine bestimmte Region gebunden, nicht aber in gleichem Maße an eine bestimmte Kommune. Verlagerungen erfolgen im Allgemeinen über geringe Distanzen; es spielt dabei teilweise jedoch nur eine marginale Rolle, ob dabei Gemeindegrenzen überschritten werden. Von Bedeutung ist hier oftmals u.a. die Größe eines Be-

etriebs: Kleine, gefestigte Betriebe – d.h. keine start-up-Unternehmen – weisen i.d.R. eine hohe Bindung an einen Standort innerhalb einer Kommune auf. Demgegenüber verzeichnen größere/ große Betriebe bei Verlagerungen vergleichsweise eine überdurchschnittlich hohe räumliche Flexibilität. Zurückgeführt werden kann dies z.B. auf den höheren Aufwand einer Verlagerung sowie die geringere Auswahl an Standorten.

Korrespondierend dazu muss im Grundsatz auch der Gewerbeflächenbedarf und die Bedarfsdeckung auf übergemeindlicher Ebene betrachtet werden. Ein Flächendefizit einer Kommune kann daher auch durch das Angebot in umliegenden Kommunen oder auch gemeinsam mit diesen mittels interkommunaler Gewerbegebiete kompensiert werden

Die Handlungsoption „Flächenzugriff“ ist die effektivste Steuerungsmöglichkeit der gewerblichen Standortentwicklung, steht einer Kommune aber nur in begrenztem Maße zur Verfügung.

Die effektivste Steuerung der Entwicklung in einem Gewerbegebiet erfolgt über Flächenverfügbarkeit und -vergabe. Der Eigentümer einer Fläche entscheidet unter Beachtung rechtlicher Rahmenbedingungen letztendlich, an wen er eine Fläche verkauft. Kommunen mit einem entsprechenden, möglichst vielfältigen Flächenangebot haben weitreichende Möglichkeiten, eine Auswahl unter möglichen Nutzern am einzelnen Standort zu treffen und damit Art und Intensität der Flächennutzung an diesem entscheidend zu beeinflussen.

Diese Aussage hat uneingeschränkte Gültigkeit jedoch nur im Fall der Erstbesiedlung. Verlässt der Erstnutzer den Standort, erfolgt i.d.R. ein Verkauf von Privat an Privat, ohne dass die Kommune in diesen Prozess der Eigentümer- und vielfach auch Nutzungsveränderung einbezogen ist. Es bestehen zwar grundsätzlich Möglichkeiten, diesbezüglich anhaltend Kontrollfunktion ausüben zu können (z.B. durch Vergabe in Erbpacht statt Verkauf) oder diese sich im Falle eines Eigentümerwechsels zu sichern (z.B. durch Vorkaufsrechte). Diese Vorgehensweisen sind aber mit hohen finanziellen Belastungen für die Kommune verbunden. Nur wenige Kommunen sind in der Lage und unter Berücksichtigung anderer Aufgaben auch prinzipiell bereit, derart „verlorene Kosten“ zu tragen, wenngleich dadurch Kosten zur Revitalisierung und/ oder Neuordnung eines einem Trading-Down-Prozess unterworfenen Gewerbegebietes vermieden werden können. Sinnvoll sind in jedem Fall Versuche, über Vermittlungstätigkeiten – wie seitens der Wirtschaftsförderung einer Kommune i.d.R. praktiziert – freie oder freiwerdende Grundstücke und/ oder Gebäude einem neuen gewerblichen Nutzungszyklus zuzuführen. Bei der Erstbesiedlung von neuen Gewerbegebieten oder größeren Erweiterungen sollte die Vergabe im Sinne einer Adressbildung jedoch definitiv durch die jeweilige Kommune erfolgen.

Die kommunalen Entwicklungsmöglichkeiten werden durch zeitliche Streckung und sparsame/ gezielte Inanspruchnahme des verfügbaren Flächenvorrates möglichst weit offengehalten. Hierfür stehen grundsätzlich mehrere Möglichkeiten zur Verfügung.

Sowohl aus ökologischer als auch aus ökonomischer Sicht werden bei einem begrenzten Flächenvorrat ein möglichst zurückhaltender Umgang und eine möglichst intensive Nutzung als grundsätzlich richtig erachtet. Dazu bestehen im Grundsatz zwei Möglichkeiten:

- Die Nachnutzung und -verdichtung brachliegender, ungenutzter oder untergenutzter Grundstücke zu forcieren und damit gewerbliche Flächennachfrage in den Bestand zu lenken.
- In neu entwickelten bzw. zu entwickelnden Gewerbegebieten eine hohe Nutzungsdichte zu erzielen und somit über eine intensive Grundstücksausnutzung die Flächennachfrage zu reduzieren.

Überlegungen zur Nachnutzung und Nachverdichtung richten sich in erster Linie an Flächenreserven im Bestand. Dies betrifft

- bislang ungenutzte, z.B. als Entwicklungsreserve vorgehaltene Flächen,
- brachliegende Grundstücke, auf denen die bisherige gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde,
- sowie auch Flächen, die eher extensiv genutzt werden und bei denen beispielsweise eine bauliche Nachverdichtung möglich wäre.

Jedoch bestehen hinsichtlich einer derartigen Nachverdichtungsstrategie auch erhebliche Probleme und Hemmnisse:

- Betriebsflächen, die als Entwicklungsreserven vorgehalten werden, dienen als Spielraum für eine mögliche zukünftige Expansion des Betriebes am bestehenden Standort. Ob und in welchem Zeitraum derartige Reserven genutzt werden, ist kaum vorherzusagen. Selbst eine langfristige Nicht-/ Unternutzung, z.B. als ausgedehnte Pkw-Stellplatzfläche für Betriebsangehörige, ist häufig zu beobachten. Die (kurzfristige) Verfügbarkeit eines solchen Entwicklungsspielraums kann zudem gerade bei Unternehmen mit Betrieben an mehreren Standorten Entscheidungen über die Verortung von Investitionen beeinflussen. Ungenutzte Entwicklungsreserven können daher allenfalls bedingt als Verdichtungspotenzial angesehen werden.
- Brachliegende Flächen sind nur mit Einverständnis des Eigentümers oder nach erfolgtem Verkauf des bisherigen Nutzers für eine erneute Nutzung verfügbar. Der Verkauf der Flächen lässt sich aber ebenso wie eine erneute Nutzung durch den Eigentümer nicht erzwingen. Teilweise besteht seitens des Eigentümers grundsätzlich weder ein Interesse an einem aktiven Engagement zur Wiedernutzung noch an einem Verkauf. Teilweise wird explizit auf eine Nutzungsänderung zugunsten einer rendite-trächtigeren Nutzung – z.B. Einzelhandel oder Vergnügungsstätten, v.a. Spielhallen – spekuliert. Dadurch orientieren sich Preisvorstellungen an höheren Erträgen als sie mit einer gewerblichen Nutzung erzielbar wären. Die Kommune kann auch hier kei-

nen direkten Einfluss nehmen, sondern allenfalls durch entsprechende rechtliche Vorgaben (planerisch) nicht gewollte Nutzungen ausschließen.

- Keine direkte Möglichkeit zur Einflussnahme der Kommune besteht auch hinsichtlich der Nachverdichtung extensiv genutzter Grundstücke, da entsprechende Maßnahmen einen Eingriff in die ausgeübte Nutzung des Eigentümers darstellen und gegen dessen Willen in keinem Fall durchzusetzen sind.

Dennoch sollte seitens der Kommune nachdrücklich versucht werden, eine intensive(re) Nutzung zu erreichen und „frei“ gewordene Standorte wieder einer Nutzung zuzuführen. Die Mitwirkung(sbereitschaft) des Eigentümers ist dabei jedoch letztendlich eine unerlässliche Voraussetzung, selbst ein hohes Engagement kommunaler Stellen kann keinen sicheren Erfolg garantieren.

Bezüglich Nachverdichtungsbestrebungen einer Kommune ist zwar zu berücksichtigen, dass hierfür im gewerblichen Bereich Grenzen bestehen⁵². Dennoch lassen sich verschiedene Maßnahmen realisieren, mit denen eine intensive Nutzung des verfügbaren gewerblichen Flächenvorrates und damit grundsätzlich eine Reduzierung des Flächenbedarfes erreicht werden kann. Exemplarisch sind hier zu nennen:

- Vorgaben für eine bestimmte Mindestdichte bei der Grundstücksnutzung, d.h. eine Grundstücksvergabe erfolgt nur an Betriebe, die eine an vorgegebenen Dichtewerten orientierte Zahl von Arbeitsplätzen schaffen,
- Realisierung von Formen des verdichteten Gewerbebaus (Gewerbereihenhäuser o.ä.), die eine höhere Ausnutzung der Grundstücksfläche zur Folge haben,
- Umlenkung der Nachfrage auf Mietflächen und Standortgemeinschaften.

Insbesondere die Aufstellung von Mindestanforderungen für die Vergabe von Grundstücken – v.a. eine Mindestdichte von Arbeitsplätzen – bedingt eine entsprechend starke Stellung der Kommune auf dem regionalen Flächenmarkt. Dabei ist es hilfreich bzw. erforderlich, unter mehreren ansiedlungswilligen Betrieben auswählen bzw. Grundstücke ggf. auch über einen längeren Zeitraum ungenutzt lassen zu können, wenn die zu einem bestimmten Zeitpunkt an einer Ansiedlung interessierten Betriebe nicht den definierten Vorgaben entsprechen.

⁵² Neben der verkehrlichen Zugänglichkeit eines Grundstücks sind hier insbesondere ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten der angesiedelten Betriebe zu berücksichtigen, damit nicht jede notwendige betriebliche Erweiterung zu einem Verlagerungsbedarf führt.

Strukturelle Veränderungen in der Wirtschaft und produktionstechnische bzw. organisatorische Entwicklungen sorgen einerseits für eine höhere Handlungsflexibilität am gegebenen Standort, erhöhen aber auch die Standortunverträglichkeiten des Gewerbes untereinander und die qualitativen Anforderungen an den Standort.

Die Anstrengungen zur Erhöhung der betrieblichen Leistungsfähigkeit am gegebenen Standort – sei es durch produktionstechnische oder -organisatorische Innovationen, sei es durch Veränderungen der Nutzungszeiten – ermöglichen einen höheren Output auf gegebener Fläche. Produktionssteigerungen sind also grundsätzlich auch ohne flächenmäßige Ausdehnung der Betriebe möglich; expandierende Betriebe haben außer der Option der Standortverlagerung in höherem Maße die Möglichkeit, Wachstum durch Leistungssteigerung am bestehenden Standort zu realisieren. Damit kann auf lange Sicht die Zahl der betrieblichen Standortwechsel reduziert werden.

Aufgrund der mit neuen Produktionstechniken verbundenen größeren Umweltverträglichkeit der Produktion, aber auch mit dem gestiegenen und weiter steigenden Anteil tertiärer Tätigkeiten innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes ist eine höhere Umgebungsverträglichkeit festzustellen. Auf der anderen Seite bewirken insbesondere erhöhte Nutzungszeiten (d.h. Mehrschicht- oder Wochenendbetrieb), aber auch das mit neuen Produktionskonzepten verbundene höhere Verkehrsaufkommen, eine Zunahme der gegenseitigen Störungen, die eine Entflechtung unverträglicher Nutzungen fördern können. Hiermit werden nicht nur der Standortsicherung in Gemengelagen, sondern auch der Realisierbarkeit derzeit diskutierter Konzepte zur Nutzungsmischung enge Grenzen gesetzt.

Die Unverträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen erhöht sich auch innerhalb des Gewerbes. Dabei sind nicht nur gegenseitige gestalterische Beeinträchtigungen möglich (z.B. hohe Investitionen einzelner Betriebe in die gestalterische Qualität ihrer Gebäude, die durch andere Nutzungen beeinträchtigt oder entwertet werden), sondern auch Beeinträchtigungen der Produktion selbst, z.B. hochempfindliche oder hochpräzise Fertigungen vs. stark schmutz- bzw. schwingungserzeugende Produktionen oder lärm-/geruchsintensive Produktionen vs. Bürotätigkeiten. Hieraus ergibt sich, dass Betriebe mit unterschiedlichen Standortanforderungen oder besonderen Störungsempfindlichkeiten auseinandergelassen, d.h. an unterschiedlichen Standorten untergebracht werden sollten.

Die unterschiedlichen Standortanforderungen unterschiedlicher gewerblicher Flächennutzer verlangen sowohl ein entsprechend differenziertes Flächenangebot als auch eine selektive Flächenvergabe- bzw. -belegungspolitik. Benötigt wird daher ein Spektrum unterschiedlicher Flächen mit jeweils spezifischen Lage- und Umgebungsqualitäten. Dieses Spektrum darf dabei nicht nur hochwertige Standorte beinhalten, sondern muss auch einen ausreichenden Flächenvorrat für sogenannte Problemnutzungen – also real oder potenziell umweltbelastende oder umgebungsbeeinträchtigende Nutzungen – enthalten. Aus diesen Flächeneigenschaften wiederum resultiert eine Vorauswahl der anzusiedelnden Betriebe, die sowohl die bevorzugte Ansiedlung bestimmter Betriebe auf bestimmten Flächen als auch den expliziten Verzicht auf die Ansiedlung bestimmter Betriebsarten beinhalten kann.

6.2 Maßnahmenvorschläge

Die nachfolgenden Maßnahmenvorschläge richten sich in erster Linie auf Empfehlungen zur Standortentwicklung und zur Standortprofilierung. Weitergehende Maßnahmen der strategischen Wirtschaftsförderung werden in diesem Modul nur insoweit angesprochen, als sie für die Flächenentwicklung und -nutzung von Bedeutung sind.

Entwicklung der Standorte Hitdorf-Nord II und Solinger Straße

Sowohl bei der Deckung des gesamten ermittelten Flächenbedarfes bis zum Jahr 2025 als auch zur Deckung des kurzfristig auftretenden Bedarfes nehmen die neu zu erschließenden Standorte Hitdorf-Nord II und Solinger Straße eine zentrale Funktion ein.

Beide Standorte sind nur in geringem Maße durch eine gewerbliche Vorprägung bestimmt. Am Standort Hitdorf-Nord II ist eine gewerbliche Entwicklung ohne nennenswerte Restriktionen und ohne aufwendige Aufbereitungsmaßnahmen möglich, der Standort Solinger Straße ist größeren Restriktionen unterworfen, die auch die Eignung für bestimmte Betriebsarten einschränken.

Die Entwicklung beider Standorte hat daher hohe Priorität für die Handlungsfähigkeit der kommunalen Wirtschaftsförderung. Schneller zu realisieren wird dabei die Entwicklung des Standortes Hitdorf-Nord II sein, da hier bereits eine Grunderschließung vorhanden ist und die Erschließung der Flächen selbst schnell hergestellt werden kann. Allerdings wird bei der ansässigen Bevölkerung für Vertrauen geworben werden müssen, dass die zukünftige Entwicklung ein höheres städtebauliches Niveau aufweist als der bestehende Standort. Entsprechend werden auch bei der Bauleitplanung für den Standort Regelungen zur städtebaulichen Gestaltung festgesetzt werden müssen.

Der Standort Solinger Straße wird bereits im Gewerbeprogramm 2006 als Potenzialfläche geführt, deren Erschließung allerdings bislang aus Kostengründen unterblieb. Nichtsdestoweniger ist der Standort (nicht zuletzt auch mangels Alternativen) für die weitere wirtschaftliche Entwicklung von Bedeutung; die Entwicklung sollte unverzüglich in Angriff genommen werden.

Konzept für das Eumuco-Gelände Josefstraße

Einer der größten leerstehenden Komplexe in Leverkusen ist derzeit das Eumuco-Gelände in Manfort an der Josefstraße. Das Gelände umfasst insgesamt rd. 22.000 qm Grundstücksfläche und ist mit dieser Größe eine wichtige Flächenreserve für gewerbliche Nutzungen in zentraler Lage.

Das Areal ist derzeit von mehreren Gebäuden sowie größeren Freiflächen belegt. Ein Teil der Gebäudeflächen ist mittlerweile wieder in Nutzung, andere Teile stehen nach wie vor leer.

Für eine zukünftige Nutzung sind sowohl kleingewerbliche Nutzungen als auch eine Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben vorstellbar. Unklar ist derzeit allerdings, ob die leeren Gebäude in ihrem gegebenen Zustand nutzbar sind und welche Instandsetzungs-, Umbau- oder ggf. auch Abrissmaßnahmen erforderlich sind.

Es wird daher vorgeschlagen, in Abstimmung bzw. in Zusammenwirken mit den gegenwärtigen Eigentümern ein Konzept zur Wiedernutzung des Standortes zu entwickeln, das zunächst den aktuellen Zustand der bestehenden Baukörper und die Potenziale für einen kleinteiligen Umbau ermittelt und, hierauf aufbauend, die Nutzungsmöglichkeiten für das Areal konkretisiert und die notwendigen baulichen Anpassungsmaßnahmen bestimmt. Auf der Basis dieses Konzeptes lassen sich dann weitere Maßnahmen zur (Wieder-)Herstellung der Marktfähigkeit des Areals konzipieren. Dabei ist auch eine Kombination von einer Wiedernutzung der Gebäude durch Dienstleistungsbetriebe und der bestehenden bzw. durch einen eventuellen Abriss entstehenden Freiflächen durch verdichteten Gewerbebau möglich. Vorbilder können der Gewerbehof Huckarder Straße in Dortmund oder der Gewerbehof "Alte Seilerei" in Meerbusch sein.

Konzept zur Entwicklung des Dynamit-Nobel-Geländes (novasep)

Das Gelände der Fa. Dynamit Nobel / novasep ist bei einer Gesamtgröße von 80 ha und einer (Rest-) Belegschaft von 370 Personen mit rd. 5 Arbeitskräften pro ha deutlich unterwertig genutzt. Große Teile der Flächen werden offenbar nicht benötigt; die Firma selbst erwägt, rd. 12 ha an andere Nutzer abzugeben. Die geringe Beschäftigungsdichte lässt vermuten, dass noch weitere Flächen nicht mehr für Betriebszwecke benötigt werden und grundsätzlich zur Disposition stehen. Damit ist das Areal eines der interessantesten Flächenpotenziale in Leverkusen.

Die Nachnutzbarkeit unterliegt jedoch einigen Einschränkungen:

- Auf dem Gelände werden Produktionen betrieben, die unter die Störfallverordnung fallen. Eine anderweitige Nutzung nicht mehr benötigter Flächen unterliegt daher möglicherweise sicherheitsrechtlichen Einschränkungen.
- Das Gelände ist intensiv bewaldet; dies trägt zur Standortqualität bei, reduziert aber auch die nutzbare Fläche. Die Möglichkeiten zur Freilegung sind unklar, das reale Maß der nutzbaren Fläche ist daher unbekannt.
- Die Verteilung der bestehenden Produktionsaktivitäten und deren Bindungen an den gegebenen Standort sind unklar. Möglicherweise sind die aktiven Bereiche weit über das Areal verstreut.
- Die Zugänglichkeit des Geländes ist durch eine Pfortneranlage eingeschränkt; dies kann potenzielle Nutzer abschrecken.

Bei einer kompakteren Nutzung, die allerdings wahrscheinlich eine Reorganisation der bestehenden Produktionsaktivitäten erfordern würde, könnten weitere Flächen für andere Nutzer aktiviert werden. Insgesamt ist für eine Aktivierung ein umfassendes Konzept erforderlich, das

- eine detaillierte Bestandsaufnahme der bestehenden Nutzungen und ihrer räumlichen Bindungen, der Möglichkeit der Reorganisation und der räumlichen Neuordnung der betrieblichen Nutzungen voraussetzt,
- die betrieblichen Handlungsmöglichkeiten und -restriktionen ermittelt,
- mögliche Restriktionen durch naturräumliche Gegebenheiten bestimmt
- und auf dieser Basis ein umfassendes Konzept zur ganzheitlichen Neuordnung der Standorte entwickelt.

Mit einem solchen Konzept ließen sich über die derzeit als disponibel deklarierten 12 ha weitere Flächen für andere gewerbliche Nutzer aktivieren.

Das Areal ist zum Flächenpool NRW angemeldet, erste konzeptionelle Gespräche zur Entwicklung des Standortes haben stattgefunden. Die weitere Entwicklung ist derzeit noch offen.

Nutzung des Komplexes Alte Feuerwache / TÜV durch verdichteten Gewerbebau

Im Bereich des Handwerkerzentrums steht der Komplex der Alten Feuerwache nach der Verlagerung der derzeitigen Nutzung zur Disposition. Die Gebäude datieren dem Augenschein nach aus den 60er Jahren und werden kaum für andere Nutzungen umbaubar sein. Zwangsläufig stellt sich die Frage nach Abriss und einer vollständigen Neuordnung des Geländes, ggf. auch unter Einbeziehung des derzeit vom TÜV Rheinland genutzten Grundstückes. Die genaue Größe der verfügbaren Flächen und auch die Verfügbarkeit selbst ist allerdings abhängig vom Autobahnausbau im Bereich des Autobahnkreuzes Leverkusen, für das wahrscheinlich Teile des Areals benötigt werden.

Aufgrund der bestehenden Umgebungsnutzung steht für dieses Areal in erster Linie eine Nutzung durch Kleinbetriebe des Handwerks und des Verarbeitenden Gewerbes zur Diskussion. Die bestehende Bebauung im Bereich des Handwerkerzentrums lässt ein für Leverkusen überdurchschnittliches Maß an städtebaulicher Qualität erkennen. Für das freiwerdende Areal sollte eine vergleichbare Qualität angestrebt werden.

Alternativ zu einer kleinteiligen Erschließung und Einzelvergabe der Grundstücke kommt auch eine Nutzung durch verdichteten Gewerbebau in Frage, mit der eine deutlich höhere Nutzungsdichte und die vorgegebenen Ziele der städtebaulichen Gestaltung leichter erreicht werden können. Entsprechende Vorbilder sind in Göppingen (Gewerbepark Voralb) und in Münster (Handwerkerzentrum Schiffahrter Damm, Loddenheide) realisiert worden. In allen genannten Fällen werden statt einer Nutzung durch freistehende Gebäude Gebäudekomplexe realisiert, die mit einem deutlich geringeren Flächenbedarf einhergehen.

- In Göppingen sind auf einem Grundstück von rd. 10.000 qm insgesamt 10 Betriebe in zwei Gebäuden zu je fünf Betrieben untergebracht. Die individuelle Grundstücksgröße reicht dabei von 390 bis 650 qm.
- Das Handwerkerzentrum Schiffahrter Damm in Münster wurde als ein Standort für Kleinbetriebe mit geringem individuellem Flächenbedarf realisiert. Die Erstellung erfolgte durch einen Bauträger, der das Areal in individueller Abstimmung mit den Nutzern entwickelt hat. Die Wirtschaftsförderung Münster trat in erster Linie als Koordinator auf, der Interessenten mit dem Investor zusammengebracht und die Abstimmung zwischen den Akteuren moderiert hat.

Abb. 35: Handwerkerzentrum Schiffahrter Damm in Münster



Quelle: Stadt Münster

- Aufgrund dieses sehr gut angenommenen Vorbildes wurde im Rahmen der Wiedernutzung des Kasernengeländes Loddenheide in Münster ein ähnliches Konzept entwickelt, bei dem ebenfalls von einem Bauträger Gewerbehäuser als Doppelhäuser im Rohbau vorabgestellt und Handwerksbetrieben zum Kauf angeboten wurden. Von insgesamt 10 geplanten Gebäuden wurden bisher 6 fertiggestellt.

Bemerkenswert an diesen Projekten ist die hohe Nutzungsdichte, da die Konzepte an den i.d.R. geringen Betriebsflächenbedürfnissen der Kleinbetriebe ansetzen und vor allem die nicht für Betriebszwecke benötigten Grundstücksflächen minimieren. Erweiterungsmöglichkeiten sind zumindest in Münster vorgesehen und aufgrund der Bauweise (Betonfertigteile bzw. Holzständerbauweise) leicht möglich.

Es wird daher vorgeschlagen, in Anlehnung an die Vorgehensweise in Münster im Zusammenwirken mit einem Bauträger ein ähnliches Konzept zur intensiven Flächennutzung des Geländes mit vorgefertigten Gebäuden zu entwickeln und dies mit potenziellen Nutzern / Flächennachfragern abzustimmen. Ggf. kann dazu auch eine Realisierung in mehreren Bauabschnitten vorgesehen werden.

Gewerbliche Nutzung des nördlichen IPL

Die zukünftige gewerbliche Entwicklung in Leverkusen wird vor allem durch eine Knappheit an sofort bzw. kurzfristig verfügbaren gewerblichen Bauflächen beeinträchtigt. Die bestehenden Vorräte könnten allenfalls den Bedarf des Jahres 2015 decken. Das einzige Flächenpotenzial, mit dem eine dann auftretende Lücke überbrückt werden kann, sind die Flächen im nördlichen Teil des Innovationsparkes Leverkusen.

Für die gewerbliche Nutzung dieses Bereiches sprechen einige Gründe: Während der südliche Teil durch die mittlerweile entstandenen Gebäude eindeutig den Charakter eines Dienstleistungsstandortes aufweist, ist der nördliche Teil durch die ungenutzten Gebäude des Wuppermann-Verwaltungskomplexes und die große Halle im westlichen Randbereich beeinflusst. Das alte Verwaltungsgebäude wirkt als eine deutliche Zäsur zwischen den beiden Teilen des IPL und scheint zu verhindern, dass die Nachfrage nach Bürostandorten auch auf diesen Teil übergreift. Die Wuppermann-Halle gibt in ihrem gegenwärtigen Zustand dem Gebiet darüber hinaus einen deutlichen industriellen Charakter. Eine Veränderung der Situation des Standortes wäre nur mit erheblichen investiven Veränderungen an den bestehenden Gebäuden zu erreichen.

Es wird daher vorgeschlagen, das Konzept für die Entwicklung des IPL dahingehend zu ändern, dass der nördliche Teil in Richtung auf eine gewerbliche Entwicklung umorientiert werden sollte. Als mögliche Nutzer kämen dafür vor allem kleine innovative Gewerbe- und Handwerksbetriebe, evtl. auch kleinere Dienstleistungsnutzungen in Frage. Für die Entwicklung sollte allerdings ein deutliches Nutzungsprofil mit zu präferierenden und abzulehnenden Nutzungen entworfen werden. Darüber hinaus erscheinen deutliche Vorgaben hinsichtlich der gestalterischen Entwicklung des Standorts notwendig, um die derzeit noch gegebene Möglichkeit zur Entwicklung eines höherwertigen Standortes analog zum Standort Schusterinsel zu nutzen. Ein gelungenes Beispiel für eine derartige Standortentwicklung stellt die Wiedernutzung des Stahlwerkes Becker in Willich dar.

Verzicht auf flächenextensive Neuansiedlungen

Leverkusen hat nur noch in begrenztem Maße die Möglichkeit, neue gewerbliche Standorte zu erschließen. Entsprechend vorsichtig muss mit den verfügbaren Flächen umgegangen werden. Dies beinhaltet auch eine möglichst arbeitsplatzintensive Nutzung der verfügbaren Flächen. Eine Ansiedlung flächenextensiver Nutzungen mit einer geringen Arbeitsplatzdichte wird zukünftig nicht mehr möglich sein. Die betrifft insbesondere das Logistikgewerbe.

Es wird daher vorgeschlagen, für zukünftige Ansiedlungen und Verlagerungen eine anzustrebende Mindestarbeitsplatzdichte zu definieren und bei Unterschreitung dieser Mindestdichte auf eine Ansiedlung der entsprechenden Betriebe zu verzichten. Diese Mindestdichte sollte unter Orientierung an der gegebenen Nutzungsdichte bei den Flächenvergaben der vergangenen Jahre bei 40 Arbeitsplätzen je ha liegen. Von diesem Wert sollte nur im Einzelfall abgewichen werden, wenn die projektierte Beschäftigtenzahl eine starke Verdichtung im Laufe der weiteren Entwicklung des Betriebs erwarten lässt.

Diese Entwicklung wird vor allem eine Restriktion für die Ansiedlung von Logistiknutzungen bedeuten. Es wird daher ergänzend vorgeschlagen, für die zukünftige Entwicklung von Logistiknutzungen in der Region ein regionales Logistikkonzept zu erarbeiten, in dessen Rahmen ggf. auch in interkommunal organisierten Gewerbegebieten Standortangebote speziell für Logistikunternehmen konzentriert werden.

Umgang mit bestehenden flächenextensiven Nutzungen

In den bestehenden Gewerbestandorten finden sich verschiedene Bereiche mit einer deutlich unterdurchschnittlichen Nutzungsdichte. Dabei handelt es sich einerseits um extensiv bebaute Standorte mit großen Freiflächen, andererseits um bestehende und in der Regel auch funktionierende gewerbliche Nutzungen, die grundsätzlich eine geringe Beschäftigungsdichte aufweisen.

Angesichts der bestehenden und absehbaren Knappheit an gewerblichen Bauflächen und den begrenzten Möglichkeiten der Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen ist es eine Option, an derartigen Standorten einen Nutzungswechsel hin zu einer intensiveren Ausnutzung der Flächen zu forcieren.

Allerdings stellt ein solches Vorgehen zum einen einen deutlichen Eingriff in den ausgeübten Gewerbebetrieb dar und wird sich nur durch finanzielle Hilfen bei der Verlagerung realisieren lassen. Zum anderen stellt sich die Frage, ob bei derartigen Verlagerungen wirklich eine intensivere Flächennutzung erreicht werden kann, da die betreffenden Nutzungen einen alternativen Standort an anderer Stelle benötigen und das Problem daher nur innerhalb der Stadt verlagert würde.

Entsprechende Maßnahmen sollten daher am konkreten Einzelfall geprüft werden. Eingriffe werden vermutlich erst dann möglich sein, wenn in den betreffenden Betrieben ohnehin Veränderungen anstehen (z.B. Nachfolgeregelungen).

Entwicklung von Kommunikationsstrukturen

Betriebe sind im allgemeinen ebenso wie öffentliche Akteure an einer Funktionsfähigkeit ihrer Standorte interessiert. In stärkerem Maße als allgemein vermutet gilt dies auch für das Erscheinungsbild und die städtebauliche Qualität des Standortes⁵³. Gelegentlich sind auch die Betriebe bereit, sich für eine positive Entwicklung ihres Standortes einzusetzen und dabei auch auf ihre Nachbarn einzuwirken. In diesen Fällen kann eine Interessenkonvergenz zwischen privaten und öffentlichen Akteuren möglich sein, auf deren Basis Maßnahmen zur Si-

⁵³ Dem Gutachter ist ein Fall aus der Stadt Ditzingen bei Stuttgart bekannt, wo ein bedeutender, international tätiger Betrieb seinen Kunden empfahl, die Anfahrt zu seinem Standort über eine andere Stadt vorzunehmen, weil die Anfahrt über die Autobahnabfahrt Ditzingen durch ein für Besucher unzumutbares Gebiet führe.

cherung eines spezifischen Qualitätsniveaus initiiert und Verbesserungsprozesse angestoßen werden können.

Voraussetzung für eine solche Entwicklung ist eine regelmäßige Kommunikation und eine intensive Kontaktpflege mit diesen Akteuren.

Es wird daher vorgeschlagen, in den Leverkusener Gewerbegebieten in regelmäßigen Abständen (2-3 mal im Jahr) standortbezogene Gebietsgespräche zu führen. Mit diesen Gesprächen können das Interesse der ansässigen Betriebe an der Entwicklung ihres Standortes ausgelotet, zu einem aktiven Engagement bereite Akteure identifiziert und Ansatzpunkte für abgestimmte Verbesserungsmaßnahmen in den jeweiligen Gebieten bestimmt werden. Auf lange Sicht können sich hieraus Standortgemeinschaften entwickeln, die sowohl als Vorwarninstrument für entstehende Mißstände und drohende Verschlechterungen im Gebiet als auch für langfristige Verbesserungsmaßnahmen dienen können.

Langfristige Flächenentwicklung Gewerbe

Die bestehenden und in der Entwicklung befindlichen Areale reichen unter Ausklammerung kurzfristig auftretender Engpässe im Wesentlichen aus, den gewerblichen Flächenbedarf bis 2025 zu decken. Das Angebot entspricht ziemlich exakt dem zu erwartenden Bedarf, so dass zum Ende des Betrachtungszeitraumes auch das gewerbliche Flächenangebot zu einem Ende kommt. Danach stehen keine weiteren Flächen für die gewerbliche Entwicklung zur Verfügung.

Es stellt sich daher die Frage, wie und wo der nach dem genannten Zeitraum entstehende Flächenbedarf gedeckt werden kann.

Dabei ist von folgenden Prämissen auszugehen:

- Eine Neuausweisung gewerblich nutzbarer Flächen ist nur an wenigen Standorten möglich.
- Von Seiten des Chemparks ist nicht zu erwarten, dass (Teil-)Flächen des Areals für andere gewerbliche Nutzungen freigegeben werden.
- Es kann nicht damit gerechnet werden, dass in absehbarer Zukunft größere gewerbliche Brachflächen entstehen.

Letztere Aussage ist mit Vorbehalt zu sehen. Es ist grundsätzlich niemals auszuschließen, dass ein größerer gewerblicher Betrieb seine Tätigkeit einstellt oder sich aus Leverkusen zurückzieht. Dies ist aber kaum vorherzusehen und kann daher nicht in kommunale Planungen einbezogen werden. Im Falle eines solchen Ereignisses hätte die Wiedernutzung des entsprechenden Areals natürlich Vorrang vor der Entwicklung anderer Standorte. Dennoch sollte auf lange Sicht dahingehend vorgesorgt werden, dass auch nach 2025 Möglichkeiten für eine gewerbliche Entwicklung bestehen. Dies kann zunächst durch entsprechende Auswei-

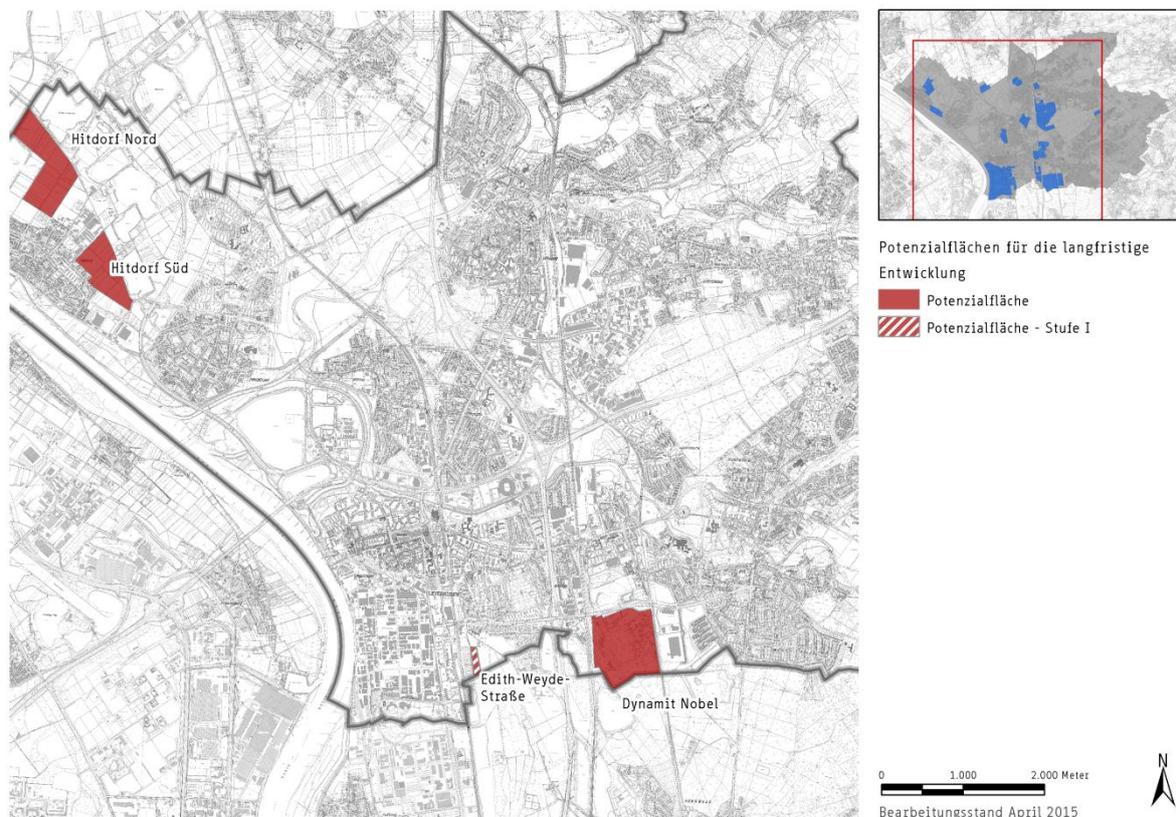
sungen im Flächennutzungsplan geschehen, während die Entwicklung der Flächen von der Entwicklung der realen Flächennachfrage abhängig gemacht werden kann. Im Idealfall sollte die Wirtschaftsförderung allerdings einen Bestand an sofort oder kurzfristig nutzbaren Flächen zur Verfügung haben, der den Bedarf für 4-5 Jahre decken kann.

Aus Sicht des Gutachters kommen für die langfristige gewerbliche Entwicklung neben dem bereits an anderer Stelle erwähnten Gelände Dynamit Nobel folgende Bereiche in Frage:

- Edith-Weyde-Straße;
- Hitdorf-Nord III;
- Hitdorf-Süd.

Die entsprechende Auswahl wurde aufgrund der städtebaulichen Lage, der verkehrsmäßigen Anbindung, der gegenwärtigen Nutzung (in erster Linie Landwirtschaft) sowie der Arrondierung bestehender Gewerbestandorte vorgenommen. Naturräumliche Gegebenheiten und Restriktionen wurden dabei noch nicht berücksichtigt. Es ist möglich, dass aus solchen Gegebenheiten Beschränkungen der Nutzungsmöglichkeit der betreffenden Areale bestehen. Dies wäre in weiteren detaillierteren Untersuchungen zum gegebenen Zeitpunkt zu klären.

Karte 16: Potenzialflächen für die zukünftige gewerbliche Entwicklung



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen

Im einzelnen begründet sich die Auswahl dieser Standorte wie folgt:

- **Edith-Weyde-Straße:** Der Standort befindet sich südlich der Innenstadt von Leverkusen, in Sichtweite des Chemparks, von diesem aber durch die B 8, die S-Bahnlinie Düsseldorf-Köln sowie die dazwischenliegenden Bereiche getrennt. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist ausgezeichnet; die Anschlussstelle Leverkusen-Zentrum ist rd. 1 km entfernt.

Westlich der Straße befinden sich derzeit Parkplätze, die zukünftig für die Erweiterung eines Autohauses sowie für die neue Feuerwache genutzt werden. Östlich der Straße befindet sich eine ungenutzte, verwilderte Fläche. Über die ökologischen Gegebenheiten des Areals liegt ein Gutachten vor. Eine gewerbliche Nutzung des gesamten Bereiches auf Leverkusener Gemarkung könnte sowohl in Konflikt mit ökologischen Zielsetzungen als auch mit dem benachbarten Wohnbereich kommen. In jedem Fall erscheint aber nicht zuletzt auch aufgrund der bestehenden verkehrsmäßigen und technischen Erschließung die gewerbliche Nutzung einer Bautiefe (Stufe I) entlang der Straße sinnvoll. Zum einen käme für diesen Standort in Anlehnung an die Vorschläge zur Entwicklung der alten Feuerwache eine handwerklich-kleingewerbliche Nutzung und an eine Realisierung in Form verdichteten Gewerbebaus in Frage. Eine grundsätzliche Alternative wäre allerdings auch eine Entwicklung als Bürostandort, hier ebenfalls in einer Bautiefe entwickelt und ggf. vorrangig für freiberufliche Nutzungen mit geringem Flächenbedarf zu widmen, denkbar.

- **Hitdorf-Nord III:** Mit dieser Bezeichnung ist eine weitere Ausdehnung des derzeitigen Standortes Hitdorf-Nord nach Norden gemeint. Es geht dabei um ein Areal von rd. 10 ha entlang der Langenfelder Straße bis etwa in Höhe der Weinhäuser Straße. Für diese Entwicklung spricht insbesondere die außerordentlich gute Anbindung an die A 542 / A 59 und die Tatsache, dass durch gewerbliche Aktivitäten an diesem Standort der Ortsteil Hitdorf nicht belastet werden würde.

Problematisch für eine gewerbliche Entwicklung kann die landschaftliche Qualität dieses Bereiches mit den bestehenden Wasserflächen, die teilweise als Erholungsflächen dienen und im Falle einer gewerblichen Nutzung eine deutliche Einschränkung hinsichtlich der anzusiedelnden Betriebe und der baulichen Ausformung erfordern würden. Aus Sicht des Gutachters wären hier eine sorgfältige Auswahl der anzusiedelnden Betriebe zu treffen und ein enges Nutzungsprofil zu entwickeln. Ein Schwerpunkt kann dabei auf dienstleistungsorientierte Betriebe gelegt werden; ein reiner Bürostandort würde aber in dieser eher randlichen Lage wahrscheinlich nicht vermarktable. Auf keinen Fall dürften hier Logistik- und Einzelhandelsnutzungen verortet werden. Entsprechende Beschränkungen wären planungsrechtlich abzusichern. Hinsichtlich der baulichen Entwicklung wäre nicht nur eine hohe bauliche Qualität, sondern auch Höhenbegrenzungen (max. drei Geschosse) vorzusehen.

- **Hitdorf-Süd:** Bei diesem Standort handelt es sich um ein Areal an der Yitzak-Rabin-Straße südlich des Ortsteiles Hitdorf. Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und schließt unmittelbar südlich an das bestehende Gebiet Hitdorf-Nord an. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt direkt am Gebiet über die Anschlussstelle Rheindorf an der A 59. Vor allem diese Verkehrsanbindung sowie die

Verbindung mit einer bestehenden gewerblichen Nutzung sprechen für die gewerbliche Nutzung dieses Standortes. Voraussetzung hierfür wäre allerdings der Ausbau der Bernsteinstraße als eine direkte Verbindung zwischen Langenfelder Straße und Yitzak-Rabin-Straße, womit auch eine deutliche verkehrliche Entlastung des Ortsteiles Hitdorf erreicht werden könnte.

Für die gewerbliche Nutzung bestehen nur begrenzte Restriktionen; eine Eignung wird in erster Linie für „normales“ Gewerbe und Handwerk gesehen; denkbar wären auch kleinere Logistikknutzungen.

In der Summe könnten mit der Entwicklung dieser Standorte rd. 25 ha gewerblicher Bauflächen erschlossen werden. Der Bedarf in Leverkusen könnte damit bis zum Jahr 2030 gedeckt werden.

Grundsätzlich stehen diese Standortentwicklungen allerdings in Konkurrenz zur einer Aktivierung des Standortes Dynamit Nobel. Hier liegt selbst bei einem Verbleib der bestehenden industriellen Nutzungen eine größere Fläche zur Aktivierung als bei den Neuausweisungen erschlossen werden kann. Die Nutzung von Dynamit Nobel sollte daher in jedem Fall Priorität genießen. Sollten allerdings bei der Aktivierung des Areals mittelfristig (d.h. bis etwa 2020) keine Fortschritte gemacht werden, wird eine Entwicklung der vorgenannten Flächen in Angriff genommen werden müssen.