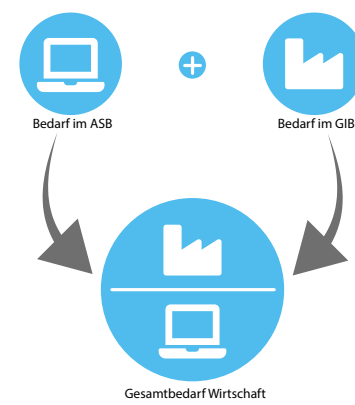


Wirtschaftsflächenbedarfsberechnung

für die Überarbeitung des Regionalplanes Köln

Als zentrales Ziel des Landesentwicklungsplans ist im Zuge der Überarbeitung des Regionalplanes Köln eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vorzunehmen. Der LEP NRW sieht landeseinheitliche Methoden zur Ermittlung des Siedlungsflächenbedarfs vor.

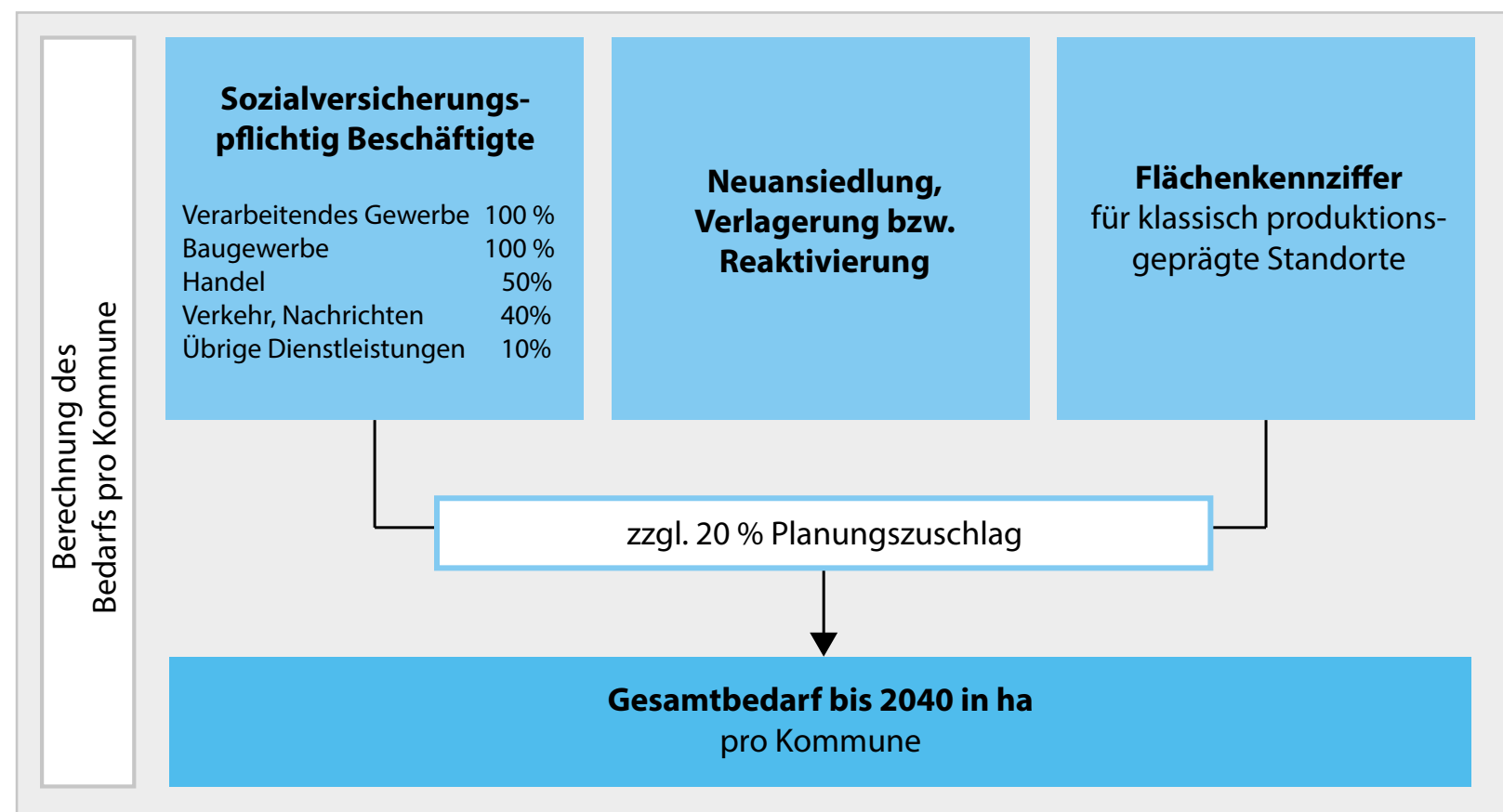
Der Regionalplan konkretisiert diese Forderung und legt bedarfsgerecht Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) fest. Die Wirtschaftsflächen finden sich sowohl in GIB als auch in ASB.



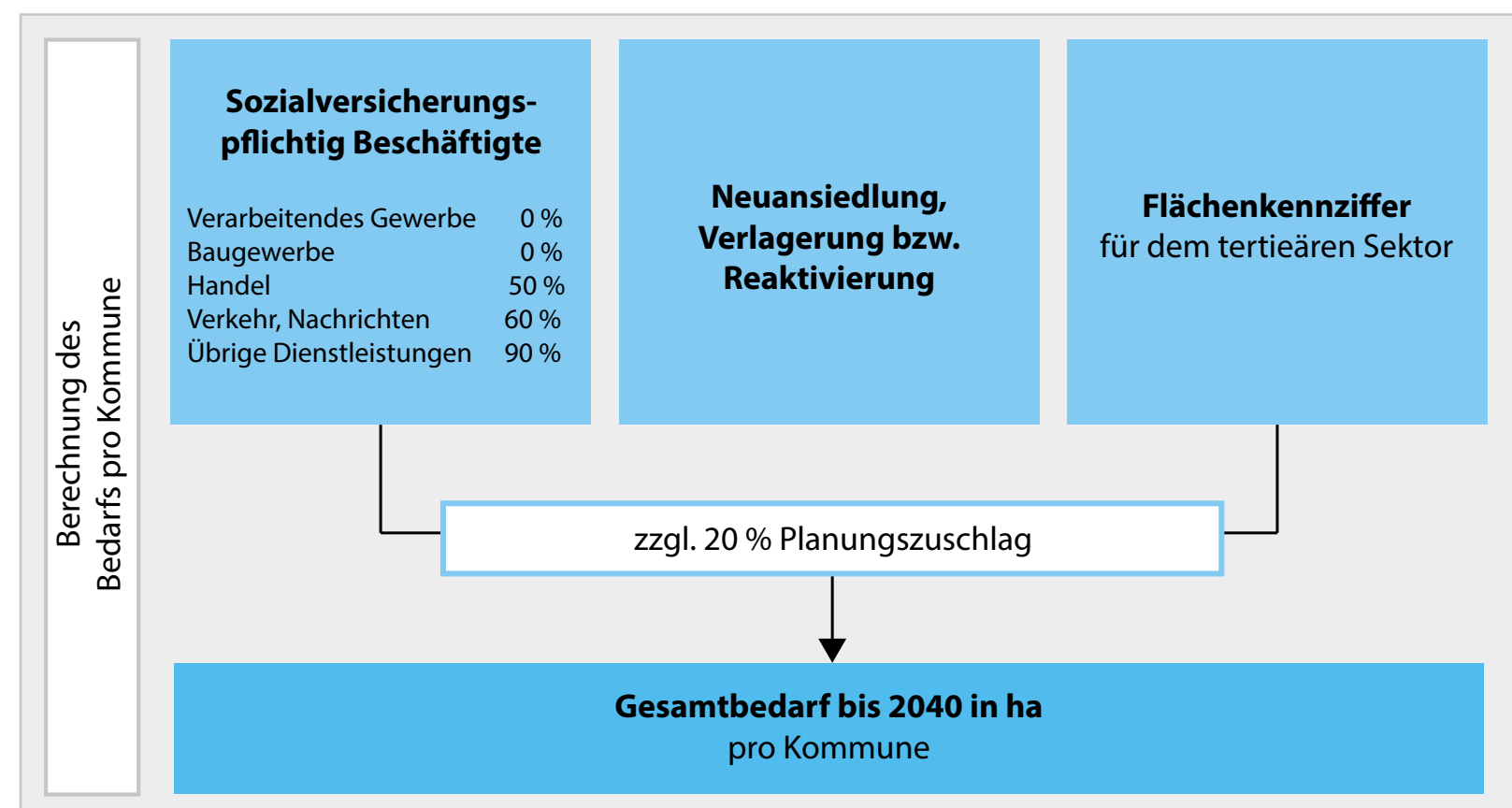
Die Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs erfolgt für den Regierungsbezirk Köln in Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde auf Basis einer durch die Landesplanung beauftragten Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose (GIFPRO-ISB¹). Diese Prognose wurde für die Bedarfsberechnung im Regierungsbezirk Köln um eine empirisch ermittelte Flächenkennziffer (FKZ) ergänzt.

Die Wirtschaftsflächenbedarfe werden dabei getrennt nach Bedarfen für klassisch produktionsgeprägte Standorte in den Industrie- und Gewerbegebieten (GIB) sowie nach Bedarfen für den tertiären Sektor (nicht störendes Gewerbe) innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) ermittelt.

Gewerbeflächenbedarfe im GIB



Gewerbeflächenbedarfe im ASB



Bedarfsberechnungsmethode für Wirtschaftsflächen im GIB

Der Bedarf an Wirtschaftsflächen für klassisch produktionsgeprägte Standorte in den Industrie- und Gewerbegebieten setzt sich aus den Komponenten Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Flächenbedarf durch Unternehmensneugründungen, Flächenbedarf durch Betriebsverlagerungen und Flächenbedarf durch Neuansiedlungen sowie einer empirisch ermittelten Flächenkennziffer zusammen.

Komponente Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Von den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, die von der Bundesagentur für Arbeit 2017 ermittelt wurden, wird der Anteil der Beschäftigten auf Gewerbeflächen in den einzelnen Wirtschaftsgruppen ermittelt:

Verarbeitendes Gewerbe	100 %
Baugewerbe	100 %
Handel	50%
Verkehr, Nachrichten	40%
Übrige Dienstleistungen	10%

Komponente Flächenkennziffer - Industrie

Die Flächenkennziffer spiegelt den Anteil von Gewerbe- und Industrie-Fläche, die durch Erwerbstätige einer Kommune in Anspruch genommen werden, wieder. Eine Analyse der vorhandenen Flächenerfassung aus dem Siedlungsflächenmonitoring für gewerblich genutzte Flächen bezogen auf die Beschäftigten in diesen Bereiche ermöglicht eine empirisch ermittelte Flächenkennziffer. Diese Flächenkennziffer wurde einmalig zur Bedarfsermittlung im Regionalplanverfahren erhoben und den Siedlungsstrukturtypen² nach LEP NRW zugeordnet. Dabei wurden Durchschnittswerte (Metropol 189, Hoch verdichtet 292, verdichtet 360 und gering verdichtet 373) für die in Anspruch genommene Gewerbe- und Industrie-Fläche pro Erwerbstätigem³ ermittelt.

Komponente Neuansiedlungs-, Verlagerungs- und Reaktivierungsquote

Für Neuansiedlungen und Verlagerungen werden Quoten für die Gewerbeflächennachfrage angesetzt. Diese in der Vergangenheit eingetretenen Quoten werden für die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs herangezogen. Der durchschnittliche Neuansiedlungsbedarf beträgt danach 0,3% p. A., der Verlagerungsbedarf 0,7% p. A.. Die in Folge des Verlagerungsbedarfs zu erwartenden Flächenfreisetzungen werden mit 25% vom Verlagerungsbedarf abgezogen.

Komponente Planungszuschlag

Die Umrechnung der Bedarfswerte der Bauleitplanung (Bruttobauland) in solche des Regionalplanes (GIB) erfolgt über einen Planungszuschlag von 20 Prozent. Damit wird insgesamt sichergestellt, dass die Gemeinden bei der Umsetzung der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche des Regionalplanes in gewerbliche Bauflächen der Bauleitplanung einen ausreichenden Entwicklungs- und Handlungsspielraum erhalten.

Bedarfsberechnungsmethode für Wirtschaftsflächen im ASB

Bei dem zu ermittelnden Wirtschaftsflächenbedarf für den Regierungsbezirk müssen zusätzlich zur bereits beschriebenen Ermittlung auch die Flächen mit einbezogen werden, die dem nicht störenden Gewerbe zuzuordnen sind. Der Bedarf an Wirtschaftsflächen für den tertiären Sektor, der eher den Allgemeinen Siedlungsbereichen zuzuordnen ist, setzt sich ebenfalls aus den Komponenten Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Neuansiedlungs- Verlagerungs- und Reaktivierungsquote und einer empirisch ermittelten Flächenkennziffer zusammen.

Komponente Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Von den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, die von der Bundesagentur für Arbeit 2017 ermittelt wurden, wird der Anteil der Beschäftigten auf Flächen für den Handel, Verkehr und Nachrichten sowie der übrigen Dienstleistungen ermittelt:

Baugewerbe	0%
Handel	50%
Verkehr, Nachrichten	60%
Übrige Dienstleistungen	90%

Komponente Flächenkennziffer - Tertiär

Die Flächenkennziffer berücksichtigt in ihrem Ansatz solche Flächen, die dem nicht störenden Gewerbe zugeordnet werden können. Eine Analyse der vorhandenen Flächenerfassung aus dem Siedlungsflächenmonitoring für den Anteil von Misch- und Sondergebietsflächen, die durch Erwerbstätige im tertiären Sektor in Anspruch genommen werden, ermöglicht hier eine empirisch ermittelte Flächenkennziffer für den Regierungsbezirk Köln. Die so einmalig ermittelten Durchschnittswerte für den tertiären Sektor wurden den Siedlungsstrukturtypen⁴ nach LEP zugeordnet.

Komponente Neuansiedlungs-, Verlagerungs- und Reaktivierungsquote

Diese Komponente entspricht den Quoten der Wirtschaftsflächenbedarfsberechnung im GIB vgl. 1.2..

Komponente Planungszuschlag

Diese Komponente entspricht dem Planungszuschlag der Wirtschaftsflächenbedarfsberechnung im GIB.

¹ GIFPRO - Bedarfsberechnung für die Darstellung von ASB und GIB-Flächen in Regionalplänen – Gutachten im Auftrag der Staatskanzlei NRW von Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée, 22. März 2012

² vgl. hierzu auch Erläuterungen zur Wohnbauflächenberechnung

³ Erwerbstätige sind nach den Definitionen der internationalen Arbeitsorganisationen (ILO) Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Personen die selbstständig ein Gewerbe, einen freien Beruf, ein Handwerk oder eine Landwirtschaft betreiben sowie mithelfende Familienangehörige Als Erwerbstätige gelten auch Personen, die vorübergehend nicht arbeiten.

⁴ vgl. hierzu auch Erläuterungen zur Wohnbauflächenberechnung 3. Umrechnung in Fläche