



 DIE REGIERUNGSPRÄSIDENTIN

Neue Ziele für die Region

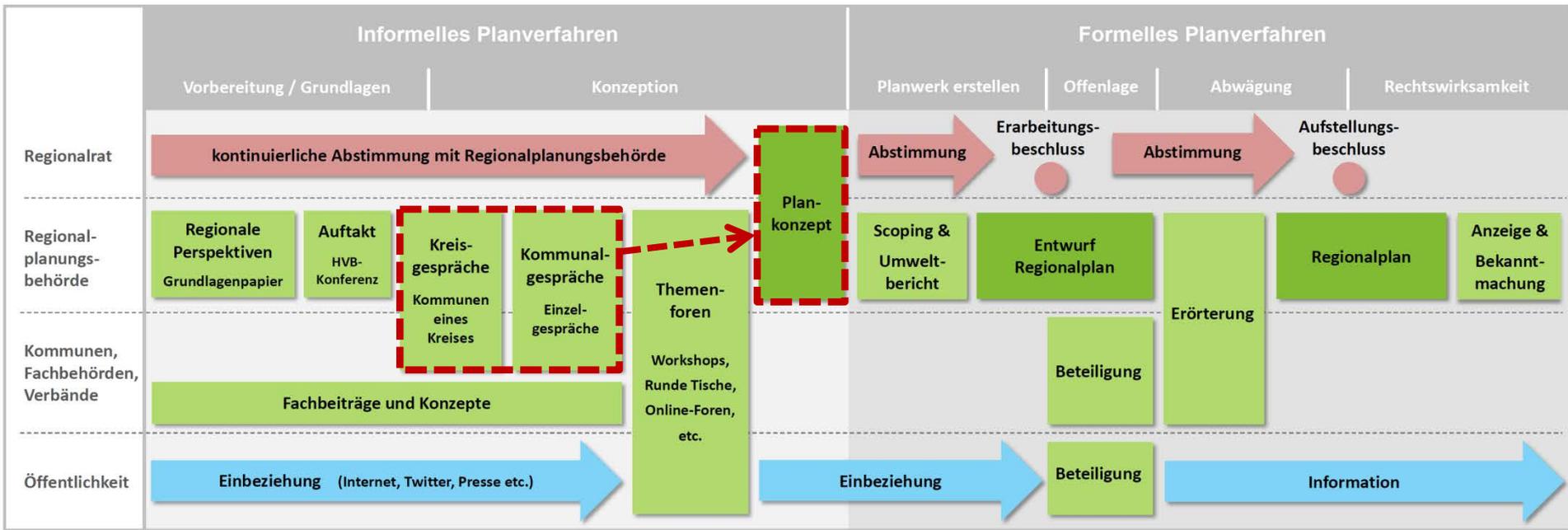
Gewerbeflächenentwicklung im Kontext der
Gesamtüberarbeitung des Regionalplans



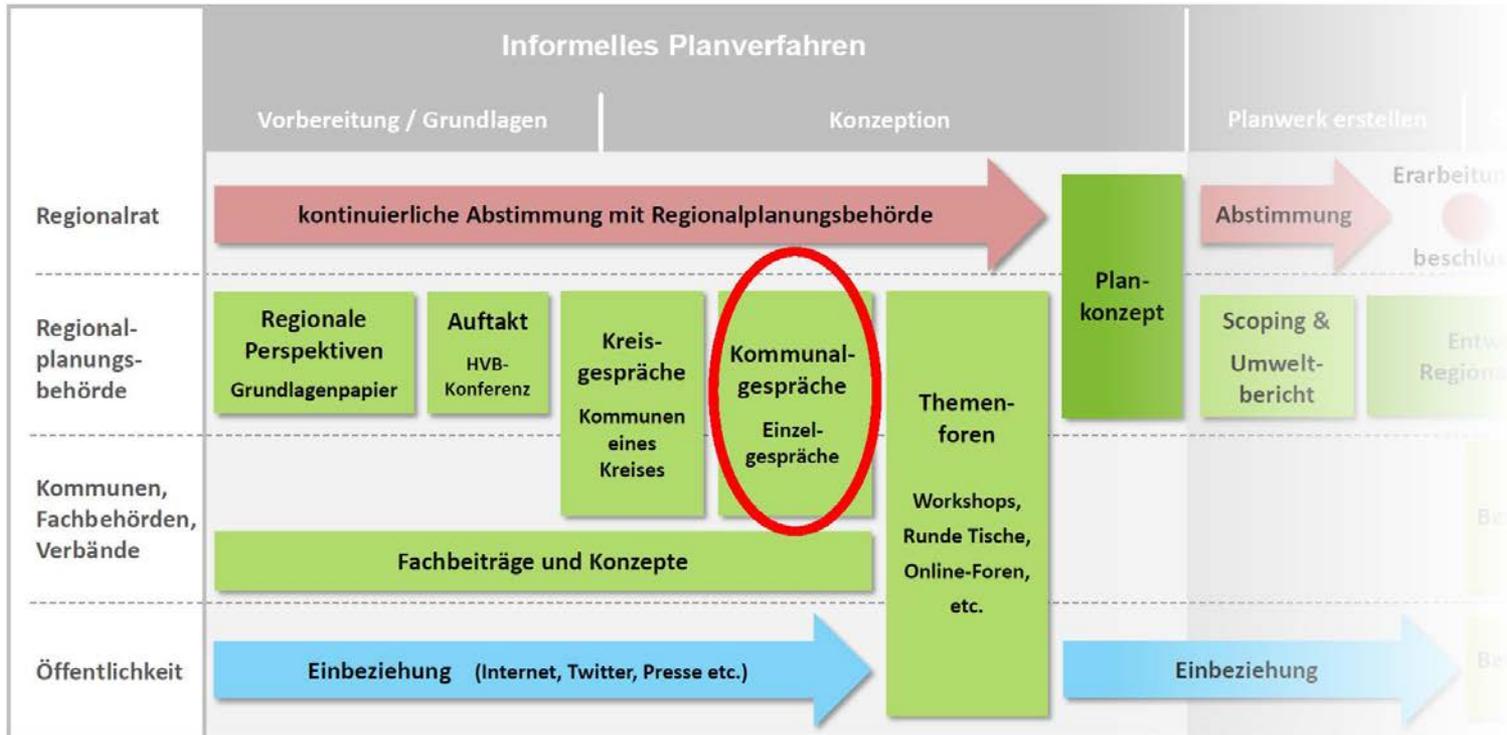
Planungsprozess

Informelles Planverfahren

Formelles Planverfahren



- Kommunalgespräche: wesentliche Grundlage für das Plankonzept
- Anschließend: Zusammenführung mit allen abwägungsrelevanten Belangen zu einem Plankonzept
- Gesonderte Verfahren für „Erneuerbare Energien“ und „Nichtenergetische Rohstoffe“





Kreisgespräche

Veranstaltungsreihe mit allen
Kreisen und kreisangehörigen Kommunen
hat in 2016 stattgefunden



Gegenstand

- Grundlagenvermittlung
- Vorbereitung der Kommunalgespräche



Kommunalgespräche

Einzelgespräche mit allen Kommunen der Region
seit Herbst 2016:

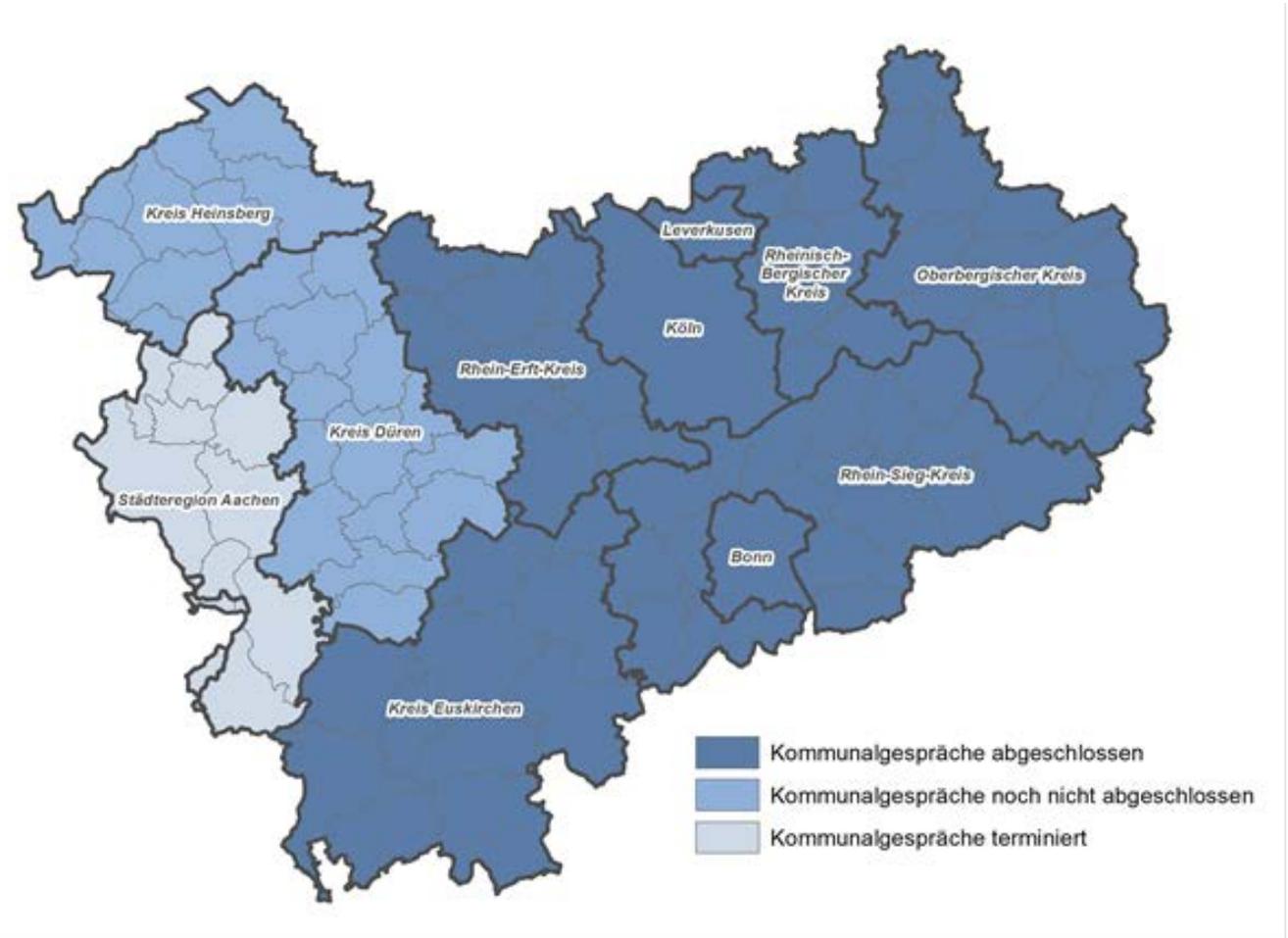
Gegenstand

- Bestandsaufnahme und Informationsaustausch
- Noch keine planerischen Festlegungen
- Diskurs über Grundzüge der räumlichen Entwicklung





Kommunalgespräche - Arbeitsstand November 2017





Einbindung regionaler Akteure

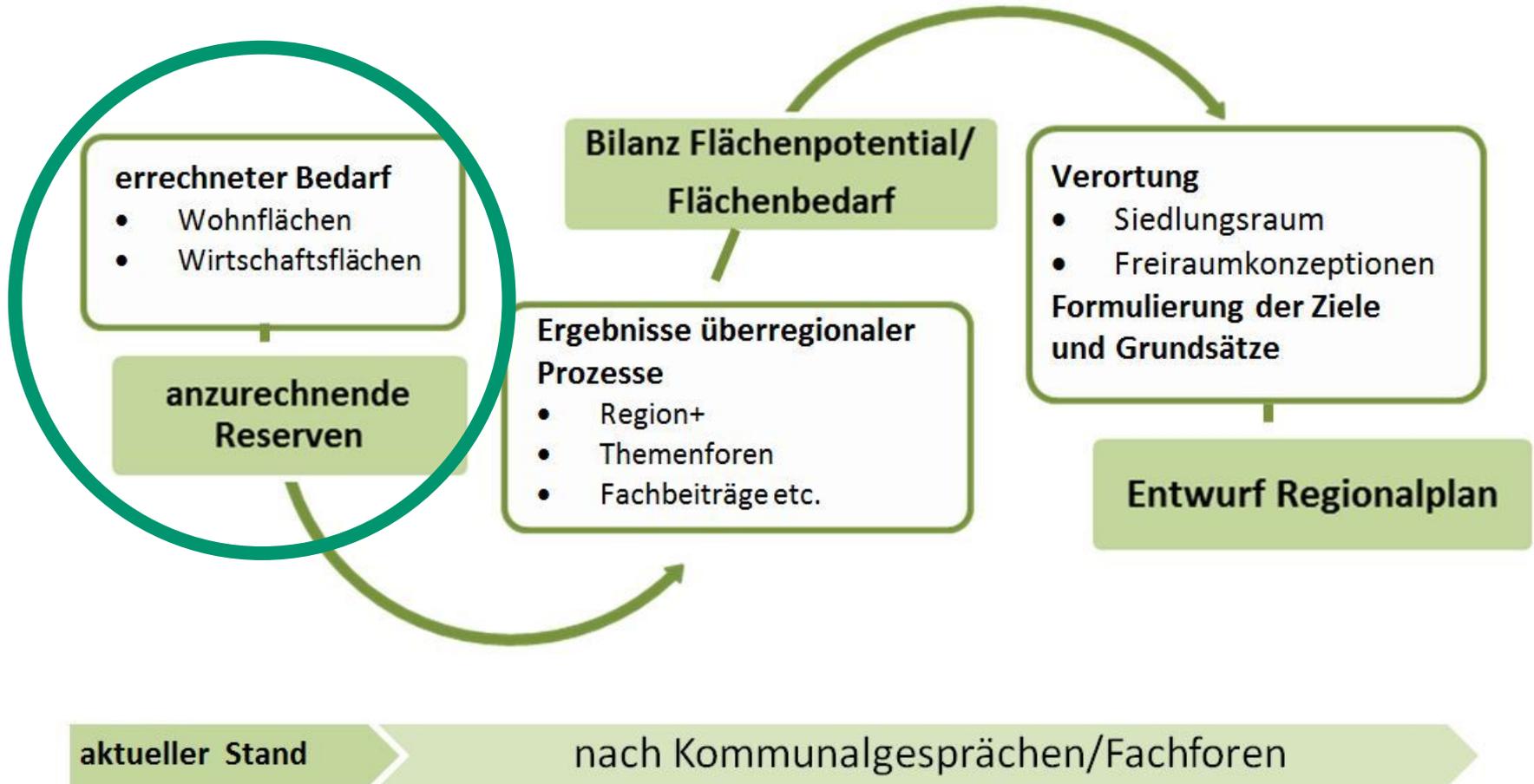
laufender Prozess

- Runder Tisch des Arbeitskreises der Wirtschaftsförderer bei der Region Köln/Bonn e.V. im 10. Juni 2016 -Perspektiven der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung vor dem Hintergrund der Überarbeitung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln
- Kreiskonferenz des Rheinisch-Bergischen Kreises am 24. August 2016 Perspektiven der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung/ Kreisweite Gewerbeflächenkonzepte im Kontext der Überarbeitung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln
- Auftaktkolloquium Agglomerationskonzept am 12.Oktober 2017, Regionalforum Klimawandelvorsorgestrategie am 21.November 2017, Teilnahme Steuerungsgruppe zum Agglomerationsprozess, Teilnahme Kommunalpolitischer Austausch, etc.





auf dem Weg zum Vorentwurf...



auf dem Weg zum Vorentwurf...

Der Weg von der Verschneidungsfläche zur abgestimmten Erfassung



- **Vorerhebung der Grundlegendaten**
- **Qualifizierung der Reserveflächen im Kommunalgespräch und Definition der Flächenqualität**
- **Erfassung der Entwicklungsabsichten der Kommunen**



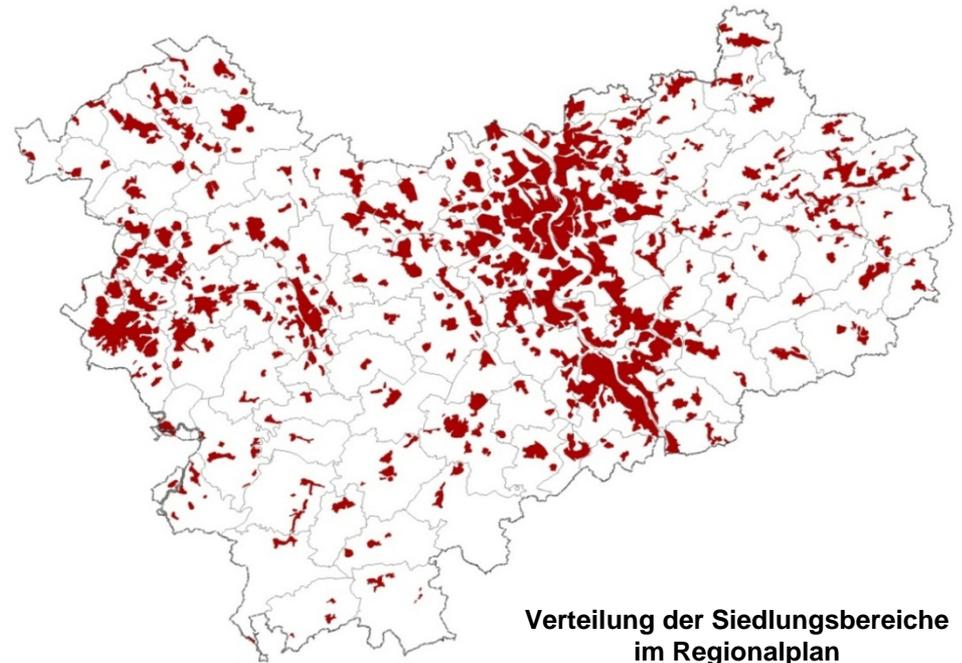
Bedarfsermittlung im Regierungsbezirk Köln

Ausgangslage

- Heterogene räumliche und demografische Strukturen
- Wenig geeignete Standorte für größere Wirtschaftsflächen

Vorgaben für die Bedarfsermittlung

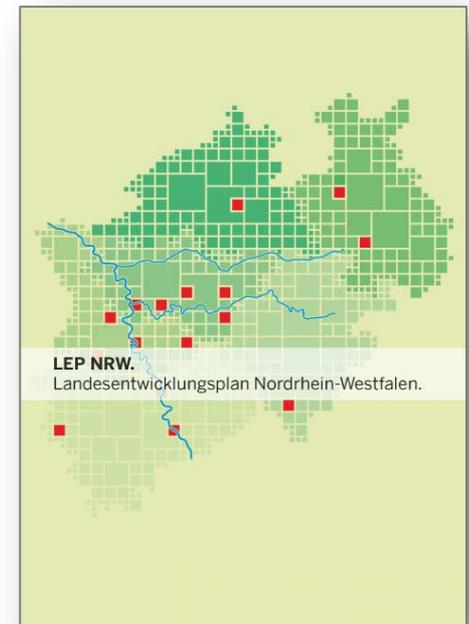
- LEP: Bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung
- Landeseinheitliche Methoden zur Ermittlung der Siedlungsflächenbedarfe
- Reserven aus dem landeseinheitlichen Siedlungsflächenmonitoring



Verteilung der Siedlungsbereiche
im Regionalplan

Bedarfsermittlung auf Basis des neuen Landesentwicklungsplans LEP NRW

- **6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung**
- Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.
- **Die Regionalplanung legt bedarfsgerecht Allgemeine Siedlungsbereiche und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen fest.**



Siedlungsstrukturelle Dichte gem. LEP

Siedlungsstrukturtyp	Siedlungsdichte	Siedlungsstrukturelle Dichte nach LEP
	Einwohner je km ² SuV	Wohneinheiten je Hektar
Metropole	4000	60
Hoch verdichtet	2000 bis 4000	40-60
Verdichtet	1000 bis 2000 Und Städte ab 100.000 Einw. und Siedlungsdichte unter 1000	30-45
Gering verdichtet	< 1000	20-35

Siedlungsstrukturelle Dichte LEP 6.1.1 zur flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung:

„....Der so ermittelte Bedarf an Wohneinheiten wird anhand siedlungsstrukturtypischer Dichten ... in Flächen umgerechnet.“



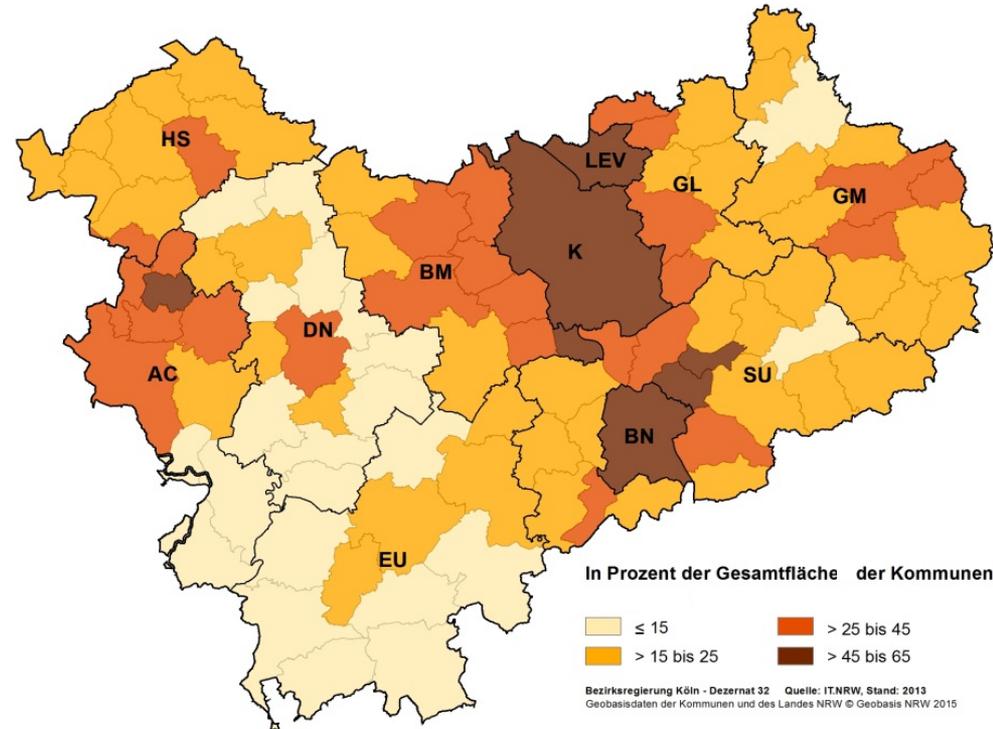
Bedarfsermittlung im Regierungsbezirk Köln

Vorgehen Wirtschaftsflächen

- Entwicklung einer alternativen Berechnungsmethode für Wirtschaftsflächenbedarfe zur Landesmethode
- rechnerisch prognostiziertes Modell ist abgestimmt mit der Staatskanzlei!

Hintergrund:

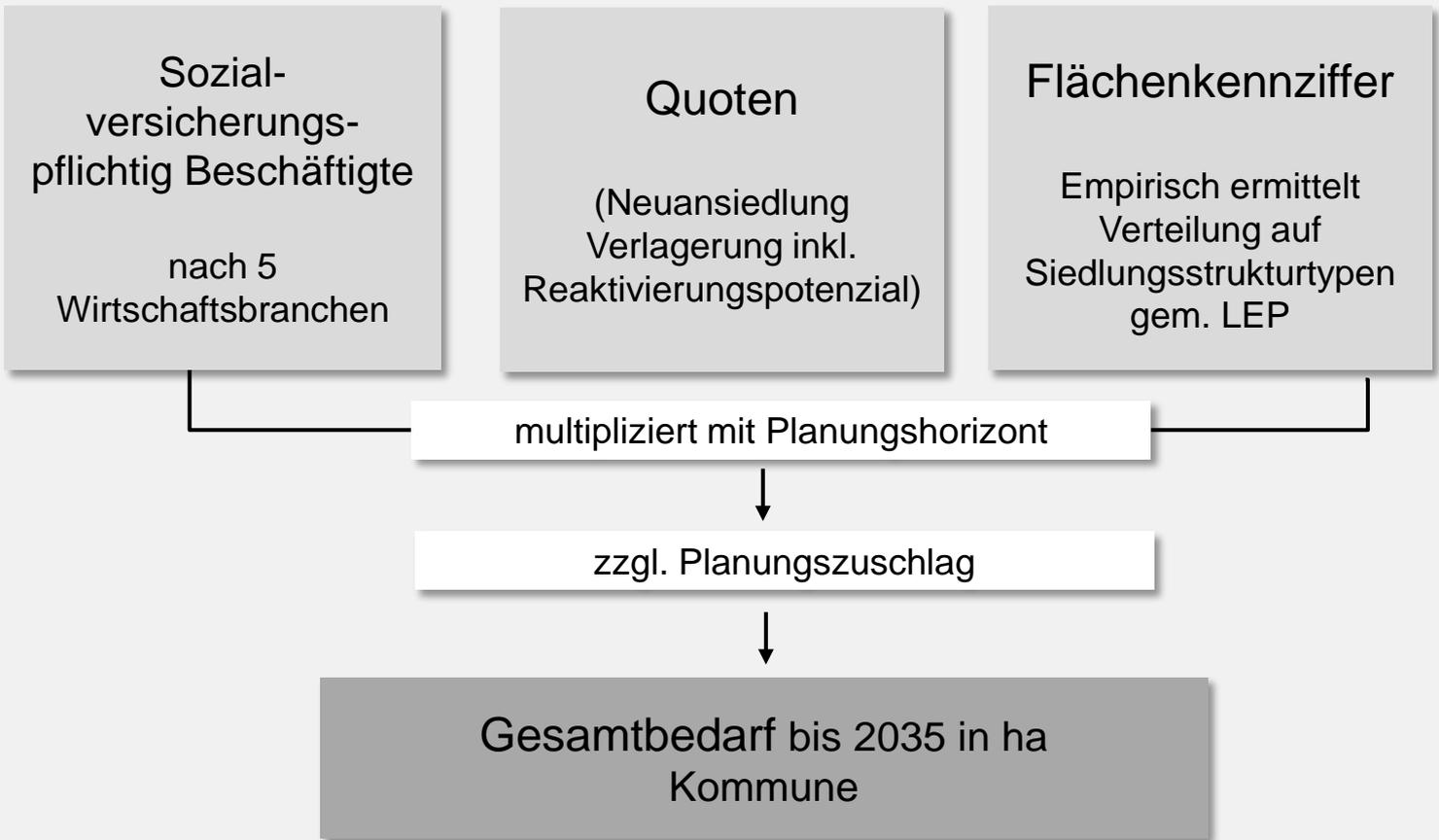
- LEP-Vorgaben sind noch nicht erfüllt (mind. 2 Beobachtungsperioden)



Siedlungs- und Verkehrsfläche

Gewerbeflächenbedarfe

Berechnung des
Gewerbeflächenbedarfs pro Kommune



Abgleich mit den ermittelten Werten aus dem Monitoring

Gewerbeflächenbedarfe

Berechnung des
Gewerbeflächenbedarfs pro Kommune

Sozial-
versicherungs-
pflichtig Beschäftigte

nach 5
Wirtschaftsbranchen

Quoten

(Neuansiedlung
Verlagerung inkl.
Reaktivierungspotenzial)

Flächenkennziffer

Empirisch ermittelt
Verteilung auf
Siedlungsstrukturtypen
gem. LEP

zzgl. Planungszuschlag

Gesamtbedarf bis 2035 in ha
Kommune

Abgleich mit den ermittelten Werten aus dem Monitoring

Verteilung

Umsetzung der Bedarfe in Flächendarstellungen:
Quantitative Verteilung nach raumordnerischen Kriterien



Datengrundlagen der Regionalplanungsbehörde

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

	Musterstadt	Musterkreis	RegBez Köln
Einwohner 2014	xyz	xyz	4.333.015
Einwohner 2035	xyz	xyz	4.599.738
Prozentuale Entwicklung	xyz %	xyz %	6,16 %
Entwicklung der Haushaltszahlen Musterkreis bis 2035:xyz %			

Quelle: IT.NRW

Siedlungsbezogene Kennzahlen

	Musterstadt	Musterkreis	RegBez Köln
Siedlungsstruktur WE/ha	xyz	xyz	30-60
Arbeitsplatzdichte Arbeitsplätze/km ² (Stand 2014)	xyz	xyz	xyz

Quelle: IT.NRW

Musterstadt – Bedarfe und Reserven		
	Gewerbe	Wohnen
Bedarfe	xyz ha	xyz ha
FNP-Reserven ohne Betriebsgebundene Flächen, Stand 2016	xyz ha	xyz ha
Betriebsgebundene Flächen	xyz ha	-

Quelle: BezReg Köln

Freiraumbezogene Kennzahlen (2014)

	Musterstadt	Musterkreis	RegBez Köln
Freiflächen	xyz %	xyz %	75,84 %
Waldflächen	xyz %	xyz %	27,83 %
Landwirtschaftsflächen	xyz %	xyz %	44,59 %

Jeweils Anteil an Gemeindefläche, Quelle: IT.NRW

Inhalt der Kommunalgespräche...



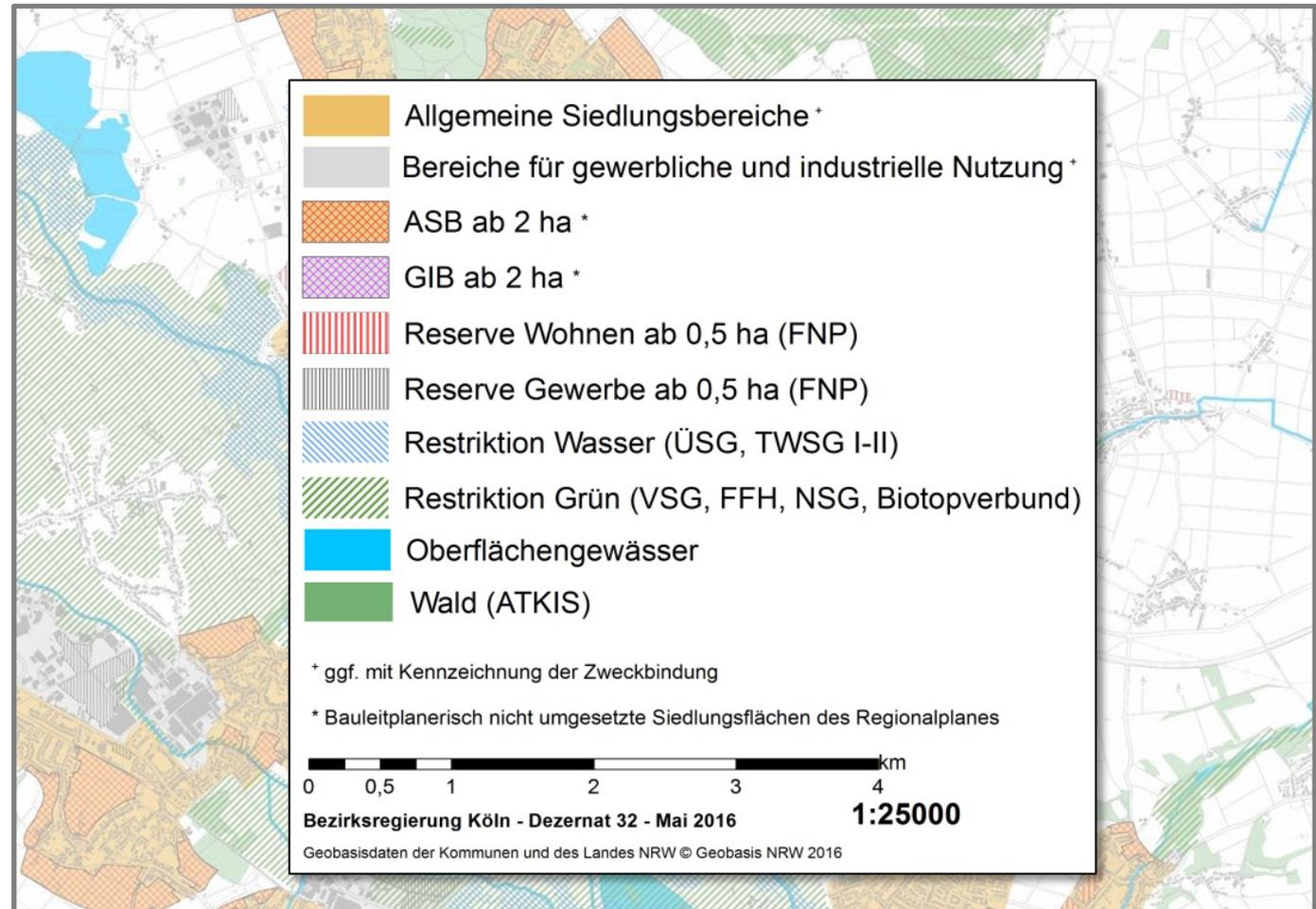


Kartengrundlagen der Regionalplanungsbehörde

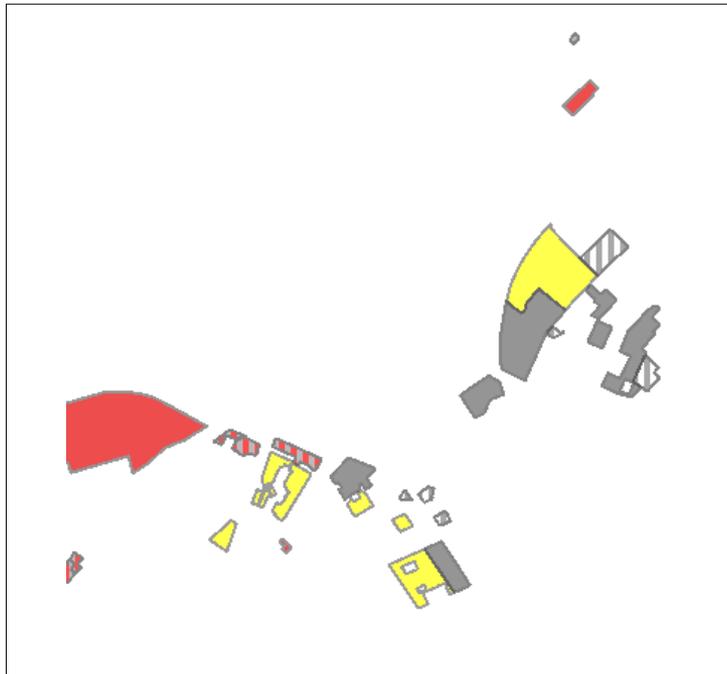
Siedlungs- und
Freiraumstruktur des
geltenden
Regionalplans

Entwicklungs-
potentiale
Regional- und
Bauleitplanung

**Wesentliche
Restriktionen
(„Tabubereiche“)
für die Siedlungs-
entwicklung**



Kartengrundlage Siedlungsflächenmonitoring (sfm)...



über sfm vorhanden parallel laufender
Prozess - Potenzielle Flächennutzungsplan



Beispiel zur Erfassung der FNP Reserven im sfm...

Flächennutzungsplanreserven			
Ist die Reservefläche planerisch verfügbar?	Ist die Reservefläche betriebsgebunden? (bei Gewerbe)	Ist die Reserve am Markt verfügbar?	Welcher Flächenanteil wird erhoben?
<p>verfügbar</p> <p>-</p> <p>nicht verfügbar</p>	<p>nicht betriebsgebunden</p> <p>-</p> <p>betriebsgebunden</p>	<p>sofort</p> <p>kurzfristig</p> <p>mittelfristig</p> <p>langfristig</p>	<p>Bruttobauland</p>
<p>Gründe für fehlende planerische Verfügbarkeit: z.B. abweichende Planungsziele, Bodengrundhemmnisse</p>	<p>Betriebsgebundenheit: Flächen werden für die Erweiterung eines ansässigen Betriebes vorgehalten</p>	<p>Gründe für eingeschränkte Marktverfügbarkeit: Erschließung nicht gesichert, kein Planungsrecht, Eigentümerinteressen etc.</p>	<p>sonstige Flächenanteile: Verkehrsflächen zur inneren Erschließung, öffentliche Grünflächen, wenn diese im FNP als Baufläche dargestellt werden etc.</p>

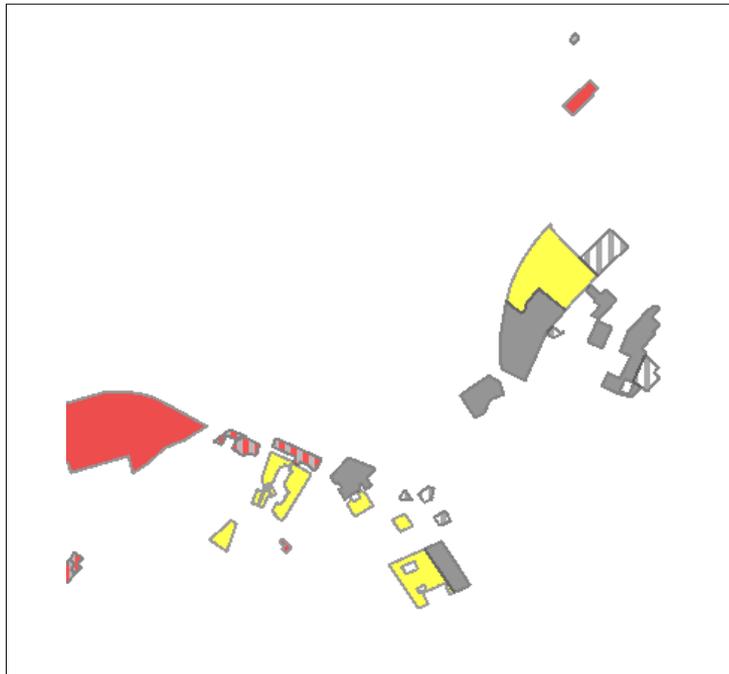
Quelle: Bezirksregierung Köln, Dezernat 32

Stand: August 2017

Inhalt der Kommunalgespräche...Regionalplanreserven

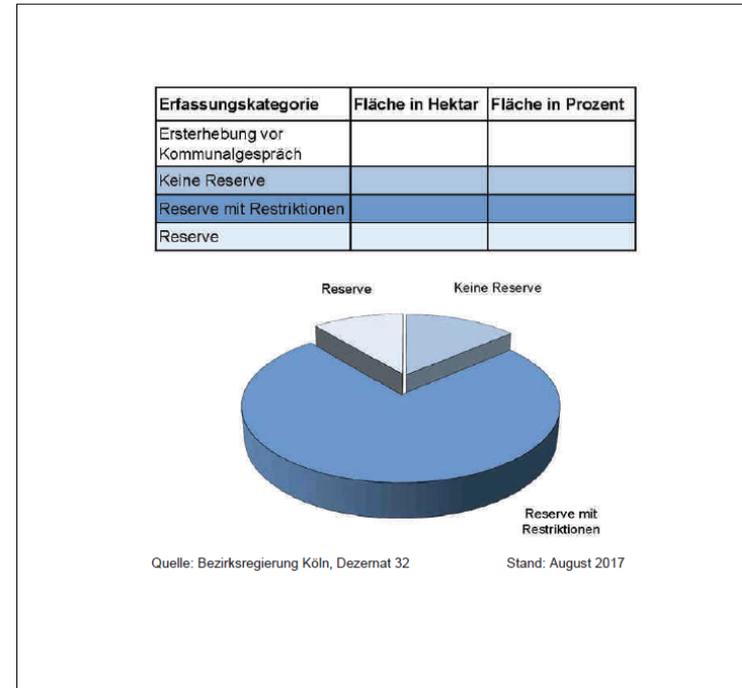
Flächenmonitoring
Bezirksregierung Köln

Kommunalgespräche
Regionalplan



Potenzielle Flächennutzungsplan

+

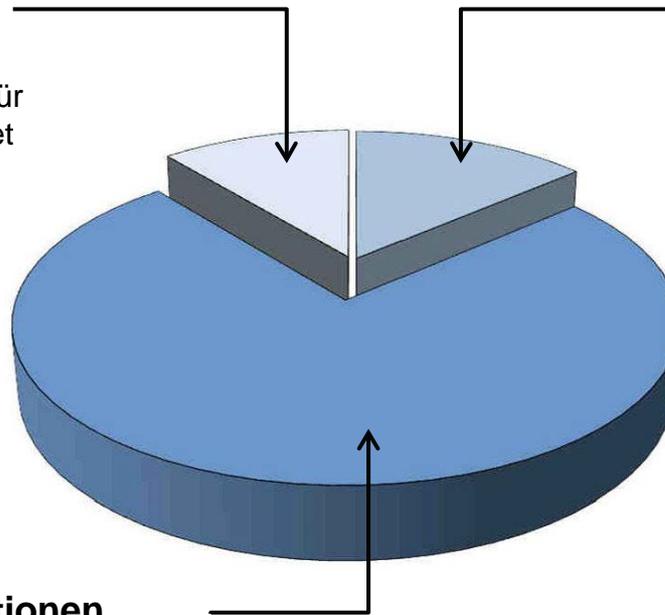


Potenzielle Regionalplan

Erfassung der **Flächenqualitäten** in der Kommune

Reserve

Fläche ist grundsätzlich für eine Entwicklung geeignet



keine Reserve

Fläche ist aufgrund unüberwindbarer Restriktionen nicht für eine Entwicklung geeignet
(z.B. NSG, FFH,...)

Reserve mit Restriktionen

Fläche ist mit Restriktionen belegt, die eine Entwicklung einschränken könnten.
(z.B. LSG, Wald,...)

sukzessive Berichterstattung im Regionalrat



Neue Ziele für die Region
Überarbeitung des Regionalplans für den Re

Aktueller Sachstand und Auswertung der Komm
im Rheinisch Bergischen Kreis

Anlage Drucksache Nr.: RR 87/2017

**Regionalplan
für den Regierungsbezirk Köln**

Gesamtüberarbeitung

Auswertung der Kommunalgespräche
Rhein-Erft-Kreis

Stand: November 2017

Bezirksregierung Köln 

Regionalrat des
Regierungsbezirks Köln

4. Sitzungsperiode

Drucksache Nr. RR 57/2017

Sitzungsvorlage

**Die 14. Sitzung des Regionalrates des Regierungsbezirks Köln
am 29. September 2017**

**Gesamtüberarbeitung Regionalplan Köln
Sachstand Kommunalgespräche und Reserve-
flächenermittlung**

Grundlage: Landesplanungsgesetz NRW, Raumordnungsgesetz

Erstatterin: Frau Lippert, Dezemat 32, Tel.: 0221/147-4291
Frau Dathe, Dezemat 32, Tel.: 0221/147-2310

Erläuterung

Agenda:

1. Sachstand Kommunalgespräche und Reserveflächen-
ermittlung (Stand: August 2017)
2. Auswertung der Kommunalgespräche Rheinisch-
Bergischer Kreis (Stand: August 2017)

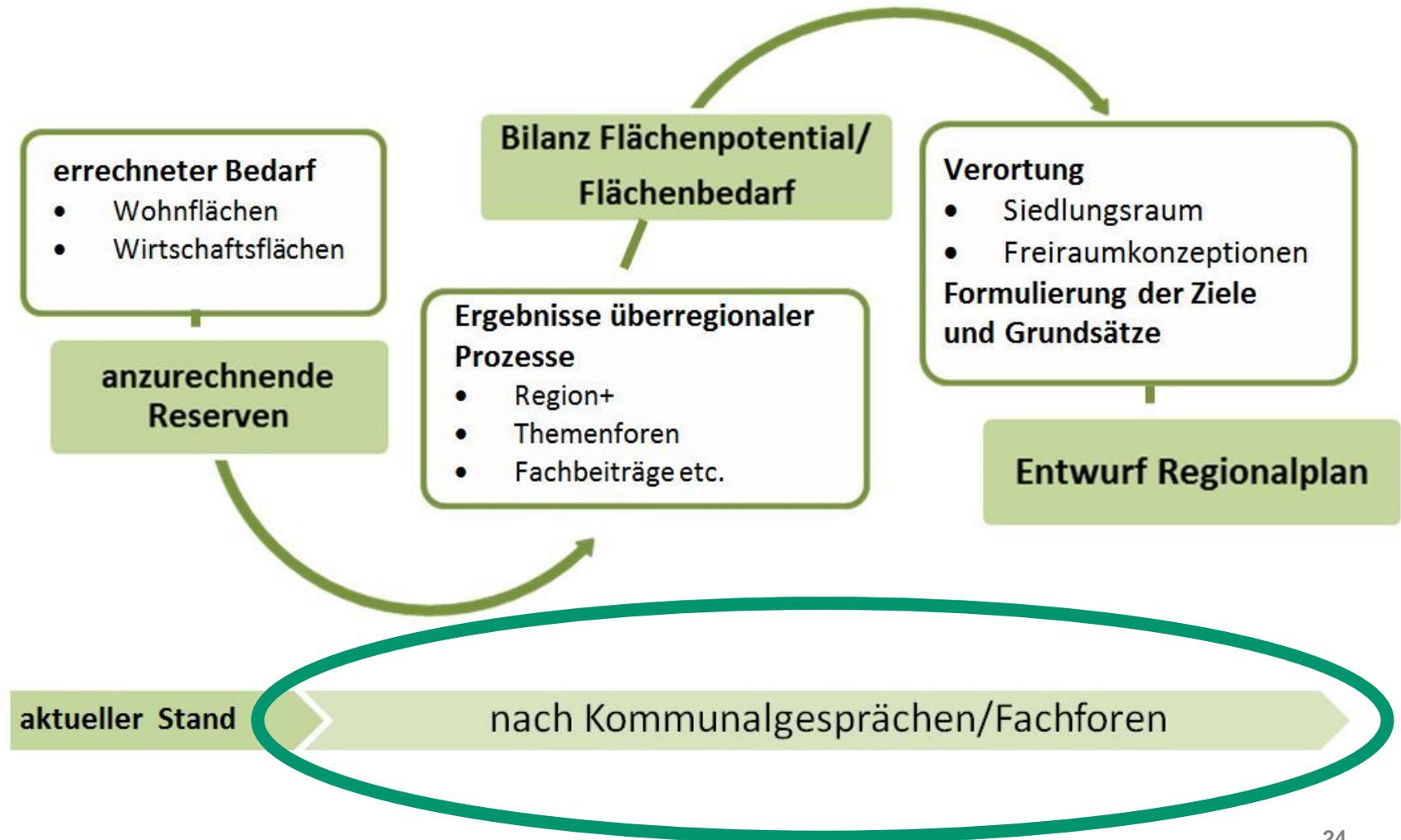
Entscheidungsvorschlag:

Regionalrat nimmt die Vorlage zur Kenntnis.

Stand: 30. August 2017

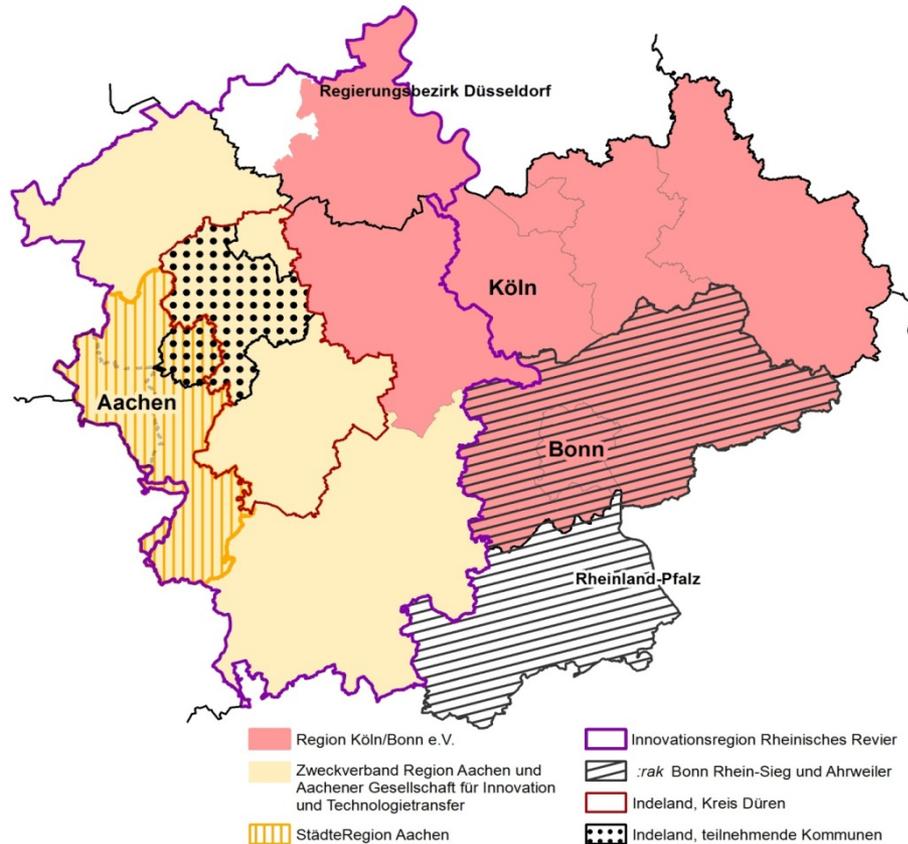


auf dem Weg zum Vorentwurf...





Sachstand Regionale Kooperation



Bezirksregierung Köln - Dezernat 32 Stand: 2015
 Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2015

Ausgangslage

- im Regierungsbezirk sind zahlreiche regionale, interkommunale und grenzüberschreitende Kooperationen vorhanden; Formatierung Metropolregion Rheinland

Vorgaben

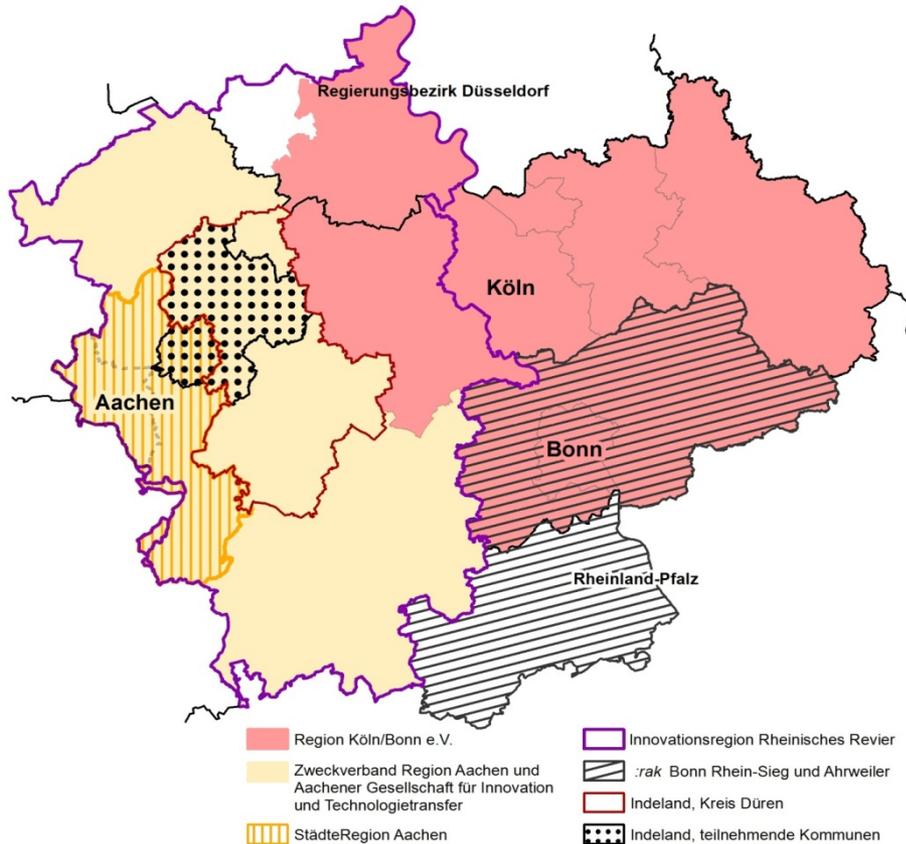
- LEP: Forderung nach regionaler und interkommunaler Zusammenarbeit z.B. in der Daseinsvorsorge

Vorgehen

- Berücksichtigung vorhandener regionaler Konzepte
- Nutzung vorhandener Kooperationsstrukturen
- Unterstützung interkommunaler Ansätze z.B. bei Gewerbegebieten

Regionale Kooperationen

Aktuelle Stadt-Umland Prozesse



Bezirksregierung Köln - Dezernat 32 Stand: 2015
 Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2015

u.a.

Regionalkonferenzen

- Wohnungsbauoffensive des Bauministeriums NRW zur Aktivierung von Flächen für Geschosswohnungsbau
- für die Stadt-Umland Region Bonn am 22.06. in Troisdorf
- für die Stadt-Umland Region Köln am 07.07.2016 in Leverkusen

Wettbewerb „StadtUmland.NRW“ zukunftssträchtige Stadt-Umland-Konzepte



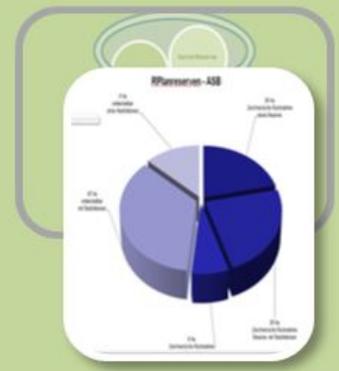
auf dem Weg zum Vorentwurf...

- Neuberechnung Mitte 2018 wegen neuer IT.NRW Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung
- Ergebnisse REGION+
- Ergebnisse REGION+ Wirtschaft
- Eigenentwicklung und Bedarfe
- Fachthemen Umwelt, Mobilität
- u.a.

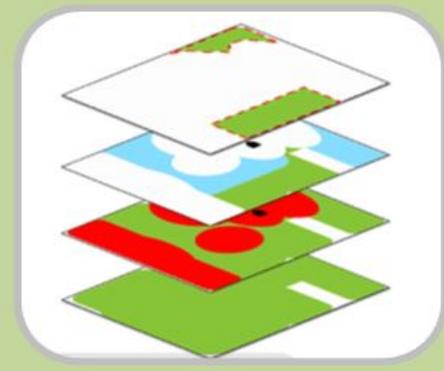




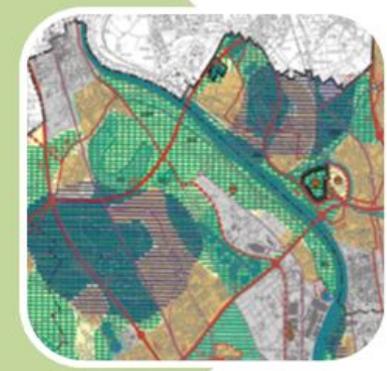
Reserveflächenerhebung



Ermittlung
Entwicklungspotenzial



Überlagerung
Fachthemen



Vorentwurf

nächste Schritte



Regionalplanüberarbeitung BR Köln

EXKURS “Regionales Gewerbeflächenkonzept“

Vorgaben

LEP (Ziel 6.3-1 Flächenangebot): Regionalplanerische Sicherung bedarfsgerechter Wirtschaftsflächenentwicklung

- „Regionales Gewerbeflächenkonzept“

Vorgehen

- „Regionales Gewerbeflächenkonzept“ auf Basis teilregionaler Konzepte
- Derzeit werden im gesamten Regierungsbezirk teilregionale Gewerbeflächenkonzepte z.B. auf Kreisebene erarbeitet. Beispiel sind hier die kreisweiten Konzepte, die mittlerweile vorliegen mit einer Binnendifferenzierung in den Kreisen (Nord/Mitte/Süd)
- Inhalte z.B. Schwerpunktsetzung der Kreise innerhalb der eigenen Kommunen auch hinsichtlich Lagevorteilen/Standortgefälle etc.



Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept/ Anforderungen aus dem LEP

- **Ermittlung vorhandener GIB-Reserven**
 - Abgleich mit Teilregionalen Konzepten, Abgleich mit Widerstandskarten
- **Ermittlung neuer GIB-Standorte**
 - Gibt es sie noch? (Konversion, Brachen, Bahn, faktische Veränderung in ASB)
 - Anforderung an marktgerechte Standorte/Lagegunst
 - regionale Gewerbe-/Industrieschwerpunkte
 - lokale Entwicklungen berücksichtigen
 - Risikobetrachtung (SEVESO etc.)
 - Prozess erfolgt weitestgehend in enger Abstimmung bereits in kreisweiten Konzepten
- **Ermittlung möglicher Intensivierung**
 - Informationen aus den Konzepten sonst Kommunalgesprächen



Siedlungsraum

Sachstand Regionales Gewerbeflächenkonzept

Ausgangslage

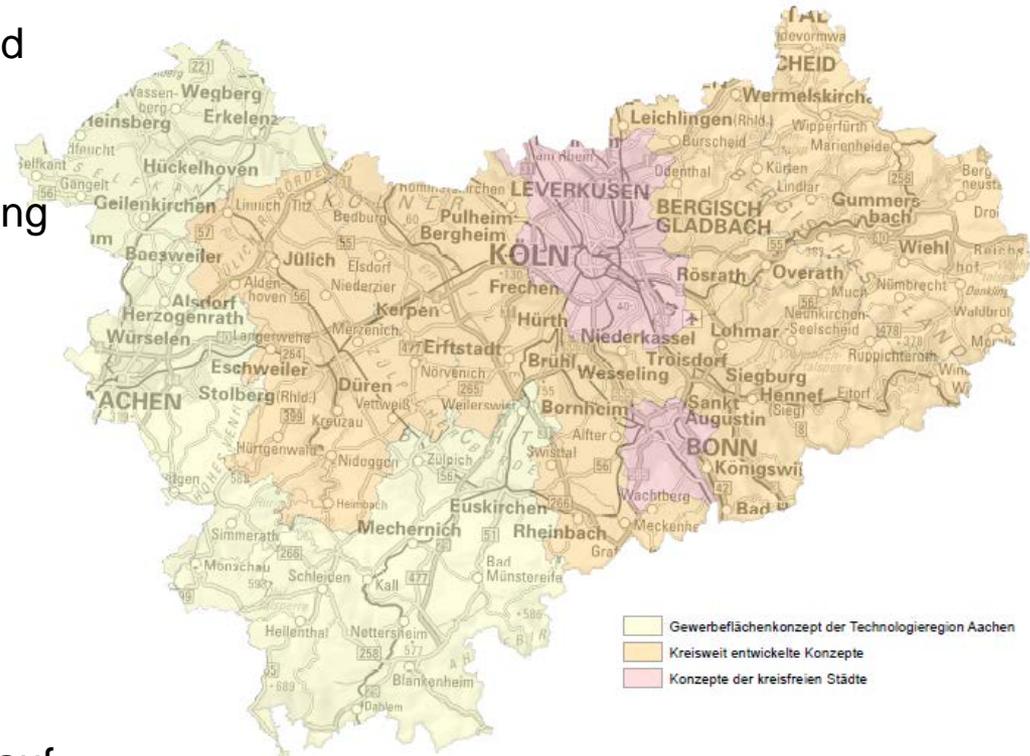
- Konzepte der kreisfreien Städte sind in Aufstellung
- Übrige Kreise entwickeln derzeit in Abstimmung mit der Regionalplanung Gewerbeflächenkonzepte

Vorgaben

LEP: Regionalplanerische Sicherung bedarfsgerechter Wirtschaftsflächenentwicklung

Vorgehen

Regionales Gewerbeflächenkonzept auf Basis teilregionaler Konzepte





Handlungsspielraum für die Fortschreibung

Erstellung eines regionalen Gewerbeflächenkonzepts

Bedarfe verorten lokal

FNP
Sachstand
Monitoring
Regionalplan

Bedarfe verorten interkommunal

interkommunale Konzepte
interkommunale
Gewerbegebiete
Regionalplanänderungen mit
interkommunalem Ansatz

Bedarfe verorten regional

regionale Konzepte
(Region Köln/Bonn e.V.,
Metropolregion, IRR,
AGIT ...)

Handlungsspielraum für die Fortschreibung

Inhalt eines regionalen Gewerbeflächenkonzepts

Erhebung

Analyse der vorhandenen Wirtschaftsstruktur
Analyse der vorhandenen Gewerbeflächen und Reserven
Ermittlung des Bedarfs

Konzeption

Verortung der Flächenpotenziale kommunal

Verortung möglicher interkommunaler Standorte

„BIG“ – bedarfsorientierte Interkommunale Gewerbeflächen

Umsetzung

Beschlussfassung
Fachbeitrag in der Überarbeitung des Regionalplans
Umsetzung der Standorte kommunal/regional



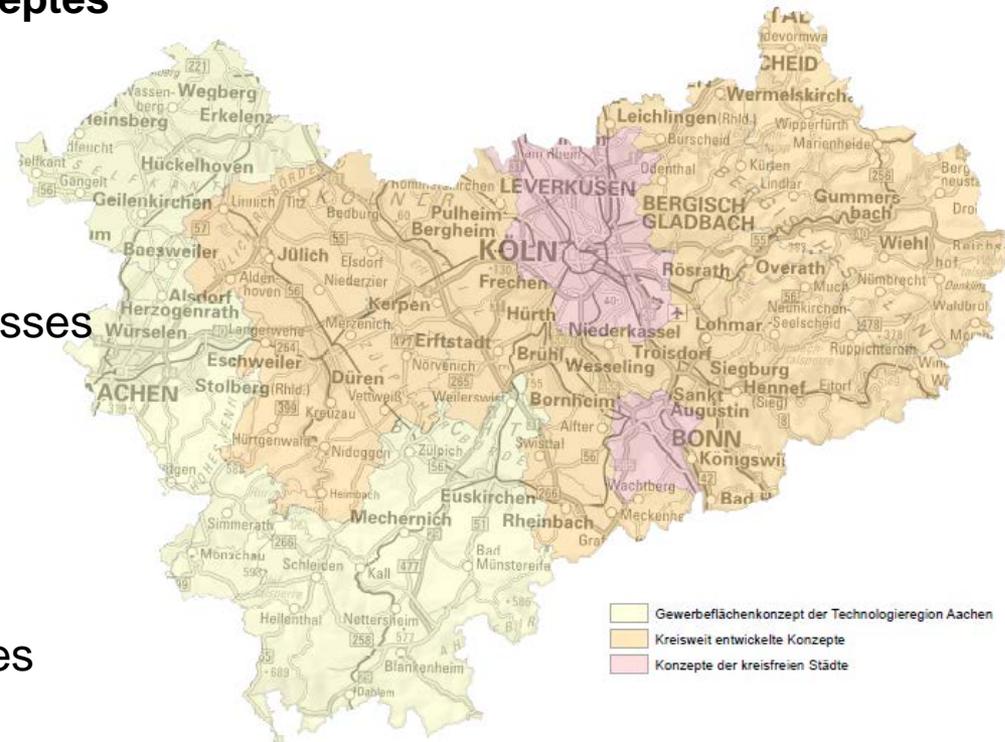
Regionales Gewerbeflächenkonzept

Beispiel

Erarbeitungsphase des Kreiskonzeptes im Rheinisch-Bergischen Kreis

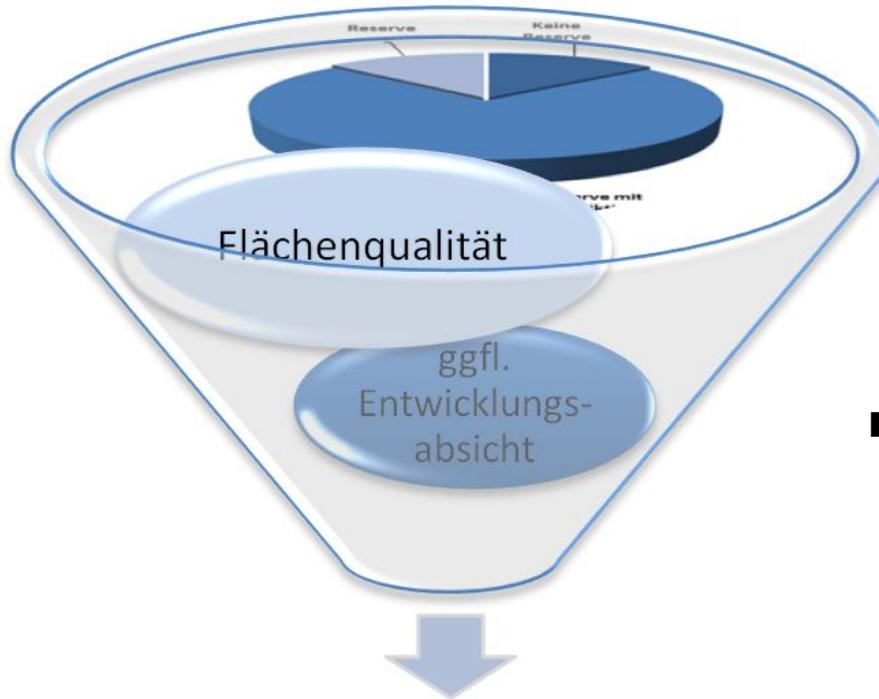
- Teilnahme im Arbeitskreis
- Abstimmung der Grundlagenermittlung
- beratende Begleitung des Prozesses

- Ziel: abgestimmtes Konzept als Grundlage für die Erarbeitung des Regionalen Gewerbeflächenkonzeptes
ähnlich Fachbeitrag

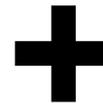




auf dem Weg zum Vorentwurf...



Reserveflächenpotential



**Bilanz Flächenpotential/
Flächenbedarf**

- Ergebnisse überregionaler Prozesse**
- Region+ **voraussichtlich ab Sommer 2018**
 - Themenforen
 - Fachbeiträge etc.



Interkommunale Gewerbegebiete - Gründe für Entstehung Interkommunaler Kooperationen

- **Flächenengpässe** im Gemeindegebiet
- bessere **Lagegunst** von Flächen außerhalb des Gemeindegebietes z.B. Anbindung BAB, Landstraße
- **Bedarfsfrage** (Verlagerung von Bedarfen?)
- Weiterführung bereits vorhandener **Kooperationen** zwischen Kommunen
- finanzieller/infrastruktureller **Lastenausgleich**
- Nutzung vorhandener **Ressourcen** z.B. bei großen und kleineren Partnern



Exkurs: Interkommunale Gewerbegebiete- Grundlage für die Entstehung

Landesentwicklungsplan setzt
auf interkommunale und regionale Zusammenarbeit.

Landesregierung sieht vor
regionale Konzepte zur Grundlage zukünftiger
Siedlungstätigkeit zu machen

Regionalplanung leistet mit raumordnerischen Instrumenten wichtigen Beitrag
Schaffung der rechtlichen Grundlagen (Darstellungen,
Ziele und Grundsätze in den Regionalplänen).



Interkommunale Gewerbegebiete - Vorteile

- Keine Planung „von oben“, **Initiativen „von unten“**
- wichtige Akteure sitzen **an einem Tisch**
- **direkter Austausch** (Kommunen, Kreise, Regionalplanungsbehörde, Wirtschaftsförderung, IHK's, etc.)
- Diskussion um **geeignete Flächenqualität** und unterschiedliche Ansiedlungstypen
- mögliche Ansätze, die ohne Zusammenarbeit nicht aktivierbar wären
- erfolgreiche Zusammenarbeit Basis für **weitere gemeinsame Projekte** z.B. gemeinsame Wirtschaftsförderung, gemeinsame Tourismusprojekte etc.



Interkommunale Gewerbegebiete – Schritte zu interkommunalen Kooperationen

LEP NRW regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept

qualitativ differenzierte Standortprofile (Ziel und Erläuterungen 6.3-1)

- Flächen in abgestimmten teilregionalen Konzepten entwickeln und geeignete Kooperationspartner finden
- klare Organisationsstruktur mit verbindlicher Grundlage (Vertrag, Gesellschaftsgründung etc.)
- Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde und Integration in Gewerbeflächenkonzept



Interkommunale Gewerbegebiete - Erfahrungen teilregionaler/interkommunaler Kooperationen

- Interkommunale Gewerbegebiete sind **wichtiger Baustein regionaler Gewerbeflächenkonzepte**
- **Think „BIG“ – bedarfsorientierte Interkommunale Gewerbeflächen**
- Ausgestaltung eines interkommunalen Gewerbegebietes bedeutet immer **Einzelfall!**

- **Stärken einer Region als Basis** nehmen:
 - ansässige Unternehmen sind die größten Nachfrager (Verlagerungen und Betriebserweiterungen)
 - Neuansiedlungen von außerhalb spielen in der Gewerbeflächenentwicklung eine geringe Rolle



Interkommunale Gewerbegebiete - Erfahrungen teilregionaler/interkommunaler Kooperationen

- Interkommunale Zusammenarbeit erfordert **nicht** unbedingt, komplizierte Abrechnungsmechanismen oder komplexe Gremienstrukturen
- sehr große Unterschiede z.B. bei den Gremien, bei der Rechtsform und den Ausgleichsmodalitäten
- Kostenverteilung möglich aber **eher selten Gewinne !**
- **vertrauensvolle Zusammenarbeit ist Basis für Erfolg:**
Transparenz, Arbeit auf Augenhöhe zwischen den Projektpartnern, Suche nach Konsens bei Entscheidungsträgern (Bürgermeistern etc.).



Interkommunale Gewerbegebiete

Handlungsleitfäden /Beispiele:

Wuschansky, Bernd (2011): Interkommunale Gewerbegebiete in NRW. Aktualisierung. Unveröffentlichtes Manuskript. ILS. 42 S.; Wuschansky Bernd, König Kristina (2006): Interkommunale Gewerbegebiete in Deutschland. Grundlagen und Empfehlungen zur Planung, Finanzierung, Organisation, Vermarktung – 146 Projektbeschreibungen und abgeleitete Erkenntnisse“. ILS NRW Schrift 200; Holtel, Wuschansky (2002): „Interkommunale Gewerbegebiete in Nordrhein-Westfalen“. ILS NRW Schrift 162

Handbuch Interkommunale Zusammenarbeit Nordrhein-Westfalen Hrsg. von Dr. Bernd Jürgen Schneider, Hauptgeschäftsführer des Städte- und Gemeindebundes NRW, 2. Auflage 2012

Interkommunales.NRW

<https://interkommunales.nrw/thema/gewerbe/>

30 Jahre später haben sie das als Bürgermeister/-in wieder so gemacht.



© Ralf Butschkow, Berlin

Neue Ziele für die Region

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ansprechpartner

Team Siedlung - Wirtschaft

Pia Lippert

Simone Dathe

Bezirksregierung Köln

Dezernat 32 – Regionalentwicklung, Braunkohle
50606 Köln

Dienstgebäude: Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln

Telefon: + 49 (0) 221 - 147 – 4291 (Pia Lippert)

Telefax: + 49 (0) 221 - 147 - 2905

eMail: pia.lippert@bezreg-koeln.nrw.de

eMail: simone.dathe@bezreg-koeln.nrw.de

eMail: holger.schilling@bezreg-koeln.nrw.de

Internet: www.bezreg-koeln.nrw.de



 DIE REGIERUNGSPRÄSIDENTIN