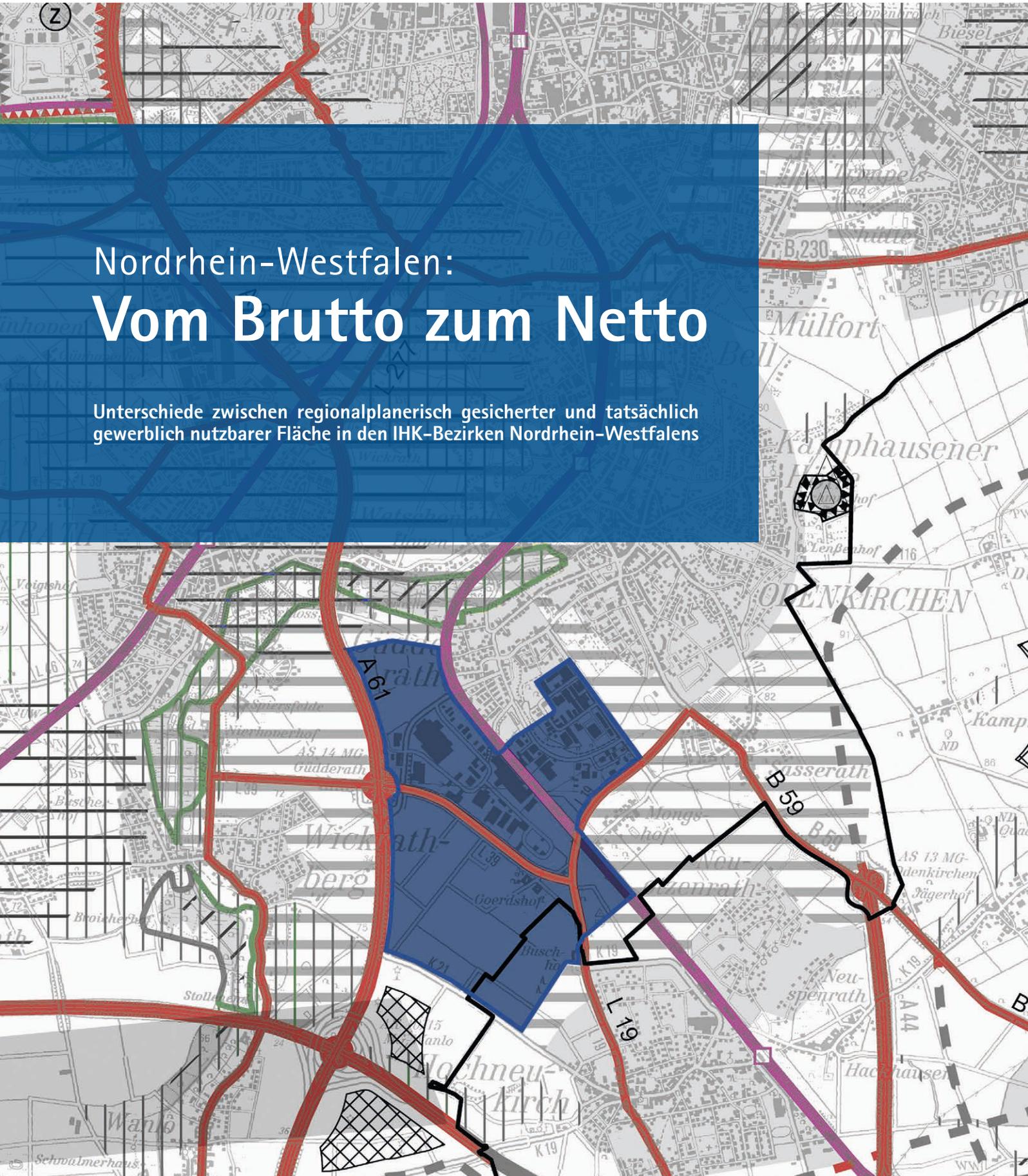


# Nordrhein-Westfalen: Vom Brutto zum Netto

Unterschiede zwischen regionalplanerisch gesicherter und tatsächlich gewerblich nutzbarer Fläche in den IHK-Bezirken Nordrhein-Westfalens



# Vorwort

Nicht erst mit Beginn der Erstellung des neuen Landesentwicklungsplans für das Land Nordrhein-Westfalen wird die Frage der zukünftigen Flächeninanspruchnahme zwischen den verschiedenen Beteiligten und inzwischen auch in der Öffentlichkeit intensiv diskutiert. In diesem Zusammenhang verfestigt sich der Eindruck, dass die Diskussion über die Flächeninanspruchnahme einseitig zu Lasten der Wirtschaft geführt wird. Neue Industrie- und Gewerbeflächenausweisungen werden vor diesem Hintergrund behindert. Investitionen gehen an andere Standorte außerhalb von NRW und auch von Deutschland.

Nach den neuesten Zahlen von IT.NRW beträgt die Fläche für Gewerbe und Industrie (ohne Abbau- und Bergbauland) in Nordrhein-Westfalen insgesamt 74.817 ha. Dies entspricht einem Anteil von 2,19% an der Gesamtfläche von Nordrhein-Westfalen mit 3.411.040 ha.

Für die Wirtschaft in NRW ist der möglichst effektive Einsatz aller Ressourcen, also auch von Flächen, selbstverständlich. Mit 0,4 ha pro Tag lag die Flächeninanspruchnahme von Gewerbe und Industrie 2012 weit hinter anderen Nutzungen. Dabei zeigt die vorliegende Untersuchung, dass die Nettonutzung von Gewerbe- und Industrieflächen aufgrund von integrierten **Kompensationsmaßnahmen** sowie den grünplanerischen Vorhaben immer weiter abnimmt. Diese Entwicklung ist inzwischen so weit gediehen, dass nach den öffentlich verfügbaren Zahlen von IT.NRW 2014 sogar 0,5 ha pro Tag an Gewerbe- und Industrieflächen „zurückgegeben“ wurden.

Damit lag der Flächenzuwachs bei den für den Siedlungsbau insgesamt relevanten Nutzungen mit 4,83 ha pro Tag bereits 2014 unter dem 5-Hektar-Ziel. Eine verbindliche gesetzliche Regelung oder etwa Festlegungen im neuen Landesentwicklungsplan sind daher überflüssig. Im Gegenteil: So zeigt die landesweite Untersuchung „Vom Brutto zum Netto“ von IHK NRW, dass es dringend geboten ist, Vorkehrungen zu treffen, damit als Ergebnis der verschiedenen Planungsverfahren ausreichend Ansiedlungsfläche für gewerblich/industrielle Nutzungen vor Ort in den Kommunen zur Verfügung steht.

Auch in der Zukunft wird eine vollständige **Entkopplung von Flächeninanspruchnahme und Wirtschaftswachstum** nicht erreichbar sein. Allein der Rückgriff auf Bestands- und Brachflächen wird die Flächenbedarfe der gewerblichen Wirtschaft nicht decken können. **Brachflächenrecycling** alleine reicht nicht. Die Wirtschaft benötigt bei den Industrie- und Gewerbeflächen die richtige **Quantität** und **Qualität** an geeigneten Standorten. Besondere Standortqualitäten können durch Größe und Lage der Fläche, hohe Verkehrsgunst und regionalwirtschaftliche Bedeutung erzielt werden.

In diesem Sinne werden sich die IHKs in NRW auch in Zukunft für eine ausreichende Flächenvorsorge einsetzen.



**Dr. Ralf Mittelstädt**  
Hauptgeschäftsführer IHK NRW –  
Die Industrie- und Handelskammern  
in Nordrhein-Westfalen e. V.



**Bernd Neffgen**  
Geschäftsführer Standortpolitik  
der IHK Mittlerer Niederrhein  
NRW-Federführer Planung

## Inhalt

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Allgemeine Informationen | 3  |
| Fallbeispiel: Grefrath   | 5  |
| Einflussgröße Alter      | 7  |
| Schlussfolgerungen       | 10 |

# Allgemeine Informationen

Nordrhein-Westfalen ist ein erfolgreicher Wirtschaftsstandort in der Bundesrepublik. Die Stärke des Bundeslandes basiert auf einer exportorientierten industriellen Wirtschaft, einem modernen Verkehrs- und Logistiksystem und innovativen Dienstleistungsbetrieben. Um die Wirtschaftskraft auch in Zukunft voll entfalten zu können, ist es essenziell, dass ausreichend viele und marktkonforme Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete zur Verfügung stehen. Im Rahmen der aktuellen Landes- und Regionalplanung werden unterschiedliche Nutzungsansprüche an den zur Verfügung stehenden Raum aufeinander abgestimmt. Die IHK NRW hat eine Studie in Auftrag gegeben, um zu prüfen, inwiefern die gesamte Region bei den aktuellen Netto-/Brutto-Verhältnissen von Gewerbe und Industrie wettbewerbsfähig ist.

## Hinweis zur Broschüre

Anhand regionaler Fallbeispiele unter der Überschrift „Vom Brutto zum Netto“ sollen Unterschiede zwischen regionalplanerisch gesicherter und tatsächlich gewerblich nutzbarer Fläche in Nordrhein-Westfalen aufgezeigt werden. Die Ergebnisse stützen sich auf eine Studie, die durch das Büro für Gewerbe- und Freiraumplanung, Prof. Dr. Gerd Hennings, und die STADTRAUMKONZEPT GmbH, Sebastian Siebert, erarbeitet wurde. Die umfassende Studie inklusive einer detaillierten Erläuterung zu den angewandten Methoden steht bereit auf [www.ihk-nrw.de](http://www.ihk-nrw.de) unter dem Menüpunkt „Publikationen“.

## Hintergrund

Im Zentrum der Kritik bei der Aufstellung des neuen Landesentwicklungsplans (LEP) stehen die Regelungen zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahmen und der Berechnung des Siedlungsflächenbedarfs. Dabei besteht aus Sicht der Industrie- und Handelskammern die Gefahr, dass die in den Regionalplänen für die Wirtschaft zur Verfügung gestellten Bruttoflächen zu knapp bemessen werden und damit langfristig eine Gewerbeflächenunterversorgung nicht auszuschließen ist.

Bereits im Jahr 2012 wurde von der IHK Siegen eine explorative Studie mit dem Titel „Vom Brutto zum Netto – Unterschiede zwischen regionalplanerisch gesicherter und tatsächlich gewerblich genutzter Fläche am Beispiel ausgewählter Standorte in der Region Siegen-Wittgenstein und Olpe“ herausgegeben.

Ziel der Untersuchung war, am Beispiel von neun Gewerbe- und Industriegebieten, die innerhalb unterschiedlicher Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) lagen, zu analysieren, wie viel Fläche der von der Regionalplanung fest-



Gewerbegebiet Mackenstein

gesetzten Gebiete tatsächlich gewerblich nutzbar gemacht worden war. Dabei sollte „Brutto“ die Gesamtfläche des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches umfassen. „Netto“ bezeichnete die Flächen, die innerhalb der definierten Bereiche in Bebauungsplänen festgesetzt worden waren. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass in den untersuchten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen nur rund 56,5% der definierten Flächen für gewerblich/industrielle Ansiedlungen nutzbar sind.

Eine im Jahr 2013 im Gebiet der IHK Nord Westfalen in Münster durchgeführte ähnlich strukturierte Fallstudie kam zu ähnlichen Ergebnissen: Innerhalb der untersuchten Bebauungspläne waren nur etwa 59,5% der Gesamtfläche gewerblich nutzbar. In den beiden Vorgängerstudien blieb allerdings offen, inwieweit das Ergebnis von regionalen, beispielsweise topografischen, Besonderheiten bestimmt wurde.

# Allgemeine Informationen

## Zielsetzung der Studie

Ziel der landesweiten Studie war es zu überprüfen, ob diese Ergebnisse nur für die beiden untersuchten IHK-Bezirke gelten, oder ob sie auf das gesamte Land Nordrhein-Westfalen übertragbar sind. Dazu hatte die IHK NRW 2014 eine größer angelegte Studie in Auftrag gegeben: „Vom Brutto zum Netto – Unterschiede zwischen regionalplanerisch gesicherter und tatsächlich gewerblich nutzbarer Fläche in den IHK-Bezirken Nordrhein-Westfalens“. Die Ergebnisse der Studie sind insbesondere im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans relevant. Mit dem Landesentwicklungsplan soll eine Methodik zur Abschätzung der zukünftigen Siedlungsflächenbedarfe verankert werden.

In der landesweiten Studie wurden 24 regionalplanerisch gesicherte Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche untersucht. Die zu untersuchenden Flächen wurden per Zufalls-generator ausgewählt, wobei alle IHK-Bezirke in die Analyse einbezogen wurden.

## Ergebnisse der Studie

Über alle 24 untersuchten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche ergab sich, dass im Durchschnitt nur gut zwei Drittel der Flächen tatsächlich gewerblich/industriell nutzbar sind. Damit konnten die Ergebnisse der Vorläuferstudien im Grundsatz bestätigt werden, auch wenn diese noch niedrigere Netto-Brutto-Anteilswerte geliefert haben.

Die Ursachen für diese Flächenverluste müssen im Wesentlichen in den zahlreichen neueren planungs- und umweltrechtlichen Regelungen gesehen werden, die etwa seit Mitte der 1990er Jahre eingeführt worden sind und eine deutlich intensivere Auseinandersetzung mit den ökologischen Bedingungen vor Ort und den Konsequenzen der baulichen Eingriffe verlangen.



Die Wirkung dieser Regelungen wird dann besonders deutlich, wenn die Netto-Brutto-Anteilswerte von „alten“ und „neuen“ GIB miteinander verglichen werden: Danach liegt der Netto-Brutto-Anteilswert von „alten“ Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen, also solchen, deren Bebauungspläne vor dem Jahr 2000 aufgestellt wurden, bei 71,3%, von „neuen“ hingegen nur noch bei 57,0%. Es ist zu vermuten, dass die intensivere Auseinandersetzung mit den ökologischen Bedingungen dazu führt, dass auch Ausgleichsmöglichkeiten innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete erkannt und genutzt werden.

Der Anteil der Grünflächen innerhalb der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche liegt bei 22,6%, der Anteil der Erschließungsflächen bei 9,5%. Weitere 5,0% der Fläche entfallen auf Potenzialflächen; diese Flächen innerhalb der GIB werden derzeit landwirtschaftlich genutzt, kommen unter Umständen aber für eine zukünftige gewerblich/industrielle Nutzung in Betracht. Der Anteil sonstiger Nutzungen (zum Beispiel Wohnen, Sportanlagen) liegt bei 2,8%. Differenziert man die Grünflächenanteile nach Altersklasse der Areale, liegen die Anteilswerte der Grünflächen bei den „alten“ GIB bei lediglich 19,8%, bei den „neuen“ GIB hingegen bei 30,1%.

Die Ergebnisse der Studie „Vom Brutto zum Netto – Unterschiede zwischen regionalplanerisch gesicherter und tatsächlich gewerblich nutzbarer Fläche in den IHK-Bezirken Nordrhein-Westfalens“ belegen, dass die Beachtung der neueren planungs- und umweltrechtlichen Regelungen tendenziell zur Realisierung niedrigerer Gewerbe- bzw. Industrieflächenanteile führt.

Auf den unterschiedlichsten Planungsebenen – von der kommunalen Bauleitplanung über die Regional- bis hin zur Landesplanung – ist eine Auseinandersetzung mit folgender Frage erforderlich: Wie kann angesichts einer zunehmend an tatsächlichen Flächenverkäufen – also am realisierten Netto – orientierten Bedarfsberechnung und dem politischen Grundsatz einer deutlichen Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme mit dem zunehmenden Auseinanderlaufen von Brutto- und Nettoflächenbedarfen umgegangen und eine bedarfsgerechte Ausstattung der Kommunen mit Gewerbe- und Industrieflächen sichergestellt werden?

Anhand eines regionalen Beispiels soll im Folgenden die Methodik der Studie „Vom Brutto zum Netto – Unterschiede zwischen regionalplanerisch gesicherter und tatsächlich gewerblich nutzbarer Fläche in den IHK-Bezirken Nordrhein-Westfalens“ erläutert werden.

# Fallbeispiel: Grefrath

## Der GIB „Am Wasserwerk“ in Grefrath

Im Bezirk der IHK Mittlerer Niederrhein befindet sich der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich „Am Wasserwerk“ in Grefrath. Dieser umfasst eine 21,5 ha große Fläche zwischen der L 39 „Wankumer Landstraße“ im Westen und der „Vinkrather Straße“ im Osten. Die nördliche Grenze bildet der Feldweg, der durch die Gebäudegruppe „Am Bist“ verläuft. Im Süden grenzt der GIB an den allgemeinen Siedlungsbereich an. Ansonsten ist die Umgebung allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich.

Zum GIB „Am Wasserwerk“ gehört der Bebauungsplan Nr. 54 „Am Wasserwerk“ aus dem Jahr 2010. Ein zweiter Teil des GIB ist bisher nicht überplant.

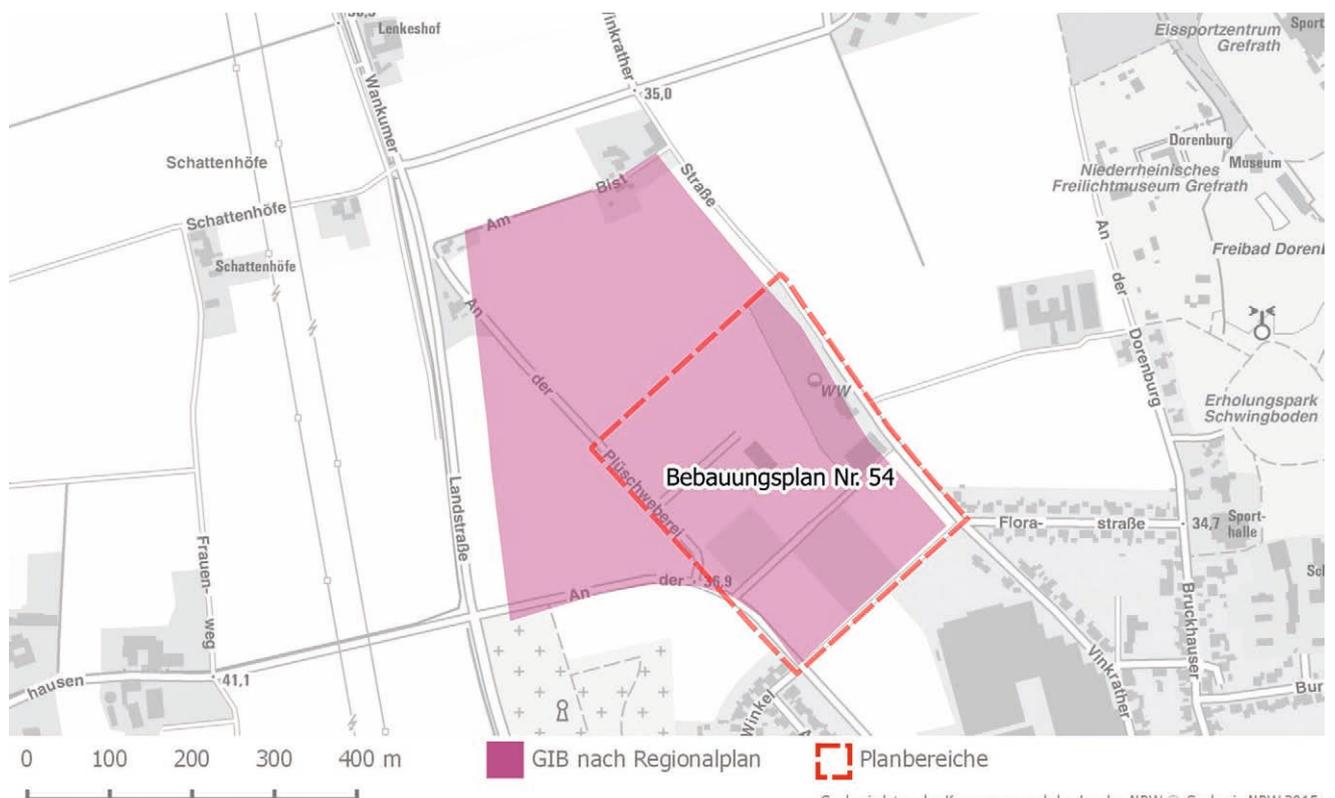
## Der Bebauungsplan Nr. 54

Der Bebauungsplan „Am Wasserwerk“ wird im Norden durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 138 der Flur 37 begrenzt, im Osten durch die „Vinkrather Straße“, im Süden durch die „Feldstraße“ und im Westen durch die Straße „An der Plüschweberei“. Der Planbereich umfasst 10,9 ha.

Die überplante Fläche stellte zuvor eine intensiv ackerbaulich genutzte Landschaft dar. Im Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teilbereich des Wasserwerks mit einer Feldhecke ein geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 19 Landschaftsgesetz NRW.

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die vorhandene und ausgebaute Straße „An der Plüschweberei“ im Westen des Plangebietes. Diese schließt an das übergeordnete Straßennetz L 39 „Wankumer Landstraße“ an. Die im Geltungsbereich enthaltenen Teile der umgebenden öffentlichen Straßen und Wege sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die innere Erschließung der gewerblichen Bauflächen erfolgt über zwei geplante Stichstraßen – diese werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Über die südliche Stichstraße wird auch eine kleinere Gewerbefläche neben dem Wasserwerk erschlossen.

Durch diese Verkehrserschließung lässt sich die geplante GE-Nutzung in fünf unterschiedliche Gewerbeflächen G 1 bis G 5 gliedern. Die Gliederung erfolgt entsprechend der unterschiedlichen Störgrade der in den einzelnen Flächen zuzulassenden Gewerbebetriebe. Insgesamt sind rund 5,7 ha als GE-Flächen ausgewiesen.



Teilflächen des GIB „Am Wasserwerk“ in Grefrath

# Fallbeispiel: Grefrath

Der städtebauliche Entwurf hat neben dem Anspruch, ein gut geschnittenes, hochwertiges Gewerbegebiet zu entwickeln, auch das Ziel, den ökologischen Ausgleich überwiegend im Plangebiet zu erreichen. Daher gibt es im Bebauungsplan relativ viele Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen.

Zur Gliederung des Gebietes werden zwischen den einzelnen Bauabschnitten Gehölzstreifen geplant oder bereits vorhandene Pflanzungen erhalten. Auch die vorhandenen Bäume und Gehölzstreifen entlang der Straße „An der Plüschweberei“ sollen erhalten und ergänzt werden, Gleiches gilt für die Gehölzflächen innerhalb des Wasserwerkgeländes. Als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und zur Regenwasserversickerung ist eine bis zu 100m breite Grünfläche entlang der „Vinkrather Straße“ vorgesehen. In dieser liegt auch das ehemalige Wasserwerk. Aufgrund der Geländesituation kann innerhalb dieser Fläche das anfallende Regenwasser versickert werden. Das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen des Plangebietes soll über ein offenes Grabensystem einer großflächigen Versickerungsmulde zugeführt werden. Die vorgesehenen Ausgleichs- und Versickerungsflächen bilden einen hochwertigen Grünbereich und grenzen das Gewerbegebiet in Richtung Osten auch optisch ab.

Die Flächenbilanz\* stellt sich wie folgt dar:

| Flächentyp   | Fläche         | Anteil am ges. Geltungsbereich |
|--|----------------|--------------------------------|
| Gewerbeflächen   | 5,7 ha         | 52,3 %                         |
| Verkehrsflächen  | 1,6 ha         | 14,7 %                         |
| öffentl. Grünflächen                                       | 2,4 ha         | 22,0 %                         |
| Flächen für Versorgungseinrichtungen (Wasserwerk, Bestand) | 1,1 ha         | 10,1 %                         |
| sonstige Flächen (Entwässerungsmulde, Gräben)              | 0,1 ha         | 0,9 %                          |
| <b>gesamt</b>  | <b>10,9 ha</b> | <b>100,0 %</b>                 |

Gesamtbetrachtung\* des GIB Am Wasserwerk (Gesamtgröße: 21,5 ha):

| Teilflächen des GIB | Teilfläche gesamt | gewerbl. nutzbare Flächen | Verkehrsflächen | Grünflächen   | sonstige Nutzungen                  | Anteil gewerblich nutzbarer Flächen am B-Plan gesamt | Anteil gewerblich nutzbarer Flächen an GIB |
|---------------------|-------------------|---------------------------|-----------------|---------------|-------------------------------------|--|--|
| B-Plan 54           | 10,9 ha           | 5,7 ha                    | 2,7 ha          | 2,5 ha        | –                                   | 52,3 %   |  |
| unbeplant           | 10,6 ha           | –                         | –               | –             | 10,6 ha (Landwirtschaft, Potenzial) | –  |  |
| <b>gesamt</b>       | <b>21,5 ha</b>    | <b>5,7 ha</b>             | <b>2,7 ha</b>   | <b>2,5 ha</b> | <b>10,6 ha</b>                      | <b>52,3 %</b>  | <b>26,5 %</b>                              |

\* Die Berechnung der Anteilswerte für die einzelnen Flächenbilanzen wurde auf Basis der ungekürzten Quadratmeterangaben der Teilflächen berechnet. Insofern können die angegebenen Anteilswerte minimal abweichen, da Hektarangaben in der Veröffentlichung auf eine Nachkommastelle gerundet sind.

Fasst man die einzelnen Kategorien zusammen, dann ergeben sich folgende Werte\*:

| Flächentyp  | Fläche         | Anteil am ges. Geltungsbereich |
|---|----------------|--------------------------------|
| Gewerbeflächen                                      | 5,7 ha         | 52,3 %                         |
| Verkehrsflächen (einschl. Versorgungseinrichtungen) | 2,7 ha         | 24,8 %                         |
| Grünflächen   | 2,5 ha         | 22,9 %                         |
| <b>gesamt</b>                                       | <b>10,9 ha</b> | <b>100,0 %</b>                 |

## Bisher nicht geplante Teilbereiche des GIB

Im Westen und Norden des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs findet sich eine bisher nicht geplante Fläche von 10,6ha. Nach Auskunft der Gemeinde Grefrath scheidet die weitere Umsetzung der Planung daran, dass die Preisvorstellungen der Eigentümer und der Kommune weit voneinander abweichen.

## Gesamtbetrachtung

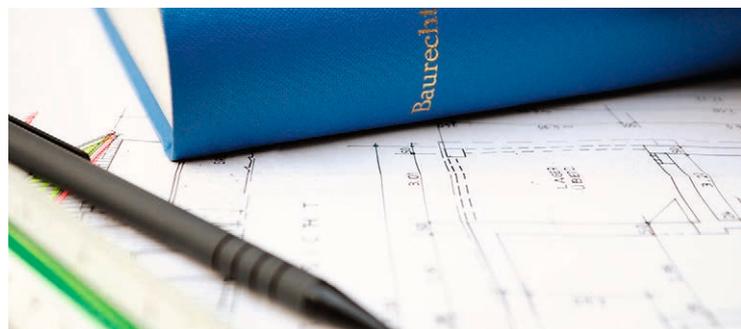
Der Anteil der gewerblich nutzbaren Fläche am gesamten GIB „Am Wasserwerk“ beträgt nur 26,5%. Dieser niedrige Wert ist allerdings noch veränderbar, wenn es gelingt, die bisher noch nicht nutzbaren GIB-Flächen zu entwickeln.

Diese Potenzialfläche ist vollständig landwirtschaftlich genutzt. Unterstellt man für diese Fläche eine Ausnutzbarkeit von 60%, dann würden sich die innerhalb des GIB befindlichen Gewerbeflächen um 6,4 ha vergrößern. Damit würde der Anteil der GE-/GI-Flächen am GIB auf 56,1 % steigen.

# Einflussgröße Alter

## Anteile gewerblich/industriell nutzbarer Flächen in „alten“ und „neuen“ GIB

In der Untersuchung hat sich herausgestellt, dass die Nutzungsintensität entscheidend vom Alter der Bebauungspläne innerhalb des GIB abhängt. Dies zeigt sich, wenn die GIB in zwei Kategorien eingeteilt werden: „alte“ GIB, deren Bebauungspläne bis 2000 verabschiedet wurden, und „neue“ GIB, deren Bebauungspläne nach dem Jahr 2000 verabschiedet wurden.



| Kommune               | gewerblich nutzbarer Fläche insgesamt | Größe förmlich festgesetzter GIB (Methode I) | Anteil gewerblich nutzbarer Fläche an GIB (Methode I) | Größe vergrößerter GIB (Methode II) | Anteil gewerblich nutzbarer Fläche an GIB (Methode II) |
|-----------------------|---------------------------------------|--|---|-------------------------------------|--|
| <b>„Alte“ GIB</b>     |                                       |  |   |                                     |  |
| Wassenberg            | 18,0 ha                               | 23,4 ha                                      | 76,9 %  | 23,4 ha                             | 76,9 %   |
| Bad Sassendorf        | 28,5 ha                               | 37,3 ha                                      | 76,4 %  | 62,6 ha                             | 45,5 %   |
| Harsewinkel           | 31,0 ha                               | 68,6 ha                                      | 45,2 %  | 73,2 ha                             | 42,3 %   |
| Langenberg            | 28,9 ha                               | 43,0 ha                                      | 67,2 %  | 46,7 ha                             | 61,9 %   |
| Hattingen             | 35,6 ha                               | 54,6 ha                                      | 65,2 %  | 69,3 ha                             | 51,4 %   |
| Schieder-Schwalenberg | 15,0 ha                               | 18,5 ha                                      | 81,1 %  | 21,1 ha                             | 71,1 %   |
| Bönen/Hamm            | 271,3 ha                              | 360,0 ha                                     | 75,4 %  | 371,5 ha                            | 73,0 %   |
| Straelen              | 87,9 ha                               | 105,2 ha                                     | 83,6 %  | 117,3 ha                            | 74,9 %   |
| Xanten                | 29,5 ha                               | 36,7 ha                                      | 80,4 %  | 39,3 ha                             | 75,1 %   |
| Haan                  | 12,7 ha                               | 18,0 ha                                      | 70,6 %  | 18,0 ha                             | 70,6 %   |
| Oberhausen            | 48,7 ha                               | 52,4 ha                                      | 92,9 %  | 69,1 ha                             | 70,5 %   |
| Hemer                 | 45,3 ha                               | 58,4 ha                                      | 77,6 %  | 63,0 ha                             | 71,9 %   |
| Pulheim               | 59,5 ha                               | 123,3 ha                                     | 48,3 %  | 123,3 ha                            | 48,3 %   |
| Wenden                | 51,1 ha                               | 71,0 ha                                      | 72,0 %  | 86,2 ha                             | 59,3 %   |
| <b>gesamt</b>         | <b>763,0 ha</b>                       | <b>1.070,4 ha</b>                            | <b>71,3 %</b>   | <b>1.184,0 ha</b>                   | <b>64,4 %</b>  |
| <b>„Neue“ GIB</b>     |                                       |  |   |                                     |  |
| Arnsberg              | 25,6 ha                               | 53,0 ha                                      | 48,3 %  | 60,7 ha                             | 42,2 %   |
| Witten                | 10,1 ha                               | 15,7 ha                                      | 64,3 %  | 17,4 ha                             | 58,0 %   |
| Königswinter          | 10,0 ha                               | 27,5 ha                                      | 36,4 %  | 32,7 ha                             | 30,6 %   |
| Meinerzhagen          | 22,8 ha                               | 25,0 ha                                      | 91,2 %  | 29,9 ha                             | 76,3 %   |
| Gummersbach           | 37,4 ha                               | 69,4 ha                                      | 53,9 %  | 79,0 ha                             | 47,3 %   |
| Grefrath              | 5,7 ha                                | 21,5 ha                                      | 26,5 %  | 21,5 ha                             | 26,5 %   |
| Jüchen                | 20,4 ha                               | 28,4 ha                                      | 71,8 %  | 28,4 ha                             | 71,8 %   |
| Bocholt               | 24,0 ha                               | 39,0 ha                                      | 61,5 %  | 43,5 ha                             | 55,2 %   |
| Oelde                 | 37,1 ha                               | 66,1 ha                                      | 56,1 %  | 78,8 ha                             | 47,1 %   |
| Solingen              | 22,5 ha                               | 32,8 ha                                      | 68,6 %  | 52,8 ha                             | 42,6 %   |
| <b>gesamt</b>         | <b>215,6 ha</b>                       | <b>378,4 ha</b>                              | <b>57,0 %</b>   | <b>444,7 ha</b>                     | <b>48,5 %</b>  |

# Einflussgröße Alter

Bei der Analyse der GIB wurde festgestellt, dass bei einzelnen GIB die Bebauungsgrenzen über die Grenzen des GIB hinausgehen. Die Gutachter entschieden, in diesen Fällen für die Ermittlung der Netto-Brutto-Anteilswerte zwei unterschiedliche Methoden parallel zu untersuchen und die Ergebnisse separat darzustellen.

Nach **Methode I** wurden die ermittelten Gewerbe- und Industrieflächen in Bebauungsplänen, die die Grenzen des festgesetzten GIB überschritten, den gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb des GIB hinzugerechnet. Die Summe aller gewerblich/industriell nutzbaren Flächen wurde allein auf die Fläche des im Regionalplan förmlich festgesetzten GIB bezogen. Das Ergebnis stellte den Anteilswert für die gewerblich nutzbaren Flächen in den festgesetzten GIB dar.

Bei der Anwendung der **Methode II** wurde die Fläche der die GIB-Grenzen überschreitenden Bebauungspläne als faktische Vergrößerung des GIB betrachtet und die Summe aller gewerblich nutzbaren Flächen auf die Fläche des faktisch vergrößerten GIB bezogen.

Darüber hinaus wurden die Anteilswerte für Grün- und Erschließungsflächen berechnet, wobei der Begriff der Grünflächen als Oberbegriff für verschiedene Arten von Freiraumnutzung verwendet wurde. In einer gesonderten Rechnung wurden zudem die Flächenpotenziale, die sich aus bisher nicht gewerblich genutzten und beplanten Landwirtschaftsflächen innerhalb der GIB ergaben, den gewerblich nutzbaren Flächenanteilen hinzugefügt.

Die große Zahl der untersuchten GIB hat es zudem ermöglicht, „alte“ und „neue“ GIB zu unterscheiden und entsprechende Anteilswerte für die gewerblich genutzten Flächen je GIB-Gruppe zu beziffern.

**Die Gegenüberstellung zeigt, dass die gewerblich/industrielle Ausnutzung der GIB bei den „alten“ Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen bei 71,3 % liegt, hingegen bei den „neuen“ GIB bei nur 57,0%.**

| Gegenstand der Betrachtung                   | Anteil an der Gesamtfläche | Anteil unter Berücksichtigung der Potenzialfläche |
|--|----------------------------|---|
| <b>förmlich festgesetzte GIB (Methode I)</b> |                            |   |
| alle 24 GIB                                  | 67,5 %                     | 70,9 %  |
| „alte“ GIB                                   | 71,3 %                     | 74,1 %  |
| „neue“ GIB                                   | 57,0 %                     | 62,0 %  |
| <b>vergrößerte GIB (Methode II)</b>          |                            |   |
| alle 24 GIB                                  | 60,1 %                     | 63,1 %  |
| „alte“ GIB                                   | 64,4 %                     | 67,0 %  |
| „neue“ GIB                                   | 48,5 %                     | 52,8 %  |
| <b>Grünflächen (Methode II)</b>              |                            |   |
| alle 24 GIB                                  | 22,6 %                     | –   |
| „alte“ GIB                                   | 19,8 %                     | –   |
| „neue“ GIB                                   | 30,1 %                     | –   |
| <b>Erschließungsflächen (Methode II)</b>     |                            |   |
| alle 24 GIB                                  | 9,5 %                      | –   |

Bei Verwendung der Methode II zur Berechnung der Netto-Brutto-Werte sinken die Anteilswerte deutlich – bei „alten“ GIB von 71,3 % auf 64,4 %; bei „neuen“ GIB von 57,0 % auf sogar nur 48,5 %. Das bedeutet, dass nur noch die Hälfte der vergrößerten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche aktuell gewerblich nutzbar ist. Die Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Potenzialflächen erhöht diese Prozentanteile ein wenig. Die großen Unterschiede zwischen „alten“ und „neuen“ GIB bleiben jedoch auch hier bestehen.

Verwendet man die Methode II auch im Hinblick auf das Alter der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche, kommt man zu Ergebnissen, welche die Ausnutzbarkeit der GIB bei „jüngeren“ GIB noch ungünstiger erscheinen lassen.

Es könnte nun vermutet werden, dass der niedrige Ausnutzungsgrad auch darauf zurückzuführen ist, dass bei den „neuen“ GIB größere landwirtschaftliche Potenzialflächen vorhanden sind als bei den „alten“ GIB. Dies ist allerdings nicht der Fall: Innerhalb der „neuen“ GIB wurden 31,7 ha landwirtschaftliche Potenzialflächen registriert, bei den „alten“ GIB 50,4 ha. Berechnet man daraus die potenziellen Gewerbeflächen, so steigt der Ausnutzungsgrad bei den „neuen“ GIB von 57,0 % auf 62,0 %, bei den „alten“ GIB von 71,3 % auf 74,1 %. An den grundsätzlichen Unterschieden zwischen „alten“ und „neuen“ GIB ändert sich dadurch nichts.

## Einflussgröße Alter



Europark Fichtenhain/Krefeld, 2012

Der Anteil der derzeit gewerblich nutzbaren Flächen an den Gesamtflächen der untersuchten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche liegt je nach angewandter Methodik zwischen 60,1% und 67,5%. Dabei liegen die Werte, die sich aus der Anwendung der Methode II ergeben, sehr nahe an den Werten der beiden Vorläuferstudien.

Grünflächen erreichen nach der Methode II über alle 24 GIB einen Anteil von 22,6% (bei den „alten“ GIB 19,8% und bei den „neuen“ GIB 30,1%). Die Erschließungsflächenanteile liegen bei 9,5% der Fläche aller untersuchten GIB, der Anteil sonstiger Nutzungen (z. B. Wohnen, Sportanlagen) bei 2,8%.

Dass die deutlich niedrigere gewerblich/industrielle Ausnutzung „neuerer“ GIB vor allem auf die neueren planungsrechtlichen Regelungen zurückgeht, ist eindeutig. In den Erläuterungsberichten der untersuchten Bebauungspläne gibt es nicht die geringsten Hinweise auf sonstige Einflussgrößen, die zu einer anderen Ausweisungspraxis hätten führen können. Bemühungen, durch die Erhöhung der Grünflächenanteile ein Gewerbegebiet besonders attraktiv zu gestalten, sind nicht erkennbar. Keines der untersuchten Gebiete wurde nach der Leitidee ‚Arbeiten im Park‘ oder vergleichbaren Konzepten entwickelt.

Etwaige Zusammenhänge zwischen der Ausweisungspraxis der Stadtplanung in neueren GIB und geänderten Flächenansprüchen der Unternehmen, Veränderungen der Branchenstrukturen, Veränderungen bei den Gewerbeflächenpreisen etc. waren in den Planunterlagen ebenfalls nicht erkennbar.

An dieser Stelle sei deutlich darauf hingewiesen, dass die Untersuchung auf der Ebene der Planung bleibt. Aussagen zu Art und Umfang der Nutzungen in den GIB lassen sich aus den genannten Werten nicht ableiten. In der Studie wurden nicht die tatsächlich vorhandenen Nutzungen analysiert.

# Schlussfolgerungen

Nur gut zwei Drittel der GIB-Flächen in NRW sind tatsächlich gewerblich/industriell nutzbar. Beachtenswert sind insbesondere die Unterschiede zwischen den Netto-Brutto-Werten für die sogenannten „alten“ und „neuen“ GIB. Denn es sind die „neuen“ GIB und die Bebauungspläne in diesen GIB, die entsprechend den neueren planungsrechtlichen Vorgaben festgesetzt werden, die zu einem deutlich geringeren Anteil gewerblich/industriell nutzbarer Fläche führen. Planer und Wirtschaftsförderer müssen davon ausgehen, dass bei Fortsetzung dieser Praxis und unverändertem Verhalten der Regionalplanung eine ausreichende Gewerbe- und Industrie-flächenausstattung in den Kommunen nicht gewährleistet werden kann.

Vor dem Hintergrund der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans in NRW halten es die Industrie- und Handelskammern für dringend erforderlich, nun die Frage um die „richtige“ Größe der festzusetzenden Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche zu diskutieren. Dabei dürften folgende Aspekte eine Rolle spielen:

## Regionalplanerische Zuschläge begrenzen Konflikte

Bisher scheinen sich die Konflikte um die Größe der GIB dadurch in Grenzen gehalten zu haben, dass die meisten Regionalplanungsbehörden in ihren Gewerbeflächenbedarfsberechnungen mit relativ großzügigen Zuschlägen gerechnet haben. Diese Zuschläge entsprechen in etwa den Gewerbe- und Industrieflächenverlusten, die auf dem planerischen Weg von den GIB-Flächen über die Flächennutzungspläne bis zu den Bebauungsplänen entstehen.

## Monitoringbasierte Prognosen liefern tendenziell zu geringe Bedarfswerte

Je mehr die Regionalplaner ihre Gewerbeflächenbedarfsberechnungen auf der Basis der in der Vergangenheit realisierten Flächenverbräuche durch Gewerbe- und Industrie-flächennachfrager (d.h. auf Basis eines Wirtschaftsflächenmonitorings) durchführen, desto wichtiger wird es, den Unterschied zwischen den gemeldeten Gewerbeflächenverbräuchen (Netto) und dem tatsächlichen zu deckenden Bedarf (Brutto) zu berücksichtigen.

## Konsequenzen der Eingriffsregelung kaum diskutiert

Bisher sind die Konsequenzen der neuen planungsrechtlichen Regelungen, insbesondere der Eingriffsregelung, auf die Ausweisung von Gewerbe- und Industrie-flächen kaum Diskussionsthema in der Regionalplanung und der Bebauungsplanung gewesen. Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung im Hinblick auf die unterschiedlichen Netto-Brutto-Anteile bei „alten“ und „neuen“ GIB zeigen allerdings sehr deutlich, dass hier Diskussionsbedarf besteht.

## Kommunen sind gefordert

Bereits bei der Neudarstellung von Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen in den Regionalplänen müssen die Stadtplaner darauf hinwirken, diese an Standorten zu lokalisieren, welche möglichst geringe Restriktionen aufweisen und optimale Infrastrukturanbindungen bieten. Solche Standorte bieten eine möglichst hohe gewerblich/industrielle Ausnutzbarkeit.

Zu diskutieren sein wird auch das Verhalten der Planer im Hinblick auf den Ausgleich von Eingriffen innerhalb der neuen Gewerbe- und Industriegebiete. Es ist nicht nur Folge der neuen planungsrechtlichen Regelungen, die zu dem ermittelten geringen Gewerbe- und Industrie-flächenanteil an den GIB führen, sondern auch des kommunalen Umgangs mit diesen Regelungen.

Die wenigen im Rahmen der Untersuchungen registrierten Fälle, in denen die Kommunen grundsätzlich keine Ausgleichsflächen innerhalb ihrer Bebauungspläne für Gewerbe- und Industriegebiete ausweisen, zeigen, dass durch eine konsequente Vermeidung des zusätzlich flächenbeanspruchenden Eingriffsausgleichs innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten die gewerblich/industriellen Anteilswerte durchaus erheblich erhöht werden könnten. Es müsste Ziel einer Diskussion um den Umgang mit Ausgleichsflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sein, die damit in Zusammenhang stehenden Potenziale und Probleme ins Bewusstsein zu rufen und zu einem anderen Verhalten beizutragen.

# Schlussfolgerungen

## Zunehmende Flächenkonkurrenz erfordert innovative Kompensationslösungen

Ein mögliches verändertes Verhalten setzt allerdings auch voraus, dass außerhalb der planungsrechtlich festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete ausreichend Möglichkeiten bestehen, Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Häufig haben die kontaktierten Wirtschaftsförderer und Planer auf die Schwierigkeit hingewiesen, Flächen für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zu finden. Die Landwirtschaft steht unter dem Druck, sowohl Flächen für neue Baugebiete als auch für die Lokalisierung von Ausgleichsmaßnahmen abzugeben. Einerseits steigen dadurch die Preise für landwirtschaftliche Flächen, andererseits hat auch die Bereitschaft der landwirtschaftlichen Akteure deutlich abgenommen, überhaupt landwirtschaftliche Flächen aufzugeben.

Es ist abzusehen, dass diese zunehmend konfligierenden Flächenansprüche möglicherweise auch zu Diskussionen darüber führen werden, andere Maßnahmen der Kompensation von Eingriffen zuzulassen, um die auftretenden Probleme zu lösen.



Gewerbegebiet in Siegen

## Impressum

### Herausgeber

IHK NRW - Die Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen e. V.  
Berliner Allee 12  
40212 Düsseldorf  
Tel.: 02 11 / 3 67 02 - 0  
Fax: 02 11 / 3 67 02 - 21  
E-Mail: [info@ihk-nrw.de](mailto:info@ihk-nrw.de)  
Internet: [www.ihk-nrw.de](http://www.ihk-nrw.de)

unter Mitwirkung von:  
Bernd Neffgen, IHK Mittlerer Niederrhein (Leitung)  
Silke Hauser, IHK Mittlerer Niederrhein (Redaktion)

### Redaktionelle Bearbeitung, Bildredaktion, Gestaltung und Layout

CGW GmbH, Krefeld

### Druck:

druck-atelier Martin Peuten, Tönisvorst

Die Broschüre basiert auf der Studie „Vom Brutto zum Netto – Unterschiede zwischen regionalplanerisch gesicherter und tatsächlich gewerblich nutzbarer Fläche in den IHK-Bezirken Nordrhein-Westfalens“. Die Studie wurde erstellt durch:

Büro für Gewerbe- und Freiraumplanung, Prof. Dr. Gerd Hennings, Dortmund  
STADTRAUMKONZEPT GmbH, Sebastian Siebert, Dortmund

### Bildnachweis:

Titelgestaltung auf Basis des Entwurfes des Regionalplans Düsseldorf gemäß Beschluss vom 18.09.2014 ([http://www.brd.nrw.de/planen\\_bauen/regionalplan/rpd\\_e\\_112014.html](http://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/rpd_e_112014.html)) und Abrufdatum. Urheber Bezirksregierung Düsseldorf  
Gewerbegebiet Viersen-Mackenstien: IHK Mittlerer Niederrhein, NRW-Karte und GIB Grefrath: STADTRAUMKONZEPT GmbH, Bücher Baurecht: Bill Ernest, fotolia.com, Europark Fichtenhain: Jürgen Brefort, Gewerbegebiet Drolshagen in Siegen: IHK Siegen

Stand: Oktober 2015



IHK NRW - Die Industrie- und Handelskammern  
in Nordrhein-Westfalen