



Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



FROELICH & SPORBECK
UMWELTPLANUNG UND BERATUNG
Niederlassung Bochum



Gewerbeflächenkonzept 2035 für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises

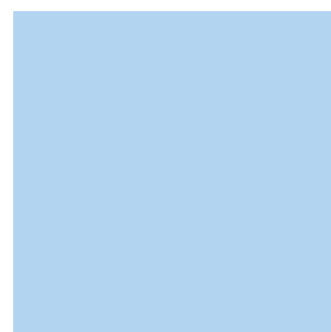
Anlagen
Umweltfachliche Steckbriefe, wirtschaftsstrukturelle/regionalökonomische
Analyse, Standortprofile



Erstellt von:
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung

M. Sc. Elke Geratz
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Dipl.-Ing. Verena Heinz M. Sc.
Dipl.-Ökol. M. Stolzenburg

Auftraggeber: Rhein-Sieg-Kreis
Köln, Juni 2017



**Geschäftsführende
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

**Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
2	Umweltfachliche Steckbriefe	4
2.1	Nr. 7 Swisttal - Ollheim	5
2.2	Z01 Meckenheim Steinbüchel	9
2.3	Meckenheim Sängerbüsch Ost	14
2.4	Meckenheim Sängerbüsch West	19
2.5	Z11c Meckenheim Suchraum Bonn	24
2.6	Z12 Meckenheim Altendorf, Meckenheimer Kreuz	29
2.7	Nr. 13 Wachtberg – Villip	34
2.8	Z02 Wachtberg Villip - Ost	38
2.9	Z 03 Niederkassel Ranzel	43
2.10	Nr. 15 Troisdorf – Spicher See	47
2.11	Nr. 18 Hennef - Geistingen	52
2.12	Nr. 21 Bad Honnef - Orscheid	57
2.13	Sankt Augustin Menden Nord	62
2.14	Königswinter Stieldorf	66
2.15	Nr. 23 Lohmar – Aggerhütte 2	70
2.16	Nr. 24 Lohmar – Am Fernsehturm	74
2.17	Z 05 Lohmar Süd	78
2.18	Z14 Lohmar-Birk	82
2.19	Z06 Much – Oberdorst	87
2.20	Z07 Much Niedermiebach	91
2.21	Z07 Much Bövingen Süd	95
2.22	Z10 Ruppichterorth – Nord	99
2.23	Ruppichterorth Nord (2)	103
2.24	Ruppichterorth Nord (3)	107
2.25	Nr. 29 Ruppichterorth - Derenbach	111
2.26	Z09 Neunkirchen-Seelscheid Krahwinkel	115
2.27	Nr. 32 Eitorf – Lindscheid-Nord	119
2.28	Nr. 33 Eitorf – Lindscheid-Süd	123
2.29	Z13 Windeck-Leuscheid	127
3	Wirtschaftsstrukturelle/regionalökonomische Analyse	131
3.1	Vorbemerkung	131
3.2	Demografische Entwicklung	131
3.3	Arbeitsplatzentwicklung	134
3.4	Gewerbeflächen beanspruchende Wirtschaftsbereiche	137
3.5	Differenzierte Arbeitsplatzzentralität	138
3.6	Kurzes Fazit	141
4	Standortprofile	143
4.1	Gewerbeflächenprofile	143



In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.



1 Vorbemerkung

Der vorliegende Anlagenband beinhaltet die durch den Umweltgutachter aus dem Büro Frölich & Sporbeck Umweltplanung und -beratung erarbeiteten umweltfachlichen Steckbriefe. In den planerischen Steckbriefen des Teiles B wird (in Abstimmung mit dem Umweltgutachter) aufgrund der wirtschaftlichen Dringlichkeit teilweise von den rein umweltfachlich motivierten Empfehlungen abgewichen. Zur Vervollständigung sind diese umweltfachlichen Steckbriefe gleichwohl im vorliegenden Anlagenband dokumentiert.

Weiterhin wurde die im ersten Teil des Fachgutachtens aus dem Jahr 2015 vorgenommene regionalökonomische Analyse aktualisiert und in den Anlagenband übernommen. Hintergrund für die Dokumentation im Anlagenband ist das Bestreben, den aktuellen Teil A mit seinen zentralen Grundaussagen nicht durch eine umfangreiche Analyse zu „verwässern“. Die Prägnanz in der Aussage des Teil A steht im Vordergrund der Dokumentation. Insoweit wurde die aktualisierte Analyse in den vorliegenden Anlagenband übernommen.

Entsprechendes gilt für die Definition und Beschreibung der drei Standortprofile. Im Fachgutachten 2015 wurden diese Inhalte bereits aufgeführt. Der Vollständigkeit halber und zum besseren Nachlesen sind sie im vorliegenden Anlagenband erneut beschrieben.



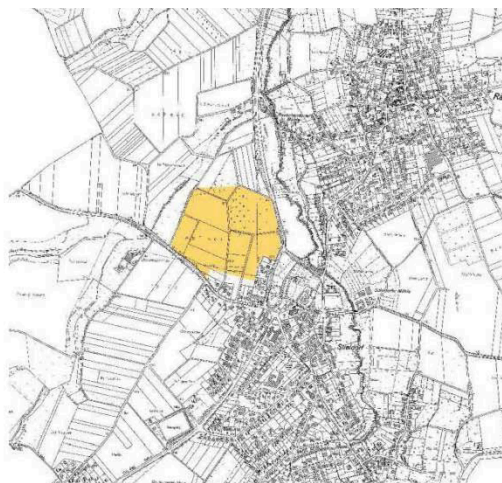
2 Umweltfachliche Steckbriefe

Für eine Mehrzahl der ermittelten Suchräume ist eine vertiefende umweltfachliche Untersuchung vorgenommen worden. Die vorliegende Anlage enthält die von Froelich & Sporbeck Umweltplanung und -beratung erstellten Steckbriefe mit detaillierten umweltfachlichen Informationen zu diesen Flächen als Ergänzung zu den in Teil B enthaltenen zusammenfassenden planerischen Steckbriefen.

2.14 Königswinter Stieldorf

I. Allgemeines

Lage	Am nördlichen Ortsrand von Königswinter-Stieldorf, westlich von Rauschendorf
Größe	12,1 ha (9,8 ha)
Landschaftsraum	Pleiser Hügelland
Nutzung / Biotoptypen	Acker, Baumschulfläche (Koniferen), kleinflächig Grünland (Mähwiese)





II. Kriterien	Ausprägung	Bewertung
1. Schutzgebiete, -objekte		
Natura 2000-Gebiete	keine	+
NSG, LSG, gesetzl. geschützte Biotop	LSG nördlich angrenzend, kleinflächig sich auch auf den nördlichen Bereich der Fläche erstreckend; gesetzl. geschütztes Biotop GB-5209-091 (Röhricht) am Gewässer ca. 40 m westlich außerhalb der Fläche	o
Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale	(kein Landschaftsplan)	
Schutzwürdige Biotop und sonstige Schutzwürdigkeiten	Schutzwürdiges Biotop „Lauterbach und Dissenbach zwischen Stieldorf und Birlinghofen“ westlich angrenzend	o
Bewertung Schutzgebiete, -objekte		o
2. Biotoppotenzial		
Wertigkeit der Biotoptypen	Acker, Baumschule: gering; kleinflächig Grünland: mittel	+
Biotopverbund	Westlich und östlich angrenzende Talungen zur Biotopverbundfläche Lauterbachsystem gehörend	o
Maßnahmenflächen (Kompensation, Vertragsnaturschutz)	keine	
Bewertung Biotoppotenzial		o
3. Faunistisches Potenzial		
Planungsrelevante Arten (Fundortkataster)	Östlich von Stieldorf: Kibitzvorkommen	o
Vorhandene faunistische Daten	Beobachtungen Rotmilan im Bereich Stieldorf und im weiteren Umfeld (Planungshilfe Windenergie)	o
Potenzialeinschätzung für einzelne Artengruppen	mittleres Potenzial für Offenlandarten, Nahrungshabitat für Greifvögel	-
Bewertung faunistisches Potenzial		o
4. Bodenpotenzial		
Schutzwürdige Böden	besonders schutzwürdige fruchtbare Böden (Stufe 3)	-
Bewertung Bodenpotenzial		-
5. Grundwasserpotenzial		
Wasserwirtschaftliche Bedeutung, Wasserschutzgebiete	keine besondere wasserwirtschaftliche Bedeutung	+
Bewertung Grundwasserpotenzial		+



6. Gewässerökologische Bedeutung

Oberflächengewässer	naturnahe Fließgewässer westlich und östlich der Fläche	o
---------------------	---	---

Bewertung Oberflächengewässer		o
--------------------------------------	--	----------

7. Lokalklimatische Bedeutung

Lokalklimatische Funktion	Kaltluftpotenzial, keine besondere lokalklimatische Funktion	+
---------------------------	--	---

Nähe zu Siedlungsflächen	Wohngebiete südlich angrenzend sowie östlich der Fläche	o
--------------------------	---	---

Bewertung lokalklimatische Bedeutung		o
---	--	----------

8. Landschafts- und Erhaltungspotenzial

Topographie, Exposition	leicht exponiert, z. T. Hanglage	o
-------------------------	----------------------------------	---

Natürlichkeit, Vielfalt und Eigenart	mittlere landschaftliche Vielfalt, mittlere Natürlichkeit und Eigenart des Landschaftsbildes	o
--------------------------------------	--	---

Transparenz und Strukturvielfalt	weitgehend offene Landschaft, durch teilw. Hanglage Sichtwirkung vor allem nach Osten (Rauschenbach) sowie auch nach Norden gegeben	-
----------------------------------	---	---

Erholungseinrichtungen, -funktionen	landwirtschaftliche Wirtschaftswege, mittlere wohnungsnahe Erholungsfunktion	o
-------------------------------------	--	---

Sonstiges	Lage im Regionalen Grünzug und Bereich zum Schutz der Landschaft (Regionalplan); Naturpark Rheinland	-!
-----------	--	----

Bewertung Landschafts- und Erholungspotenzial		-
--	--	----------

9. Vorbelastungen

Gewerbliche Vorprägung	keine	o
------------------------	-------	---

Sonstige Vorbelastungen	an Siedlungsbereiche angrenzend	o
-------------------------	---------------------------------	---

Bewertung Vorbelastungen		o
---------------------------------	--	----------

III. Bewertung / Empfehlung

bedingt geeignet

Die Fläche hat als Acker- und Baumschulfläche ein überwiegend geringes Biotoppotenzial und ein mittleres Lebensraumpotenzial für Arten des (Halb-)Offenlandes und als Nahrungshabitat für Greifvögel; schwer überwindbare artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Mittlere landschaftliche Bedeutung und Sichtwirkungen, insbesondere Sichtbeeinträchtigung für gegenüber liegende Wohnbebauung in Rauschendorf.

Flächendeckend **besonders schutzwürdige Böden** (Stufe 3) vorhanden.

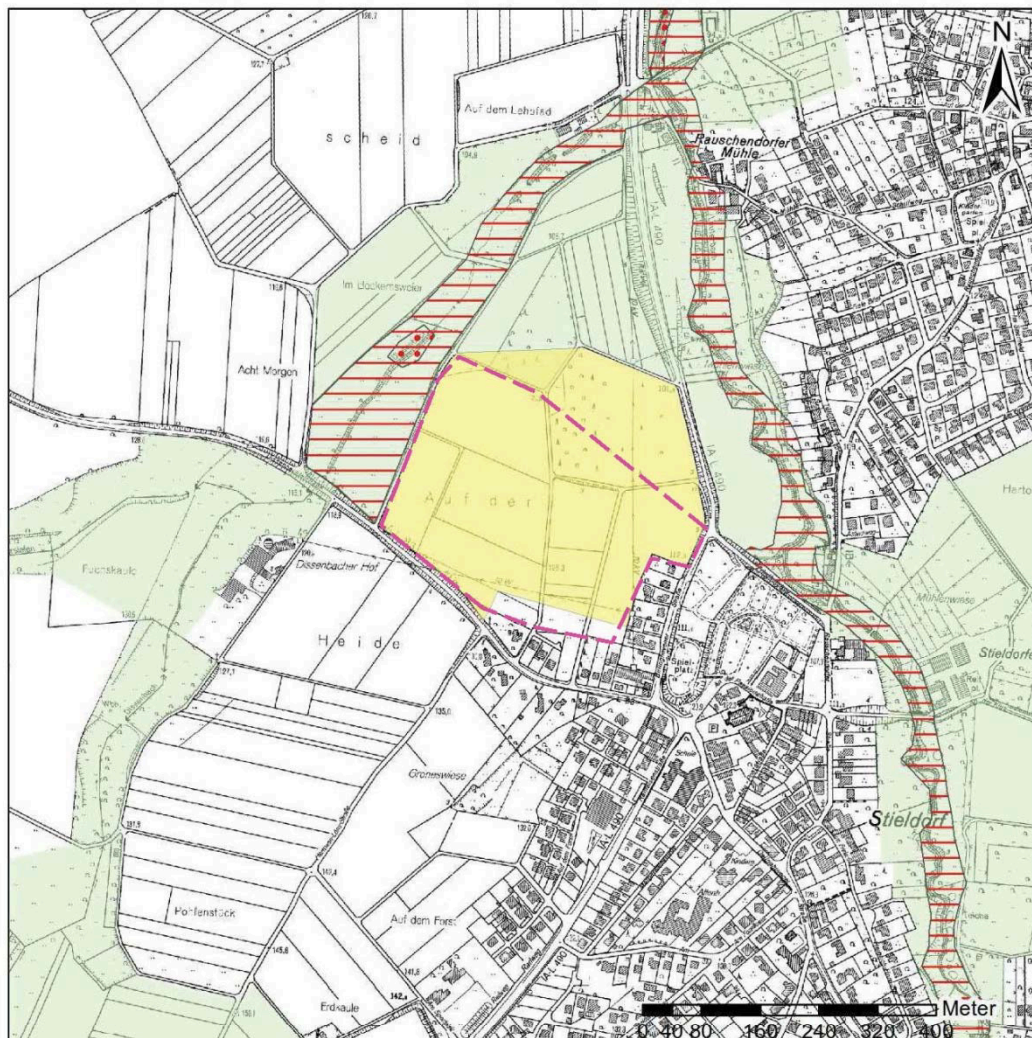
Die Fläche wird aus diesem Grund als **bedingt geeignet** eingestuft.

Die Fläche liegt vollständig **im Regionalen Grünzug und im Bereich zum Schutz der Landschaft**

Um den Freiraumverbund zwischen Stieldorf und Reuschendorf nicht zu stark einzuengen, wird eine Flächenverkleinerung (ca. 9,8 ha) vorgeschlagen



Übersichtskarte wesentliche Schutzwürdigkeiten

Standort 1.26 Königswinter Stieldorf



Legende

Untersuchungsflächen


-  Industriell nutzbare Flächenpotenziale
-  Gewerblich nutzbare Flächenpotenziale

Wasserschutzgebiete

-  Wasserschutzzone I
-  Wasserschutzzone II
-  Wasserschutzzone IIIB
-  Wasserschutzzone IIIA
-  Geplante Wasserschutzzone III

Schutzgebiete

-  Schutzwürdige Biotope
-  Naturdenkmäler
-  Geschützte Landschaftsbestandteile
-  FFH-Gebiete
-  Gesetzlich geschützte Biotope
-  Naturschutzgebiete
-  Landschaftsschutzgebiete

 Flächenvorschlag

3 Wirtschaftsstrukturelle/regional-ökonomische Analyse

3.1 Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht setzt sich zusammen aus einem Analyseteil, der bis Anfang 2015 erarbeitet und einem flächenbezogenen bzw. konzeptionellen Teil, der im Schwerpunkt 2016/2017 bearbeitet wurde. Nachdem die Bearbeitungsdauer den ursprünglich vorgesehenen Zeitrahmen überschritten hat, war es erforderlich geworden, die Grundaussagen des Analyseteils aus dem Jahr 2015 nochmals zu überprüfen. Die Datensätze wurden entsprechend aktualisiert. Grundlegende Verschiebungen in der Datenlage haben sich seither nicht ergeben, die bereits 2015 erkennbaren Trends haben sich fortgesetzt. Insoweit können die aus der Analyse 2015 abgeleiteten Schlussfolgerungen aufrechterhalten bleiben.

Der Schwerpunkt der Analyse nimmt direkten Bezug auf die Fläche. Das bedeutet, dass in erster Linie die Gewerbeflächen beanspruchenden Wirtschaftsbereiche, differenziert nach den Segmenten Gewerbe und Industrie, sowie die Zahl der Beschäftigten in den einzelnen Wirtschaftsbereichen thematisiert

werden. Auch werden demografische Entwicklungslinien herausgearbeitet, da in der regionalplanerischen Diskussion diese Entwicklung als ein Indikator für Flächenerfordernisse herangezogen wird.

3.2 Demografische Entwicklung

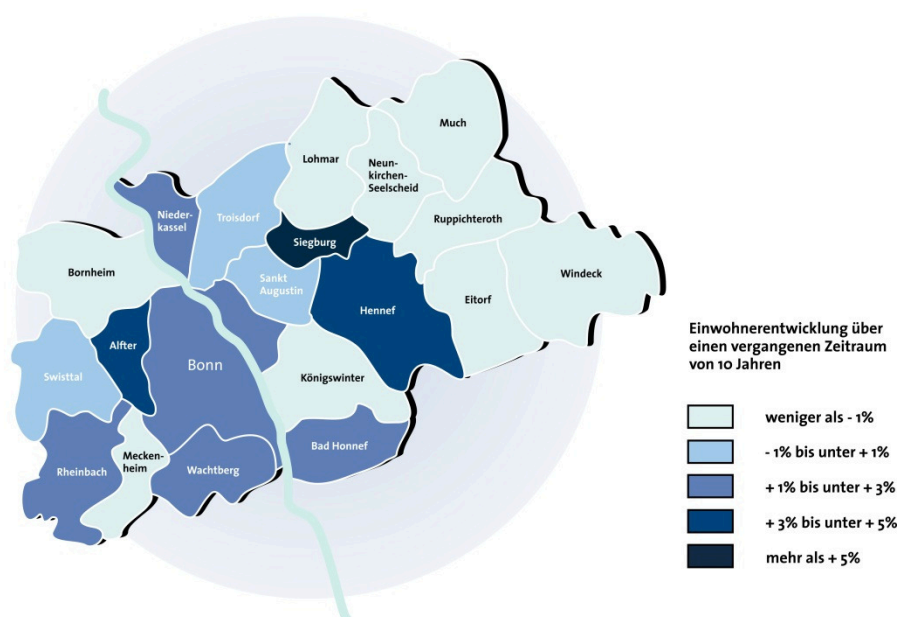
Die demografische Entwicklung wird vielfach als Begründung dafür herangezogen, dass eine nachlassende Dynamik in der Bevölkerungsentwicklung einhergehend mit verändertem Altersaufbau auch Einfluss nimmt auf den Bedarf an Arbeitsplätzen und damit den gewerblich-industriellen Flächenbedarf.

Aktuell leben im Rhein-Sieg-Kreis ca. 580.000 Personen. Die demografische Entwicklung über einen Zeitraum seit 2003 stellt sich in den drei Teilräumen des Kreises unterschiedlich dar. Offensichtlich – und aufgrund der Entfernungen auch nachvollziehbar – ist, dass das östliche Kreisgebiet bei weitem nicht so stark von den Überschwappereffekten aus Bonn und z. T. Köln profitieren kann wie das westliche und mittlere Kreisgebiet.

Differenziert nach Einzelkommunen ergibt sich für die demografischen Trends folgendes Bild:

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung zwischen 2003 und 2012 im Vergleich (Stichtag 31. Dezember 2003 = 100 %

Bevölkerungsentwicklung zwischen 2005 und 2015 im Vergleich (Stichtag 31.12.)
2005 = 100%



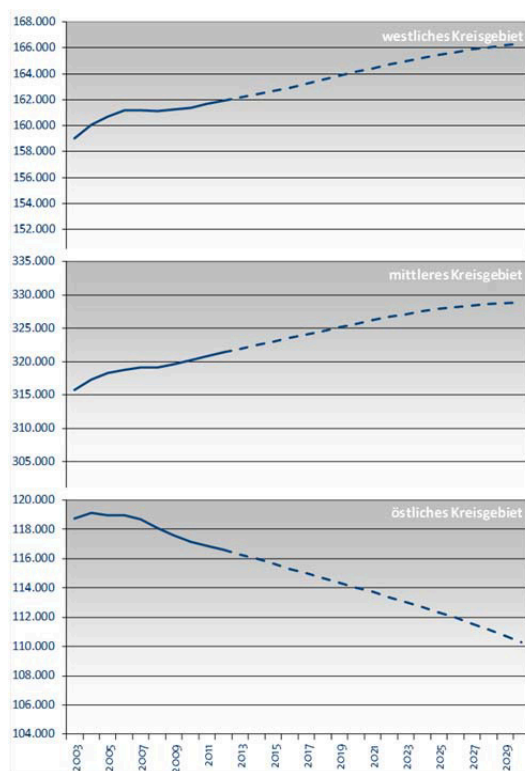
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Erkennbar ist, dass die Kommunen in der Nähe und mit guter Verkehrsanbindung an die Bundesstadt Bonn eine deutlich positivere Entwicklung genommen haben als die weiter entfernt liegenden. Eine Ausnahme bildet die Stadt Meckenheim, die insbesondere zwischen den Jahren 2004 und 2009 deutliche Bevölkerungsverluste zu verzeichnen hatte. In den vergangenen vier Jahren konnte dieser negative Trend allerdings wieder abgefangen werden. In Königswinter und Sankt Augustin sind die demografischen Entwicklungen der vergangenen zehn Jahre ebenfalls verhalten; gleichwohl sind in Sankt Augustin seit 2010 wieder Bevölkerungsgewinne zu verzeichnen. Die Stadt Königswinter hatte dagegen vor allem in den Jahren zwischen 1998 und 2006 starke Bevölkerungsgewinne. In der jüngeren Vergangenheit hat dies deutlich nachgelassen.

In der durch das Landesamt Information und Technik NRW (IT.NRW) veröffentlichten Bevölkerungsvorausberechnung spiegelt sich diese Situation ebenfalls wider.

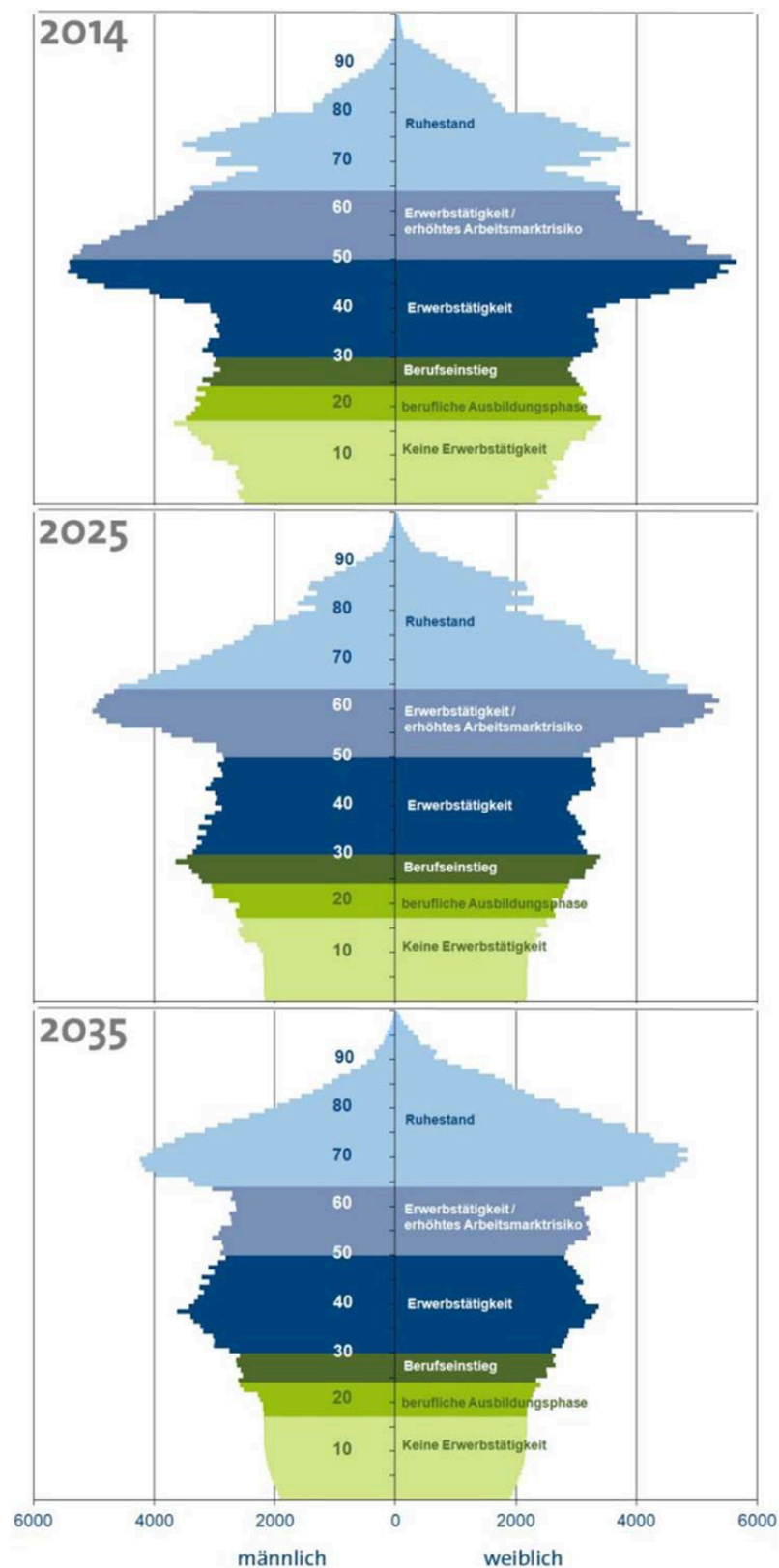
Allerdings ist nicht allein die Entwicklung der absoluten Bevölkerungszahl ausschlaggebend für die Entwicklungsrichtung einer Region. Der sich verschiebende Altersaufbau wird maßgeblich die künftige Erwerbstätigkeit bestimmen. Die folgende Darstellung bildet die Alterspyramide in den Jahren 2014, 2025 und 2035 auf Basis der sogenannten Nullvariante mit Zuordnung zu den Altersphasen der Erwerbstätigkeit ab. In der Berechnung der Nullvariante bleiben die Wanderungssalden ausgeblendet, und die Bevölkerungsentwicklung wird ausschließlich auf Basis der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburten und Sterbefälle) fortgeschrieben.

Abbildung 2: Bevölkerungsvorausberechnung durch IT.NRW



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (zum Zeitpunkt des Gutachtens aktuellste verfügbare Daten)

Abbildung 3: Demografische Alterspyramide mit Zuordnung zu den Alterskohorten der Erwerbstätigkeit auf Basis der Nullvariante



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Es zeigt sich sehr deutlich, wie sich in den kommenden Jahren die Erwerbstätigenzahlen verschieben werden. Besonders die Zahl der Erwerbstätigen über 50 Jahre wird sehr stark zunehmen, was insbesondere für die Wirtschaftsbereiche im industriellen sowie im Bausektor (körperlich anstrengende Arbeit) gravierende Folgen haben kann.

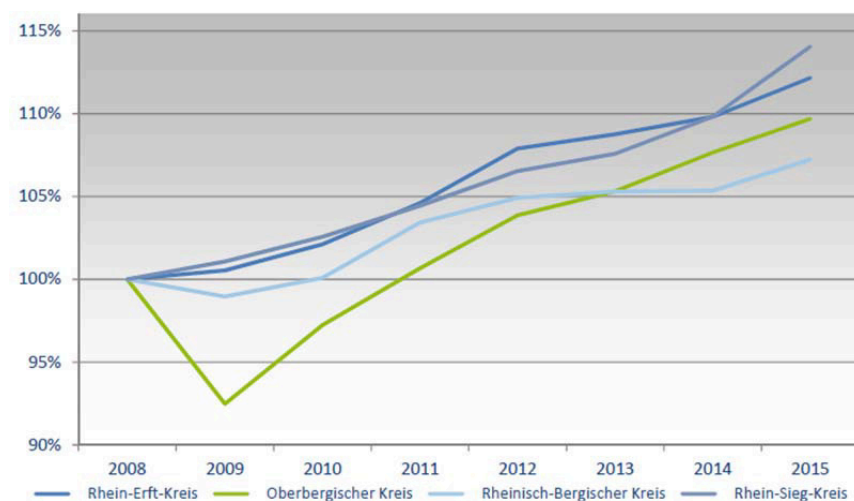
Zentrale Frage ist nunmehr, wie mit den zu erwartenden demografischen Strukturbrüchen umgegangen werden soll. Bedeuten zurückgehende Bevölkerungszahlen auch einen zurückgehenden Bedarf an Gewerbeflächen, wie es vielfach in der regionalplanerischen Diskussion thematisiert wird? Entwick-

lungspolitisch sollte genau in eine andere Richtung gedacht werden: Gerade das Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen ist geeignet, demografische Strukturveränderungen abzufangen oder zumindest abzumildern. Mit einer Reduktion der Arbeitsplatz-zentralität würde die weitere demografische Entwicklung zusätzlich negativ beeinflusst.

3.3 Arbeitsplatzentwicklung

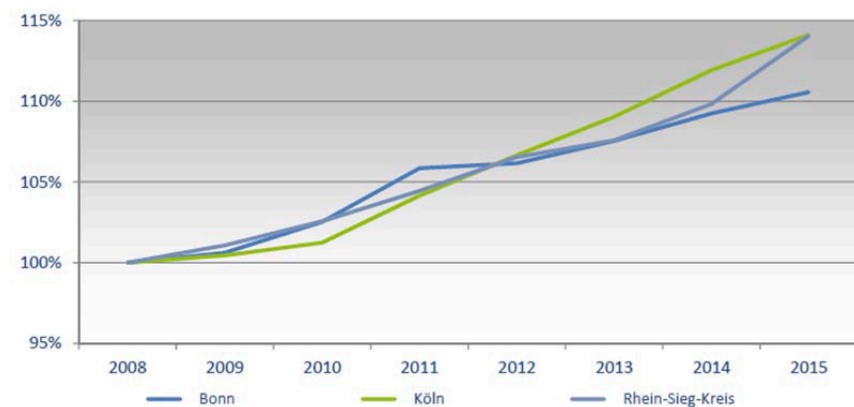
Im Rhein-Sieg-Kreis ist eine positive Wirtschaftsentwicklung erkennbar. Das zeigt allein ein vergleichender Blick auf die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen der letzten zehn Jahre.

Abbildung 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in den Kreisen des Regierungsbezirks Köln (2008 = 100 %)



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Rhein-Sieg-Kreis sowie in Köln und Bonn (2008 = 100 %)



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

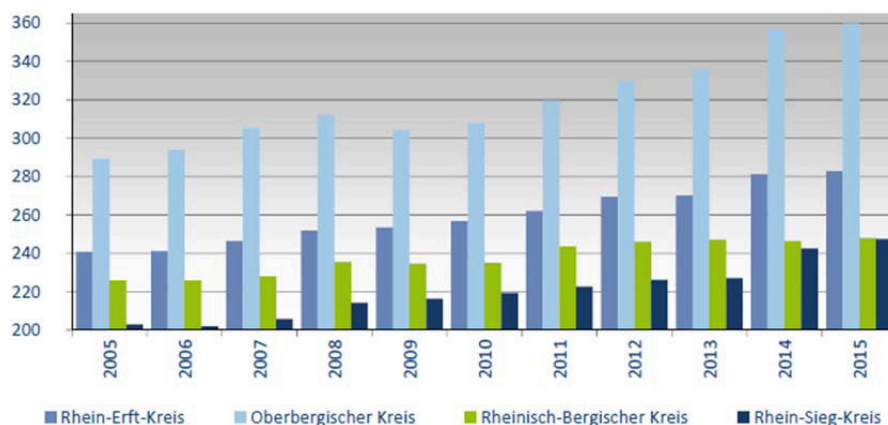


Deutlich erkennbar ist die wirtschaftliche Dynamik im Rhein-Sieg-Kreis, die selbst durch die Wirtschaftskrise 2008 keinen Einbruch erfahren hat. Stabile mittelständische Betriebe in einer hohen Branchenvielfalt gewährleisten, wie bereits erwähnt, ein hohes Maß an wirtschaftlicher Kontinuität.

Maßgeblich für die Darstellung der Arbeitsmarktdynamik ist allerdings nicht allein die Zahl der sozial-

versicherungspflichtig Beschäftigten, erst das Verhältnis zwischen Einwohner- und Arbeitsplatzzahl gibt hinreichend Aufschluss über die wirtschaftliche Zentralität eines Raums. Für den Rhein-Sieg-Kreis ist aktuell festzuhalten, dass mit 223 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsplatz je 1.000 Einwohner der Wert von 334 für Nordrhein-Westfalen nicht erreicht wird. Dies ist ein Indiz für eine hohe Wohnzentralität, die sich im Übrigen auch in den hohen Auspendlersalden äußert.

Abbildung 6: Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität im Vergleich (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz je 1.000 Einwohner)

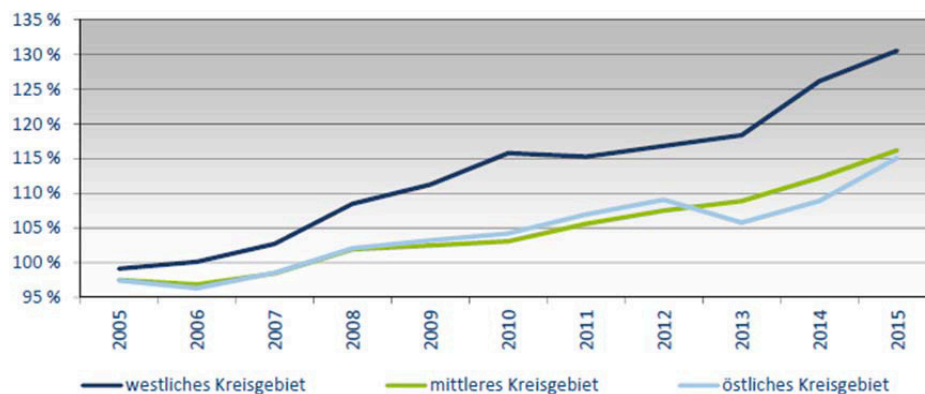


Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Aufgeschlüsselt auf die drei Teilbereiche ist erkennbar, dass im westlichen Kreisgebiet eine deutlich

höhere positive Dynamik vorliegt als im mittleren und östlichen Kreisgebiet.

Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter zwischen 2005 und 2015 im Vergleich (Stichtag 30. Juni) 2005 = 100 %



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

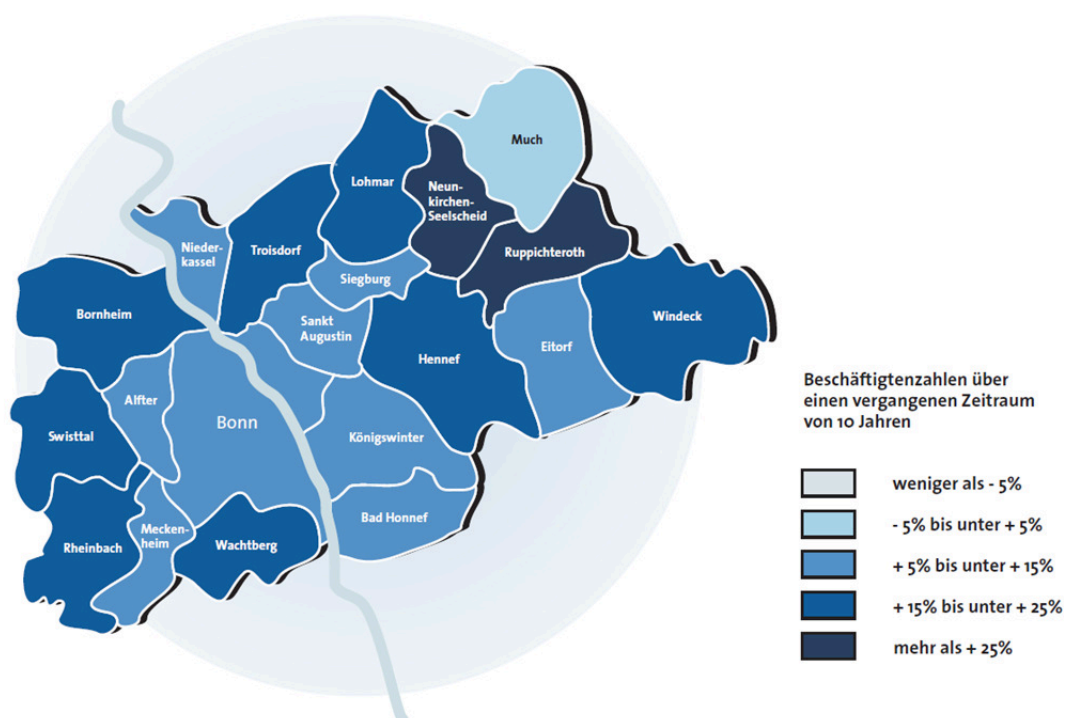
Getrennt nach Kommunen wird deutlich, dass linksrheinisch insbesondere Wachtberg, Bornheim, Swisttal und Rheinbach sowie teilweise Mecken-

heim positive Entwicklungen genommen haben. In der Kreismitte sind positive Trends in erster Linie in Hennef und teilweise in Troisdorf sowie Bad Honnef

vorhanden, im östlichen Kreisgebiet in Lohmar und eingeschränkt auch in Windeck.

Abbildung 8: Entwicklung der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter zwischen 2008 und 2015 (Stichtag 30. Juni) 2008 = 100 %

Entwicklung der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter zwischen 2008 und 2015 (Stichtag 30.06.) 2008=100%

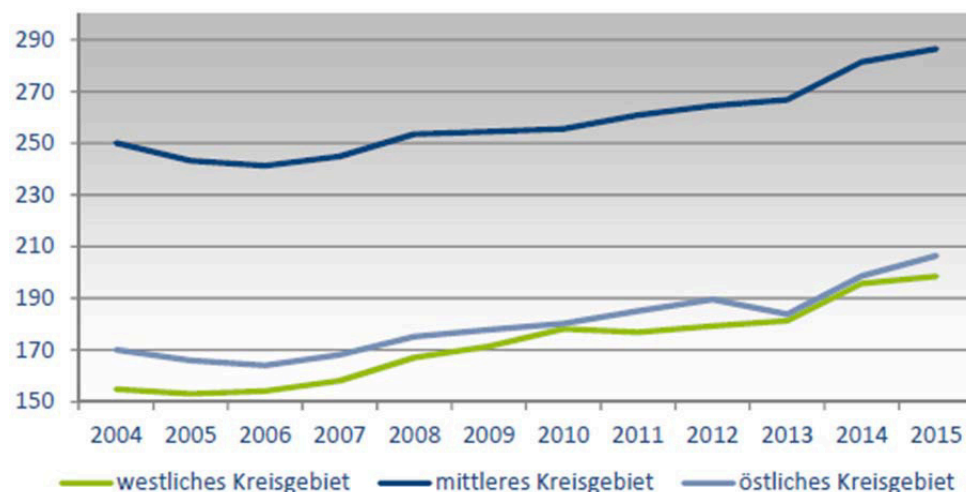


Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Allerdings ist zu beachten, dass das Ausgangsniveau im westlichen Kreisgebiet eher niedrig ist. Die aktuelle Arbeitsplatzzentralität liegt mit 177 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwoh-

nern unterhalb des mittleren und östlichen Kreisgebiets – zwar mit Entwicklungstendenz nach oben, diese ist allerdings auch in den anderen Teilbereichen erkennbar.

Abbildung 9: Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität der drei Teilräume im Vergleich (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner)



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität ist allerdings aus zwei Blickwinkeln zu betrachten: Zum einen kann die positive Veränderung dieser Kennziffer auf steigende Arbeitsplatzzahlen bei gleichbleibenden Einwohnerzahlen zurückzuführen sein, zum anderen auf sinkende Bevölkerungszahlen bei gleichbleibenden Arbeitsplatzzahlen.

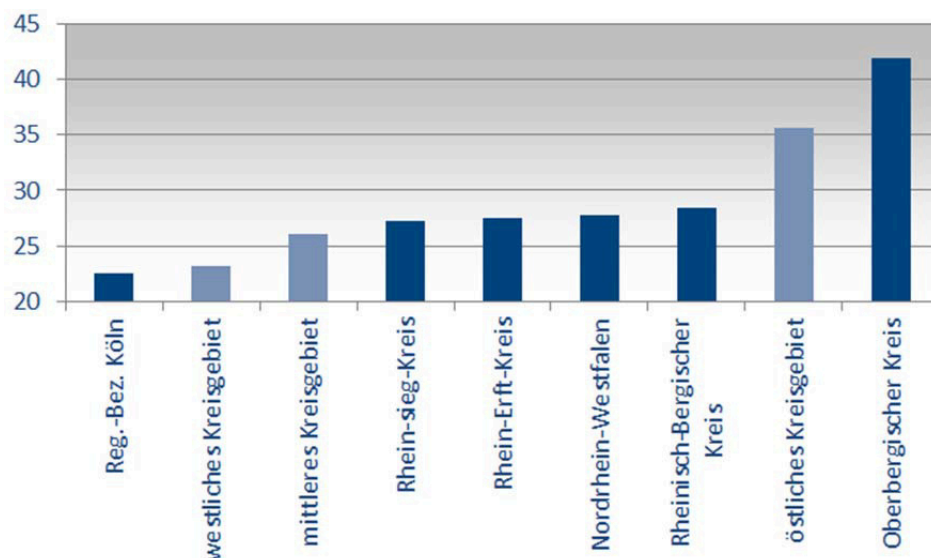
Im westlichen Kreisgebiet steigen sowohl Bevölkerungs- wie Arbeitsplatzzahlen; insoweit hält sich das Verhältnis beider Indikatoren weitgehend die Waage und das Niveau der Arbeitsplatzzentralität steigt nur leicht an. Im Osten des Kreisgebiets sind steigende Arbeitsplatzzahlen in deutlich geringerem Maße erkennbar bei gleichzeitig sinkender Bevölkerungszahl. Insoweit ist auch hier eine leichte Steigerung der Arbeitsplatzzentralität erkennbar. Die Entwicklungsprämissen sind in beiden Teilbereichen grundlegend verschieden. Im Osten des Kreises sind Entwicklungsimpulse erforderlich, die den Wohn- und Arbeitsplatzstandort stärken, im Westen sind wegen der grundlegend sehr geringen Arbeitsplatzzentralität eher Wirtschaftsförderungsaktivitäten erforderlich, um eine für vergleichbare Räume typische Arbeitsplatzzentralität zwischen 230 und 260 zu erreichen. Oder kurz gesagt: Die Perspektive „Schlafstadt“ für Bonn sollte aus Gutachtersicht für das westliche Kreisgebiet nicht die richtige Entwicklungsoption sein; die Perspektive sinkende Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzahlen für das östliche Kreisgebiet ebenso wenig.

3.4 Gewerbeflächen beanspruchende Wirtschaftsbereiche

Gewerbeflächen beanspruchende Betriebe finden sich in der Regel in den gewerblichen und industriellen Wirtschaftsbereichen. Die Dienstleistungsbranche nutzt Flächen deutlich intensiver, da die Grundstücke in der Regel mehrgeschossig bebaut sind. Die in Anspruch genommene Grundstücksfläche je sozialversicherungspflichtig Beschäftigtem im Dienstleistungsbereich variiert bei vier- bis fünfgeschossigen Bürogebäuden zwischen 10 und 20 qm, bei besonders hohen Gebäuden kann sich rechnerisch selbst eine Zahl von unter einem Quadratmeter ergeben. Im gewerblich-industriellen Bereich werden dagegen häufig Flächenzahlen von 400 qm und mehr je Beschäftigtem erreicht. Im vorliegenden Fachgutachten geht es weniger um Büro- und Dienstleistungsstandorte, vielmehr um gewerblich-industrielle Nutzungsmöglichkeiten. Insoweit ist es folgerichtig und konsequent, die Betrachtung der Arbeitsplatz-Zentralität auf das verarbeitende Gewerbe bzw. den produzierenden Sektor zu lenken.

In der regional vergleichenden Darstellung des Anteils der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im gewerblich-industriellen Bereich an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeigt sich folgendes Bild:

Abbildung 10: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Sektor an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in % sowie absolute Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe (Stichtag 30. Juni 2015)



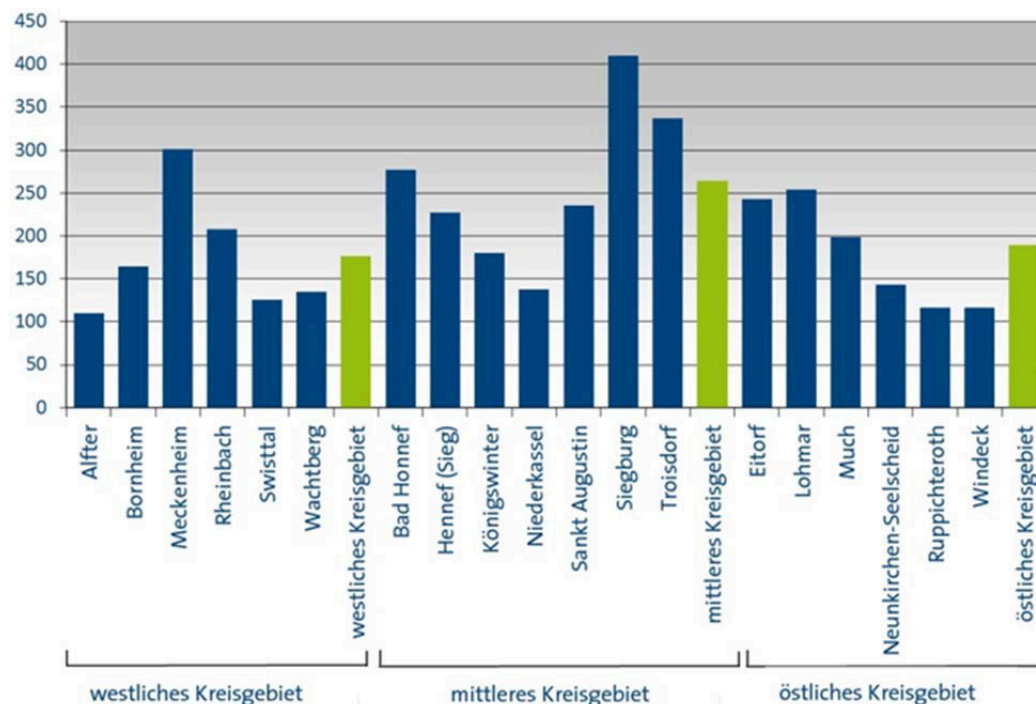
Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Erkennbar ist, dass insbesondere im östlichen Kreisgebiet der Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe annähernd so hoch ist wie im Oberbergischen Kreis. Dies ist in der parallelen Wirtschaftshistorie im Bergischen Land mit ihren industriellen Wurzeln entlang der Gewässerläufe begründet. Das östliche Kreisgebiet hat auch heute noch gegenüber dem weiteren Kreisgebiet eine deutlich industriellere Prägung, was bedeutet, dass die Nachfrage nach Flächen sich eher auf größere zusammenhängende Flächen beziehen dürfte (mehr als 5 ha), denn auf eine Vielzahl kleinerer Areale.

3.5 Differenzierte Arbeitsplatzzentralität

Die in Kap. 3.3 dargestellte insgesamt relativ geringe Arbeitsplatzzentralität im Rhein-Sieg-Kreis kann nunmehr als Ausgangspunkt herangezogen werden, der gewerblichen Entwicklung und der Flächendisposition einen vergleichsweise geringen Stellenwert einzuräumen. Dabei wird empfohlen, gerade eine eher impulsgebende Haltung einzunehmen. Über neue Wohngebietsausweisungen wird es (trotz Überschwappeffekten aus der Bundesstadt Bonn) nur schwer gelingen, die demografischen Zahlen langfristig zu stabilisieren – besonders im östlichen Kreisgebiet. Erst durch Erhöhen der Arbeitsplatzzentralität und ein „rundes“ regionales Angebot für Wohnen und Arbeiten wird die regionale Prosperität erhalten bleiben.

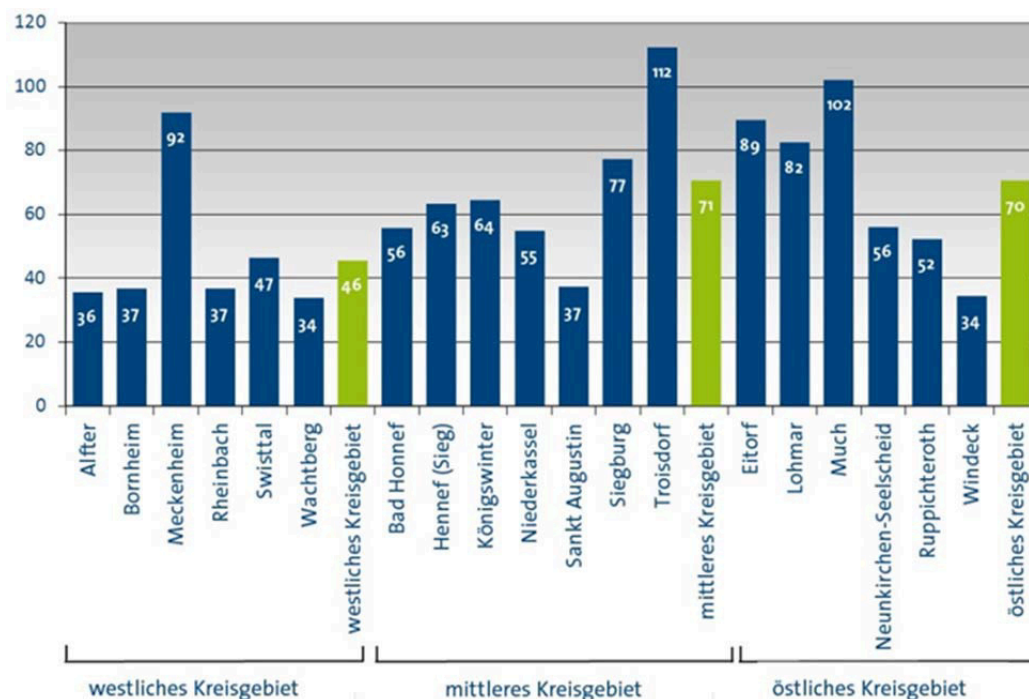
Abbildung 11: Arbeitsplatzzentralität der Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis im Vergleich (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner) 2015



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In der Visualisierung der Arbeitsplatzzentralität wird deutlich, dass besonders in der Kreismitte (mit Ausnahme Troisdorfs) diejenigen Kommunen dominieren, die eine dienstleistungsorientierte Ausrichtung haben. Dieser Sektor tritt als Flächennachfrager je Arbeitsplatz allerdings nur eingeschränkt auf. Insofern wird ein klarer Fokus auf die gewerblich-industrielle Arbeitsplatzzentralität gelegt.

Abbildung 12: Gewerblich-industrielle Arbeitsplatzzentralität der Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis im Vergleich (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im verarbeitenden Gewerbe am Arbeitsort je 1.000 Einwohner) 2015



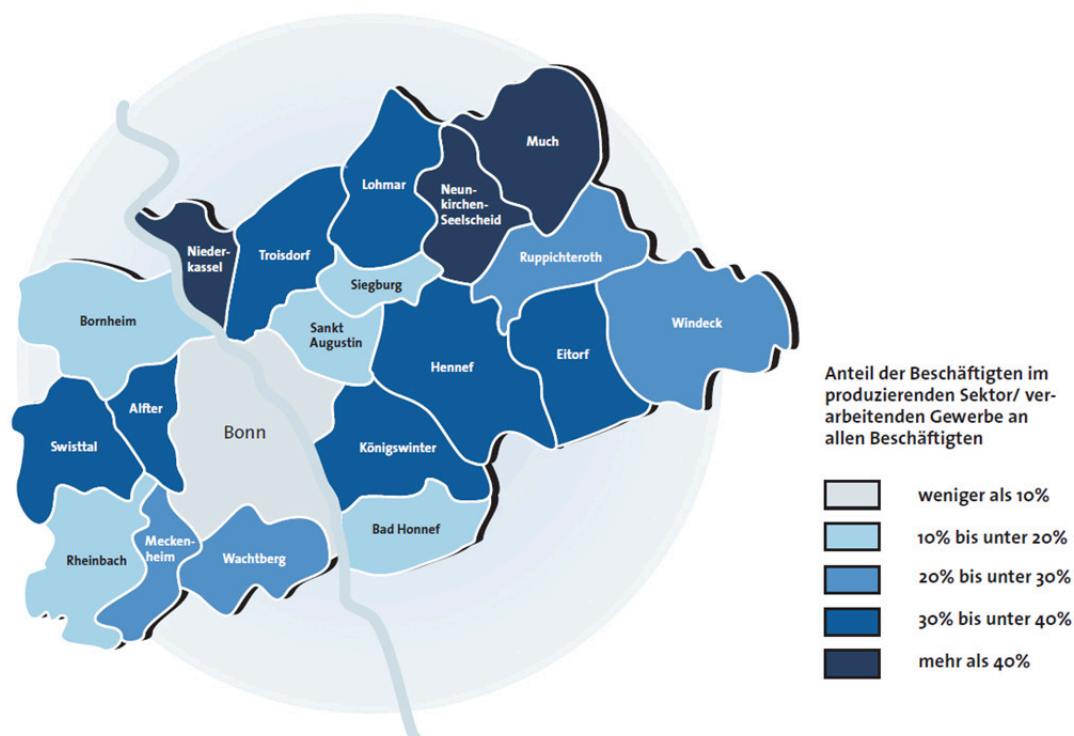
Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Es zeigt sich, dass die Zentralität im gewerblich-industriellen Sektor, insbesondere im mittleren sowie im östlichen Kreisgebiet, relativ hoch ist. Eitorf, Lohmar und Much erreichen annähernd die Zentralitätswerte Troisdorfs. Linksrheinisch fällt insbesondere die Stadt Meckenheim mit einer hohen Arbeitsplatzzentralität im verarbeitenden Gewerbe auf.

Die Zentralitätskennziffern geben das Verhältnis der Arbeitsplätze zur Wohnbevölkerung wieder. Gegenstand einer weiteren Betrachtung ist das Verhältnis der Arbeitsplätze im verarbeitenden Gewerbe zu allen Arbeitsplätzen. Die folgende Abbildung zeigt den Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Sektor an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Abbildung 13: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Sektor (Stichtag: 30. Juni 2015) an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Sektor/ verarbeitenden Gewerbe (Stichtag: 30.6.2015)



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der Beschäftigtenanteil im produzierenden Sektor ist insbesondere in Much, Ruppichteroth und Niederkassel vergleichsweise hoch. Aber auch direkt angrenzende Kommunen im zweiten Ring um Bonn auf der östlichen Seite und die Kommunen Swisttal, Alfter und Meckenheim verfügen über einen hohen Anteil an Beschäftigten im produzierenden Sektor.

Für Alfter und Swisttal gilt allerdings die Einschränkung, dass die Arbeitsplatzzentralität insgesamt äußerst gering ist und damit bereits wenige Arbeitsplätze im produzierenden Sektor mehr oder weniger zu einer Verschiebung des Verhältnisses beitragen können.

3.6 Kurzes Fazit

In der Zusammenfassung aller Daten lassen sich für die drei Teilräume folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Im westlichen Kreisgebiet sind sowohl positive Bevölkerungs- als auch Arbeitsplatzentwicklungen erkennbar. Handlungsbedarf besteht dahingehend, dass die Arbeitsplatzzentralität insgesamt auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau liegt. Lediglich die Stadt Meckenheim erreicht einen für vergleichbare Räume adäquaten Level. Fakt ist, dass das westliche Kreisgebiet vorwiegend eine ergänzende Wohnfunktion für den Wachstumspol Bonn und teilweise auch für Köln (z. B. hat die Stadt Bornheim mit einem Saldo von 102 Personen im Jahr 2013 die größten Wanderungsgewinne aus Köln rekrutiert, gefolgt von denen aus Bonn mit 86 Personen (vgl. IT.NRW.de, Kommunalprofil Bornheim



2014)) übernimmt und die Arbeitsplatzzentralität sehr gering ist.

- In der Regel konkurrieren die Nutzungsansprüche zwischen Wohnen und Gewerbe dann besonders, wenn enge Kommunalgrenzen oder zahlreiche Auflagen bzw. Beschränkungen die Flächenentwicklung eingrenzen. Dies ist im Rhein-Sieg-Kreis besonders im mittleren Kreisgebiet in allen Kommunen der Fall. Die hohe Arbeitsplatzzentralität und wirtschaftliche Prosperität im mittleren Kreisgebiet lassen erwarten, dass ein hoher Bedarf an Flächen besteht. Gleichwohl ist aufgrund der räumlich engen Struktur und der zahlreichen Restriktionen erkennbar, dass die Bedarfe voraussichtlich nicht befriedigt werden können.
- Das östliche Kreisgebiet bietet aufgrund der demografischen Verluste, der peripheren Lage und der bewegten Topografie eher ungünstige Voraussetzungen für eine prosperierende Wirtschaftsentwicklung. Wichtig erscheint zumindest, ein ausreichendes Flächenangebot zu unterbreiten, um die vorhandenen Unternehmen in der Region zu halten und damit gleichermaßen weitere Abwanderungstendenzen abzumildern. Die gewerblich-industrielle Prägung und die Bedeutung als industrieller Wirtschaftsstandort sollten erhalten bleiben. Der tertiäre Sektor wird im östlichen Kreisgebiet aufgrund der eher peripheren Lage (im Gegensatz zum weiteren Kreis und insbes. zur Bundesstadt Bonn) kaum zu einem relevanten wirtschaftlichen Standbein werden können. Der Erhalt der gewerblich-industriellen Prägung wird allerdings nur über ein Angebot größerer zusammenhängender Flächen gelingen können.



4 Standortprofile

4.1 Gewerbeflächenprofile

Wie im Textteil A bereits angemerkt, liegt ein sehr maßgebliches Defizit der aufgeführten Bedarfsberechnungen (und in der darauf aufbauenden Gegenüberstellung von Bedarf und Flächenpotenzial) in der undifferenzierten und pauschalen Betrachtung. Fläche wird gleich Fläche gesetzt, ohne zu berücksichtigen, dass Gewerbeflächen je nach Standort, Lage und Ausstattung des Gewerbegebiets für sehr unterschiedliche Zielgruppen geeignet und interessant sind. Zum Beispiel nutzt es einer Kommune oder Region wenig, wenn das Gesamtmenüengerüst an Flächen rein rechnerisch ausreichend ist, diese Flächen aber nicht nachfrageorientiert das richtige Profil oder die richtigen Grundstücksgrößen aufweisen.

Nicht allein das Flächenangebot, sondern auch weitere Kriterien wie das bauliche Umfeld, die Prägung durch andere Betriebe oder die Qualität des öffentlichen Raums spielen eine maßgebliche Rolle für die Nachfrage. Über die rein quantitative Herangehensweise hinausgehend sollten die jeweils erforderlichen Qualitäten und Typisierungen der Gewerbestandorte in Form von Aussagen zur künftigen Gewerbestruktur ermittelt und in ihrer jeweiligen Größenordnung benannt werden.

Die rein quantitative und „klassische“ Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs ist demnach aufgrund der zunehmend diversifizierten Nachfrage nach spezifischen Standortkriterien für eine langfristige Entwicklungsstrategie nicht ausreichend.

Die Typisierung/Profilierung soll darauf abzielen, Gewerbestandorten – soweit möglich und sinnvoll – ein eindeutiges Bild zu verleihen bzw. hinsichtlich der Ansiedlung von Unternehmen ähnlichen Typs eine Schwerpunktsetzung vorzunehmen. Dies soll im Idealfall dazu führen, jeweils Gewerbeunternehmen mit ähnlichen Betriebseigenschaften oder vergleichbarer (städtebaulicher) Ausstrahlung an einem Standort bzw. Standortbereich zu konzentrieren.

Diese Form der Typisierung sollte allerdings auch ihre Grenzen haben. Es ist in der Regel wenig zielführend, die Vergabe von Gewerbeflächen an bestimmte Betriebstypen zu koppeln – ein gewisses

Maß an Offenheit sollte möglich sein. Versuche in der Vergangenheit, Gewerbeflächen sehr genau zu profilieren (z. B. nur für Medienbetriebe oder für auch für Betriebe, die gewisse Umweltstandards erfüllen) haben häufig dazu geführt, dass die Flächen nicht ausreichend nachgefragt wurden und als erschlossene Flächen ungenutzt blieben. Aus der Not heraus – denn die Erschließungskosten müssen refinanziert werden – wurden dann häufig die Vorgaben geöffnet und der hohe Anspruch vollständig aufgegeben.

Gleichwohl ist es evident, dass Gewerbefläche nicht gleich Gewerbefläche ist und ein Minimum an Profil vordefiniert sein muss.

Zur Einstufung wird für den Rhein-Sieg-Kreis zwischen drei grundsätzlichen Kategorien unterschieden. Diese Kategorien nehmen die qualitativen Standortpotenziale hinsichtlich möglicher Nachfragergruppen in den Blick:

Kategorie A

Standorte für wissensbasierte und technologieorientierte Unternehmen, ggf. mit einem Anteil an Forschung und Entwicklung, spezialisierte Kleinproduktion und Dienstleistung

Kategorie B

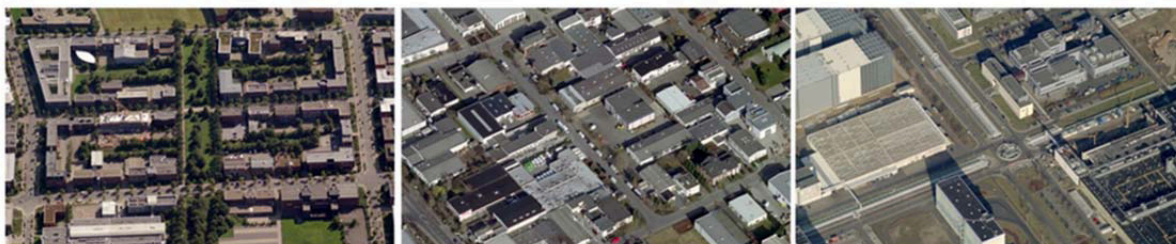
Standorte für mittlere und kleinere Gewerbebetriebe und Handwerk, ggf. mit einem Anteil an (unternehmensbezogener) Dienstleistung

Kategorie C

Standorte für die gewerblich-industrielle Nutzung in Verarbeitung und Produktion sowie in Logistik und Konfektionierung

Wichtige Voraussetzungen für diese Flächenprofilierung ist der Konsens zwischen Akteuren sowie die Bereitschaft der Akteure vor Ort, auch in Zeiten geringer Nachfrage am Gesamtkonzept festzuhalten und dies bei den Grundstückszuschnitten und der Auswahl der Unternehmen zugrunde zu legen. Dies kann allerdings nur möglich sein, wenn sichergestellt ist, dass für alle drei Kategorien ausreichend Fläche zur Disposition steht.

Abbildung 14: Standortprofile



Quelle: Google Earth Pro, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Übereinstimmendes Merkmal dieser Flächen ist ein hohes Maß an Bau- und Städtebauqualität.

Naheliegende oder benachbarte Wohn- und Mischgebiete sind nicht als Restriktion zu werten. Vielmehr führt dieses Nebeneinander zur Funktionsmischung und Lebendigkeit des Standorts.

Zusätzlich zur Funktionsmischung ist die Freiraumgestaltung ein wichtiges Instrument zur Attraktivitätssteigerung des Standorts und Ausgangspunkt für die Entwicklung der Gewerbequalitäten.

Kriterien

- Technologie- und wissensbasierte Tätigkeiten, Dienstleistung, ggf. hochspezialisierte Produktion technologischer (Klein-) Bau-teile
- Standorteignung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere die direkte Nachbarschaft zu Hochschul- bzw. Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, d. h. ausreichendes Potenzial an qualifizierten Arbeitskräften
- Bündelung von Kompetenzen und Innovationen zur Förderung des Wissens- und Technologietransfers, der gleichzeitig der Ausbildung eines individuellen Standortprofils dient
- Hochwertiges städtebauliches Konzept mit attraktiv gestaltetem öffentlichen Raum, Gliederung durch vernetzte Freiraumstrukturen und ein einfaches Erschließungssystem
- Repräsentativer Standort, d. h. attraktiver Straßenraum (z. B. mit einheitlicher Bauflucht) für ein zusammenhängendes städtebauliches Bild mit einem hohen gestalterischen Anspruch im Sinne einer Adressbildung
- Ökologische Qualitäten
- Räumliche Nähe zum gewachsenen Ort bzw. integriert in das Stadtgefüge
- Grundstücksgrößen ab 500 qm
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Mischgebiet/Gewerbegebiet (MI/GE)

Jede Kommune muss in der Lage sein, dem einfachen gewerblichen Mittelstand, in der Regel inhabergeführte Betriebe, mit einer gewerblichen bis handwerklichen Ausrichtung Flächen in ausreichendem Maß vorhalten zu können. Die städtebauliche Qualität folgt hier weniger gestalterisch hohen Ansprüchen, vielmehr einer guten Funktionalität.



Kriterien

- Klare Ausrichtung auf Handwerk und kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe
- Regionale bzw. lokale Bindung und räumlich enge Kundenorientierung, möglichst in das Siedlungsgefüge integriert
- Restriktionsarme Flächen
- Bedarfsorientierte Erschließung mit der Möglichkeit, die Grundstücksgrößen flexibel zu gestalten
- Ein zusammenhängendes städtebauliches Bild (z. B. über eine einheitliche Bauflucht) ist nicht unbedingt erforderlich, kann aber je nach gewünschter Qualität und Adressbildung innerhalb eines Gebiets erwünscht sein
- Kein Wohnen möglich, Betriebsleiterwohnen nur in Ausnahmefällen
- Möglichst direkter Link zum übergeordneten Straßennetz
- Grundstücksgrößen ab 1.000 qm
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Gewerbegebiet (GE)

Bei Standorten der Kategorie C handelt es sich um Flächen für Betriebe mit einem hohen Flächenbedarf und z. T. mit Emissionsbedarf bzw. vielen Verkehrsbewegungen. Mittlere bis große Gewerbebetriebe, Logistiker im Dreischichtbetrieb, großmaßstäbliche Ansiedlungen mit genehmigungsbedürftigen Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz bis hin zu Störfallbetrieben bilden die primäre Zielgruppe. Bei der Planung stehen funktionale Aspekte wie die verkehrliche Anbindung, der Immissionschutz und die Vermeidung von betrieblichen Restriktionen und Immissionskonflikten im Vordergrund. Ziel ist, den ökonomischen Rahmenbedingungen und den funktionalen Anforderungen der späteren Nutzer Rechnung zu tragen. Das bedeutet, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mögliche Konflikte koordiniert werden. Der Gestaltungsanspruch im öffentlichen Raum und an die Betriebe, die Adressbildung und besondere ökologische Qualitäten sind der Funktionalität und den betrieblichen Ansprüchen untergeordnet.

Kriterien

- Großmaßstäbliches Profil
- Konfliktarme Flächen, d. h. Grundsatz der Funktionstrennung zur Konfliktminimierung mit ausreichend großem Abstand zu empfindlichen Nutzungen
- Gut ausgebautes Infrastrukturnetz, insbesondere ausreichend breite Straßenprofile, die für den Schwerlastverkehr geeignet sind
- Gestaltungsanspruch und Adressbildung sind der Funktionsfähigkeit untergeordnet
- Direkter Link zur Autobahn und ggf. Möglichkeit eines Gleisanschlusses
- Grundstücksgrößen ab ca. 1 ha
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Industriegebiet (GI)



Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung zwischen 2003 und 2012 im Vergleich (Stichtag 31. Dezember) 2003 = 100 %	131
Abbildung 2: Bevölkerungsvorausberechnung durch IT.NRW	132
Abbildung 3: Demografische Alterspyramide mit Zuordnung zu den Alterskohorten der Erwerbstätigkeit auf Basis der Nullvariante	133
Abbildung 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in den Kreisen des Regierungsbezirks Köln (2008 = 100 %)	134
Abbildung 5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Rhein-Sieg-Kreis sowie in Köln und Bonn (2008 = 100 %)	134
Abbildung 6: Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität im Vergleich (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner)	135
Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter zwischen 2005 und 2015 im Vergleich (Stichtag 30. Juni) 2005 = 100 %	135
Abbildung 8: Entwicklung der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter zwischen 2008 und 2015 (Stichtag 30. Juni) 2008 = 100 %	136
Abbildung 9: Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität der drei Teilräume im Vergleich (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner)	137
Abbildung 10: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Sektor an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in % sowie absolute Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe (Stichtag 30. Juni 2015)	138
Abbildung 11: Arbeitsplatzzentralität der Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis im Vergleich (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner) 2015	139
Abbildung 12: Gewerblich-industrielle Arbeitsplatzzentralität der Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis im Vergleich (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im verarbeitenden Gewerbe am Arbeitsort je 1.000 Einwohner) 2015	140
Abbildung 13: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Sektor (Stichtag: 30. Juni 2015) an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	141
Abbildung 14: Standortprofile	144