

IHK NRW - Die Industrie- und Handelskammern
in Nordrhein-Westfalen e. V.

Berliner Allee 12
40212 Düsseldorf

Tel.: 0211 36702-0
Fax: 0211 36702-21
E-Mail: info@ihk-nrw.de

Stand: Dezember 2016

10

Fakten

zur Flächennutzung in NRW

www.ihk-nrw.de



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



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

Flächennutzung statt Flächenverbrauch

Mit Schlagzeilen wie „13 Fußballfelder pro Tag bebaut“¹ oder Darstellungen der Wirtschaft als „Flächenfresser“² wird in der Öffentlichkeit die Nutzung von Flächen diskutiert. Im neuen Landesentwicklungsplan (LEP) strebt die Landesregierung NRW eine Reduzierung der täglichen Flächeninanspruchnahme bis 2020 auf fünf Hektar an. Doch was heißt dieses politische Ziel eigentlich für die tatsächliche Nutzung von Flächen? Können Flächen verbraucht werden? Und sind es tatsächlich die Gewerbe- und Industrieflächen, die diese Entwicklung treiben?

Grundsätzlich gilt: Fläche geht nicht verloren, sie wird lediglich auf eine bestimmte Art und Weise genutzt. Und diese Art der Nutzung ist nicht statisch, sondern verändert sich mit den Anforderungen der Zeit. Das Leben ist vielfältig und komplex und das spiegelt sich eben auch darin wider, wie wir unseren Lebensraum gestalten.

Einstige Brachflächen werden bebaut, um Wohnraum zu schaffen, alte Industrieanlagen verwandeln sich in Naherholungsgebiete.

Vor allem aber zeigt sich bei der Betrachtung der amtlichen Zahlen von IT.NRW (Statistisches Landesamt), dass die Vision eines zugebauten Landes mit der Realität nicht übereinstimmt.

Mit der vorliegenden Broschüre wollen wir Wissenswertes zur Debatte um die gewerbliche Flächennutzung aufzeigen. Die kurzen Texte werden jeweils durch Schaubilder und Diagramme ergänzt. So haben Sie alle wichtigen Fakten auf einen Blick.

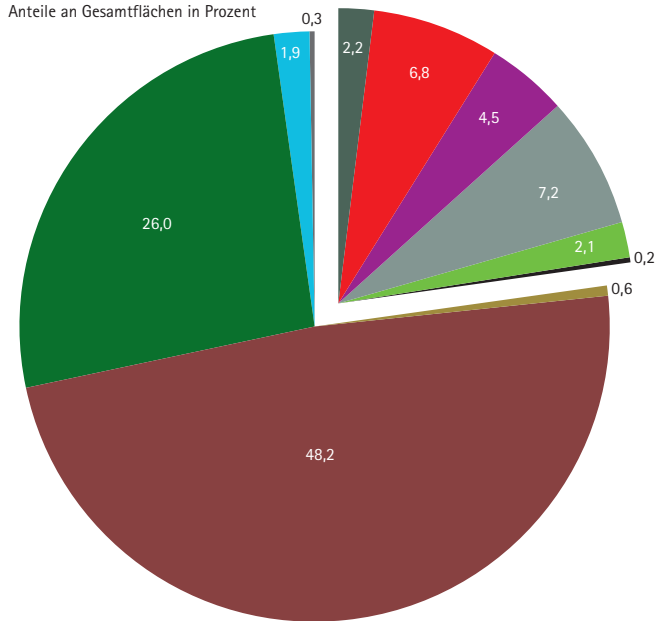
Quelle:

¹ <http://derwesten.de/politik/13-fussballfelder-pro-tag-bebaut-aimp-id11160944.html>, [28.12.2016]

² http://www.kreis-unna.de/fileadmin/user_upload/NFG/naturreport_2009_internet.pdf, Seite 16, [28.12.2016]

Katasterfläche nach der tatsächlichen Art der Nutzung in NRW³

Anteile an Gesamtflächen in Prozent



Siedlungs- und Verkehrsflächen insgesamt 23%:³

- Gewerbe- und Industrieflächen⁴
- Gebäude- und Freiflächen Wohnen
- Gebäude- und Freiflächen Sonstige
- Verkehrsflächen
- Erholungsflächen
- Friedhofsflächen

Freiraum insgesamt 77%:³

- Abbauland
- Landwirtschaft
- Wald
- Wasser
- sonstige Nutzungen im Freiraum

FAKT 1

Fläche ist nicht gleich Fläche

77% der Landesfläche Nordrhein-Westfalens sind so genannter „Freiraum“, also landwirtschaftliche Flächen, Wald, Wasser, Abbauland sowie sonstige Nutzungen im Außenbereich. Die Siedlungs- und Verkehrsflächen beinhalten neben den Bau- und Verkehrsflächen auch Erholungs- und Friedhofsflächen. Freiraum und Siedlungs- und Verkehrsflächen sind insofern nicht so scharf voneinander abgegrenzt, wie es scheint.

Der Anteil von Siedlungs- und Verkehrsflächen an der Landesfläche beträgt gerade einmal 23%. Und nur knapp ein Zehntel davon, nämlich 2,2%, entfällt auf Gewerbe- und Industrieflächen. Noch weniger Raum nehmen nur Erholungsflächen (2,1%) und Friedhöfe (0,2%) ein.

Die Wirtschaft ist kein „Flächenverschwender“. Eigentlich logisch: Das Grundprinzip des Wirtschaftens ist Effizienz. Das gilt auch für den Flächeneinsatz, denn Fläche kostet Geld. Der effektive Einsatz von Ressourcen ist Basis unseres Wohlstandes.

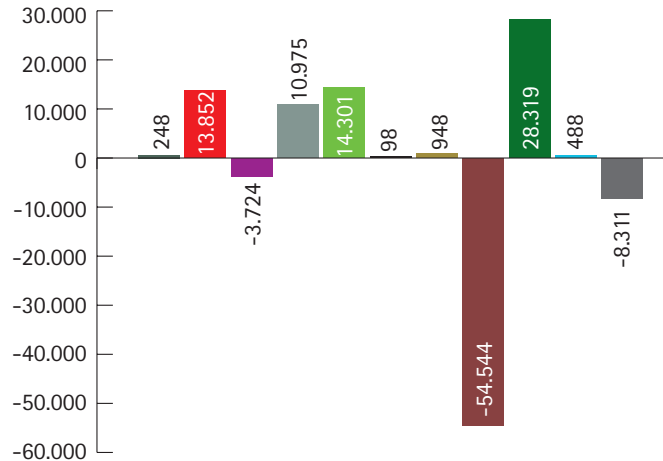
Quelle:

³ Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf und eigene Berechnungen von IHK NRW, Stand: 19.12.2016

⁴ Der Wert „Gewerbe- und Industriefläche insgesamt“ beinhaltet die Flächenanteile, die dem Bereich Gewerbe und Industrie zuzuordnen sind, soweit sie Bestandteile der Siedlungs- und Verkehrsfläche sind. Hierzu gehören: „Gebäude- und Freiflächen Gewerbe und Industrie“ zzgl. „Betriebsflächen insgesamt“ abzgl. „Abbauflächen“.

Nutzungsanteile in NRW in Hektar (ha)⁵

Entwicklung 2006–2015



Siedlungs- und Verkehrsflächen

- Gewerbe- und Industrieflächen⁶
- Gebäude- und Freiflächen Wohnen
- Gebäude- und Freiflächen Sonstige
- Verkehrsflächen
- Erholungsflächen
- Friedhofsflächen

Freiraum

- Abbauland
- Landwirtschaft
- Wald
- Wasser
- sonstige Nutzungen im Freiraum⁸

⁸ Der Rückgang der sonstigen Nutzungen im Freiraum ist auf eine genauere statistische Erfassung zurückzuführen.

FAKT 2

Der Anteil „grüner“ Flächen sinkt nicht, er steigt

In der Debatte um die Bodennutzung wird vor allem der Rückgang landwirtschaftlicher Flächen beklagt. Doch auch hier ergibt sich bei Betrachtung der Zahlen ein weitaus differenzierteres Bild:

In den vergangenen zehn Jahren gingen der Landwirtschaft 54.544 ha verloren, während der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen um 35.750 ha anstieg. Gewerbe- und Industrieflächen nahmen im Zeitraum 2006 bis 2015 nur 248 ha zusätzliche Flächen in Anspruch.

Allein bei 28.319 ha der landwirtschaftlichen Verluste handelt es sich um Aufforstungen; aus Acker wurde Wald. Zählt man alle „grünen“ Nutzungen (Erholungsflächen, Wald und Wasser) zusammen, ergibt sich sogar ein Flächenzuwachs von rund 43.108 ha.

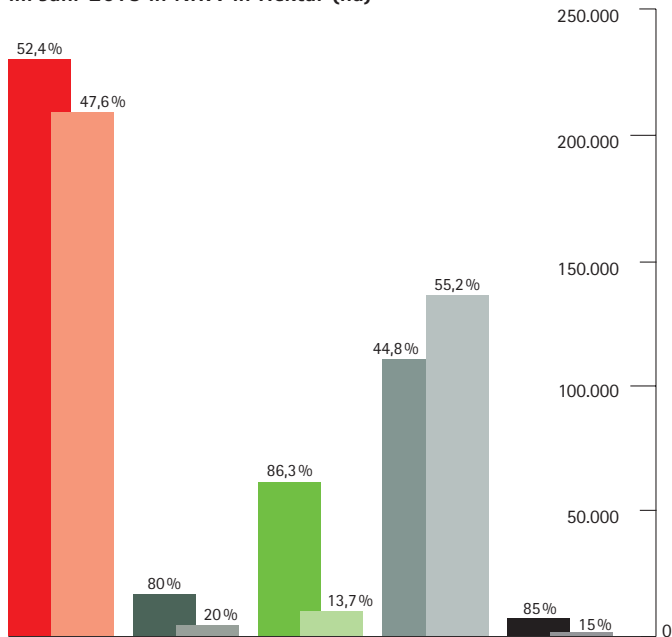
Abschließend lässt sich sagen: 80% der landwirtschaftlichen Verluste sind nicht dem Siedlungsbau zuzuschreiben.

Quelle:

⁵ Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf und eigene Berechnungen von IHK NRW, Stand: 19.12.2016

⁶ Der Wert „Gewerbe- und Industriefläche insgesamt“ beinhaltet die Flächenanteile, die dem Bereich Gewerbe und Industrie zuzuordnen sind, soweit sie Bestandteile der Siedlungs- und Verkehrsfläche sind. Hierzu gehören: „Gebäude- und Freiflächen Gewerbe und Industrie“ zzgl. „Betriebsflächen insgesamt“ abzgl. „Abbauflächen“.

Siedlungs- und Verkehrsfläche und ihr Versiegelungsgrad im Jahr 2015 in NRW in Hektar (ha)⁷



unversiegelte Flächen

■	Gebäude- und Freiflächen (229.313)
■	Betriebsflächen ohne Abbauland (16.518)
■	Erholungsflächen (61.127)
■	Verkehrsflächen (109.924)
■	Friedhofsflächen (6.932)

versiegelte Flächen

■	Gebäude- und Freiflächen (208.391)
■	Betriebsflächen ohne Abbauland (4.129)
■	Erholungsflächen (9.700)
■	Verkehrsflächen (135.552)
■	Friedhofsflächen (1.223)

FAKT 3

Siedlungs- und Verkehrsfläche ist nicht gleich bebaute Fläche

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche umfasst alle Gebäude- und Freiflächen, Betriebsflächen (mit Ausnahme der Abbauflächen), Erholungs- und Friedhofs- sowie Verkehrsflächen. Schon anhand dieser Aufzählung wird klar, dass diese Flächen nicht vollständig versiegelt sind.

Laut Statistischem Bundesamt sind in NRW nur 45,9% der vorhandenen Siedlungs- und Verkehrsflächen tatsächlich bebaut.⁷ Dies entspricht 10,5% der gesamten Landesfläche. Logisch, denn bei der Vermessung von Grundstücken werden auch Gärten, unbebaute Betriebsgrundstücke, Ausgleichsflächen, aber auch Böschungen und Randstreifen mitgerechnet.

Die Statistik der Siedlungs- und Verkehrsflächen von IT.NRW ist daher nur bedingt geeignet, um das politisch verfolgte Ziel der Steuerung versiegelter Flächen zu begründen.

Quelle:

⁷ Statistische Ämter der Länder - Indikatoren und Kennzeichen, UGRdI 2016

FAKT 4

Das 5-Hektar-Flächensparziel ist längst erreicht

Jahresdurchschnittliches Wachstum der Flächeninanspruchnahmen pro Tag im Jahr 2015 (ha-Verbrauch)⁸



Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsflächen
Gesamt: 9,4 ha/Tag

Das politische Sparziel von 5 ha in NRW orientiert sich an den Flächeninanspruchnahmen in den vergangenen Jahren. Der Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsflächen betrug im Jahr 2015 9,4 ha pro Tag.

In dieser Flächenangabe enthalten sind allerdings auch die Zuwächse der Erholungs- und Friedhofsflächen, die keine Bau- und Verkehrsflächen sind. Nur 3,7 ha wurden 2015 pro Tag für Bau- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Seit 2001 geht die tägliche Flächeninanspruchnahme kontinuierlich zurück. Im Mittel der letzten fünf Jahre waren es 5,5 ha pro Tag für Bau- und Verkehrsflächen.

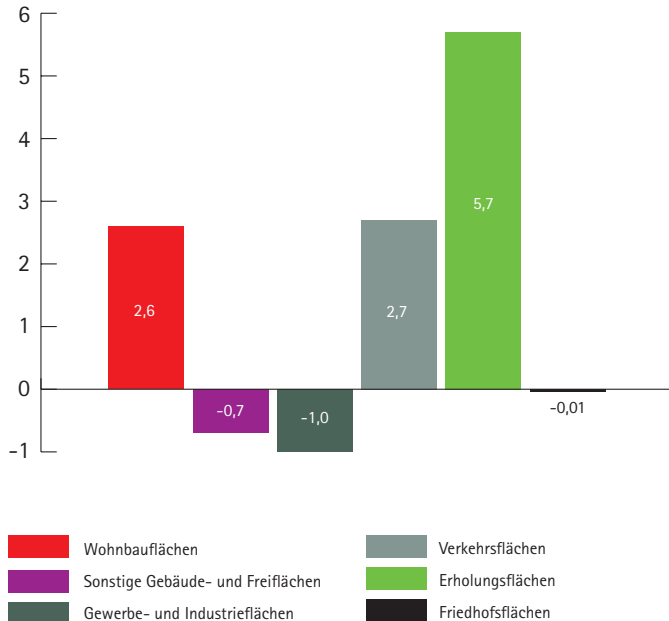
Dies gilt auch für die unter Fakt 3 beschriebenen versiegelten Flächen. Hier lag der Wert der Zuwächse im Mittel der letzten fünf Jahre bei 3,4 ha pro Tag in NRW, mit einem aktuellen Wert von 3,1 ha pro Tag im Jahr 2015.

Damit ist das politische Flächensparziel der Landesregierung längst erreicht.

Quelle:

⁸ Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf und eigene Berechnungen von IHK NRW, Stand: 19.12.2016

Jahresdurchschnittliches Wachstum einzelner Nutzungsarten der Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Tag im Jahr 2015 (ha-Verbrauch)⁹



FAKT 5

Gewerbe und Industrie geben Flächen an andere Nutzungen ab

Wie in Fakt 4 dargelegt, nahmen neue Siedlungs- und Verkehrsflächen im Jahr 2015 täglich um eine Fläche von 93.500 m² zu. Den größten Anteil hatten die Erholungsflächen mit 57.000 m², gefolgt von den Verkehrsflächen (+27.000 m²) und den Wohnbauflächen (+26.400 m²). Gewerbe- und Industrieflächen hingegen gingen in diesem Jahr in der Größe von fast einem Hektar täglich (-9.800 m²) verloren. Die Ursachen hierfür liegen auch in der mangelnden Wiederverwertbarkeit vieler Brachflächen für gewerblich-industrielle Nutzungen (siehe Fakt 7).

Dass dies kein zufälliges Ereignis ist, zeigt ein Rückblick auf die Jahre 2010 bis 2015: Im Durchschnitt dieser fünf Jahre sind die Gewerbe- und Industrieflächen täglich um 2.700 m² geschrumpft. Nutznießer waren an erster Stelle die Erholungsflächen (+40.700 m² pro Tag) und die Wohnbauflächen (+37.700 m² pro Tag).

Quelle:

⁹ Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf und eigene Berechnungen von IHK NRW, Stand: 19.12.2016
Der Wert „Gewerbe- und Industriefläche insgesamt“ beinhaltet die Flächenanteile, die dem Bereich Gewerbe und Industrie zuzuordnen sind, soweit sie Bestandteile der Siedlungs- und Verkehrsfläche sind. Hierzu gehören: "Gebäude- und Freiflächen Gewerbe und Industrie" zzgl. "Betriebsflächen insgesamt" abzgl. "Abbauflächen".

Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich im Regionalplan



Überbaubare Flächen im Bebauungsplan



überbaubare GE-Flächen

Grünflächen

Verkehrsflächen

FAKT 6

Bei der Flächendiskussion muss der Maßstab beachtet werden

Nur zwei Drittel der Flächen, die in den Regionalplänen für Gewerbe und Industrie bereitgestellt werden, können tatsächlich für Unternehmenszwecke genutzt werden. Zu diesem Ergebnis kommt die landesweite IHK-Studie „Vom Brutto zum Netto – Unterschiede zwischen regionalplanerisch gesicherter und tatsächlich gewerblich nutzbarer Fläche in den IHK-Bezirken Nordrhein-Westfalens“.¹⁰

Grund dafür sind planungs- und umweltrechtliche Regelungen, die seit Mitte der 90er Jahre eingeführt wurden. Der Nettoanteil der Flächen, die tatsächlich gewerblich genutzt werden können, liegt seitdem nur noch bei 57 %. Vor 2000 betrug er noch 71 %.

Mit dem Rückgang der gewerblich-industriell nutzbaren Flächen geht ein Anstieg der Grünflächenanteile einher. Sie sind in den vergangenen 20 Jahren von 20 % auf 30 % gestiegen.

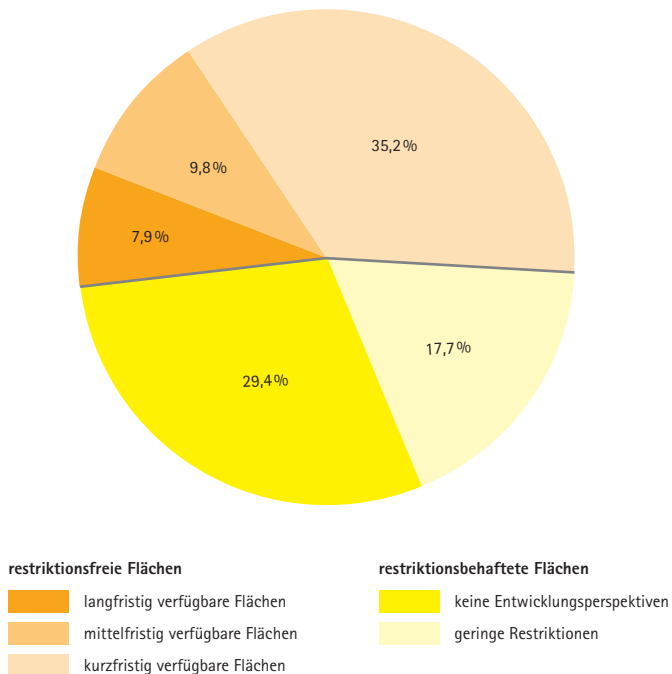
In der Diskussion über verfügbare Gewerbeflächen müssen daher die jeweilige Planungsebene und die Gegebenheiten vor Ort berücksichtigt werden.

Quelle:

¹⁰ <https://www.ihk-nrw.de/node/624> [28.12.2016]

Gewerbe- und Industrieflächen in der Metropole Ruhr

nach Verfügbarkeit und Restriktionen¹¹



FAKT 7

Brachflächen sind nur noch selten gewerblich nutzbar

Die Inanspruchnahme zur Verfügung stehender Brachflächen reicht für eine wirtschaftliche Weiterentwicklung nicht aus. Oft sind Brachflächen für gewerbliche Nachfolgenutzungen nicht mehr genehmigungsfähig, etwa weil schützenswerte Wohnbauflächen zu nah an sie herangerückt sind. Auch Umweltzonen, artenschutzrechtliche Restriktionen und verkehrsberuhigende Maßnahmen behindern die für den Wirtschaftsverkehr erforderliche Verkehrserschließung.

Eine Marktuntersuchung im Ruhrgebiet zeigt, dass fast die Hälfte (47,1%) aller Gewerbereserven mit Restriktionen belegt ist, 29,4% haben aufgrund schwerwiegender Restriktionen keine Entwicklungsperspektive. Lediglich 35,2% der verfügbaren Flächen sind restriktionsfrei, stehen kurzfristig zur Verfügung und sind damit für Unternehmensansiedlungen realistisch aktivierbar.¹¹

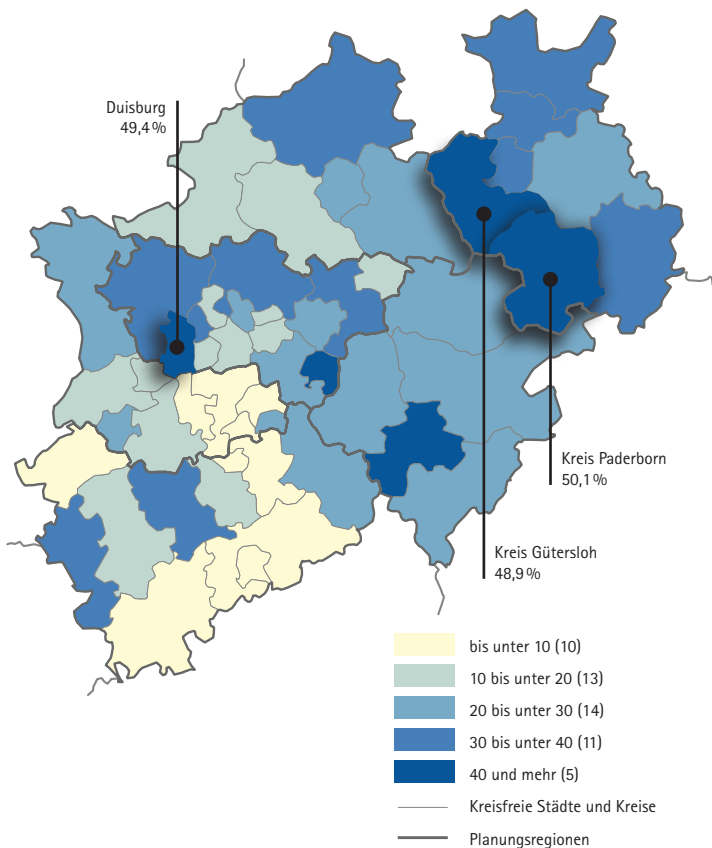
Außerdem ist der Brachflächenanteil in NRW nicht gleichmäßig verteilt. Im Ruhrgebiet liegt er bei 45%, in der Planungsregion Düsseldorf bei 21% und in Südwestfalen (Planungsregion Arnsberg) nur noch bei 2%.¹² Insofern ist eine pauschale, NRW-einheitliche Anrechnung von Brachflächen als Reserveflächen für Gewerbe und Industrie nicht möglich.

Quelle:

¹¹ Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr, Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr, Marktbericht III, Februar 2015, Seite 19/20

¹² Siedlungsmonitoring NRW 11/2015, Seite 48

Anteil der betriebsgebundenen Reserven an allen Gewerbereserven in den kreisfreien Städten und Kreisen in NRW¹³



FAKT 8

Ein Viertel der Reserveflächen ist betriebsgebunden

Nach den Ergebnissen des Siedlungsmonitorings 2015 sind 24,1% der gewerblichen Flächenreserven an bestehende Betriebe gebunden. Diese Flächen werden für mögliche Erweiterungen von einem ortsansässigen Betrieb zur Sicherung seiner langfristigen Entwicklungsperspektive vorgehalten und stehen nicht für eine allgemeine Vermarktung zur Verfügung.

Die Anteile solcher betriebsgebundenen Flächen schwanken zwischen 0% (beispielsweise in Düsseldorf und Solingen) und annähernd 50%, etwa im Kreis Paderborn (50,1%), in Duisburg (49,4%) und im Kreis Gütersloh (48,9%).

Die unterschiedliche Verteilung der betriebsgebundenen Reserveflächen zeigt, dass bei der Erarbeitung von Gewerbeflächenbedarfskonzepten eine sorgfältige Ermittlung und Analyse der Flächendaten vor Ort erforderlich ist.

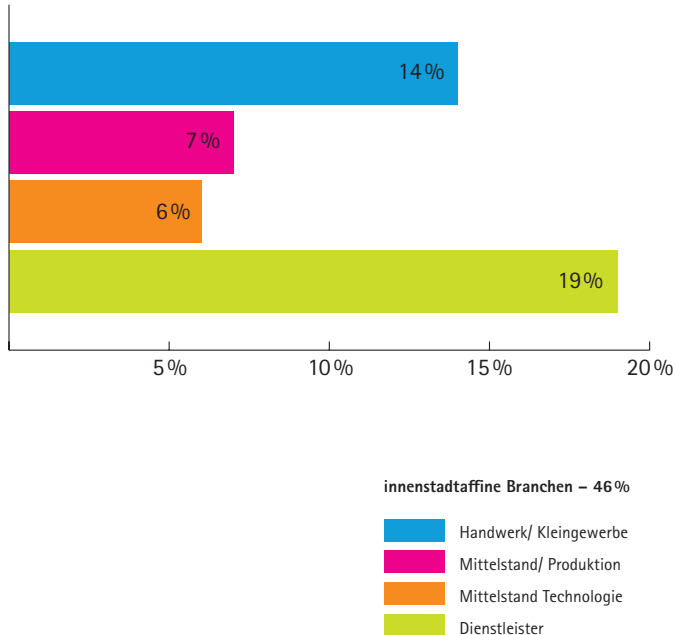
Quelle:

¹³ Siedlungsmonitoring NRW 11/2015, Seite 82

FAKT 9

Innerstädtische Nutzungskonkurrenzen belasten den Freiraum

Branchenbezogene Nachfragestruktur im 2. Quartal 2016
in NRW¹⁴



Die Kommunen in NRW benötigen sowohl Wohnraum als auch attraktive Gewerbeflächen. Doch immer mehr Gewerbeareale werden in Wohnbauland umgewidmet. Dies führt nicht selten dazu, dass emittierende Nutzungen in der Nachbarschaft eingeschränkt werden oder Bodenpreise so weit ansteigen, dass die Grundstücke für gewerbliche Nachfolgenutzungen unattraktiv werden.

Eine zweckentsprechende Reaktivierung innerstädtischer Gewerbeflächen scheidet nach Angaben der Kommunen häufig an fehlender gewerblicher Nachfrage. Doch wäre die Nachfrage potenziell durchaus vorhanden: Eine Auswertung der Gewerbeflächennachfragen bei den Wirtschaftsförderungen zeigt, dass die häufigsten Transaktionen (58%) im 2. Quartal 2016 in NRW bei Flächen bis zu drei Hektar erfolgte. Auch die branchenbezogene Auswertung zeigt, dass ein Anteil von 46% der Gewerbeflächennachfrage aus solchen Branchen stammt, die sich bei einem entsprechenden Angebot für innerstädtische Gewerbeflächen interessieren. Dafür muss das Angebot auf die Bedürfnisse der Betriebe abgestimmt werden.

Quelle:

¹⁴ Georg Consulting Hamburg, Index der Gewerbeflächenvermarktung, 2016

8,2%¹⁵

der Landesfläche sind Naturschutzgebiete

8,4%¹⁶

der Landesfläche sind FFH-
und Vogelschutzgebiete

40%¹⁷

der Landesfläche sind
Naturparks, die zu über
einer Hälfte als Natur-
oder Landschaftsschutz-
gebiet geschützt sind

10%¹⁸

der Landesfläche
sind Bestandteil des
Biotopverbundes

FAKT 10

Naturschutzfachliche Regelungen verschärfen die Flächendiskussion

Wird eine Siedlungs- und Verkehrsfläche in Anspruch genommen, so muss parallel ein ökologischer Ausgleich erfolgen, der überwiegend flächenbezogen erfolgt. Dieser Ausgleich ist mit einer ökologischen Aufwertung einer vorhandenen anderen Fläche verbunden. Der damit regelmäßig einhergehende Verlust an verfügbaren Flächen, vor allem für die Landwirtschaft, verschärft die Flächendiskussion.

Parallel dazu führen neue umweltfachliche Regelungen zu einer räumlichen Ausdehnung von Landschafts- und Naturschutzgebieten, Nationalparks, Flächen des Nationalen Naturerbes, Biotopverbänden sowie FFH- und Vogelschutzgebieten. In diesen sind wirtschaftliche Nutzungen gar nicht oder nur eingeschränkt erlaubt.

Im Hinblick auf eine zunehmend eingeschränkte Flächenverfügbarkeit sollten Kompensationsmaßnahmen vermehrt dazu genutzt werden, vorhandene naturnahe Flächen weiterzuentwickeln und ökologisch aufzuwerten, statt neue Flächen zu nutzen.

Naturschutzfachliche Festlegungen, wie beispielsweise die Ausweitung von Naturschutzgebieten, sollten mit anderen Nutzungsoptionen in Einklang gebracht werden, um Nutzungskonkurrenzen zu vermeiden.

Quelle:

¹⁵ <http://nsg.naturschutzinformationen.nrw.de/nsg/de/fachinfo/statistik/rp> [19.12.2016]

¹⁶ <http://natura2000-meldepok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldepok/de/einleitung> [19.12.2016]

¹⁷ <https://www.umwelt.nrw.de/natur-wald/natur/naturerbe-und-schutzgebiete/naturparke/> [19.12.2016]

¹⁸ <https://www.umwelt.nrw.de/natur-wald/natur/biologische-vielfalt-und-biodiversitaetsstrategie-nrw/> [19.12.2016]

Zur Versachlichung der Debatte

Die öffentliche Diskussion um die Flächennutzung zu Ungunsten von Landwirtschaft und Natur wird leidenschaftlich geführt. Dabei lassen sich zahlreiche Kritikpunkte auf Missverständnisse, Verwechslungen oder Fehlinterpretationen zurückführen.

So wird in der Debatte um die Zunahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen oft übersehen, dass nicht jede Siedlungs- und Verkehrsfläche auch tatsächlich bebaut ist: Betrachtet man den baulich genutzten Anteil, kommt man zu dem Schluss, dass das von der Landesregierung ausgegebene politische 5-Hektar-Ziel bereits erreicht wurde.

Das Bild der landwirtschaftlichen Flächen „fressenden“ Industrie lässt sich durch die Zahlen nicht belegen. Die Fläche, die Gewerbe und Industrie für sich in Anspruch nehmen, ist im Gegenteil vergleichsweise gering und zuletzt gesunken: Gewerbe und Industrie geben Flächen für andere Nutzungen ab. Ein nicht unerheblicher Teil der noch zur Verfügung stehenden Flächen kann wegen heranrückender Wohnbebauung oder ökologischer Vorgaben gar nicht erst genutzt werden.

Der Raum, den die Wirtschaft nutzen kann, wird immer kleiner, während die Flächen für „grüne Nutzungen“ wachsen. An vielen Orten kann dadurch die Lebensqualität gesteigert und neuer Lebensraum geschaffen werden. Daneben gilt es aber auch, an anderer Stelle ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot an freien Gewerbeflächen zu schaffen, damit der vielerorts zu beobachtende Anstieg der Bodenpreise bestehende Engpässe nicht weiter verschärft. Hierfür gilt es, eine ausreichende Vorsorge zu treffen. Dabei setzen wir auf die Motivation und Kenntnisse der Akteure vor Ort, nicht auf starre Flächenziele. Das zeigen die vorliegenden Zahlen: Unternehmen setzen bereits zunehmend auf den wirtschaftlich gebotenen, effizienten Einsatz von Flächen.

Eine Versachlichung der Diskussion tut not, um einen zielführenden Kompromiss zu finden, der den Belangen von Natur, Landwirtschaft, Wohnbauentwicklung und Wirtschaft entspricht. Die in dieser Broschüre zusammengestellten Fakten sollen hierzu einen Beitrag liefern und den Dialog fördern.

Impressum

Herausgeber:

IHK NRW - Die Industrie- und Handelskammern
in Nordrhein-Westfalen e. V.

Berliner Allee 12

40212 Düsseldorf

Tel.: 0211 36702-0

Fax: 0211 36702-21

E-Mail: info@ihk-nrw.de

Internet: www.ihk-nrw.de

unter Mitwirkung von:

Bernd Neffgen, IHK Mittlerer Niederrhein (Leitung)

Silke Hauser, IHK Mittlerer Niederrhein (Redaktion)

Dr. Matthias Mainz, IHK NRW (Redaktion)

Redaktionelle Bearbeitung, Bildredaktion, Gestaltung und Layout:

CGW GmbH, Krefeld

Druck:

druck-atelier Martin Peuten, Tönisvorst

Stand: Dezember 2016