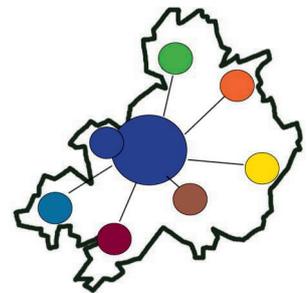


Flächennutzungsplan Stadt Wipperfürth

Einführung und Fachbeitrag Arbeiten



Stand: Januar 2006

Auftraggeber:

Stadt Wipperfürth
Der Bürgermeister
Fachbereich II/61
Stadt- und Raumplanung
Marktplatz 1
51688 Wipperfürth

Auftragnehmer:

Projektgruppe Flächennutzungsplan Wipperfürth

Planungsgruppe **MWM**
Meyer-Brandis/ Winter/
Mesenholl
Städtebau + Verkehrsplanung
Auf der Hüls 128
52068 Aachen
Tel.:0241/ 93866-0

Stadt Wipperfürth
Fachbereich II/61
Stadt- und Raum-
planung
Marktplatz 1
51688 Wipperfürth
Tel.: 02267/ 64-0

Büro für Ökologie und
Landschaftsplanung
Dipl.-Biol. Hartmut Fehr
Gut Tannenbusch 1
52223 Stolberg
Tel.: 02402/ 127499-5

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG	6
1. FACHBEITRÄGE ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	6
2. AUSGANGSSITUATION UND ZIELSETZUNG	6
3. DATEN UND WIRTSCHAFTSSTRUKTUR	7
3.1 WIRTSCHAFTSDATEN	7
3.2 CHARAKTERISTIK DER WIRTSCHAFTSSTRUKTUR	9
3.3 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR IN WIPPERFÜRTH	10
4. PENDLERBEWEGUNGEN	16
4.1 WIPPERFÜRTH	16
4.2 PENDLERBEWEGUNGEN IM OBERBERGISCHEN KREIS	17
5. ARBEITSPLATZDICHTEN	18
6. LANDWIRTSCHAFT	18
6.1 STRUKTUR DER LANDWIRTSCHAFT	19
6.2 PERSPEKTIVEN DER LANDWIRTSCHAFT	21
7. FLÄCHEN FÜR EINZELHANDEL UND VERSORGUNG	21
7.1 STRUKTUR DES EINZELHANDELS IN WIPPERFÜRTH	22
7.2 FLÄCHEN FÜR EINZELHANDEL	22
8. TOURISMUS	24
8.1 GRUNDLAGEN UND VORBEMERKUNGEN	24
8.2 PERSPEKTIVEN DES TOURISMUS ALS WIRTSCHAFTSFAKTOR	25
9. GEWERBEFLÄCHENVERBRAUCH IN WIPPERFÜRTH	27
9.1 HISTORISCHE STANDORTE VOR DER KOMMUNALEN NEUGLIEDERUNG 1975	27
9.2 GEWERBEGEBIETE NACH DER KOMMUNALEN NEUGLIEDERUNG 1975	31
9.3 GEWERBEFLÄCHENSITUATION HEUTE	32
9.4 ENTWICKLUNG DER WIRTSCHAFTS- UND GEWERBEFLÄCHEN NACH LIEGENSCHAFTSKATASTER	37
10. GEWERBEFLÄCHENBEDARF BIS 2020	38
10.1 VORBEMERKUNGEN	38

10.2 GEWERBEFLÄCHENBEDARFSPROGNOSE NACH GIFPRO-ILS	42
10.3 BEDARF DER ORTSANSÄSSIGEN GEWERBEBETREIBENDEN	43
10.4 ABSCHÄTZUNG DES GEWERBEFLÄCHENBEDARFS 2005 – 2020	44
10.5 ZUSÄTZLICHER DARSTELLUNGSBEDARF GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN	46
11. ZUSAMMENFASSUNG	47
FUSSNOTEN	48

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Entwicklung der Hauptbranchen im Vergleich	10
Abbildung 2: Beschäftigtenstruktur in Wipperfürth 2004	11
Abbildung 3: Verarbeitendes Gewerbe in Wipperfürth 2004	13
Abbildung 4: Verarbeitendes Gewerbe im Vergleich	13
Abbildung 5: Dienstleistungssektor	14
Abbildung 6: Handel	15
Abbildung 7: Baugewerbe	15
Abbildung 8: Landwirtschaft	16
Abbildung 9: Pendlerbewegungen 1970-2003	17
Abbildung 10: Arbeitsplatzdichte im Vergleich	18
Abbildung 11: Anteile Betriebsgrößen landwirtschaftlicher Betriebe	19
Abbildung 12: Gegenüberstellung Anzahl der Betriebe n. landwirtschaftl.Nutzfläche 2003/06	20
Abbildung 13: Entwicklung des Gastgewerbes	25
Abbildung 14: Entwicklung d.gewerbl. Gebäude-, Frei- und Betriebsflächen 1995-2003	37

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Wirtschaftszweige und Branchen	8
Tabelle 2: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Wipperfürth	23
Tabelle 3: Flächenverbrauch in den Gewerbegebieten	34
Tabelle 4: bestehende FNP-Reserven	36
Tabelle 5: gewerbeflächenbeanspruchende Personen, Stand: 30.06.2004	40
Tabelle 6: Gewerbeflächenbedarfsprognose nach GIFPRO	42
Tabelle 7: Betriebe im Außenbereich	43
Tabelle 8: Bedarfsabschätzung gewerbliche Bauflächen	45

PLANVERZEICHNIS IM ANHANG DIN A3

Erläuterungsplan 1: Pendlerbewegungen 2004
Erläuterungsplan 2: Erholungsangebote / Tourismus
Erläuterungsplan 3: Bilanz Gewerbeflächen

Bearbeitung:

Planungsgruppe **MWM:**

Herr Dipl.-Ing. J. Meyer-Brandis/ Frau Dipl.-Ing. J. Hero/

Herr Dipl.-Ing. R. Moersheim/ Frau K. Zalas

Projektleitung: J. Hero

Stadt Wipperfürth:

Fachbereich II / 61 - Abteilung Stadt- und Raumplanung

Projektleitung: P. Lippert

VORBEMERKUNG

Wegen der besseren Lesbarkeit wird in dem folgenden Bericht nicht stets die weibliche und männliche Form einer Formulierung verwendet. Gleichwohl wird auf die Gleichberechtigung von Männern und Frauen hingewiesen und dementsprechend darauf, dass in den Fällen der Wiedergabe der männlichen Form auch die der weiblichen gemeint ist.

1. FACHBEITRÄGE ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Die Flächennutzungsplanung der Kommune ist das einzige mit einem rechtlichen Verfahren ausgestattete städtebauliche Planungsinstrument, das sich auf das gesamte Stadtgebiet bezieht und alle Einzel- und Fachplanungen bündelt und integriert.

Der besondere Wert der Flächennutzungsplanung liegt in der Querschnittsbetrachtung und Zusammenschau aller planungsrelevanten Daten und der **Festlegung auf Entwicklungsziele**. Dies geschieht durch den Zwang zu einer Darstellung der beizubehaltenden oder beabsichtigten Nutzung für jede Fläche des Stadtgebietes (**Steuerungswirkung**).

Die Fachbeiträge Wohnen, Arbeiten oder auch technische und soziale Infrastruktur im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind insofern nicht selbst Entwicklungspläne wie z.B. der Verkehrsentwicklungsplan, der Schulentwicklungsplan, der Sportstättenleitplan oder der Friedhofsbedarfsplan. Sie stellen diese – falls vorhanden - vielmehr zusammenfassend dar, beschreiben ihre bauleitplanerischen Auswirkungen wie z.B. Flächenansprüche und Prognosebedarf für die Zukunft und fügen eigene städtebauliche Untersuchungsergebnisse hinzu. Sie sind die Ausgangsdatenbasis des eigentlichen Planwerks. Veränderungen im weiteren Verlauf des Verfahrens bei einzelnen Daten können stattfinden und werden im jeweiligen Planverfahrensstand auf aktuellem Stand eingearbeitet (z.B. im Vorentwurf)

Dieser Fachbeitrag Arbeiten beantwortet die Frage, ob Wipperfürth für die Zukunft ausreichend mit Gewerbe- und Industrieflächen versorgt ist oder ein Zusatzbedarf für Neudarstellungen im FNP besteht. Basis dieser Prognose ist eine Wertung der Wirtschaftsdaten und die Ermittlung der gewerblichen Bauflächen nach Bestand und Reserven.

2. AUSGANGSSITUATION UND ZIELSETZUNG

Der Fachbeitrag Arbeiten beschreibt die augenblickliche Wirtschaftsstruktur Wipperfürths und schätzt den Gewerbeflächenbedarf für den erweiterten Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes bis 2020 im Stadtgebiet ab.

Die Bedarfsermittlung für gewerbliche Bauflächen berücksichtigt dabei

- planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächenreserven
- Freisetzungen und Wiederverwendung von Gewerbeflächen
- Gewerbeflächen mit Restriktionen in der Verfügbarkeit
- Erweiterungsabsichten der örtlichen Betriebe
- Verlagerungsüberlegungen der örtlichen Betriebe
- Neuansiedlungsabsichten von gewerblichen Betrieben

Neben den gewerblichen Entwicklungen und Bedarfsabschätzungen werden darüber hinaus Zielaussagen zur Einzelhandelsentwicklung sowie planungsrelevante Aussagen zur Landwirtschaft und der an Bedeutung gewinnenden Tourismusbranche getroffen.

FNP bündelt Einzel- und Fachplanungen

Fachbeiträge sind Ausgangsdatenbasis für den Vorentwurf

3. DATEN UND WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

3.1 Wirtschaftsdaten

3.1.1 Erläuterungen zur Klassifikation der Wirtschaftszweige

Vorwort

Mit der Umstellung der Klassifikation der Wirtschaftszweige - und somit einer Veränderung in der Erhebungssystematik - hat sich vor allem im Dienstleistungssektor auch die Zuordnungen der einzelnen Branchen und Betriebsarten z.T. deutlich geändert.

Dies dient zwar der statistischen Zuordnung und datenmäßiger Transparenz der Wirtschaft, jedoch wird die Verständlichkeit der Untergliederungen erschwert. War es in der alten Gliederung noch relativ leicht vorstellbar, welche Branchen bzw. Tätigkeiten sich hinter der Bezeichnung „Reinigung und Körperpflege“ oder „Wissenschaft/ Bildung/ Kunst/ Publizistik“ verbargen, ist dies bei den neuen Bezeichnungen längst nicht klar. Zum besseren Verständnis der Statistik und ihrer Unterteilungen werden daher vorab für den Dienstleistungssektor die „neuen“ Wirtschaftszweige mit einigen Branchenbezeichnungen näher erläutert. Diese Unterteilung wurde nur in Hauptgruppen vorgenommen, da eine weitere Differenzierung in einer Stadt wie Wipperfürth dazu führen kann, dass die Datenschutzerfordernisse die Nennung einzelner Branchen nicht mehr ermöglichen, weil einzelne Untergruppen evtl. zu gering besetzt sind.

Wirtschaftszweig	Enthaltene Branchen
H Gastgewerbe	Hotellerie, Sonstiges Beherbergungsgewerbe, Speisengeprägte Gastronomie (<i>Restaurants, Cafes, Imbissstuben</i>), getränkegeprägte Gastronomie (<i>Schankwirtschaften, Diskotheken, Bars</i>), <i>Kantinen und Caterer</i>
J Kredit- und Versicherungsgewerbe	Kreditgewerbe (<i>Banken, Sparkassen, Kapitalanlagegesellschaften, Leihhäuser</i>), Versicherungsgewerbe, mit dem Kredit- und Versicherungsgewerbe verbundene Tätigkeiten (<i>Versicherungsvertreter, -makler</i>)
K Grundstück- und Wohnungswesen, Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen	Erschließung, Kauf und Verkauf von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen, Vermietung und Vermittlung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen Vermietung beweglicher Sachen (<i>Kraftwagen Maschinen, Geräte, Gebrauchsgüter, Leihbüchereien, Videotheken</i>), Datenverarbeitung und Datenbanken, Forschung und Entwicklung, Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen (<i>Rechtsberatung, Wirtschafts- und Buchprüfung, Steuerberatung, Markt- und Meinungsforschung, Architektur- und Ingenieurbüros, Werbung, Personal- und Stellenvermittlung, Wach- und Sicherheitsdienste, Reinigungsdienste, Schreibdienste, Call-Center</i>)

L Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung	Allgemeine öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Rechtspflege, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Feuerschutz, Sozialversicherung und Arbeitsförderung
M Erziehung und Unterricht	Kindergärten, Vor- und Grundschulen, Weiterführende Schulen, berufsbildende Schulen, Hochschulen, Berufsakademien, Erwachsenenbildung und sonstiger Unterricht.
N Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen	Gesundheitswesen (<i>Krankenhäuser, Arztpraxen, andere Gesundheitspraxen</i>), Veterinärwesen, Sozialwesen (<i>Heime, Pflegeheime, Wohnheime für Behinderte, Tagesstätten, ambulante soziale Dienste</i>)
O Erbringung von sonstigen öffentlichen und persönlichen Dienstleistungen	Abwasser- und Abfallbeseitigung, Interessenvertretungen sowie kirchliche und sonstige Vereinigungen, Kultur, Sport und Unterhaltung, (<i>Korrespondenz- und Nachrichtenbüros, sonstige Journalisten, Bibliotheken, Archive, Museen, Sport</i>) Erbringung von sonstigen Dienstleistungen (<i>Wäschereien und Chemische Reinigung, Friseur- und Kosmetiksalons, Saunas, Solarien, sonstige persönliche Dienstleistungen</i>)
P Private Haushalte	Hauspersonal

Tabelle 1: Wirtschaftszweige und Branchen

(Quelle: Dr. Kahnert, BGS Dortmund, 2005)

Aufgrund der Umstellung der Erhebungssystematik sind erst ab 1999 vergleichbare Zahlen erhältlich. In den vorhergehenden Jahren ist ein Vergleich mit neueren Zahlen nur begrenzt möglich.

Alle Daten werden dem Oberbergischen Kreis und dem Land Nordrhein-Westfalen gegenübergestellt, um abweichenden Entwicklungen in Wipperfürth zu erfassen.

Vergleiche ab 1999 möglich mit OBK/NRW

3.1.2 Wirtschaftsentwicklung und Flächennutzungsplan

Die wirtschaftlichen Belange einer Stadt hängen primär von den strukturellen Entwicklungen und Veränderungen der ansässigen Betriebe aber auch der externen Faktoren wie allgemeinen wirtschaftlichen Trends und konjunkturellen Rahmenbedingungen ab.

Diese Belange stellen wichtige Voraussetzungen zur Sicherung einer vorausschauenden Flächennutzung unter Gewährleistung einer möglichen und notwendigen wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde dar. Hierzu gehört auch, ausreichende und geeignete Standorte für die Ansiedlung aber auch notwendige Umsiedlung von Gewerbebetrieben im Stadtgebiet vorzuhalten.

Die Datenbasis der Analysen waren die Beschäftigungszahlen der Bundesanstalt für Arbeit. Diese Daten sind für die Arbeit im Rahmen der wirtschaftsorientierten

Beratung der Stadt Wipperfürth durch das Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung BGS, Dortmund aufbereitet worden¹. Hierzu erfolgte eine detaillierte Analyse der Wirtschaftsstruktur und der Entwicklung in der jüngeren Vergangenheit auf Basis der Beschäftigungszahlen, die durch eine intensive Diskussion und Lokalkenntnisse der beteiligten Akteure ergänzt wurden.

Die folgenden Aussagen stützen sich auf den Bericht von Herrn Dr. Kahnert², BGS Dortmund, da sie die Ergebnisse der Untersuchungen thematisch fassen und so Zielaussagen für den Flächennutzungsplan möglich werden.

3.2 Charakteristik der Wirtschaftsstruktur

3.2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Stadt Wipperfürth ist geprägt durch die Funktion des Mittelzentrums in einer überwiegend ländlich geprägten Struktur des Oberbergischen Kreises. Aufgrund der räumlichen Konzentration von bedeutenden Versorgungseinrichtungen im Stadtgebiet, die die Funktion des Mittelzentrums stützen (Krankenhaus, Schulen, Verwaltungssitz etc.) übernimmt die Stadt neben der Versorgung der eigenen Bevölkerung auch Versorgungsfunktionen für benachbarte Kommunen.

3.2.2 Beschäftigungsstruktur in Wipperfürth

Die Beschäftigungszahl liegt absolut im Jahr 2004 bei 6.907 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Stadtgebiet Wipperfürth.

Zwischen 1999 bis 2004 ist ein Rückgang von 240 Arbeitskräften (7.147 im Jahr 1999, 6.907 im Jahr 2004 =-3,36%) festzustellen.

In absoluten Zahlen sind insgesamt 512 Arbeitsplätze in den o.g. Zeitraum im Stadtgebiet weggefallen (vor allem im Baugewerbe: 197, gefolgt vom verarbeitenden Gewerbe: 150 Arbeitsplätze, Handel: 94 und Landwirtschaft: 37 Arbeitsplätze, weitere im Bereich Dienstleistungen und private Haushalte).

Dem stehen 272 neu entstandene Arbeitsplätze (vor allem im Bereich Gesundheit/ Sozialwesen: 113 Arbeitsplätze, Kredit/Versicherungen: 60 Arbeitsplätze, Energie und Wasser: 36 Arbeitsplätze, Verkehr und Nachrichten: 29 Arbeitsplätze, Gastgewerbe: 18 Arbeitsplätze, und weitere in der öffentlichen Verwaltung und Erziehung) gegenüber.³

3.2.3 Beschäftigungsstruktur Vergleich OBK/NRW

Im Oberbergischen Kreis und auf Landesebene haben sich die Beschäftigungszahlen im Vergleich mit der Stadt Wipperfürth vor allem in der Landwirtschaft, dem Baugewerbe und dem Handel deutlich stärker entwickelt.

Auf Kreis- und Landesebene stehen die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Nachrichten verglichen mit den Wipperfürther Zahlen hinter der Entwicklung hier am Ort. Dies trifft auch auf das Verarbeitende Gewerbe zu, das sich in Wipperfürth besser als auf Landesebene entwickelt hat.

Nur der Dienstleistungssektor entspricht im Verlauf den durchschnittlichen Beschäftigungszahlen auf der Ebene des Oberbergischen Kreises und des Landes Nordrhein-Westfalen.

Rückgang der Beschäftigtenzahlen um -3,4%

Lawi/Baugewerbe/Handel eher schwach

Verarbeitendes Gewerbe/Verkehr/Nachrichten stark

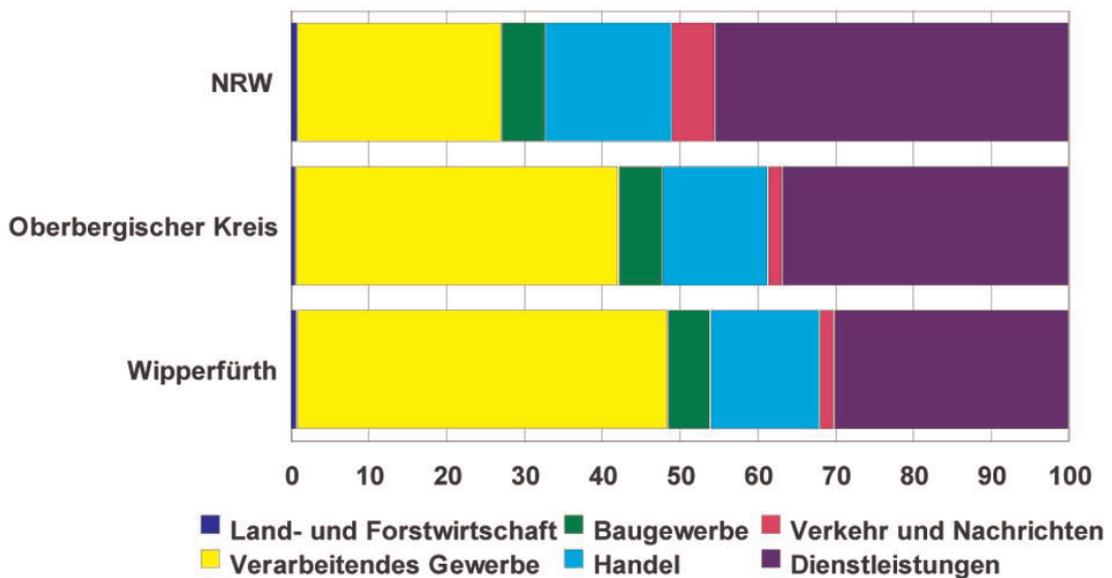


Abbildung 1: Entwicklung der Hauptbranchen im Vergleich (Quelle: Agentur für Arbeit, BGS)

3.2.4 Arbeitslosenzahlen/Arbeitslosenquote in Wipperfürth

Arbeitslosenquoten werden von der Agentur für Arbeit nur für Kreise und Kreisfreie Städte ermittelt. Für kreisangehörige Städte und somit auch Wipperfürth liegt diese Vergleichszahl nicht vor.

Im Juni 1994 waren 799 Personen im Stadtgebiet Wipperfürth ohne Beschäftigung registriert. Bis zum September 2001 sank dieser Wert mit leichten Anstiegen in den Zwischenjahren auf 670 registrierte Personen ohne Beschäftigung. Seit dem Jahr 2003 sind diese Zahlen auf bald 1.000 arbeitslos gemeldete Wipperfürther Bürger deutlich angestiegen (Arbeitslosenzahl Juni 2004: 910 Personen⁴).

steigende Arbeitslosenzahlen seit 1994

3.2.5 Arbeitslosenquote OBK/NRW

Im Oberbergischen Kreis hat sich die Arbeitslosenquote von 11% (31.12 1996) auf 9,7 %⁵ (30.06.2004) entwickelt. Verglichen mit dem Landesdurchschnitt zeigt sich hier ein vergleichbarer Trend auf insgesamt niedrigerem Niveau (Arbeitslosenquote NRW: von 12% (31.12 1996) auf 10,9% (31.12.2004)).

3.3 Wirtschaftsstruktur in Wipperfürth

Die Wirtschaftsstruktur in Wipperfürth wird maßgeblich vom Verarbeitenden Gewerbe, dem Dienstleistungssektor, dem Handel und dem Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen geprägt. Der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors charakterisieren Wipperfürth als bedeutenden Arbeitsstandort im sekundären und tertiären Sektor.

Verarbeitendes Gewerbe/ Handel/Dienstleistung prägen Wirtschaftsstruktur

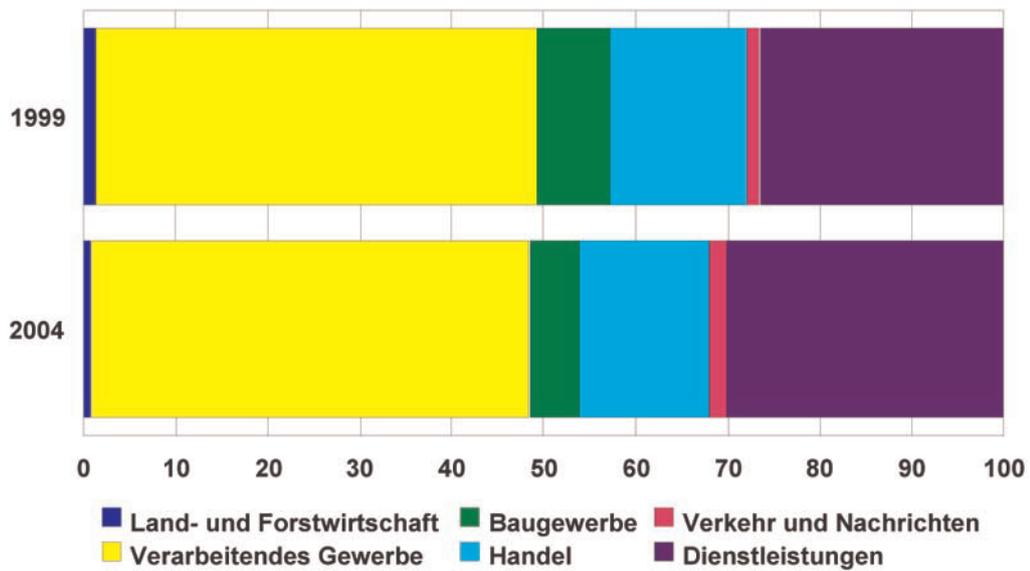


Abbildung 2: Beschäftigtenstruktur in Wipperfürth 1999 + 2004 (Quelle Agentur für Arbeit, BGS)

3.3.1 Verarbeitendes Gewerbe in Wipperfürth

Das Verarbeitende Gewerbe prägt maßgeblich die Beschäftigungszahlen am Standort Wipperfürth. Rund 45% aller Beschäftigten finden sich im Jahr 2004 im Bereich des Verarbeitenden Gewerbes. Hierbei hat das verarbeitende Gewerbe seinen vorrangigen Anteil von 3.402 Beschäftigten im Jahr 1999 auf 3.252 Beschäftigte im Jahre 2004 gehalten und entwickelte sich positiv gegenüber Kreis- und Landestrend trotz insgesamt rückläufiger Beschäftigungszahlen in diesem Wirtschaftsbereich.

Das verarbeitende Gewerbe in Wipperfürth ist durch die Branchen Elektrotechnik/Büromaschinen, Gummi Kunststoffwaren sowie Maschinenbau geprägt. Dies resultiert aus den traditionell in Wipperfürth ansässigen großen Unternehmen aus denen sich vielfach weitere kleinere Betriebe entwickelt haben.

Zwischen 1999-2004 hat vor allem der Beschäftigungsanteil im Maschinenbau zugenommen (630 im Jahr 1999 zu 695 im Jahr 2004). Die Elektrotechnik Branche hingegen verzeichnet einen Rückgang der Beschäftigtenzahlen im gleichen Zeitraum (von 1301 im Jahr 1999 auf 1116 im Jahr 2004).

Von den insgesamt neun Branchen des verarbeitenden Gewerbes sind in vier Branchen Abnahmen bei den Beschäftigungszahlen und in fünf Branchen - in allerdings sehr geringem Umfang - Anstiege bei den Beschäftigungszahlen zu verzeichnen. Hier zeigt sich ein heterogenes Bild mit insgesamt negativem Saldo bei der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen.

positive Entwicklung gegenüber Kreis- und Land

Bereich Maschinenbau wächst

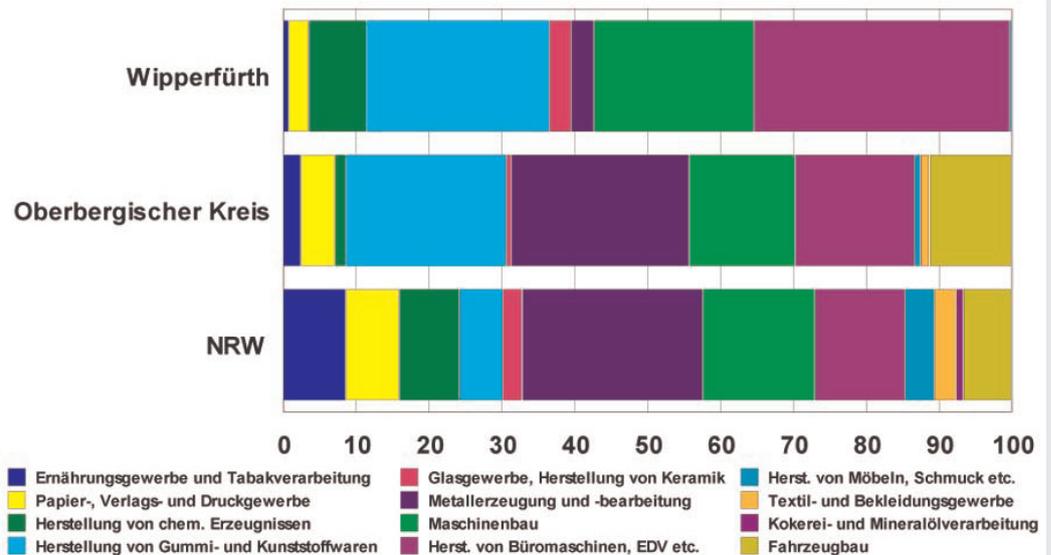


Abbildung 3: Verarbeitendes Gewerbe in Wipperfürth 2004 (Quelle Agentur für Arbeit, BGS)

3.3.2 Verarbeitendes Gewerbe OBK/NRW

Wipperfürth unterscheidet sich mit den Beschäftigtenzahlen im Verarbeitenden Gewerbe deutlich von den Zahlen im Oberbergischen Kreis und dem Land. Im Vergleich zu den Kreis- und Landesdaten sind die Beschäftigtenzahlen in Wipperfürth überdurchschnittlich ausgeprägt (3.252 Beschäftigte in 2004) trotz eines insgesamt zu verzeichnenden Beschäftigungsrückgangs im Verarbeitenden Gewerbe und des negativen Saldos bei der isolierten Betrachtung der Wipperfürther Daten.

Die meisten Branchen des verarbeitenden Gewerbes zeigen verglichen mit dem Kreis bzw. Land Nordrhein-Westfalen höhere Beschäftigungszuwächse bzw. eine geringere Reduzierung der Beschäftigten. Bei der somit im Vergleich zu verzeichnenden überdurchschnittlichen Entwicklung in den meisten Branchen, fallen das Ernährungsgewerbe und die Tabakverarbeitung sowie die Herstellung von Möbeln, Schmuck etc. deutlich negativ auf bezogen auf die Beschäftigungsentwicklung. Die Zahlen in der Möbelbranche sind direkt mit der Schließung eines großen Unternehmens im Stadtgebiet in Verbindung zu setzen und erklären diese stark abnehmende Entwicklung.

Beschäftigungszuwächse in vielen Branchen

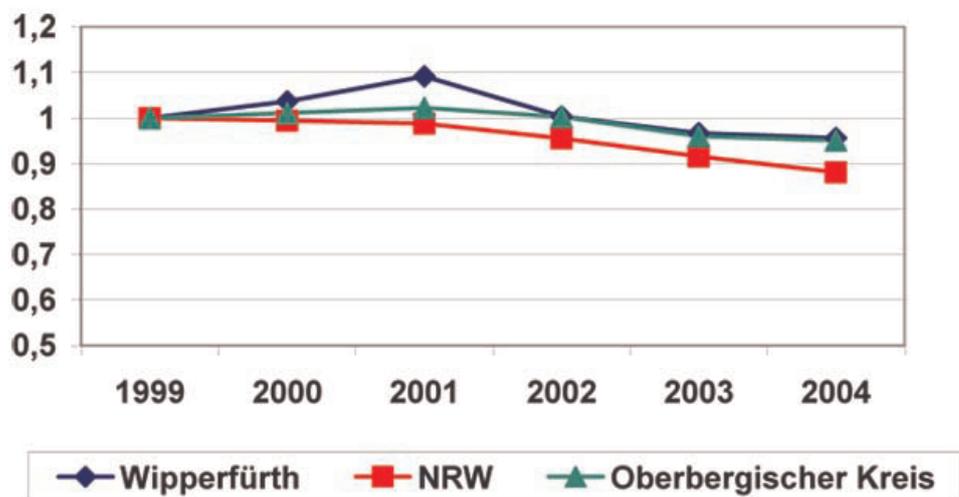


Abbildung 3: Verarbeitendes Gewerbe im Vergleich (Quelle Agentur für Arbeit, BGS)

3.3.3 Fazit Verarbeitendes Gewerbe Wipperfürth im Vergleich

Das verarbeitende Gewerbe bleibt in Wipperfürth bis auf einzelne Branchen auf hohem Niveau. Hierbei entwickeln sich sogar einige Branchen stark positiv (z.B. Maschinenbau). Es ist also auch zukünftig von einer starken Stellung der verarbeitenden Betriebe auszugehen, die entsprechende Flächenbedarfe nach sich zieht. Die Rückgänge der Beschäftigten in einzelnen Branchen stehen mit den konjunkturellen Entwicklungen im direkten Zusammenhang.

3.3.4 Dienstleistungssektor in Wipperfürth

Im Dienstleistungssektor prägt maßgeblich das Sozial- und Gesundheitswesen mit fast 40% der Beschäftigten in diesem Wirtschaftsbereich den Standort Wipperfürth. In den Branchen Erziehung und Unterricht sowie öffentliche Verwaltung hat eine Beschäftigungsentwicklung mit insgesamt leicht steigender Tendenz seit 1999 stattgefunden (von 274 im Jahr 1999 auf 286 im Jahr 2004).

In den Branchen des Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesens hat die Zahl der Beschäftigten deutlich zugenommen (von 722 im Jahr 1999 auf 835 im Jahr 2004). Die Branchen der unternehmensorientierten Dienstleistungen und der sonstigen Dienstleistungen haben Ihre Beschäftigtenzahlen reduziert (von 143 auf 122 Beschäftigte). Dies ist überraschend, da es sich bei den Branchen Grundstückswesen/ unternehmensorientierte Dienstleistung im Allgemeinen um eher expandierende Bereiche handelt.

Von den insgesamt acht Branchen im Dienstleistungssektor weisen fünf Branchen Zuwächse auf bei den Beschäftigtenzahlen; wohingegen drei Branchen Beschäftigte abgebaut haben. Bei den Zuwächsen treten besonders deutlich der Gesundheitsbereich und das Kreditgewerbe hervor.

3.3.5 Dienstleistungssektor OBK/NRW

Die Beschäftigtenzahl im Dienstleistungssektor liegt im Gesundheits- und Sozialwesen auf Kreis und Landesebene unter der Beschäftigtenzahl von Wipperfürth. Diese Tendenz zeigt sich auch, aber weniger ausgeprägt in den Bereichen Erziehung und Unterricht sowie öffentliche Verwaltung. Das Gastgewerbe sowie der Bereich Erziehung und Unterricht haben sich auf Landesebene schwächer, der Bereich Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen stärker entwickelt als auf Kreisebene. Die Beschäftigungsanteile in den unternehmensorientierten Dienstleistungen sowie den sonstigen Dienstleistungen liegen im Oberbergischen Kreis und dem Land Nordrhein-Westfalen über dem Durchschnitt von Wipperfürth.

Funktion des Mittelzentrums zeigt sich in Beschäftigtenzahlen -positive Entwicklung

unternehmensorientierte Dienstleistung schwach

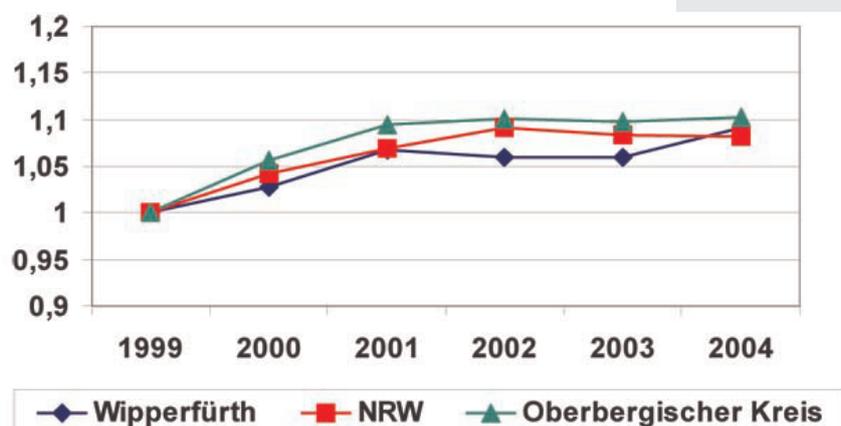


Abbildung 5: Dienstleistungssektor im Vergleich

(Quelle Agentur für Arbeit, BGS)

3.3.6 Fazit Dienstleistungssektor im Vergleich

Der Dienstleistungssektor entwickelt sich in der Tendenz positiv in der Stadt Wipperfürth. Dies hängt direkt mit dem Verwaltungs- und Dienstleistungsapparat des Mittelzentrums zusammen und den daran anknüpfenden Versorgungsfunktionen, die Wipperfürth übernimmt. Allerdings bauen gerade die Bereiche ab oder stagnieren z.B. die unternehmensorientierten Dienstleistungen (z.B. Rechtsberatung, Markt- und Meinungsforschung, Unternehmensberatung etc), die allgemein im Dienstleistungssektor als wachstumstragende Branchen anzusehen sind.

3.3.7 Handel Wipperfürth/ OBK/ NRW

Der Handelssektor entwickelt sich im Trend negativ in der Stadt Wipperfürth. Diese unterdurchschnittliche Entwicklung ist auch im Hinblick auf den Vergleich mit Kreis- und Landesebene deutlich zu erkennen.

Die Stadt Wipperfürth hat parallel zum Flächennutzungsplan die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse hierzu werden auch qualitative und quantitative Aussagen ermöglichen. Die Ausführungen hierzu werden deshalb in einem eigenen Beiheft aufgeführt werden, wenn die Erstellung des Einzelhandelsgutachtens beendet ist.

Handel schwach

neues Einzelhandelsgutachten wird Detailaussagen liefern

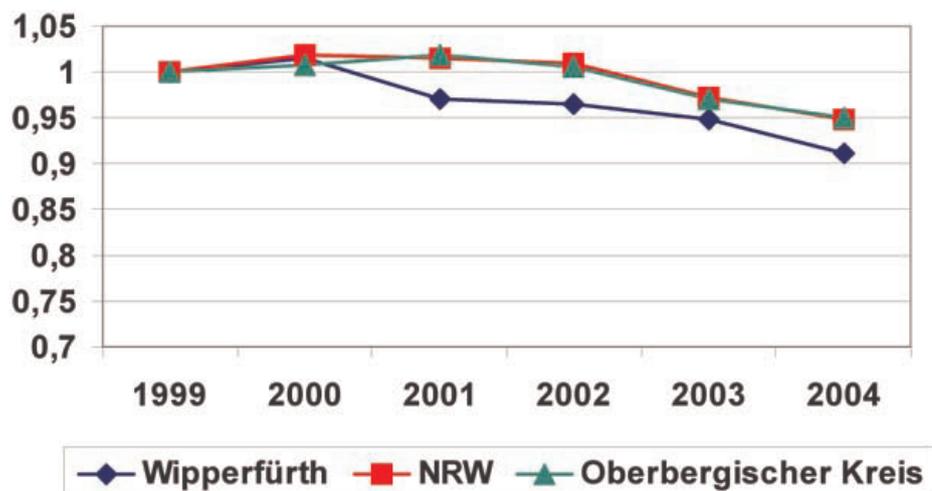


Abbildung 6: Handel im Vergleich

(Quelle Agentur für Arbeit, BGS)

3.3.8 Baugewerbe Wipperfürth/ OBK/ NRW

Das Baugewerbe in Wipperfürth zeigt sich konjunkturbedingt auf niedrigem Niveau. Die Zahl der Beschäftigten hat sich – wie auch im Oberbergischen Kreis und dem Land Nordrhein-Westfalen massiv reduziert von 567 Beschäftigten im Jahr 1999 auf 370 im Jahr 2004.

Abbild der Konjunkturschwäche in der Branche

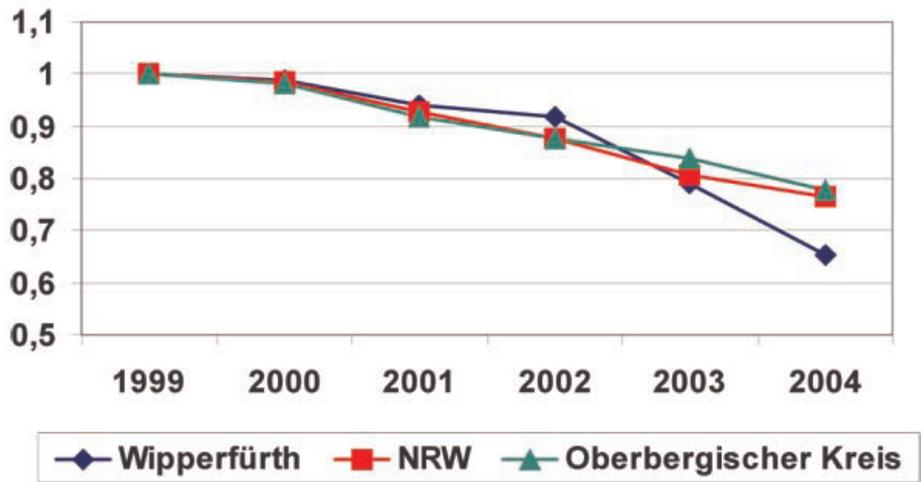


Abbildung 7: Baugewerbe im Vergleich

(Quelle Agentur für Arbeit, BGS)

3.3.9 Landwirtschaft/ Forstwirtschaft Wipperfürth/ OBK/ NRW

Die Umstrukturierungen in der Landwirtschaft, (Vollerwerbsbetriebe in Nebenerwerbsbetriebe etc.), aber auch die schwierigen Topographischen Verhältnisse lassen diesen Bereich stetig sinken. Die Beschäftigungszahl betrug in diesem Sektor 1999 noch 90 Beschäftigte gegenüber 53 Beschäftigten im Jahr 2004.

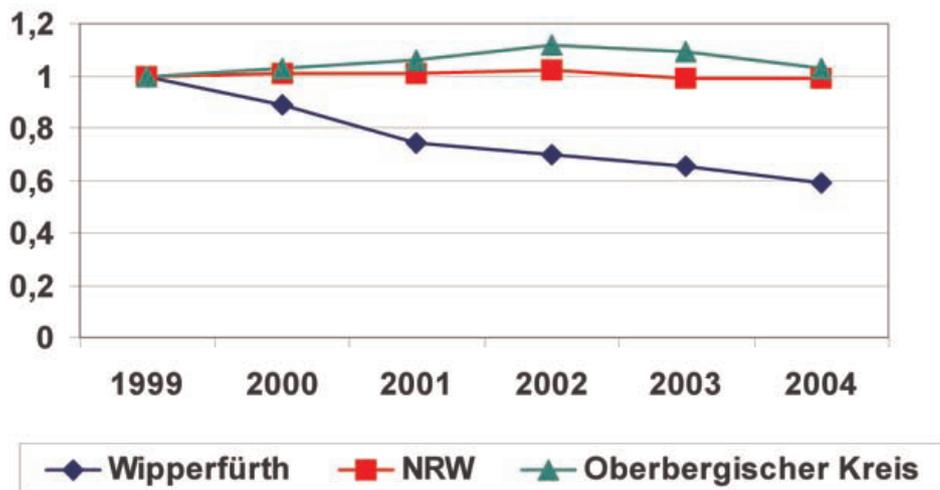


Abbildung 8: Landwirtschaft/Forstwirtschaft im Vergleich

(Quelle Agentur für Arbeit, BGS)

Trotz der historischen Prägung der Kulturlandschaft des Oberbergischen Raumes durch die Landwirtschaft und den Waldbestand im Stadtgebiet bietet dieser Sektor heute nur noch wenige Arbeitsplätze an. Umso wichtiger wird jedoch die Sicherung und der Erhalt wertvoller Landschaftselemente durch die Stadtentwicklungsplanung. Insbesondere die aktuell steigende Nachfrage nach Holzbrennstoffen als Alternative zu den fossilen Brennstoffen wie Öl und Gas kann auch bei der regionalen Forstwirtschaft Auswirkungen auf die Beschäftigtenzahlen nach sich ziehen⁶.

sinkende Beschäftigtenzahlen aber neue Perspektiven

4. PENDLERBEWEGUNGEN

4.1 Wipperfürth

Insgesamt sind die Pendlerbewegungen in den letzten Jahrzehnten stark angestiegen. Dies ist auf die individuelle Steigerung der Mobilität zurückzuführen, aber auch auf die gleichzeitige massive Abnahme der Erwerbstätigen am Wohnort. (von 8.918 Erwerbstätigen im Jahr 1970 am Wohnort Wipperfürth auf 6.883 im Jahr 2003).

Die Gegenüberstellung der Zahlen von 1970 zu 2003 ermöglicht hierbei einen Überblick über die Veränderungen seit Erarbeitung des alten Flächennutzungsplans.

Die Zahl derjenigen, die am Wohnort arbeiten, hat prozentual von 79% (1970) auf 52% (2003) deutlich abgenommen. Allerdings hat auch die Zahl der Einpendler von 17% (1970) auf 44% (2003) deutlich zugenommen. Dies wiederum bedeutet, dass die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort Wipperfürth – somit die Einpendler - von 1.342 (1970) auf 3.002 (2003) Arbeitnehmer zugenommen hat.

Die stärksten Pendlerbeziehungen bestehen mit der Nachbarkommune Hückeswagen.

stetig steigende
Mobilität

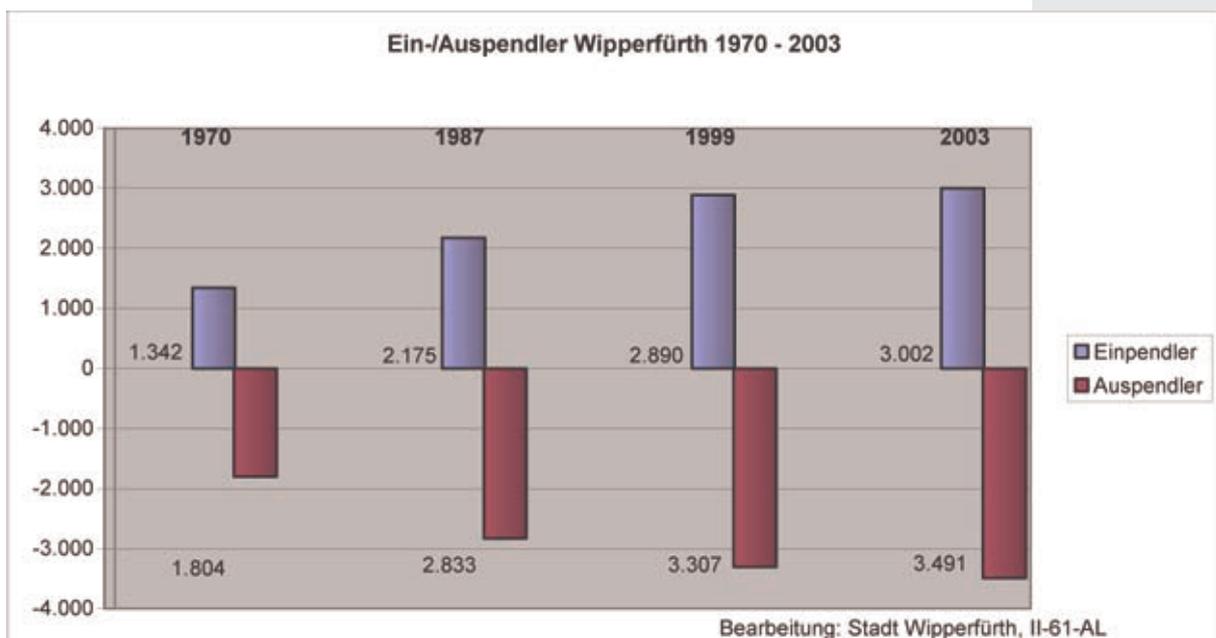


Abbildung 9: Pendlerbewegungen 1970 - 2003

(Quelle Agentur für Arbeit)

Vergleicht man die absoluten Zahlen (Tabelle Pendler) so haben die Erwerbstätigen in Wipperfürth offensichtlich stärker abgenommen als die Arbeitsplätze. Insgesamt ist ein negatives Pendlersaldo vorhanden. Es wohnen also mehr Menschen in Wipperfürth, die außerhalb arbeiten als Menschen, die Wipperfürth als Arbeitsstandort von außerhalb aufsuchen (siehe auch Erläuterungsplan 1: Pendlerbewegungen 2004).

Die Entwicklung kann bedeuten, dass vermehrt Wipperfürth als Wohnstandort gewählt wird, auch wenn damit die Fahrt zu einem Arbeitsplatz außerhalb verbunden

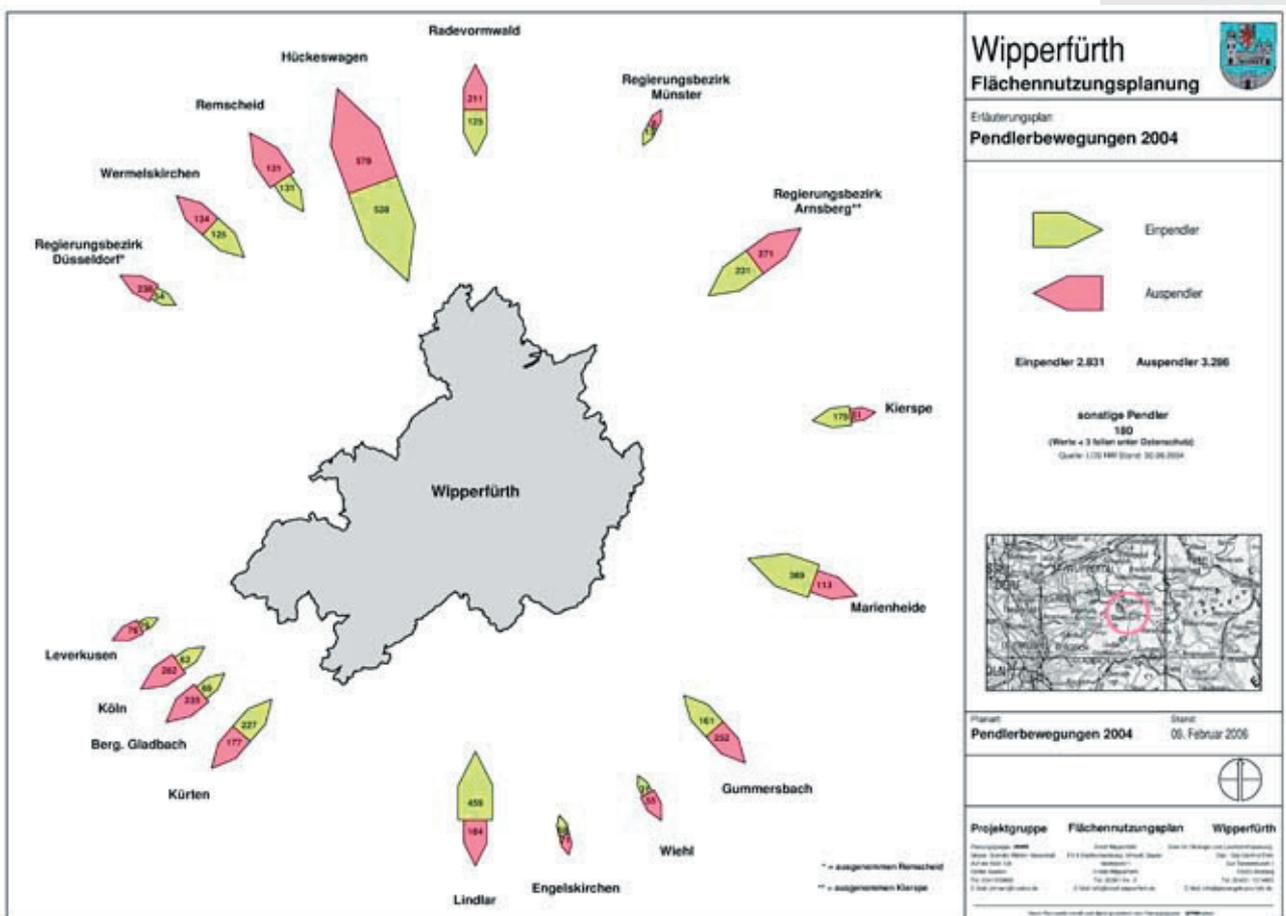
Zunahme bei
Ein- und
Auspendlern bei
negativem Saldo

ist. Die Besonderheit ist jedoch, dass der Arbeitsstandort Wipperfürth offensichtlich auch für auswärtig wohnende Erwerbstätige attraktiver geworden ist. Dies wiederum zeugt von einem wirtschaftlichen Austausch zwischen Wipperfürth und den angrenzenden Kommunen.

4.2 Pendlerbewegungen im Oberbergischen Kreis

Der Oberbergische Kreis ist insgesamt von vielen arbeitsplatzbedingten Fahrbewegungen geprägt wie man aus der Grafik zu den Pendlerbeziehungen in den Städten erkennen kann. Die Pendlerbewegungen in den einzelnen Kommunen variieren stark vom Pendlerverhalten in Wipperfürth.

Allerdings bezieht sich das Pendlerverhalten im Oberbergischen Kreis im Schwerpunkt auf kreisangehörige Gemeinden. Insgesamt liegt das Saldo der Ein- und Auspendler aus dem Oberbergischen Kreis in benachbarte Kreise und Städte bei unter 50 Ein-/Auspendlern und somit deutlich unter dem Pendlersaldo der anderen Kreise.



Erläuterungsplan 1: Pendlerbewegungen 2004 verkleinert DIN A3 im Anhang

5. ARBEITSPLATZDICHTE

Die Arbeitsplatzdichte lag im Jahr 2003 in Wipperfürth bei 293 Arbeitnehmern je 1.000 Einwohner mit einem Überhang im produzierenden Gewerbe gegenüber dem tertiären Sektor⁷. Diese Dichte liegt zwar knapp unter dem Wert von NRW mit 316 Beschäftigten/1.000 Einwohner jedoch leicht über dem Wert des Oberbergischen Kreises mit 291 Beschäftigten/1.000 Einwohner.

Wipperfürth bietet also im Schnitt gleichviele Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner an wie der Oberbergische Kreis. Diese starke Position wird auch von den Auswertungen der Pendlersalden gestützt.

	NRW	Oberberg	Wipperfürth
Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner	316	291	293

Arbeitsplatzdichte gleich zu OBK

Abb. 10: Arbeitsplatzdichte im Vergleich

(Quelle: Statistische Angaben OBK)

6. LANDWIRTSCHAFT

In der Stadt Wipperfürth ist die Landwirtschaft als primärer Sektor noch wesentlicher Bestandteil der Wirtschaftsstruktur. Darüber hinaus prägt sie entscheidend das Erscheinungsbild dieser Stadt im bergischen Land. Im Rahmen der Flächennutzungsplanerarbeitung ist es Ziel, die Standorte der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe zu sichern und Entwicklungstendenzen in diesem Bereich abzuschätzen.

Als Datengrundlage wurden die Ortsbegehungen sowie die Angaben der Bundesagentur für Arbeit, der Landwirtschaftskammer, Kreisstelle Lindlar, sowie des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik herangezogen.

Darüber hinaus fand eine umfangreiche Datenrecherche eines Mitgliedes des Arbeitskreises Flächennutzungsplanung bei der Landwirtschaftskammer im Januar 2006 statt. Hier wurden zu jedem landwirtschaftlichen Betrieb im Stadtgebiet Aussagen zur Erwerbsform (Voll- oder Nebenerwerb), Größe des Betriebes und Viehhaltung getroffen und die Standorte im Stadtgebiet bestätigt.

Im Detail soll die Landwirtschaft jedoch hier nicht in vollständiger Tiefe, etwa was die Größe des Viehbestandes einzelner Betriebe betrifft, dargestellt werden.

Bei der Pferdehaltung sind auch Betriebe erfasst, bei denen unklar ist, ob sie über eine ausreichende eigene Futtergrundlage verfügen, also noch zur Landwirtschaft im engeren Sinne gehören.

Weiter sind Statistiken über Betriebsgröße und -art, Bewirtschaftungsfläche, Erwerbsart und Viehhaltung ausgewertet worden, die vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik für das Jahr 2003 erstellt worden sind. Die Ergebnisse werden Grundlage für die späteren Darstellungen im Flächennutzungsplan bezüglich der Flächen für die Landwirtschaft, der Wohnbauflächen, der gemischten Bauflächen oder der Dorfgebiete sein. Sie liefern auch Vorgaben für nachfolgende Bebauungspläne bezüglich der landwirtschaftlichen Vorprägung der einzelnen Ortschaften.

So sind insbesondere die Immissionen, die von landwirtschaftlichen Betrieben aus-

gehen können (z.B. Geruchsimmissionen von Dungstätten und Lärmimmissionen durch Traktoren etc.) bei einer Neudarstellung von Wohnbauflächen zu berücksichtigen.

6.1 Struktur der Landwirtschaft

Im Jahr 2003 waren im Stadtgebiet 181 landwirtschaftliche Betriebe bei der Landwirtschaftskammer gemeldet. Von diesen sind 85 Nebenerwerbsbetriebe⁸. Die insgesamt 181 landwirtschaftlichen Betriebe teilen sich 6.698 ha landwirtschaftliche Fläche⁹. Im Durchschnitt bewirtschaftet somit jeder Betrieb rechnerisch 37 ha, auf das Stadtgebiet bezogen.

60 Betriebe bewirtschaften mehr als 50 ha. Aus der folgenden Grafik gehen die Anteile der Betriebsgrößen nach landwirtschaftlicher Nutzfläche hervor.

Landwirtschaft prägt Stadtgebiet

Betriebsgrößen nach landwirtschaftlicher Nutzfläche

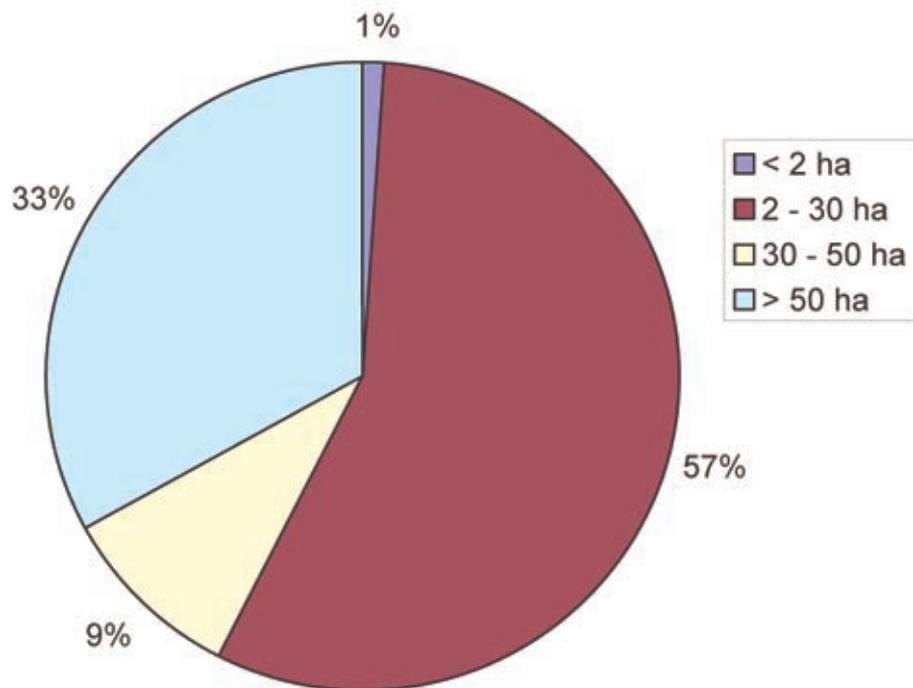


Abbildung 11: Anteile Betriebsgrößen landwirtschaftlicher Betriebe (Quelle: LDS, Landwirtschaftliche Betriebe nach Größenklassen der landwirtschaftlich genutzten Flächen 2003)

Wie schon in Kapitel 3.3.9 beschrieben, lassen die Umstrukturierungsprozesse in der Landwirtschaft und die schwierigen topographischen Verhältnisse die Beschäftigtenzahlen in diesem Sektor immer weiter sinken. Im Vergleich zu 1996 (236 Betriebe, 90 Nebenerwerbsbetriebe) ergibt sich ein Abnahme bis zum Jahr 2003 von 23 % bei den Vollerwerbsbetrieben und 11 % bei den Nebenerwerbsbetrieben.

Strukturwandel wirkt sich auf Zahl der Erwerbstätigen aus

Auch die Größe der Betriebsflächen der Landwirtschaft¹⁰ ist von 9.056 ha im Jahr 1996 auf 7.697 ha im Jahr 2003 gefallen (-15%).

Ebenso verhält es sich mit dem Viehbestand an Rindern, Kühen und Schweinen, wobei ein drastischer Rückgang in der Schweinehaltung zu erkennen ist : 1991 waren noch 419 Schweine erfasst, im Jahr 2003 nur noch ein Viehbestand von 100 Schweinen.

Der Anteil von Ackerbau an den Betriebsflächen betrug 2003 lediglich 2,5 %¹¹. Von den insgesamt 181 Betrieben wurden 21 Betriebe mit Ackerbau, 5 Betriebe mit Dauerkulturen und 178 Betriebe mit Dauergrünland 2003 erfasst¹².

Den Hauptschwerpunkt der Landwirtschaft in Wipperfürth bildet somit die Tierhaltung, was durch die klimatischen, topographischen und geographischen Gegebenheiten bedingt ist. Der große Anteil der Betriebe betreibt hierbei Rinderhaltung (140 Betriebe, darunter 93 Betriebe mit Milchviehhaltung), gefolgt von Pferdehaltung (57) und Hühnerhaltung (41)¹³. Bei der Viehhaltung sind die Gesamtwerte nicht so zu verstehen, dass die Summe die Gesamtzahl der Betriebe ergeben muss, da es Landwirte gibt, die z.B. sowohl Milchvieh als auch Schweine besitzen.

Der Abgleich mit der oben genannten Recherche bei der Landwirtschaftskammer im Januar 2006 bestätigt die sich in den letzten Jahren abzeichnende Entwicklung:

Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist weiter fallend.

Ermittelt wurden ca. 153 Betriebe, 84 Vollerwerbs- und 51 Nebenerwerbsbetriebe sowie 18 Betriebe ohne Angaben. Dies bedeutet ein Rückgang von ca. 15 %. Auch die Erfassung nach Tierarten zeigt den deutlichen Rückgang der Betriebe je nach Tierart. Als Beispiel können hier die erfassten 121 Betriebe mit Rinderhaltung gelten (Rückgang zu 2003 um 14 %).

Vergleicht man die Betriebe nach ihrer landwirtschaftlichen Nutzfläche, so wird die Betriebsaufgabe insbesondere der kleineren Betriebe von 2-30 ha deutlich (-30%), während die wirtschaftlich tragfähigen Betriebe mit Flächen > 50 ha lediglich um 12 Prozent zurückgingen.

nur wenig Ackerbau/
Tierhaltung ist Schwerpunkt

Rückgang vor allem bei kleinen Betrieben

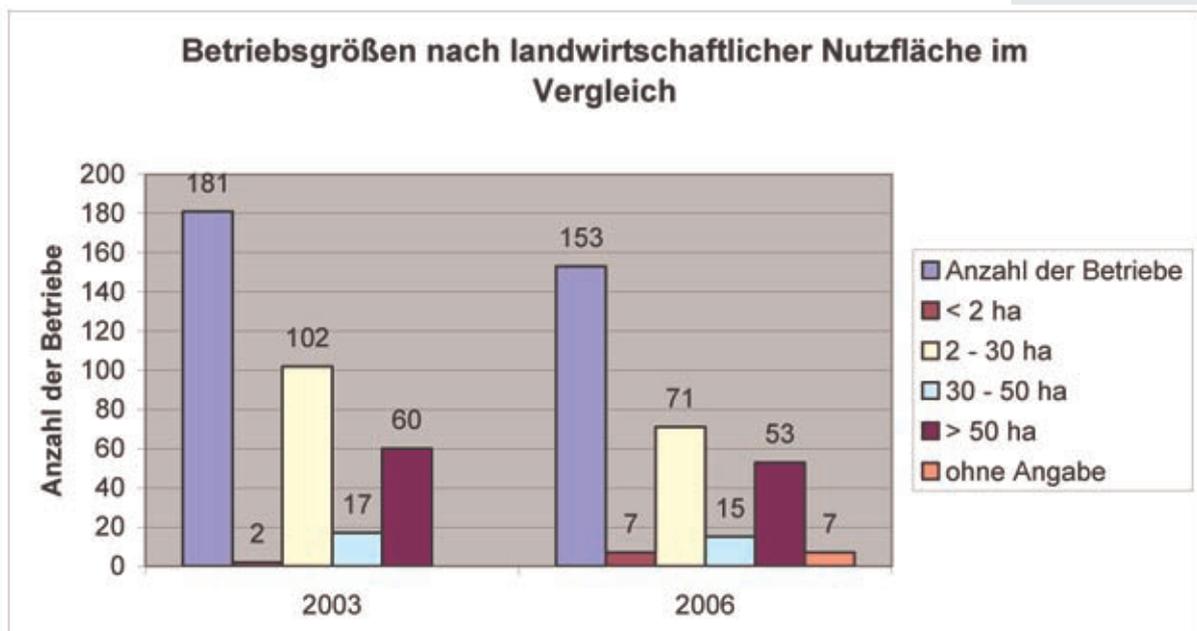


Abbildung 11: Gegenüberstellung Anzahl der Betriebe nach landwirtschaftlicher Nutzfläche 2003 / 2006

(Quelle: Werte 2003 LDS / Angaben 2006: Datenrecherche bei der Landwirtschaftskammer¹⁴)

Ob die Betriebsaufgaben tatsächlich der Differenz zwischen der Erhebung des Statistischen Landesamtes von 2003 und der Erfassung durch die Landwirtschaftskammer und die Ortslandwirte im Januar 2006 mit nämlich 28 Betriebsaufgaben im 2-Jahreszeitraum entsprechen, kann wegen der unterschiedlichen Erhebungsmethoden nicht abschließend geprüft werden. Die Zahl verdeutlicht jedoch den sich weiter vollziehenden Rückgang im Wirtschaftssektor Landwirtschaft.

6.2 Perspektiven der Landwirtschaft

Prägend für Wipperfürth ist die Kulturlandschaft mit dem attraktiven Wechsel von Wald und Wiesenflächen. Dennoch ist in Wipperfürth wie auch in anderen Kommunen des Oberbergischen Kreises ein Rückgang in der Landwirtschaft erkennbar.

Bereits heute lassen sich einige Trends feststellen, die voraussichtlich die zukünftige Entwicklung der Landwirtschaft in Wipperfürth bestimmen werden.

Auch künftig wird die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe weiter abnehmen. Wirtschaftlich tragfähig bleiben allein die großen Betriebe.

Der zunehmende Freizeitsport, speziell das Reiten, haben bereits in der Vergangenheit dazu geführt, dass Betriebe sich ganz oder teilweise auf die Pferdehaltung spezialisiert haben. Die Pensionspferdehaltung, also das Unterstellen, Füttern und teilweise auch Pflegen von Pferden für die Besitzer, die dann zum Reiten dorthin kommen, wird aller Voraussicht nach weiter an Bedeutung gewinnen. Diese Betriebsform eignet sich auch für die Nebenerwerbsbetriebe und kann helfen, landwirtschaftliche Gebäude ohne große Investitionen sinnvoll umzunutzen.

Neben den traditionellen Vertriebsformen gehen die Betriebe verstärkt dazu über, ihre Produkte auch im Direktverkauf anzubieten. Verbraucher fragen zunehmend Produkte nach, die mit einem - regionalen und/ oder ökologischen - Produzenten direkt in Verbindung gebracht werden können. Diese Form von Identifikation wird von wohl weiterhin eher kritischen Verbrauchern sicherlich verstärkt nachgefragt. Deshalb ist mit einer Zunahme der Direktvermarktung durch Hofläden oder Verkauf auf Wochenmärkten zu rechnen.

Diese Trends werden absehbar die Landwirtschaft in Zukunft prägen. Die o. g. Trends können weitere Chancen für den Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe bieten.

Wegen ihrer großen Bedeutung als Element der Kulturlandschaft und des dörflichen Erscheinungsbildes in Wipperfürth ist es Ziel der Stadt, auch weiterhin Landwirtschaft zu sichern. Dies gilt in gleicher Weise für die Wirtschaftsbranche Tourismus (vgl. Kap. 8), die ohne attraktive Kulturlandschaft nicht auskommt.

7. FLÄCHEN FÜR EINZELHANDEL UND VERSORGUNG

7.1 Struktur des Einzelhandels in Wipperfürth

Die Stadt Wipperfürth verfügt über die nach Einzugsbereich und Funktion unterschiedlichsten Handelssparten, die neben den Arbeitsstätten in Gewerbegebieten weitere Arbeitsplatzschwerpunkte in Misch- und Sondergebieten sind.

Eine hervorzuhebende Stärke der Stadt besteht in der kompakten historischen Innenstadtstruktur. Die Mehrzahl der Einzelhandelsunternehmen befindet sich im Zentrum von Wipperfürth. Die räumliche Dichte sowie der vorhandene Betriebsformenmix stellen eine attraktive Einzelhandelssituation dar.

Pensions-
tierhaltung
nimmt zu

Direktverkauf
regionaler
Produkte

Kulturland-
schaft prägt
Wipperfürth

kompakte
Innenstadt
mit gutem
Angebot

Für Wipperfürth wurde im Jahr 2001 ein Einzelhandels-Gutachten erstellt ('Kom-munale Teilstudie im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Oberbergischen Kreis', Junker-Kruse, Dortmund, Dezember 2001). Die heute noch zutreffenden Ergebnisse werden hier verkürzt wiedergegeben. Insbesondere durch die Schließung eines großen innerstädtischen Möbelmarktes – sog. 'Müller-hallen /Wipperhof' – hat sich die Einzelhandelssituation in Wipperfürth grundlegend geändert und es bedarf einer Aktualisierung der gutachterlichen Aussagen. Die im o.g. Gutachten enthaltenen Aussagen zu den Warengruppen Einrichtungsbedarf / Möbel werden daher hier nicht aufgeführt. Parallel zum Flächennutzungsplanver-fahren wird im Jahr 2006 ein Einzelhandelsgutachten erstellt, dessen Ergeb-nisse spätestens im Entwurf des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden. Die Aussagen des aktuellen Gutachtens werden durch einen eigenen Bericht ergänzt. Gemäß des o.g. Einzelhandelsgutachtens lag im Jahr 2000 der Verkaufsschwer-punkt in Wipperfürth auf der Warengruppe Einrichtungsbedarf / Möbel¹⁵, gefolgt von Lebensmittel, Baumarktsortimente und Kleidung.

Der Einzelhandelsstandort Wipperfürth besitzt durchaus eine Versorgungsbedeu-tung für sein Umland, da das vorhandene Versorgungsangebot zu einem nicht unerheblichen Teil von der außerhalb Wipperfürths lebenden Bevölkerung genutzt wird. Die Kaufkraftbindungsquote für Lebensmittel lag 2001 bei ca. 88 %, was gem. Gutachten auf eine gesamtstädtisch vertretbare Grundversorgung schließen lässt.

In den Warengruppen Gesundheit / Körperpflege, Schreibwaren / Papier /Bücher sowie Baumarktsortiment wird lt. Gutachten ebenfalls eine Bindung von über 80% erreicht, gefolgt von guten Bindungsquoten bei den Sortimenten Spiel- und Sport-artikel, Hausrat / Glas / Porzellan / Keramik, Unterhaltungselektronik sowie Uhren / Schmuck / Optik / Lederwaren (über 60%). Die geringste Kaufkraftbindung erzielt die innerstädtische Leitbranche Bekleidung mit ca. 32 %.

Die hauptsächlichen Konkurrenzstandorte für Wipperfürth sind das Ballungszent-ren Köln, Remscheid sowie Gummersbach.

Der Einzelhandel von Wipperfürth erzielt auch Kaufkraftzuflüsse aus dem Ober-bergischen Kreis, überwiegend aus Hückeswagen, Lindlar und Marienheide.

Zusammenfassend lässt sich in Wipperfürth ein dem Mittelzentrum entsprechen-der Branchen- und Betriebstypenmix feststellen.

Im Zentrum besteht ein gutes Angebot an wohnungsnaher Versorgung mit Le-bensmitteln, hinsichtlich der wohnungsnahen Grundversorgung in den einzelnen Ortsteilen sind jedoch deutliche Defizite zu verzeichnen. Lediglich in Kreuzberg und Thier ist ein Frische- und Getränkemarkt ansässig, und in Wipperfeld besteht eine Bäckerei.¹⁶ Insgesamt wird das Angebot gem. Gutachtenergebnis in der Wa-rengruppe Lebensmittel den Versorgungsanforderungen durch das Angebot in der Innenstadt aber durchaus gerecht.

7.2 Flächen für Einzelhandel

Eine verträgliche Ausweitung der vorhandenen Einzelhandelsflächen kann zu ei-ner Minderung der Kaufkraftabflüsse aus der Stadt und einer erhöhten Bindung der Kaufkraft aus dem Umland führen. Hierdurch lassen sich positive Impulse be-züglich Zentralität und Attraktivität der Stadt und Umsatzsteigerungen des örtli-chen Einzelhandels erzielen.

Die Ausweitung muss dabei in einem angemessenen Maßstab stattfinden, da eine

neues Ein-zelhandels-gutachten wird ergän-zende Aus-sagen liefern und in FNP einfließen

gute Versorgung im Zentrum Kirchdörfer mit Defiziten

über die abschöpfbare Kaufkraft hinausgehende Verkaufsflächenausstattung je nach Art, Lage und Umfang des Einzelhandelsvorhabens Umsatzverschiebungen und damit auch Verdrängungen bestehender Betriebe bewirken kann.

Nachteilige Auswirkungen können sein: Störung der wohnungsnahen Grundversorgung sowie Funktionsverlust gewachsener Zentren bzw. Innenstadtbereiche.

Das Einzelhandelsgutachten wird im Rahmen der Flächennutzungsplanung daher den Spielraum für die künftige Einzelhandelsentwicklung aufzeigen, der eine Sicherung der bestehenden Einzelhandelsstruktur und verträgliche Ausweitung ermöglicht.

Bei der Erarbeitung des Gutachtens werden zukünftig tragfähige Verkaufsflächen ermittelt, wobei folgende Aspekte berücksichtigt werden müssen: gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation, Bevölkerungsentwicklung, Haushaltseinkommen, Umsatz und Kaufkraft, Kaufkraftbindungsquoten, natürliches Verkaufsflächenwachstum und Flächenproduktivitäten.

Im Vorgriff auf die Ergebnisse des Gutachtens kann bereits heute die Zielaussage für die künftige Einzelhandelsentwicklung formuliert werden:

Zur Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, Vermeidung von negativen städtebaulichen Auswirkungen und zur Bündelung der Angebote sind Standorte für Neuansiedlungen und Erweiterungen für zentrenrelevanten Einzelhandel innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe des Hauptgeschäftsbereiches darzustellen.

Als großflächige Einzelhandelsbetriebe können heute im Stadtgebiet 7 Unternehmen gezählt werden:¹⁷

Ziel:
Bündelung
der Angebote
im Zentrum

Betriebstyp / Lage	Verkaufsfläche in qm
Bau- und Hobbymarkt, Gartencenter An der Ziegelei, Wipperfürth	2.723 qm
Möbel-/Einrichtungshaus Klingsiepen	3.135 qm
Verbrauchermarkt / SB-Warenmarkt Bahnstraße, Wipperfürth	9.056 qm
Lebensmittelvollsortimenter Hindenburgstraße, Wipperfürth	1.800 qm (inkl. Bäckerei, Sonnenstudio, Handy-Shop)
Lebensmitteldiscounter Gaulstraße, Wipperfürth	860 qm (mit Bäckerei)
Lebensmitteldiscounter Radiumstraße, Wipperfürth	ca. 1.351 qm
Bekleidung / Schuhe Untere Straße, Wipperfürth	822 qm

Tabelle 2: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Wipperfürth (Quelle: Realnutzungskartierung)

Als Hauptziele für den Bereich Einzelhandel im Rahmen der Flächennutzungsplanung können benannt werden:

- Ausbau und Sicherung eines attraktiven Grundversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet, hierbei ist wesentliches Ziel die Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt,
- Beibehaltung und Stärkung des gewachsenen Hauptgeschäftsbereiches als wesentlicher Versorgungsstandort,
- Steuerungsmöglichkeit der Kommune durch SO-Darstellung:
Die Festlegung verträglicher Sondergebietsdarstellungen mit Begrenzung der Verkaufsflächenzahl als Rahmen für eine künftige Einzelhandelsentwicklung stärkt insbesondere die Position der Kommune. Im Vergleich zu Ausweisungen von Gewerbeflächen, die einen weiten Spielraum für Einzelhandelsnutzungen eröffnen, kann die Stadt so auf die künftige Versorgungs- und Einzelhandelssituation gegenüber potentiellen Investoren und Betreibern Einfluss nehmen und die Entwicklung lenken.
- Neuansiedlungen von großflächigem Einzelhandel an nicht integrierten Standorten nur für nicht zentrenrelevante Sortimente.
- Nahversorgungsstärkung der Stadtbezirke

Laut Bezirksregierung Köln sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Flächennutzungsplanung als Sondergebiete für Großflächigen Einzelhandel darzustellen. Dies betrifft zum jetzigen Zeitpunkt die Standorte Hagebaumarkt, Blechmann und Edeka. Weitere Standorte, die nach Lage und Größe eine verträgliche Einzelhandelsnutzung gewährleisten können, werden vom Einzelhandelsgutachter geprüft.

Darstellung von Sondergebieten im FNP zur Steuerung

8. TOURISMUS

8.1 Grundlagen und Vorbemerkungen

Neben dem Verarbeitenden Gewerbe und dem allgemeinen Dienstleistungssektor gewinnt in Wipperfürth immer mehr die Wirtschaftssparte Tourismus an Bedeutung. Gründe dieser Entwicklung sind insbesondere die attraktive naturräumliche Lage des Stadtgebietes inmitten des Bergischen Landes mit dem Wechsel von Wasserflächen, Wiesen und Wäldern, aber auch die Fülle an Bau- und Kulturdenkmälern aufgrund der Historie als älteste und frühe Hauptstadt des Bergischen Landes. Weitere kulturelle Attraktionen machen Wipperfürth in der unmittelbaren Nähe der Ballungszentren Köln, Düsseldorf und Ruhrgebiet für die Naherholung interessant.

Nähe zu Ballungszentren wirkt sich auf Tourismus aus

Am Oberlauf der Wupper gelegen, bereichern Wasserflächen – die Talsperren Neyetalsperre, Bevertalsperre, Silber – oder Schevelingertalsperre und eingeschränkt die Kerspetalsperre sowie zahlreiche Teiche und Bachläufe –, zusammenhängende Waldflächen sowie Wiesen- und Weideflächen das Landschaftsbild. Die Bevertalsperre kann auch sportlich genutzt werden, während die Neye-, Schevelinger und Kerspetalsperre eine landschaftsbezogene ruhige Erholung ermöglichen. Ebenso die nah gelegene Dhünntalsperre, die insbesondere als Ziel für Wanderungen anvisiert wird.

Das Stadtgebiet wird als Ausflugs- und Erholungsgebiet ständig mehr geschätzt und aufgesucht. Das Freizeit- und Erholungsangebot reicht von Wander-, Rad- und Reitwegen über Luftsportmöglichkeiten (Sonderlandeplatz Neye mit Möglichkeiten für Segel- und Motorsegelflug sowie Ballonfahrten, Modellflugplatz bei Stüttem) bis zu zahlreichen sonstigen Sport – und Vereinstätigkeiten, z.B. Paddeln an der Wupper, Angelsport etc.

Diese landschaftsbezogenen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten werden ergänzt durch zahlreiche Gaststätten in den Siedlungsbereichen, aber auch durch Ausflugslokale und Angebote in den landwirtschaftlichen Höfen, wie z.B. Ferien auf dem Bauernhof in Hollinden.

Die Campingplatz- und Wochenendhauseanlagen Großhöfeld, Hasenburg, Hohenbüchen im nördlichen Stadtgebiet (Stadtbezirk Egen) und Schnipperinger Mühle im Osten (Stadtbezirk Agathaberg) bieten weitere Unterkunftsmöglichkeiten.

Kulturelle Veranstaltungen (z.B. Kirmes, Hansefest, Karneval) und das Schwarzpulvermuseum (Villa Ohl) oder sonstige Ausstellungen runden das vielgestaltige Angebot Wipperfürths ab (vgl. auch Erläuterungsplan 2: Erholungsangebote / Tourismus)

landschafts-
bezogene
Freizeit- und
Erholung

10.2 Perspektiven des Tourismus als Wirtschaftsfaktor

Zunehmend an Bedeutung für die Stadt gewinnt der Wirtschaftsfaktor Tourismus. Während 1995 noch 12.817 Gästeankünfte gemeldet waren, sind 2003 schon 14.093 zu verzeichnen, Gästeübernachtungen sind von 28.545 auf 33.642 gestiegen.¹⁸ 2003 waren 12 Beherbergungsbetriebe mit 351 Gästebetten gemeldet.

42 Betriebe im Gastgewerbe mit 120 sozialversicherungspflichtige Beschäftigten sind 2004 zu verzeichnen gewesen.¹⁹

Infolgedessen liegt das Gastgewerbe, wie das Schaubild zeigt, auch über dem Kreis- und Landesdurchschnitt.

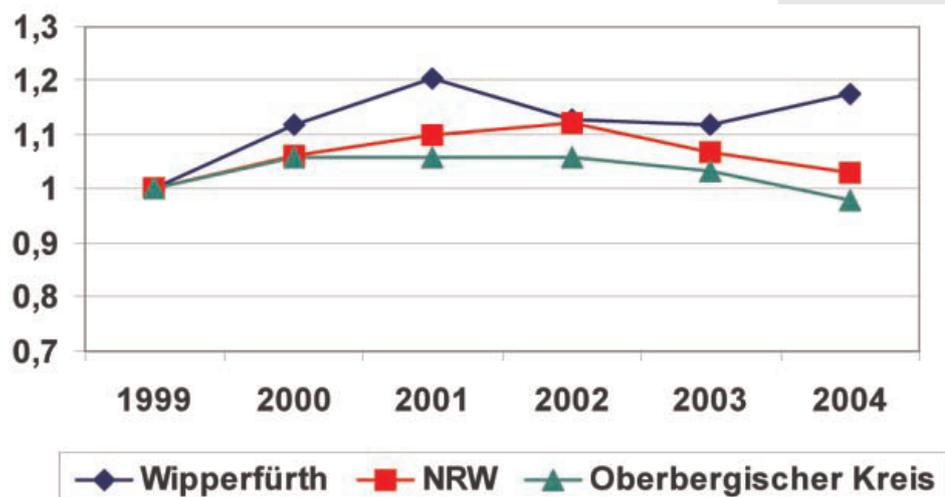


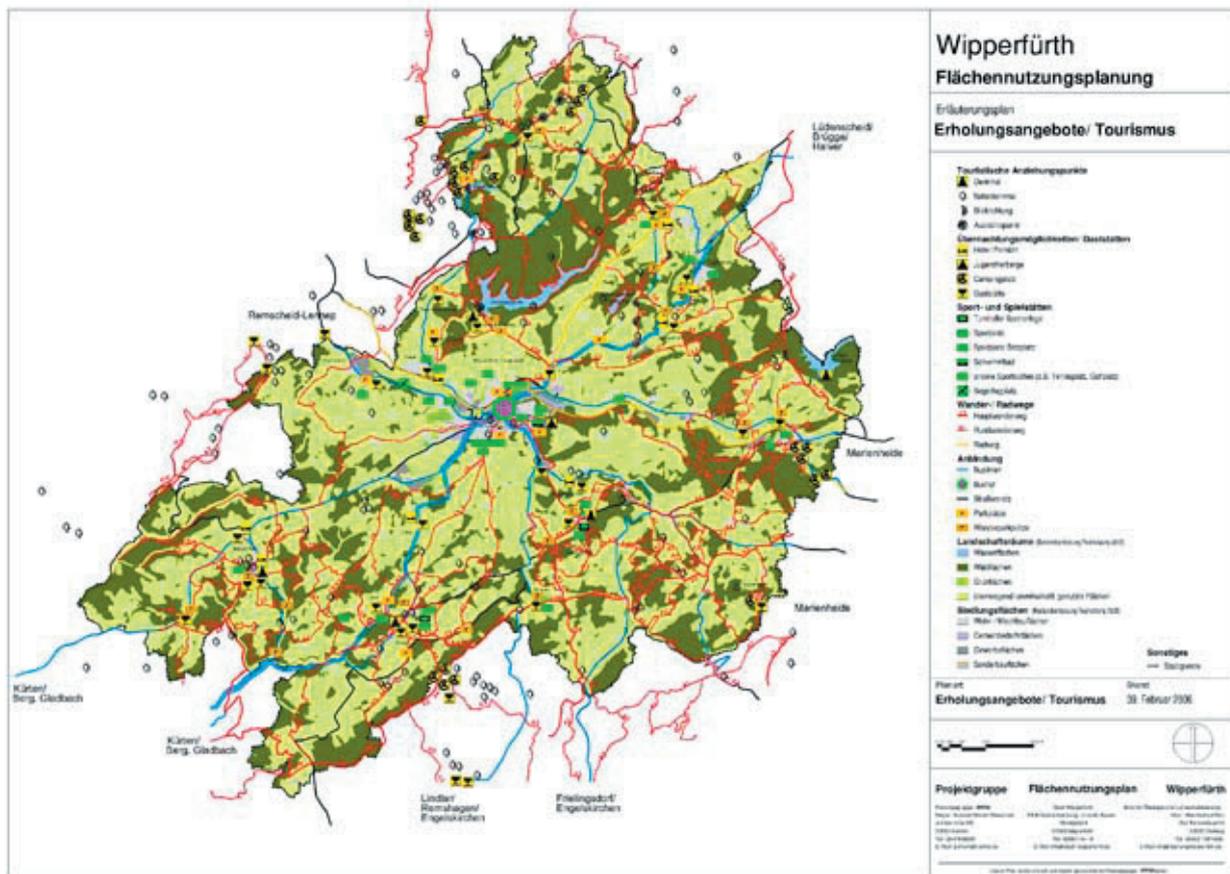
Abbildung 13: Entwicklung des Gastgewerbes

(Quelle: Agentur für Arbeit, BGS)

Ziel ist es auch künftig, den Standort Wipperfürth für die Naherholung und den Tourismus zu sichern und weiter zu stärken. Im Rahmen des auf der Ebene der Flächennutzungsplanung Möglichen gilt es, weiter die hierfür erforderlichen Flächen (Sondergebiete für Erholung, Spiel- und Sportstätten, Fuß- und Radwege, Gemeinbedarfseinrichtungen etc.) zu sichern und für den künftigen Bedarf zur Verfügung zu stellen.

Hierbei ist ganz besonders der Landschaftsraum als bedeutendstes Kapital für Erholung und Tourismus zu schützen und behutsam weiterzuentwickeln.

FNP kann
Flächen für
Erholung
sichern



Erläuterungsplan 2: Erholungsangebote / Tourismus verkleinert DIN A3 im Anhang

9. GEWERBEFLÄCHENVERBRAUCH IN WIPPERFÜRTH

9.1 Historische Standorte vor der kommunalen Neugliederung 1975

9.1.1 Stadtgebiet Wipperfürth

Die ältesten Gewerbegebiete in Wipperfürth befinden sich aufgrund der historischen Situation entlang der Wupper. Insbesondere die Entwicklungen der letzten 200 Jahre im Verlauf der Industrialisierung waren hier im Bergischen Land an die Wasserenergie gebunden. Dort, wo in vorindustrieller Zeit Wasserkraft für den Betrieb von Hämmern oder Mühlen genutzt werden konnte, siedelte sich Gewerbe an. In der Folgezeit war es oftmals die Textilindustrie, die im Bergischen Land aufgrund der reichlichen Wasservorkommen einen bedeutsamen Wirtschaftszweig bildete. Zeugen dieser Industriegeschichte finden sich in allen größeren Tälern des Bergischen Landes, so auch im Tal der Wupper bzw. Wipper im Stadtgebiet Wipperfürth. Durch die Entstehung anderer Industriezentren hörte Wipperfürth auf, die Durchgangsstation der Hauptverkehrswege zu sein, was auch den Rückgang des Großhandels mit Tuchen nach sich zog.

Vornehmlich die elektrotechnische-, kunststoffverarbeitende-, metallverarbeitende- und papierverarbeitende Industrie sind heute in Wipperfürth ansässig.

Namen wie Radium, Voss, Exte, Bosch & Co., u.a., nur um einige zu nennen, machen die Stadt Wipperfürth heute in aller Welt bekannt. Historisch geprägt wurde jedoch der Bezug zur Stadt durch den Bekleidungshersteller Müller-Wipperfürth, der den Stadtnamen mit dem Firmennamen verband.

Eine infrastrukturelle Vorgabe der gewerblichen Entwicklungen mit Steuerungswirkung waren auch die Eisenbahntrassen. Gewerbebestandorte haben sich entlang der Trasse Bergisch-Born-Wipperfürth-Marienheide entwickelt, aber auch an der historischen Bahntrasse nach Halver.

Radium

Im Stadtzentrum an der Wupper prägt seit 1904 die Lampenfabrik Radium das Stadtbild auf einer heute noch ca. 3 ha großen Fläche. Ursprünglich waren weitere angrenzende Flächen Teile des Firmensitzes, die im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und des Projektes der Bürgerstiftung „Alte Drahtzieherei“ nun wieder der Innenstadtentwicklung zur Verfügung stehen. Radium zählt heute noch zu den größten Arbeitgebern und gehört mittlerweile zum Siemenskonzern. Auf dem Gelände des Unternehmens stehen auf Teilen der heutigen Stellplatzflächen noch ca. 8.500 qm für eine betriebliche Entwicklung zur Verfügung.

VOSS

Größter Arbeitgeber vor Ort ist heute die Armaturenfabrik VOSS sowie die Systembau VOSS mit Autoteileproduktion. Sie hat ihren Standort im Osten der Innenstadt zwischen Wupper und B237. Bis zu Beginn der 80er Jahre war hier auch das sog. Kabelwerk angesiedelt, welches zum Siemenskonzern gehörte. Mit heute insgesamt ca. 8,4 ha hat sich nach Weggang des Kabelwerkes auf Teilflächen des ehemaligen Werkes 2 des Kabelwerkes die Fa. VOSS erweitert und besitzt auf eigenen Flächen somit noch ca. 1,6 ha Erweiterungsflächen.

Teilflächen ehem. Kabelwerk an der Leiersmühle

Zwischen der Fa. Voss und dem Gewerbegebiet Talstraße - ebenfalls auf den Flächen des ehemaligen Kabelwerkes - ist der städtische Bauhof, das Finanzamt, ein Fitnessstudio, das buddhistische Zentrum Daison-Ji und in der ehemaligen Werkzeugprüfhalle des Kabelwerkes ein weiterer Gewerbebetrieb sowie ein Bau-

hist. Gewerbe
dort, wo Wasser-
kraft vorhanden
war oder an
Bahntrassen

bekannte
Namen sind
heute in
Wipperfürth
ansässig

historisch
gewachsene
Standorte
prägen heute
das Stadtbild

stoffunternehmen angesiedelt worden (ca. 4,2 ha). Auf einzelnen Grundstücken sind noch Flächenreserven für eine Betriebserweiterung verfügbar.

Flächen an der Leiersmühle

Entlang der Straße Leiersmühle befinden sich gewerbliche Flächen, die großteils der Automobilbranche (Toyota, Opel, Nissan) angehören.

Hier war bis 2005 ein großes Autohaus ansässig. Heute stehen die Verkaufshallen und Werkstattbereiche einer Weiterverwendung zur Verfügung. Die Zerschneidung der Flächen über die Erschließungsstraße sowie die z.T. sehr heterogene Hallensubstanz lassen eine weitere Nutzung im Bestand schwierig erscheinen. Es stehen insgesamt 0,47 ha zur Verfügung.

An der Leiersmühle sind Flächen u.a. im Besitz eines Toyota Autohauses. Im hinteren Bereich befinden sich weitere Flächen, die u.a. von dem Unternehmen BAFATEX Bellingroth (Gewebeproduktion) genutzt werden.

Bahnhofsareal-Gewerbegebiet West

Entlang der Trasse ehem. KBS 412 Bergisch-Born-Wipperfürth-Marienheide ist im Westen der Innenstadt auf dem Areal des Bahnhofsgeländes ein Gewerbebestandort am Bahnhof zeitgleich mit Bau der Bahntrasse entstanden. Ehemals waren hier Tuchindustrie und eine Hammerschmiede angesiedelt.

Derzeit ist dort ein Gewerbegebiet mit ca. 5,5 ha vorhanden. Ende der 70er Jahre siedelte sich auf dem heutigen Areal die Genossenschaft an, die aus dem ehem. Sanierungsgebiet West aus der Innenstadtlage im Bereich des heutigen Globus Centers heraus verlagert wurde. Auf den Altflächen der Hammerschmiede hat sich ein Verpackungsmaschinenhersteller niedergelassen. Weitere Gewerbebetriebe haben sich entwickelt.

Die fehlende Anbindung an die Nordtangente sowie die eingeschränkte Nutzung des Gleiskörpers an der Bahntrasse schränken heute die Nutzung vorhandener kleinerer Reserveflächen ein.

Wipperhof

An der B 237 westlich der Innenstadt in Wipperhof befindet sich der Altstandort des ehemaligen Textilunternehmens Müller-Wipperfürth. Ende der 70er/Anfang der 80er Jahre hat sich hier ein großes Möbelunternehmen sowie ein Eisenwarenhandel/Baumarkt - später gefolgt von einem Squash-Center und einem Getränkemarkt - in den alten Hallen angesiedelt. In einem Teilbereich der Hallenflächen ist die einzige Diskothek Wipperfürths beheimatet. Teilflächen werden als Stellplatzanlage genutzt.

Auf dem ca. 2,8 ha großen Areal stehen heute die Gebäude großteils leer bis auf die Dauernutzung der Diskothek. Die Flächen bzw. die Hallen stehen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

9.1.2 Ehemalige Gemeinde Klüppelberg

Noch vor der kommunalen Neugliederung 1975 gehörten zur Gemeinde Klüppelberg gewerbliche Flächen an der ehemaligen Bahntrasse nach Halver.

Tal der Hönnige

Kupferberg-Bergwerksgelände

Im Tal der Hönnige ist als ältester Standort der Gemeinde Klüppelberg das ehemalige Bergwerksgelände (Daniels-Schacht) um 1900 zum Schürfen von Erzen in Kupferberg zu nennen. Nach der bergbaulichen Nutzung haben sich zwei Hammerbetriebe dort angesiedelt, deren Flächen im Kern von Kupferberg heute teilweise noch gewerblich genutzt werden (ca. 2,7 ha). Durch die heranrückende Wohnbebauung sowie die Erschließungssituation ist der Gewerbestandort in seiner zukünftigen Entwicklung eingeschränkt.

Ehem. Produktion Müller-Wipperfürth

Im Osten Kupferbergs befindet sich die ehemalige Produktionshalle des ehem. Textilunternehmens Müller-Wipperfürth. Diese Halle wurde Mitte der 80er Jahre als Produktionsstandort für die Kabelherstellung genutzt. Zurzeit steht die große Hallenfläche leer. Die heranrückende Wohnbebauung sowie aufwändige Erfordernisse zur Nutzung der Halle lassen eine zukünftige gewerbliche Nutzung nur sehr bedingt zu.

Flächen nördlich von Kupferberg

Im nördlichen Bereich von Kupferberg befindet sich im Bereich des ehemaligen Bahnhofsareals eine ca. 3,7 ha große Fläche, auf dem z.T. leerstehender Hallenbestand einer ehemaligen Kabelproduktion zur Verfügung steht.

Wasserfuhr

Direkt an der alten Bahntrasse zwischen Hönnige und Wasserfuhr heute an der L 284 gelegen, befindet sich der Standort der Fa. Bosch & Co. und Exte (Hersteller von Spezialfolien bzw. Schalungszubehör und Abstandhaltern). Beide Betriebe haben sich seit ihrer Ansiedlung erweitert (heute ca. 6 ha). Die im Alt-FNP dargestellte zusätzliche Fläche von ca. 2,2 ha ist aufgrund der Lage (Überschwemmungsgebiet Hönnige und Anbindung des Standortes an die Landstraße) nur bedingt als Erweiterungsfläche geeignet und muss zurückgeführt werden. Auch die Erschließung muss insgesamt optimiert werden.

Tal der Wupper

Im Tal der Wupper haben sich auf dem ehemaligen Gemeindegebiet von Klüppelberg eine Vielzahl von Gewerbebetrieben angesiedelt. Im folgenden werden nur die größeren Standorte einzeln aufgeführt.

Polyclad

An der B237 in Egerpohl gelegen befindet sich eine Gewerbegebietsbrache (zuletzt Polyclad Europe GmbH) mit ca. 7,9 ha. Ehemals war dies der Standort einer Bakkeleitproduktion. Zuletzt wurden hier Lamine für den elektronischen Bereich produziert. Eine neue Erschließung an die Bundesstraße wurde in den 80er Jahren erstellt. Nachdem der Gewerbestandort durch das Unternehmen Ende 2005 aufgegeben wurde, stehen heute ca. 4 ha bebaute Gewerbefläche mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten und Hallenbestand unterschiedlichen Erstellungsdatums dem Markt als Gewerbestandort zur Verfügung. Der Standort befindet sich nicht im Bereich der Überschwemmungsgebietsverordnung.

Interpane

An der B237 in Böswipper gelegen befindet sich die Interpane Glas Industrie AG. Auf ca. 5ha Gewerbegebietsfläche stellt der Flachglasveredler seit 1973 in Wipperfürth schwerpunktmäßig Isolierverglasungen her.

Ortsteil Ohl

Im Kernbereich von Ohl ist auf ca. 0,98 ha ein Gewerbebetrieb (Baustoffhandel) entstanden, der durch die heranrückende Wohnbebauung sowie die Ausnutzung der eigenen Flächen keine Erweiterungsmöglichkeiten auf eigenem Grundstück mehr hat.

Ohl-südl/westlicher Bereich

In Ohl ist ein Gewerbebestandort auf ca. 1,4 ha vorhanden. Hier sind durch Satzungsänderung Erweiterungsmöglichkeiten für den Betrieb der Fa. Kerspe auf eigenen Flächen im Jahr 2004 geschaffen worden.

9.1.3 Einzelstandorte-Südliches Stadtgebiet

Aufgrund der Lage an Wipper, Wupper und den Bahntrassen haben sich zudem in der Vergangenheit eine Vielzahl von Einzelstandorten von Unternehmen im heutigen Außenbereich angesiedelt. Im südlichen Stadtgebiet auf ehemaligen Flächen der Gemeinde Klüppelberg haben sich viele weitere Gewerbebestände gegründet und verfestigt. Die größeren Standorte sind hier Neeskotten (Dachdeckerbetrieb), Fähnrichstütem (Schwerpunkt Kunststoffproduktion), Thier (Sägewerk), Abstoß (Holzverarbeitung und Elektrostecker und -schalter) sowie Jörgensmühle (Bauunternehmung) zu nennen. Insgesamt sind hier ca. 4,1 ha Gewerbeflächen vorhanden.

Diese traditionellen Standorte sind aufgrund ihrer Lage, Anbindung und anderer Restriktionen heute vielfach ohne gesicherte bauliche Erweiterungsoptionen.

9.1.4 Ehemalige Gemeinde Wipperfeld

Lamsfuß

Auf den ehemaligen Gemeindegebiet Wipperfeld befindet sich in Lamsfuß der Gewerbebestandort eines Verpackungsunternehmens (ca. 2,1 ha). Hier sind noch Erweiterungsflächen im Betriebsgelände verfügbar. Die heranrückende Wohnbebauung bedingt auch hier gegenseitige Rücksichtnahme bei zukünftigen Entwicklungen.

Wipperfeld

Im Dorfkern von Wipperfeld ist ein kleineres Bauunternehmen auf historischem Standort ohne Erweiterungspotenzial vorhanden. Im Süden Wipperfelds am alten Mühlenweg ist auf dem ehemaligen Gewerbebestandort eines Kaminbauers heute eine Mischnutzung vorhanden, die ohne Erweiterungsoption ist (0,34 ha).

9.1.5 Stadtgebiet allgemein

In vielen ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sind heute kleinere Gewerbebetriebe im Außenbereich vorhanden, die aufgrund der Bestimmungen des §35 BauGB keine oder nur sehr eingeschränkte Erweiterungsoptionen haben. Für diese Unternehmen langfristig planungsrechtlich gesicherte Standorte anbieten zu können, wird zur Erhaltung der Unternehmen am Standort Wipperfürth unabdingbar sein.

9.2 Gewerbegebiete nach der Kommunalen Neugliederung 1975

– Gewerbegebiete in Bebauungsplangebieten -

Hämmern

Im Umfeld des Altstandortes eines ehemaligen Verpackungsunternehmens ist das erstes Gewerbegebiet der neu gegliederten Stadt Wipperfürth - das Gewerbegebiet Hämmern östlich der Innenstadt entstanden. Der Bebauungsplan trat 1979 in Kraft und die Vermarktung fand sehr schnell ab 1980 statt. Hier standen knapp 16 ha für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung, die durch die Ansiedlung mehrerer größerer Firmen schnell gewerblich genutzt wurden – allen voran das Busdepot der OVAG. Der Standort ist heute von verschiedenen Gewerbeunternehmen u.a. aus der Kabelproduktion (HEW-CBT), Produktion von Spezialfolien (Polifilm), Autohandel (Ford, BMW) und Autobedarf, sowie als jüngster Ansiedlung der Bauhof der BEW und einer Tankstelle etc. geprägt.

Es gibt noch einzelne Reserveflächen im Besitz von Gewerbeunternehmen am Standort Hämmern, die als innere Erweiterungsflächen nur bedingt genutzt werden können. Darüberhinaus ist durch die Rücknahme der Trassenüberlegungen zur B 483n zu prüfen, ob eine weitere kleinere Fläche als Gewerbefläche genutzt werden kann.

Sowohl die Lage des Gewerbegebietes zwischen den Grenze des Landschaftsschutzgebietes (teilweise NSG, FFH), als auch des Überschwemmungsgebietes der Wupper sowie die Nähe vorhandener Wohnbebauung erschwert eine über das heutige Maß hinausgehende Entwicklung bzw. Veränderung der heutigen Nutzungen an diesem Standort.

Gewerbestandort Niedergaul

Im Jahr 1995 wurde im Bereich eines gewerblichen Altstandortes mit dem Bebauungsplan Nr. 55 in Niedergaul eine Gewerbefläche mit ca. 4,2 ha entwickelt. Diese Fläche dient seit 1996 dem Betrieb der Firma Jockey-Plastik als Gewerbestandort. Durch bereits erfolgte Erweiterungen auf dem Firmengelände und die Lage am Gaulbach sind Erweiterungen auf dem Firmengelände zukünftig nur noch eingeschränkt möglich.

Gewerbegebiet Klingsiepen

Nahezu zeitgleich zum Gewerbestandort Niedergaul wurde im Südwesten der Stadt ebenfalls auf einem Altstandort der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP Eilentropp zur Sicherung des dort vorhandenen Gewerbebetriebs mit ca. 1,9 ha entwickelt. Hier stehen der Fa. HEW-CBT noch Reserven für eine Erweiterung zur Verfügung.

Im Jahr 2001 wurde dann in diesem Bereich inkl. der VEP-Flächen der Bebauungsplan Nr. 49 - Klingsiepen rechtskräftig mit einer Gesamtfläche von ca. 23 ha. Dieser diente der Standortsicherung und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. Heute sind rechnerisch zwar noch ca. 5,8 ha als Reserveflächen verfügbar, diese Flächen stehen jedoch derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht kurzfristig für eine Vermarktung zur Verfügung.

durch B-Pläne
gesicherte
Gewerbe-
bietsflächen
nach 1975

Gewerbegebiet Talstraße

Auf der Brachfläche des ehemaligen Reichsarbeitsdienstlagers in unmittelbarer Nachbarschaft der Firma VOSS wurde das Gewerbegebiet Talstraße mit ca. 3,4 ha im Jahr 1997 entwickelt. Seit 1999 konnte hier die Vermarktung der Grundstücke beginnen. Es wurden nahezu alle Grundstücke binnen zwei Jahren veräußert und einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Heute sind nur noch zwei Grundstücke unbebaut. Flächenreserven für betriebliche Erweiterungen sind allein auf den eigenen Grundstücksflächen vorhanden.

Sägewerksbetrieb Niederklüppelberg

Im Jahr 2000 trat der Vorhaben- u. Erschließungsplan VEP 7 in Kraft mit einer Fläche von ca. 6,4 ha. Auf Teilen der Flächen befindet sich heute ein Holzverarbeitungsbetrieb (2,4 ha gewerbliche Nutzfläche). Der Geschäftsbetrieb des Sägewerks ist eingestellt, die Entrindungs- und Sortieranlage wurden demontiert, so dass in Teilbereichen des Bebauungsplans eine Fläche von ca. 2 ha für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht. Die Erschließung des Gewerbegebietes sowie die vorgegebene Nutzung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellen heute Entwicklungs- und Nutzungshemmnisse dar.

Gewerbegebiet Weinbach-Klingsiepen

Das jüngste Gewerbegebiet liegt an der B 506. Das Gebiet ist ca. 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Insgesamt ist das Gewerbegebiet 34 ha groß, wovon ca. 15 ha einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen. Der erste Bauabschnitt wurde 1997 durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Flächen standen ca. ab 1999/2000 zur Vermarktung an und sind binnen ca. drei Jahren für gewerbliche Nutzungen vermarktet worden. Hier treten heute bereits Engpässe bei den angesiedelten Unternehmen auf.

Seit 2005 steht der zweite Bauabschnitt mit einer Erweiterungsgröße des Gewerbegebietes Klingsiepen-Süd (II. BA) von ca. 7,5 ha dem Markt zur Verfügung. Hier besitzt die Stadt noch ca. 5,9 ha Reserveflächen für eine direkte Vermarktung. Die Flächen werden für 42,50 Euro/qm voll erschlossen veräußert.

verfügbare
Flächen in
Weinbach-
Klingsiepen

9.3 Gewerbeflächensituation heute

9.3.1 Flächenvorrat und Flächenverbrauch

Die Voraussetzungen für wirtschaftliche Aktivitäten im Stadtgebiet werden maßgeblich über die Verfügbarkeit von Flächen bzw. die Nutzbarkeit vorhandener Gewerbe- und Industrieflächen in der Stadt Wipperfürth bestimmt.

Die aktuelle Situation in Wipperfürth zeigt, dass zurzeit aufgrund der Flächensituation im Teilabschnitt II des Bebauungsplans Weinbach-Klingsiepen noch ein ausreichender Bestand an kurzfristig verfügbaren und planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industrieflächen besteht (ca. 5,9 ha).

Gemessen an der momentanen Nachfrage auf dem Markt wird dieser Bestand aber nur noch für etwa drei bis vier Jahre ausreichend sein, da zurzeit vor allem kleine Flächengrößen zwischen 1.000 qm bis ca. 2.500 qm von den Unternehmern nachgefragt werden. Sollten einzelne große Unternehmen jedoch kurzfristig Flächen in Anspruch nehmen, ist die kurzfristige Verfügbarkeit an Gewerbeflächenan-

Flächenvorrat
noch für max.
3-4 Jahre

geboten nicht mehr ausreichend gegeben. Andererseits kann die schwache konjunkturelle Situation derzeit auch dazu führen, dass der Vorrat noch etwas länger zur Verfügung steht.

Um auf notwendige Verlagerungen von Betrieben im Außenbereich, aber auch auf Anfragen von Gewerbeunternehmen kurzfristig reagieren zu können, ist eine Sicherung des kurzfristigen Flächenangebotes für die nächsten vier bis fünf Jahre notwendig. Hieraus ergibt sich bereits jetzt ein Handlungsanlass bezüglich der Standortsicherung des Wirtschaftsstandortes Wipperfürth, da u.a. viele Unternehmen im Stadtgebiet im Rahmen ihrer heutigen Genehmigungen keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr an ihrem Betriebsstandort haben. Der Trend zur weiteren Verlagerung dieser Betriebe in planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiete wird auch zukünftig anhalten.

Aus der Analyse der wirtschaftlichen Entwicklung heraus ist auch zukünftig von einer starken Stellung der verarbeitenden Betriebe auszugehen. Diese Betriebe werden entsprechend ihrer Entwicklung Flächenbedarfe nach sich ziehen.

Der Bedarf an Flächen in Wipperfürth besteht nur zu einem geringeren Teil aus den Erfordernissen für Neugründungen. Zwar ist hier auch aufgrund der Stärke des verarbeitenden Gewerbes eine weitere Entwicklung anzunehmen, jedoch ist bei einigen Betrieben die Standortfrage aufgrund der planungsrechtlichen Situation zu stellen und eine Verlagerungsmöglichkeit zu prüfen.

Die Notwendigkeit, weiterhin Arbeitsplätze am Standort Wipperfürth zu sichern, wird auch durch die Pendlersalden bestätigt. Um frühzeitig reagieren und geeignete und günstige Flächen auch weiterhin am Markt anbieten zu können, ist neben der Nutzung vorhandener Flächenpotenziale durch Betriebsstillegungen auch die Ausweisung neuer Standorte unumgänglich.

Geht man hierbei jedoch davon aus, dass viele ehemals kritische Lagen von Gewerbeunternehmen im Außenbereich bereits in den Gewerbegebieten Talstraße und Weinbach-Klingsiepen einen neuen Standort gefunden haben, so kann dies mittel bis langfristig zu einem leicht verminderten Verbrauch von Gewerbeflächen in den kommenden Jahren führen.

Ziel:
Sicherung eines kurzfristigen Flächenangebotes

Flächen für Verlagerung und Neugründung bieten

Gewerbegebiet	Vermarktungsdauer	Fläche insgesamt (brutto)	gewerblich nutzbare Fläche	~Flächenverbrauch pro Jahr (netto)	Reserve
Hämmern Bplan Nr. 26.75	1980-1990	25,14 ha	15,67 ha	1,57 ha	intern
Niedergaul Bplan Nr. 55	ab 1996-1998	5,77 ha	2,89 ha	1,5 ha	intern
Talstraße Bplan Nr. 47	1999-2000	3,35 ha	2,44 ha	1,22 ha	intern
Sägewerk Niederklüppelberg VEP 7	ab 2000-2002	6,41 ha	3,83 ha	1,9 ha	ca.2 ha
Klingsiepen Bplan Nr. 49	ab 2001-2003	23,4 ha davon 11,5 ha für Bestandssicherung	4,0 ha	1,0 ha	ca.5,8 ha
Weinbach- Klingsiepen I.BA Bplan Nr. 65	99/2000-2003	34,02 ha	6,77 ha	2,2 ha	intern
Weinbach- Klingsiepen II.BA Bplan Nr. 65	in 2005		6,77 ha	0,8 ha	ca.5,9 ha

Tabelle 3: Flächenverbrauch in den Gewerbegebieten

(Quelle: Stadt Wipperfürth)

Der Flächenverbrauch der vergangenen Jahre lag zwischen 0,8 und 2,2 ha/Jahr. Im Mittel (jährlicher Flächenverbrauch/ Anzahl der Gewerbegebiete) bedeutet dies eine reale, durchschnittliche Flächeninanspruchnahme von ca. 1,45 ha/Jahr. Hierbei handelt es sich um den reinen Nettoflächenverbrauch an Gewerbeflächen, so dass für die Darstellung im FNP die üblichen Zuschläge für Ausgleichsmaßnahmen, Erschließungsflächen und topographische Anpassungsflächen hinzugerechnet werden müssen. Dieser Anteil beträgt entsprechend den Flächenwerten im Verhältnis zur nutzbaren Gewerbefläche bei den oben aufgeführten Gewerbegebieten mindestens 40%²⁰. Als planungsrechtlich gesicherte Reserven (BP-Reserven) bestehen im Stadtgebiet zur Zeit **13,70 ha**.

Flächenverbrauch in den letzten Jahren
~ 1,45ha/Jahr

Reserven in B-Plänen:
13,70ha

9.3.2 Reserveflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Neben den oben aufgeführten Bebauungsplanreserveflächen sind weitere Reserven im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (einschl. Änderungen) enthalten. Es handelt sich hierbei um folgende Flächen (vgl. auch Erläuterungsplan 3 Bilanz Gewerbeflächen)

Stadtbezirk	Lage / Bezeichnung	Größe
Innenstadt	Klingsiepen (51. FNP-Änderung)	ca. 10,9 ha
Ohl / Klaswipper	Böswipper	ca. 0,64 ha
	Ohl	ca. 0,33 ha
Wipperfeld	Lamsfuß	ca. 0,63 ha
Summe brutto		ca. 12,5 ha

Tabelle 5: bestehende FNP-Reserven

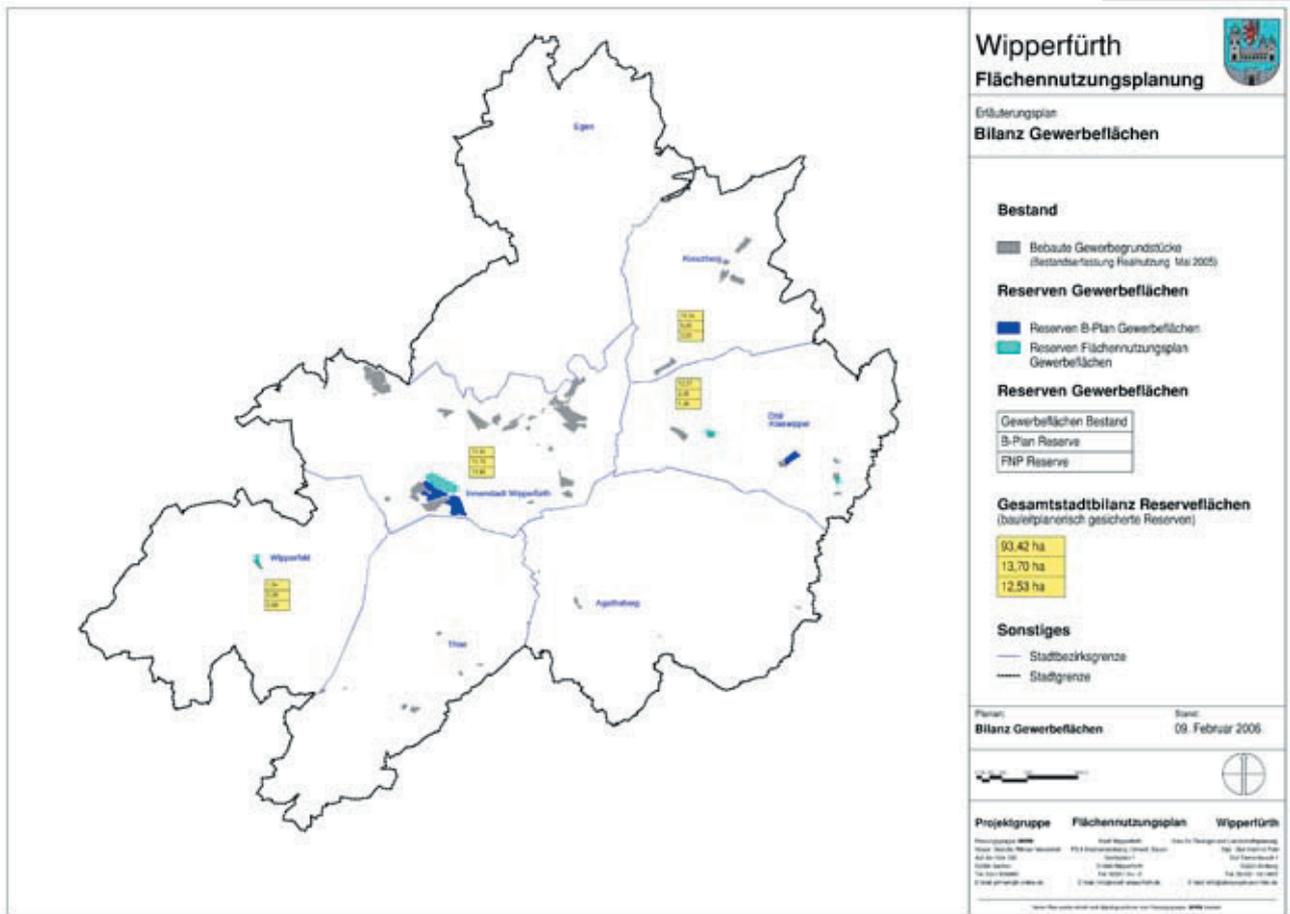
Zusammen mit den o.g. Bebauungsplanreserven ergibt sich ein gewerbliches Flächenreservepotenzial von **ca. 26,20 ha brutto**.

Reserven im
FNP-alt:
12,5ha

Rücknahmen von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan

Folgende im ALT-FNP noch dargestellte gewerblichen Bauflächen werden künftig nicht mehr für eine Gewerbenutzung vorgesehen:

- Kreuzberg / Biesenbach: Eine Rücknahme ist hier aus ökologischen Gründen erforderlich. Die Reservefläche befindet sich in der wertvollen Auenlandschaft der Hönnige. Auch die terrassierte Lage des bestehenden Betriebes lässt keine sinnvolle bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu.
- Stadtmitte / Leiersmühle: Die gewerbliche Baufläche wird hier auf die tatsächlich genutzten Gewerbegrundstücke zurückgenommen.



Erläuterungsplan 3: Bilanz Gewerbeflächen

9.4 Entwicklung der Wirtschafts- und Gewerbeflächen nach Liegenschaftskataster

9.5.1 Entwicklung der Wirtschafts- und Gewerbeflächen in NRW

Der faktische Gewerbeflächenverbrauch über Veräußerungen wird im Oberbergischen Kreis nicht erfasst. Aus diesem Grund sind keine Aussagen zum direkten Verbrauch innerhalb der letzten Vergleichsjahre möglich²¹.

Der Gewerbeflächenverbrauch nach der tatsächlichen Nutzung auf Landesebene lässt jedoch einen Überblick über die Trends in der allgemeinen Entwicklung zu.²²

Das ILS hat hierbei die Inanspruchnahme gewerblich genutzter Flächen in NRW und ihre Entwicklung in den vergangenen zehn Jahren (1993 – 2003) erfasst und analysiert. Der Quartalsbericht trifft folgende Aussagen:

- Die Wirtschaftsflächen und die darin enthaltenen Gewerbeflächen haben in den vergangenen zehn Jahren zugenommen (um ca. 9,3 %).
- In der ländlichen Zone haben die in den Wirtschaftsflächen enthaltenen Gewerbeflächen prozentual deutlich stärker zugenommen als in den Ballungsräumen.

- Die unterschiedliche Entwicklung der Gewerbeflächen in den unterschiedlichen Gemeindetypen spricht für eine stärkere Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Ländlichen Zone.
- Wie auch beim Wohnungsflächenbedarf zeigt sich eine Erhöhung des Wirtschaftsflächenbedarfs²³. Die Zunahme der Wirtschaftsflächen in den vergangenen Jahren bei gleichzeitigem Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat dazu geführt, dass die Zahl der Wirtschaftsfläche/ Beschäftigten in den vergangenen Jahren in NRW im Mittel auf knapp 300 m²/sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2003²⁴ gestiegen ist.

allg. Zunahme des Flächenbedarfs bei Wirtschaftsflächen

9.5.2 Entwicklung der Wirtschafts- und Gewerbeflächen in Wipperfürth

Die Daten des Liegenschaftskatasters geben die gegenwärtige Flächennutzung wieder, liefern aber keine weiteren Informationen über geplante Nutzungen oder noch verfügbare Flächen. Durch die flächendeckende Erfassung ist über diese Daten jedoch ein Vergleich mit den Landesdaten möglich. Aufgrund der zeitlichen Verzögerung in der Erfassung dieser Daten liegt eine Einschränkung bei diesen Daten bezogen auf ihre Verlässlichkeit vor. Um die Wipperfürther Entwicklung mit der landesweiten Entwicklung abzugleichen, wird auf diese Daten nachfolgend ergänzend zugegriffen.

In Wipperfürth zeichnet sich ein stetig steigender Flächenverbrauch an Gewerbeflächen (Gebäude- und Freiflächen Gewerbe und Industrie sowie Betriebsflächen) nach dem Liegenschaftskataster ab mit den höchsten Steigerungen in den Jahren 1995 von 90,78 ha auf 97,06 ha im Jahr 2004. Dies entspricht auch dem Landtrend mit insgesamt steigenden Verbrauchszahlen.

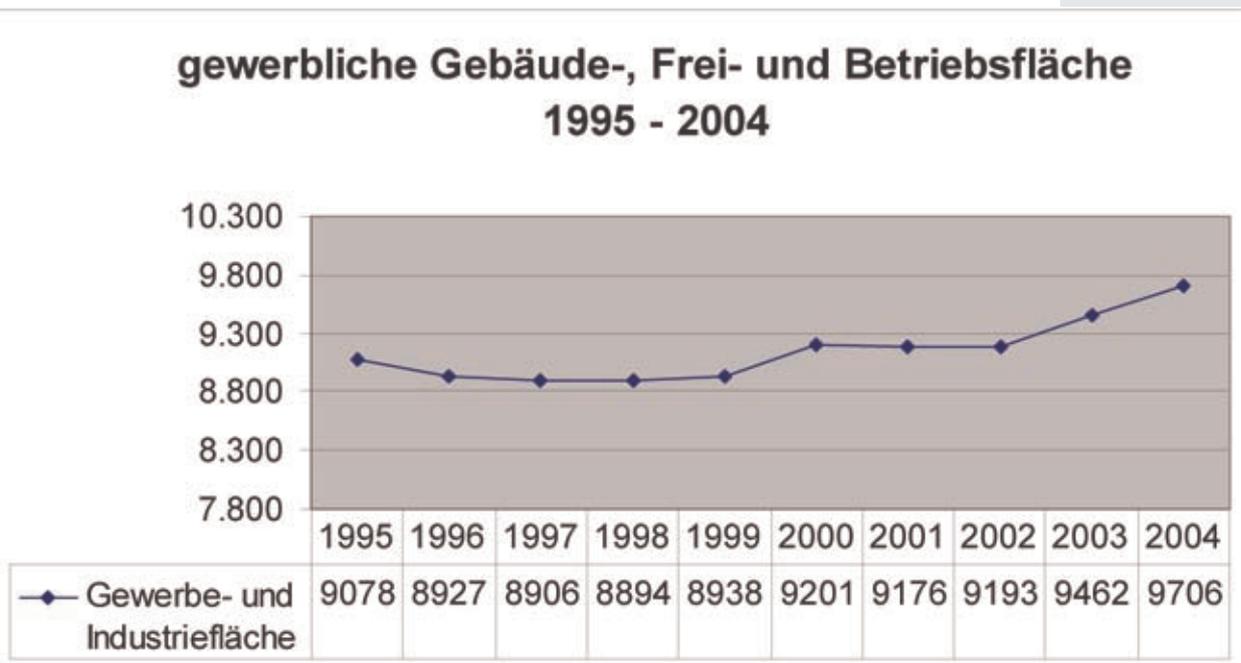


Abbildung 14: Entwicklung der gewerblichen Gebäude-, Frei- und Betriebsflächen
(Quelle: LDS, eigene Darstellung)

Vergleicht man den heutigen Stand der Wirtschaftsflächen (ca. 206 ha)²⁵ mit der Anzahl der Beschäftigten²⁶ (2004: 6.907) in Wipperfürth, so zeigt sich, dass im Jahr 2005 auf einen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ca. 300 qm Wirtschaftsfläche entfallen.

Aus den landesweiten Entwicklungen lässt sich hieraus erkennen, dass dies nicht deutlich von den Durchschnittszahlen in NRW abweicht, aber aufgrund der vorliegenden Studien von einem Mehrbedarf in den ländlichen Regionen ausgegangen werden kann (bis zu ca. 400 qm²⁷)

10. GEWERBEFLÄCHENBEDARF BIS 2020

10.1 Vorbemerkungen

Die Diskussion über den Gewerbeflächenbedarf der kommunalen Bauleitplanung stellt sich oft als komplexes Thema dar. Anders als bei der Entwicklung der Wohnbevölkerung lässt sich die Gewerbeentwicklung nur schwer prognostizieren.

Im Fachbeitrag Arbeiten soll die zukünftige gewerbliche Entwicklung für Wipperfürth so abgeschätzt werden, dass zukünftige Flächenengpässe vermieden und auf der anderen Seite die Kosten- und Kapitalbindung sowie der Landschaftsverbrauch durch zu große Flächenausweisungen so gering wie möglich gehalten werden.

Die auch mit der Bezirksregierung vorbesprochene Grundüberlegung bei der Abschätzung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Wipperfürth war, dass nicht ausschließlich wie früher üblich auf pauschale Flächenkennziffern zurückgegriffen wird, wie es zum Beispiel Prognosemodellen wie GIFPRO²⁸ zugrunde liegt, sondern dass vielmehr der Bedarf entsprechend der lokalen Nachfragesituation und der vergangenen Gewerbeflächenentwicklung ermittelt wird.

Der Verbrauch der Gewerbeflächen seit 1980 ist in Kap. 9.3.1 dezidiert aufgeführt. Es handelt sich um einen Flächenverbrauch von ca. 1,45 ha netto pro Jahr, der unter Berücksichtigung der Zuschläge für Ausgleichsmaßnahmen, Erschließungsflächen und topographische Anpassungsflächen (40 %) bei ca. 2,0 ha pro Jahr brutto liegt.

Da Vergleichswerte des Oberbergischen Kreises nicht vorliegen, werden noch zusätzliche Vergleichsdaten herangezogen. Dies besonders deshalb, weil der durchschnittliche bisherige Verbrauchswert nicht ohne Weiteres in die Zukunft trendverlängert werden kann. In die in der Bilanzierung erfassten Gewerbegebiete sind seiner Zeit viele Gewerbeunternehmen umgesiedelt worden, die vormals oft in kritischer Außenbereichslage oder auch in beengter Innenstadtlage ansässig waren.

Zwar sind auch heute weitere Verlagerungen erforderlich (vgl. Kap.10.3.1), diese sind im Vergleich zur damaligen Entwicklung jedoch nicht mehr so zahlreich.

Weitere Alternativen zum GIFPRO - Prognosemodelle stehen zur Zeit nicht zur Verfügung²⁹. Daher wird zur Überprüfung und Stützung der ermittelten Bedarfszahlen eine Bedarfsabschätzung gemäß der GIFPRO-ILS-Version³⁰, die auch heute noch überwiegend zur Bedarfsermittlung von Gewerbeflächen Anwendung findet, herangezogen.

Mehrbedarf
in ländlichen
Regionen

Bedarfsermittlung
anhand
lokaler
Entwicklungen

Gegenüber-
stellung mit
GIFPRO-Modell
zur Bedarfser-
mittlung

Zur Ermittlung der 3 Bedarfsarten für den Darstellungsumfang gewerblicher Bauflächen im FNP

- Erweiterungsabsichten der örtlichen Betriebe
- Verlagerungsabsichten bzw. Verlagerungsnöwendigkeiten der örtlichen Betriebe
- Neuansiedlungsabsichten von gewerblichen Betrieben

Berücksichtigung
von:
Erweiterung
Verlagerung
Neuansiedlung

werden daher neben der Abschätzung anhand des durchschnittlichen Flächenverbrauchs eine Berechnung gem. GIFPRO-ILS durchgeführt.

10.2 Gewerbeflächenbedarfsprognose nach GIFPRO-ILS

In der Gewerbeflächenbedarfsprognose nach GIFPRO-ILS wird nach folgender Vorgehensweise der künftige Bedarf abgeschätzt.

Gesamtbeschäftigung

Die Ausgangsgröße für die Prognose des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs stellen die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten dar, die für alle Gewerbeflächen nachfragenden Wirtschaftsabteilungen erhoben werden müssen. Die Beschäftigtenstatistiken zur Bestimmung des Gewerbeflächenbedarfs liegen nur als Tabellen über sozialversicherungspflichtig Beschäftigte vor (Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Stand 30.06.2004: 6.907 Beschäftigte³¹). Hier nicht enthalten sind die Selbständigen, die Beamten sowie die mithelfenden Familienangehörigen.

Unter Hinzunahme der Angaben des Landesamtes für Statistik NRW zur Gesamtbeschäftigtenzahl und Anzahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten für den Oberbergischen Kreis (Sozialversicherungspf. Beschäftigte 2002: 87.917, Gesamtbeschäftigte: 124.500) wird das Verhältnis zwischen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Gesamtbeschäftigten abgeschätzt, so dass die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 70 von Hundert anteilig an den Gesamtbeschäftigten in die Bedarfsabschätzung eingehen. Somit ergibt sich eine geschätzte Gesamtbeschäftigtenzahl von 9.867 Beschäftigten für die weiteren Berechnungen.

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte³²

Das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung NRW (ILS)³³ hat pro Wirtschaftsabteilung prozentuale Kennwerte festgelegt, da die einzelnen Branchen in unterschiedlicher Intensität Flächen nachfragen. Verarbeitendes Gewerbe und Baugewerbe sind zu 100 %, sonstige Branchen wie Handel sowie Verkehr und Nachrichtenübermittlung zu 40 % für die Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs anzurechnen.

Von den ca. 9.867 Gesamtbeschäftigten beanspruchen derzeit ca. 5.795 Beschäftigte aus den o.g. Bereichen Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan und sind für die spätere Gewerbeflächenbedarfsrechnung von Bedeutung.

Die restlichen Wirtschaftsabteilungen haben keine Auswirkungen für die gewerbeflächenbeanspruchende Bedarfsermittlung, da diese Nutzung in Mischgebieten,

Erfassung der
Beschäftigten
durch Kennwerte

z.T. auch in Allgemeinen Wohngebieten angesiedelt werden können. Das Ergebnis der untenstehenden Tabelle zeigt die Zusammensetzung der gewerbeflächenbeanspruchenden Personen einschl. der entsprechenden Arbeitslosen im Jahr 2004.

Gewerbeflächenbeanspruchende Arbeitslose

Zur vollständigen Ermittlung des Flächenbedarfs nach dem GIFPRO-ILS-Modell kommen noch 548 gewerbeflächenbeanspruchende Arbeitslose hinzu. Zur Berechnung dieses Anteils wurden alle Arbeitslosen im Stadtgebiet (Stand Juni 2004: 910) zu den Gesamtbeschäftigten ins Verhältnis gesetzt (9,22 %). In der nachfolgend aufgeführten Tabelle wird diese Zahl mit den jeweiligen gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten aus den o.g. Bereichen multipliziert.

Wirtschaftsabteilungen	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (30.06.2004)	Gesamtbeschäftigte (Schätzung)	Einfließender Anteil	Gewerbeflächenflächen beanspruchende Beschäftigte	"Gewerbeflächenflächen beanspruchende" Arbeitslose	Gewerbeflächenflächen beanspruchende Personen
Verarbeitendes Gewerbe	3.252	4.646	100%	4.646	428	5.074
Baugewerbe	370	529	100%	529	55	584
Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen und Gebrauchsgütern	960	1.371	40%	549	57	606
Verkehr/ Nachrichtenübermittlung	126	180	40%	72	7	79
Land- und Forstwirtschaft	53	76	0%	0	0	0
Energie- und Wasserversorgung	91	130	0%	0	0	0
Gastgewerbe	120	171	0%	0	0	0
Kredit- und Versicherungsgewerbe	214	306	0%	0	0	0
Grundstücks- und Wohnungswesen, etc.	279	399	0%	0	0	0
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversich.	286	409	0%	0	0	0
Erziehung und Unterricht	195	279	0%	0	0	0
Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen	835	1.193	0%	0	0	0
Erbringung von sonstigen öffentlichen und persönlichen Dienstleistungen	122	174	0%	0	0	0
Private Haushalte mit Hauspersonal	4	6	0%	0	0	0
Gesamt	6.907	9.867		5.795	548	6.343

Tabelle 5: gewerbeflächenbeanspruchende Personen, Stand: 30.06.2004

Flächenkennziffer

Im nächsten Schritt wird die Flächeninanspruchnahme aller gewerbeflächenrelevanten Branchen ermittelt. Diese Größe stellt die Basis der folgenden prognostischen Rechenschritte dar, die sich auf die mobilen, und damit zusätzliche Fläche nachfragenden Betriebe und deren Flächenbedarfe bzw. Beschäftigtenzahlen beziehen.

Zu diesem Zweck werden die gewichteten Beschäftigtenzahlen mit einer Flächenkennziffer multipliziert. Die Flächenkennziffer, die als branchenspezifische Bruttobaulandfläche pro Beschäftigten zu verstehen ist, wird in der Regel mit 225 qm pro Beschäftigten³⁴ angegeben, als Maximalwert wurde bereits 1987 ein Wert von 300 qm / Beschäftigten angegeben.³⁵

Bonny beschrieb 1996, dass „die in der Praxis benutzte Flächenkennziffer von 250 qm/ Beschäftigte rd. 70% aller Fälle abdeckt³⁶. Im gleichen Jahr wurde vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung ein Landesdurchschnittswert von ca. 350 qm/ pro gewerbeflächenbeanspruchendem Beschäftigten ermittelt³⁷. Bauer/Bonny gehen von einem generellen durchschnittlichen Flächenzuwachs von rd. 2 qm bzw. 1% pro Jahr pro Beschäftigten aus³⁸, so dass die Flächenkennziffern für 2020: ca. 360 ergeben (32 Jahre * 2 qm als Mehrbedarf von 1987 bis 2020). Diese Tendenz des vermehrten Flächenverbrauchs wird auch durch den in Kap. 9.4 dargelegten steigenden Gewerbeflächen- und Wirtschaftsflächenverbrauch bestätigt. Der anzuwendende Wert von 360 qm ist in Wipperfürth zudem begründet in dem hohen Anteil an Erschließungsflächen, topographischen Anpassungsflächen und Ausgleichsflächen.

Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten, Stilllegungsquoten

Der Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen resultiert vor allem aus der Nachfrage mobiler Betriebe. Bei der künftigen Flächennachfrage der Wirtschaft eines bestimmten Gebietes sind folgende Bedarfskomponenten zu unterscheiden:

- Flächeninanspruchnahme der Beschäftigten in neuangesiedelten Betrieben (interkommunale Mobilität),
- Flächeninanspruchnahme der Beschäftigten in verlagerten Betrieben (intrakommunale Mobilität),
- Flächenfreisetzung von Beschäftigten in Betrieben, die durch Verlagerungen, Stilllegungen, Produktionseinschränkungen etc. Flächen aufgeben und zum Teil für eine gewerbliche Wiedernutzung zur Verfügung stellen.

Auf der Basis methodisch weitgehend abgesicherter Erhebungen, die sich auf amtliche Statistiken stützen, wurden für die Unternehmensneuansiedlung, -verlagerung und -freisetzung Quoten ermittelt. Durch die Multiplikation der Quoten mit der errechneten Flächeninanspruchnahme aller gewerbeflächenrelevanten Branchen ergibt sich der zusätzliche Bedarf an Gewerbeflächen.

Für die Neuansiedlungsquote liegt dieser Wert bei 15 Beschäftigten pro 10.000 gewerbeflächenbeanspruchende Personen.

Die Quote für die Berechnung der Binnenwanderung ortsansässiger Unternehmen liegt bei 70 Beschäftigten pro 10.000 gewerbeflächenbeanspruchende Personen.

Die Freisetzungsquote ergibt sich aus der Verlagerung, Stilllegung und Einschränkung von Produktionsstandorten. Sie wird wie die Verlagerungsquote mit 70 Beschäftigten pro 10.000 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen angegeben. Es ist jedoch zu beachten, dass solche Produktionsstätten wiedergenutzt werden können. Eine solche Reaktivierung aufgelassener Industriestandorte verläuft aber nur schleppend, da die Flächen meist keine optimalen Standortbedingungen aufweisen (zu den bremsenden Faktoren zählen Altlasten, überhöhte Grundstückspreise, schwer umnutzbare Baukörper usw.). In der Prognose sollte deshalb von einer Wiederverwertungsquote von 25% ausgegangen werden.

Die Freisetzungsquote wird entgegen der Neuansiedlungsquote und Verlagerungsquote nicht mit den Arbeitslosenzahlen multipliziert.

Abschließend werden die aus Neuansiedlung und Verlagerung resultierenden Flächenbedarfe addiert. Abzüglich der wiederverwertbaren, freigesetzten Flächen im Bestand ergibt sich der jährlichen Bedarf an neuen Gewerbeflächen.

Gewerbeflächenbedarfsprognose gem. GIFPRO-ILS bis 2020

Aus methodischen Gründen können keine Beschäftigtenprognosezahlen in die Berechnung mit einfließen³⁹. Die am 30.12.2004 real vorhandenen Beschäftigten dienen daher als Ausgangsbasis:

Bedarfskategorie	Prognosejahr 2020
Beschäftigte in Neuansiedlungen VA/ SO	
Quote* (0,0015x6343)	0,0015
- pro Jahr	9,6
- Prognosezeitraum	143
Beschäftigte in Verlagerungen VA/ SO	
Quote* (0,007x6343)	0,007
- pro Jahr	44,4
- Prognosezeitraum	666
Beschäftigte in Ansiedl. und Verl. VA/ SO	
- pro Jahr	54,0
- Prognosezeitraum	809
Flächenbedarf für Ansiedl. und Verl. VA/ SO	
- Flächenkennziffer ** (360 qm)	360
- Prognosezeitraum (813x360/10000)	29,14
Gesamtflächenbedarf (vorläufig) in ha	29,14
- pro Jahr	1,94
freigesetzte Beschäftigte	
Stilllegungsquote* (0,007x5795)	0,007
- pro Jahr	40,6
- Prognosezeitraum	608
Korrekturfaktor 1/2 Flächenkennziffer	180
stillgelegte Arbeitsplätze x 1/2 FKZ	109.522,80
Wiederverwendbare GE/ GI Flächen (qm) im Prognosezeitraum (Wiederverwendungsquote 50%)*	54.761,40
Wiederverwendbare Fläche im Prognosezeitraum in ha	5,48
Bruttobedarf neue Gewerbeflächen in ha	
- Prognosezeitraum	23,66
- pro Jahr	1,58

Quelle: Bauer M., Bonny, H.-W.: Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnungen nach GIFPRO-; Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW, Bd. 4.035; Dortmund 1987, Methode Determinatenwerte ILS-Version

* Standardwerte gem. ILS-Version, S. 98

**Es wird von einem durchschnittlichen Flächenzuwachs von 2 qm/ a von 1987 bis 2020 ausgegangen (vgl. Bauer/ Bonny ILS - GIFPRO 1987)

Tabelle 6: Gewerbeflächenbedarfsprognose nach GIFPRO

10.3 Bedarf der ortsansässigen Gewerbebetreibenden

Als Bestandteil des künftigen Gewerbeflächenbedarfs sind zunächst die Verlagerungs- und Erweiterungsabsichten des örtlichen Gewerbes von Bedeutung.

Wegen planungsrechtlichen Restriktionen und aufgrund der wertvollen naturräumlichen Lage, der Restriktionen durch Wasserschutzgebiete und der bewegten Topographie etc. sind auch heute noch einige Betriebe nicht mehr in der Lage, sich am alten Standort weiter zu entwickeln. Für diese überwiegend im Außenbereich befindlichen Betriebe ist eine Verlagerung zur Gewährleistung einer zukünftigen Entwicklung anzustreben.

Als Bedarfsauslöser gelten außerdem die Betriebe, von denen der Stadt Erweiterungsabsichten bekannt sind. Von Vorteil ist hier die Initiative Wipperfürths zum Thema Wirtschaftsförderung, die einen engen Kontakt zu den örtlichen Betrieben schafft. Im Rahmen der wirtschaftsorientierten Beratung der Stadt Wipperfürth durch das Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung Dr. R. Kahnert wird diese intensive Zusammenarbeit gefördert und fachlich ergänzt.

10.3.1 Verlagerungsüberlegungen

Neben den großflächigen Gewerbearealen in und um die Innenstadt sowie entlang der bedeutsamen Verkehrsachsen B 506 und B 237 sind es die oben erwähnten Gewerbebetriebe in den Außenortschaften, für die aufgrund ihrer Lage im Außenbereich und der Ausschöpfung der Möglichkeiten nach § 35 BauGB keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Folgende Betriebsflächen müssen für eine potenzielle Verlagerung erfasst werden, da für diese aufgrund der rechtlichen Vorgaben keine weiteren Expansionsmöglichkeiten zur Verfügung stehen⁴⁰:

Stadtbezirk	Größe der Fläche
Kreuzberg	0,68 ha
Ohl/Klaswipper	0,22 ha
Ohl/Klaswipper	0,69 ha
Agathaberg	0,22 ha
Agathaberg	0,14 ha
Agathaberg	0,86 ha
Agathaberg	0,15 ha
Agathaberg	0,56 ha
	0,30 ha
	0,30 ha
Thier	0,80 ha
	0,93 ha
Thier	0,42 ha
Thier	0,50 ha
Summe	6,77 ha

Tabelle 7: Betriebe im Außenbereich

(Quelle: Stadt Wipperfürth, Fachbereich II, 10.01.2006)

Verlagerungen werden dort notwendig, wo keine Erweiterung mehr möglich ist.

Für einige der Betriebe wird im Rahmen des Flächennutzungsplanvorentwurfes zu prüfen sein, ob eine Darstellung im Flächennutzungsplan als langfristige Sicherung des Betriebes am Standort vorzunehmen ist oder ob eine Verlagerung in andere Gewerbegebiete aufgrund der planerischen Zielkonzeption für das Stadtgebiet verfolgt wird. Hierzu ist die Konzentration der Gewerbeflächenentwicklung auf die Innenstadt und im kleineren Maßstab auf die vorhandenen planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen im Stadtgebiet bzw. entlang der bedeutsamen Verkehrsachsen (B 506 und B 237) Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Da durch Neuansiedlungen unter geänderten Rahmenbedingungen und gehobeneren Anforderungen ein höherer Flächenverbrauch pro Betrieb eintritt (optimierte Produktionsabläufe, Umweltauflagen, Sozialräume, Stellplätze), entspricht ein Zuschlag von 20 % im Rahmen der Flächenbedarfsprognose den Erfahrungswerten.

Im Ergebnis werden daher für die o.g. Standorte ca. 8,2 ha Neudarstellung erforderlich. Da bei Betriebsverlagerung der Altstandort im begrenzten Maße weiter gewerblich genutzt werden kann, werden 30 %⁴¹ des oben ermittelten Verlagerungsumfanges als potentielle Reservefläche in Abzug gebracht.

10.3.2 Erweiterungsabsichten

Erweiterungsabsichten bestehen nach jetzigem Kenntnisstand bei zwei Betrieben in der Innenstadt und in Hämmern sowie Betrieben in Niederwipper und Niedergaul:

Auch diesen Betrieben ist im Rahmen der Flächenvorsorge Rechnung zu tragen. Bei angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgrößen für Erweiterungen von ca. 3500 qm entsteht auch hier ein Neudarstellungsbedarf für die oben genannten Betriebe von ca. 1,5 ha.

10.4 Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs 2005 – 2020

Wie eingangs beschrieben, wird zur Abschätzung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs in Wipperfürth zum einen auf die durch den Verbrauch der letzten Jahre ermittelten Gewerbeflächengrößen zurückgegriffen. Als zweiter methodischer Ansatz wurde eine Überprüfung gem. GIFPRO-ILS durchgeführt. Die beiden Ergebnisse werden im folgenden gegenübergestellt:

Die bekannten Erweiterungsabsichten und dargelegten Verlagerungsüberlegungen sind mit diesem durchschnittlich ermittelten Flächenbedarfswert abgedeckt.

Konzentration der Gewerbeflächen in Zentrumsnähe und auf Bestandsflächen

Gegenüberstellung von beiden Berechnungsmodellen

Bedarfsabschätzung nach vergangenem GE-Flächenverbrauch			GE-Bedarfsabschätzung nach GIFPRO-ILS	
1	Hochrechnung des zwischen 1993-2004 ermittelten Flächenverbrauchs (ca. 2,0 ha brutto / Jahr)	ca. 30 ha	Gesamtflächenbedarf in ha (1,58 ha brutto pro Jahr) auf die Jahre 2005-2020	ca. 23,7 ha
2	Verhandlungsspielraum Bodenpolitik + 15%, um durch Grunderwerbsprobleme auf Ausweichflächen zurückgreifen zu können	+ ca. 4,5 ha	Verhandlungsspielraum Bodenpolitik + 15%, um durch Grunderwerbsprobleme auf Ausweichflächen zurückgreifen zu können	+ ca. 3,6 ha
3	Abzüglich der Gewerbeflächenreserven im heutigen FNP	- ca. 26 ha	Abzüglich der Gewerbeflächenreserven im heutigen FNP	- ca. 26 ha
4	Abzüglich potentielle Reserveflächen gem. Betriebsverlagerungen, wiederverwendbare Gewerbeflächen (30 % ⁴² von 6,77 ha)	- ca. 2,0 ha	Die wiederverwendbaren Flächen sind bereits in der GIFPRO-Methode berücksichtigt	
5	Gesamtzusatzbedarf (Bruttofläche)	ca. 6,5 ha		ca. 1,3 ha

Tabelle 8: Bedarfsabschätzung gewerbliche Bauflächen

Die in Kapitel 3 aufgeführten Daten belegen, dass sich in Wipperfürth insbesondere das verarbeitende Gewerbe sehr gut entwickelt, wie das Wachstum in der Branche Maschinenbau belegt. Es ist auch künftig von einer starken Stellung der verarbeitenden Betriebe auszugehen und hierfür ausreichend Flächenvorsorge zu betreiben.

Entsprechend Kapitel 9.4 ist auch die dargelegte Zunahme der Gewerbeflächen in Wipperfürth in den letzten Jahren und gleichzeitig die Entwicklung der Wirtschaftsflächen in den Regionen NRWs ein Beleg dafür, dass eine stärkere Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in den ländlichen Zonen vorhanden ist.

Die aktuelle Situation von planungsrechtlich gesicherten und kurzfristig verfügbaren Flächen zeigt, dass die Stadt nur noch drei bis vier Jahre planungsrechtlich verbindliche Gewerbeflächen anbieten kann (vgl. Kap. 9.3.1 Reserve im Gewerbegebiet Weinbach-Klingsiepen von 5,9 ha). Zwar verfügt die Stadt über weitere in Bebauungsplänen und im Flächennutzungsplan planungsrechtlich gesicherte Flächen, diese werden jedoch aufgrund der schwierigen Eigentumssituation nur langfristig für den Gewerbeflächenmarkt zur Verfügung stehen. Eine Flächenrücknahme ist nicht beabsichtigt, da diese Flächen aufgrund ihrer Lage hervorragend für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind.

Um auch mittelfristig der Gewerbeflächennachfrage entsprechen zu können, ist eine Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen im FNP von gemittelten **4 ha** erforderlich. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass auch für die im Außenbereich ansässigen Betriebe und Betriebserweiterungen ausreichend Flächen im kurz- bis mittelfristigem Zeithorizont zur Verfügung stehen müssen. Dabei ist im abgeschätzten Gewerbeflächenbedarf von ca. 34 ha bis zum Jahr 2020 (Planungszeitraum Flächennutzungsraum) ein angenommener Anteil für Betriebsverlagerungen und -erweiterungen von ca. 10 ha enthalten.

10.5 Zusätzlicher Darstellungsbedarf gewerbliche Bauflächen

Im Ergebnis wird somit entsprechend der vorangegangenen Bedarfsabschätzung im Flächennutzungsplan eine Neudarstellung an gewerblichen Bauflächen von **ca. 4 ha** erforderlich.

Eine konkrete Standortfindung der neu darzustellenden Flächen erfolgt nach einer Eignungsbewertung nach städtebaulichen und landschaftsökologischen Kriterien sowie auf Grundlage der Vorgaben aus der überörtlichen Planung (Gebietsentwicklungsplan, Landesentwicklungsplan), der Siedlungsschwerpunkte, der Zentralörtlichkeit auf Kommunalebene und der Leitbilddiskussion zur Entwicklung von Wipperfürth.

4ha Neudarstellung zur Sicherung des Gewerbeflächenbedarfs

11. ZUSAMMENFASSUNG

Die Wirtschaftsstruktur in Wipperfürth ist gekennzeichnet von einer starken Branche Verarbeitendes Gewerbe mit Beschäftigungszahlen über dem Kreis- und Landesdurchschnitt, insbesondere der Beschäftigungsanteil im Bereich Maschinenbau hat zugenommen. Auch künftig ist hier von einer starken Stellung der verarbeitenden Betriebe auszugehen, die entsprechende Flächenbedarfe nach sich ziehen. Der Dienstleistungssektor entwickelt sich in der Tendenz ebenfalls positiv, gemäß dem allgemeinen Trend sind hingegen die Entwicklungen in den Sektoren Handel, Baugewerbe und Landwirtschaft rückläufig.

Nach Auswertung der Pendlerbewegung stellt sich Wipperfürth als typische Pendlergemeinde dar, aber auch als Arbeitsplatzstandort besitzt Wipperfürth eine starke Anziehungskraft.

Die kompakte historische Innenstadt ist mit räumlicher Dichte und gutem Besatz an Einzelhandelsangeboten gekennzeichnet. Die künftige Entwicklung der Einzelhandelsausweisungen muss in der Art erfolgen, dass eine verträgliche Ergänzung und Sicherung der bestehenden Strukturen gewährleistet ist.

Neben Verarbeitendem Gewerbe, Dienstleistung, Landwirtschaft und Handel ist auch der Wirtschaftsfaktor Tourismus nicht zu unterschätzen. Hier ergeben sich für die Zukunft neue Potentiale, die es im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu sichern gilt.

Der Bedarf an künftigen Gewerbeflächen in der Stadt Wipperfürth für Verlagerungs-, Erweiterungs- und Neuansiedlungsabsichten von Gewerbebetrieben wurde anhand eines Abgleichs der verbrauchten Gewerbeflächen in der Vergangenheit abgeschätzt. Weil dieser Verbrauchswert nicht ohne Weiteres in die Zukunft trendverlängert werden kann, wurde parallel eine Bedarfsabschätzung gemäß GIFPRO-ILS-Prognosemodell durchgeführt. Abzüglich der vorhandenen Gewerbeflächenreserven wurde ein zusätzlicher gemittelter Neudarstellungsbedarf an gewerblichen Flächen von 4 ha prognostiziert.

Ziel im weiteren Flächennutzungsplanverfahren ist, ausreichende, geeignete Standorte für die Ansiedlung und notwendige Umsiedlung von Gewerbebetrieben planungsrechtlich zu sichern als Voraussetzung für die künftigen wirtschaftlichen Aktivitäten in Wipperfürth und die Sicherung von Arbeitsplätzen. Ein angemessenes Gleichgewicht zwischen Flächenausweisung an geeigneten Standorten und an landschaftlicher Einbettung muss dabei gewahrt werden.

Ziel ist, ausreichende, geeignete Flächen für Ansiedlung und Umsiedlung anzubieten

Aachen und Wipperfürth, im Februar 2006

Fußnoten:

- ¹ Dr. Rainer Kahnert : Bericht zur bisherigen Arbeit im Rahmen der wirtschaftsorientierten Beratung der Stadt Wipperfürth, BGS Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung, Dortmund 2005
- ² a.a.O.
- ³ Statistik Bundesagentur für Arbeit
- ⁴ Statistikhefte Wipperfürth
- ⁵ gem. LDS
- ⁶ Broschüre: Brennholz aus Oberberg, Information der Landesforstverwaltung, OBK, Waldbauernverband und des Zentrums für biogene Energie
- ⁷ Quelle: Statistische Angaben des Oberbergischen Kreises
- ⁸ Angaben Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Lindlar, Tabelle Strukturentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe in Wipperfürth
- ⁹ gem. LDS für das Jahr 2003
- ¹⁰ gem. Angaben der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Lindlar zählen zu den Betriebsflächen: Ackerland, Grünland, Gartenland, Obstanlagen, Baumschulen, Sonderkulturen, Wald, Brachen und sonstige Flächen
- ¹¹ gem. LDS NRW: landwirtschaftlich genutzte Flächen: 6.698 ha, Ackerland: 169 ha, Dauerkulturen: 10 ha, Dauergrünland: 6.518 ha
- ¹² gem. LDS
- ¹³ gem. LDS: 05/2003: daneben Betrieben mit Schafhaltung: 25, Schweine: 12, Gänse: 6, Enten: 2;
- ¹⁴ Datenrecherche eines Mitgliedes des Arbeitskreises Flächennutzungsplanung bei der Landwirtschaftskammer, Januar 2006
- ¹⁵ Annahme: mit der Schließung des Möbelmarktes wird diese Warengruppe nicht mehr zu den Verkaufsschwerpunkten zählen
- ¹⁶ gem. Realnutzung Mai 2006
- ¹⁷ Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Nahversorger im IHK-Bezirk Köln, 18.07.2003, aktualisiert durch Stadt Wipperfürth, 05.12.2005
- ¹⁸ Quelle: LDS
- ¹⁹ gem. Bundesagentur für Arbeit
- ²⁰ Ohne Berücksichtigung des Bebauungsplangebietes Klingsiepen, das sich durch einen hohen Anteil Bestandssicherung auszeichnet, liegt der Durchschnittswert an Erschließungs-, Anpassungs- und Ausgleichsflächen bei 50 %. Zu diesem hohen Wert trägt insbesondere das Gewerbegebiet Weinbach-Klingsiepen aufgrund der topographischen Anpassungsflächen und internen Ausgleichsflächen bei. Der Durchschnittswert bei den übrigen Gebieten beträgt ca. 40 %. Da es nicht immer ökologisch sinnvoll und möglich ist, den gesamten Ausgleich im Gebiet selbst zu erbringen, wird daher ein Wert von 40 % der Bedarfsabschätzung zugrunde gelegt.
- ²¹ Oberbergischer Kreis - Auskunft Dezernat V - Amt 61/20 Strukturförderung und Statistik
- ²² Quartalsberichte zur Landesentwicklung . Gewerbeflächen, ILS NRW, 02/2005
- ²³ Quartalsbericht ILS, a.a.O., Unter Wirtschaftsfläche versteht man eine weiter gefassten Oberkategorie als die Kategorie "Gewerbeflächen". Folgende Flächennutzungskategorien werden hier zusammengefasst: Gebäude und Freiflächen: Öffentliche Zwecke, Handel- und Dienstleistungen, Gewerbe- und Industrie, Mischnutzung (50 %), Versorgungsanlagen, Entsorgungsanlagen, ungenutzt (zu 50%); Betriebsflächen: Halde, Lagerplatz, Versorgungsanlagen, Entsorgungsanlagen, ungenutzt, Restfläche;
- ²⁴ Quartalsbericht ILS, a.a.O.,
- ²⁵ gem. LDS: Def. Wirtschaftsflächen siehe Fußnote 17
- ²⁶ gem. Bundesagentur für Arbeit, Statistik 30.06.2004
- ²⁷ Quartalsbericht ILS, a.a.O.
- ²⁸ Bauer M., Bonny, H.-W.: Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnungen nach GIFPRO-; Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW, Bd. 4.035; Dortmund 1987
- ²⁹ gem. Telefonat mit Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW (ILS), 03.02.2006
- ³⁰ Bauer M., Bonny, H.-W.: Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnungen nach GIFPRO-; Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW, Bd. 4.035; Dortmund 1987
- ³¹ Statistik Bundesagentur für Arbeit 2005
- ³² Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte werden nach GIFPRO immer als Gesamtbeschäftigte definiert
- ³³ Bauer M., Bonny, H.-W.: Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnungen nach

GIFPRO-; Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW, Bd. 4.035; Dortmund 1987

³⁴ gem. GIFPRO-ILS

³⁵ Bauer M., Bonny, H.-W.: Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnung nach GIFPRO -; Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW, Bd. 4.035; Dortmund 1987, S. 59

³⁶ Flächenkennziffer, Zur Genese und Nutzung der Flächenkennziffer in der Gewerbeplanung, aus Raumplanung 73, Dortmund 1996, S.95

³⁷ schriftliche Mitteilung von ILS, Wuschansky 1996 an die Planungsgruppe MWM

³⁸ Bauer M., Bonny, H.-W.: Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnung nach GIFPRO -; Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW, Bd. 4.035; Dortmund 1987

³⁹ Bauer M., Bonny, H.-W.: Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnung nach GIFPRO -; Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW, Bd. 4.035; Dortmund 1987 S. 53: Der Verzicht auf Prognosewerte ist im GIFPRO-ILS-Modell inhaltlich begründet: die kleinräumigen Prognosen sind auf kommunaler Ebene mit erheblichen Unsicherheiten behaftet.

⁴⁰ Aus Gründen des Datenschutzes werden in der Tabelle lediglich die Stadtbezirke aufgeführt, in denen der jeweilige Betrieb heute besteht.

⁴¹ Die Reaktivierung von Flächen erfolgt erfahrungsgemäß eher schleppend, z.B. aufgrund von Altlasten, überhöhten Grundstückspreisen, schwer umnutzbare Baukörper, Immissionssituation etc.

⁴² Die Reaktivierung von Flächen erfolgt erfahrungsgemäß eher schleppend, z.B. aufgrund von Altlasten, überhöhten Grundstückspreisen, schwer umnutzbare Baukörper, Immissionssituation etc.