

Gewerbe- flächen- konzept Voerde



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0
Fax 0231.39 69 43.29

kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-stadtentwicklung.de

GEWERBEFLÄCHENKONZEPT VOERDE

Auftraggeber

Stadt Voerde
FD 6.1 Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz
Rathausplatz 20
46562 Voerde

Auftragnehmer

Schulten Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0
Fax: 0231 39 69 43-29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-stadtentwicklung.de

Hinweis

SSR legt auf eine gendergerechte Schreibweise Wert und verwendet grundsätzlich geschlechtsneutralisierende und geschlechterspezifische Formulierungen. Um die Lesbarkeit zu unterstützen, wird als Ausnahme das generische Maskulinum genutzt. Sollte uns die gendergerechte Schreibweise im Einzelfall nicht gelingen, sind selbstverständlich immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Das Urheberrecht der verwendeten Bilder liegt beim Auftraggeber und Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

Stand

Dortmund, Juni 2019

EINLEITUNG	4	
1	METHODIK UND AUFBAU	5
2	DER WIRTSCHAFTSSTANDORT VOERDE	8
2.1	Geografische Lage und Anbindung des Wirtschaftsstandortes	8
2.2	Analyse der Wirtschaftsstruktur	10
2.3	Allgemeine Trends der Wirtschafts- und Gewerbeentwicklung	17
3	FLÄCHENNACHFRAGE UND FLÄCHENPOTENZIALE	22
3.1	Indikatoren der gewerblichen Flächennachfrage	22
3.2	Aktuelle gewerbliche Flächenreserven	26
3.3	Grundstücksbezogene Kartierung von Nutzungen in Gewerbegebieten	34
4	BETRIEBSBEFRAGUNG	41
4.1	Erhebungsdesign	41
4.2	Struktur der befragten Betriebe	42
4.3	Standorteigenschaften und -bewertung	45
4.4	Flächenbedarfe und Standortpräferenzen	54
5	PROGNOSE DER GWERBEFLÄCHENBEDARFE	58
5.1	Berechnung nach GIFPRO	58
5.2	Ermittlung des Flächenbedarfs	59
5.3	Trendbasierte Beschäftigtenentwicklung	61
6	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	68
6.1	Marktbewertung	68
6.2	Handlungsfelder	71
6.2.1	Stärkung der Standortfaktoren	72
6.2.2	Entwicklung neuer und Erweiterung bestehender Gewerbegebiete	75
6.2.3	Bestandspflege und -entwicklung	79
7	FAZIT	82
8	VERZEICHNISSE	84
ANHANG		89

EINLEITUNG

Derzeit liegt ein neuer Regionalplanentwurf des Regionalverband Ruhr vor, der eine deutliche Reduktion der bisher dargestellten Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) in Voerde vorsieht. Nach Aussagen der Stadtverwaltung basiere die Flächenbedarfs-ermittlung im Regionalplan Ruhr auf veralteten Zeitreihen und berücksichtige nicht die aktuellen Nachfragetrends in Voerde.

Zur Beurteilung der Aussagen des Regionalplanentwurfs und als Grundlage für die angestrebte Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) hat die Stadt Voerde Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR) mit der Erstellung eines Gewerbeflächenkonzepts beauftragt. Mit diesem soll der zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen fundiert analysiert und bewertet werden.

Flächenbedarfe wie auch Standortanforderungen an den Wirtschaftsstandort Voerde wandeln sich: Im Zeitverlauf hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Voerde deutlich erhöht und die Entwicklung der ansässigen Branchen verändert. So ist die Zahl der Beschäftigten im ehemals prägenden Energiesektor aufgrund veränderter gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen geschrumpft, während das verarbeitende Gewerbe – und insbesondere die Metall- / Elektro- und Stahlbranche – zur „Leitbranche“ in Voerde geworden ist. Die veränderten Wachstumsperspektiven und Branchentrends sind ein wichtiger Anlass, sich im Rahmen eines Gewerbeflächenkonzeptes einen Überblick über die sich daraus ergebenden Herausforderungen für Voerde zu verschaffen.

Das Gewerbeflächenkonzept umfasst neben der Formulierung von Handlungsfeldern in der Gewerbeflächen- und Standortentwicklung, die als Diskussionsgrundlage für die Neuaufstellung des FNP zu verstehen sind, auch ausgewählte Handlungsempfehlungen für die Steuerung der Flächen- und Standortentwicklung. Analyseergebnisse, Prognoseberechnung und Handlungsempfehlungen wurden in mehreren Expertengesprächen und Diskussionsrunden mit Vertretern von Verbänden, Verwaltung und Wirtschaftsförderung erörtert und verifiziert.

1 METHODIK UND AUFBAU

Für das Gewerbeflächenkonzept wurde ein Mix aus quantitativen und qualitativen Methoden angewendet. Zum einen wurden statistische Quellen, vorhandene Marktgutachten sowie vorliegende Pläne und Fachgutachten ausgewertet. Ergänzend erfolgten eine Betriebsbefragung lokaler Gewerbebetriebe und eine Gewerbeflächenkartierung. Zum anderen flossen Erfahrungen lokaler Marktexperten in die Konzepterarbeitung ein. Die Einschätzungen der Akteure dienten in diesem Projekt zur Qualifizierung der Analyseergebnisse, zur Plausibilitätskontrolle der Bedarfsberechnungen sowie zur passgenauen Ermittlung der Handlungsempfehlungen.

Die Dokumentation der durchgeführten Auswertungen und Berechnungen sowie die Entwicklung von Empfehlungen erfolgt in mehreren zentralen Arbeitspaketen (s. Abb. 1):

- Die Analyse umfasst neben einer Untersuchung gewerberelevanter Kennziffern auch regional vergleichende Strukturanalysen zur Branchenstruktur, um den Wirtschafts- und Gewerbebestandort Voerde in seiner heutigen Struktur zu erkennen. Die Ergebnisse werden vor dem Hintergrund allgemeiner Zukunftstrends in der Wirtschafts- und Gewerbeentwicklung eingeordnet.
- In der Analyse der Flächennutzung und Gewerbeflächenpotenziale werden die im „ruhrFIS – Flächeninformationssystem Ruhr“ des Regionalverbands Ruhr enthaltenen gewerblichen Flächenreserven sowie die von der Wirtschaftsförderung des Kreises Wesel gelisteten Flächenpotenziale für Voerde ausgewertet und bewertet. Eine Gewerbeflächenkartierung in zwei ausgewählten Gewerbe- bzw. Industrieflächen gibt Aufschluss über die im Bestand vorhandenen Reserven und versteht sich als Grundlage für ein ausbaufähiges kommunales Gewerbeflächenmonitoring.
- Eine schriftliche Betriebsbefragung in den Voerder Gewerbe- und Industriegebieten liefert weitere Erkenntnisse zum Flächenbedarf der örtlichen Unternehmen und wichtige Strukturdaten der Betriebe. Fragen zur Bewertung der Standortfaktoren und zu den jeweiligen Gewerbebeständen geben Hinweise auf kommunale Handlungsbedarfe in der Standort- und Flächenentwicklung.
- Der Baustein „Prognose“ umfasst die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs nach dem Ansatz „TBS-GIFPRO“ des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu). In die Prognoserechnung fließen die in den vorherigen Arbeitsschritten erhobenen Kennziffern ein. Der Ansatz berücksichtigt mögliche Entwicklungskorridore in Form von Varianten. Zur Bedarfsermittlung erfolgt eine Bilanzierung des ermittelten Flächenbedarfs und der verfügbaren Bestandsflächen.
- Alle prognostischen Aussagen wurden individuell für die Stadt Voerde berechnet und ausgewertet; sie bilden eine belastbare aktuelle Planungsgrundlage.
- Im Konzept wurden die Ergebnisse aus Analyse und Prognose zu einer Marktbewertung zusammengefasst; diese bildet die Grundlage für die Ableitung von Zielen und

Handlungsfeldern. Weiterhin wurden strategische Handlungsansätze und Instrumente formuliert, die zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes und für die gezielte Flächenentwicklung in Voerde besonders geeignet sind.



Abb. 1: Aufbau und Vorgehen
Quelle: SSR

In Arbeitskreisen und Expertengesprächen haben sich viele Marktteilnehmer aktiv an der Erstellung des Gewerbeflächenkonzeptes beteiligt. Die Hinweise und Anregungen der Marktexperten sorgen dafür, dass das vorliegende Konzept passgenau auf die spezifischen Herausforderungen Voerdes als Wirtschafts- und Gewerbestandort reagiert und die Handlungsvorschläge umsetzbar sind.

Zu den Beteiligten zählen folgende Institutionen:

Teilnehmer des Arbeitskreises und der Expertengespräche

CDU-Fraktion, Stadt Voerde

DeltaPort GmbH & Co. KG

EntwicklungsAgentur Wirtschaft (EAW) Kreis Wesel

Handelsverband Nordrhein-Westfalen e. V.

Handwerkskammer Düsseldorf

Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg

SPD-Fraktion, Stadt Voerde

Stadt Voerde, Beigeordneter

Stadt Voerde, Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht

Stadt Voerde, Stabsstelle Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Stadt Voerde, Fachdienst Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Tab. 1: Beteiligte Marktexperten
SSR 2019

Die Hafengesellschaft *DeltaPort GmbH & Co. KG* ist ein Zusammenschluss des Rhein-Lippe-Hafens und des Stadthafens auf dem Gebiet der Stadt Wesel sowie des Hafens Emmselum auf Voerder Stadtgebiet (vgl. DeltaPort 2017 <https://www.deltaport.de/deltaport/wir-ueber-uns/>).

2 DER WIRTSCHAFTSSTANDORT VOERDE

Die Gewerbeflächennachfrage ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Zu den herausragenden Einflussfaktoren gehören die Zusammensetzung der Branchenstruktur und das Wirtschaftswachstum der Betriebe. Ihre Entwicklung ist eingebettet in gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Trends. Im vorliegenden Kapitel erfolgen daher eine Einordnung des Wirtschafts- und Gewerbestandes Voerde im regionalen Vergleich und eine Darstellung allgemeiner Trends in der Wirtschafts- und Gewerbeentwicklung.

2.1 GEOGRAFISCHE LAGE UND ANBINDUNG DES WIRTSCHAFTSSTANDORTES

Die Stadt Voerde (Niederrhein), direkt am Rhein gelegen, gehört zum Kreis Wesel. Der Fluss bildet die westliche und südliche Stadtgrenze; linksrheinisch liegt hier die Stadt Rheinberg. Im Norden grenzt Voerde an die Stadt Wesel und im Osten an Hünxe und Dinslaken, die ebenfalls dem Kreis Wesel angehören.

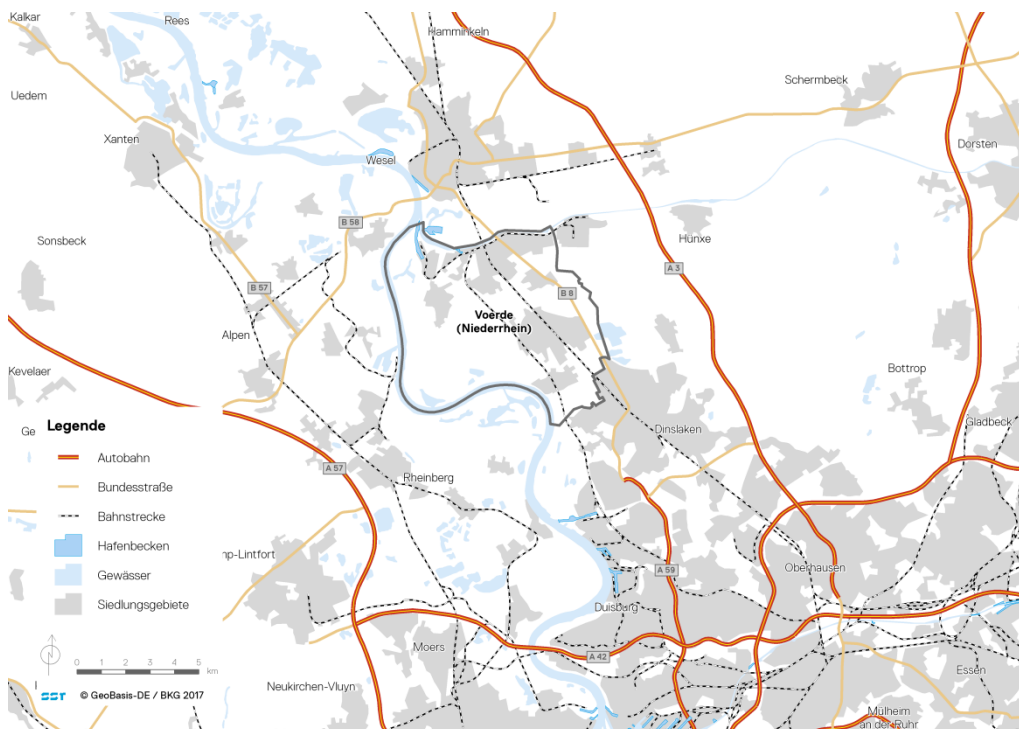


Abb. 2: Lage Voerdes im Verflechtungsraum
Quelle: SSR 2019

Voerde liegt im Nordwesten der Metropolregion Ruhr, in der über 5 Mio. Menschen in insgesamt 53 Kommunen leben. In südlicher Richtung schließt sich ein anderer Verdichtungsraum an, der sich zunächst mit dem der Metropole Ruhr überlagert: die Metropolregion Rheinland, zu der u. a. die Großstädte Duisburg, Düsseldorf, Köln, Bonn und Aachen zählen und in der über 8 Mio. Menschen leben. Auch die Ballungsräume in den Niederlanden (Randstad) und in Belgien (Vlaamse Ruit) liegen – im europäischen Maßstab betrachtet – in der Nähe.

Die Voerder Autobahnanschlüsse an die A 3 (Emmerich-Oberhausen) und A 57 (Nimwegen-Köln) befinden sich außerhalb der verkehrlich stark belasteten Räume im Ruhrgebiet und um Düsseldorf und Köln; sie bieten insofern eine schnelle Erreichbarkeit. Über das verzweigte Autobahnnetz sind dies in maximal drei Autostunden Entfernung über 60 Mio. Menschen und eine Vielzahl an Unternehmen.

Über den Wesel-Datteln-Kanal bzw. den Rhein ist der Hafen Emmelsum ideal an international bedeutende Häfen angebunden: zum einen an die Seehäfen in Antwerpen, Rotterdam und Amsterdam, zum anderen an den Duisburger Hafen (größter Binnenhafen Europas) und an das deutsche Kanalnetz. Zudem besteht über das vorhandene Schienennetz ein direkter Anschluss an die Betuwe-Route, die für den europäischen Güterverkehr als Verbindung zwischen den Seehäfen in Rotterdam und Genua von zentraler Bedeutung ist. Die trimodale Erreichbarkeit (Straße, Wasser, Schiene) des Wirtschaftsstandortes Voerde bietet damit ein Alleinstellungsmerkmal für entsprechend ausgerichtete Unternehmen.

Auch mehrere Flughäfen befinden sich in der Nähe. Von Bedeutung für Unternehmen ist der internationale Flughafen Düsseldorf (erreichbar in weniger als einer Autostunde).

Im Schienenpersonenverkehr bietet der neue Rhein-Ruhr-Express (RRX) durch eine engere Taktung und größeren Komfort der Züge eine neue Qualität. Als Haltepunkt ist neben dem Bahnhof Voerde (Niederrhein) auch Friedrichsfeld vorgesehen. Weitere, nur im nahe gelegenen Wesel haltende Linien verbinden Voerde fast im 20-Minuten-Takt mit Bahnhöfen in der Metropole Ruhr und der Metropolregion Rheinland:

- RE 5 Rhein-Ruhr-Express: Regionalexpress von Koblenz über Bonn, Köln, Düsseldorf und Duisburg nach Wesel,
- RE 19 Rhein-IJssel-Express: Regionalexpress von Düsseldorf über Duisburg nach Wesel, teils bis Arnheim,
- RB 35 Emscher-Niederrhein-Bahn: Regionalbahn von Mönchengladbach über Duisburg nach Wesel.

Im öffentlichen Personennahverkehr vor Ort stehen außer der Bahnverbindung zwischen den Bahnhöfen Voerde und Friedrichsfeld mehrere Buslinien zur Verfügung. Die Stadt gehört dem Tarifgebiet des Verkehrsverbunds Rhein-Ruhr (VRR) an.

Voerde zählte im Jahr 2018 rd. 36.200 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung in den zurückliegenden zehn Jahren verlief negativ und fiel mit einem Rückgang um rd. 3% ungünstiger als im Landes- und Kreisdurchschnitt aus. Für die Zukunft ist damit zu rechnen, dass sich dieser Trend fortsetzt (vgl. SSR 2019).

2.2 ANALYSE DER WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Voerde ist eine wichtige Kennziffer für die Bestimmung der Flächennachfrage. Die Entwicklung der zurückliegenden Jahre zeigt, dass die Stadt Voerde im Zeitraum von 2008 bis 2017 eine Zunahme um rund 1.200 Beschäftigte bzw. 17% verzeichnen konnte. Der Anstieg vollzog sich vor allem in den Jahren 2014 bis 2016. Zu Beginn des Beobachtungszeitraumes kam es zu einer Revitalisierung von Industriebrachen, wie der Fläche der ehemaligen Firma *Babcock*. Dies trug zu einem Aufwärtstrend bei, sodass es der Stadt Voerde gelang, die Abhängigkeit von einigen Großbetrieben zu verringern. Heute ist das betreffende Gewerbegebiet – abzüglich der Hallen, die von der Firma *Flender GmbH (Winergy)* und der Firma *Hoberg & Driesch GmbH & Co. KG* genutzt werden – mit vielen kleineren Firmen besiedelt.

Zuletzt dämpfte die Schließung des STEAG-Kraftwerks in Voerde – eines der größten Steinkohlekraftwerke Deutschlands – die Aufwärtsentwicklung. Im April 2017, zu dem Zeitpunkt der Stilllegung, arbeiteten dort noch 280 Personen. Von ihnen verbleiben dort noch 50 Beschäftigte, um das Kraftwerk bis zum Jahr 2020 trocken zu legen. Auch zahlreiche Gewerbebetriebe, die als externe Dienstleister von dem Kraftwerk profitierten, mussten Beschäftigte abbauen.

Der regionale Vergleich in der Beschäftigtenentwicklung legt offen, dass in Voerde das Arbeitsplatzangebot ab dem Jahr 2014 stärker wuchs als im Kreis- oder Landesdurchschnitt. Im Jahr 2017 vollzog sich in Voerde die für die Region und im Landestrend untypische Entwicklung einer stagnierenden Beschäftigtenzahl. Die Kraftwerksschließung spielt hierbei sicherlich eine gewisse Rolle. Insgesamt deutet der Verlauf der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter in Voerde eine höhere Konjunkturanfälligkeit als in den Vergleichsräumen an.

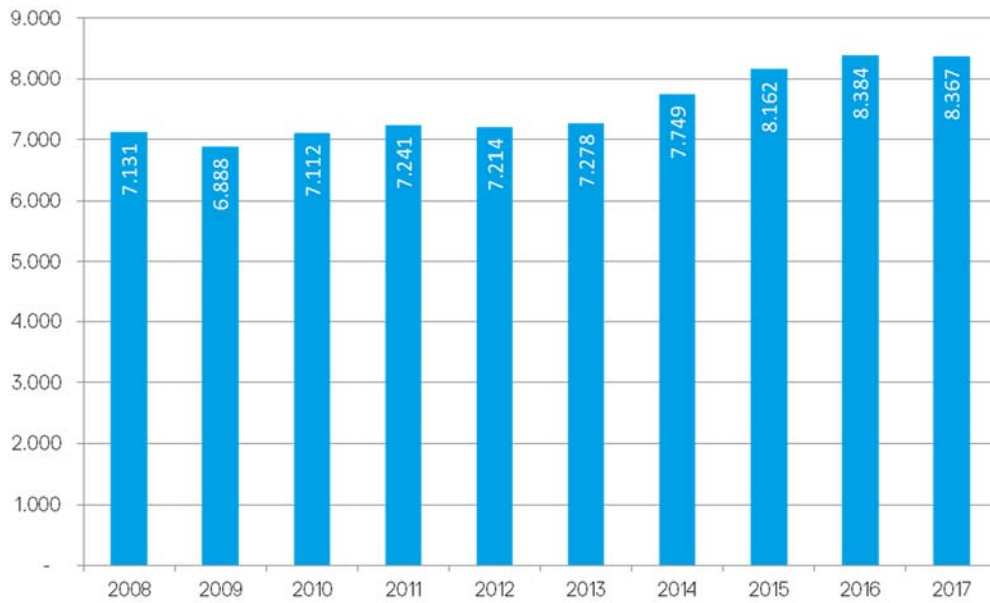


Abb. 3: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Voerde
 Quelle: IT.NRW, Agentur für Arbeit; eigene Berechnung



Abb. 4: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in allen Wirtschaftsbereichen am Arbeitsort (Index 2008 = 100)
 Quelle: IT.NRW, Agentur für Arbeit; eigene Berechnung

Die Mehrheit der Beschäftigten in den Voerder Betrieben wohnt außerhalb der Stadt und pendelt täglich zu ihrem Arbeitsplatz. Die hohe Einpendlerquote von 83% verdeutlicht die starken wirtschaftsstrukturellen Verflechtungen Voerdes mit der Region Niederrhein und dem Ruhrgebiet. Sie berechnet sich, indem man die Zahl der Berufseinpendler (6.981 zum 30.06.2017) ins Verhältnis zur Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten setzt.

Ein Vergleich der Branchenstruktur Voerdes mit der des Kreises Wesel und des Landes Nordrhein-Westfalen zeigt, dass Voerde ein Alleinstellungsmerkmal aufweist (vgl. Abb. 5): Mit einem Beschäftigtenanteil von 57% im produzierenden Gewerbe erreicht Voerde einen der höchsten Werte in Nordrhein-Westfalen. Hierbei dominiert das verarbeitende Gewerbe mit einem rund 45% erreichenden Beschäftigtenanteil in Voerde gegenüber 17% im Kreis Wesel und 20% im Landesdurchschnitt. Voerde ist somit ein stark gewerblich-industriell geprägter Wirtschaftsstandort; die meisten Beschäftigten sind in Gewerbe- und Industriegebieten in emittierenden Betrieben tätig.

Nach Angaben der Entwicklungsagentur Wirtschaft (EAW) des Kreises Wesel existieren rd. 270 gewerbliche Unternehmen in Voerde, darunter nur neun Produktionsfirmen. Zu diesen zählen u. a.: *Trimet Aluminium SE*, *Tata Steel Europe*, *Winergy AG*, *Sappi Logistics Wesel GmbH*. Es handelt sich um einen wichtigen, jedoch gering ausdifferenzierten Wirtschaftsbereich, der allerdings auch einen „Hidden Champion“ einschließt.

Entsprechend der Dominanz des produzierenden Gewerbes fällt der Anteil der Beschäftigten in der Dienstleistungsbranche mit 22% in Voerde deutlich geringer aus als im Kreis Wesel (46%) und im Landesdurchschnitt (50%). Die Abbildung 6 differenziert innerhalb des Dienstleistungssektors. Demnach arbeitet in Voerde ein deutlich geringerer Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den unternehmensbezogenen Dienstleistungen (Immobilien, freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen) und im öffentlichen Sektor (Verwaltung, Verteidigung, Erziehung und Unterricht sowie Gesundheits- und Sozialwesen).

Die Abbildung 7 zeigt die Entwicklung der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter in den Jahren 2008 bis 2017, differenziert nach Wirtschaftssektoren und im regionalen Vergleich. Es zeigt sich, dass das produzierende Gewerbe in Voerde eine Leitbranche mit Wachstumspotenzial ist: Während der Beschäftigtenanteil in Voerde um 17% anstieg, stagnierte er zeitgleich im Landestrend. Die starken prozentualen Zuwächse im primären Sektor sind einer geringen Grundgesamtheit an Beschäftigten geschuldet.

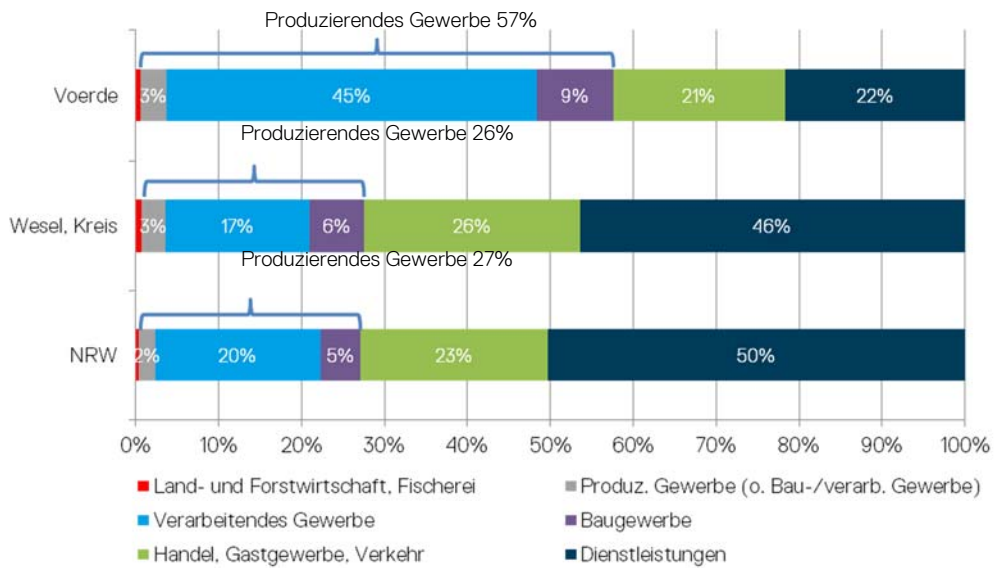


Abb. 5: Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf die Branchen im Jahr 2017 (Anteil an allen Beschäftigten)

Quelle: IT.NRW, Agentur für Arbeit; eigene Berechnung; Expertengespräche

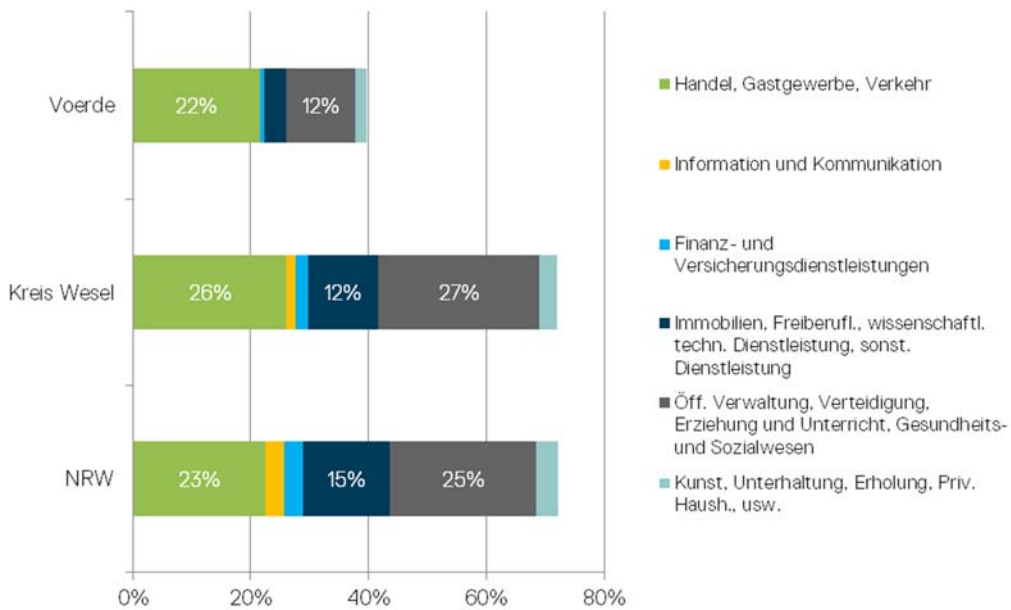


Abb. 6: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Handel, Verkehr und Dienstleistungen im Jahr 2017 (Anteil an allen Beschäftigten)

Quelle: IT.NRW, Agentur für Arbeit; eigene Berechnung

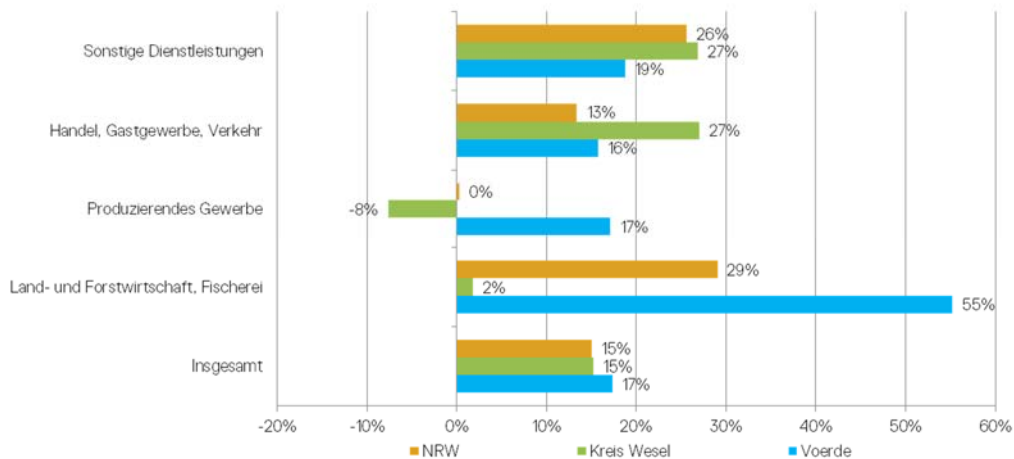


Abb. 7: Entwicklung der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort 2008 bis 2017

Quelle: IT.NRW, Agentur für Arbeit; eigene Berechnung

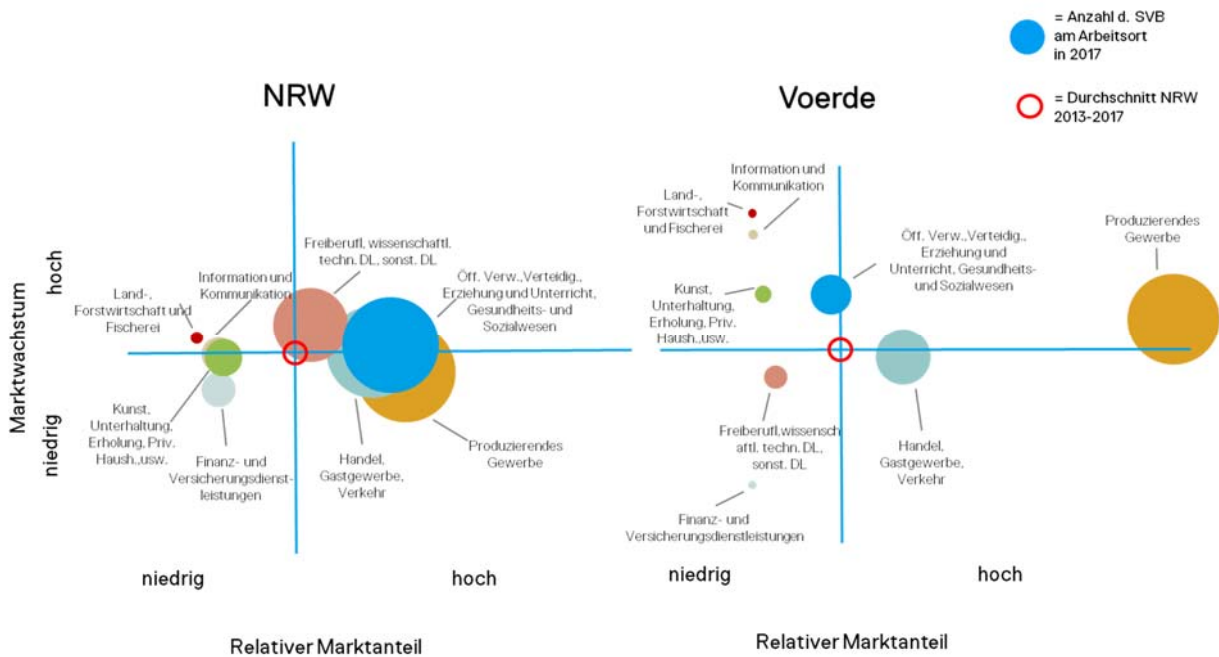
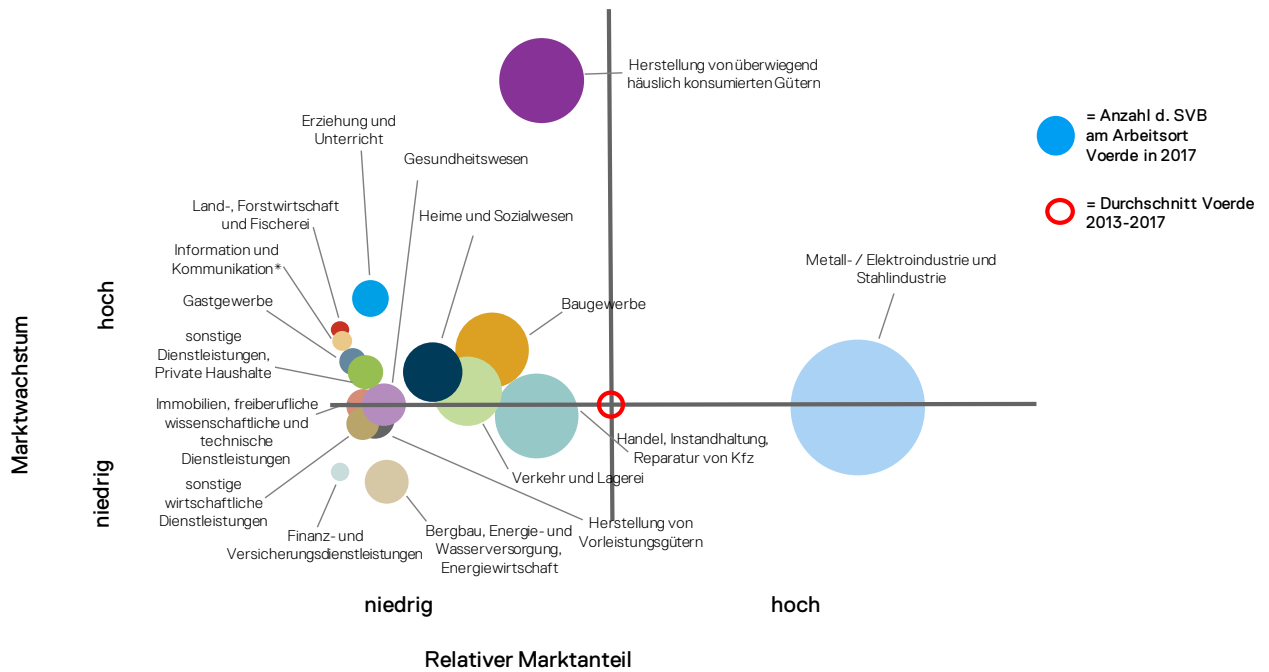
Die Portfolioanalyse für Voerdes Branchenstruktur stellt das Marktwachstum, gemessen an der Entwicklung der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter im Zeitraum von 2013 bis 2017, dem Marktanteil gegenüber, den die einzelnen Branchen an der Zahl der Beschäftigten haben (vgl. Abb. 8). Somit lassen sich Branchen mit hoher oder geringer Bedeutung für Voerdes Wirtschaftsstruktur und ihre Entwicklungsdynamik bzw. das Marktwachstum ablesen.

Die Portfolioanalyse zeigt sehr deutlich, dass die Metall- und Elektroindustrie inklusive der Stahlindustrie die große, leicht wachsende Basis der Wirtschaftsstruktur in Voerde bildet. Ihr Marktanteil ist vergleichsweise hoch; keine andere Branche erreicht auch nur annähernd solche Werte. Zu den bedeutenden Unternehmen zählen u. a. die *Trimet Aluminium SE* und die *Tata Steel Europe*.

Eine größere Branche mit sehr starkem Marktwachstum ist die „Herstellung von überwiegend häuslich konsumierten Gütern“. Hierzu zählt auch ein Unternehmen, das zu den Weltmarktführern in der Herstellung von Sport- und Energieriegeln zählt. Die Branche hat das Potenzial, ein Star im Voerder Branchenspektrum zu werden, wenn sie ihren Marktanteil erweitert. Weiterhin sind das „Baugewerbe“ und die Branchen „Heime und Sozialwesen“, „Erziehung und Unterricht“ sowie „Sonstige Dienstleistungen, private Haushalte“ zwar Branchen mit (leichtem) Wachstum, erreichen jedoch nur einen unterdurchschnittlichen Marktanteil. Die Branche „Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Energiewirtschaft“ zählt spätestens nach der Stilllegung des Kohlekraftwerkes der STEAG zur Gruppe der an Bedeutung verlierenden Branchen mit einem negativen Marktwachstum.

Die insgesamt 13 größeren Betriebsansiedlungen, die sich nach Angaben der Wirtschaftsförderung in Voerde seit dem Jahr 2013 vollzogen haben, sowie diejenigen Ansiedlungen, die in den Jahren 2018 und 2019 zu erwarten sind, verteilen sich auf nahezu das gesamte Branchenportfolio und sind mehrheitlich in den eher wachsenden Branchen zu verorten.

Ein tieferes Verständnis für die Branchenstruktur und -entwicklung Voerdes ermöglicht eine vergleichende Portfolioanalyse, wobei das Land Nordrhein-Westfalen als Referenzmaßstab dient (vgl. Abb. 9). Diese Analyse zeigt zum einen, dass sich das produzierende Gewerbe und der öffentliche Sektor in Voerde günstiger bzw. gegensätzlich zum Landestrend entwickelten. Dies ist als sehr positives Ergebnis zu werten, zumal das produzierende Gewerbe Voerdes Leitsektor ist. Hingegen bleibt auch festzustellen, dass die unternehmensbezogenen Dienstleistungen in Voerde – anders als im Landestrend – zu den absteigenden Branchen gehören.



2.3 ALLGEMEINE TRENDS DER WIRTSCHAFTS- UND GEWERBEENTWICKLUNG

Auf die wirtschaftliche Entwicklung Voerdes wirken im wesentlichen Maße grundlegende Trends und strukturelle gesamtwirtschaftliche Veränderungen ein. Zu nennen sind:

- die zunehmende Tertiärisierung der Wirtschaft,
- der technologische Fortschritt und neue Produktionskonzepte,
- die Internationalisierung der Wirtschaft.

Die *zunehmende Tertiärisierung* hat mittlerweile fast alle Branchen erfasst. Selbst im produzierenden Gewerbe entfällt nur noch ein kleinerer Anteil der Tätigkeiten auf die eigentliche Fertigung, den größeren Anteil hat die Erbringung von Dienstleistungen für Kunden. Hier werden noch Potenziale für eine höhere Wertschöpfung identifiziert (vgl. DIW 2015), etwa durch Wartungs- und Montageangebote, Planungen und Projektierungen, individuelle Lagerhaltung und logistische Lösungen. Werden diese Leistungen nicht produktbegleitend innerhalb des Unternehmens erbracht, so steigt die Bedeutung externer unternehmensbezogener Dienstleistungen. Für einen Wirtschaftsstandort wie Voerde bedeutet dies, dass das Angebot unternehmensbezogener Dienstleistungen für die Konkurrenzfähigkeit produzierender Betriebe von hoher Bedeutung sein kann.

Der *technologische Fortschritt und neue Produktionskonzepte* bezeichnen Entwicklungen, die aus der wachsenden Integration der Mikroelektronik, der steigenden Digitalisierung und der computerintegrierten Fertigung bzw. der Entwicklung zur Industrie 4.0 hervorgegangen sind. Sie haben gravierende Veränderungen in der Produktionstechnik und der Produktionsorganisation mit sich gebracht. Sie bewirken in der Regel eine Erhöhung der Flächenproduktivität.

Mit Blick auf die Implikationen für den Wirtschaftsstandort Voerde zeichnen sich drei Herausforderungen ab: Erstens erfordern neue Produktionskonzepte auch entsprechende Handlungsspielräume zur Umstrukturierung auf dem vorhandenen Betriebsstandort – sowohl in räumlicher als auch in planungsrechtlicher Hinsicht, etwa bei einer höheren Grundstücksausnutzung durch vertikale Produktion oder den Einsatz von Hochregallagern.

Zweitens ist ein restriktionsarmes Umfeld zunehmend höheren Anforderungen bzw. Belastungen ausgesetzt. Denn die Umstrukturierungen auf dem gegebenen Betriebsgelände können beispielsweise sowohl verlängerte Maschinenlaufzeiten als auch Produktionsausweitungen und einen damit verbundenen erhöhten Lieferverkehr nach sich ziehen.

Drittens steigen auch die Anforderungen an die digitale Infrastruktur. Gleichzeitig wächst die Gefahr, dass die mit einem leistungsfähigeren Kommunikationsnetz ausgestatteten Ballungsräume wie das Ruhrgebiet Standortvorteile erhalten. Unter dem Stichwort „Industrie 4.0“ wird die zunehmende informationelle Vernetzung von Produktionsbereichen

angestrebt. Sie bewirkt perspektivisch eine umfassende Digitalisierung im produzierenden Gewerbe.

Die *Internationalisierung der Wirtschaft* ist ein bereits seit langer Zeit andauernder Entwicklungsprozess. Dies lässt sich in der lokalen Wirtschaftsstruktur z. B. am Umfang von Unternehmen ablesen, die eine Tochtergesellschaft eines ausländischen Unternehmens sind. In Voerde sind solche Unternehmen bislang sehr wenig vertreten. Für den Wirtschaftsstandort Voerde bedeutet der Trend zur Internationalisierung, dass seine Standortqualitäten in einem tendenziell zunehmenden Wettbewerb mit einer wachsenden Vielfalt an alternativen Standorten stehen und ein (über-)regionales Standortmarketing an Bedeutung gewinnt.

Qualitative Anforderungen an Wirtschaftsflächen

In der Wirtschaftsstruktur lassen sich in Abhängigkeit von der Branche, dem Produktionssystem (Massenanfertigung versus Einzelanfertigung) und der Größe der Betriebe unterschiedliche qualitative Anforderungen an einen Betriebsstandort identifizieren. Die nachfolgende Tabelle 2 gibt einen Überblick über die Branchenverteilung in Voerde, die zentralen Standortanforderungen und die Wachstumstendenz einzelner Branchen im regionalen Vergleich.

Die Standortanforderungen der für Voerde bedeutsamen Branchen – der Leitbranche „Verarbeitendes Gewerbe“, aber auch des Handels, des Baugewerbes und der Branche „Verkehr und Lagerei“ – sind, sofern es sich um Massenfertigung, große Märkte und mittlere bis große Unternehmen handelt, auf ein restriktionsarmes Umfeld und sehr gute logistische Rahmenbedingungen ausgerichtet. Unternehmen dieser Branchen sind klassische Nutzer von Gewerbe- und Industriegebieten mit einer leistungsfähigen logistischen Anbindung; sie schätzen zudem eine gute ÖPNV-Anbindung für ihre Beschäftigten.

Betriebe des Handwerks, des Einzelhandels und des Kfz-Gewerbes – also kleinere bis mittlere Unternehmen mit kleineren Märkten und der Tendenz zur Einzelanfertigung – bevorzugen eher Gewerbe- oder Mischflächen im Siedlungszusammenhang, bei denen eine exponierte oder zentrale Lage, ggf. in Verbindung mit einer Standortkopplung, einen guten Kundenzugang ermöglicht.

Für die Dienstleistungsbranche, darunter die unternehmensbezogenen Dienstleistungen, wächst die Bedeutung weicher Standortfaktoren, z. B. des Images eines Standortes. Diese Unternehmen siedeln sich bevorzugt in zentralen Lagen der Stadt oder im Kontext größerer Gewerbegebiete an, um eine besondere Nähe zu ihren dortigen Kunden herzustellen.

Die unterschiedlichen Standortbedingungen in den Voerder Gewerbe- und Industriegebieten – im Hinblick auf die logistische Anbindung (Stichwort: trimodale Logistik), die Emissionsbelastung und die Branchenmischung – spiegeln sich in der heterogenen lokalen Betriebsstruktur.

Branche	Bundestrend seit 2008	Anteil* in Voerde	Betriebsstruktur und Standortanforderungen	
Verarbeitendes Gewerbe	→	45	häufig mittlere und größere Betriebe (darunter Massenproduktion, Großhandel); restriktionsarmes Umfeld, leistungsfähige Anbindung über Straße, Schiene, Kanal; gute ÖPNV-Anbindung für die Beschäftigten	meist kleine bis mittlere Unternehmen (darunter Handwerk, Einzelhandel, Kfz-Gewerbe); Lage im Siedlungszusammenhang, exponierte Lage, mit Standortkopplung oder zentral gelegen
Baugewerbe	↗	9		
Handel, Kfz-Gewerbe	→	12		
Verkehr und Lagerei	↗	8		
Gastgewerbe	↑	1	meist kleine Unternehmen; lärmtolerantes Umfeld, zentrale Lagen in der Innenstadt oder in landschaftlich attraktiven Lagen, gute MIV-Anbindung für Kunden	
Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	↘	1	meist mittlere bis große Unternehmen; zentrale Lagen in der Innenstadt, gute ÖPNV-Anbindung für Beschäftigte und Kunden	
Immobilien, freiberufliche, wissenschaftliche, technische u. sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	↑	4	meist mittlere Unternehmen; Innenstadtlage oder im Kontext größerer Gewerbegebiete (Kunden); gutes Image	
Erziehung und Unterricht	→	2	kleine bis größere Betriebe; zentrale Lagen in Innenstadt und Nebenzentren, gute ÖPNV-Anbindung für Beschäftigte und Kunden	
Gesundheitswesen, Heime, Sozialwesen	↗	9		
Sonstige Dienstleistungen, private Haushalte	↑	2	meist kleine Unternehmen; zentrale Lagen mit guter fußläufiger oder ÖPNV-Anbindung für Kunden	

Tab. 2: Branchen und ihre Standortanforderungen

Quelle: SSR 2019; Anm.: es werden nur Nutzungen dargestellt, die eine Relevanz in Voerde haben. *Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Voerde in 2017 lt. Agentur für Arbeit. Bundestrend aufgrund der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Wirtschaftszweigen in Deutschland 2008 bis 2017 lt. Agentur für Arbeit

Zusammenfassung der Analyse des Wirtschaftsstandortes Voerde

- Die Wirtschaft in Voerde ist in den vergangenen Jahren spürbar gewachsen. So nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 17% im Zeitraum von 2008 bis 2017 zu. Die Revitalisierung ehemaliger Industriebranchen hat zum Aufwärtstrend beigetragen. Demnächst wird es darauf ankommen, auch den Verlust von Arbeitsplätzen durch die Stilllegung des STEAG-Kraftwerkes zu kompensieren.
- Das verarbeitende Gewerbe ist eine starke wirtschaftliche Basis in Voerde. Damit hat Voerde ein Alleinstellungsmerkmal in Nordrhein-Westfalen.
- Das produzierende Gewerbe ist die „Leitbranche“ für Voerde. Entgegen dem Landestrend besitzt sie in Voerde Wachstumspotenzial. Sie umfasst zahlreiche Beschäftigte in der Metall-, Elektro- und Stahlindustrie, im Baugewerbe und im Bereich Verkehr und Lagerei sowie mindestens einen sogenannten „Hidden Champion“.
- Auch die Zahl der Beschäftigten in der Branche „Herstellung von überwiegend häuslich konsumierten Gütern“ hat deutlich zugenommen. Sie hat das Potenzial, ein „Star“ im Branchenspektrum Voerdes zu werden, wenn sie ihren Marktanteil noch erweitert.
- Der öffentliche Sektor, zu dem u. a. die Branchen „Erziehung und Unterricht“ sowie „Gesundheits- und Sozialwesen“ gehören, expandierte ebenfalls in den vergangenen Jahren.
- Die Betriebsstruktur in Voerde ist breit gefächert, es dominieren jedoch kleinere Unternehmen mit bis zu 100 Beschäftigten.
- Für die Entwicklung der Nachfrage nach Gewerbeflächen sind nicht nur das Beschäftigtenwachstum in den Branchen, sondern auch deren jeweilige Standortanforderungen ausschlaggebend. Diese sind abhängig von der Branche, dem Produktionssystem (Massen- versus Einzelanfertigung) und der Größe der Betriebe.
- Für die größeren Unternehmen des produzierenden Gewerbes in Voerde, die Waren in hoher Stückzahl fertigen, sind restriktionsarme Flächen mit einer sehr guten verkehrlichen Anbindung von großer Wichtigkeit. Für die Entwicklung der trimodalen Logistik ist der weitere Ausbau des Hafengebietes unverzichtbar. Die zahlreichen kleineren Unternehmen in Handwerk, Einzelhandel und Kfz-Gewerbe präferieren eher Gewerbestandorte im Siedlungszusammenhang, die ihnen einen guten Zugang zu ihren Kunden ermöglichen. Für die Ansiedlung von Unternehmen des Dienstleistungssektors, die – abgesehen von Betrieben mit unternehmensbezogenen Dienstleistungen – eher selten Standorte in Gewerbegebieten suchen, spielen weiche Standortfaktoren wie das Image eines Standortes eine Rolle.
- Im Zuge allgemeiner wirtschaftlicher Trends – wie dem technologischen Fortschritt und der Implementierung neuer Produktionskonzepte – gewinnen Standortfaktoren wie die digitale Infrastruktur und die Verträglichkeit des Gewerbes mit anderen Nutzungen (z. B. Wohnnutzung) immer stärker an Bedeutung.

- Für Voerde bestehen die Herausforderungen in der Bereitstellung restriktionsarmer Gewerbe- und Industrieflächen sowie in der Schaffung einer leistungsfähigen digitalen Infrastruktur. Weitere Impulse für einen Ausbau von (unternehmensbezogenen) Dienstleistungen können auch durch Impulse für eine Stärkung weicher Standortfaktoren gegeben werden.

3 FLÄCHENNACHFRAGE UND FLÄCHENPOTENZIALE

Im Mittelpunkt dieses Analyseteils stehen Befunde zur gewerblichen Flächennachfrage in zurückliegenden Jahren und zu den aktuellen Flächenpotenzialen in Voerde.

3.1 INDIKATOREN DER GEWERBLICHEN FLÄCHENNACHFRAGE

Zur Einschätzung der Aktivitäten am gewerblichen Immobilienmarkt in Voerde lassen sich zwei Indikatoren heranziehen: zum einen die Zahl der Kauffälle nach Anzahl der in den zurückliegenden Jahren (im Zeitraum 2011-2017) geschlossenen Verträge (vgl. Abb. 10); zum anderen für denselben Zeitraum die Hektarzahlen der bei diesen Kauffällen veräußerten Grundstücke (vgl. Abb. 11). Durch den Vergleich mit Daten zu den Nachbarkommunen Dinslaken, Neukirchen-Vluyn und Wesel lassen sich aus beiden Schaubildern Abweichungen von regionalen Trends und Größenordnungen von Kauffällen am gewerblichen Immobilienmarkt ablesen.

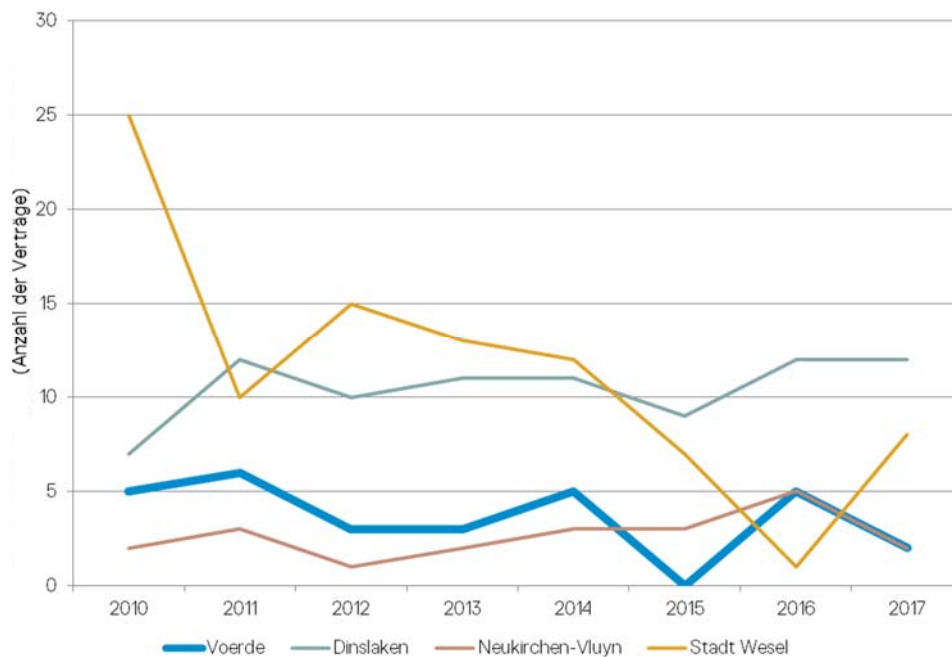


Abb. 10: Entwicklung der Kauffälle von gewerblichen Bauflächen 2011-2017 (Anzahl der Verträge)
 Quelle: Grundstücksmarktberichte; eigene Berechnungen

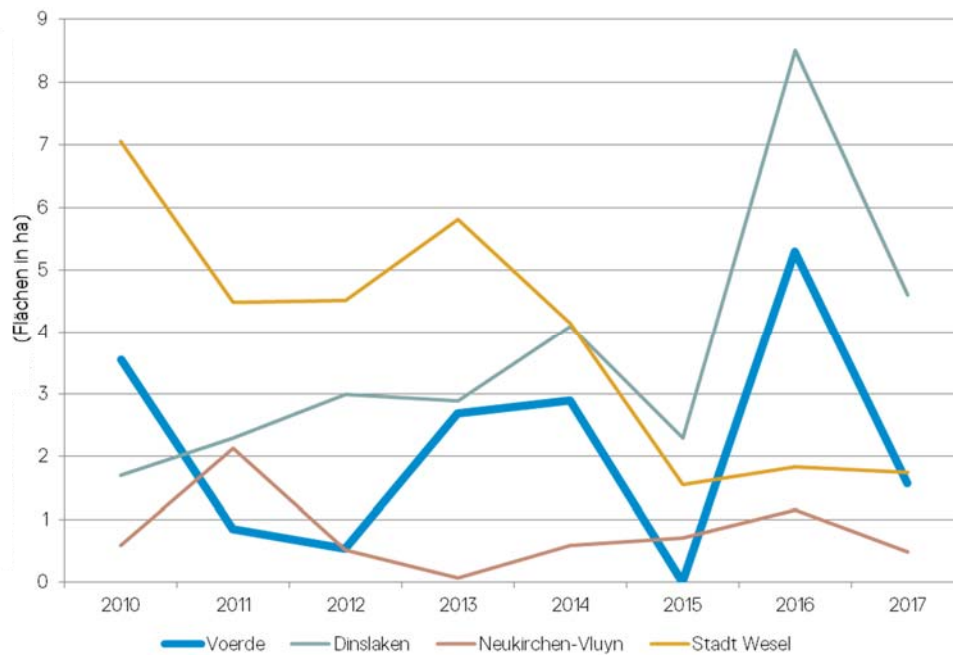


Abb. 11: Entwicklung der Kauffälle von gewerblichen Bauflächen 2011-2017 (Flächen in ha)
 Quelle: Grundstücksmarktberichte; eigene Berechnungen

Nach Aussagen der Stabsstelle Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Voerde, aber auch von *DeltaPort* sind die Anfragen nach Gewerbeflächen in den letzten zurückliegenden Jahren deutlich gestiegen. Vermutet wird, dass die Flächeninanspruchnahme sogar noch größer ausgefallen wäre, wenn Voerde mehr geeignete Reserveflächen hätte anbieten können.

Tatsächlich kam es in Voerde im Zeitraum von 2014 bis 2018 zur Veräußerung von rd. 15,4 ha an gewerblichen Reserveflächen, im Jahresdurchschnitt also von rd. 3,9 ha (vgl. Tab. 3). Allein der Flächenverbrauch durch Neuansiedlungen beziffert sich im Zeitraum von 2012 bis 2015 auf rd. 1,8 ha pro Jahr (vgl. Tab. 4). Ein Blick auf die Branchenanteile am Gesamtvolumen der betrieblichen Ansiedlungen zeigt, dass der Bahnbau, der Hoch- und Tiefbau und Speditionen jeweils zu etwa gleichen Anteilen zusammen bereits rd. 86% des Marktgeschehens abdeckten. Bemerkenswert ist zudem, dass im Stützzeitraum drei größere Ansiedlungen (2-4 ha) erfolgten, die bereits 88% der verbrauchten Flächen in Anspruch nahmen; die übrigen 12% verteilten sich hingegen auf sechs sehr kleine Ansiedlungsfälle in der Größenordnung von jeweils weniger als einem halben Hektar (siehe Tab. 5).

Flächen ID	Fläche in m ²
4619	12.300
4622	12.300
19717	20.325
20250	3.736
20272	15.630
24461	32.000
39186	17.148
39187	5.806
39192	5.212
39196	14.079
39197	16.064
Summe	154.600
Durchschnitt pro Jahr	38.650

Tab. 3: Veräußerung von Gewerbeflächen im Zeitraum 2014 bis 2018

Quelle: Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Kreis Wesel 2018; eigene Berechnung

Branche	Fläche in m ²
Bahnbau	23.452
Hoch- und Tiefbau	21.190
Spedition	20.300
Metallhandel	3.099
Schweißtechnik	2.810
Immobilien	2.618
Fernwärmeversorgung	1.530
Medizintechnik	60
Summe	75.059
Durchschnitt pro Jahr	18.765

Tab. 4: Betriebliche Ansiedlungen 2012 bis 2015

Quelle: Angaben der Wirtschaftsförderung Voerde; eigene Berechnung

Flächen- nachfrage	Anzahl	Gesamtfläche in m ²	Verteilung in %
< 0,5 ha	6	9.000	12
0,5 bis 1 ha	0	0	0
1 bis 2 ha	0	0	0
2 bis 4 ha	3	65.000	88
5 bis 7 ha	0	0	0

Tab. 5: Betriebliche Ansiedlungen und Erweiterungen 2012 bis 2015

Quelle: Angaben der Wirtschaftsförderung Voerde; eigene Berechnung

3.2 AKTUELLE GEWERBLICHE FLÄCHENRESERVEN

Aus der tatsächlichen Nachfrage nach Gewerbeflächen, wie sie im vorhergehenden Kapitel für die zurückliegenden Jahre ablesbar wird, lässt sich eine erste Einschätzung des in Voerde gegebenen Bedarfs an Gewerbeflächen ableiten. Die Handlungsfähigkeit einer Kommune in der Bereitstellung geeigneter Flächen für Erweiterungen, Umsiedlungen und Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben wird jedoch entscheidend dadurch bestimmt, wie viele Flächen – und mit welchen Restriktionen belegt – für eine gewerbliche Nutzung im Stadtgebiet zur Verfügung stehen.

Auf der Grundlage verschiedener Datenquellen wurden diese Flächenreserven ermittelt. Zunächst geht es um eine Erfassung der ausgewiesenen Gewerbeflächen im Allgemeinen, wofür die Daten aus dem Siedlungsmonitoring ruhrFIS des Regionalverbands Ruhr (mit Stand 09.10.2017) ausgewertet wurden. Aus dem 2014 erstellten und im Jahr 2018 aktualisierten Industrie- und Gewerbeflächenkonzept des Kreises Wesel ließen sich neuere Zahlen ergänzen, vor allem aber Informationen zum Realisierungszeitraum und zu den Restriktionen einer gewerblichen Nutzung, denn dies war im Rahmen des Konzeptes ebenfalls ermittelt und bewertet worden.

Als ergänzende Grundlage zur Ermittlung der gewerblichen Flächenreserven in Voerde diente eine im April 2019 in zwei ausgewählten Gewerbegebieten (Industriepark Böskenstraße und Grenzstraße) durchgeführte Erhebung durch SSR. Die Entscheidung für diese Gebiete ergab sich aus der Vermutung der Stadt Voerde, dass hier – anders als in den anderen Gewerbegebieten in Voerde – noch unbekannte Flächenreserven vorliegen könnten.

Entscheidend für den kommunalen Handlungsspielraum hinsichtlich der Flächenreserven für gewerbliche Nutzungen ist weniger die Größe der Flächen als deren tatsächliche Verfügbarkeit. Abbildung 12 zeigt hierzu die räumliche Verteilung und die Größenordnung der zur Verfügung stehenden Flächen (grün), der betriebsgebundenen (blau) sowie der im Entwurf für den Regionalplan nicht mehr als GBI-Flächen ausgewiesenen Gewerbeflächen (rot umrandet). In Voerde sind Restriktionen unterschiedlicher Art – abgeleitet aus dem Industrie- und Gewerbeflächenkonzept des Kreises Wesel – zu beachten:

- Grundsätzlich kommen Flächenreserven innerhalb des Hafengebietes nicht zur Anrechnung, da der Hafenstandort überregionale Bedeutung hat. Für eine Berechnung des kommunalen Flächenangebotes für gewerbliche Nutzungen sind lediglich Flächen außerhalb des Hafens relevant.
- Auch außerhalb des Hafens, in den Gewerbegebieten „Industriepark Boeskenstraße“, „Babcock“ und Kurierweg“ gibt es kleinere, nicht genutzte Gewerbeflächen, die als betriebsgebundene Reserven am Immobilienmarkt nur bedingt zur Verfügung stehen.
- Restriktionen für eine tatsächliche Nutzung ausgewiesener Gewerbeflächen sind mannigfaltig. Sie können z. B. grundsätzlicher Art sein und darin bestehen, dass der Eigentümer aufgrund ihm unattraktiv erscheinender Kaufgebote seine Fläche nicht veräußert. Bedeutender sind jedoch umwelt- und planungsrechtliche Restriktionen, die aus

Gründen des Umwelt- und Naturschutzes die Nutzbarkeit gewerblicher Flächen mehr oder weniger stark einschränken. Hier können Spielräume für die Ansiedlung standortverträglichen Gewerbes bestehen oder auch Verhältnisse vorliegen, die de facto eine gewerbliche Nutzung ohne Perspektive erscheinen lassen.

- Die Regionalplanung nimmt bezüglich der Verteilung von Reserveflächen für gewerbliche Nutzungen eine übergeordnete Perspektive ein. Dies kann zu anderen Einschätzungen führen als auf lokaler Ebene. So sind im aktuellen Regionalplanentwurf des RVR in den Gewerbegebieten „Babcock“ und „Grenzstraße“ größere Teilflächen nicht mehr als GIB-Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie ausgewiesen. Die meisten dieser Flächen waren restriktionsbehaftet, z. B. solche im sogenannten Babcock-Wald im Stadtteil Friedrichsfeld. Die darüber hinausgehenden Streichungen im Regionalplanentwurf zeigen aber auch, dass es um eine regionale Steuerung der Siedlungs- und Gewerbeentwicklung geht, wodurch Divergenzen mit lokalen Entwicklungsvorstellungen quasi vorprogrammiert sind.

Mit Blick auf die abweichende Bewertung hinsichtlich des Bedarfs an Reserveflächen für die gewerbliche und industrielle Nutzung im Regionalplanentwurf des RVR einerseits und des Kreises Wesel bzw. des Flächeninformationssystems Ruhr (ruhrFIS) andererseits erhalten die genauere Erhebung verfügbarer Flächen, des Grades ihrer Eignung für die Ansiedlung auch störenden Gewerbes und die Einschätzung der quantitativen wie qualitativen Bedarfsentwicklung besondere Brisanz.

Nach dem aktuellen Regionalplanentwurf verbleiben außerhalb des Hafens sehr wenige Reserveflächen, die den lokalen Bedarf in den nächsten Jahren decken können. Es fehlt vor allem an bedarfs- bzw. nachfragegerechten Gewerbeflächen, da die vorhandenen Areale mit Restriktionen behaftet oder schlicht zu klein sind. Zusätzlich erschwert wird eine kommunale Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung – insbesondere mit Blick auf eine Profilierung – durch die fehlende Zugriffsmöglichkeit auf die zumeist in Privatbesitz befindlichen Flächen; deren Eigentümer zeigen nicht immer die für eine Entwicklung der Flächen erforderliche Verkaufsbereitschaft. In den beiden Industriegebieten „Böskenstraße“ und „Babcock“ verbleiben sehr wenige Flächen – vor allem keine größeren zusammenhängenden, auf denen für Voerde attraktive gewerbliche Cluster angesiedelt werden könnten.

Natürlich spielen der Hafen und dessen Umfeld für die gewerblich-industrielle Entwicklung in Voerde eine besondere Rolle. Der Standort ist attraktiv und entsprechend begehrt, sodass die wenigen vorhandenen Flächenreserven, soweit sie nicht restriktionsbehaftet sind, in Kürze vermarktet sein werden. Der Regionalplanentwurf sieht hier im Bereich „Gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) die zweckgebundene Nutzung „Häfen und Standorte für hafenaффines Gewerbe“ vor. Die mit Abstand größte Reservefläche im Hafengebiet ist betriebsgebunden: Sie befindet sich im Eigentum der *Trimet Aluminium SE*.

Der trimodale Hafen Emmelsum wird derzeit für den Container- und Stückgutumschlag genutzt. Aufgrund des Alleinstellungsmerkmals der trimodalen Anbindung steigt die Nachfrage nach Gewerbeflächen im Sondergebiet des Hafens exponentiell an (Expertengespräch Herr

Stolte, DeltaPort). Von 21 ha an Flächenreserve werden 6 ha noch in diesem Jahr über eine Erbpacht vergeben sein (Expertengespräch Herr Stolte, DeltaPort). Es verbleibt die Entwicklung einer 15 ha großen Erweiterungsfläche im westlichen Bereich des Hafens.

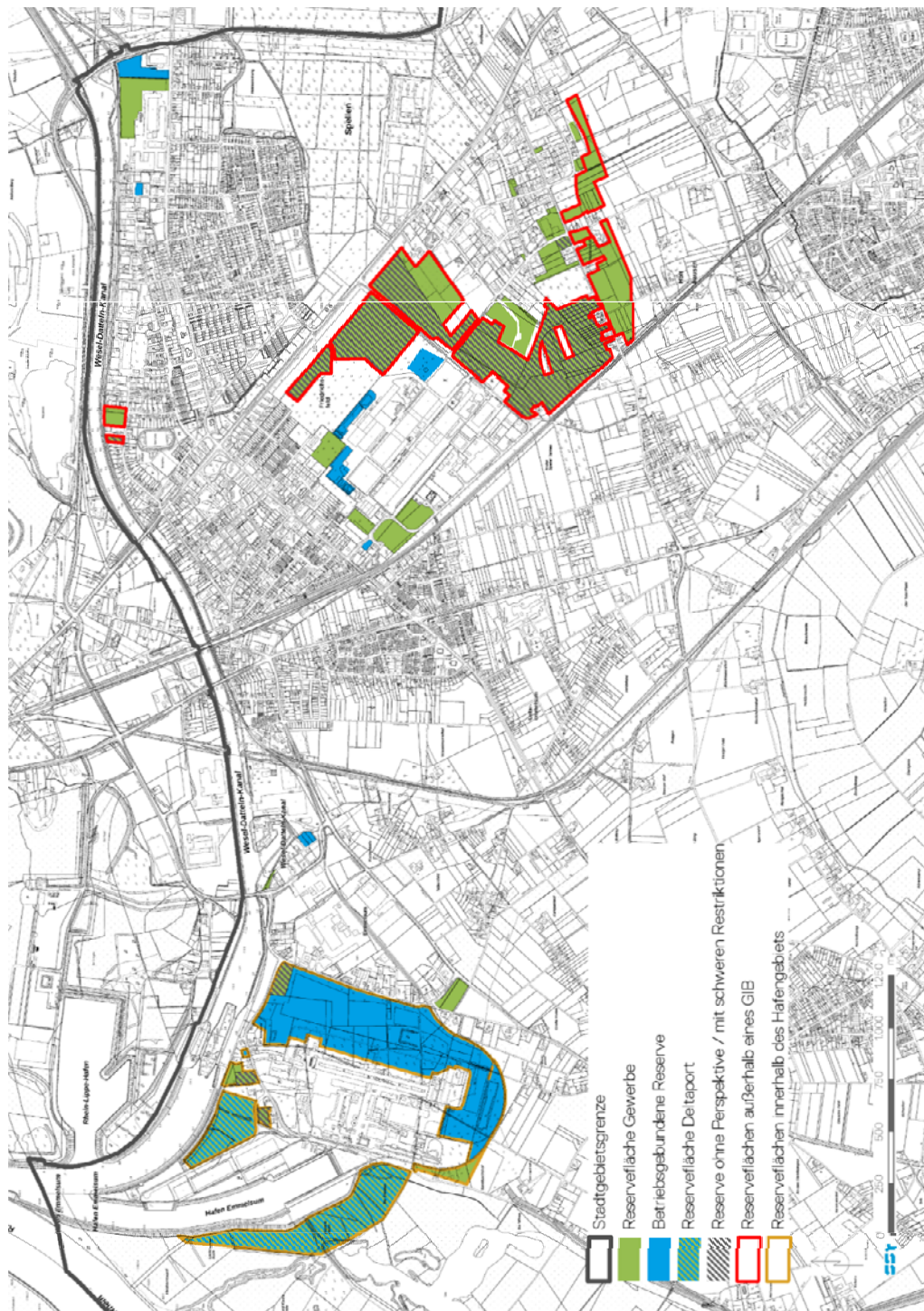


Abb. 12: Reserveflächen Gewerbe Stadt Voerde (2019)

Quelle: Stadt Voerde; ruhrFIS 2017; Kreis Wesel 2014, 2018; SSR 2019; RVR 2018; eigene Berechnungen

	< 0,5 ha	0,5 bis 1 ha	1 bis 2 ha	2 bis 4 ha	5 bis 7 ha	> 7 ha
Anzahl	13	4	7	2	2	4
Gesamtheit in ha	2,4	3,2	10,6	5,5	9,0	45,3
Verteilung in %	3	4	14	7	12	60

Tab. 6: Gesamtheit der Gewerbeflächenreserven (ohne betriebsgebundene Reserveflächen)

Quelle: Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Kreis Wesel 2018; eigene Berechnung

	< 0,5 ha	0,5 bis 1 ha	1 bis 2 ha	2 bis 4 ha	5 bis 7 ha	> 7 ha
Anzahl	11	4	7	1	2	1
Gesamtheit in ha	1,8	3,2	10,6	3,5	9,0	7,4
Verteilung in %	5	9	30	10	25	21

Tab. 7: Gesamtheit der entwickelbaren Gewerbeflächenreserven (ohne Flächen mit schweren Restriktionen, solche ohne Entwicklungsperspektive und betriebsgebundene Reserveflächen)

Quelle: Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Kreis Wesel 2018; ruhrFIS 2017; eigene Berechnung

Ein Vergleich der insgesamt *uneingeschränkt* entwickelbaren Reserveflächen für gewerbliche Ansiedlungen (vgl. Tab. 7) mit der tatsächlichen Nachfrage in den zurückliegenden Jahren (vgl. Tab. 4) zeigt, dass insbesondere im Bereich mittelgroßer Flächen (2-4 ha) ein Angebotsengpass besteht. Die einzige größere, ohne Restriktionen verfügbare Fläche (in der Kategorie >7 ha), die bereits ein Fünftel des gesamten Flächenangebots einnimmt, verdient besondere Beachtung: Sie könnte für die Profilbildung Voerdes als gewerblicher Standort von Interesse sein, da sie die Ansiedlung von Clustern möglich erscheinen lässt.

Eine differenzierte Betrachtung der nicht oder lediglich in geringem Maße durch Restriktionen belasteten Gewerbeflächenreserven (insgesamt 35,7 ha) zeigt, dass davon nur 9,8 ha sofort oder kurzfristig aktivierbar sind. Für 17 von 26 Einzelflächen gilt, dass sie vorerst bzw. auf unabsehbare Zeit nicht für eine gewerbliche Nutzung bereitstehen (vgl. Tab. 8).

	Fläche in m ²	Anzahl
schwere Restriktionen / ohne Perspektive	405.665	6
keine / geringe Restriktionen,	357.000	26

darunter: sofort + kurzfristig	98.525	8
mittelfristig	91.700	3
langfristig	140.472	4
unbestimmt	26.303	11

Tab. 8: Gewerbeflächenreserven (ohne betriebsgebundene Reserveflächen)

Quelle: Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Kreis Wesel 2018; ruhrFIS 2017; eigene Berechnung

	gesamt	< 0,5 ha	0,5 bis 1 ha	1 bis 2 ha	2 bis 4 ha	5 bis 7 ha	> 7 ha
Gewerbeflächenreserven (insgesamt)	143,9	4,0	4,4	21,4	13,4	9,0	91,1
Betriebsgebundene Re- serven	42,3	0,8	0	6,9	3,5	0	31,1
Reserveflächen mit schweren Restriktionen oder ohne Perspektive	42,7	1,1	0,6	1,1	2,0	0	37,9
Reserveflächen (ohne be- triebsgeb. Reserven)	101,6	3,2	4,5	14,6	9,9	9,0	60,4
davon außerhalb des Hafens	76,3	2,4	3,2	10,6	5,5	9,0	45,4
davon außerhalb des Hafens und ohne Restriktionen	35,7	1,8	3,2	10,6	3,5	9,0	7,4

Tab. 9: Gesamtheit der Gewerbeflächenreserven

Quelle: Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Kreis Wesel 2018; ruhrFIS 2017; eigene Berechnung

In Tabelle 9 wird insbesondere ablesbar, dass die betriebsgebundenen und die restriktions-behafteten Flächenreserven im Wesentlichen große Einzelflächen betreffen; die *Trimet Aluminium SE* hält (im Hafengebiet) die mit Abstand größte betriebsgebundene Flächenreserve.

	gesamt	< 0,5 ha	0,5 bis 1 ha	1 bis 2 ha	2 bis 4 ha	5 bis 7 ha	> 7 ha
Gewerbereserveflächen außerhalb des Hafens und ohne Restriktionen, nicht betriebsgebundene Re- serve	35,7	1,8	3,2	10,6	3,5	9,0	7,4
davon innerhalb GIB nach RP 2018	17,8	1,3	2,3	10,6	3,5	0	0

Tab. 10: Gesamtheit der Gewerbeflächenreserven innerhalb GIB des Regionalplanentwurfs 2018

Quelle: Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Kreis Wesel 2018; ruhrFIS 2017; RVR 2018; RVR 2018; eigene Berechnung

Tabelle 10 zeigt, dass sich die frei verfügbare Flächenreserve (35,7 ha) insgesamt auf weniger als die Hälfte verringert, wenn man die Abgrenzungen der Bereiche für Gewerbe und Industrie zugrunde legt, wie sie der Entwurf des Regionalplans von 2018 vorsieht. Einzelne Reserveflächen in der Größenordnung von mindestens 5 ha sind danach nicht mehr vorhanden. Von den 35,7 ha an Gewerbereserveflächen, die außerhalb des Hafens liegen und ohne Restriktionen sind, befinden sich rd. 22 ha in privatem Eigentum (61%).

Abbildung 12 zeigt die räumliche Verteilung bzw. die Streuung kleiner und kleinster Reserveflächen für eine gewerblich-industrielle Nutzung im Stadtgebiet von Voerde. Erkennbar wird, wie gering die Entwicklungsmöglichkeiten wären, wenn auf der Grundlage des Regionalplanentwurfs von 2018 (GIB-Flächen) agiert werden müsste.

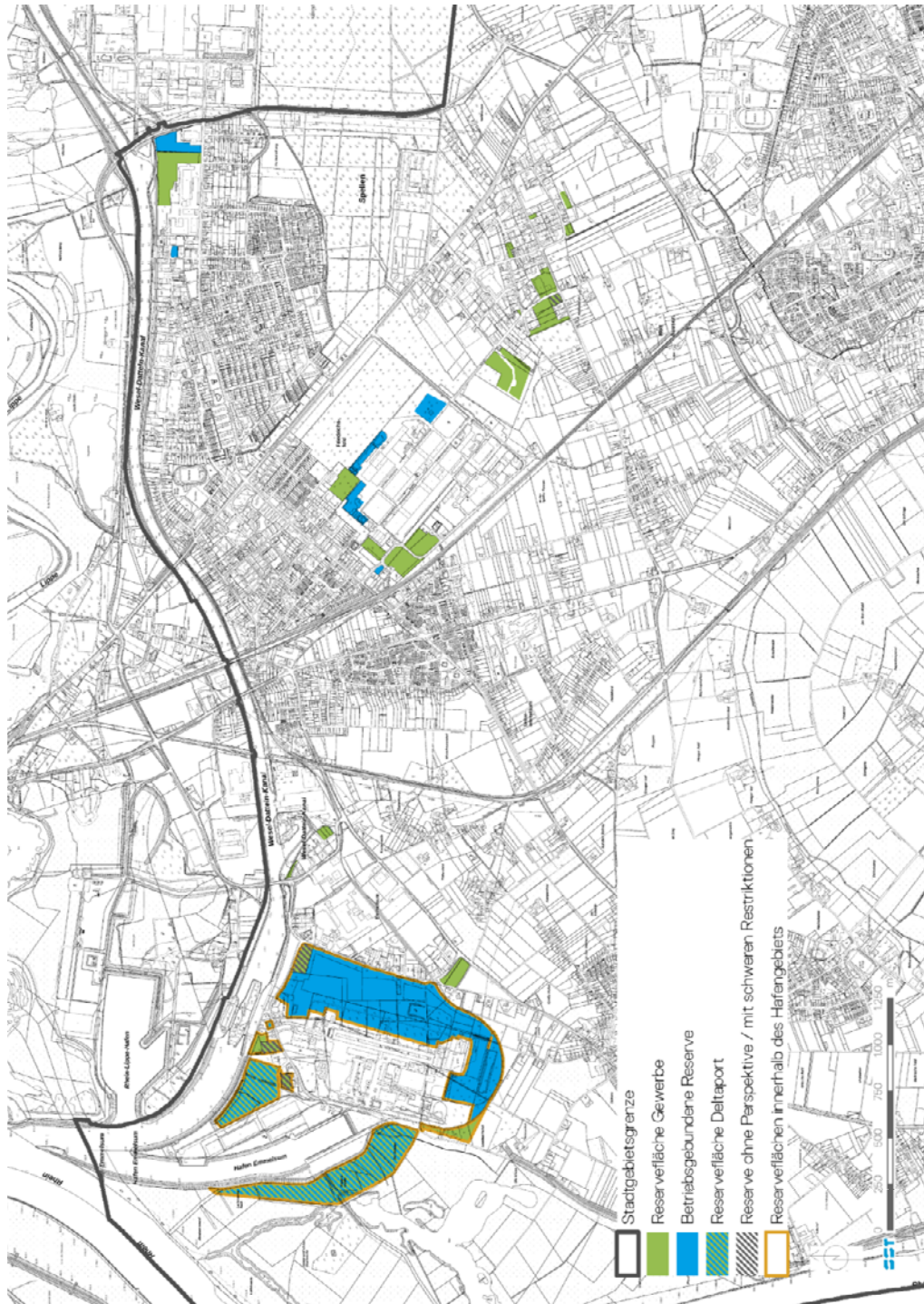


Abb. 13: Reserveflächen Gewerbe Stadt Voerde ohne Flächen außerhalb GIB nach Regionalplanteilwurf 2018 (2019)

Quelle: Stadt Voerde; ruhrFIS 2017; Kreis Wesel 2014, 2018; SSR 2019; RVR 2018; eigene Berechnungen

3.3 GRUNDSTÜCKSBEOZUGENE KARTIERUNG VON NUTZUNGEN IN GEWERBEGEBIETEN

In diesem Baustein erfolgt eine differenzierte Bestandsaufnahme der in Abstimmung mit der Stadt Voerde ausgewählten Gewerbestandorte „Industriepark Böskenstrasse“ und Gewerbegebiet „Grenzstrasse“. Die Nutzungskartierung ermöglicht eine Analyse der Nutzungssituation in den ausgewählten Gewerbegebieten. Sie ist damit Grundlage sowohl für eine Bewertung von Flächenreserven in Form von Rest- und Brachflächen als auch für ein handhabbares und ausbaufähiges Gewerbeflächenmonitoring der Stadt Voerde.

Methodik und Systematik der Nutzungskartierung

Die gegenwärtige Nutzungssituation sowie der Bestand an ungenutzten oder brachliegenden Flächen in den beiden ausgewählten Voerder Gewerbegebieten wurden im Rahmen der Gewerbeflächenkartierung ermittelt. Als Grundlage für eine Vor-Ort-Erhebung dienten verschiedene vorbereitende Recherchen mit Hilfe der amtlichen Basiskarte des Landes Nordrhein-Westfalen und der Luftbildauswertung sowie eine Auswertung der von der Stadt Voerde veröffentlichten Liste von Betrieben in den Gebieten

Am 11. April 2019 erfolgte die Vor-Ort-Kartierung im Gewerbegebiet „Grenzstrasse“ und im „Industriegebiet Böskenstrasse“. Die Kartierung bezog sich auf die Flächen innerhalb rechtswirksamer Bebauungspläne. Die einzelnen Flächen wurden aufgesucht und ihre aktuelle Nutzung geprüft. Von den ungenutzten Flächen wurden nach Möglichkeit Fotos gemacht.

Die Nutzungen wurden 14 Nutzungskategorien zugeordnet, welche aus der Klassifikation der Wirtschaftszweige abgeleitet und aggregiert wurden (vgl. Abb. 12). Wenn auf der Fläche ausschließlich ein Wohngebäude steht, wurde entsprechend eine Wohnnutzung erfasst. Den sonstigen Nutzungen wurden Flächen zugeordnet, die durch öffentliche Einrichtungen (kommunaler Bauhof, Feuerwehr o. ä.) oder als Grünflächen genutzt werden. Zur Versorgungsinfrastruktur gehören Löschwasser- und Regenrückhaltebecken, Strommasten, Umspannwerke u. ä. Wenn unterschiedliche Nutzungen auf einem Grundstück vertreten waren, wurden sie gemeinsam festgehalten. Die Ergebnisse sind kartografisch in den Abbildungen 16 und 17 dargestellt.



Abb. 14: Systematik der Nutzungskartierung
 Quelle: SSR 2019

Die Bestandsaufnahme unterscheidet drei Kategorien von ungenutzten Flächen:

- Brachen und Flächen mit leerstehenden Betriebsgebäuden,
- ungenutzte Flächen,
- untergenutzte Flächen.

Interessant für die Flächenpotenziale sind die Kategorien Brachen / Leerstand, untergenutzte Flächen und ungenutzte Flächen. Brachen oder Leerstände bezeichnen nicht oder nicht mehr genutzte Flächen und Gebäude. Untergenutzte Flächen sind solche, auf denen sich eine Zwischennutzung oder Restnutzung befindet, die die Fläche nicht in dem möglichen Maß ausnutzt. Ungenutzte Flächen sind noch nicht besiedelte Flächen, die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind.



Abb. 15: Leerstände im Gewerbegebiet „Grenzstraße“
Quelle: SSR 2019



Abb. 16: Ungenutzte Flächen im „Industriepark Bösenstraße“ und im Gewerbegebiet „Grenzstraße“
Quelle: SSR 2019



Abb. 17: Untergenutzte Fläche im Gewerbegebiet „Grenzstraße“
Quelle: SSR 2019

Nutzungsprofil ausgewählter Gewerbegebiete

Die nachfolgenden Abbildungen (vgl. Abb. 16 und 17) zeigen das Ergebnis der Nutzungskartierung in den beiden ausgewählten Gewerbegebieten „Grenzstraße“ und „Industriepark Böskenstrasse“.

Das Nutzungsprofil des Gewerbegebietes „Grenzstraße“ ist das eines klassischen Gebietes für vorwiegend Kleinst- und Kleinunternehmen mit einer kleinteiligen Flächenstruktur von 900 bis 20.100 m² Grundstücksgröße. Die vorrangigen Nutzungen sind dem Einzelhandel, den haushalts- und unternehmensbezogenen Dienstleistungen und dem Kfz-Gewerbe zuzuordnen. Relativ oft mischt sich die gewerbliche Nutzung mit der Wohnnutzung, entweder als reine Wohnnutzung (häufig Altbestand) oder als betriebsgebundenes Wohnen.

Der „Industriepark Böskenstrasse“ stellt sich als Gewerbe- und Industriegebiet für Wirtschaftsunternehmen mit einem breiteren Spektrum an Flächenbedarfen dar. Die Betriebsgrundstücke umfassen 540 bis zu 92.200 m². Vorrangig vorzufindende Nutzungen sind das Baugewerbe, (unternehmensbezogene) Dienstleistungsunternehmen sowie produzierende Betriebe.

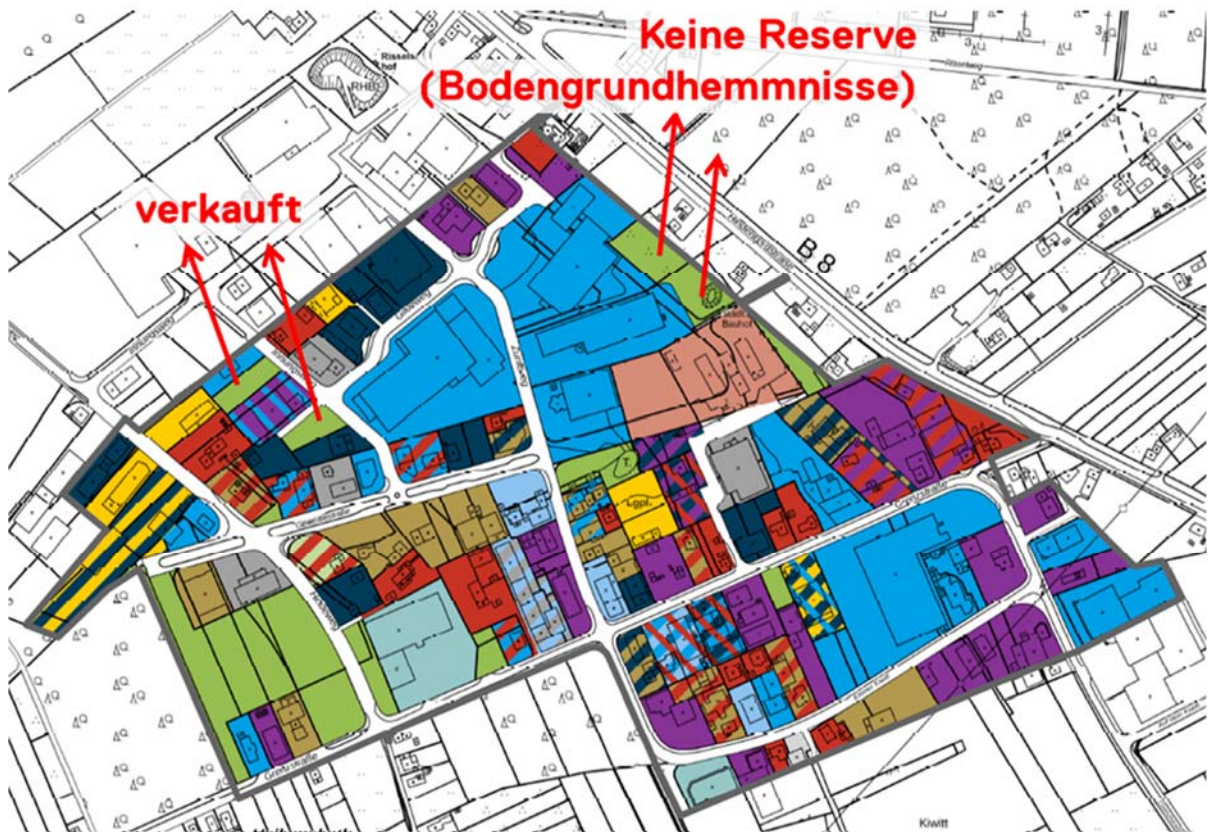


Abb. 18: Nutzungskartierung im Gewerbegebiet „Grenzstraße“
Quelle: SSR 2019

Beim Gewerbegebiet „Grenzstraße“ handelt es sich um ein klassisches, kleinteiliges Gewerbegebiet mit Parzellen unterschiedlicher Größe (von 900 bis 20.100 m²) für Klein(st)unternehmen. Ansässig sind vor allem mittelständische Unternehmen aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Kfz-Gewerbe. Angesichts der verträglichen Gewerbenutzungen findet sich auch ein hoher Anteil an Wohnnutzung.

Aus der zuletzt erfassten Flächenreserve scheidet zwei Grundstücke aus, weil sie inzwischen vermarktet wurden. Auf zwei weiteren Grundstücken verhindert die Beschaffenheit des Untergrunds eine bauliche Nutzung, sodass sie ebenfalls nicht mehr als Flächenreserve gezählt werden können. Abgesehen von einzelnen Kleinstflächen steht lediglich eine größere Brachfläche im Westen des Gewerbegebietes weiterhin zur Verfügung.

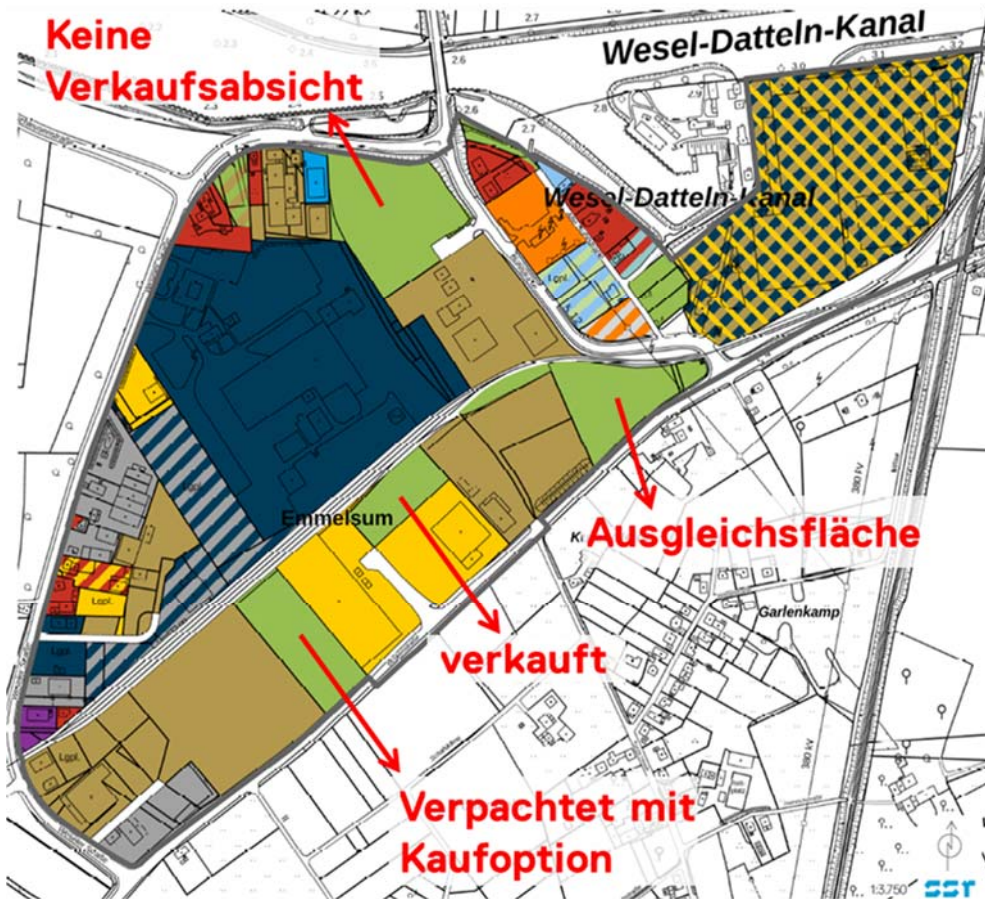


Abb. 19: Nutzungskartierung im „Industriepark Bösenstraße“
 Quelle: SSR 2019

Beim Gewerbegebiet „Industriepark Bösenstraße“ handelt es sich um ein Gewerbe- und Industriegebiet für Unternehmen unterschiedliche Größe. Es grenzt im Norden unmittelbar an den Wesel-Datteln-Kanal und liegt relativ nah am Sondergebiet des Emmelsumer Hafens. Die einzelnen Grundstücke sind von sehr unterschiedlicher Größe (von 540 bis 92.200 m²), die vorrangige Nutzung wird bestimmt durch Baugewerbe, unternehmensbezogene Dienstleistung sowie Produzierendes Gewerbe.

Von den ermittelten Reserveflächen zählt in diesem Gewerbegebiet nur noch ein kleinteiliges, ungünstig zugeschnittenes Grundstück im Norden zur Kategorie „verfügbar“, während die anderen Flächen verkauft bzw. (mit Kaufoption) verpachtet sind, sie als Ausgleichsfläche fungieren oder seitens des Eigentümers keine Verkaufsabsicht besteht. Bei drei kleineren zusammenhängenden Grundstücken im Osten des Gewerbegebietes handelt es sich laut ruhrFIS um betriebsgebundene Flächenreserven.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Flächenpotenzialermittlung

- Es zeigt sich ein hoher Anteil an betriebsgebundenen Flächenreserven; dies insbesondere im Hafengebiet.
- Der ebenfalls hohe Anteil an restriktionsbehafteten Reserveflächen, die z. B. für die Ansiedlung emittierender Betriebe ausscheiden oder deren Eigentümer keine Verkaufsabsichten haben, verringert die de facto vorhandene Reservefläche zusätzlich.
- Es mangelt an größeren zusammenhängenden Reserveflächen, über die die Stadt Voerde verfügen könnte, um dort eine Clusterbildung zur Profilierung des Gewerbestandortes Voerde zu initiieren.
- Die im Entwurf des Regionalplans enthaltenen Festlegungen von Bereichen für Gewerbe und Industrie (GIB) reduzieren das Volumen der gewerblichen Flächenreserven etwa um die Hälfte gegenüber demjenigen, das der Kreis Wesel in seinem Gewerbeentwicklungskonzept vorsieht.
- Entwicklungsmöglichkeiten fehlen vor allem in den Gewerbegebieten „Industriepark Böskenstrasse“ und „Babcock“.
- Die aktuell im Gewerbegebiet „Grenzstrasse“ noch vorhandenen, relativ umfangreichen Reserveflächen gehen bei einer Anpassung an die Festlegungen, wie sie der Entwurf zum Regionalplan für GIB-Flächen vorsieht, nahezu vollständig verloren.

4 BETRIEBSBEFRAGUNG

Die Betriebsbefragung verfolgte das Ziel, die Qualität der Voerder Standortfaktoren aus Sicht der ansässigen Unternehmen zu bewerten, Hinweise auf Bleibeperspektiven und Flächenbedarfe zu erfassen sowie Anhaltspunkte für kommunale Handlungs- und Unterstützungsbedarfe zu identifizieren.

4.1 ERHEBUNGSDESIGN

Adressaten der Befragung waren zum einen Unternehmen in bestehenden Voerder Gewerbe- und Industriegebieten. Ihr Gewerbe ist vielfach folgenden Branchen zuzuordnen: Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Großhandel, Spedition / Logistik. Sie fragen aufgrund ihrer Emissionen Gewerbe- und Industrieflächen gemäß §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung nach, weil dort die notwendige Distanz zu anderen Nutzungen gegeben und eine störungsfreie Verkehrszuführung möglich ist. Auch einzelne Unternehmen aus der Dienstleistungsbranche oder des Einzelhandels sind aus Gründen ihres Platzbedarfes oder ihres Interesses an Kundennähe in Voerder Gewerbegebieten angesiedelt. Zum anderen wurden Unternehmen in die Befragung einbezogen, deren Standorte außerhalb der Gewerbegebiete liegen, die jedoch aufgrund von Emissionen durch Ladeverkehr oder Maschinenlärm eine hohe Affinität zu Gewerbegebieten besitzen (z. B. Kfz-Betriebe und Dachdecker).

Der vierseitige, standardisierte Fragebogen enthielt Fragenkomplexe zu Flächennutzung und -bedarfen, zur Qualität und Bedeutung von Standortfaktoren sowie zu den Betrieben selbst.

Die schriftliche Befragung wurde in der zweiten Maihälfte 2019 durchgeführt. Aus insgesamt 139 versandten Fragebögen konnte ein Rücklauf von 33 Bögen erzielt werden. Die sich hieraus ergebende Rücklaufquote von 24% kann als gut bezeichnet werden, zumal keine besonderen Anreize zur Teilnahme gesetzt worden waren. Die Quote variiert je nach Gewerbegebiet zwischen 14% im Industrie- und Gewerbegebiet „Babcock“ und 46% im Gewerbegebiet „Grenzstraße“.

Für Aussagen, die sich auf das gesamte Stadtgebiet von Voerde beziehen, sowie für die Gewerbegebiete „Industriepark Böskensstraße“, „Wesel-Datteln-Kanal / Kurierweg“ und „Grenzstraße“ bietet der Rücklauf ein Mindestmaß an „Repräsentativität“. Dabei sind der Interpretation der Erhebungsergebnisse jedoch enge Grenzen gesetzt: Erst durch die Verbindung mit Erkenntnissen aus anderen Analysebausteinen und aus der Expertenbeteiligung konnte eine verlässliche Basis für die Bewertung der bestehenden Gewerbebestände und für die Ableitung von Empfehlungen für eine zukunftsweisende Weiterentwicklung der gewerblichen Rahmenbedingungen in Voerde geschaffen werden.

4.2 STRUKTUR DER BEFRAGTEN BETRIEBE

Der Gewerbeflächenbedarf ist abhängig von verschiedenen Kenngrößen der Betriebe, vor allem von der Branche und der Größe des Unternehmens. Daher sind diesbezüglich Kenntnisse wichtig, um Bedarfe und Bewertungen interpretieren zu können.

Die Rückläufe der Fragebögen weisen auf eine heterogene Branchenstruktur hin, wobei das produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), die Sparte Logistik / Großhandel / Lagerei und die Dienstleistungen jeweils mehr als 20% umfassen (vgl. Abb. 18). In der Branchenstruktur spiegeln sich unterschiedliche Anforderungen an die Betriebsstandorte wider, sowohl hinsichtlich eines restriktionsarmen Umfeldes als auch mit Blick auf eine gute verkehrliche Anbindung oder einen attraktiven Standort für Betriebe aus der Dienstleistungsbranche.

Von Bedeutung für die Standortpräferenzen sind auch Eigenschaft und Größe der Betriebe. Kleinst- und Kleinunternehmen machen zusammengerechnet zwei Drittel aller befragten Unternehmen aus (vgl. Abb. 19). Sie sind über alle Branchen hinweg stark vertreten. Großunternehmen mit mehr als 250 Beschäftigten haben nur einen Anteil von 3% ein.

Die Rechtsform eines Betriebes beeinflusst das Gewicht von Standortfaktoren und den Bindungsgrad an den Standort. In der Befragung sind nicht verflochtene Einzelunternehmen mit einem Anteil von 82% vertreten (vgl. Abb. 20). Einen bemerkenswert hohen Anteil (12%) haben Betriebe, die Tochtergesellschaften eines deutschen Unternehmens sind; diese Unternehmen verfügen am Standort Voerde über gute Bedingungen zur Abdeckung von Marktgebieten in Westdeutschland.

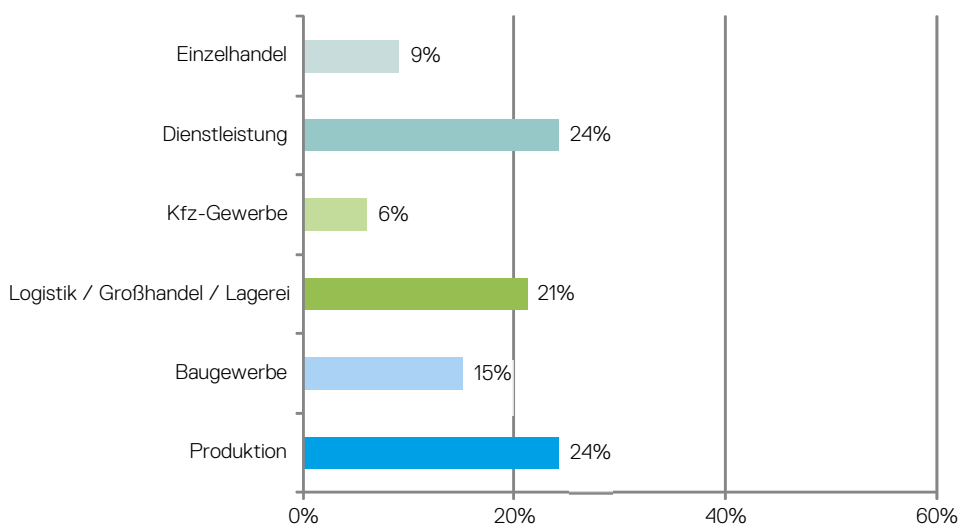


Abb. 20: Branchenanteile der antwortenden Betriebe auf die Frage: „In welcher Branche / in welchem Handwerk ist Ihr Betrieb tätig?“

Quelle: Betriebsbefragung Voerde 2019, n=33

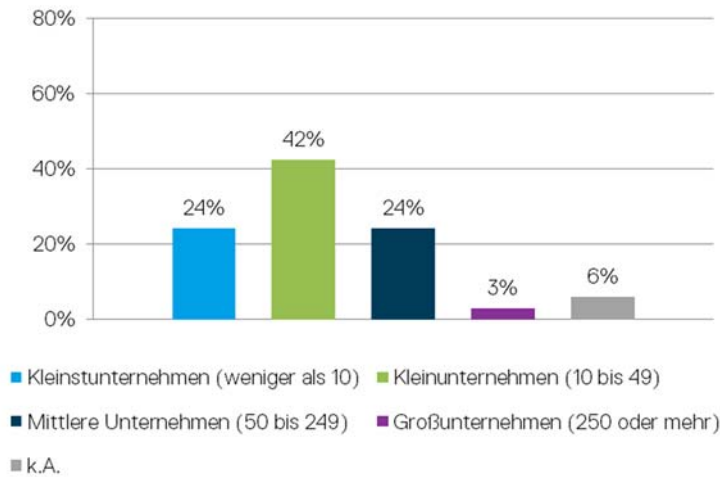


Abb. 21: Größenanteile der antwortenden Betriebe auf die Frage: „Zahl der Beschäftigten (einschließlich Teilzeit, Auszubildende)“

Quelle: Betriebsbefragung Voerde 2019, n=33

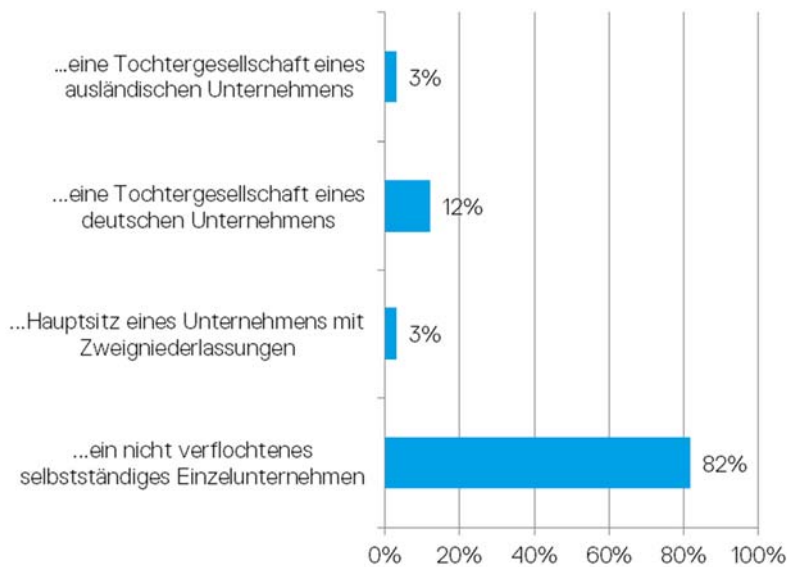


Abb. 22: Antworten auf die Frage: „Ist Ihr Betrieb an diesem Standort ...“

Quelle: Betriebsbefragung Voerde 2019, n=33

Die Kundenstruktur der befragten Betriebe ist weit gefächert. Die größten Kundengruppen sind kleine und mittlere sowie Großunternehmen (jeweils 70%) (vgl. Abb. 21). Die auf Unternehmen ausgerichtete Kundenstruktur ist durchaus ungewöhnlich für eine Stadt mit knapp 40.000 Einwohnern und erklärt sich aus der spezifischen Branchenstruktur Voerdes als einem „der“ Standorte für das Produzierende Gewerbe in Nordrhein-Westfalen.

Das Marktgebiet der befragten Betriebe ist relativ groß. Für 15% reicht es bis zu einem Radius von nur 20 Kilometern, aber für weitere 24% sind es bis zu 50 und für weitere 18% bis zu 100 Kilometer (vgl. Abb. 22). Als Besonderheit ist bei 27% der befragten Unternehmen das Vorliegen einer großen internationalen Kundschaft herauszustellen. Dazu gehören einige namhafte Firmen, die nicht nur aufgrund der Nähe zu den Niederlanden grenzüberschreitend als Anbieter tätig sind. Angesichts des großen Einzugsgebietes zahlreicher befragter Firmen lässt sich kein Hinweis auf eine besonders hohe Standortbindung an Voerde ableiten.

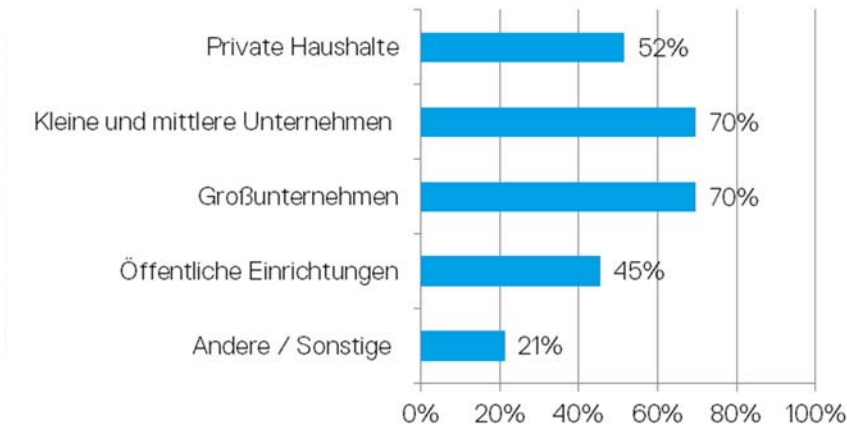


Abb. 23: Kundenstruktur; Antworten auf die Frage: „Wer sind Ihre wesentlichen Kunden?“
Quelle: Betriebsbefragung Voerde 2019, n=33

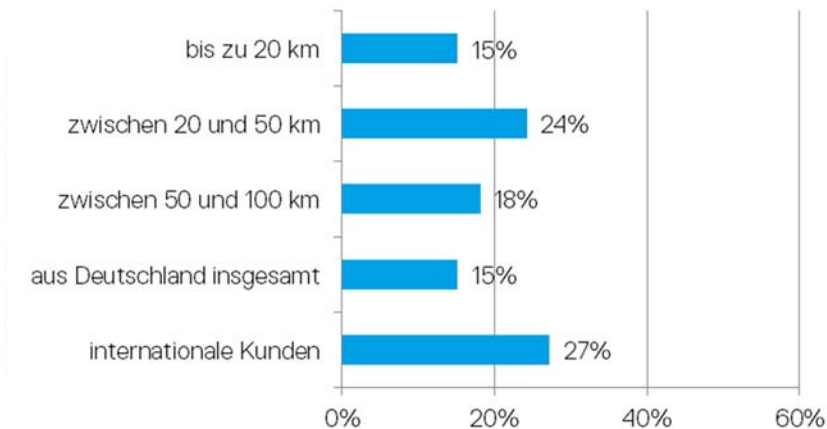


Abb. 24: Einzugsgebiet des Kundenkreises; Antworten auf die Frage: „Aus welchem Umkreis kommt die Mehrzahl Ihrer Kunden bzw. Auftraggeber?“
Quelle: Betriebsbefragung Voerde 2019, n=33

64% der Befragten haben ihren Betrieb in Voerde gegründet, 36% ihn nach Voerde verlagert. Die Verlagerungen erstrecken sich über einen Zeitraum von fast 50 Jahren, die meisten erfolgten allerdings in den letzten 10 Jahren. Die Herkunftsorte der verlagerten Betriebe verraten die regionale Herkunft: Sie stammen fast sämtlich aus dem Ruhrgebiet und fast zur Hälfte (48%) aus Kommunen im Kreis Wesel (vgl. Abb. 23).

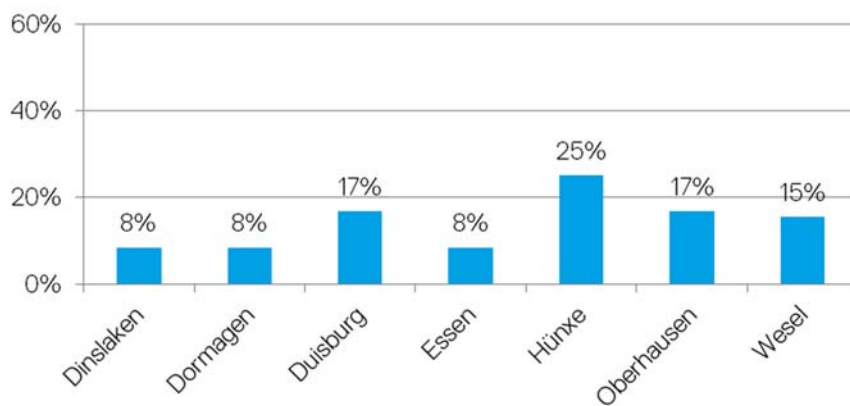


Abb. 25: Antworten auf die Frage: „Wenn Sie Ihren Betrieb nach Voerde verlegt haben, von wo aus...?“
 Quelle: Betriebsbefragung Voerde 2019, n=33

4.3 STANDORTEIGENSCHAFTEN UND -BEWERTUNG

Die Betriebsgrundstücke der befragten Unternehmen sind mit durchschnittlich 17.200 m² im kommunalen Vergleich als groß zu bewerten. Allerdings verbirgt sich hinter dem arithmetischen Mittelwert eine sehr große Spannweite von Flächengrößen, die von 120 m² bis zu 120.000 m² reichen. Dies entspricht der sehr unterschiedlichen Betriebsgröße auf Voerder Gewerbe- und Industriestandorten, die beispielsweise von einer Kfz-Werkstatt bis zu einem Hüttenaluminiumwerk reicht. Einen Überblick über die Verteilung der Grundstücksgrößen gibt die Tabelle 10.

Die Größenstruktur spiegelt die Bedeutung der verschiedenen Branchen wider. Das produzierende Gewerbe und der Bereich Logistik / Großhandel / Lagerei benötigen tendenziell (sehr) große Flächen, der Einzelhandel und das Kfz-Gewerbe eher die kleineren. Kleine Flächen von bis zu 200 m² Größe, wie man sie häufig in Mischgebieten findet, sind auf den Voerder Gewerbestandorten nur in Einzelfällen vorzufinden.

Verfügbare Grundstücksfläche am Standort	Anteil
bis < 1.000 m ²	12%
1.000 bis < 2.000 m ²	12%
2.000 bis < 5.000 m ²	21%
5.000 bis < 10.000 m ²	15%
10.000 bis < 30.000 m ²	18%
30.000 bis < 50.000 m ²	6%
50.000 m ² und mehr	9%
k.A.	6%

Tab. 11: Antworten auf die Frage: Über welche Grundstücksfläche verfügen Sie an Ihrem Standort?“

Quelle: Betriebsbefragung Voerde 2019, n=33

Die Reserveflächen der befragten Betriebe konnten nur zum Teil erfasst werden, weil ein Viertel der Befragten dazu keine Angaben machte. Hier können taktische Gründe im Antwortverhalten eine Rolle spielen oder der Umstand, dass die Befragten nicht mit Sicherheit bestimmen konnten, wie viel ihrer Fläche tatsächlich für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen würde oder wie groß z. B. Beispiel notwendig einzuhaltende Abstandsflächen sind.

Die Hälfte der Unternehmen gibt an, über keinerlei Reserveflächen zu verfügen (vgl. Tab. 11). Rund 12% der Befragten können auf Reserven von unter 1.000 m² bis zu maximal 5.000 m² zurückgreifen, weitere rd. 12% über weitaus größere Flächen von 10.000 m² und mehr. In einem Fall ist sogar eine Fläche von 180.000 m² angegeben, die zu einem einzigen großen Industriebetrieb gehört. Sie ist bei der Gesamtbetrachtung der Erweiterungspotenziale zu berücksichtigen, ist aber bei der Bildung von Durchschnitts- und Mittelwerten als singulärer Wert bzw. Ausreißer zu behandeln.

Größe der Reserveflächen	Anteil
keine Reserven	52%
< 1000 m ²	3%
1000 bis < 3000 m ²	6%
3000 bis < 5000 m ²	3%
5000 bis < 10.000 m ²	0%
10.000 bis < 50.000 m ²	9%
50.000 m ² und mehr	3%
k.A.	24%
Summe der Flächen	271.000 m ²

Tab. 12: Antworten auf die Frage: „Wie groß sind Ihre Reserveflächen?“

Quelle: Betriebsbefragung Voerde 2019, n=33

Von Bedeutung für den Flächenbedarf ist auch die Frage, welche Betriebs- bzw. Funktionsbereiche einen Flächenbedarf auslösen und in welchem Umfang. Hierzu wurden die Betriebe gebeten, ihre genutzten Betriebsflächen auf die wichtigsten Funktionen zu verteilen. Das Ergebnis ist in der nachfolgenden Abbildung 24 dargestellt. Es ist bei jeder Befragung abhängig von der Branchenstruktur vor Ort. Der größte Bedarf geht in Voerde erwartungsgemäß von der Funktion „Logistik / Lagerei“ aus (40%), die zusammen mit der Funktion „Produktion / Fertigung“ (15%) etwas mehr als die Hälfte der genutzten Fläche in Anspruch nehmen. Ein Viertel erklärt sich aus „sonstigen Funktionen“. Es dürfte sich hierbei vornehmlich um Erschließungsflächen, Ausstellungsflächen, Abstandsflächen und Stellflächen für Angestellte handeln.

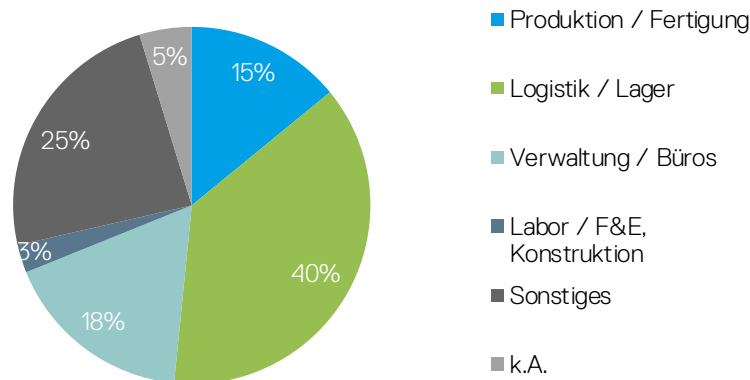


Abb. 26: Antworten auf die Frage: „Wie verteilt sich Ihre Flächennutzung auf die wichtigsten Funktionen?“ (Angabe in Mittelwerten)

Quelle: Betriebsbefragung Voerde 2019, n=33

Zu den Standortanforderungen gehört für manche Betriebe ein restriktionsarmes Umfeld, das ihnen auch bei Emissionen eine unbehinderte Tätigkeit bzw. Produktion ermöglicht. Mehrere Fragestellungen bezogen sich daher darauf, ob von den Betrieben Emissionen ausgehen.

In fünf der insgesamt 33 befragten Betriebe, also umgerechnet 15%, wird in zwei bis drei Schichten pro Tag gearbeitet; in den anderen 28 Betrieben (85%) gibt es keinen Schichtbetrieb. Die Produktion, das Be- und Entladen von Ware sowie der Zulieferer- und Werksverkehr reichen jedoch über den sonst üblichen Zeitrahmen hinaus und erfordern ein belastbareres Betriebsumfeld.

Rund ein Viertel der befragten Betriebe (27%) gibt an, aufgrund eigener Emissionen besondere Ansprüche an den Standort zu haben. Viele von ihnen sind im „Industriepark Böskensstraße“ ansässig. Jeder dritte Betrieb mit besonderen Standortansprüchen hatte oder hat wegen seiner Emissionen und damit einhergehender Lärm- oder Luftverschmutzung bereits Auseinandersetzungen mit den Nachbarn.

Die notwendige Belastbarkeit des Betriebsumfeldes ist auch dann von Bedeutung, wenn von dem Unternehmen Werks- oder Zuliefererverkehr mit schweren Lkws ausgeht. Dies ist bei rund drei Viertel der Befragten (73%) der Fall (vgl. Abb. 25). Der vergleichsweise hohe Anteil resultiert aus dem stark von verarbeitendem Gewerbe und von der Sparte Verkehr / Lagerei / Großhandel geprägten Wirtschaftsstandort Voerde. Das Verkehrsaufkommen kann beachtlich werden und beträgt im arithmetischen Mittel 38 Lkw pro Woche. Die Spannweite reicht von wöchentlich einem bis zu 300 Lkws.

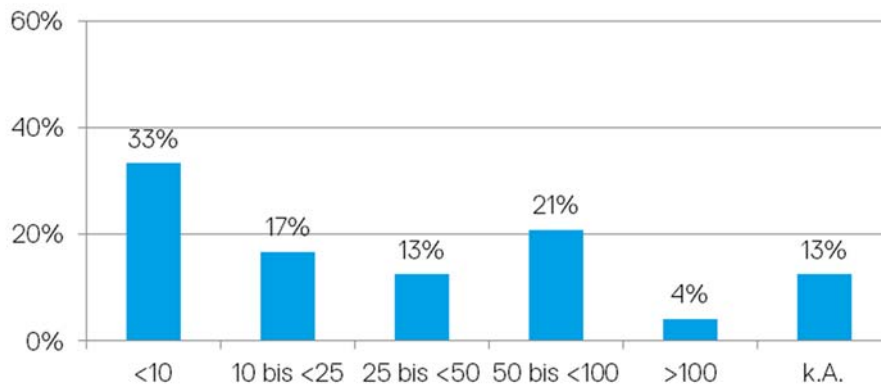


Abb. 27: Antworten auf die Frage zum Werks- und Lieferverkehr: „Wenn ja, mit welchem Umfang (Lkw / Woche)“

Quelle: Betriebsbefragung Voerde 2019, n=33

Die Frage nach der Zufriedenheit mit dem unmittelbaren betrieblichen Umfeld hinsichtlich der Beschaffenheit der verkehrlichen Infrastruktur wird von der großen Mehrheit positiv beantwortet. Fast zwei Drittel der Betriebe sehen ihre Ansprüche erfüllt, für weitere 21% ist es kompatibel. Nur etwa jeder siebte Betrieb (15%) sieht Verbesserungsbedarf, wobei jedoch kein räumlicher oder thematischer Bedarfsschwerpunkt zu erkennen ist.

Von besonderem Interesse für die Gewerbeplanung ist die Beurteilung der Standortfaktoren durch die Unternehmen. Die befragten Betriebe erhielten dazu eine Übersicht über 22 Standortfaktoren, die sie in zweierlei Hinsicht bewerten sollten: zum einen hinsichtlich der Qualität des Standortfaktors, zum anderen hinsichtlich seines Stellenwertes für das Unternehmen. Angesichts der Vielzahl von Faktoren wurden diese nach „harten“ und „weichen“ Standortfaktoren kumuliert und nachfolgend in zwei Diagrammen dargestellt (vgl. Abb. 26 und 27). Die Punkte stellen die Mittelwerte der Beurteilungen für beide Bewertungsdimensionen (Qualität, Bedeutung) dar. Auf der 5-stufigen Bewertungsskala liegt das arithmetische Mittel bei 2,5 und zeigen Positionen von 1 bis 2,5 eher vorteilhafte oder bedeutsame Urteile, Werte von 2,5 bis 5 eher nachteilige oder unwichtige Bewertungen an. Die 2,5-Punkte-Linien in beiden Achsen trennen die vier Quadranten. Die 3-Punkte-Linie in den Diagrammen kennzeichnet eine mittlere Qualität oder Bedeutung.

Zunächst ist festzustellen, dass die Hälfte der Standortfaktoren als gut bewertet wurde. Dies ist ein Ergebnis, wie es zum Beispiel auch die Kommunen im IHK-Bezirk Mittlerer Niederrhein erreichten (vgl. IHK Mittlerer Niederrhein 2013).

Unter den „harten“ Standorteigenschaften befinden sich vier starke Faktoren: Autobahnanbindung, Erschließung des Gebietes, dessen Immissionsbelastung bzw. -belastbarkeit sowie der Hafen Emmelsum für diejenigen Unternehmen, die logistisch trimodal operieren. Die ersten drei Eigenschaften sind im oberen rechten Quadranten der Abbildung 26 verortet – dort, wo diejenigen Faktoren abgebildet sind, die von hoher Bedeutung für die Mehrzahl der

befragten Betriebe sind und die zugleich eine gute Bewertung erhielten. Im unteren rechten Quadranten befinden sich hingegen die Qualitätsfaktoren, die auch gesehen werden, die allerdings von eher geringer Bedeutung für die befragten Firmen sind. Die Anbindung an das Wasserstraßennetz (Wesel-Datteln-Kanal / Rhein) wird zwar positiv beurteilt, aber nur von wenigen Betrieben auch genutzt. Das Gewerbeflächenangebot im Stadtgebiet erhält ebenfalls eine gute Note bei eher mittlerer Bedeutung. Anzumerken ist an dieser Stelle, dass es sich hierbei stets um Mittelwerte handelt, hinter denen sich Firmen verbergen, die sehr unterschiedliche Ansprüche an das Flächenangebot stellen.

Bei den weichen Standortfaktoren ist zunächst augenfällig, dass viele Faktoren gut oder zumindest zufriedenstellend bewertet werden (vgl. Abb. 27). Einen Spitzenplatz hinsichtlich des Stellenwertes bzw. der Bedeutung nimmt bei den weichen Standortfaktoren die Auffindbarkeit des Betriebes ein (auch im Vergleich zum Ranking unter den „harten“ Faktoren). Nichts ist offenbar wichtiger als dieses Kriterium, das zugleich auch eine gute Bewertung erhält. Auch der Zugang zu Kunden und zu Zulieferern sind zwei Eigenschaften, die sehr wichtig für die Unternehmen sind und eine gute Note erhalten. Die Aus- und Weiterbildungsangebote in der Region, das Angebot an Schulen und Kitas, der Zugang zu Service (Anwälte, Unternehmensberatung usw.) und die Nähe zu Forschungseinrichtungen (z. B. Hochschulstandorte im Ruhrgebiet) werden als vorteilhaft bewertet.

Kein Standortfaktor wird so unvorteilhaft bewertet wie das Angebot an Arbeitskräften und ist zugleich von so hoher Bedeutung für die befragten Unternehmen. Hier spiegelt sich der bundesweite Fachkräftemangel wider. Eine gewisse Rolle spielt aber auch das Image der Stadt Voerde und ein Wohnraumangebot, das eher als mittelmäßig beurteilt wird und sich deshalb wenig als Pull-Faktor in der Konkurrenz um Fachkräfte eignet. Nicht ganz so dramatisch, aber auch eher schwierig gestaltet sich für die Unternehmen die Anwerbung von Fach- und Führungskräften; ein Standortfaktor, der ebenfalls einen hohen Stellenwert besitzt.

Kritisch sehen die Unternehmen auch das Kommunikationsnetz (vgl. Abb. 26). Ihm wird die höchste Bedeutung bei den harten Standortfaktoren zugeschrieben und es erhält zugleich eine nur befriedigende bis ausreichende Bewertung. Hier zeichnet sich zurzeit eine deutliche Schwachstelle des Gewerbestandes Voerde ab, die vor dem Hintergrund der zunehmenden Digitalisierung bzw. des Trends zur Industrie 4.0 gesehen werden muss.

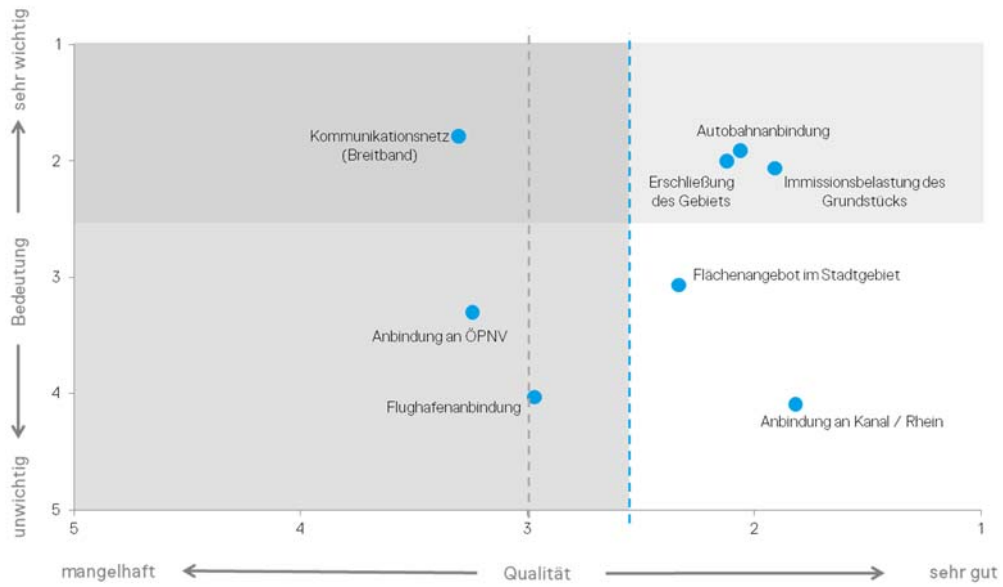


Abb. 28: Bewertung der „harten“ Standortfaktoren – Antworten auf die Frage: „Wie schätzen Sie folgende Faktoren an Ihrem derzeitigen Standort ein? Bitte bewerten Sie die Qualität Ihres Standortes und welche Bedeutung diese Standortfaktoren für Sie haben.“

Quelle: Betriebsbefragung Voerde 2019, n=33

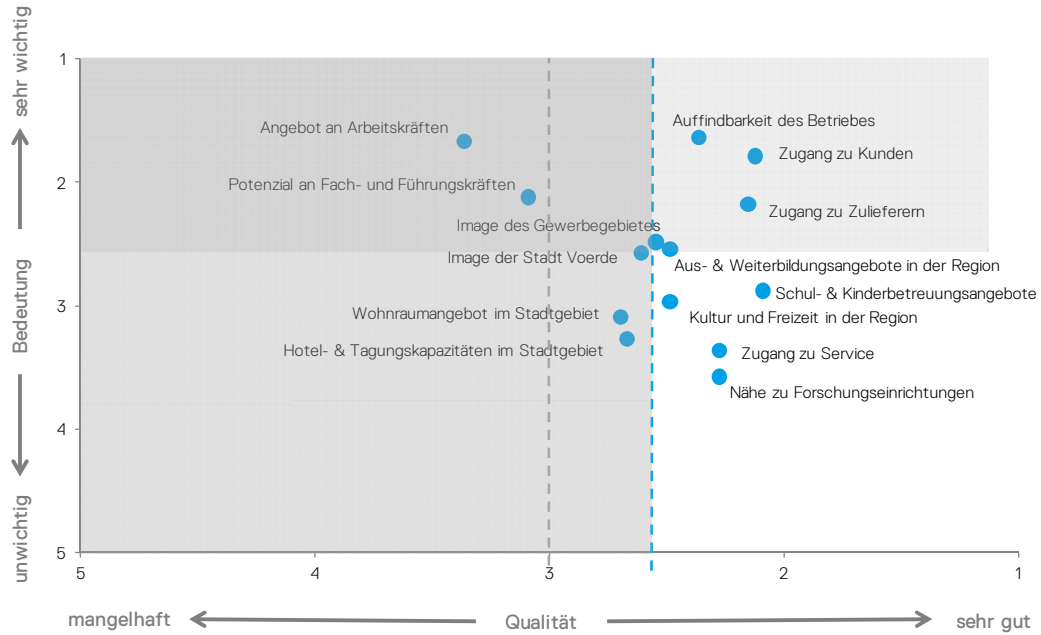


Abb. 29: Bewertung der „weichen“ Standortfaktoren – Antworten auf die Frage: „Wie schätzen Sie folgende Faktoren an Ihrem derzeitigen Standort ein? Bitte bewerten Sie die Qualität Ihres Standortes und welche Bedeutung diese Standortfaktoren für Sie haben.“

Quelle: Betriebsbefragung Voerde 2019, n=33

Um die Gewerbestandorte zu bewerten, wurde den befragten Betrieben eine Reihe von Statements vorgelegt, mit der Bitte, diejenigen anzukreuzen, die für sie bzw. ihr Gebiet zutreffend seien. Die Ergebnisse zeigen eine hohe Zufriedenheit mit den Gewerbestandorten. Die zahlreichen positiven Statements bezogen sich auf die sich vorteilhaft ergänzenden Nutzungen im Gebiet, eine aus Kundensicht ansprechende städtebauliche Gestaltung sowie auf gute Versorgungsmöglichkeiten für die Mitarbeiter (vgl. Tab. 12).

Vereinzelt gibt es auch Potenziale für Verbesserungen. Erwähnenswert sind hier Angaben aus mehr als jedem dritten befragten Betrieb, dass die Entwicklungsmöglichkeiten an ihrem Standort eingeschränkt seien. Es handelt sich vor allem um Statements aus dem Gewerbegebiet „Kurierweg“, das räumlich durch die Wohnbebauung im Süden und den Wesel-Datteln-Kanal im Norden beengt ist.

Schließlich wurden die Befragten um eine abschließende Beurteilung ihres aktuellen Gewerbestandortes gebeten (vgl. Abb. 28). Hierzu konnten sie angeben, inwieweit der Standort ihren Anforderungen gerecht wird. Rechnet man die Antworten „ohne Einschränkungen gerecht“ und „fast immer gerecht“ zusammen, so geben fast drei Viertel der Unternehmen (73%) ein positives Urteil ab.

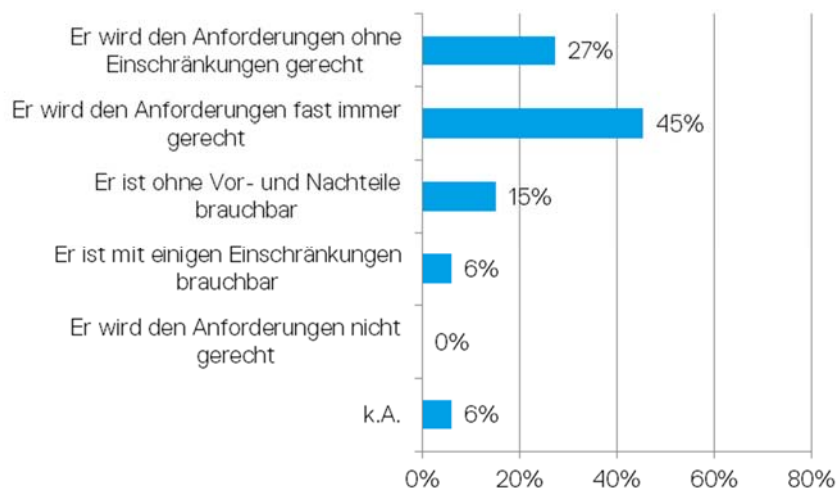


Abb. 30: Antworten auf die Frage: „Wie bewerten Sie den aktuellen Standort Ihres Betriebes?“
 Quelle: Betriebsbefragung Voerde 2019, n=33

Zutreffende Aussagen zum Standort (Mehrfachnennung)	Anteil
Die Nutzungen (verschiedene Betriebsarten und Büros) ergänzen sich positiv.	42%
Die Entwicklungsmöglichkeiten an meinem Standort sind eingeschränkt.	36%
Meine Kunden bewerten den Standort in seiner städtebaulichen Gestalt positiv.	30%
Das Gewerbegebiet / Viertel empfinde ich insgesamt als modern.	30%
Der Standort ist für meine Mitarbeiter günstig (Mittagessen, kleine Erledigungen).	27%
Die Infrastruktur in meinem Gebiet ist unzureichend.	18%
Die benachbarte Wohnbebauung schränkt die betriebliche Entwicklung ein.	15%
Es ist am Standort meines Betriebes häufig unsauber.	9%
Mein Standort wird durch andere „schmutzige“ oder „vernachlässigte“ Betriebe gestört.	9%
Die Stellplatzversorgung auf dem eigenen Grundstück für Kunden und Mitarbeiter ist unzureichend.	9%
Es ist hier eng und die Erschließung reicht nicht aus.	9%
Die Immissionen im Umfeld sind für meinen Betrieb störend.	3%
Das Gebiet / Viertel ist für meine Kunden unattraktiv.	0%
Mein Standort wird durch vernachlässigte Wohnbebauung gestört.	0%

Tab. 13: Zustimmungsrate auf die Frage: „Welche Aussagen treffen Ihres Erachtens für Ihre Situation bzw. Ihren Standort zu?“

Quelle: Betriebsbefragung Voerde 2019, n=33

4.4 FLÄCHENBEDARFE UND STANDORTPRÄFERENZEN

Die Unternehmen wurden auch nach ihrem Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen und ihren Standortpräferenzen befragt. 15% der Betriebe gaben an, in den kommenden fünf Jahren voraussichtlich einen Flächenbedarf zu haben. Die benötigten Flächengrößen schwanken zwischen 500 und 10.000 m². Lediglich ein Betrieb schätzt, dass hierzu eine Verlagerung erforderlich ist. Insgesamt summiert sich der Bedarf auf 32.000 m².

Bei der Frage, ob sich die Unternehmen bei der möglichen Standortwahl einen Standort außerhalb von Voerde vorstellen können, gab es ein klares Votum für Voerde (vgl. Abb. 29). So äußerten rd. 52% der befragten Betriebe, lieber in Voerde bleiben zu wollen (Fortzug „auf keinen Fall“, „ungern“, „eher nicht“). Nur 35% können sich ihren Standort in einer anderen Stadt vorstellen („gut möglich“, „nicht auszuschließen“, „gegebenenfalls“). Festzuhalten ist damit eine Präferenz für den Gewerbestandort Voerde.

Die Frage nach den zentralen Gesichtspunkten für die Wahl eines neuen Standortes wurde nur von zwei Dritteln der befragten Unternehmen beantwortet (vgl. Abb. 30). In der Präferenzliste führt der „Verbleib in Standortnähe“ (42%), gefolgt von „Direkte Nähe zum Autobahnanschluss“ (2%), „Gute Auffindbarkeit des Betriebes für Kunden und Zulieferer“ (21%) und „Sofortige Nutzbarkeit“ (18%). Andere Aspekte waren nicht bedeutsam.

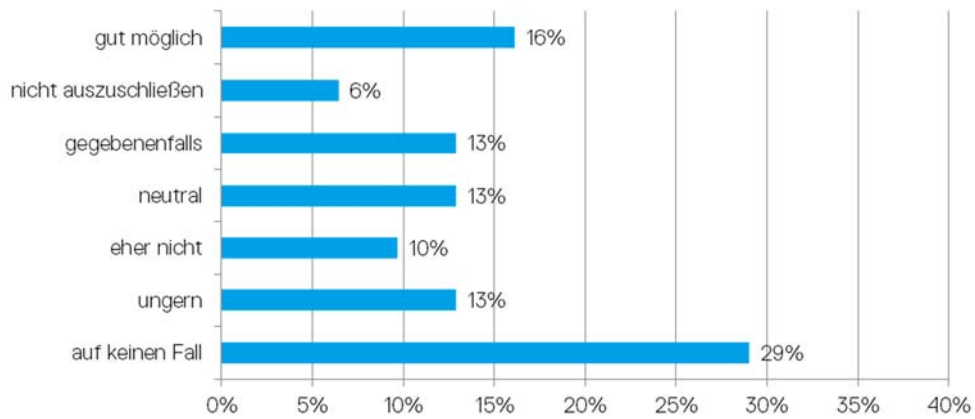


Abb. 31: Zustimmungsrate auf die Frage: „Können Sie sich einen Standort außerhalb der Stadt Voerde vorstellen?“

Quelle: Betriebsbefragung Voerde 2019, n=33

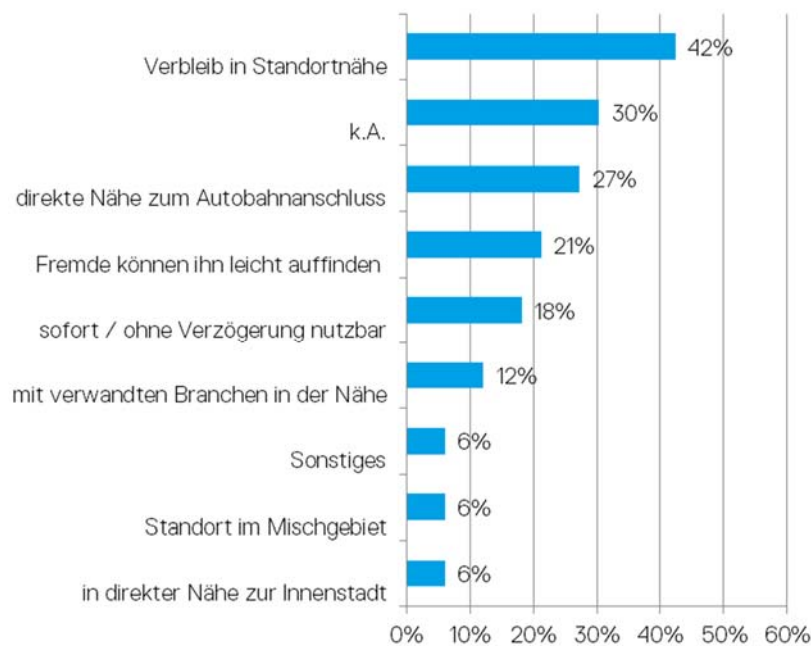


Abb. 32: Zustimmungsrate auf die Frage: „Was sind Ihre zentralen Gesichtspunkte bei der möglichen Standortwahl?“

Quelle: Betriebsbefragung Voerde 2019, n=33

Zusammenfassung der Ergebnisse der Betriebsbefragung

- Die Betriebsbefragung erhebt zwar wegen der geringen Anzahl an beantworteten Fragebögen keinen Anspruch auf Repräsentativität. Sie erweist sich jedoch in Verbindung mit Erkenntnissen aus anderen Analysebausteinen und der Expertenbeteiligung als plausible und wichtige zusätzliche Basis für die Beurteilung Voerdes als Wirtschaftsstandort.
- Die Bandbreite der an der Befragung teilnehmenden Unternehmen entsprach der Heterogenität der Gewerbe- und Industriestandorte in Voerde und reichte vom Kfz-Betrieb mit einer Betriebsfläche von wenigen 100 m² bis zum großen Industrieunternehmen, dessen Betriebsgelände sich über mehrere Hektar erstreckt.
- Mit Blick auf die Standortfaktoren sind aus Sicht der befragten Unternehmen drei Eigenschaften am Standort Voerde sowohl von hoher Bedeutung (bzw. hohem Stellenwert) als auch von guter Qualität. Es sind dies die Immissionsbelastbarkeit des Grundstücks, die Autobahnanbindung und die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes. Zudem ist der Hafen Emmelsum ein geschätzter Standortfaktor für Unternehmen der trimodalen Logistik. Die trimodale Anbindung ist ein Alleinstellungsmerkmal Voerdes in der Region, wodurch der Standort Voerde für Betriebe mit spezifischen Logistikanforderungen eine hohe Anziehungskraft besitzt.
- Die Befragung ergab zwei Schwachstellen bei den Standortfaktoren, die auch von den beteiligten Experten bestätigt wurden. Zum einen wird die vorhandene Kommunikationsinfrastruktur (Breitbandnetz) nicht mehr den Anforderungen der Unternehmen gerecht. In der Gewichtung der Standortfaktoren weisen die Unternehmen dem Kommunikationsnetz die höchste Bedeutung zu – bei gleichzeitig negativer Bewertung des Angebots bzw. der Qualität. Hier besteht ein hoher Handlungsbedarf, damit der Standort Voerde angesichts zunehmender Digitalisierung und Zukunftstrends wie der Industrie 4.0 nicht an Attraktivität verliert.
- Zum anderen wird ein verschärfter Mangel an Arbeits-, Fach- und Führungskräften deutlich. Dieser Mangel ist in Voerde ausgeprägter als in Regionen mit Nähe zu attraktiven Großstädten wie Düsseldorf oder Köln, die auf diesen Personenkreis eine große Anziehungskraft ausüben (vgl. IHK-Bezirk Mittlerer Niederrhein 2013).
- Entwicklungspotenziale und -möglichkeiten bestehen für Voerde in einer Verbesserung weicher Standortfaktoren; dies könnte sich förderlich auf die Anwerbung von Arbeitskräften auswirken. Es geht vor allem um die Verbesserung des Images von Voerde und des Wohnraumangebotes sowie um die leichtere Vereinbarkeit von Familie und Beruf.
- Die Zufriedenheit der befragten Firmen mit ihren Gewerbestandorten ist generell hoch. Vereinzelt gibt es noch Potenziale für Verbesserungen. Den Unternehmen mit eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet „Kurierweg“ sind Entwicklungspotenziale zu bieten. Die Zufriedenheit der Unternehmen mit ihrem Gewerbegebiet kann durch eine Profilschärfung erhöht werden, etwa indem störende und nicht störende Betriebe stärker räumlich voneinander getrennt werden.

- Bei der Sicherung bestehender und der Entwicklung neuer Gewerbe- und Industriegebiete ist die Erkenntnis aus der Betriebsbefragung zu berücksichtigen, dass Betriebe bei ihrem Standort auf vorteilhafte Eigenschaften für ihre Kunden und Mitarbeiter achten. Ihnen ist die Auffindbarkeit ihres Betriebes, ein positives Image und ein attraktives Erscheinungsbild des Gewerbegebietes wichtig.

5 PROGNOSE DER GEWERBEFLÄCHENBEDARFE

Wie in Kapitel 3 beschrieben wurde, verringert sich das gewerbliche Reserveflächenkontingent der Stadt Voerde durch die deutliche Reduzierung der GIB-Flächen im aktuellen Entwurf des Regionalplans Ruhr. Im nun folgenden Kapitel wird, aufbauend auf den bisherigen Erkenntnissen, der Gewerbeflächenbedarf für die Stadt Voerde bis zum Jahr 2034 abgeschätzt. Die Bedarfsermittlung bezieht sich auf denselben Prognosehorizont wie die im Regionalplanentwurf Ruhr. Es wird jedoch ein anderer Stützzeitraum gewählt. Es erfolgt also ein Rückgriff auf aktuellere Daten, die der Entwicklung der letzten Jahre deutlich besser Rechnung tragen.

Die Einschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs erfolgt mittels der Gewerbe- und Industrieflächenprognose („GIFPRO“). Hierbei handelt es sich um ein nachfrageorientiertes Prognosemodell, welches den Bedarf aus der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort ableitet. Die GIFPRO wird seit den 1980er-Jahren und insbesondere in NRW von Regionalplanungsbehörden und der Landesplanung sowie von Gutachterbüros und Kommunen zur Abschätzung von Gewerbeflächenbedarfen eingesetzt. Dieses Prognosemodell wurde über die Jahre in verschiedenen Varianten weiterentwickelt; die hier angewandte Version orientiert sich an der „trendbasierten, standortspezifischen Gewerbe- und Industrieflächenprognose“ (TBS-GIFPRO) des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu).

5.1 BERECHNUNG NACH GIFPRO

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen durch Unternehmen und Betriebe entsteht aus unterschiedlichen Anlässen. Dies kann die Neugründung eines Unternehmens, die Neuansiedlung an einem neuen Standort, eine Betriebsverlagerung oder auch eine Betriebserweiterung am bestehenden Standort sein. Flächenbedarf entsteht immer dann, wenn die vorhandenen freien Reserven und die freiwerdenden Reserven diese Nachfrage nach neuen Flächen am Standort nicht ausreichend abdecken können.

Die für die Berechnung des Flächenbedarfes relevante Kenngröße ist bei GIFPRO die Gewerbeflächen beanspruchende Anzahl der Beschäftigten (GbB) – anders ausgedrückt die Zahl der Beschäftigten in Betrieben, die in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt sind. Die flächenrelevanten Beschäftigtenzahlen werden aus der Statistik der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten errechnet und gliedern sich im Modell in zwei Komponenten: Zum einen werden die GbB für das Ausgangsjahr 2017 ermittelt; aus diesen Daten werden über eine Neuansiedlungs- und eine Verlagerungsquote die Beschäftigtenzahlen durch Neuansiedlung und Verlagerung pro Jahr berechnet und auf den Prognosehorizont 2034 hochgerechnet.

Als zweite Komponente wird eine trendbasierte Beschäftigtenentwicklung bis zum Prognoseendjahr 2034 fortgeschrieben. Ausgehend vom Bezugsjahr 2017 lässt sich die zusätzlich in Voerde prognostizierte Anzahl an Beschäftigten errechnen und hieraus wiederum anteilig die Zahl der weiteren Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten ermitteln.

Zur Errechnung des Neuansiedlungs- und Verlagerungsbedarfes kommen in der GIFPRO spezifische Quoten bzw. für den Flächenbedarf entsprechende Flächenkennziffern zum Einsatz, die den lokalen Gegebenheiten angepasst werden können. Die vom Difu entwickelte „Trendbasierte, standortspezifische Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose“ (TBS-GIFPRO) erweitert das klassische GIFPRO-Modell um branchenspezifische Kennzahlen und eine nach Branchen differenzierte Prognose der Beschäftigtenzahl. Sofern für Voerde lokale Quoten oder Kennzahlen vorliegen oder berechnet werden konnten, werden diese Daten in die Modellrechnung eingesetzt; ansonsten wird auf empirische Werte des GIFPRO-Modells zurückgegriffen.

5.2 ERMITTLUNG DES FLÄCHENBEDARFS

Nicht alle zusätzlich für einen Ort prognostizierten Beschäftigten arbeiten in Betrieben, die in Industrie- und Gewerbegebieten angesiedelt sind; die zusätzlichen Arbeitsplätze befinden sich auch in Betrieben außerhalb solcher Gebiete, z. B. in Mischgebieten. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird aus der Gesamtzahl an zusätzlich Beschäftigten der Anteil berechnet, der sich in einem Bedarf an Gewerbeflächen niederschlagen würde.

Dies geschieht über die Annahme von Quoten, die dem Anteil der Beschäftigten einer Wirtschaftsgruppe entsprechen, der Flächen innerhalb eines Industrie- und Gewerbegebietes nachfragt. Die Quoten orientieren sich an denen von Difu, ISB sowie ILS (vgl. Difu 2010, ISB 2012, ILS 2002).

- Unternehmen im produzierenden Gewerbe siedeln primär in Industrie- und Gewerbegebieten, weshalb hier eine Quote von 100% angesetzt wird.
- Die Wirtschaftsgruppe Handel, Gastgewerbe und Verkehr umfasst Beschäftigte aus der Logistik und dem Kfz-Gewerbe, welche ebenfalls grundsätzlich in Industrie- und Gewerbegebieten siedeln. Aufgrund des Anteils weiterer Beschäftigter aus dem übrigen Handel und dem Gastgewerbe wurde hier die Quote der Gewerbeflächen nachfragenden Beschäftigten auf 80% herabgesetzt.
- Nicht unternehmensbezogene Dienstleistungsbetriebe fragen nur selten klassische Industrie- und Gewerbeflächen nach, weshalb hier eine Quote von lediglich 10% angesetzt wird.

Die 8.367 im Jahr 2017 in Voerde Beschäftigten ergeben nach diesen Annahmen 6.345 GbB (Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte) bzw. Beschäftigte in Betrieben in Gewerbe- und Industriegebieten (vgl. Tab. 14).

	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	Sonstige Dienstleistungen	Gesamt
Beschäftigte 2017	4.775	1.736	1.811	8.367
Anteil in GE/GI	100%	80%	10%	
GbB 2017	4.775	1.389	181	6.345

Tab. 14: Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte nach Wirtschaftsgruppe in Voerde

Quelle: it.NRW; difu 2010; ISB 2012; ILS 2002; eigene Berechnung

Neuansiedlungen und Verlagerungen

Die auf Gewerbeflächen tätigen Beschäftigten des Ausgangsjahres bilden die Grundlage für die Berechnung des Neuansiedlungs- und Verlagerungsbedarfes. Die Neuansiedlungsquote wurde hier an die lokalen Verhältnisse angepasst. Aus der von der Stabsstelle Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Voerde bereitgestellten Statistik der neuangesiedelten Unternehmen im Zeitraum von 2012 bis 2015 (Stadt Voerde 2019) geht eine deutlich höhere Neuansiedlungsquote hervor, als es das klassische GIFPRO-Modell mit 0,3 je 100 Beschäftigten vorsieht (vgl. ILS 2002, Difu 2010). Die Neuansiedlungsquote im Modell wurde dementsprechend dem ortsspezifischen Wert von 0,6 je 100 Beschäftigte angepasst. Daten zu Unternehmensverlagerungen mit Angabe der Beschäftigtenzahlen liegen jedoch nicht vor, weshalb die in der GIFPRO übliche Verlagerungsquote von 0,7 je 100 Beschäftigte angesetzt wird (vgl. ILS 2002, Difu 2010).

Die durch Betriebsneuansiedlungen und -verlagerungen ermittelte Anzahl von Beschäftigten wurde anschließend auf den Prognosehorizont 2034 hochgerechnet (vgl. Tab. 15).

	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	Sonstige Dienstleistungen	Gesamt
GbB 2017	4.775	1.389	181	6.345
Neuansiedlungsquote	0,6 je 100 Gewerbeflächen nachfragende Beschäftigte			
Neuangesiedelte Beschäftigte p.a.	29	8	1	38
Neuangesiedelte Beschäftigte bis 2034	487	142	18	647
Verlagerungsquote	0,7 je 100 Gewerbeflächen nachfragende Beschäftigte			
Verlagerte Beschäftigte p.a.	33	10	1	44
Verlagerte Beschäftigte bis 2034	568	165	22	755

Tab. 15: Beschäftigte durch Neuansiedlung und Verlagerung

Quelle: it.NRW; difu 2010; ILS 2002; eigene Berechnung

5.3 TRENDBASIERTE BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG

Der trendbasierten Beschäftigtenentwicklung liegen, differenziert nach Wirtschaftsgruppen, Daten von it.NRW aus dem Zeitraum von 2008 bis 2017 zugrunde. Um einen möglichen Entwicklungskorridor der Beschäftigtenentwicklung aufzuzeigen, wurden drei Varianten einer Trendfortschreibung erstellt, welche auf unterschiedlichen Stützzeiträumen basieren (vgl. Abb. 31) und so die unterschiedlich starke wirtschaftliche Entwicklung in den Jahren zwischen 2008 und 2017 verdeutlichen. Entsprechend groß spannt sich auch der mögliche Entwicklungskorridor bis zum Prognoseendjahr auf. Die untere Variante 1 (gepunktete Linie) wurde auf Basis des Stützzeitraums 2008 - 2017 erstellt; in diesen Jahren zeigten sich die Auswirkungen der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise in einer eher stagnierenden Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in Voerde. Die mittlere Variante 2 (durchgezogene Linie) basiert auf dem Stützzeitraum der Jahre 2010-2017 und die obere Variante 3 (gestrichelte Linie) dem der Jahre 2012-2017. Der Unterschied im Verlauf der Trendlinien – insbesondere derjenigen für das Produzierende Gewerbe (dunkelblau) – verdeutlicht die gesteigerte Dynamik ab dem Jahr 2013 (vgl. Kap 2.2).

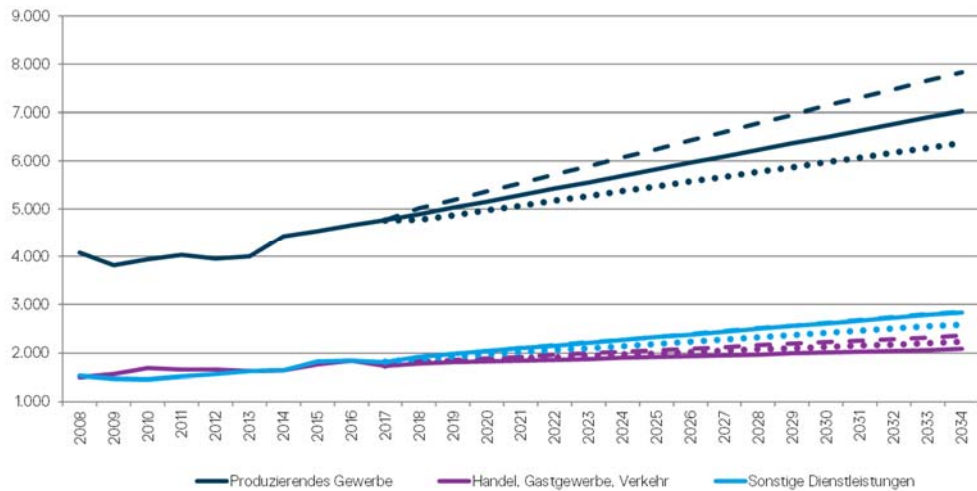


Abb. 33: Entwicklung und Trendfortschreibung der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter nach Wirtschaftsbereichen 2008 - 2034

Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Insgesamt ergibt die Trendfortschreibung einen Zuwachs von 2.891 bis 4.783 Beschäftigten in Voerde bis zum Jahr 2034 (vgl. Tab. 16). Dies entspricht einem Wachstum von 37% bis 60% innerhalb von 17 Jahren. Die Beschäftigten in der Wirtschaftsgruppe „Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“ werden bei der Prognose nicht weiter betrachtet, da sie nicht gewerbeflächenrelevant sind.

Beschäftigte	gesamt	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	Sonstige Dienstleistungen
2017	8367	45	4775	1736	1811
2034 (untere Variante)	+2891	+15	+1603	+491	+781
	11258	60	6378	2227	2592
2034 (mittlere Variante)	+3669	+27	+2265	+344	+1033
	12036	72	7040	2080	2844
2034 (obere Variante)	+4783	+47	+3068	+619	+1049
	13150	92	7843	2355	2860

Tab. 16: Beschäftigtenentwicklung nach Wirtschaftsgruppe in Voerde (Trendfortschreibung)

Quelle: it.NRW; eigene Berechnung

Das hier verwendete Modell „Trendbasierte, standortspezifische Gewerbe- und Industrie-flächenbedarfsprognose“ (TBS-GIFPRO) ermittelt die trendbasierte Beschäftigtenentwicklung aus der Zahl zusätzlicher Beschäftigter laut Trendfortschreibung; hierbei werden Standort- und Struktureffekt unterschieden; es berücksichtigt zusätzlich einen durch Verlagerungen und Auslagerungen von Betriebsflächen bedingten Wachstumsfaktor für Beschäftigung und Flächen. Der Standorteffekt ergibt sich aus der Zahl der zusätzlichen Beschäftigten laut Trendfortschreibung, abzüglich der durch Neuansiedlungen (Struktureffekt) erzielten Beschäftigtenzahl. Der Standorteffekt beziffert somit die Zahl der zusätzlichen Beschäftigten, die aus dem Wachstum ansässiger Betriebe resultiert. Der Struktureffekt lässt sich anhand der Beschäftigtenzahl infolge von Neuansiedlung quantifizieren, wird aber in Voerde im betrachteten Zeitraum vermutlich keine wesentliche Rolle spielen. Somit sind für die Berechnung der zukünftigen Beschäftigtenzahl vorrangig die zusätzlichen Beschäftigtenzahlen durch Verlagerung und Standorteffekt relevant.

Im Folgenden werden zur besseren Übersichtlichkeit nur die Werte der mittleren Variante dargestellt (*Aussagen zur oberen und unteren Variante siehe Anhang*). In der Ergebnisbetrachtung werden vergleichend die Werte der beiden anderen Varianten hinzugezogen.

Mittlere Variante der trendbasierten Entwicklung	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	Sonstige Dienstleistungen	Gesamt
GbB, Zuwachs 2017-2034	+2.265	+275	+103	+2.644
GbB 2034, enthaltener Anteil durch Wachstum (Standorteffekt)	1.778	134	85	1.996
GbB 2034, enthaltener Anteil durch Neuansiedlung (Struktureffekt)	487	142	18	647
GbB 2034, Zuwachs durch Verlagerung	+568	+165	+22	+755
Zusätzliche GbB 2034	+2.833	+441	+125	+3.399

Tab. 17: Zahl der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten 2034 (mittlere Variante)

Quelle: it.NRW; eigene Berechnung

Zur Ermittlung des Flächenbedarfs für den Prognosezeitraum 2034 wird die Anzahl von zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten mit wirtschaftsgruppenspezifischen Flächenkennziffern multipliziert. Grundsätzlich erreichen das Produzierende Gewerbe wie auch die Logistik und der nicht zentrenrelevante Einzelhandel eine hohe

Flächenkennziffer, während Dienstleistungsbetriebe vergleichsweise wenig Fläche pro Beschäftigten benötigen (vgl. Tab 18).

Mittlere Variante der trendbasierten Entwicklung	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	Sonstige Dienstleistungen	Gesamt
Zusätzliche GbB 2034	+2.833	+441	+125	+3.399
Flächenkennziffer (m ² je Beschäftigten)	200	250	75	-
Zusätzlicher Flächenbedarf 2034	566.635	110.152	9.366	686.153

Tab. 18: Flächenbedarf 2034 in m² (mittlere Variante)

Quelle: it.NRW; eigene Berechnung

Aus der Zunahme der Anzahl von Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten bis zum Jahr 2034 ergibt sich bis dahin ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von 58 ha (untere Variante) bis 90 ha (obere Variante).

Wiedernutzbare Flächen und Bruttoflächenbedarf

Durch Verlagerungen, Standortaufgaben oder -schrumpfungen werden parallel immer wieder Flächen frei, die einer erneuten gewerblichen Nutzung zugeführt werden können. Die wiedernutzbare Fläche wird entsprechend über die Anzahl der sich im Prognosezeitraum verlagernden Beschäftigten berechnet. Da jedoch nicht alle freiwerdenden Flächen auch für eine unmittelbare Wiedernutzung geeignet sind – etwa aufgrund ungeeigneter Flächengröße, Altlasten oder unpassender Bestandsbebauung – werden diese Flächen nur anteilig und unter der Annahme branchendifferenzierter Reaktivierungsquoten berechnet. Im Produzierenden Gewerbe liegt die Wiedernutzungsquote von Gewerbeflächen erfahrungsgemäß deutlich niedriger als beispielsweise bei einer dienstleistungsbezogenen Nutzung (vgl. Tab 19).

Mittlere Variante	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	Sonstige Dienstleistungen	Gesamt
zusätzlicher Flächenbedarf bis 2034	566.635	110.152	9.366	686.153
Reaktivierungsquote	25%	50%	75%	-
wiedernutzbare Fläche	28.411	20.658	1.455	50.524
Nettobedarf	538.224	89.493	7.912	635.629
Planungszuschlag (Faktor 1,25)	134.556	22.373	1.978	158.907
Bruttobedarf	672.780	111.867	9.890	794.536

Tab. 19: Netto- und Bruttoflächenbedarf 2034 in m² (mittlere Variante)

Quelle: it.NRW; difu 2010, eigene Berechnung

Unter Abzug der wiedernutzbaren Flächen ergibt sich für Voerde bis zum Jahr 2034 in der mittleren Berechnungsvariante ein Nettobedarf an Gewerbeflächen zwischen 53,1 ha und 85,1 ha. Hinzu kommt ein Planungszuschlag für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ansätzen des Regionalverbands Ruhr (Faktor 1,25), woraus der Bruttobedarf resultiert (vgl. Regionalverband Ruhr 2016). Der ermittelte Bruttobedarf für die Stadt Voerde bis zum Jahr 2034 liegt somit zwischen 66,4 ha bis zu 106,4 ha.

Vorhandene Reserveflächen

Für die Bemessung des über die bestehenden Reserven hinausgehenden Bedarfes an neuen, zusätzlichen Gewerbeflächen werden abschließend vom errechneten Bruttobedarf die in Voerde vorhandenen gewerblichen Reserveflächen abgezogen (vgl. Kap 3). Die Flächen innerhalb des Hafens Emmelsum werden aufgrund der übergeordneten Bedeutung und der Zweckbindung als Hafen nicht auf den lokalen Bedarf angerechnet. Betriebsgebundene Reserveflächen werden als Sonderfall zudem in der Regel nur mit einem Vorabzug von 50% auf den lokalen Bedarf angerechnet, da sie nicht am freien Markt verfügbar sind, jedoch zukünftigen Flächenbedarf des zugehörigen Betriebes decken könnten. Bei diesen Annahmen ergibt sich für Voerde aus den ermittelten 35,7 ha an restriktionsarmen Reserveflächen außerhalb des Hafens sowie rd. 3,3 ha (= 50% von 6,5 ha) betriebsgebundener Reserve außerhalb des Hafens eine rechnerische Gewerbeflächenreserve von 39 ha.

Nach Abzug der lokal vorhandenen gewerblichen Reserveflächen und je nach Variante der trendbasierten Beschäftigtenentwicklung ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen von 27 ha bis 67 ha (vgl. Tab. 20).

Die im Regionalplanentwurf vorgesehene Reduzierung der GIB-Flächen auf Voerder Stadtgebiet würde die vorhandenen Reserven zusätzlich um 17,9 ha verringern. Der Bruttoneubedarf nach GIFPRO würde sich entsprechend um diesen Wert zusätzlich erhöhen.

	Untere Variante	Mittlere Variante	Obere Variante
Bruttobedarf	66 ha	79 ha	106 ha
Abzug Gewerbereserve	39 ha		
Bruttoneubedarf	27 ha	41 ha	67 ha
Bruttoneubedarf (p.a.)	1,6 ha	2,4 ha	4 ha

Tab. 20: Bruttoneubedarf 2034

Quelle: eigene Berechnung

Belastbarkeit der Bedarfsprognose

- Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf wird nach TBS-GIFPRO im Wesentlichen von der Zahl der Beschäftigten und der Flächenkennziffer bestimmt. Die hierbei vorgenommene Verknüpfung mit einer trendbasierten Beschäftigtenentwicklung ermöglicht eine branchenspezifische Betrachtung.
- Wesentlicher Treiber der gewerblich-industriellen Entwicklung in Voerde ist bisher das von wenigen größeren Betrieben geprägte Produzierende Gewerbe. Der hohe Anteil an Beschäftigten des Produzierenden Gewerbes und der branchentypisch hohen Flächenkennziffer bestimmt den zukünftigen Flächenbedarf.
- Die für die Prognose herangezogenen Datenquellen und deren Entwicklungsaussage können aufgrund der ausgewerteten Gutachten, der Ergebnisse der Betriebsbefragung sowie der Aussagen der beteiligten Marktexperten als belastbar angesehen werden. Die beteiligten Experten bestätigen,
 - dass im betrachteten Stützzeitraum in Voerde keine Sondereffekte der gewerblichen Entwicklung vorliegen, die eine fehlerhafte Prognose begründen können.
 - dass die Verfügbarkeit geeigneter Reserveflächen für Betriebe des Produzierenden Gewerbes ein zentraler Faktor für die zukünftige gewerblich-industrielle Entwicklung in Voerde bleibt.
 - dass kurz- bis mittelfristig keine Abweichungen der maßgeblichen wirtschaftlichen Trends in der Region zu erwarten sind.

Die ermittelten Gewerbeflächenbedarfe wurden einem Expertenkreis vorgestellt und von den Marktexperten als realistisch und nachvollziehbar eingestuft.

- Durch die Erstellung dreier Varianten der Trendfortschreibung wird ein möglicher Entwicklungskorridor aufgezeigt, der von einer gedämpften, positiven Entwicklung bis hin zu einer sehr dynamischen Entwicklung reicht. Orientiert an den Experteneinschätzungen erscheint aus Sicht des Gutachters die mittlere Variante als realistisch; sie prognostiziert bis zum Jahr 2034 einen durchschnittlichen Gewerbeflächenbedarf von 2,4 ha pro Jahr.
- Angesichts der aktuell geringen tatsächlich verfügbaren Reserveflächen ergibt sich ein deutlich erhöhter Bedarf an gewerblich-industriell Reserveflächen. In der mittleren Prognosevariante entspricht der zusätzliche Bedarf annähernd dem Flächenvolumen der aktuell in Voerde vorhandenen Gewerbeflächenreserven mit starken Restriktionen oder ohne gewerbliche Perspektive.
- Eine Reduzierung der Reserveflächen für gewerbliche oder industrielle Nutzung, wie sie im aktuellen Regionalplanentwurf Ruhr vorgesehen ist, widerspricht dem hier nachgewiesenen Bedarf und wird nicht empfohlen.

6 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

In den vorangegangenen Kapiteln sind die Wirtschaftsstruktur und die Standortfaktoren Voerdes sowie die gewerblichen Flächenressourcen und -bedarfe eingehend untersucht, identifiziert und bis zum Jahr 2034 prognostiziert worden. Auch die Unterstützungsbedarfe ansässiger Betriebe wurden erhoben.

Das vorliegende Gewerbeflächenkonzept benennt die wichtigen Aufgaben für die Steuerung der gewerblichen Entwicklung in Voerde. Zunächst erfolgt eine zusammenfassende Marktbewertung, welche die Analyseergebnisse und Bewertungen der vorherigen Kapitel aufgreift und zusammenfasst. Auf dieser Basis werden drei maßgebliche Handlungsfelder identifiziert, um für das weitere kommunale Handeln und für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes inhaltliche Orientierung zu bieten. Konkretisiert werden sie durch Empfehlungen zur Steuerung der gewerblichen Entwicklung. Die Empfehlungen wurden im Dialog mit Marktakteuren im Rahmen einer Arbeitskreissitzung erörtert.

6.1 MARKTBEWERTUNG

Die Analyse der Wirtschaftsstruktur Voerdes ergab, dass das verarbeitende Gewerbe eine Leitbranche ist. Sie wird zwar nur von wenigen Betrieben getragen, hat aber in Verbindung mit dem Baugewerbe das Wachstum am Voerder Arbeitsmarkt befördert. Die Abhängigkeit der örtlichen Wirtschaftsstruktur von einigen wenigen Großbetrieben hat sich verringert. Mit der Revitalisierung des ehemaligen *Babcock*-Betriebsgeländes hat sich die unternehmerische Vielfalt in Voerde bereits erhöht. Auch durch Ausbau und Ansiedlung von Unternehmen aus den Branchen „Heime und Sozialwesen“ sowie „Erziehung und Unterricht“ kam es zu einer breiteren Mischung im Branchenportfolio der Stadt Voerde. Die Mehrheit der Voerder Wirtschaftsunternehmen machen zurzeit kleinere Betriebe mit bis zu 50 Beschäftigten aus.

Die Wirtschaft in Voerde ist – nach einer Phase der Stagnation während der Finanz- und Wirtschaftskrise – ab 2008 spürbar gewachsen. So stieg der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den vergangenen zehn Jahren um rd. 17%. Der Zuwachs fiel sogar stärker als im Landestrend aus und setzte vor allem ab dem Jahr 2014 ein. Die Dynamik zeigt sich in zahlreichen bedeutsamen Neuansiedlungen in den unterschiedlichsten Branchen. Allerdings konnten auch etliche Standortanfragen aufgrund von Flächenengpässen nicht in Voerde bedient werden.

Das Standortprofil Voerdes ist durch eine sehr gute, trimodale verkehrliche Anbindung gekennzeichnet – mit Anschlüssen an das Autobahn- und Schienennetz sowie mit dem Rheinhafen Emmelsum an das Wasserwegenetz. Der Standort ist deshalb insbesondere auch für Unternehmen mit Schwerpunkt auf trimodaler Logistik interessant. Die Metropolregionen Ruhrgebiet und Rheinland liegen in unmittelbarer Nachbarschaft und der

Seehafen Antwerpen sowie die niederländische Randstad mit den Seehäfen Rotterdam und Amsterdam sind weniger als 200 Kilometer entfernt.

In Voerde existieren vier Gewerbe- und Industriegebiete: Der „Industriepark Böskensstraße“ mit dem sich anschließenden Hafen Emmelsum im Nordwesten, das Gewerbegebiet „Weser-Datteln-Kanal / Kurierweg“ im Nordosten, das Industrie- und Gewerbegebiet „Babcock“ südlich von Friedrichsfeld und das im südöstlichen Stadtgebiet gelegene Gewerbegebiet „Grenzstraße“. Diese vier Gebiete können grob in zwei Industriegebiete für größere, emittierende Unternehmen und in zwei Gewerbegebiete für weniger störende, eher kleine und mittlere Betriebe unterteilt werden.

Die schriftliche Befragung von Betrieben in Voerder Gewerbe- und Industriegebieten im April 2019 ergab, dass die Autobahnanbindung, die verkehrliche Erschließung der Gebiete und die Restriktionsarmut der Gewerbegrundstücke zu den bedeutsamsten harten Standortbedingungen in Voerde zählen, für die zugleich gute Bewertungen abgegeben wurden. Die genannten Stärken passen zu einer Betriebsstruktur von Firmen, die ein großes Marktgebiet im Umkreis von bis zu 100 km Entfernung bedienen; drei Viertel der Unternehmen betreiben Werks- und Zuliefererverkehr im Umfang von wöchentlich 10 bis 100 Fahrten im Schwerlastverkehr; ein Viertel der Befragten hat aufgrund betrieblicher Emissionen besondere Standortansprüche. Sie alle sind auf eine leistungsfähige Anbindung und Erschließung sowie auf ein wenig störungsempfindliches Betriebsumfeld angewiesen.

Auch der Hafen Emmelsum wurde als Stärke bewertet – von großer Bedeutung jedoch hauptsächlich für die trimodale Logistikbranche. Insgesamt wurde mehr als jeder zweite von über 20 harten und weichen Standortfaktoren mindestens mit „gut“ bewertet. Dies ist ein Ergebnis, wie es zum Beispiel auch die Kommunen im IHK-Bezirk Mittlerer Niederrhein erreichten (vgl. IHK Mittlerer Niederrhein 2013).

Die Zufriedenheit mit den Gewerbestandorten ist hoch. Die Gebiete werden als modern, städtebaulich ansprechend gestaltet und mit einem sich vorteilhaft ergänzenden Nutzungsmix bewertet. Lediglich im Gewerbegebiet „Kurierweg“ kritisieren auffällig viele der dort befragten Betriebe die durch die nahe Wohnbebauung und den Wesel-Datteln-Kanal eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten am Betriebsstandort.

Die Analysen zum Wirtschaftsstandort Voerde weisen aber – trotz der generell hohen Zufriedenheit – auch auf kommunale Handlungs- und Unterstützungsbedarfe hin. Die in den Gewerbe- und Industriegebieten vorhandene Kommunikationsinfrastruktur wird den Bedarfen dort ansässiger Unternehmen nicht mehr gerecht, wobei dieses Defizit angesichts der zunehmenden Digitalisierung und darauf aufbauender neuer unternehmerischer Konzepte (wie dem der Industrie 4.0) noch wachsen wird. Einen sich verschärfenden Mangel an Arbeits- und Führungskräften, wie er auch bundesweit von den Unternehmerverbänden festgestellt wird, beklagen auch die befragten Voerder Unternehmen. Voerde kann im interkommunalen Wettbewerb um Unternehmen und Fachkräfte zwar mit vielen positiven Eigenschaften punkten, besitzt aber noch kein geschärftes Profil als Wirtschafts- und

Wohnstandort, welches Unternehmen und Fachkräfte dazu verleiten könnte, nach Voerde zu kommen und die dortige Wirtschaftsstruktur zu bereichern. Es besteht daher ein Bedarf an Profilbildung.

Für die Anwerbung neuer Unternehmen und die Unterstützung bestehender Betriebe in ihren Expansionsbestrebungen bedarf es vor allem kommunaler Steuerungsmöglichkeiten in Form von bereitgestellten Flächenressourcen. Mit deren Verfügbarkeit – quantitativ wie qualitativ – entscheidet sich in erster Linie, ob Unternehmen kommen bzw. bleiben.

Die Betrachtung der gegenwärtig vorhandenen gewerblichen Reserveflächen zeigt aber, dass die verfügbaren Flächen der aktuellen Nachfrage nicht gerecht werden. Der hohe Anteil an Reserveflächen mit starken Restriktionen, welche zum Großteil aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten für eine zukünftige gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung stehen, verschärft diese Situation zusätzlich. Dies führt insbesondere in den Industriegebieten „Babcock“ und „Böskenstraße“, aber auch am Hafen Emmelum dazu, dass nur wenige Reserveflächen vorhanden sind, von denen zudem nur ein Bruchteil kurzfristig aktivierbar wäre.

Bereits aus der Bedarfsprognose lässt sich für die Stadt Voerde ein zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen ableiten. Bei Berücksichtigung der vorgesehenen Reduzierung von GIB-Flächen durch den Regionalplanentwurf käme es jedoch zu einer weiteren Verknappung an verfügbaren Reserveflächen.

Eine Streichung größerer Reserveflächenkontingente im Gewerbegebiet „Grenzstraße“ – dem Gebiet mit den bisher größten Flächenreserven – würde die dortigen Entwicklungsmöglichkeiten zusätzlich einschränken. Insbesondere in diesem heterogen strukturierten Gewerbegebiet sind zusätzliche Ausweichflächen erforderlich, welche die nötige Flexibilität auf dem Weg zu einer möglichen Schärfung des Standortprofils gewährleisten könnten.

Die Streichung größerer zusammenhängender Reserveflächen mit naturräumlichen Restriktionen, wie sie der Regionalplanentwurf vorsieht, ist zwar schlüssig und insofern nachvollziehbar. Die Stadt Voerde benötigt dann allerdings an geeigneten Standorten die Ausweisung entsprechender Kompensationsflächen, um ihre wirtschaftliche Entwicklung und die der ansässigen Unternehmen nicht zu gefährden.

6.2 HANDLUNGSFELDER

Im Rahmen der bisherigen Erkenntnisse zur Voerde Wirtschaftsstruktur und Gewerbeflächensituation und aus der Expertenbeteiligung haben sich drei Zukunftsthemen bzw. Handlungsfelder für die zukünftige Steuerung der gewerblichen Entwicklung herauskristallisiert: die Entwicklung neuer und die Erweiterung bestehender Gewerbegebiete, die Bestandspflege und -entwicklung sowie die Stärkung der Standortfaktoren Voerdes.



Abb. 34: Handlungsfelder in der Steuerung der gewerblichen Entwicklung Voerdes
Quelle: SSR

Die Stadt Voerde und der Kreis Wesel sowie die Wirtschaftsverbände sind bereits in den genannten Handlungsfeldern tätig. Es geht im Folgenden vor allem darum, bestehende Instrumente und Strategien neu zu justieren und sie um weitere, geeignete Strategien zu ergänzen.

Nachfolgend werden die Handlungsfelder und die jeweiligen zentralen Strategieempfehlungen für eine kommunale Steuerung der Gewerbeentwicklung in Voerde skizziert.

6.2.1 STÄRKUNG DER STANDORTFAKTOREN

Im Handlungsfeld „*Stärkung der Standortfaktoren*“ geht es vor allem darum, die von den befragten Wirtschaftsunternehmen und den beteiligten Marktexperten benannten Schwachstellen im Standortprofil Voerdes abzubauen. Es handelt sich um Standortfaktoren, die von hoher Bedeutung für die Unternehmen sind und zum wirtschaftlichen Erfolg maßgeblich beitragen können, deren Qualität jedoch zurzeit als nicht zufriedenstellend bewertet wird. Konkret betrifft dies die Leistungsfähigkeit des Kommunikationsnetzes bzw. des Breitbandangebotes und die Attraktivität Voerdes bei der Anwerbung von Arbeits-, Fach- und Führungskräften.

EIN LEISTUNGSFÄHIGERES BREITBANDANGEBOT SCHAFFEN
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Rahmen des Breitbandförderprogrammes wurden für den Ausbau leistungsfähiger Breitbandnetze von Bund und Land Fördermittel für den Kreis Wesel und die kreisangehörigen Kommunen zur Verfügung gestellt. ▪ In den Gewerbe- und Industriegebieten Voerdes erfolgte bislang kein marktgetriebener Ausbau des Breitbandangebotes. Das bestehende Kommunikationsnetz entspricht nicht den Anforderungen der Unternehmen. Es ist jedoch von hoher Bedeutung für den wirtschaftlichen Erfolg der Betriebe. ▪ Die kreisweite Breitbandkoordination wird durch die Firma <i>HSB Media GmbH</i> geleistet. Angestrebt wird einheitliches Netzkonzept für eine kreisweite Breitbandinfrastruktur und den Netzausbau, um vorrangig bisherige „weiße Flecken“ zu versorgen und mit mindestens 100 MB/s im Down- und Upload zu versorgen. Dies soll auch einen Ausbau in Voerder Gewerbe- und Industriegebieten mit einschließen.
Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung eines deutlich leistungsfähigeren Breitbandangebotes als heute, und dies in allen Voerder Gewerbe- und Industriegebieten einschließlich des Hafens Emmelsum.
Empfehlung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Den Anforderungen der Gewerbebetriebe an ein leistungsfähigeres Breitbandangebot ist Rechnung zu tragen. Hierzu sind die Bedarfe der Unternehmen zu erheben, zu bündeln und gebietsbezogen zu koordinieren. ▪ Anschließend sind die erhobenen Bedarfe an die verantwortlichen Betreiber von Breitbandnetzen und an den Kreis Wesel als zuständige Stelle für die Beantragung und Vergabe von Fördermitteln aus dem Breitbandförderprogramm zu übermitteln.

VOERDE INTERESSANTER FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE MACHEN

Ausgangslage

- Der bundesweite Fachkräftemangel wird auch von den befragten Voerder Unternehmen als wichtiger, aber hemmender Standortfaktor bewertet.
- Weiche Standortfaktoren wie die Lebensqualität und das Image einer Stadt spielen in der Konkurrenz um Arbeitskräfte eine immer wichtigere Rolle.

Zielsetzung

- Förderung weicher Standortfaktoren, um größere Standortvorteile für die Anwerbung von Fach- und Führungskräften zu erhalten.

1. Empfehlung

- Das Image Voerdes als attraktive Stadt zum Wohnen, Arbeiten und Leben sollte durch qualitätsvolle Stadtentwicklungsprojekte weiter gestärkt werden. Hierzu kann beispielhaft beitragen:
 - eine innovative Standortentwicklung mit (über-)regionaler Strahlkraft, z. B. auf dem STEAG-Gelände;
 - weitere Maßnahmen zur Stärkung der Ortsmitte;
 - die Entwicklung qualitätsvoller Wohnquartiere durch Aufwertung im Bestand oder Wohnungsneubau.

2. Empfehlung

- Der Arbeitsort muss nicht zugleich der Wohnort eines Beschäftigten sein. Aktuell pendelt die überwiegende Mehrheit der Beschäftigten täglich nach Voerde ein. Eine verbesserte regionale ÖPNV-Anbindung kann die Attraktivität eines Arbeitsortes für Arbeitskräfte erhöhen. Mit dem Rhein-Ruhr-Express (RRX) wird ein deutlich verbessertes Mobilitätsangebot für Berufspendler entstehen:
 - Durch Voerde fahren seit dem 6. Mai 2019 auf der Linie RE5 die ersten RRX-Züge im so genannten Vorlaufbetrieb – mit Haltepunkten am Bahnhof Voerde und in Friedrichsfeld.
 - Die Station in Friedrichsfeld soll im Regelbetrieb im Zweistundentakt bedient werden, der Bahnhof Voerde stündlich. Perspektivisch ist eine deutlich höhere Taktung anvisiert.

VOERDE INTERESSANTER FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE MACHEN

3. Empfehlung

- Junge Erwachsene verlassen ihren Heimatort Voerde, um andernorts eine Berufsausbildung zu absolvieren. Sie sind der Voerder Fachkräftenachwuchs, den es stärker als bisher für einen Verbleib oder eine Rückkehr nach Voerde zu gewinnen gilt. Hierzu können folgende Maßnahmen dienen:
 - Die Aus- und Weiterbildung am Standort Voerde ausbauen und stärken.
 - Die Zusammenarbeit zwischen Schulen und Betrieben ausbauen, um bereits Schüler auf Voerder Unternehmen aufmerksam zu machen.
 - Die duale Ausbildung und das duale Studium in Zusammenarbeit mit Voerder Unternehmen ausbauen.

4. Empfehlung

- Angesichts der gestiegenen Erwerbsbeteiligung von Frauen stehen viele Familien vor der Frage, wie sie Familie und Beruf miteinander in Einklang bringen können. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist daher zu stärken. Auch die Stadt Voerde kann hierzu einen Beitrag leisten:
 - Kinderbetreuungsangebote (Fokus U3) zusammen mit Betrieben ausbauen.

5. Empfehlung

- In der Arbeitswelt sind Jobangebote für Fach- und Führungskräften nicht immer unbefristet, sondern umfassen auch Zeitverträge und befristete Beschäftigungsmöglichkeiten. Bei unsicherer Bleibeperspektive wird kein Wohneigentum erworben, sondern werden alternative, komfortable Wohnmöglichkeiten gesucht. Daher ist anzuraten, Angebote für ein Wohnen auf Zeit für Fach- und Führungskräfte in Voerde ausbauen:
 - Ein kleines Angebot an Mieteigenheimen schaffen.
 - Gegebenenfalls entspricht auch ein Boarding-House-Angebot in Voerde den Bedarfen von Fachkräften.

6.2.2 ENTWICKLUNG NEUER UND ERWEITERUNG BESTEHENDER GEWERBEGEBIETE

Im Handlungsfeld „*Entwicklung neuer und Erweiterung bestehender Gewerbegebiete*“ besteht ein Bedarf in der Bereitstellung ausreichender Flächenressourcen für Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen bzw. -verlagerungen. Die Gegenüberstellung von Flächenreserven und -bedarfen zeigte, dass sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht verfügbare Flächenpotenziale fehlen, die der wirtschaftlichen Dynamik in Voerde Rechnung tragen könnten. Gelingt es, das Profil Voerdes als Gewerbe- und Wirtschaftsstandort im interkommunalen Wettbewerb zu schärfen, ist von einem zusätzlichen Flächenbedarf auszugehen, weil ansiedlungswillige Unternehmen, von außerhalb kommend, einen neuen Betriebsstandort in Voerde suchen.

NEUE GEWERBEFLÄCHEN AUSWEISEN
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die bestehenden Gewerbeflächenpotenziale sind in quantitativer Hinsicht nicht ausreichend, um den zukünftigen Bedarf der Unternehmen zu decken. ▪ Auch in qualitativer Betrachtung bestehen Diskrepanzen zwischen Flächenpotenzialen und Bedarfen: So gibt es zwar Anfragen von Unternehmen, doch sind keine Reserven für die Ansiedlung größerer Betriebe mit einem Flächenbedarf von mehr als 2 ha kurzfristig verfügbar. ▪ Es besteht daher ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen.
Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausweisung neuer, am prognostizierten Bedarf orientierter Gewerbeflächen mit einem bedarfsgerechten Portfolio an unterschiedlichen Flächengrößen.
Empfehlung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind neue, geeignete Gewerbeflächenstandorte im Stadtgebiet zu identifizieren. ▪ Es ist mit der zuständigen Bezirksregierung ein Flächentausch zu verhandeln, indem bisher ausgewiesene Gewerbeflächen ohne Entwicklungsperspektive oder solche mit starken Restriktionen umgewidmet und im Ersatz dafür neue, geeignetere Flächen ausgewiesen werden.

VOERDES PROFIL ALS GEWERBESTANDORT IN DER REGION SCHÄRFEN

Ausgangslage

- Der interkommunale Wettbewerb um ansiedlungswillige Betriebe ist groß. Im Vorteil ist eine Kommune dann, wenn sie besonders gut ausgeprägte Standortvorteile bieten kann.
- Voerde besitzt – von der trimodalen Anbindung abgesehen – bisher noch keine besonderen Alleinstellungsmerkmale. Diese können aber im Zuge einer gezielten Adressbildung bzw. Profilierung des Gewerbestandortes Voerde für ausgewählte Branchencluster entstehen.
- Der technologische Fortschritt und neue Produktionskonzepte bewirken zudem eine höhere Flächenproduktivität und damit auch stärkere Emissionen durch Verkehre und Produktion. Dadurch wächst die Erforderlichkeit eines belastbaren bzw. restriktionsarmen Umfeldes. Eine stärkere Profilierung geeigneter Gewerbegebiete ist geboten.

Zielsetzung

- Stärkere Ausprägung von Alleinstellungsmerkmalen durch Adressbildung für bestimmte Branchencluster.
- Für die strategische Ausrichtung des Wirtschaftsstandortes Voerde auf ausgewählte Branchencluster gibt es mehrere, alternative Steuerungsoptionen:

1. Handlungsoption: Stärken stärken – produzierendes Gewerbe als Leitbranche stärken

- Die Zielsetzung dieser Option ist es, Voerde als leistungsfähigen Standort für das produzierende Gewerbe, das zu einem nennenswerten Anteil auch emittierendes Gewerbe ist, zu stärken.
- Diese Zielsetzung ist durch eine zielgerichtete Flächenpolitik zu unterstützen:
 - Schnelle Bereitstellung restriktionsarmer Flächen mit leistungsfähiger Anbindung.
 - Bildung von Wertschöpfungsketten durch Schaffung von Industrieparks.
 - Weiterer Ausbau des Hafens Emmelsum für trimodale Logistik.

2. Handlungsoption: Ausbau des Dienstleistungssektors

- Ziel dieser Option ist es, Voerde als attraktiven Standort für wissensintensive Dienstleistungen zu profilieren. Hierzu sind zwei Handlungsansätze parallel zu verfolgen:
 - Profilierung eines zu entwickelnden Standortes für Dienstleistungsbetriebe in Voerde bei Berücksichtigung der Standortanforderungen der Unternehmen: zentrale Lage, guter ÖPNV-Anschluss, hochwertiger Städtebau und urbane Umgebung.
 - Imagestärkung Voerdes durch qualitätsvolle Stadtentwicklungsprojekte mit Strahlkraft in die Region.

3. Handlungsoption: Entwicklung durch Qualitätssteigerung bei bestehendem Branchenmix

- Die Umsetzung dieser Handlungsoption setzt eine stärkere Adressbildung für bestehende Branchencluster voraus. Dies geschieht durch Profilschärfung sowohl bei neuen Flächenausweisungen als auch bei der Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete. Hierzu sind folgende Handlungsansätze zu verfolgen:
 - Bildung von Synergien für die Betriebe, indem sich am Standort verschiedene Nutzungen positiv ergänzen (verschiedene Büros und Dienstleistungen).
 - Differenzierung der Gewerbebestandorte: Grad der Emissionsbelastung, Anforderungen an die verkehrliche Anbindung, Anforderungen an das Image des Gewerbegebietes usw. (vgl. Abb. 33, Matrix zu branchenbezogenen Standortprofilen).
 - Adressbildung durch konsequente Differenzierung von Gewerbegebieten: integrierte Gewerbegebiete für wenig störendes Gewerbe, Industriegebiete für emittierendes Gewerbe mit leistungsfähiger Anbindung und imagestarke Dienstleistungsstandorte.

Empfehlung

- Um das Profil Voerdes als Gewerbebestandort in der Region zu schärfen, bedarf es einer Adressbildung für jene Branchencluster, die der gewählten strategischen Ausrichtung des Wirtschaftsstandortes Voerde entsprechen.
- Die nachfolgende Matrix zu branchenbezogenen Standortprofilen (vgl. Abb. 33) dient dazu, die Profilierung neuer und bestehender Gewerbebestandorte und die Argumentation für die gewählte strategische Ausrichtung zu unterstützen. Sie gibt zunächst einen Überblick über die wichtigen ortsansässigen Branchen und ihre jeweiligen Entwicklungstrends. Aufgeschlüsselt nach Branchen und Art der Betriebe werden die maßgeblichen Standortanforderungen der Betriebe stichwortartig benannt. Die vorletzte Spalte gibt einen Überblick über das aktuell den Anforderungen entsprechende Flächenangebot in Voerde. In der letzten Spalte wird das anzustrebende optimale Profil der Betriebsstandorte skizziert.
- Es bedarf allerdings hinreichender Flächenressourcen, um die Empfehlungen zur Profilierung und Adressbildung von Gewerbebestandorten umzusetzen. Benötigt werden Ausweichflächen zur innerörtlichen Verlagerung von Betrieben an Standorte mit für sie passendem Profil, sowie Flächen für die Clusterbildung durch Neuansiedlungen.

Branche	Trend SVB		Bedeutung für Voerde	Art der Betriebe	Anforderungen an Betriebsstandort	Flächenangebot	Profil der Betriebsstandorte
	Bund	Voerde					
Verarbeitendes Gewerbe	→	↗	Leitbranche	mittelgroße / Großunternehmen	leistungsfähig, restriktionsarm, große Fläche	Böskenstraße, Babcock Σ 7 ha	leistungsfähiger Standort für emittierendes Gewerbe
				Kleinunternehmen	eher integriert, exponiert, wenig störend, Standortkopplung möglich, kleine bis mittelgroße Fläche	Grenzstraße, Kurierweg Σ 28 ha	Adressbildung: integrierte Standorte für wenig störendes Gewerbe
Baugewerbe	↗	↗	groß	Kleinunternehmen / Handwerker	leistungsfähig, restriktionsarm, große Fläche	Grenzstraße, Böskenstraße Σ 25 ha	leistungsfähiger Standort für emittierendes Gewerbe;
				mittelgroße / Großunternehmen	u. a. für trimodale Logistik	Hafen 6 ha (+ 15 ha)	Ausbau Standort für trimodale Logistik
Verkehr und Lagerei	↗	↗	groß	mittlere / Großunternehmen	eher integriert, exponiert, wenig störend, Standortkopplung möglich, kleine bis mittelgroße Fläche	Grenzstraße, (Kurierweg) Σ 24 ha (28 ha)	Adressbildung: integrierte Standorte für wenig störendes Gewerbe
				Kleinunternehmen	im Kontext größerer Gewerbegebiete, eher gutes Image, kleine bis große Flächen	Böskenstraße 1,4 ha (Grenzstraße 25 ha)	Adressbildung für Standorte mit gutem Image
Handel, Kfz-Gewerbe	→	↘	groß	Kleinunternehmen	zentrale Lage, guter ÖPNV, hochwertiger Städtebau, Urbanität	Außerhalb von Gewerbegebieten	keine Zielgruppe für Gewerbegebiete
Unternehmensgebundene Dienstleistungen	↑	↘	mittel	meist mittelgroße Unternehmen			
Übrige Dienstleistungen	↗	↑	mittel	kleinere bis größere Betriebe			

Tab.21: Matrix branchenbezogener Standortprofile
Quelle: SSR

6.2.3 BESTANDSPFLEGE UND -ENTWICKLUNG

Auch die „Bestandspflege und -entwicklung“ ist als Handlungsfeld zu nutzen, um eine stärkere Profilierung Voerdes als Gewerbestandort zu unterstützen. Eine klare Ansiedlungsstrategie in bestehenden Gebieten benötigt Informationen zur Flächennutzung. Hier bietet der Aufbau eines Gewerbeflächenmonitorings Chancen für eine systematische Informationsgewinnung. Zudem gewinnt die nachhaltige Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten – auch in Voerde – immer mehr an Bedeutung. Im Vordergrund steht dabei eine Verbesserung der Energie- und Ressourceneffizienz.

PROFILSICHERUNG UND -SCHÄRFUNG IN BESTEHENDEN GWERBEGBEBIETEN
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wie bereits im vorherigen Handlungsfeld erläutert, spielt die Profil- und Adressbildung bei der Entwicklung von Gewerbegebieten eine wichtige Rolle, um Alleinstellungsmerkmale als Wirtschaftsstandort zu bilden und diese in der Konkurrenz um ansiedlungswillige Betriebe gewinnbringend einzusetzen. ▪ Auch für bestehende Gewerbegebiete gilt es, die Profile zu sichern und zu schärfen.
Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Attraktivität bestehender Gewerbestandorte durch eine klare Ansiedlungsstrategie.
Empfehlung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Empfohlen wird eine Adressschärfung und -sicherung für Branchencluster, die sich an den Standortanforderungen der Betriebe orientiert (s. hierzu Abb. 33). Beispielhaft könnten folgende Profile in bestehenden Gewerbegebieten stärker ausgebildet werden: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Leistungsfähiger Standort für emittierendes Gewerbe (z. B. „Industriepark Böskensstraße“, Gewerbe- und Industriegebiet „Babcock“). ▪ Integrierte Standorte für wenig störendes Gewerbe (z. B. die Gewerbegebiete „Kurierweg“ und „Grenzstraße“).

GEWERBEFLÄCHENMONITORING

Ausgangslage

- Durch Betriebsaufgabe werden Flächen in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten frei, bleiben aber gelegentlich fortan ungenutzt oder untergenutzt – und werden als Flächenpotenziale nicht wahrgenommen. Funktionsverluste können das Image der Gebiete und eine nachhaltige Flächenentwicklung beeinträchtigen. Systematische Informationen über die Prozesse fehlen.

Zielsetzung

- Systematische Informationsgewinnung über Veränderungsprozesse in der Flächennutzung in Gewerbegebieten

Empfehlung

- Anzuraten ist eine kontinuierliche Beobachtung und Auswertung der Nutzungsveränderungen in den Gewerbegebieten mittels eines Gewerbeflächenmonitorings, das von der Wirtschaftsförderung der Stadt Voerde aufgebaut und gepflegt wird.
- Im Rahmen der Erstellung des Gewerbeflächenkonzeptes für die Stadt Voerde wurde für zwei ausgewählte Gewerbe- und Industriegebiete eine Gewerbeflächenkartierung vorgenommen. Sie bildet die Basis für ein handhabbares und ausbaufähiges Gewerbeflächenmonitoring, das standortbezogene Entwicklungspotenziale darstellen kann.

SCHAFFUNG VON NACHHALTIGKEIT DURCH RESSOURCENEFFIZIENZ

Ausgangslage

- Ressourceneffizienz ist ein Qualitätsmerkmal von Gewerbe- und Industriegebieten. Der sparsamere Ressourceneinsatz erhöht die Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen und bedeutet zugleich einen Imagegewinn. Kosten können in verschiedenen Bereichen gespart werden: bei der Nutzung von Energie und Wasser, bei der Abfallverwertung und einem sparsamen Flächenverbrauch.

Zielsetzung

- Erhöhung der Nachhaltigkeit in Voerder Gewerbegebieten durch eine gesteigerte Ressourceneffizienz.

Empfehlung

- Unter Federführung der Business Metropole Ruhr GmbH wurden in zehn Ruhrgebietskommunen, darunter auch in Voerde, Gewerbegebiete mit Effizienzpotenzialen identifiziert.
- In Voerde wurden die Gewerbegebiete „Grenzstraße“ und „Industriepark Böskenstrasse“ für das Vorhaben ausgewählt.
- Das Modellvorhaben „Ressourceneffiziente Gewerbegebiete“ wird vom Land NRW und von der Europäischen Union gefördert.
- Gefördert wird für die Dauer eines Jahres der Einsatz eines Gebietsmanagers, der Betriebe vor Ort durch beratende und moderierende Tätigkeiten darin unterstützt, Ressourcen zu sparen.

7 FAZIT

Mit dem vorliegenden Gewerbeflächenkonzept verfügt die Stadt Voerde über eine fundierte Informationsgrundlage für eine bedarfs- und nachfragegerechte Steuerung der gewerblichen Entwicklung. Auf der Grundlage vorliegender Daten sowie realistischer, vielfach bestätigter Annahmen liegt eine belastbare Prognose zum gewerblichen Flächenbedarf in Voerde vor. Anforderungen für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Gewerbebetrieben lassen sich den jeweiligen Potenzialen gegenüberstellen. Hierbei zeigt sich insbesondere, dass ein erheblicher Teil der gewerblichen Reserveflächen dem Markt nur eingeschränkt zur Verfügung steht – sei es aufgrund einer Betriebsgebundenheit der Flächen zur potenziellen Erweiterung bestehender Unternehmen oder weil Eigentümer nicht veräußern wollen. Zudem erschweren naturräumliche Restriktionen mit ihren nutzungsrechtlichen Auswirkungen den Spielraum für eine gewerbliche Entwicklung und verringern zusätzlich den Umfang geeigneter Reserveflächen.

Aus den Ergebnissen der angewendeten Analyse- und Prognosebausteine und aus der Expertenbeteiligung haben sich drei Handlungsfelder für die zukünftige Steuerung der gewerblichen Entwicklung herausgebildet: Stärkung der Standortfaktoren, Entwicklung neuer Gewerbe- und Industriegebiete sowie Bestandspflege und -entwicklung.

Diesen Handlungsfeldern wurden richtungsweisende Handlungsansätze und -empfehlungen zugeordnet. Hierbei geht es vor allem darum, Empfehlungen für eine Neujustierung bestehender Instrumente und Strategien zu geben, statt gänzlich neue Wege zu beschreiten. Denn mit dem bereits begonnenen Ausbau eines leistungsfähigen Breitbandangebotes, der Profilschärfung Voerdes als Standort für trimodale Logistik oder der Erhöhung der Nachhaltigkeit von Gewerbegebieten durch das Modellprojekt „Ressourceneffiziente Gewerbegebiete“, das bereits im „Industriepark Böskenstrasse“ und im Gewerbegebiet „Grenzstrasse“ umgesetzt wird, sind bereits die richtigen Impulse für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Voerde gesetzt worden.

Andere Empfehlungen, wie eine stärkere Schärfung des Voerder Profils als Gewerbebestandort, benötigen zu ihrer Umsetzung vor allem eines: ausreichende Flächenressourcen. Denn die Steuerung von Gewerbeansiedlungen und die Profilierung von Gewerbegebieten können nicht gelingen, wenn kein Steuerungspotenzial in Form verfügbarer Flächenreserven vorhanden ist.

Die für solche Entwicklungsprozesse erforderliche Flexibilität in Form von gewerblichen Reserveflächen ist in den Gewerbegebieten „Industriepark Böskenstrasse“ und „Babcock“ kaum gegeben. Die Situation im Gewerbegebiet „Grenzstrasse“ stellt sich gegenwärtig etwas besser dar, doch würden bei Umsetzung des derzeitigen Regionalplanentwurfes auch hier große Reserveflächenkontingente wegfallen.

Bereits heute können die in Voerde für gewerbliche Nutzung ausgewiesenen Flächenreserven kaum noch die Nachfrage befriedigen. Das Ergebnis der Gewerbeflächenbedarfsprognose zeigt für Voerde auch zukünftig einen weiteren Bedarf an Gewerbeflächen. Der Wirtschaftsstandort Voerde braucht daher künftig zusätzliche, vor allem passgenau Gewerbeflächen, um die absehbare Entwicklung nicht zu bremsen.

Das Gewerbeflächenkonzept Voerde ist ein Fachbeitrag zur geplanten Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes und liefert mit dem nachgewiesenen Gewerbeflächenbedarf bis 2034 eine fundierte und zeitlich passende Arbeitsgrundlage. Das Gewerbeflächenkonzept liefert darüber hinaus auch einen wichtigen Diskussionsbeitrag zum neuen Regionalplannentwurf Ruhr, der derzeit eine deutliche Reduktion der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) in Voerde vorsieht. Diese Reduktion widerspricht den in diesem Gutachten nachgewiesenen zukünftigen Gewerbeflächenbedarf und würde die zukünftigen Entwicklungschancen des Wirtschaftsstandorts Voerde deutlich einschränken.

8 VERZEICHNISSE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Aufbau und Vorgehen	6
Abb. 2: Lage Voerdes im Verflechtungsraum.....	8
Abb. 3: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Voerde	11
Abb. 4: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in allen Wirtschaftsbereichen am Arbeitsort (Index 2008 = 100)	11
Abb. 5: Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf die Branchen im Jahr 2017 (Anteil an allen Beschäftigten)	13
Abb. 6: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Handel, Verkehr und Dienstleistungen im Jahr 2017 (Anteil an allen Beschäftigten)	13
Abb. 7: Entwicklung der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort 2008 bis 2017.....	14
Abb. 8: Portfolioanalyse Voerde.....	16
Abb. 9: Vergleichende Portfolioanalyse.....	16
Abb. 10: Entwicklung der Kauffälle von gewerblichen Bauflächen 2011-2017 (Anzahl der Verträge).....	22
Abb. 11: Entwicklung der Kauffälle von gewerblichen Bauflächen 2011-2017 (Flächen in ha)	23
Abb. 12: Reserveflächen Gewerbe Stadt Voerde (2019).....	29
Abb. 13: Reserveflächen Gewerbe Stadt Voerde ohne Flächen außerhalb GIB nach Regionalplanentwurf 2018 (2019).....	33
Abb. 14: Systematik der Nutzungskartierung	35
Abb. 15: Leerstände im Gewerbegebiet „Grenzstraße“	36
Abb. 16: Ungenutzte Flächen im „Industriepark Böskenstrasse“ und im Gewerbegebiet „Grenzstraße“	36
Abb. 17: Untergenutzte Fläche im Gewerbegebiet „Grenzstraße“	36
Abb. 18: Nutzungskartierung im Gewerbegebiet „Grenzstraße“	38
Abb. 19: Nutzungskartierung im „Industriepark Böskenstrasse“	39

Abb. 20: Branchenanteile der antwortenden Betriebe auf die Frage: „In welcher Branche / in welchem Handwerk ist Ihr Betrieb tätig?“	42
Abb. 21: Größenanteile der antwortenden Betriebe auf die Frage: „Zahl der Beschäftigten (einschließlich Teilzeit, Auszubildende)“	43
Abb. 22: Antworten auf die Frage: „Ist Ihr Betrieb an diesem Standort ...“	43
Abb. 23: Kundenstruktur; Antworten auf die Frage: „Wer sind Ihre wesentlichen Kunden?“	44
Abb. 24: Einzugsgebiet des Kundenkreises; Antworten auf die Frage: „Aus welchem Umkreis kommt die Mehrzahl Ihrer Kunden bzw. Auftraggeber?“	44
Abb. 25: Antworten auf die Frage: „Wenn Sie Ihren Betrieb nach Voerde verlegt haben, von wo aus...?“	45
Abb. 26: Antworten auf die Frage: „Wie verteilt sich Ihre Flächennutzung auf die wichtigsten Funktionen?“ (Angabe in Mittelwerten)	48
Abb. 27: Antworten auf die Frage zum Werks- und Lieferverkehr: „Wenn ja, mit welchem Umfang (Lkw / Woche)“	49
Abb. 28: Bewertung der „harten“ Standortfaktoren – Antworten auf die Frage: „Wie schätzen Sie folgende Faktoren an Ihrem derzeitigen Standort ein? Bitte bewerten Sie die Qualität Ihres Standortes und welche Bedeutung diese Standortfaktoren für Sie haben.“	51
Abb. 29: Bewertung der „weichen“ Standortfaktoren – Antworten auf die Frage: „Wie schätzen Sie folgende Faktoren an Ihrem derzeitigen Standort ein? Bitte bewerten Sie die Qualität Ihres Standortes und welche Bedeutung diese Standortfaktoren für Sie haben.“	51
Abb. 30: Antworten auf die Frage: „Wie bewerten Sie den aktuellen Standort Ihres Betriebes?“	52
Abb. 31: Zustimmungsrate auf die Frage: „Können Sie sich einen Standort außerhalb der Stadt Voerde vorstellen?“	55
Abb. 32: Zustimmungsrate auf die Frage: „Was sind Ihre zentralen Gesichtspunkte bei der möglichen Standortwahl?“	55
Abb. 33: Entwicklung und Trendfortschreibung der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter nach Wirtschaftsbereichen 2008 - 2034	62
Abb. 34: Handlungsfelder in der Steuerung der gewerblichen Entwicklung Voerdes	71

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Beteiligte Marktexperten	7
Tab. 2: Branchen und ihre Standortanforderungen	19
Tab. 3: Veräußerung von Gewerbeflächen im Zeitraum 2014 bis 2018	24
Tab. 4: Betriebliche Ansiedlungen 2012 bis 2015	25
Tab. 5: Betriebliche Ansiedlungen und Erweiterungen 2012 bis 2015	25
Tab. 6: Gesamtheit der Gewerbeflächenreserven (ohne betriebsgebundene Reserveflächen)	30
Tab. 7: Gesamtheit der entwickelbaren Gewerbeflächenreserven (ohne Flächen mit schweren Restriktionen, solche ohne Entwicklungsperspektive und betriebsgebundene Reserveflächen).....	30
Tab. 8: Gewerbeflächenreserven (ohne betriebsgebundene Reserveflächen)	31
Tab. 9: Gesamtheit der Gewerbeflächenreserven	31
Tab. 10: Gesamtheit der Gewerbeflächenreserven innerhalb GIB des Regionalplanentwurfs 2018	32
Tab. 11: Antworten auf die Frage: „Über welche Grundstücksfläche verfügen Sie an Ihrem Standort?“	46
Tab. 12: Antworten auf die Frage: „Wie groß sind Ihre Reserveflächen?“	47
Tab. 13: Zustimmungsrate auf die Frage: „Welche Aussagen treffen Ihres Erachtens für Ihre Situation bzw. Ihren Standort zu?“	53
Tab. 14: Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte nach Wirtschaftsgruppe in Voerde	60
Tab. 15: Beschäftigte durch Neuansiedlung und Verlagerung	61
Tab. 16: Beschäftigtenentwicklung nach Wirtschaftsgruppe in Voerde (Trendfortschreibung).....	62
Tab. 17: Zahl der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten 2034 (mittlere Variante).....	63
Tab. 18: Flächenbedarf 2034 in m ² (mittlere Variante)	64
Tab. 19: Netto- und Bruttoflächenbedarf 2034 in m ² (mittlere Variante).....	65
Tab. 20: Bruttoneubedarf 2034	66
Tab. 21: Zahl der Gewerbeflächen nachfragenden Beschäftigten 2034 (untere Variante)	89
Tab. 22: Flächenbedarf 2034 in m ² (untere Variante)	89

Tab. 23: Netto- und Bruttoflächenbedarf 2034 in m ² (untere Variante)	90
Tab. 24: Zahl der Gewerbeflächen nachfragenden Beschäftigten 2034	90
Tab. 25: Flächenbedarf 2034 in m ² (obere Variante).....	91
Tab. 26: Netto- und Bruttoflächenbedarf 2034 in m ² (obere Variante)	91

LITERATURVERZEICHNIS:

- Business Metropole Ruhr GmbH (Hrsg.) 2018:** Die Metropole Ruhr in Zahlen: Standortprofil für den Kreis Wesel. Essen
- DeltaPort GmbH & Co. KG 2017:** DeltaPort. Logistik am Niederrhein (URL: <https://www.deltaport.de>)
- Difu [Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH] (Hrsg.) 2010:** Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam – Ein Werkstattbericht. Difu-Impulse Bd. 4/2010. Berlin
- DIW Berlin 2015:** Die neue Dynamik der Wertschöpfung: Bedeutung und Entwicklungspotenziale industrienaher Dienstleistungen. Vortrag auf einer Tagung der Technologiestiftung Berlin am 11. November 2015 in Berlin
- EntwicklungsAgentur Wirtschaft (Hrsg.) 2014:** Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Kreis Wesel. Wesel
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel (Hrsg.) 2018:** Grundstücksmarktbericht 2018: für den Kreis Wesel. Wesel
- IHK [Industrie- und Handelskammer] Mittlerer Niederrhein (Hrsg.) 2013:** Wirtschaftliche Strukturen und Entwicklungen im IHK-Bezirk Mittlerer Niederrhein. IHK-Schriftenreihe Ausgabe 135 / 2013. Krefeld
- IHK [Industrie- und Handelskammer] Mittlerer Niederrhein (Hrsg.) 2019:** Neuss: Wirtschaftsstruktur und Standortqualität. IHK-Schriftenreihe. Ausgabe 171. Krefeld
- ILS [Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen] (Hrsg.) 2002:** Aktuelle Entwicklungen beim Gewerbeflächenbedarf. Dortmund
- ISB [Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen Universität] 2012:** Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen. Abschlussbericht. Düsseldorf
- Regionalverband Ruhr (Hrsg.) 2016:** ruhrFIS Siedlungsflächenbedarfsrechnung. Ermittlung der gewerblich-industriellen Flächenkontingente. Essen

Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR) 2019: Handlungskonzept Wohnen Voerde. Dortmund

Stadt Voerde (Niederrhein) (Hrsg.) 2009a: Voerde2030: Potenziale Strategien Projekte. Frankfurt am Main und Voerde

Stadt Voerde (Niederrhein) (Hrsg.) 2009b: Voerde2030: Projekt lebendige Innenstadt. Voerde

Stadt Voerde (Niederrhein) (Hrsg.) 2017: Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Voerde. Voerde

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) 2008: Klassifikation der Wirtschaftszweige: Mit Erläuterungen. Wiesbaden

Website RRX: Vorlaufbetrieb für den RRX (URL: <https://www.rrx.de/einsteigen/linien.html>)

ANHANG

GIFPRO – Untere Variante

Untere Variante	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	Sonstige Dienstleistungen	gesamt
GbB (2017 – 2034)	+1.603	+393	+78	+2.074
GbB 2034 durch Neuansiedlungen (Struktureffekt)	+487	+142	+18	+647
GbB 2034 durch Neuansiedlung oder Wachstum (Standorteffekt)	+1.116	+251	+60	+1.427
GbB 2034 durch Verlagerung	+568	+165	+22	+755
Zusätzliche Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte 2034	+2.171	+558	+100	+2.829

Tab. 21: Zahl der Gewerbeflächen nachfragenden Beschäftigten 2034 (untere Variante)

Quelle: it.NRW; eigene Berechnung

Untere Variante	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	Sonstige Dienstleistungen	gesamt
Zusätzliche GbB 2034	+2.171	+558	+100	+2.829
Flächenkennziffer (m ² je Beschäftigten)	200	250	75	-
Flächenbedarf 2034	434.297	139.487	7.474	581.258

Tab. 22: Flächenbedarf 2034 in m² (untere Variante)

Quelle: it.NRW; eigene Berechnung

Untere Variante	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	Sonstige Dienstleistungen	gesamt
Flächenbedarf 2034	434.297	139.487	7.474	581.258
Reaktivierungsquote	25%	50%	75%	-
Wiedernutzbare Fläche	28.411	20.658	1.212	50.282
Nettobedarf	405.886	118.829	6.262	530.976
Planungszuschlag (Faktor 1,25)	101.471	29.707	1.565	132.744
Bruttobedarf	507.357	148.536	7.827	663.720

Tab. 23: Netto- und Bruttoflächenbedarf 2034 in m² (untere Variante)

Quelle: it.NRW; difu 2010, eigene Berechnung

GIFPRO – Obere Variante

obere Variante	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	Sonstige Dienstleistungen	gesamt
GbB (2017 – 2034)	+3.068	+495	+105	+3.668
GbB 2034 durch Neuansiedlungen (Struktureffekt)	+487	+142	+18	+647
GbB 2034 durch Neuansiedlung oder Wachstum (Standorteffekt)	+2.581	+353	+86	+3.021
GbB 2034 durch Verlagerung	+568	+165	+22	+755
Zusätzliche Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte 2034	+3.636	+660	+126	+4.423

Tab. 24: Zahl der Gewerbeflächen nachfragenden Beschäftigten 2034

Quelle: it.NRW; eigene Berechnung

Obere Variante	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	Sonstige Dienstleistungen	gesamt
Zusätzliche GbB 2034	+3.636	+660	+126	+4.423
Flächenkennziffer (m ² je Beschäftigten)	200	250	75	-
Flächenbedarf 2034	727.225	165.057	9.487	901.769

Tab. 25: Flächenbedarf 2034 in m² (obere Variante)

Quelle: it.NRW; eigene Berechnung

Obere Variante	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	Sonstige Dienstleistungen	gesamt
Flächenbedarf 2034	727.225	165.057	9.487	901.769
Reaktivierungsquote	25%	50%	75%	-
Wiedernutzbare Fläche	28.411	20.658	1.212	50.282
Nettobedarf	698.814	144.398	8.275	851.487
Planungszuschlag (Faktor 1,25)	174.703	36.100	2.069	212.872
Bruttobedarf	873.517	180.498	10.344	1.064.359

Tab. 26: Netto- und Bruttoflächenbedarf 2034 in m² (obere Variante)

Quelle: it.NRW; difu 2010, eigene Berechnung

**Vielen
Dank**