Handwerkskammer zu Köln

HANDWERK BRAUCHT FLÄCHE

Standorte mit Zukunft

Flächensicherung für das Handwerk im Kammerbezirk Köln: standortpolitische Forderungen

Köln, November 2026

12 Forderungen für eine handwerksgerechte Flächenpolitik im Kammerbezirk Köln

1. **Schutz bestehender Handwerksbetriebe vor Verdrängung**
Heranrückende Wohnbebauung und Umnutzungen dürfen nicht dazu führen, dass ansässige Betriebe verdrängt werden. Bestehende Nutzungsmischungen sind zu sichern und mögliche Konflikte schon bei Planungsvorhaben mitzudenken, denn Wohnen und Produktion gehören in einer lebendigen Stadt zusammen.

2. **Gewerbeflächen planungsrechtlich sichern**
Kommunen sollten die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB auch für gewerblich geprägte Gebiete nutzen und Gewerbeflächen über Festsetzungen nach § 9 BauGB zweckbinden. Eine Umwandlung in produktionsferne Nutzungen darf nur erfolgen, wenn gleichwertige Ersatzflächen angeboten werden.

3. **Handwerk in neuen Quartieren mitplanen**
Bei der Erschließung neuer Quartiere sind Ansiedlungsmöglichkeiten für Handwerksbetriebe von Beginn an vorzusehen. So entstehen keine reinen Wohnquartiere, und das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ lässt sich umsetzen.

4. **Differenzierte Gewerbeflächen sichern, entwickeln und neu ausweisen**
Neben der Sicherung bestehender Flächen braucht es neue Gewerbeflächen, um den wachsenden Bedarf zu decken. Das Angebot muss in Menge und Qualität zu den vielfältigen Anforderungen des Handwerks passen.

5. **Vorrang für emittierendes Handwerk in Gewerbegebieten**
Nicht wohnverträgliche Betriebe sind auf Gewerbegebiete angewiesen und müssen dort Vorrang vor emissionsarmen und produktionsfernen Nutzungen erhalten.

6. **Mindestanteile kleinteiliger Parzellen**
Die meisten Betriebe suchen Standorte unter 1.000 m², die der Markt kaum anbietet. Bei neuen Gewerbegebieten sind daher verbindliche Anteile kleinteiliger Parzellen vorzusehen und über Bebauungsplan und Vergabekriterien abzusichern.

7. Gewerbeflächen vor Umwandlung durch den „Bau-Turbo“ schützen

Der „Bau-Turbo“ (§ 246e BauGB) erleichtert es, brachfallende Gewerbeflächen in Wohnbauland umzuwandeln. In faktischen und planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebieten sollten Kommunen darauf verzichten, damit dem Handwerk keine dringend benötigten Flächen verloren gehen.

8. Aktive Bestandspflege und systematische Flächenvorsorge

Kommunen sollten sich einen verlässlichen Überblick über ihre Flächenpotenziale verschaffen, etwa durch ein Leerstandskataster. Bauleitpläne, Satzungen und Flächendaten sind digital, georeferenziert und kostenfrei in einem öffentlichen Geoportal bereitzustellen. Das schafft Transparenz und Planbarkeit.

9. Brachflächen aktivieren und Nachverdichtung ermöglichen

Brachflächen sind für handwerkliche Nutzungen zu aktivieren. Höhere Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie größere Bauhöhen erlauben es, bestehende Standorte nachzuverdichten, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen.

10. Handwerkshöfe realisieren

Mehrstöckige Gewerbestandorte wie Handwerkshöfe nutzen knappe Flächen effizient und schaffen zusätzliche Ansiedlungsmöglichkeiten. Entscheidend ist, dass sie bedarfsgerecht und bezahlbar sind.

11. Kommunale Flächen handwerksgerecht vergeben

Bei der Vergabe kommunaler Gewerbeflächen müssen transparente Kriterien gelten, die auch Handwerksbetriebe erfüllen können. Bei Konzeptvergaben zählen neben dem Preis etwa Ausbildungsleistung oder Arbeitsplätze vor Ort. So wird das Handwerk gegenüber renditestärkeren Branchen nicht benachteiligt.

12. Handwerk frühzeitig einbinden

Die Flächenbedarfe sind so vielfältig wie das Handwerk selbst. Betriebe, Handwerkskammer, Kreishandwerkerschaften und Innungen sind deshalb frühzeitig in die Planung, Ausweisung und Vergabe von Flächen einzubinden, auch als Partner für innovative Lösungen der urbanen Produktion.

Einleitung und Hintergrund

Das Handwerk ist ein traditionell tief in den Städten und Gemeinden verwurzelter Wirtschaftsbereich. Die Betriebe versorgen die Bürger und Bürgerinnen vor Ort mit Dienstleistungen und Produkten vielfältigster Art, sind Teil regionaler Wertschöpfungsketten und bieten wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze. So sorgt das Handwerk in hohem Maße für wirtschaftliche Prosperität und ermöglicht das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“. Durch sein ehrenamtliches Engagement fungiert das Handwerk zudem nicht nur wirtschaftlich, sondern auch gesellschaftlich als Stabilitätsanker, der zur Lebensqualität und zum Zusammenhalt in Stadt und Region beiträgt.

Drei Handlungsfelder

1. Nutzungsmischung in Bestand und Planung gewährleisten
2. Gewerbegebiete sichern, entwickeln und neu ausweisen
3. Aktive Bestandspflege und systematische (Klein-)Flächenvorsorge betreiben

Sonderumfrage der kommunalen Wirtschaftsförderungen 2026, HWK zu Köln

21 von 28 Wirtschaftsförderungen können Flächenanfragen von Handwerksbetrieben selten oder nie bedienen

19 von 28 Wirtschaftsförderungen erwarten, dass sich die Flächenknappheit in den nächsten fünf Jahren verschärft

Die Verfügbarkeit, Lage und Rahmenbedingungen des betrieblichen Standorts sind zentrale wirtschaftliche Erfolgsfaktoren der Betriebe. Insbesondere in Ballungsräumen wird das Flächenangebot aufgrund zunehmender Nutzungskonkurrenz jedoch knapper. Steigende Miet- und Bodenpreise, Flächenkonversionen sowie notwendiger Wohnungsbau schränken Handwerksunternehmen vermehrt in ihren Möglichkeiten zur Standortsicherung und -erweiterung ein.

Um ein besseres Verständnis für die Verfügbarkeit und Entwicklung von Gewerbeflächen sowie weiteren Standortfaktoren im regionalen Handwerk zu erlangen, führt die Handwerkskammer zu Köln regelmäßige Gewerbeflächenumfragen durch. Die vorliegende Publikation fasst Ergebnisse der Umfrage von 2024 gemeinsam mit kartographischen Analysen der Handwerksstrukturen zusammen und formuliert notwendige Rahmenbedingungen, die nachhaltige Standortsicherung sowie Wachstum und Neugründungen ermöglichen.

Die Einschätzung der Betriebe wird durch eine ergänzende Befragung der kommunalen Wirtschaftsförderungen im Kammerbezirk im August 2026 ergänzt und bestätigt. 21 von 28 Wirtschaftsförderungen geben an, dass Flächenanfragen von Handwerksbetrieben selten oder nie bedient werden können. Gleichzeitig erwarten 19 von 28 Befragten, dass sich die Flächenknappheit in den kommenden fünf Jahren weiter verschärfen wird. Die Flächenknappheit ist damit kein punktuelles Problem einzelner Betriebe oder Kommunen, sondern eine strukturelle Herausforderung für die Entwicklung des Handwerks im Kammerbezirk.

1. Nutzungsmischung in Bestand und Planung gewährleisten

Die Vielfalt des Handwerks zeichnet sich nicht nur durch die große Bandbreite der bereitgestellten Produkte und Dienstleistungen aus, sondern auch durch ihre räumliche Verteilung. Wohnviertel, Misch- und Gewerbegebiete sowie Innenstädte stellen wichtige Standorte zahlreicher Handwerksbetriebe dar (*siehe Abb. 1*). Die dezentrale Lage der Betriebe schafft die Voraussetzungen für eine wohnortsnahe Versorgung der Bevölkerung, vielfältige Quartiere, gemischte Funktionen und eine „produktive Stadt".

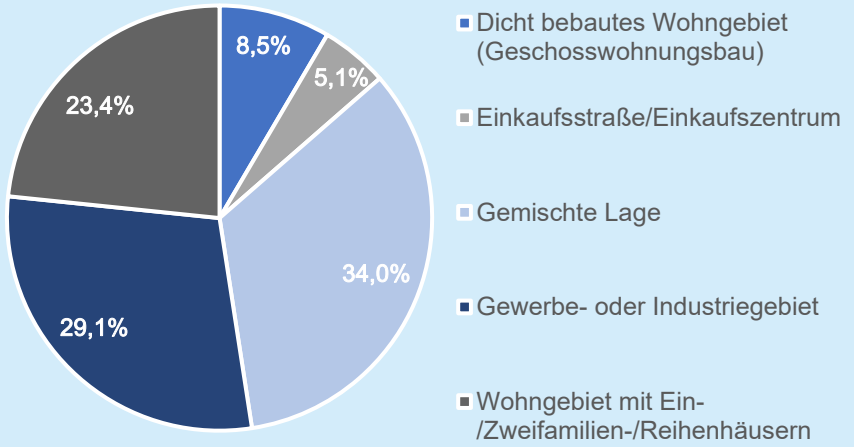
Um diesen Zustand zu erhalten, dürfen Nutzungskonflikte (bspw. durch heranrückende Wohnbebauung) nicht zu einer Verdrängung von ansässigem Gewerbe führen. Vielmehr gilt es, bestehende Nutzungsmischungen in Mischgebieten sicherzustellen und potenzielle Konflikte bei Planungsvorhaben mitzudenken. Dafür müssen Produktion und Wohnen als zwei Seiten einer Medaille und Charakteristikum einer lebendigen und lebenswerten Stadt gesehen werden. Gleichzeitig muss die Ansiedlungsmöglichkeit von Handwerk bei der Erschließung neuer Quartiere berücksichtigt werden, um monofunktionale Wohnquartiere zu vermeiden. Nur so können städteplanerische Leitziele wie die „Stadt der kurzen Wege" umgesetzt werden.

Der Schutz vor Verdrängung bleibt jedoch wirkungslos, solange er nicht planungsrechtlich verankert wird. Mit der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB steht den Kommunen ein Instrument zur Verfügung, das bislang nahezu ausschließlich zum Schutz von Wohnraum eingesetzt wird. Es kann ebenso genutzt werden, um die Zusammensetzung gewerblich geprägter Gebiete zu sichern. Ergänzend können Gewerbegebiete über Festsetzungen nach § 9 BauGB mit einer Zweckbindung versehen und damit vor der schrittweisen Umwandlung in produktionsferne Nutzungen geschützt werden. Die kommunalen Wirtschaftsförderungen nennen neben fehlenden Flächenreserven (25 von 28) vor allem planungsrechtliche Vorgaben (16 von 28) als Hemmnis (siehe Abb. 2). Die vorhandenen Instrumente müssen daher aktiv angewendet werden. Wo bestehende Gewerbestandorte anderen Nutzungen weichen, müssen Kommunen rechtzeitig neue Gewerbegebiete erschließen.

Abbildung 1

Lage des Betriebsstandorts

Gewerbeflächenumfrage 2024, HWK zu Köln



Forderungen

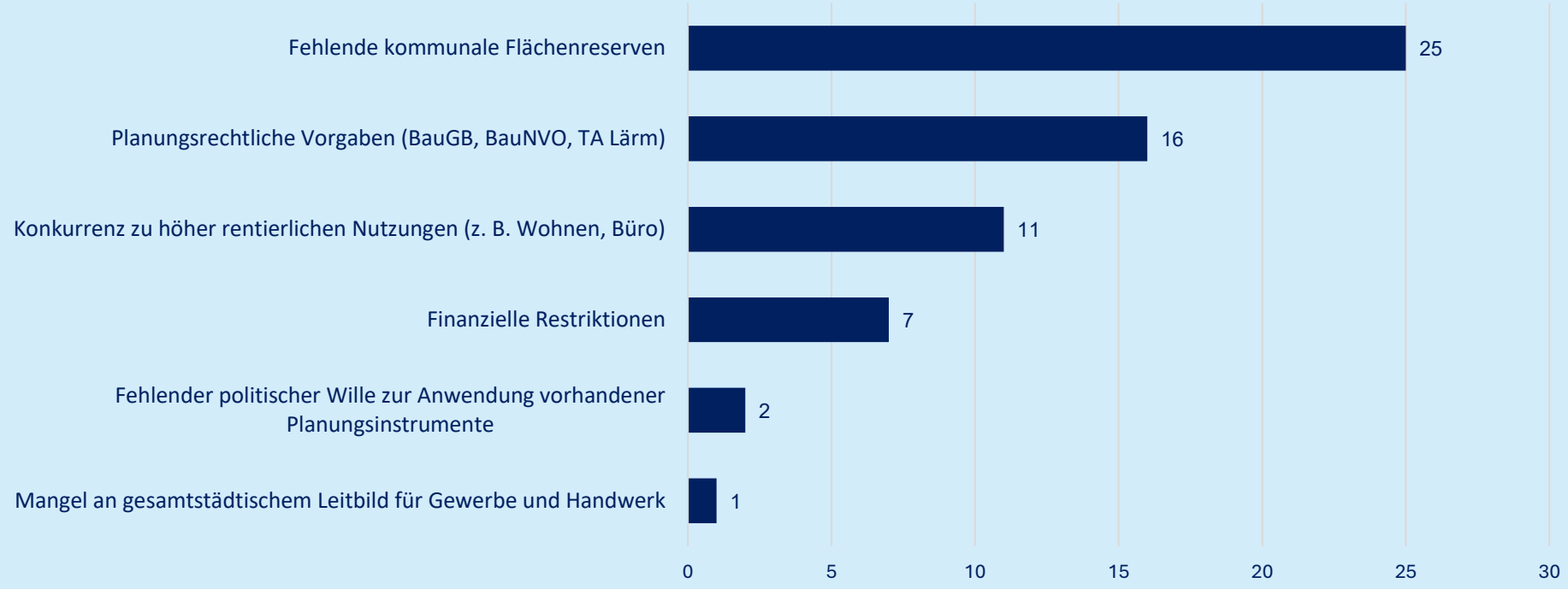
Daraus leiten sich folgende Forderungen ab:

- Bestehende Handwerksbetriebe vor Verdrängung schützen (z.B. durch heranrückende Wohnbebauung und Umnutzung)
- Anwendung der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB und der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB zur Sicherung gewerblich geprägter Gebiete und zur Zweckbindung von Gewerbeflächen
- Umwandlung von Gewerbeflächen in produktionsferne Nutzungen nur bei gleichwertigem Ersatzflächenangebot
- Berücksichtigung des Handwerks bei der Erschließung neuer Quartiere zur Vermeidung monofunktionaler Wohnquartiere
- Frühzeitige Einbindung des Handwerks als Partner innovativer Lösungen für urbane Produktion

Abbildung 2

Wo sehen Sie die größten Hemmnisse, um Handwerksbetriebe planerisch und politisch besser zu schützen?

Sonderumfrage der kommunalen Wirtschaftsförderungen 2026, HWK zu Köln



2. Gewerbegebiete sichern, entwickeln und neu ausweisen

Neben der Sicherung von bestehenden Flächen als erhaltens- und schützenswerte Infrastruktur sind zur Bedarfserfüllung die Entwicklung und Ausweisung neuer Gewerbeflächen notwendig. In Köln allein wird die Bedarfslage auf 44,3 Hektar neuer Fläche pro Jahr geschätzt.[1] Gleichzeitig befanden sich zum Stichtag 31.12.2025 nur noch 8,5 Hektar an städtischen Gewerbeflächen in der freien Vermarktung.[2] Das deckt sich mit der Sonderumfrage unter den kommunalen Wirtschaftsförderungen: 25 von 28 nennen fehlende kommunale Flächenreserven als größtes Hemmnis (*siehe Abb. 2*).

Insbesondere emittierendes, nicht wohnverträgliches Handwerk ist auf neue, quantitativ und qualitativ bedarfsgerechte Flächen angewiesen und muss hierbei zwingend Vorrang vor produktionsfernen Nutzungen erhalten.

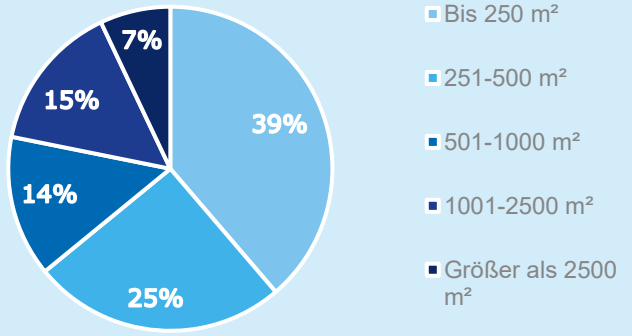
Dass die bestehende Flächenkulisse diesem Bedarf nicht gerecht wird, zeigt exemplarisch der Blick auf Köln: Von den emissionsintensiven Gewerken, die auf die räumlichen und funktionalen Bedingungen eines Gewerbegebiets angewiesen sind, ist nur rund ein Drittel (36 %) tatsächlich in einem Gewerbegebiet verortet (*siehe Abb. 4*). Die übrigen Betriebe arbeiten in Lagen, die für ihre Betriebsabläufe planungsrechtlich nicht vorgesehen sind – mit entsprechendem Konfliktpotenzial und einem dauerhaften Verdrängungsrisiko. Zusätzlichen Druck erzeugt der sogenannte „Bau-Turbo“, der die Umwandlung brachfallender Gewerbeflächen in Wohnbauland erleichtert, ohne dass der Bebauungsplan in einem regulären Verfahren geändert werden muss. Damit gehen dem Handwerk Flächen dauerhaft verloren, die für Neuansiedlungen, Betriebserweiterungen und Standortverlagerungen dringend gebraucht werden.

Entscheidend ist bei der Flächenausweisung nicht allein die Menge, sondern der Zuschnitt der Flächen. Die Umfrage zeigt, dass mehr als drei Viertel der Betriebe (78 %) Standorte unterhalb von 1.000 Quadratmetern anstrebt (*siehe Abb. 3*). Genau diese kleinteiligen Zuschnitte werden vom Markt jedoch kaum angeboten. Werden neue Gewerbegebiete ausschließlich in großen Parzellen vermarktet, geht das Angebot an den Bedarfen des Handwerks vorbei – unabhängig davon, wie viele Hektar insgesamt ausgewiesen werden. Kommunen sollten daher bei der Entwicklung neuer Gewerbegebiete verbindliche Anteile für kleinteilige Parzellen vorsehen und diese über Bebauungsplan und Vergabekriterien absichern.

Abbildung 3

Angestrebte Größe des Betriebsstandorts in m²

Gewerbeflächenumfrage 2024, HWK zu Köln



Forderungen

Daraus leiten sich folgende Forderungen ab:

- Sicherung, Entwicklung und Neuausweisung von differenzierten Gewerbeflächen
- Vorrangige Ansiedlung von emittierendem Gewerbe in Gewerbegebieten gegenüber emissionsarmer Nutzung gewährleisten
- Verbindliche Mindestanteile kleinteiliger Parzellen (unter 1.000 m²) bei der Ausweisung und Vermarktung neuer Gewerbegebiete
- Gewerbe- und Industriegebiete von der Anwendung des „Bau-Turbos“ (§ 246e BauGB) ausnehmen, Entwicklungsmöglichkeiten benachbarter Gewerbeflächen erhalten und bei einer Umwandlung gleichwertige Ersatzflächen vor der Zustimmung nachweisen

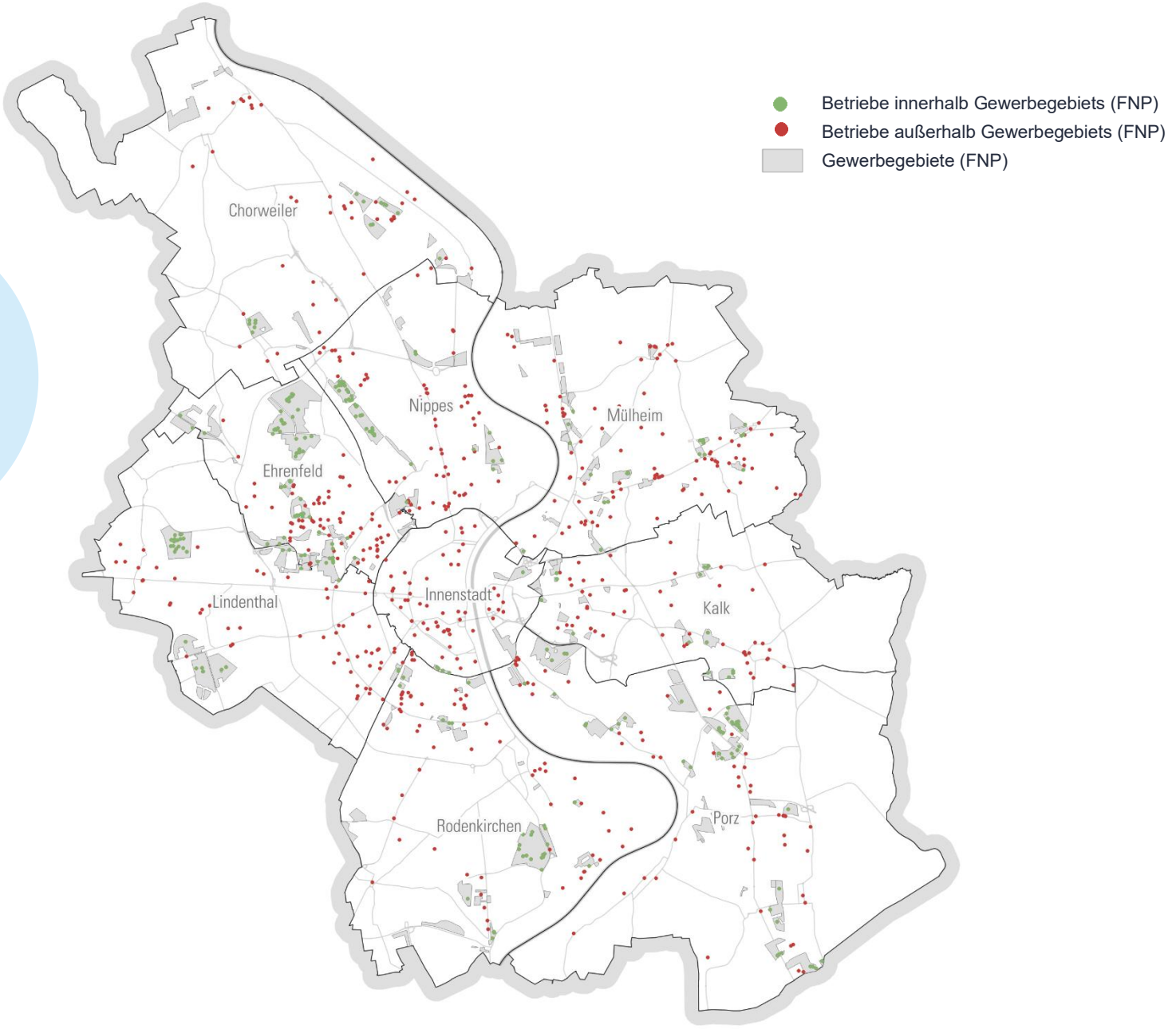
[1] Regionalplan Köln (Stand: September 2025 - Neuaufstellung)
[2] Stadt Köln - Gewerbeflächenbereitstellungskonzept (31.12.2025)

Abbildung 4

Emissionsintensive Handwerksbetriebe und deren Lage in Gewerbegebieten nach Flächennutzungsplan – Stadt Köln

64%

der emissionsintensiven Handwerksbetriebe sitzen **außerhalb** von Gewerbegebieten.



3. Aktive Bestandspflege und systematische (Klein-)Flächenvorsorge betreiben

Anders als große Dienstleistungsunternehmen können Handwerksbetriebe ihren Standort in der Regel nicht weit überregional verlegen. Fehlt vor Ort die passende Fläche, bleibt anstelle einer Verlagerung oft nur die Schließung oder der Verzicht auf Wachstum – Arbeits- und Ausbildungsplätze gehen somit verloren oder entstehen erst gar nicht. Wie häufig das der Fall ist, zeigt die Umfrage: Fehlende Erweiterungsmöglichkeiten am bisherigen Standort sind mit 55,5 % der häufigste Grund für die Suche nach einem neuen Betriebsstandort. 44,5 % der suchenden Betriebe streben den Kauf eines Standorts an – ein deutliches Zeichen für die Abhängigkeit von Mietflächen (*siehe Abb. 5*). So gehen wichtige Wachstumspotenziale verloren, mit entsprechenden Auswirkungen auf die wirtschaftliche und gesellschaftliche Prosperität der Region.

Kommunen müssen ihre vorhandenen Flächen daher aktiv pflegen und systematisch Vorsorge betreiben. Voraussetzung dafür ist ein verlässlicher Überblick: Ein Leerstandskataster sowie digitalisierte, georeferenzierte und kostenfrei in einem öffentlichen Geoportal bereitgestellte Bauleitpläne, Satzungen und Flächendaten zeigen, wo Potenziale liegen, und schaffen Transparenz und Planbarkeit für Betriebe und Träger öffentlicher Belange. Brachflächen können für handwerkliche Nutzungen aktiviert werden. Planungsrechtliche Spielräume wie eine erhöhte Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl oder bauliche Höhe ermöglichen die Nachverdichtung bestehender Standorte, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen.

Auch mehrstöckige Gewerbestandorte machen knappe Flächen effizient nutzbar. Bedarfsgerechte und bezahlbare Handwerkshöfe und gestapelte Angebote schaffen zusätzliche Ansiedlungsmöglichkeiten.

Ob das Handwerk tatsächlich zum Zug kommt, entscheidet sich schließlich bei der Vergabe. Für kommunale Gewerbeflächen müssen transparente Kriterien gelten, die auch Handwerksbetriebe erfüllen können, damit sie gegenüber renditestärkeren Branchen nicht benachteiligt werden. Ein geeignetes Instrument ist die Konzeptvergabe, bei der neben dem Preis auch Kriterien wie Ausbildungsleistung, Arbeitsplätze vor Ort oder die Versorgungsfunktion für das Quartier zählen. Betriebe, Handwerkskammer und Innungen sollten dabei frühzeitig eingebunden werden.

Forderungen

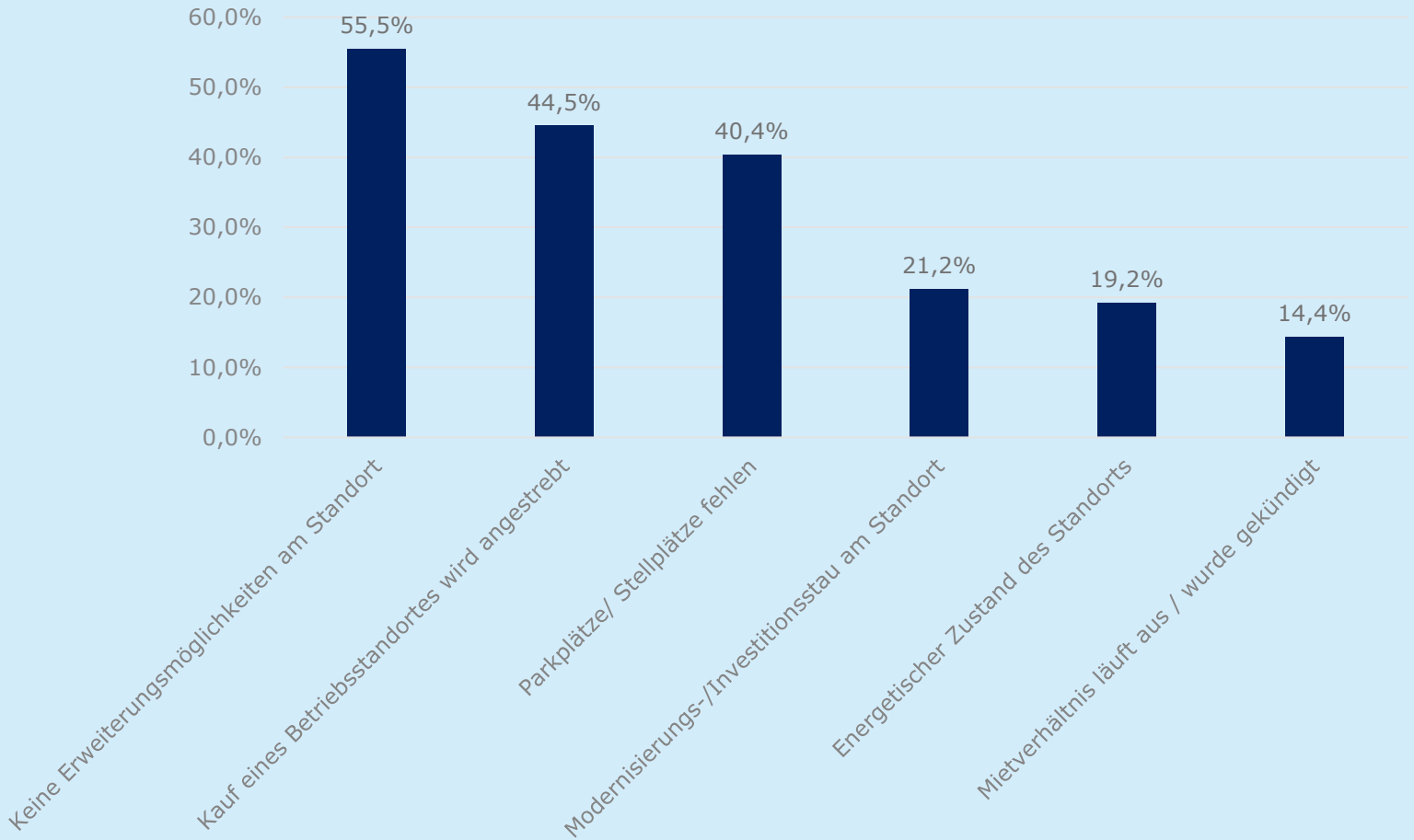
Daraus leiten sich folgende Forderungen ab:

- Aktive Bestandspflege und systematische Flächenvorsorge betreiben, z. B. durch ein Leerstandskataster und öffentlich zugängliche digitale Flächen- und Planungsdaten (Geoportal)
- Brachflächen für handwerkliche Nutzungen aktivieren und planungsrechtliche Voraussetzungen zur Nachverdichtung schaffen (erhöhte GRZ, GFZ, bauliche Höhe)
- Mehrstöckige Gewerbestandorte (z. B. Handwerkshöfe) als bezahlbare Ergänzung zur flächenschonenden Bedarfsdeckung nutzen
- Kommunale Flächen transparent und handwerksgerecht vergeben (z. B. Konzeptvergabe) und Handwerksbetriebe, Handwerkskammer und Innungen frühzeitig einbinden
- Frühzeitige Einbindung von Handwerksbetrieben und Handwerksorganisationen bei der Planung, Entwicklung und Ausweisung neuer Flächen

Abbildung 5

Gründe für die Suche nach einem neuen Betriebsstandort (Mehrfachantworten möglich)

Gewerbeflächenumfrage 2024, HWK zu Köln



Impressum

Herausgeber:

Handwerkskammer zu Köln
Heumarkt 12
50667 Köln

Redaktion:

Tobias Heck
Sebastian Beuchel
Abteilung Standortpolitik, Europa- und Landespolitik

Grafiken und Gestaltung:

Tobias Heck
Abteilung Standortpolitik, Europa- und Landespolitik
E-Mail: tobias.heck@hwk-koeln.de
Telefon: 0221 2022-306