

Beschlussvorlage

Fachbereich V

Aktenzeichen:

Vorlage Nr.: BV/0561/2015/1

Vorlage für die Sitzung		
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	09.06.2015	öffentlich
Rat	22.06.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand:	Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Rheinbach; hier: Beschluss des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes vom April 2015 als städtebauliche Maßnahme
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:	keine
Haushaltmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:	Bei den künftigen Haushaltsberatungen sind als Folge der Umsetzung des Konzeptes für den Flächenerwerb und die Erschließung entsprechende Mittel zu berücksichtigen.

1. Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Rheinbach nimmt das Gewerbeflächenentwicklungskonzept in der Fassung vom April 2015 zur Kenntnis und beschließt das Gewerbeflächenentwicklungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept.

2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Aufgrund der positiven Entwicklung der Rheinbacher Gewerbegebiete ist es sinnvoll und notwendig, sich frühzeitig mit der Frage auseinanderzusetzen, wie die zukünftige gewerbliche Entwicklung Rheinbachs ausgestaltet sein soll. Um diese stadtentwicklungspolitischen Entscheidungen auf einer qualifizierten Bewertungsgrundlage treffen zu können, gilt es zunächst eine konzeptionelle Auseinandersetzung mit den relevanten Fragestellungen wie z.B. der gesamträumlichen Entwicklung in der Region, einer auf unterschiedlichen Faktoren und Erkenntnissen beruhenden Entwicklungsprognose sowie einer zielgruppenspezifischen Betrachtung durchzuführen.

Der Ausschuss wurde in seiner Sitzung am 21.10.2014 (MI/0088/2014) darüber unterrichtet, dass zur Weiterentwicklung der Gewerbegebiete im Bereich der Stadt Rheinbach auf Beschluss des Aufsichtsrates der Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Rheinbach mbH (WFEG) die Erarbeitung eines Gewerbeentwicklungskonzeptes durch das Planungsbüro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH aus Köln in Auftrag gegeben wurde.

Das zwischenzeitlich erarbeitete Gewerbeflächenentwicklungskonzept wurde dem Stadtentwicklungsausschuss: Umwelt, Planung und Verkehr in seiner Sitzung am 28.04.2015 durch das Planungsbüro vorgestellt.

Aus der Untersuchung ergeben sich zusammenfassend folgende Ergebnisse:

Ausgangslage:

- Relativ niedrige Arbeitsplatzzentralität trotz prosperierender Entwicklung
- Zentralitätskennziffer für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe liegt deutlich unter denjenigen relevanter Referenzräume
- Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe ist rückläufig

Analyse:

- Aufgrund der zunehmend diversifizierten Nachfrage nach speziellen Standortkriterien ist für eine langfristige Entwicklungsstrategie eine Typisierung / Profilierung von Gewerbestandorten sinnvoll
- Nachfrageorientiert ergeben sich **3 Gewerbestandort-Profile**
 - Kategorie A: Standorte für **wissensbasierte und technologieorientierte Unternehmen**, ggf. mit einem Anteil an Forschung und Entwicklung, spezialisierte Kleinprodukte und Dienstleistung
 - Kategorie B: Standorte für **mittlere und kleinere Gewerbebetriebe und Handwerk**, ggf. mit einem Anteil an (unternehmensbezogener) Dienstleistung
 - Kategorie C: Standorte für die **gewerblich-industrielle Nutzung** in Verarbeitung und Produktion sowie in Logistik und Konfektionierung
- Unter Beachtung der Empfehlung zu einer zusammenhängenden Entwicklungsstrategie und der o. g. resultierenden Profilierung ist eine rein quantitative Ermittlung des Gewerbeflächenbedarf nicht ausreichend

Handlungsempfehlungen:

- Nur mit einer ausreichenden Ausstattung an Flächen für die 3 für Rheinbach relevanten Standortkategorien ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und eine weiterhin wirtschaftlich prosperierende Entwicklung möglich, dazu sind im Sinne einer aktiven gestalterischen Entwicklungsstrategie über die derzeitige Ausweisung hinaus weitere Flächen vorzuhalten
- Die Flächen sind für diejenigen Betriebe vorzuhalten, die dem jeweiligen Profil entsprechen und die dort die erforderlichen Standortfaktoren und Grundstücksgrößen vorfinden
 - **Kategorie A – Hochschulviertel**: Qualität sichern und weiter entwickeln, ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten schaffen durch Entwicklung der östlich angrenzenden, ca. 14 ha großen Fläche > **Hochschulviertel II**
 - **Kategorie B – Gewerbebetriebe und Handwerk**: derzeit Flächendefizit für kleinere u. mittlere Gewerbe- Handwerksbetriebe, „einbrechen“ in Hochschulviertel durch planerische

Vorbereitung und nachfrageorientierte Erschließung weiterer Flächen westlich angrenzend an den Gewerbepark Rheinbach Nord I > **Entwicklungsbereich Nord**

- **Kategorie C – Industrie:** Stärkung des produzierenden Sektors durch ein Angebot an größeren zusammenhängenden Flächen mit nur geringen Restriktionen > „**Wolbersacker**“

Maßnahmen zur Umsetzung:

- Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes sind **Vorkaufsrechtssatzungen** für die genannten Standortflächen zu erlassen (Besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB)
- **Kostenermittlung** für den Erwerb und die Erschließung der Flächen, Prüfen alternativer Entwicklungsträgerschaften, Bereitstellung der erforderlichen **Haushaltsmittel für die Entwicklung** der Flächen (Ankauf, Planung und Erschließung)
- **Einleiten der Bauleitplanverfahren:**
 - Entwicklungsbereich Nord: Abstimmung mit der Landesplanung mit dem Ziel der regionalplanerischen Ausweisung als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), Änderung Flächennutzungsplan, Aufstellung Bebauungsplan mit der Gebietskategorie Gewerbegebiet, Ausschluss großflächiger Einzelhandel, großflächige Logistiker sowie Vergnügungsstätten, bzw. Bordelle und bordellartige Betriebe
 - Hochschulviertel II: Aufstellung Bebauungsplan mit den Gebietskategorien Misch- und Gewerbegebiet, repräsentativer Standort mit hohem gestalterischen Anspruch
 - „Wolbersacker“: Fortführung Bebauungsplanverfahren mit der Gebietskategorie Industriegebiet

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept dient der Steuerung einer nachhaltig geordneten städtebaulichen und ökonomischen Entwicklung unter Berücksichtigung der in den strategischen Zielen der Stadtentwicklung 2030 formulierten Leitlinien und Zielsetzungen, insbesondere zu dem Themenschwerpunkt „Wirtschaft / Arbeit“.

Mit dem Beschluss des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes durch den Rat der Stadt Rheinbach sind die hierin formulierten Entwicklungsziele im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen.

Zur Vorbereitung der Beschlussfassung steht das Gewerbeflächenentwicklungskonzept digital im Ratsinformationssystem zur Verfügung und liegt in den jeweiligen Sitzungen zur Einsichtnahme bereit. Aufgrund der Fülle des Datenmaterials ist das Konzept in der Sitzungsvorlage nicht abgedruckt.

Rheinbach, den 21.05.2015

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachgebietsleiterin

Anlagen:

Anlage 1: Gewerbeflächenentwicklungskonzept