



## Stadt Rheinbach

### Gewerbeflächenkonzept

Bestandssituation, Analyse und  
Entwicklungsziele





# **Stadt Rheinbach**

## **Gewerbeflächenkonzept**

### Bestandssituation, Analyse und Entwicklungsziele

Dipl. Ing. Dominik Geyer

Verena Heinz, M. Sc. Städtebau

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders  
Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer  
Stadtplaner AK NW, Bauassessor  
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen

HRB Köln 62236

Neumarkt 49  
50667 Köln

Fon 02 21.940 72-0

Fax 02 21.940 72-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de

# Anlage zu TOP 2 der Niederschrift\_Gewerbeflächenkonzept

Inhalt



1	AUFGABENSTELLUNG UND VORGEHENSWEISE	1
1.1	Rahmenbedingungen	1
1.2	Schwierigkeiten einer nachfragegerechten Angebotsplanung	2
2	GEOGRAFISCHE EINORDNUNG DER STADT	5
2.1	Lagefaktoren	5
2.2	Infrastruktur in Rheinbach	7
2.3	Siedlungsentwicklung	8
2.4	Kurzes Zwischenfazit	10
3	REGIONALÖKONOMISCHE STANDORTFAKTOREN	11
3.1	Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg	11
3.2	Gründer- und Technologiezentrum (gtz)	12
3.3	Entwicklungsimpuls bio innovation park Rheinland	12
4	ÖKONOMISCHE KONTEXTINDIKATOREN	14
4.1	Referenzräume	14
4.2	Einwohnerentwicklung	14
4.3	Arbeitsplatzentwicklung	15
4.4	Wirtschaftliche Zentralität	16
4.5	Pendlersalden	17
4.6	Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen	20
4.7	Kurzes Zwischenfazit	21
5	GEWERBESTANDORTE	23
5.1	Nord I und II	23
5.2	An den Märkten und Meckenheimer Straße	23
5.3	Hochschulviertel	23
5.4	Innenstadt	24
5.5	Weitere Flächen	24
5.6	Gewerbeflächenpotenziale	25
6	GEWERBEFLÄCHENBEDARF	26
6.1	Methoden	26
6.2	Siedlungsflächenentwicklung auf Basis der Fortschreibung der Landesdatenbank	26
6.3	Vermarktete Gewerbeflächen	29
6.4	Bedarfsberechnung nach GIFPRO	30
6.5	Berechnungsmethode ISB Stadtbauwesen der RWTH Aachen	31
6.6	Die Flächenbedarfe im Überblick	32
6.7	Grenzen der Bedarfsberechnung	32
7	BEDARFSDECKUNG FÜR DIE BUNDESSTADT BONN	33
7.1	Flächenknappheit in der Bundesstadt Bonn	33
7.2	Hoher Bedarf in der Bundesstadt Bonn	34
7.3	Bedarfsverlagerung ins Umland	34
8	GEWERBEFLÄCHENPROFILE	36
8.1	Vorbemerkung	36
8.2	Kategorie A: Standort für technologie- und wissensbasierte Unternehmen sowie Dienstleistung	37



8.3	Kategorie B: Standort für Handwerk, kleine und mittlere Gewerbebetriebe sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen	39
8.4	Kategorie C: Standort für mittlere bis große Gewerbebetriebe, großmaßstäbliche Ansiedlungen und ausgewählte Logistikbetriebe	42
8.5	Die drei Flächenprofile in Rheinbach	42
9	ENTWICKLUNGSSTRATEGIE	45
9.1	Vorbemerkung	45
9.2	Standortkategorie A – Hochschulviertel	45
9.3	Standortkategorie B – Gewerbe	47
9.4	Standortkategorie C – Industrie	49
10	KURZE ZUSAMMENFASSUNG	50

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage der Stadt Rheinbach im Rhein-Sieg-Kreis und im Verflechtungsraum Rhein-Ruhr, Aachen-Lüttich-Maastricht, Vlaamse Ruit und Randstad („Euro-Rhein-Region“)	6
Abbildung 2	Siedlungsentwicklung	9
Abbildung 3	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rheinbach 2000 – 2013	14
Abbildung 4	Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (2004 = 100 %)	15
Abbildung 5	Veränderungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2004 = 100 %)	16
Abbildung 6	Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität im Vergleich (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner)	17
Abbildung 7	Pendlersaldo im Vergleich (2013)	18
Abbildung 8	Berufsauspendler aus Rheinbach nach Zielort (Stichtag 30. Juni 2013)	19
Abbildung 9	Berufseinpendler nach Rheinbach nach Quelle (Stichtag 30. Juni 2013)	19
Abbildung 10	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen der WZ 2008 am 30 Juni 2013 in Prozent	20
Abbildung 11	Sozialversicherungspflichtige nach Wirtschaftszweigen der WZ 2003 (Stand 2007)	21
Abbildung 12	Arbeitsplatzzentralität verarbeitendes Gewerbe im Rhein-Sieg-Kreis	22
Abbildung 13	Gewerbliche Standorte in Rheinbach	24
Abbildung 14	Flächenpotenziale in Rheinbach (Stand November 2014)	25



Abbildung 15	Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung seit 1994 in ha in der Stadt Rheinbach	27
Abbildung 16	Mittlere Flächenentwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen pro Jahr zwischen 2004 und 2013 in ha	28
Abbildung 17	Flächenentwicklung seit 1994 und fortgeschriebene Flächenentwicklung bis 2035 in ha in der Stadt Rheinbach	28
Abbildung 18	Grundstücksverkäufe – Verteilung nach Größenklassen	29
Abbildung 19	Entwicklung der Flächenbelegung von 2003 bis 2013 in der Stadt Rheinbach	30
Abbildung 20	Gewerbepark Rheinbach Nord I	40
Abbildung 21	Gewerbepark Rheinbach Nord II	41
Abbildung 22	Drei Standortprofile für Rheinbach	44
Abbildung 23	Standortkategorie A – Hochschulviertel I und II	46
Abbildung 24	Standortkategorie B – Gewerbepark Rheinbach Nord I, Nord II und Entwicklungsbereich Nord	48
Abbildung 25	Standortkategorie C – Wolbersacker	49

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Bedarfsberechnung nach GIFPRO	31
Tabelle 2	Gewerbe- und Industrieflächenangebote in der Bundesstadt Bonn (Stand: November 2013)	33

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.



## 1 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

### 1.1 Rahmenbedingungen

Für die wirtschaftliche Entwicklung einer Kommune hat die adäquate Ausstattung mit Gewerbe- und Industrieflächen eine entscheidende Bedeutung. Nach wie vor ist die Gewerbeflächenpolitik eines der wichtigsten, wenn nicht das wichtigste Instrument kommunaler Wirtschaftsförderungsaktivität.

Die Gründe für den Bedarf von Gewerbe- und Industrieflächen sind je nach regionaler Betriebsstruktur unterschiedlich und variieren in ihren Schwerpunkten von Kommune zu Kommune. Sie lassen sich aber in der Regel auf die folgenden Nenner bringen:

- Betriebsverlagerungen
- Betriebserweiterungen am Standort
- Auslagerung von Betriebsteilen
- Neugründungen von Unternehmen
- Neuansiedlungen auswärtiger Unternehmen

Neugründungen sind in Rheinbach erkennbar (Stichwort: Standortfaktor Hochschule Bonn-Rhein-Sieg), allerdings werden zunächst nur geringe Flächen belegt. Erst wenn das Unternehmen langfristig tragfähig wirtschaftet, entsteht zusätzlicher Flächenbedarf. Dieser schlägt sich dann in Betriebserweiterungen, -verlagerungen oder Auslagerungen von Betriebsteilen nieder.

*Neugründungen sind selten*

Neuansiedlungen auswärtiger Unternehmen sind zwar relativ selten, finden aber dennoch immer wieder statt. Prominentestes Beispiel der jüngeren Vergangenheit ist das Unternehmen DSG-Canusa GmbH.

*Neuansiedlungen*

Neben den Neuansiedlungen ergibt sich aber auch aus dem vorhandenen Betriebsbestand ein Erfordernis zur Verlagerung von Betrieben bzw. Betriebsteilen. Die Gründe hierfür sind vielfältig, in der Regel resultieren sie aus den folgenden drei Punkten:

*(Teil-)Verlagerungen*

- Expandierende Gewerbe- und Industriebetriebe stoßen an ihre räumlichen Grenzen.
- Betriebe sind am alten Standort Nutzungskonflikten ausgesetzt und in ihren innerbetrieblichen Abläufen behindert.
- Betriebsflächen können aufgrund einer Gemengelage planungsrechtlich (z. B. als Industriegebiet) nicht ausreichend abgesichert werden.

Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Flächen für die Erweiterung und Verlagerung, aber auch die Ansiedlung von Betrieben ist und bleibt eine wichtige Voraussetzung für die Entfaltung der wirtschaftlichen Potenziale.

*ausreichende Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen*

Dabei steht die Flächenpolitik vor dem grundsätzlichen Problem, dass Unternehmen in der Regel nur sofort disponible Flächen in ihre

*Flächen müssen sofort verfügbar sein*



Investitions- und Standortentscheidungen einbeziehen – und zwar in Form einer kurzfristig verfügbaren Flächenauswahl.

Die Gewerbe- und Industrieflächenpolitik muss demnach mit ihrem Angebot in Vorleistung treten und verschiedene Optionen eröffnen. Zu Beginn des Planungsprozesses müssen die Kommunen ihre Konzepte zu Investitionen in Flächen, Ver- bzw. Entsorgungsinfrastruktur und Verkehrswege auf eine in fünf und mehr Jahren zu erwartende Nachfrage ausrichten, denn der Zeitraum vom Planungsbeginn bis zum Erwerb der Flächen kann dieses zeitliche Ausmaß erreichen.

## 1.2 Schwierigkeiten einer nachfragegerechten Angebotsplanung

Die besonderen Anforderungen bzw. Schwierigkeiten, Angebot und Nachfrage von Gewerbeflächen konform zu gestalten, liegen meist in folgenden Bereichen:

- Um eine aktive Ansiedlungspolitik betreiben zu können, ist ein hoher Anteil kurzfristig verfügbarer Gewerbeflächen möglichst im Eigentum der Kommune bzw. der Wirtschaftsförderungsgesellschaft erforderlich; nur solche Flächen können uneingeschränkt als Mittel der Wirtschaftsförderung eingesetzt werden. Regelmäßig ist nicht das gesamte, theoretisch zur Verfügung stehende Flächenpotenzial zu gering, sondern vielmehr der Umfang der Flächen, der ohne zeitliche Verzögerung zur Vermarktung frei ist.
- Flächen werden vielfach nicht differenziert betrachtet; sie können je nach Lage, Ausstattung, Anbindung und städtebaulicher Einbindung sehr unterschiedliche Profile aufweisen und sind damit häufig nur für bestimmte Zielgruppen interessant.
- Die Bandbreite an Wirtschaftsunternehmen ist sehr groß und entsprechend groß ist die Bandbreite an unterschiedlich nachgefragten Flächenprofilen. Eine Kommune kann nicht ad Finitum ausdifferenziert alle Profile anbieten, sollte aber zumindest in der Lage sein, für wissens- und technologieorientierte Unternehmen mit einem Dienstleistungsanteil, für Handwerks- und kleinere Gewerbebetriebe sowie für Industriebetriebe ausreichend Flächen vorzuhalten.
- Naturschutzrechtliche Restriktionen (insbes. Artenschutz), Überschwemmungsbereiche, Wasserschutz, Bodendenkmäler, Störfallproblematiken, Immissionskonflikte, Leitungstrassen etc. grenzen die Flächenkapazitäten immer weiter ein.
- Mit Blick auf die engen finanziellen Handlungsspielräume der Kommunen ist weiterhin problematisch, dass eine begrenzte Anzahl an Flächen eine auf lange Sicht ausgelegte Bodenvorratspolitik unmöglich macht. Bei steigender Nachfrage verteuert sich das knappe Gut „Fläche“ zunehmend in einem für sie finanziell



nicht mehr darstellbaren Maße. Kommunen wie Wirtschaftsförderungsgesellschaften sehen sich damit nicht mehr in der Lage, Flächen zur Veräußerung an Standortnachfrager in ihre Verfügungsgewalt zu bringen. Der Spekulation auf steigende Flächenpreise wird in einer Situation von Flächenengpässen Vorschub geleistet.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Größenordnung der in der Planung (Regionalplan, FNP) dargestellten Flächen regelmäßig höher sein muss als die der Areale, die tatsächlich im Rahmen einer marktkonformen Wirtschaftsentwicklung eingesetzt werden können.

*nur ein Teil der im Regionalplan vorgesehenen Flächen tatsächlich nutzbar*

Im Rahmen einer im Sommer 2013 durch die IHK Siegen beauftragten Studie<sup>1</sup> wurde die Frage untersucht, „welcher Anteil der Fläche, die durch die Regionalplanung als sogenannte Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) ausgewiesen wird, tatsächlich im Laufe der Planungsverfahren zu real durch Betriebe nutzbarer GE- und GI-Fläche (Gewerbe- und Gewerbeindustrie) wird.“<sup>2</sup> Ergebnis ist eine extrem hohe Varianz zwischen 16,5 % in Siegen (d. h. 16,5 % der regionalplanerisch dargestellten Fläche konnte in tatsächliche Betriebsfläche „übersetzt“ werden) und 91 % in Freudenberg. Allein diese Bandbreite zeigt, dass das generalisierende Gegenüberstellen einer in der Regionalplanung dargestellten Flächenzahl zu einem errechneten Bedarf an den Realitäten vorbei geht. Es bedarf eines genauen Blicks auf die tatsächliche Situation vor Ort und eines ausreichenden „Spielraums“ für die Kommunen, um aufkommenden Flächenrestriktionen ausweichen zu können.

Aber auch aus wirtschaftlicher Perspektive ist es erforderlich, die Planungsmöglichkeiten an den Bedarf anzupassen: Das Wirtschaftsfeld unterscheidet sich vom Planungs- und Politikfeld in den Zeithorizonten grundlegend. Während auf politischer Ebene die planungsrelevanten Steuerungsmechanismen langfristig vorzubereiten sind (politischer Entscheidungsprozess – Regionalplan – Flächennutzungsplan – Bebauungsplan– Erschließung), sind im Wirtschaftsfeld fast ausschließlich kurzfristige Entscheidungen und Entwicklungstrends relevant. Vielfach lassen sich in Betriebsbefragungen nicht einmal Aussagen zu flächenbezogenen Expansionen oder Verlagerungen über einen Zeitraum von weniger als zwei Jahren ermitteln. Die Wirtschaftszyklen werden immer kürzer, entsprechend spontan werden Standortentscheidungen getroffen. Planungsprozesse sind demnach grundsätzlich mit Unsicherheiten behaftet, da nicht sicher

*Planung und Wirtschaft*

---

<sup>1</sup> Prof. Gerd Hennings, Christoph Krafczyk, Sebastian Siebert: „Vom Brutto zum Netto – Unterschiede zwischen regionalplanerisch gesicherter und tatsächlich gewerblich nutzbarer Fläche am Beispiel ausgewählter Standorte in der Region Siegen-Wittgenstein und Olpe“, Industrie- und Handelskammer Siegen (Hrsg.), Dortmund im Juli 2013

<sup>2</sup> Ebenda, S. 4



sein kann, ob die vorbereitenden Planungsarbeiten auch marktkonform die tatsächliche Nachfrage treffen.

Damit wird auch deutlich, dass „Fläche nicht gleich Fläche“ ist und entsprechend der individuellen Anforderungen von Betrieben ein diversifiziertes Angebot vorgehalten werden sollte. Eine Aussage, die sehr deutlich in Richtung einer erhöhten Flexibilisierung in der Flächenauswahl durch die Kommunen weist. Eine aktive Gewerbeflächenpolitik verspricht nur Erfolg, wenn ein ausreichend großer Spielraum an unterschiedlichen Flächenkapazitäten zur Verfügung steht.

Mit einer dezidierten Analyse und einem Gewerbeflächenkonzept sollen die getroffenen Aussagen für die Stadt Rheinbach belegt werden. Gleichzeitig soll eine flächenbezogene gewerblich-industrielle Perspektive, auch in regionaler Kooperation, aufgezeigt werden.



## 2 Geografische Einordnung der Stadt

### 2.1 Lagefaktoren

Die dem Rhein-Sieg-Kreis zugehörige Stadt Rheinbach liegt südwestlich der Stadt Bonn und ist mit 26.911 Einwohnern ein Mittelzentrum in der Metropolregion Köln/Bonn. Das Stadtgebiet grenzt im Norden an die Gemeinden Swisttal und Alfther, im Osten an die Stadt Meckenheim, im Süden an Bad Münstereifel und an die rheinland-pfälzische Kommune Altenahr sowie im Westen an die Stadt Euskirchen. Seit der kommunalen Neuordnung im Jahre 1969 besteht die Stadt Rheinbach aus dem gleichnamigen Ortskern und den neun Ortsteilen Flerzheim, Hilberath, Neukirchen, Niederdrees, Oberdrees, Queckenberg, Ramershoven, Todenfeld und Wormersdorf. Das Stadtgebiet umfasst insgesamt 69,74 qkm, die Bevölkerungsdichte beziffert sich entsprechend auf 386 Einwohner pro qkm.

Auf europäischer Ebene liegt Rheinbach im wirtschaftlichen Verflechtungsbereich zwischen den Regionen Rhein-Ruhr, Aachen-Lüttich-Maastricht, Vlaamse Ruit (Belgien) und der Randstad in den Niederlanden.

Diese Verdichtungsräume bilden den Kernraum der „Euro-Rhein-Region“. Zwischen diesen Metropolregionen bestehen die stärksten messbaren Güter-, Passagier- und Informationsströme in Zentraleuropa. In diesem Gebiet leben über 40 Mio. Einwohner auf einer Fläche von 32 Tsd. qkm. Die Bevölkerungsdichte beträgt damit das 3,6-fache des EU-Durchschnitts. Zusammengenommen ist dies der leistungsfähigste Wirtschaftsraum Europas: Die Wirtschaftskraft liegt um fast 8 % über dem EU-Durchschnitt. Sieben der 20 größten westeuropäischen Industrie- und Dienstleistungsunternehmen haben ihren Hauptsitz in der Euro-Rhein-Region. Die Hafenstandorte Rotterdam und Antwerpen zählen im See-, Duisburg im Binnenverkehr zu den bedeutendsten der Welt und sind die wichtigsten Umschlagplätze für Nordwesteuropa. Die Region verfügt außerdem über ein international bedeutendes Luftdrehkreuz (Amsterdam) und drei weitere Flughäfen mit ausgeprägten internationalen Verbindungen (Brüssel, Düsseldorf, Köln/Bonn).

*„Euro-Rhein-Region“*



Abbildung 1 Lage der Stadt Rheinbach im Rhein-Sieg-Kreis und im Verflechtungsraum Rhein-Ruhr, Aachen-Lüttich-Maastricht, Vlaamse Ruit und Randstad („Euro-Rhein-Region“)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Erreichbarkeit innerhalb der Region – mit Fahrzeiten zwischen den Metropolräumen von weniger als zwei Stunden und einem beispiellos dichten Infrastrukturnetz – ist sehr gut und weist den Vorteil auf, dass die Verkehrsachsen nicht radial auf ein Zentrum zuführen, sondern vielmehr ein dicht geflochtenes Netz von Verkehrsadern besteht.



Die nordrhein-westfälischen Messen mit Köln und Düsseldorf, erst recht unter Einbeziehung von Dortmund und Essen, gehören zu den größten der Welt (allein Köln ist der drittgrößte Messestandort der Welt, gefolgt von Düsseldorf). Düsseldorf und Köln sind – wie die Seehäfen – als „Gateway-Städte“ einzustufen, die den Zugang zum Raum der Europäischen Union bilden.

Es ist mehr als evident, dass die Lagefaktoren und infrastrukturellen Rahmenbedingungen sich auf die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen niederschlagen. In allen Maßgaben zur Flächendisposition wird dringend empfohlen, diese Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und sich vor allem wirtschaftlich zunutze zu machen.

Die Stadt Rheinbach weist zusammenfassend eine wirtschaftsgeografische Gunstlage in einem grenzüberschreitenden Verflechtungsraum mit optimaler Verkehrsinfrastruktur zu den Großräumen Bonn/Köln, in Richtung Frankfurt, aber auch in Richtung Ruhrgebiet auf.

## 2.2 Infrastruktur in Rheinbach

Die Lage der Stadt am Rande des niederrheinischen Tieflands und am Fuße der Eifel sowie das mittelalterliche Flair der Altstadt begünstigen die touristische Attraktivität der Stadt. Weitläufige Rad- und Wanderwege vernetzen Rheinbach mit dem umgebenden Naturpark Rheinland.

*touristische Attraktivität*

Weit über die Region hinaus trägt sich das Image „der Stadt des Glases“, das auf die Ansiedlung mehrerer Glasveredler aus Böhmen sowie auf die ansässige Glasfachhochschule zurückzuführen ist.

Für Besucher der Stadt und die Rheinbacher Bürger bieten sowohl der Freizeitpark nahe der Kernstadt als auch das in kurzer Entfernung gelegene Sport- und Erlebnisbad „monte mare“ eine attraktive Freizeitgestaltungsmöglichkeit.

Rheinbach verfügt über fünf Grundschulen, sechs weiterführende Schulen, eine Volkshochschule, ein Berufskolleg und den Campus Rheinbach der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg, an dem die Lehrtätigkeit im Schwerpunkt auf „angewandten Naturwissenschaften“ liegt. Die Hochschule ist im Übrigen ein wichtiger „Motor“ und Impulsgeber für die wirtschaftliche Entwicklung in Rheinbach insgesamt.

*Bildungsinfrastruktur*

Mit der durch das Stadtgebiet verlaufenden Bundesautobahn A 61, der nahen Bundesautobahn A 565 sowie der Bundesstraße B 266 ist Rheinbach überregional sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden. Auch die Flughäfen Köln/Bonn, Düsseldorf und Frankfurt am Main/ Frankfurt-Hahn sind von Rheinbach aus gut zu erreichen.

*Anbindung*



Der Anschluss an die Regionalbahn 23 ermöglicht eine gute Anbindung in Richtung Euskirchen und Bonn (Strecke Bad Münstereifel – Euskirchen – Rheinbach – Meckenheim – Bonn). Der Ortsteil Rheinbach verfügt über zwei Haltepunkte: Der Bahnhof Rheinbach liegt in räumlicher Nähe zur Kernstadt sowie zur Hochschule Bonn-Rhein-Sieg/Campus Rheinbach; die östlich der Kernstadt gelegene Haltestelle Römerkanal ermöglicht die Anbindung des an die Bahntrassen angrenzenden Gewerbestandorts „Meckenheimer Straße“. Der ÖPNV umfasst weiterhin acht Buslinien (800, 805, 814, 840, 842, 846, 849 und 855), ein Anrufsammeltaxi, einen Taxibus und den sogenannten „Stadthüpfer“.

### 2.3 Siedlungsentwicklung

Bereits seit dem 18. Jahrhundert hatten sich in der Region um Rheinbach Keramikhandwerker aus dem sogenannten Kannenbäckerland im Westerwald angesiedelt. Nachdem sich das Handwerk in der Stadt etabliert hatte, wurde im Jahr 1860 eine erste industriell ausgerichtete Keramikfabrik gegründet. Im Zuge des Anschlusses der Stadt an das Schienennetz erfuhr die Keramikindustrie in Rheinbach aufgrund verbesserter Vertriebsmöglichkeiten einen Aufschwung. Diese Branche war Anfang des 20. Jahrhunderts bedeutender Arbeitgeber in der ansonsten von Landwirtschaft und Verwaltung dominierten Stadt.

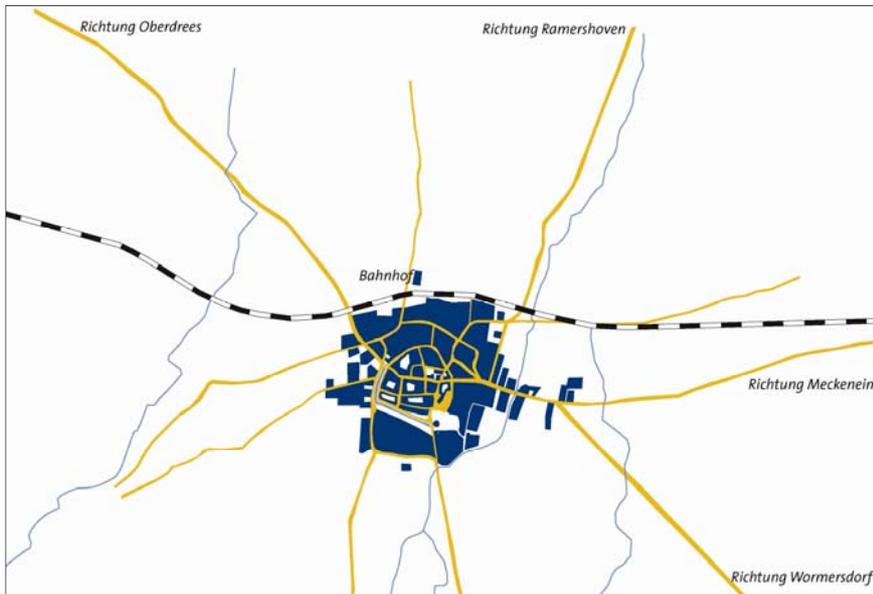
*Keramikindustrie*

Unterbrochen vom Zweiten Weltkrieg und einer schwierigen Wiederaufbauphase entwickelte sich dieser Industriezweig in der Nachkriegszeit weiter. Nach der Wiedererrichtung der zerstörten Fabrikgebäude war die Nachfrage nach keramischen Gütern des gehobenen Bedarfs jedoch vorerst nicht vorhanden, vielmehr stand die Versorgung mit Waren des Grundbedarfs im Fokus. Unabhängig davon wurde bereits zukunftsorientiert investiert; auf dem Gelände der Firma „Rudolf Schardt Keramische Werke Rheinbach“ erfolgte der Bau eines Elektrotunnelofens. Daneben existierte außerdem die Fabrik „Fuss & Emons“ an der heutigen Keramikerstraße (heute: Majolikafabrik Rheinbach Jean Fuss & Sohn).

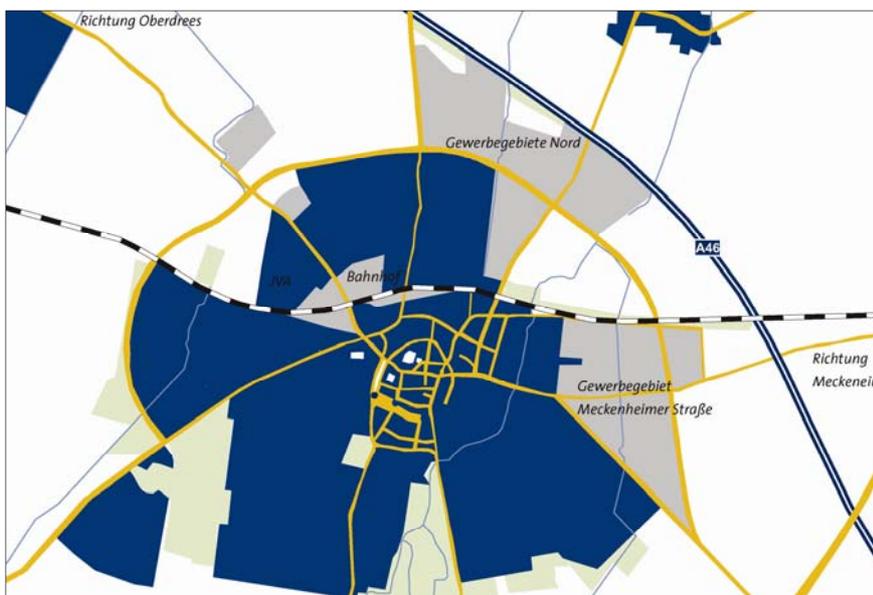
Die Teilung Deutschlands belebte Anfang der 1950er-Jahre die Nachfrage nach Keramikwaren. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde der Bedarf nach hochwertiger Zier- und Gebrauchskeramik vor allem durch ostdeutsche Fabriken gedeckt. Durch die politischen Umbrüche ergab sich nun die Möglichkeit, den westdeutschen und westeuropäischen Markt mit qualitativ hochwertigen Produkten aus Rheinbacher Produktion zu bedienen. Mit kunstkeramischen Kollektionen konnte sich *Ruscha* einen der vorderen Plätze auf dem Keramikmarkt sichern, auch ES-Keramik und *Marei* waren mit ihrer Zierkeramik erfolgreich. Mitte der 1960er-Jahre bot dieser Rheinbacher Industriezweig mehr als 260 Arbeitsplätze.



Abbildung 2 Siedlungsentwicklung



Neuaufnahme 1891/1912:  
Zu sehen ist die Bahnlinie Bonn – Rheinbach – Euskirchen. Der Anschluss in Rheinbach wurde 1880 eingeweiht



Siedlungsfläche heute:  
Im Jahre 1973 erhielt Rheinbach Anschluss an das Autobahnnetz, der die Stadt für den Erholungs-, Wirtschafts- und Berufsverkehr besser erreichbar machte. Die heutige Umgehungsstraße der Kernstadt wurde im Jahre 1983 freigegeben. 1996 zählte die Stadt erstmals über 25.000 Einwohner

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In der Folgezeit war die Nachfrage nach Zierkeramik stetig rückläufig: Im Jahr 1974 schloss ES-Keramik sein Werk. *Ruscha* konnte durch die Konzentration auf hochwertige Industriekeramik noch bis 1996 seinen Betrieb aufrechterhalten. Heute existieren nur noch zwei Keramikunternehmen: Die Firma *otto-keramik* hat sich auf die künstlerisch-handwerkliche Keramikproduktion spezialisiert. Außerdem besteht die „Majolikafabrik Rheinbach Jean Fuss & Sohn“, die sich auf die automatisierte Produktion von Übertöpfen spezialisiert hat. Im Jahr 2012 musste die Fabrik mit 56 Mitarbeitern jedoch Insolvenz anmelden.

Seit Mitte des 20. Jahrhunderts spielt neben der Keramikindustrie die Glasproduktion und -verarbeitung eine wichtige Rolle in Rhein-

*Glasverarbeitung*



bach. Ab 1947 wurden sudetendeutsche Glasveredler aus Nordböhmen, die nach dem Zweiten Weltkrieg aus ihrer Heimat vertrieben worden waren, in der Stadt angesiedelt. Da es in Rheinbach seinerzeit kein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen gab, strebten die Verwaltung Rheinbachs und die Landesregierung Nordrhein-Westfalens die Ansiedlung einer Vertriebenengruppe mit eigenem Erwerbszweig an. Aufgrund der Tradition der Stadt in der Keramiksparte einigte man sich darauf, dass Rheinbach der ideale neue Standort für die böhmischen Glasveredler sei. Auf diese Weise gelangte eine gewisse Internationalität in die bis dahin ländlich geprägte Kleinstadt.

In der Folge entwickelte sich die Stadt zu einem wichtigen Zentrum der Glasverarbeitung: Bis zum Jahr 1950 etablierten sich bereits 13 Glasveredelungsbetriebe mit 110 Beschäftigten in der Stadt. Die Hauptstadtfunktion Bonns brachte eine internationale und zahlungskräftige Kundschaft mit sich und förderte zudem die internationalen Exporte Rheinbacher Glasprodukte. Bereits 1948 wurde die Staatliche Glasfachschule Rheinbach als Nachfolgerin der Glasfachschule in Steinschönau (tschech. Kamenicky Senov), der nordböhmischen Heimat der Glasveredler, gegründet. 1999 wurde die Schule in „Staatliches Berufskolleg Glas Keramik Gestaltung des Landes Nordrhein-Westfalen“ umbenannt und vereint unter ihrem Dach die Berufsfachschule für Glastechnik und Glasgestaltung, die Berufsfachschule für Gestaltung, die Berufsfachschule für Medien, die Fachoberschule für Gestaltung, die Landesberufsschule Schwerpunkt Glas und Keramik sowie die Technikerschule Fachrichtung Glastechnik und Industriemeister Glas. Die Bildungseinrichtung hat heute insgesamt etwa 700 Schülerinnen und Schüler. Neben den Lehrkräften verbleiben auch Absolventen in Rheinbach und der Region und sind als Glaskünstler und -handwerker selbstständig tätig (Glaserien, Glasbau, Glasbläserei, Glasmalerei, Gravuren etc.). Des Weiteren ist der Glaserinnungsverband in Rheinbach ansässig.

#### 2.4 Kurzes Zwischenfazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es in Rheinbach eine tief verwurzelte Tradition in den Wirtschaftsfeldern Produktion und verarbeitendes Gewerbe in spezialisierten Bereichen gibt. Die Wirtschaftsfelder Produktion und verarbeitendes Gewerbe spielen aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die historischen Kompetenzfelder heute allerdings eine eher untergeordnete Rolle.



### 3 Regionalökonomische Standortfaktoren

Neben den bereits genannten klassischen Standortfaktoren wie der guten Verkehrsanbindung und der weiteren Infrastrukturangebote sind insbesondere zwei Institutionen als regionalökonomische Standortfaktoren zu werten, da sie ausgehend von Innovation, Gründung und Erweiterung bis hin zur Etablierung von Betrieben in der Stadt Rheinbach und in der Region eine Entwicklungskette auslösen.

#### 3.1 Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg

Die Stadt Rheinbach ist neben Sankt Augustin und Hennef einer von drei Standorten der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg.

Im Jahr 1995 unter dem Namen Fachhochschule Rhein-Sieg als Bestandteil der „Vereinbarung über die Ausgleichsmaßnahmen für die Region Bonn“ gegründet, war Ziel, dass die Hochschule den Strukturwandel in der Region fördert, neue Ausbildungsmöglichkeiten schafft und durch Praxisprojekte und Kooperationen mit der Wirtschaft einen Beitrag zur strukturellen Weiterentwicklung des Wirtschaftsraums leistet.

Mit heute über 2.000 Studenten am Campus Rheinbach bietet die Hochschule ein breites Spektrum an Studiengängen in den Fachbereichen Angewandte Naturwissenschaften, Elektrotechnik, Maschinenbau, Technikjournalismus, Informatik, Sozialversicherung und Wirtschaftswissenschaften. Die Zusammenarbeit mit Unternehmen und Forschungsinstituten hat dabei einen hohen Stellenwert. Es bestehen zahlreiche Beziehungen zu Kooperationspartnern sowohl in Rheinbach, wie beispielsweise zur DSG Canusa, als auch zu nationalen und international tätigen Unternehmen wie der Siemens AG oder IBM.

Darüber hinaus stellt der sogenannte Business Campus der Hochschule eine Plattform für die Gründung, Ansiedlung und das Wachstum junger Unternehmen im Rhein-Sieg-Kreis und in der Wissenschaftsregion Bonn dar. Der Business Campus ist ein Partnerverbund aus der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg, der Kreissparkasse Köln und der Wirtschaftsförderung des Rhein-Sieg-Kreises mit dem Auftrag, den Gründern und ansässigen Unternehmen seine unterschiedlichen Kompetenzen und Stärken zur Verfügung zu stellen. Neben Raumkapazitäten und der Vermittlung regionaler Kontakte werden umfangreiche infrastrukturelle und unternehmensfördernde Dienstleistungen sowie Beratungs- und Qualifizierungsangebote für alle Phasen der Unternehmensentwicklung vorgehalten. Die räumliche, funktionelle und personelle Verflechtung bietet den ansässigen Unternehmen einen Zugang zum Innovationspotenzial der Hochschule sowie zu weiteren Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen in der Region.



Zusammenfassend verfügt die Stadt Rheinbach mit der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg bzw. dem Campus Rheinbach über einen nicht zu unterschätzenden Wirtschaftsfaktor. In einer jüngst veröffentlichten Studie wurden die Wirkungen der Hochschulen auf das Bruttoinlandsprodukt und auf die Arbeitslosenquote ermittelt. Im Ergebnis nehmen Hochschulen durch ihre Aktivitäten in Forschung, Lehre und Wissenstransfer in ihren Regionen einen erheblichen Einfluss auf diese beiden makroökonomischen Größen: Gemessen am BIP pro Kopf lag in den Jahren 2001 bis 2009 die Wirtschaftskraft in Deutschland bei durchschnittlich 26.000 Euro. In Hochschulregionen lag das BIP pro Kopf im gleichen Zeitraum um rund 4.500 Euro höher. Ein ähnlicher Effekt zeigt sich auch hinsichtlich der Arbeitslosenquote. Während die Arbeitslosenquote in Deutschland im Durchschnitt der Jahre 2001 bis 2009 auf 9,5 % beziffert wurde, konnte für die Hochschulregionen ein um 3,1 % Punkte geringerer Wert festgestellt werden.

Der größte ökonomische Effekt wird jedoch durch Drittmittel aus der Wirtschaft erzielt, die zusätzliche Finanzmittel in eine Region bringen und als Indikator für einen funktionierenden Wissenstransfer sowie für Forschungsexzellenz gelten. Darüber hinaus sind die Absolventen der Hochschulen als Fachkräfte ein wichtiger ökonomischer Faktor innerhalb der Hochschulregionen.

### 3.2 Gründer- und Technologiezentrum (gtz)

Seit 1996 besteht das Gründer- und Technologiezentrum. Seit dem Aufbau des gtz wurden mehr als 170 Unternehmen in der Institution gegründet. Die Ausgründungsquote in die umliegenden Rheinbacher Gewerbegebiete zeigt die Attraktivität des Standorts und festigt die Position der Stadt Rheinbach als zukunftsorientierter und dynamischer Wirtschaftsstandort.

*Wirtschaftsförderung*

### 3.3 Entwicklungsimpuls bio innovation park Rheinland

Zwischen Rheinbach und Meckenheim wird aktuell ein Kompetenz- und Präsentationraum rund um die Grünen Technologien der Landwirtschaft und des Gartenbaus entwickelt: unterschiedliche Bereiche der Biowissenschaften werden als ein aufeinander abgestimmtes Angebot an einem Ort zusammengeführt. Forschung, Entwicklung und Anwendung sollen in unmittelbarer Nähe zueinander stehen und einen engen Erfahrungsaustausch ermöglichen. Ziel ist die enge Verzahnung von Wissenschaft und Wirtschaft mit starkem Bezug zum konkreten Projekttraum.

Das städteübergreifende Projekt zwischen Rheinbach und Meckenheim zielt zunächst auf die Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit beider Kommunen ab, soll sich aber darüber hinausge-



hend auch überregional entfalten, eingebunden in regionale, nationale und internationale Netzwerke.

Im Rahmen der „Regionale 2010“ waren zunächst alle Außenlabore der landwirtschaftlichen Fakultät der Uni Bonn zwischen Rheinbach und Meckenheim im sogenannten agrohort zentralisiert worden. Dieses in die Kulturlandschaft eingebundene Projekt soll mit dem bio innovation park Rheinland nunmehr nachhaltig auf die Region wirken und ausgebaut werden. Das vorgesehene Netzwerk soll sich auf sechs Bereiche konzentrieren:

- Nachhaltige Produktion
- Verarbeitung und Vertrieb gesunder Lebensmittel aus der Region
- Erprobung neuer Materialien
- Regenerative Energieformen unter dem Stichwort einer energieautarken Region
- Hochwertige Medizinalpflanzen

Die Betriebe vor Ort sollen die Möglichkeit erhalten, am Wissenstransfer teilzunehmen, Zugang zu innovativen Technologien erhalten und von einem gemeinsamen Marketing profitieren.



## 4 Ökonomische Kontextindikatoren

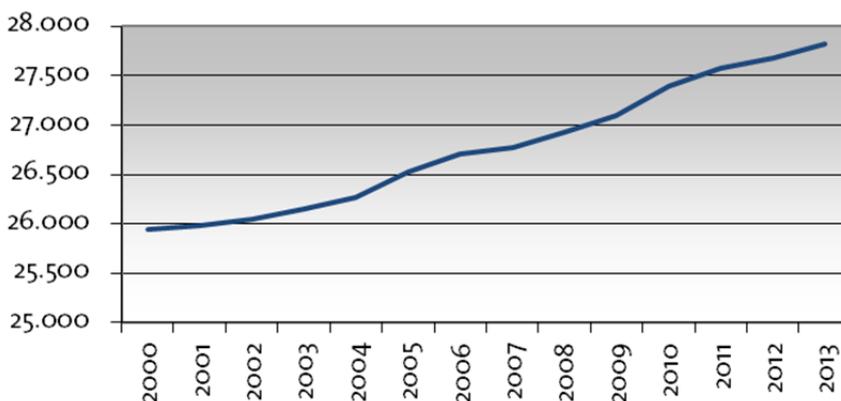
### 4.1 Referenzräume

Aufgrund der wirtschaftlichen Heterogenität im Rhein-Sieg-Kreis ist es wenig zielführend, im kommunalen/regionalen Vergleich der wirtschaftlichen Stellung der Stadt Rheinbach die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises als Referenzräume heranzuziehen. Zielführend ist es, als Referenzstädte die an Rheinbach angrenzenden Kommunen Meckenheim, Swisttal, Alfter, Bad Münstereifel, Euskirchen sowie die Stadt Bonn als regional bedeutsames Wirtschaftszentrum heranzuziehen.

### 4.2 Einwohnerentwicklung

Für die Stadt Rheinbach kann hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung ein Wachstum konstatiert werden. Auf Basis des Zensus '87 zählt die Stadt über 27.800 Einwohner, während der Bevölkerungsstand vor zehn Jahren noch bei 26.273 lag. Das bedeutet einen Anstieg um 6 %.<sup>3</sup>

Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rheinbach  
2000 – 2013



Quelle: IT NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

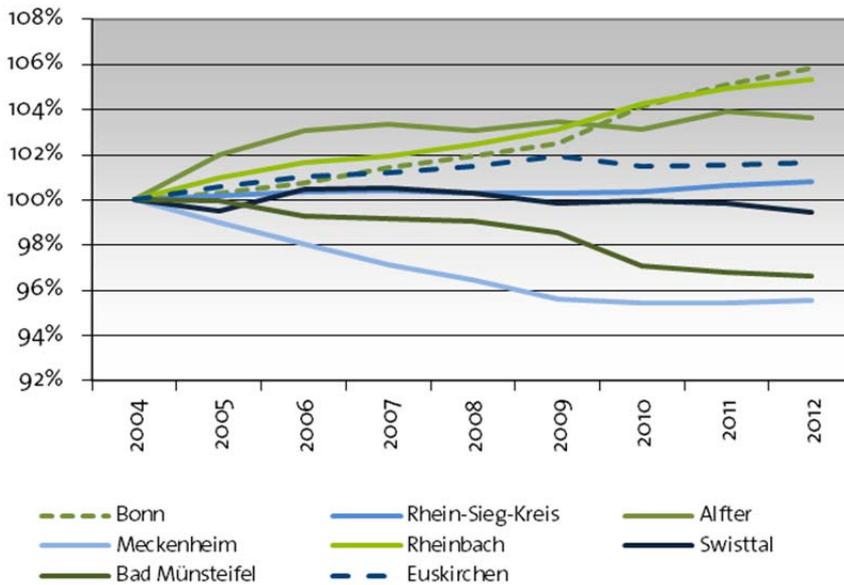
Das Bevölkerungswachstum ist u. a. auf die positive wirtschaftliche Dynamik und ein ausgewogenes Angebot an Wohnbauflächen in Verbindung mit „Überschwappeffekten“ aus den Städten Bonn und zum Teil auch Köln zurückzuführen.

<sup>3</sup> Auf Basis der Fortschreibung des Zensus 2011 zählt die Stadt Rheinbach (Stand Juni 2014) 26.911 Einwohner, also knapp 1.000 Einwohner weniger als auf Basis der Fortschreibung des Zensus 1987. Um längere Zeitreihen (hier seit 2000) darstellen zu können, muss auf die Fortschreibung des Zensus 1987 zurückgegriffen werden



In den Vergleichsstädten Meckenheim, Bad Münstereifel sowie Swisttal ist ein gegenteiliger Trend festzustellen. In der Stadt Meckenheim ist der Einwohnerrückgang am stärksten ausgeprägt, eine Stabilisierung ist seit dem Jahr 2010 festzustellen.

Abbildung 4 Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (2004 = 100 %)



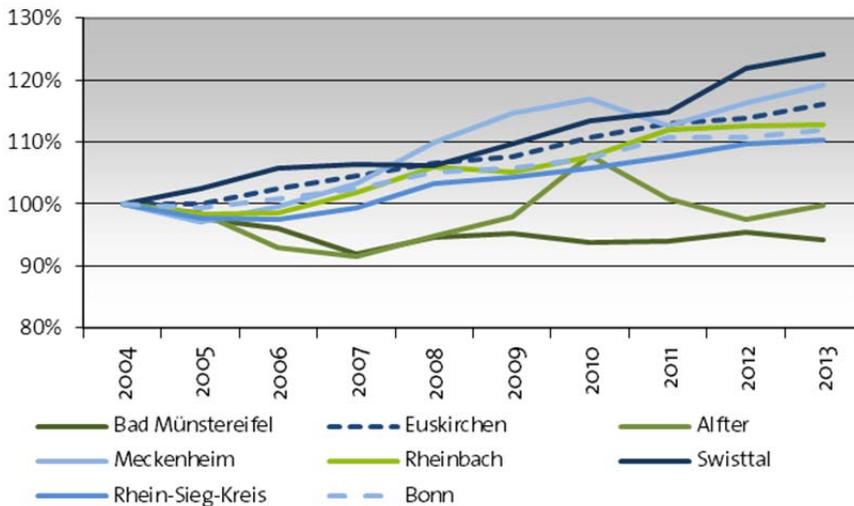
Quelle: IT NRW, Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 4.3 Arbeitsplatzentwicklung

In Rheinbach sowie im gesamten Rhein-Sieg-Kreis zeichnet sich seit Jahren eine positive wirtschaftliche Dynamik ab, wie die folgende Grafik anhand der Veränderungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten für die letzten zehn Jahre zeigt. Die Wirtschaftskrise im Jahre 2008 hat sich nur geringfügig auf die allgemeine Entwicklung ausgewirkt, was in der Regel auf die stabile Situation mittelständischer Betriebe zurückzuführen ist. Die Grafik zeigt aber auch, dass nicht alle Nachbarkommunen diesen positiven Trend aufweisen. Während in Alfter die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten deutlichen Schwankungen unterliegt, bleibt ihre Zahl in Bad Münstereifel nahezu konstant.



Abbildung 5 Veränderungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2004 = 100 %)



Quelle: IT NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

#### 4.4 Wirtschaftliche Zentralität

Erst das Verhältnis der Einwohnerzahl zu der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lässt Rückschlüsse auf die eigentliche wirtschaftliche Prosperität bzw. Wirtschaftszentralität eines Raums zu. Eine Zunahme der Zentralität kann sowohl durch eine steigende Zahl der Arbeitsplätze als auch durch sinkende Bevölkerungszahlen begründet sein.

Für Rheinbach ist festzustellen, dass die Arbeitsplatzzentralität unterhalb der des Rhein-Sieg-Kreises liegt.<sup>4</sup> Deutlich niedriger ist die Arbeitsplatzzentralität in Bad Münstereifel und Alfter. Dies ist im Allgemeinen ein Indiz für eine hohe Wohnzentralität, die sich im Übrigen auch in hohen Auspendlersalden äußert.

Euskirchen und Meckenheim weisen eine vergleichsweise hohe Arbeitsplatzzentralität auf. Eine Sonderstellung nimmt die Bundesstadt Bonn ein: Mit 483 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner liegt der Wert für das Jahr 2013 deutlich über dem Durchschnitt und ist bundesweit einer der höchsten Werte insgesamt. Aufgrund dieser deutlichen Diskrepanz werden die Werte für Bonn in der folgenden Grafik nicht ausgewiesen.

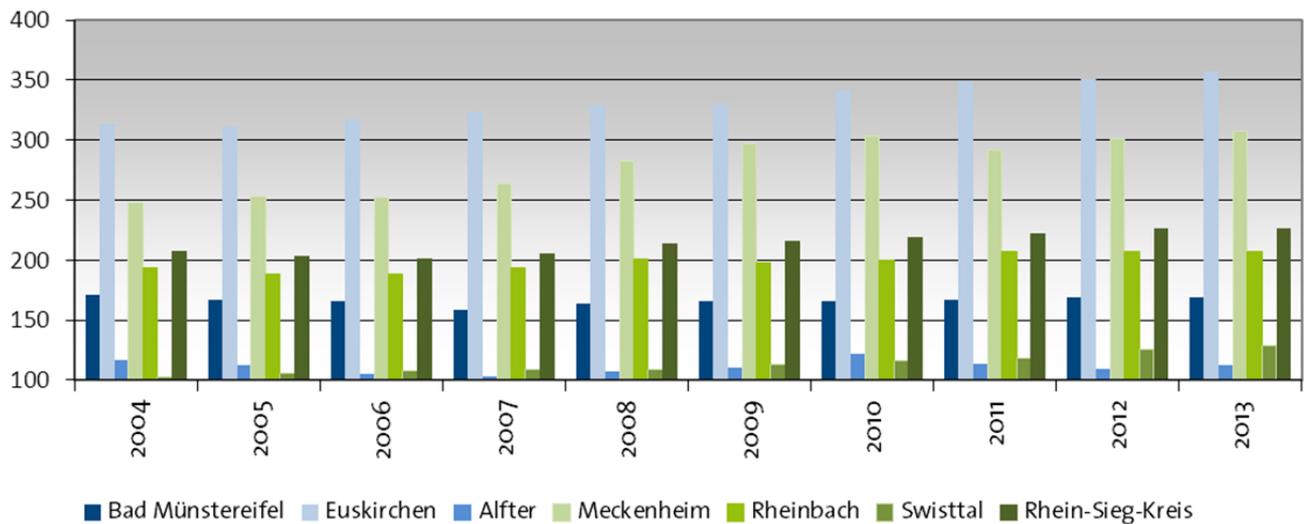
Für Rheinbach lässt sich, wie auch für Euskirchen, Meckenheim und den Rhein-Sieg-Kreis, insgesamt ein Anstieg der Arbeitsplatzzentra-

<sup>4</sup> In vergleichbaren Studien wurde dargelegt, dass die Arbeitsplatzzentralität des Rhein-Sieg-Kreises sehr deutlich unter der des Rhein-Erft-, des Oberbergischen und des Rheinisch-Bergischen-Kreises liegt



lität feststellen. Da Rheinbach zwischen 2006 und 2011 sowohl einen Anstieg der Arbeitsplätze als auch der Bevölkerungszahl zu verzeichnen hat, stieg das Niveau der Arbeitsplatzzentralität aufgrund der vergleichsweise stärkeren Zunahme an Arbeitsplätzen an. In den letzten Jahren hat sich das Verhältnis aufgrund der zunehmenden Einwohnerzahl verschoben. Das Niveau der Arbeitsplatzzentralität ist infolgedessen in den letzten Jahren annähernd konstant.

**Abbildung 6** Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität im Vergleich (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner)



Quelle: IT NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

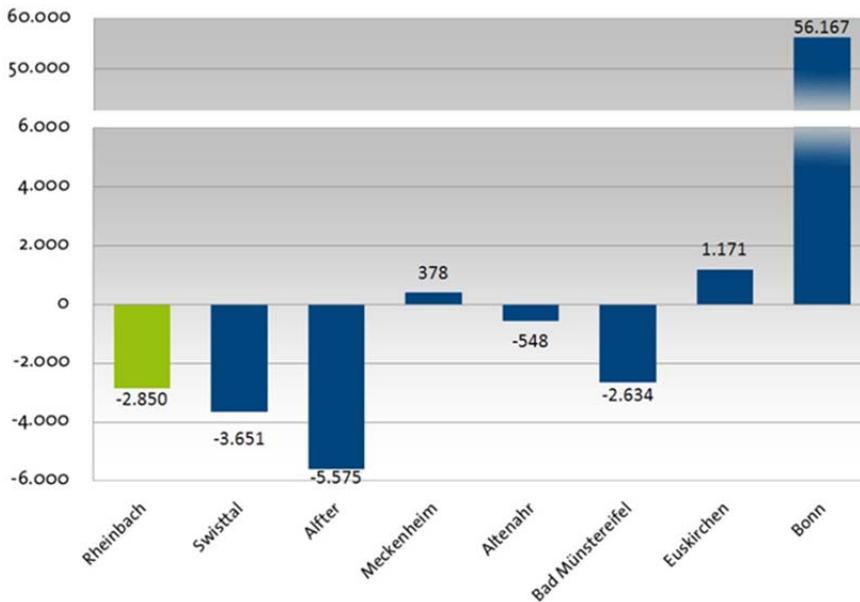
#### 4.5 Pendlersalden

Weiterer Anhaltspunkt für eine Einschätzung der wirtschaftlichen Bedeutung ist der Saldo der Berufspendler. Am Stichtag 30. Juni 2013 pendelten in Rheinbach mehr Berufstätige aus (9.222) als ein (5.695).

Auch die Nachbargemeinden Swisttal, Alfter, Altenahr und Bad Münstereifel zeichnen sich durch einen negativen Pendlersaldo aus, wohingegen die Städte Meckenheim und Euskirchen einen positiven Pendlersaldo aufweisen. Mit einem deutlichen Überschuss an Berufseinspendlern (+56.167) wird die wirtschaftliche Sonderstellung der Bundesstadt Bonn bzw. der dort ansässigen Unternehmen als regionaler Arbeitgeber mehr als deutlich.



Abbildung 7 Pendlersaldo im Vergleich (2013)



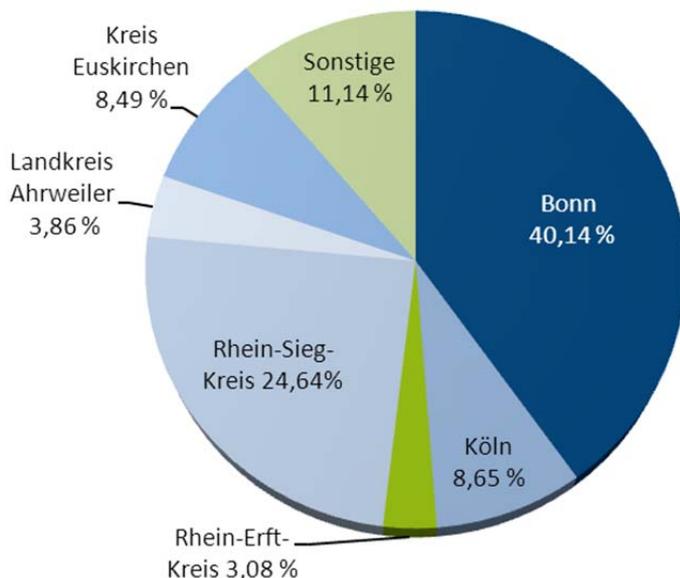
Quelle: IT NRW, Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Inwieweit der Standort Bonn als Arbeitsstandort für die Bevölkerung Rheinbach attraktiv bzw. relevant ist, lässt sich anhand der Pendlerverflechtungen abbilden. Am Stichtag 30. Juni 2013 zählt Rheinbach 9.222 Berufsauspendler. Davon gehen allein 3.702 Beschäftigte, demzufolge rund 40 % der Berufsauspendler, einer Erwerbstätigkeit in Bonn nach.

Weiterhin sind die Verflechtungen im Rhein-Sieg-Kreis sehr ausgeprägt (24,64 %). Allein 1.212 Berufstätige pendeln nach Meckenheim aus, gefolgt von 211 nach Swisttal, 186 nach Bornheim, 116 nach Alf-ter, 127 nach Sankt Augustin und 123 nach Wachtberg.



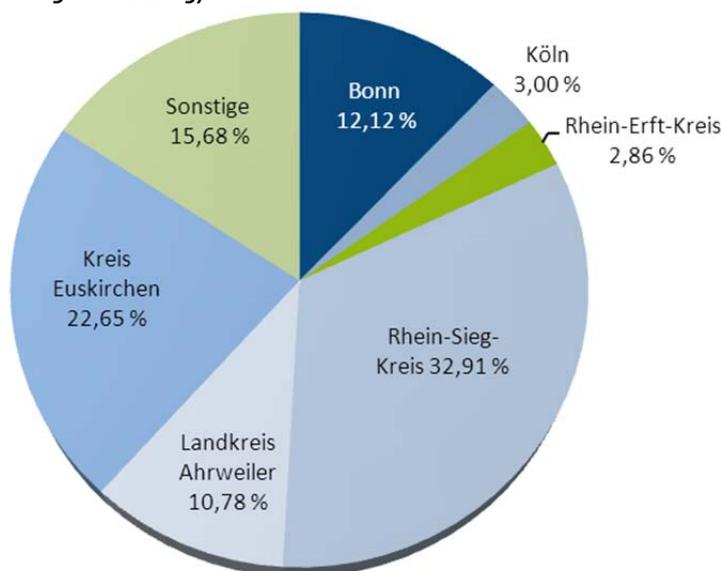
**Abbildung 8** Berufsauspendler aus Rheinbach nach Zielort (Stichtag 30. Juni 2013)



Quelle: IT NRW, Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der Vergleich der in Rheinbach einpendelnden erwerbstätigen Personen zeigt, dass zum Stichtag 30. Juni 2013 von den Berufseinpendlern rund 33 % aus dem Rhein-Sieg-Kreis (vorwiegend aus Meckenheim und Swisttal) und 23 % aus dem Kreis Euskirchen (mehrheitlich aus der Stadt Euskirchen) stammen. Aus Köln suchen 171 Personen (ca. 3 %), aus Bonn 690 Personen (ca. 12 %) eine Arbeitsstätte in Rheinbach auf.

**Abbildung 9** Berufseinpendler nach Rheinbach nach Quelle (Stichtag 30. Juni 2013)



Quelle: IT NRW, Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



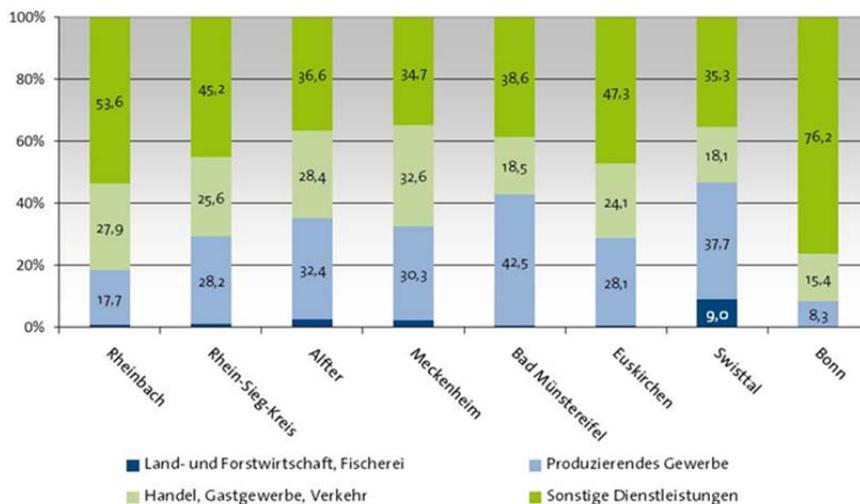
## 4.6 Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen

Charakteristisch für den Rhein-Sieg-Kreis ist ein weitgehend ausgewogenes Verhältnis zwischen den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Wirtschaftsbereiche produzierendes Gewerbe<sup>5</sup> (28,21 %) sowie Handel, Gastgewerbe und Verkehr<sup>6</sup> (25,59 %). Ein Großteil der versicherungspflichtig Beschäftigten ist mit 45,17 % dem Wirtschaftsbereich „sonstige Dienstleistungen“<sup>7</sup> zuzuordnen.

Im Vergleich weist die Stadt Rheinbach einen deutlich geringeren prozentualen Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Wirtschaftsbereich produzierendes Gewerbe und einen etwas höheren Anteil für den Sektor Handel, Gastgewerbe und Verkehr auf. Mit einem prozentualen Anteil von 53,62 % sind über die Hälfte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Wirtschaftsbereich sonstige Dienstleistungen tätig.

Auch im Vergleich mit den übrigen Städten zeichnet sich Rheinbach durch einen hohen Anteil der Beschäftigten in der Dienstleistungsbranche aus. Die Bundesstadt Bonn nimmt hier mit 76,2 % eine Sonderstellung ein.

**Abbildung 10 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen der WZ 2008 am 30 Juni 2013 in Prozent**



Quelle: IT NRW, Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

5 Unter dem Wirtschaftsbereich produzierendes Gewerbe werden gem. der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamts Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden, verarbeitendes Gewerbe, Energie- und Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen sowie das Baugewerbe zusammengefasst

6 Der Wirtschaftsbereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr umfasst Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen, Verkehr und Lagerei sowie Gastgewerbe

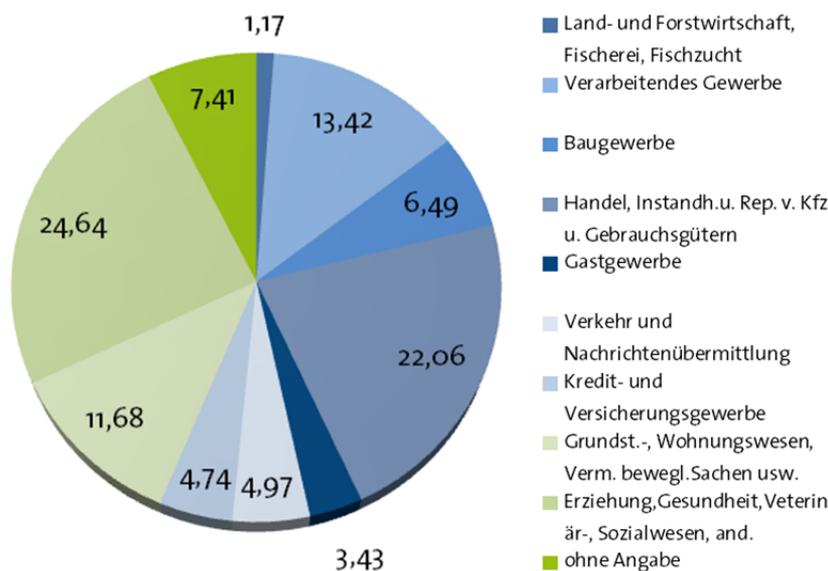
7 Unter sonstigen Dienstleistungen sind Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Grundstückswesen, öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Erziehung und Unterricht, Gesundheits- und Sozialwesen, Kunst und Unterhaltung, Erholung etc. zusammengefasst



Der zuvor beschriebene hohe Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Wirtschaftsbereich „sonstige Dienstleistungen“ lässt sich anhand der statistischen Erhebung der Beschäftigtenzahlen nach Wirtschaftszweigen spezifizieren: Insgesamt ist mit 24,64 % ein Großteil der Beschäftigten im Bereich Erziehung, Gesundheit, Veterinär- und Gesundheitswesen tätig. 11,68 % entfallen auf das Geschäftsfeld Grundstücks-, Wohnungswesen etc.

Anhand der folgenden Grafik zeigt sich auch, dass ein weiterer Großteil der Beschäftigten im Bereich Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz und Gebrauchsgütern tätig ist. Die Branche Baugewerbe ist mit 6,49 %, das verarbeitende Gewerbe mit 13,42 % vertreten.

Abbildung 11 Sozialversicherungspflichtige nach Wirtschaftszweigen der WZ 2003 (Stand 2007)<sup>8</sup>



Quelle: IT NRW, Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 4.7 Kurzes Zwischenfazit

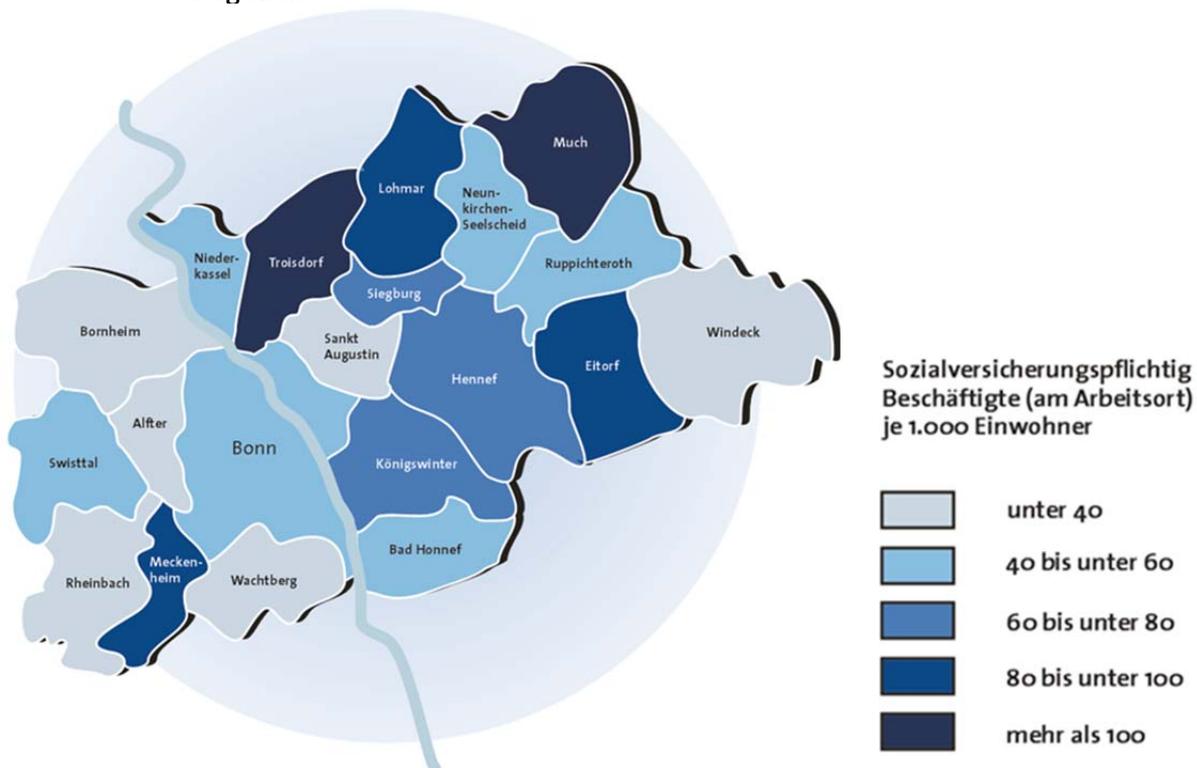
Für Rheinbach ist sowohl eine positive Bevölkerungs- als auch Arbeitsplatzentwicklung erkennbar. Generell gehen mehr in Rheinbach wohnhafte Personen einer Beschäftigung außerhalb Rheinbachs nach, als dass Berufseinpender gewonnen werden können. Die Stadt Rheinbach sowie vergleichbare Räume des westlichen Kreisgebiets erfüllen demnach auch eine ergänzende Wohnfunktion für die wachsende Bundesstadt Bonn und teilweise auch für Köln.

<sup>8</sup> Diese Aufteilung nach Wirtschaftsbereichen wurde nur bis zum Jahr 2007 fortgeschrieben. Aktuelle Daten in dieser Aufschlüsselung gibt es nicht



Im Vergleich mit den angrenzenden Städten liegt der Schwerpunkt der Erwerbstätigkeit in Rheinbach eher im Bereich Dienstleistungen. Der produzierende Sektor spielt in Rheinbach eine nur untergeordnete Rolle. Im Kontext des Rhein-Sieg-Kreises zeigt sich, dass die Arbeitsplatzzentralität der Stadt Rheinbach im produzierenden Sektor deutlich unterhalb des Durchschnitts liegt.

Abbildung 12 Arbeitsplatzzentralität verarbeitendes Gewerbe im Rhein-Sieg-Kreis



Quelle: Information und Technik NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Insgesamt kann die vergleichsweise geringe Arbeitsplatzzentralität der Stadt Rheinbach als Ansatzpunkt herangezogen werden, der gewerblichen Entwicklung und der Flächendisposition einen erhöhten Stellenwert einzuräumen. Erst durch Erhöhen der Arbeitsplatzzentralität und Schaffen eines runden und ausgewogenen Angebots für Wohnen und Arbeiten wird es gelingen, den Standort Rheinbach wirtschaftlich weiterzuentwickeln. Damit kann es auch gelingen, die Auspendlerüberschüsse zu reduzieren.



## 5 Gewerbstandorte

Rheinbach bietet als Wirtschaftsstandort bebaute und ausgenutzte Gewerbeflächen von insgesamt rund 150 Hektar. Die gewerblichen Standorte besitzen hinsichtlich des Besatzes und der Struktur unterschiedliche Ausprägungen.

### 5.1 Nord I und II

Die voll erschlossenen Industrie- und Gewerbegebiete Nord I und II liegen verkehrsgünstig zwischen der Bundesautobahn A 61 und der Bundesstraße B 266. Hier sind 180 Unternehmen vielfältiger Branchen, vom modernen Dienstleistungsunternehmen bis hin zum klassischen Handwerksbetrieb, ansässig. Zwei der größten Arbeitgeber Rheinbachs nutzen die verkehrsgünstige Lage:

- Das weltweit agierende Medizintechnikunternehmen Sarstedt mit 135 Mitarbeitern am Standort Rheinbach und
- die kanadische DSG Canusa, einer der führenden Hersteller von Wärmeschumpfprodukten mit 230 Mitarbeitern vor Ort

Im Gewerbegebiet Nord I sind insbesondere Produktions- und Handwerksbetriebe, aber auch Dienstleister ansässig. Im Gewerbegebiet Nord II wird dieses Profil durch Großhandels-/Logistikbetriebe, Hotelnutzungen sowie Pkw-Handel bzw. -Reparaturbetriebe ergänzt.

### 5.2 An den Märkten und Meckenheimer Straße

Die beiden Gewerbe- und Industriegebiete An den Märkten sowie Meckenheimer Straße im östlichen Stadtgebiet bieten Unternehmen aus dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, Fachmärkten, dem Großhandel, Automobilhändlern sowie automobil-affinen zugehörigen Dienstleistern einen Standort.

### 5.3 Hochschulviertel

Nördlich der Innenstadt bietet das Hochschulviertel ca. 25 Hektar Fläche für technologie- und dienstleistungsorientierte Unternehmen sowie Büronutzungen. 115 bereits ansässige Unternehmen finden im direkten Umfeld des Hochschulcampus und des gtz günstige Rahmenbedingungen vor. Kooperationen erzielen vor allem in der Branche Glas, Keramik und neue Werkstoffe wichtige Synergieeffekte. Weiterhin finden sich im Hochschulviertel auch Großhandel und kleinere bis mittlere Logistikbetriebe.



#### 5.4 Innenstadt

Die Innenstadt Rheinbachs bildet mit ihrem zentren- und nahverorgungsrelevanten Einzelhandel, zahlreichen Dienstleistern und Gastronomen einen weiteren Standortbereich.

Abbildung 13 Gewerbliche Standorte in Rheinbach



Quelle: Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Rheinbach, März 2014

Mit den Aktivitäten der Wirtschaftsförderung, dem Standortfaktor Hochschule und nicht zuletzt den noch zur Disposition stehenden Flächen sind die erforderlichen Grundlagen für die weitere wirtschaftliche Prosperität gelegt. Erkennbar ist, dass die Stadt Rheinbach im Bereich des gewerblichen Mittelstands, im Dienstleistungssektor und für technologieorientierte Unternehmen ausgesprochen gut aufgestellt ist. Die Gewerbegebiete Nord I und II bieten zur weiteren Entwicklung noch Flächenpotenziale. Die Flächenerschließung erfolgt bedarfsgerecht entsprechend der jeweiligen Nachfrage. Mit den Flächen am Wolbersacker gibt es für die Bedarfe aus Rheinbach selbst ein für die kommenden Jahre voraussichtlich ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen.

#### 5.5 Weitere Flächen

Mit dem Areal am Wolbersacker können insgesamt ca. 40 ha brutto zusätzliche Gewerbe- bzw. Industrieflächen entwickelt werden. Auch die Flächen östlich des Hochschulviertels mit ca. 14 ha sind im Regional- wie Flächennutzungsplan dargestellt und können in die verbindliche Bauleitplanung eingebracht und erschlossen werden.



## 5.6 Gewerbeflächenpotenziale

Die folgende Abbildung zeigt die aktuell gewerblich genutzten (blau) und verfügbaren Flächen (grün) in den Gewerbegebieten Nord I und II. Im Gewerbegebiet Nord I ist noch eine rund 2.500 qm große Fläche zu vermarkten, im Gewerbegebiet Nord II stehen rund 55.000 qm Gewerbeflächen zur Veräußerung an (Stand April 2015).

Weiterhin ist erkennbar, dass mit den Flächen Wolbersacker ca. 39 ha sowie östlich des Hochschulviertels weitere 14 ha in die Entwicklung gebracht werden können.

Abbildung 14 Flächenpotenziale in Rheinbach (Stand April 2014)



Quelle: DGK 5, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



## 6 Gewerbeflächenbedarf

### 6.1 Methoden

Die Ermittlung des Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen ist mit Unsicherheiten behaftet. Die Gründe liegen in den unterschiedlichen Datenbeständen und standardisierten Variablen wie z. B. Flächenkennziffern, Reaktivierungs-, Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten, die nur annäherungsweise die tatsächlichen Verhältnisse in den Gebietskörperschaften widerspiegeln können. Aber auch außerordentliche Ereignisse, wie z. B. der Wegzug oder die Ansiedlung eines oder mehrerer Großunternehmen können nicht prognostiziert werden.

Im Ergebnis kann im Hinblick auf den tatsächlichen Bedarf lediglich eine Annäherung an den zu erwartenden Gewerbe- und Industrieflächenbedarf erfolgen. Im hier vorgelegten Konzept wird für diese Eingrenzung auf vier unterschiedliche Modelle Rückgriff genommen und diese für die Stadt Rheinbach angesetzt:

- Fortschreiben der Siedlungsflächenentwicklung auf Basis der Angaben der Landesdatenbank
- Fortschreiben der tatsächlich vermarkteten Gewerbeflächen in der Vergangenheit<sup>9</sup>
- Gewerbeflächenbedarfsberechnung nach GIFPRO (Gewerbe- und Industrieflächen Prognose), einem standardisierten Rechenmodell über die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und die entsprechende Flächenzahl je Beschäftigtem
- Bedarfsberechnung nach einer aktuellen Variante des GIFPRO-Ansatzes aus dem Fachgutachten „Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen“ des ISB Stadtbauwesen der RWTH Aachen (Prof. Vallée)

Nachdem planerische Prozesse langfristig anzulegen sind, wird als Prognosehorizont das Jahr 2035 (20 Jahre) gewählt.

### 6.2 Siedlungsflächenentwicklung auf Basis der Fortschreibung der Landesdatenbank

Anhand der statistischen Daten der Landesdatenbank zur Flächenbelegung nach Art der tatsächlichen Nutzung lässt sich die Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen in Rheinbach für die letzten

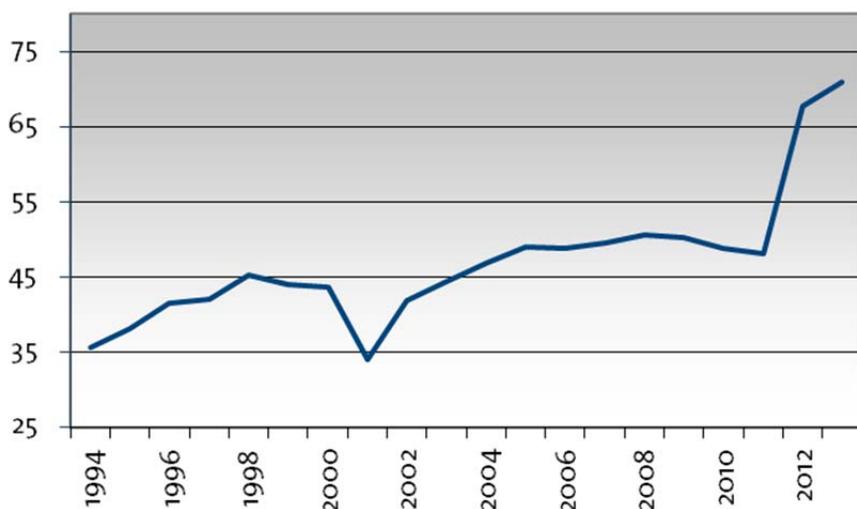
---

<sup>9</sup> Dabei ist auf den wesentlichen Unterschied zu den Daten der Landesdatenbank und den tatsächlich vermarkteten Flächen einzugehen: Die Landesdatenbank bezieht sich auf die jeweiligen Katasterpläne, die im Grundsatz die planerischen Kategorien Gewerbe- und Industriebereiche (GIB) der Regionalplanung und Gewerbeflächen (G) des Flächennutzungsplans beinhalten. Hier handelt es sich um Bruttoflächen, die weder die Erschließung noch sonstige anderweitig zu nutzende Flächen zum Abzug bringen. Bei den vermarkteten Gewerbeflächen handelt es sich um die tatsächlich vermarkteten Einzelgrundstücke, d. h. das Nettobauland



20 Jahre nachvollziehen. Wie die folgende Grafik zeigt, lassen sich in der Flächenentwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen für die Jahre 2000 und 2012 Extreme feststellen. Während für das Jahr 2000 ein Rückgang um mehr als 9,5 ha festzustellen ist (d. h. Gewerbe- und Industrieflächen wurden für anderweitige Nutzungen verwandt), wurden im Jahr 2012 fast 20 ha Gewerbe- und Industrieflächen planerisch neu belegt.

Abbildung 15 Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung seit 1994 in ha in der Stadt Rheinbach<sup>10</sup>



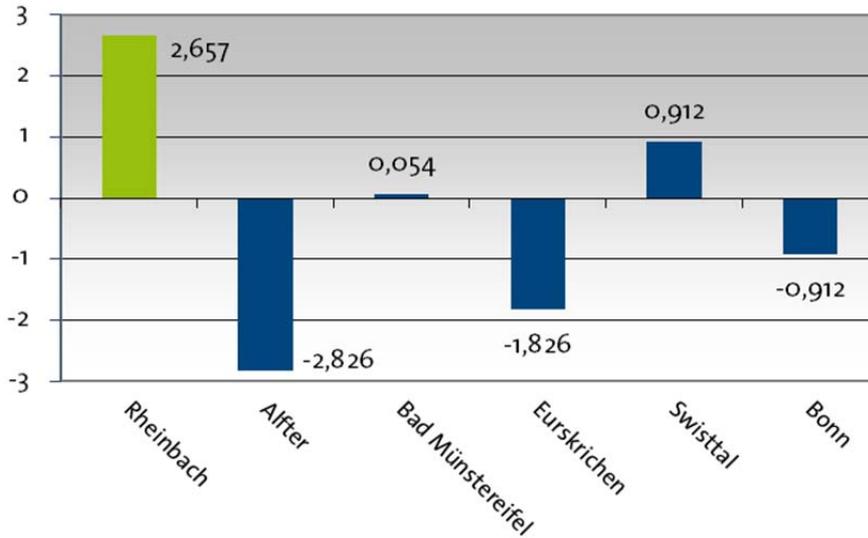
Quelle: IT NRW, Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die folgende Abbildung zeigt die Aufteilung der Flächenbelegungen der Stadt Rheinbach und der Vergleichskommunen der vergangenen zehn Jahre. Erkennbar wird, dass in den vergangenen zehn Jahren mit mehr als 2,6 ha neuen Gewerbe- und Industrieflächen pro Jahr im Mittel in der Stadt Rheinbach die stärkste Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung stattgefunden hat. In den Städten Alfter, Euskirchen und Bonn sind diese Flächen im Mittel rückläufig.

<sup>10</sup> Dargestellt sind folgende, in der Landesdatenbank veröffentlichten Flächenzahlen: Gewerbe- und Freifläche für Gewerbe und Industrie sowie Betriebsfläche abzüglich der Flächenzahl für Abbau- und Bergbau. Der negative Wert bedeutet, dass die (in der Regel im FNP) als Gewerbe- und Industrieflächen dargestellten Bereiche mit einer anderen planerischen Kategorie belegt wurden. Häufig betrifft dies im FNP dargestellte Gewerbeflächen, die z. B. in Sondergebieten für Handel oder für Wohn- bzw. Mischgebiete umgewandelt wurden



**Abbildung 16** Mittlere Flächenentwicklung der Gewerbe- und Industrie-  
flächen pro Jahr zwischen 2004 und 2013 in ha



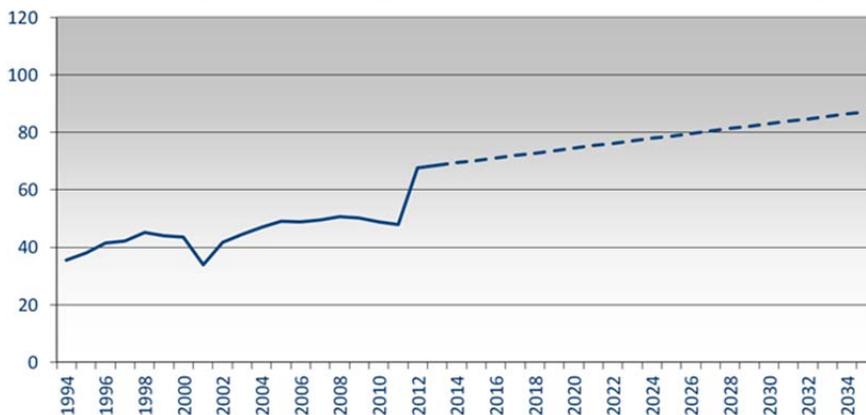
Quelle: IT NRW, Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In der langfristigen Betrachtung wurden seit dem Jahr 1994 jährlich ca. 1,23 ha Fläche neu belegt.

*konstanter Flächenbedarf in der Vergangenheit*

In der linearen Fortschreibung dieses Durchschnittswerts von 1,23 ha würde sich ein zusätzlicher Bedarf von knapp 25 ha bis zum Jahr 2035 ergeben. In der Fortschreibung der jährlichen Flächenbelegung ausschließlich der vergangenen zehn Jahre wäre im Übrigen ein Bedarf von 53 ha bis zum Jahre 2035 nachzuweisen.

**Abbildung 17** Flächenentwicklung seit 1994 und fortgeschriebene Flächenentwicklung bis 2035 in ha in der Stadt Rheinbach



Quelle: Landesdatenbank, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Nachdem für die Vergangenheit einige herausragende jährliche Spitzen in der Belegung erkennbar sind, ergibt sich in einer um diese Spitzenwerte bereinigten Berechnung ein Flächenbedarf von knapp 18 ha bis zum Jahr 2035.

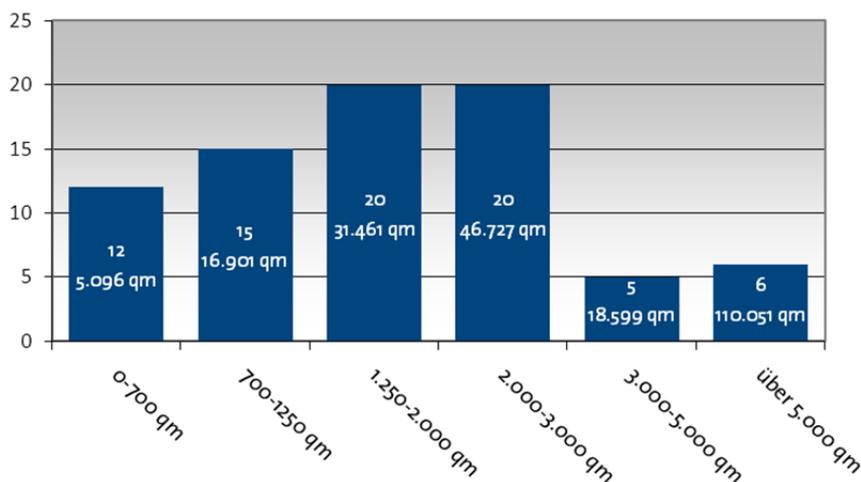


### 6.3 Vermarktete Gewerbeflächen

Eine weitere Herangehensweise zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs ist die in der Vergangenheit realisierte Flächenvermarktung.

In den Jahren 1997 bis 2013 wurden insgesamt 228.834 qm Fläche (ca. 23 ha) zur gewerblichen Nutzung veräußert. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt dabei 2.896,63 qm.

Abbildung 18 Grundstücksverkäufe – Verteilung nach Größenklassen



Quelle: Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Rheinbach, März 2014

Im Mittel bedeutet dies eine Veräußerung und in der Regel auch Belegung von 1,44 ha pro Jahr. In der Fortschreibung würde sich bis 2035 ein Flächenbedarf von 28,8 ha ergeben.

Die folgende Abbildung verdeutlicht sehr plastisch die Entwicklung der Flächenbelegung von 2003 bis 2013.



Abbildung 19 Entwicklung der Flächenbelegung von 2003 bis 2013 in der Stadt Rheinbach



Quelle: Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Rheinbach mbH

#### 6.4 Bedarfsberechnung nach GIFPRO

Der Berechnungsansatz nach GIFPRO stützt sich auf Neuansiedlungs- und Verlagerungsquoten je gewerbeflächenbeanspruchendem Beschäftigten und Jahr, die auf Basis von Erfahrungswerten in den unterschiedlichen Regionstypen ermittelt und dann über Quoten standardisiert wurden.

Für Rheinbach ist aufgrund der aktuell erkennbaren Fokussierung auf den Dienstleistungssektor eine reduzierte Flächenkennziffer je sozialversicherungspflichtig Beschäftigtem zu wählen. Denn gerade in Dienstleistungsberufen werden Grundstücksflächen über die Mehrgeschossigkeit der Gebäude um ein Vielfaches intensiver ausgenutzt, als dies in den Fertigungsberufen der Fall ist.

Tabelle 1 Bedarfsberechnung nach GIFPRO<sup>11</sup>

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte		
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte produzierendes Gewerbe		1.017 Personen
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Dienstleistung		4.682 Personen
gewerbeflächenbenanspruchende Beschäftigte prod. Gewerbe; Faktor	100%	1.017 Personen
gewerbeflächenbenanspruchend Beschäftigte Dienstleistung; Faktor	25%	1.171 Personen
Summe		2.188 Personen
Verlagerungsquote:	0,7%	
Zwischenwert:	15	
Flächenkennziffer	350 qm	
Verlagerungsbedarf (gesamt)		5.359 qm
minus Wiedernutzungs- bzw. Reaktivierungsquote	25%	
Verlagerungsbedarf (neue Flächen)		4.020 qm
Neuansiedlungsquote:	0,3%	
Zwischenwert:	7	
Flächenkennziffer:	350 qm	
Neuansiedlungsbedarf:		2.297 qm
Grundbedarf:		6.316 qm
zuzügl. Flächenpuffer	20%	
regionalplanerischer Grundbedarf pro Jahr in qm		7.580 qm
regionalplanerischer Grundbedarf pro Jahr in ha		0,8 ha
Anzahl der Jahre	20 Jahre	
regionalplanerischer Grundbedarf in qm bis 2035		151.594 qm
<b>regionalplanerischer Grundbedarf in ha I2035</b>		<b>15,16 ha</b>

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Ergebnis des Berechnungsverfahrens nach GIFPRO ergibt sich für die Stadt Rheinbach ein Flächenbedarf von 15,16 ha bis zum Jahr 2035.

## 6.5 Berechnungsmethode ISB Stadtbauwesen der RWTH Aachen

In der Berechnungsmethode des ISB Stadtbauwesen der RWTH Aachen nach Prof. Vallée ergibt sich für den gesamten Rhein-Sieg-Kreis bis zum Jahr 2035 ein Flächenbedarf von ca. 216 ha. Heruntergebrochen auf die Stadt Rheinbach ergibt sich rechnerisch in Relation zur Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ein Flächenbedarf von ca. 12,3 ha bis zum Jahr 2035.

<sup>11</sup> Quelle: Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Berechnungsmethode nach Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnung nach GIFPRO; Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, Materialien, Bd. 4.035; herausgegeben vom ILS Dortmund



## 6.6 Die Flächenbedarfe im Überblick

Zusammenfassend ergeben sich allein für Rheinbach folgende Bedarfe bis zum Jahr 2035:

Fortschreibung der Daten aus der Landesdatenbank:	25 ha
Vermarktete Gewerbeflächen:	29 ha
GIFPRO:	15 ha
ISB Stadtbauwesen der RWTH Aachen:	12 ha

## 6.7 Grenzen der Bedarfsberechnung

In Gegenüberstellung zu den Bedarfsberechnungen wird bei vordergründiger Betrachtung zunächst deutlich, dass mit dem in Kap. 5.6 erkennbaren Potenzial keine weiteren Entwicklungsflächen regionalplanerisch in die Diskussion zu bringen sein dürften.

Gleichwohl haben die dargestellten Berechnungsergebnisse für die realen Entwicklungen und Bedarfe der Stadt Rheinbach deutliche Grenzen, die es im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung zu beachten gilt:

- Die Bedarfsdeckung von Nachbarräumen wird nicht berücksichtigt. Exogene Entwicklungen, wie z. B. der künftig zunehmende „Überschwappeneffekt“ aus Bonn, finden für Rheinbach in die Zukunft projiziert keine Berücksichtigung.
- Die Berechnungen ergeben eine pauschale Betrachtung einer ausschließlichen Flächenzahl ohne Differenzierung nach Qualität oder Segment.
- Die Berechnungsmethoden beziehen sich ausschließlich auf die Bedarfe, die sich aus der vergangenen Entwicklung ergeben. Diese ausschließlich empirisch begründeten Bedarfe können eine aktiv gestalterische Entwicklungsstrategie nicht abbilden.

*Bedarfsdeckung  
für die Bundesstadt Bonn*

*Gewerbeflächenprofile*

*Entwicklungsstrategie*

Im Rahmen der folgenden drei Kapitel wird dezidiert für die Stadt Rheinbach auf diese drei Aspekte eingegangen und der Rahmen für die künftige Gewerbeflächenentwicklung abgesteckt.



## 7 Bedarfsdeckung für die Bundesstadt Bonn

### 7.1 Flächenknappheit in der Bundesstadt Bonn

In den Bedarfsberechnungen ist nicht berücksichtigt, dass es Überschwapp-Effekte aus benachbarten Räumen geben kann, wenn dort die Flächendisposition an ihre Grenzen stößt. Die Stadt Bonn wird in Zukunft aller Voraussicht nach nicht mehr in der Lage sein, die flächenintensiven Bedarfe im gewerblich-Industriellen Bereich auf dem eigenen Stadtgebiet zu decken.

Die Rheinschiene ist ein äußerst prosperierender Wirtschaftsstandort. Konzentrationsprozesse zielen zunächst auf die großen Zentren wie Düsseldorf, Köln und Bonn. Die Flächennachfragen beziehen sich allerdings nicht allein auf Wirtschaftsflächen, sondern in gleichem, wenn nicht größerem Maße auf Wohnbauflächen, Einzelhandel, den Freizeitsektor etc. Fakt ist, dass die Stadtgrenzen Bonns vergleichbar eng gezogen sind und der Flächenbedarf, der durch die Wirtschaftskräfte in der Bundesstadt Bonn nachgefragt wird, im Stadtgebiet selbst zunehmend nicht (mehr) gedeckt werden kann. Prominente Beispiele jüngster größerer Firmenverlagerungen belegen dies.

Die Situation des Gewerbe- und Industrieflächenangebots in der Bundesstadt Bonn stellt sich wie in der nachfolgenden Tabelle abgebildet dar:

**Tabelle 2 Gewerbe- und Industrieflächenangebote in der Bundesstadt Bonn (Stand: November 2013)**

Standort	Nutzungsart	Flächengröße	Eigentumsverhältnisse	Zeitliche Perspektive
Gewerbepark Bonn West	GE	6 ha	städtisch/ privat	kurzfristig
Gewerbegebiet Verteilerkreis	GE	0,6 ha	privat	kurzfristig
Gewerbegebiet Geislar	GE	0,1 ha	städtisch	kurzfristig
Justus-von-Liebig-Straße	GE/GI	1,5 ha	städtisch	kurzfristig
Am Mühlenbach	GE	1,9 ha	NRW Urban	mittelfristig
Wissenschaftspark	GE/MI	11 ha	NRW Urban	mittelfristig
Buschdorf	GE	2 ha	städtisch	mittelfristig
Gewerbegebiet Am Vogelsang	GI/GE	6 ha	privat, teilweise mit Bestandsimmobilien	mittelfristig
Weststadt	GE	4 ha	städtisch/ privat	mittelfristig
Summe kurzfristig				8,2 ha
<b>Summe insgesamt</b>				<b>33,1 ha</b>

Quelle: [www.bonn.de](http://www.bonn.de)

Zum aktuellen Zeitpunkt (November 2014) stehen nach Aussagen der Wirtschaftsförderung Bonn kurzfristig allerdings nur noch circa 4 ha zur Disposition, d. h. von den in Tabelle 2 dargestellten 8,2 ha ist die Hälfte inzwischen veräußert bzw. belegt.



## 7.2 Hoher Bedarf in der Bundesstadt Bonn

Auf der anderen Seite ist für Bonn ein ausnehmend hoher Bedarf festzuhalten. Auf Basis der unterschiedlichen Berechnungsmethoden schwanken die regionalplanerisch relevanten Flächenbedarfe der Gewerbe- und Industriebereiche (GIB) für die Bundesstadt Bonn bis zum Jahr 2035 zwischen knapp 100 ha gemäß der standardisierten GIFPRO-Berechnungsmethode und ca. 160 ha nach der Berechnungsmethode des ISB Stadtbauwesen der RWTH Aachen.

Unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Reserven in der Bundesstadt Bonn kann anhand dieser Bedarfszahlen davon ausgegangen werden, dass zur Deckung des künftigen Bedarfs der Bundesstadt Bonn ein Kontingent zwischen 30 und 60 ha an die umliegenden Kommunen übertragen werden muss, wenn erreicht werden soll, dass relevante Unternehmen in der Wirtschaftsregion verbleiben. Dieser Korridor ist selbstverständlich mit Unsicherheiten behaftet, da eine detaillierte Bestandsaufnahme der Realisierbarkeit von Bonner Perspektivflächen aktuell noch aussteht.

## 7.3 Bedarfsverlagerung ins Umland

Auch in der politischen Diskussion in der Bundesstadt Bonn wird die Situation des Auslagerns von Bedarfen thematisiert. In der Strategie zur Sicherung und Bereitstellung von Gewerbeflächen wird Folgendes ausgeführt:

*„Da die Gewerbeflächen aufgrund der Historie Bonns als Dienstleistungsstandort insgesamt begrenzt sind, ist ein intensiver Austausch mit der Region von besonderer Bedeutung. Über das Regionale Wirtschaftsmarketing und den Regionalen Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr (rak) findet dieser bereits in wichtigen Handlungsfeldern statt. Bezogen auf die Gewerbeflächenentwicklung gibt es allerdings über die bestehende Zusammenarbeit hinaus zukünftig einen weiteren Bedarf.“<sup>12</sup>*

Zentrale Frage ist nunmehr, unter welchen Prämissen die Bundesstadt Bonn die eigenen Bedarfe an die umliegenden Kommunen weiterreicht. Abschließende Aussagen können hierzu nicht getroffen werden, aber es ist anzunehmen, dass insbesondere die flächenintensiven Betriebe, die auf große zusammenhängende Grundstücke angewiesen sind, in Bonn keinen Raum finden können und an die angrenzenden Kommunen verwiesen werden. Dies sind im Wesentlichen Gewerbeflächennachfrager, die aufgrund ihres Anforderungsprofils in Bonn nicht bedient werden können.

---

<sup>12</sup> Beschlussvorlage, Drucksachen-Nr. 111944NV4 „Strategie zur Sicherung und Bereitstellung von Gewerbeflächen“ vom 26. März 2012



Es ist davon auszugehen, dass die Weiterleitung technologisch orientierter kleinerer und mittlerer Unternehmen und von Dienstleistungsbetrieben in Richtung Umland respektive Rheinbach nicht im Interesse der Stadt Bonn liegen dürfte.

Insoweit ist für die Inanspruchnahme von Flächen im Rheinbacher Stadtgebiet aufgrund Bonner Bedarfen voraussichtlich die folgende maßgebliche Prämisse zu beachten:

Neue Gewerbe- und Industrieflächen werden Anforderungsprofilen von Firmen gerecht werden, die große und zusammenhängende Flächen nachfragen. Auch ist davon auszugehen, dass es sich um Unternehmen handelt, die restriktionsarme Flächen benötigen und eher im produzierenden Sektor tätig sind.

Die linksrheinischen Kommunen sind im Hinblick auf die Aufnahme der Bedarfe der Bundesstadt Bonn besonders prädestiniert, da mit der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und an das übergeordnete Straßennetz sowie einer wenig topographisch bewegten Landschaft die Flächenverfügbarkeit deutlich einfacher zu gestalten ist als auf der östlichen Rheinseite mit seinen naturräumlichen Bindungen im Bergischen und Siegerland.

Selbstverständlich liegt es in der Planungshoheit der Stadt Rheinbach, Flächen für größere Betriebe im produzierenden Sektor zu disponieren. Gleichwohl wird in Anbetracht der erkennbar geringen Arbeitsplatzzentralität im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe deutlich, dass die Stadt hier unterdurchschnittliche Werte aufweist und insoweit im Sinne eines breit aufgestellten Wirtschaftsprofils Nachholbedarf besteht. Die Flächen am Wolbersacker sind hierfür prädestiniert.



## **8 Gewerbeflächenprofile**

### **8.1 Vorbemerkung**

Ein sehr maßgebliches Defizit der aufgeführten Bedarfsberechnungen (und in der darauf aufbauenden Gegenüberstellung von Bedarf und Flächenpotenzial) liegt in der undifferenzierten und pauschalen Betrachtung. Fläche wird gleich Fläche gesetzt, ohne zu berücksichtigen, dass Gewerbeflächen je nach Standort, Lage und Ausstattung des Gewerbegebiets für sehr unterschiedliche Zielgruppen geeignet und interessant sind. Zum Beispiel nutzt es einer Kommune oder Region wenig, wenn das Gesamtmengengerüst an Flächen rein rechnerisch ausreichend ist, diese Flächen aber nicht nachfrageorientiert das richtige Profil oder die richtigen Grundstücksgrößen aufweisen.

Nicht allein das Flächenangebot, sondern auch weitere Kriterien wie das bauliche Umfeld, die Prägung durch andere Betriebe oder die Qualität des öffentlichen Raums spielen eine maßgebliche Rolle für die Nachfrage. Über die rein quantitative Herangehensweise hinausgehend sollten die jeweils erforderlichen Qualitäten und Typisierungen der Gewerbestandorte in Form von Aussagen zur künftigen Gewerbestruktur ermittelt und in ihrer jeweiligen Größenordnung benannt werden.

Die rein quantitative und „klassische“ Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs ist demnach aufgrund der zunehmend diversifizierten Nachfrage nach spezifischen Standortkriterien für eine langfristige Entwicklungsstrategie nicht ausreichend.

Die Typisierung/Profilierung sollte darauf abzielen, Gewerbestandorten - soweit möglich und sinnvoll - ein eindeutiges Bild zu verleihen bzw. hinsichtlich der Ansiedlung von Unternehmen ähnlichen Typs eine Schwerpunktsetzung vorzunehmen. Dies soll im Idealfall dazu führen, jeweils Gewerbeunternehmen mit ähnlichen Betriebs-eigenschaften oder vergleichbarer (städtebaulicher) Ausstrahlung an einem Standort bzw. Standortbereich zu konzentrieren.

Diese Form der Typisierung sollte allerdings auch ihre Grenzen haben. Es ist in der Regel wenig zielführend, die Vergabe von Gewerbeflächen an bestimmte Betriebstypen zu koppeln – ein gewisses Maß an Offenheit sollte möglich sein. Versuche in der Vergangenheit, Gewerbeflächen sehr genau zu profilieren (z. B. nur für Medienbetriebe oder für auch für Betriebe, die gewisse Umweltstandards erfüllen) haben häufig dazu geführt, dass die Flächen nicht ausreichend nachgefragt wurden und als erschlossene Flächen ungenutzt blieben. Aus der Not heraus – denn die Erschließungskosten müssen refinanziert werden – wurden dann häufig die Vorgaben geöffnet und der hohe Anspruch vollständig aufgegeben.

Gleichwohl ist es evident, dass Gewerbefläche nicht gleich Gewerbefläche ist und ein Minimum an Profil vordefiniert sein muss.



Zur Einstufung wird für Rheinbach zwischen drei grundsätzlichen Kategorien unterschieden. Diese Kategorien nehmen die qualitativen Standortpotenziale hinsichtlich möglicher Nachfragergruppen in den Blick:

- **Kategorie A**  
Standorte für wissensbasierte und technologieorientierte Unternehmen ggf. mit einem Anteil an Forschung und Entwicklung, spezialisierte Kleinproduktion 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

Wichtige Voraussetzungen für diese Flächenprofilierung ist der Konsens zwischen Akteuren sowie die Bereitschaft der Akteure vor Ort, auch in Zeiten geringer Nachfrage an dem Gesamtkonzept festzuhalten und dies bei den Grundstückszuschnitten und der Auswahl der Unternehmen zugrunde zu legen. Dies kann allerdings nur möglich sein, wenn sichergestellt ist, dass für alle drei Kategorien ausreichend Fläche im Stadtgebiet zur Disposition steht.

## 8.2 Kategorie A: Standort für technologie- und wissensbasierte Unternehmen sowie Dienstleistung

In Rheinbach wird die Kategorie A maßgeblich durch das Hochschulviertel repräsentiert. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 0,1 und 1 ha, wobei der Schwerpunkt bei Grundstücksgrößen zwischen 1.500 und 2.000 qm liegt.

Übereinstimmendes Merkmal dieser Flächen ist ein hohes Maß an Bau- und Städtebauqualität. Der Erfolg dieser Projekte wird sichergestellt durch eine eindeutige Ausrichtung der Flächenentwicklung auf diejenigen Zielgruppen, die genau die durch die Fachhochschule ausgelösten Standortfaktoren nachfragen und sie aktiv nutzen.

Naheliegende oder benachbarte Mischgebiete sind nicht als Restriktion zu werten. Vielmehr führt dieses Nebeneinander zur Funktionsmischung und Lebendigkeit des Standorts.

Zusätzlich zur Funktionsmischung ist die Freiraumgestaltung ein wichtiges Instrument zur Attraktivitätssteigerung des Standorts und Ausgangspunkt für die Entwicklung der Gewerbequalitäten.

*Kategorie A  
Beispiel Technologiepark Dortmund*



*Kriterien:*

- Technologie- und wissensbasierte Tätigkeiten, Dienstleistung, ggf. hochspezialisierte Produktion technologischer (Klein-) Bauteile
- Standorteignung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere die direkte Nachbarschaft zu Hochschul- bzw. Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, d. h. ausreichendes Potenzial an qualifizierten Arbeitskräften
- Bündelung von Kompetenzen und Innovationen zur Förderung des Wissens- und Technologietransfers, der gleichzeitig der Ausbildung eines individuellen Standortprofils dient
- Hochwertiges städtebauliches Konzept mit attraktiv gestaltetem öffentlichen Raum, Gliederung durch vernetzte Freiraumstrukturen und ein einfaches Erschließungssystem
- Repräsentativer Standort, d. h. attraktiver Straßenraum (z. B. mit einheitlicher Bauflucht) für ein zusammenhängendes städtebauliches Bild mit einem hohen gestalterischen Anspruch im Sinne einer Adressbildung
- Ökologische Qualitäten
- Räumliche Nähe zum gewachsenen Ort bzw. integriert in das Stadtgefüge
- Grundstücksgrößen ab 500 qm
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Mischgebiet/Gewerbegebiet (MI/GE)

Mit dem Standortfaktor Fachhochschule kann in Rheinbach, neben dem bestehenden Hochschulviertel, die westlich angrenzende, 14 ha große Fläche in Richtung dieser Kategorie zugeordnet werden. Es ist davon auszugehen, dass diese 14 ha für die kommenden 10 bis 15 Jahre ausreichend sind, wenn es gelingt, das Profil aufrecht zu erhalten und nicht Betriebe anderer Kategorie und Profilierung hier „einbrechen“, z. B. aufgrund eines mangelnden Angebots an Flächen der eigenen Kategorie.



### 8.3 Kategorie B: Standort für Handwerk, kleine und mittlere Gewerbebetriebe sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen

Jede Kommune muss in der Lage sein, dem einfachen gewerblichen Mittelstand, in der Regel inhabergeführte Betriebe, mit einer gewerblichen bis handwerklichen Ausrichtung Flächen in ausreichendem Maß vorhalten zu können. Die städtebauliche Qualität folgt hier weniger gestalterisch hohen Ansprüchen, sondern vielmehr einer guten Funktionalität.

In Rheinbach wird diese Kategorie maßgeblich durch die Gewerbegebiete Nord I und Nord II repräsentiert. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 0,1 und 2 ha, wobei der Schwerpunkt im Mittel bei Grundstücksgrößen zwischen 3.000 und 5.000 qm liegt.

#### Kriterien:

- Klare Ausrichtung auf Handwerk und kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe
- Regionale bzw. lokale Bindung und räumlich enge Kundenorientierung, möglichst in das Siedlungsgefügt integriert
- Restriktionsarme Flächen
- Bedarfsorientierte Erschließung mit der Möglichkeit, die Grundstücksgrößen flexibel zu gestalten
- Ein zusammenhängendes städtebauliches Bild (z. B. über eine einheitliche Bauflucht) ist nicht unbedingt erforderlich, kann aber je nach gewünschter Qualität und Adressbildung innerhalb eines Gebiets erwünscht sein
- Ausschluss von gebietsfremden Nutzungen wie großflächigem Einzelhandel, großflächige Logistiker oder Vergnügungsstätten bzw. Bordelle und bordellartige Betriebe
- Kein Wohnen möglich, Betriebsleiterwohnen nur in Ausnahmefällen
- Möglichst direkter Link zum übergeordneten Straßennetz
- Grundstücksgrößen ab 1.000 qm
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Gewerbegebiet (GE)

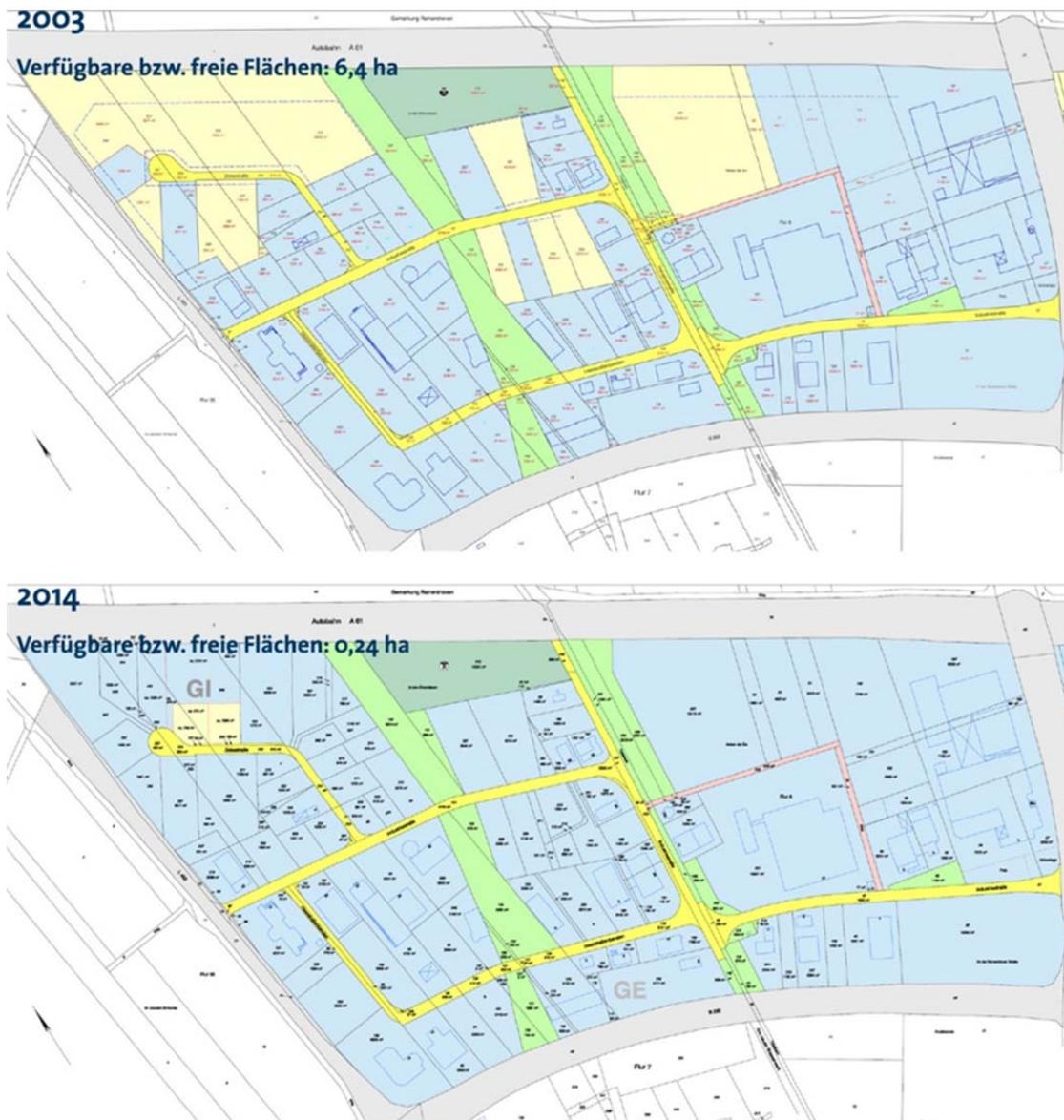
Die aktuelle Nachfrage in der Stadt Rheinbach weist für die Standortkategorie B, d. h. die Flächen in Gewerbegebiet Rheinbach Nord I und Nord II, die höchste Dynamik auf.

*Kategorie B  
Beispiel Troisdorf*





Abbildung 20 Gewerbepark Rheinbach Nord I



Quelle: Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Rheinbach  
(blau sind die belegten, gelb sind die freien Flächen dargestellt)

Im Zeitraum zwischen 2003 und 2014 sind knapp 62.000 qm allein im Gewerbepark Rheinbach Nord I vermarktet und inzwischen belegt worden. Ähnlich verhält es sich im Gewerbepark Rheinbach Nord II.



Abbildung 21 Gewerbepark Rheinbach Nord II

**2003****Verfügbare bzw. freie Flächen: 20 ha****2014****Verfügbare bzw. freie Flächen: 7,6 ha**

Quelle: Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Rheinbach  
(blau sind die belegten, gelb sind die freien Flächen dargestellt)

Ebenfalls im Zeitraum zwischen 2003 und 2013 sind im Gewerbepark Rheinbach Nord II mehr als das Doppelte, nämlich ca. 124.000 qm vermarktet und belegt worden. Heute ist bei dieser Entwicklungsdynamik im Gewerbepark Rheinbach Nord I und Nord II erkennbar, dass die Flächenreserven voraussichtlich in den kommenden zwei bis maximal fünf Jahren aufgebraucht sein werden.

Anhand der Grafik wird aber auch deutlich, dass im Gewerbepark Rheinbach Nord II mit einer Flächennachfrage nach großen zusammenhängenden Flächen die Erschließungsstruktur angepasst wurde, um die anfragenden Unternehmen bedienen zu können. Damit sind eine Vielzahl kleinerer Flächen großmaßstäblich erschlossen worden. Im Sinne der Kategorisierung wäre es sinnvoller und zielführender gewesen, diese Betriebe in einem Standortumfeld anzusiedeln, das ihrer flächenintensiven Struktur entspricht, entsprechend der folgenden Kategorie C.



#### 8.4 Kategorie C: Standort für mittlere bis große Gewerbebetriebe, großmaßstäbliche Ansiedlungen und ausgewählte Logistikbetriebe

Bei Standorten der Kategorie C handelt es sich um Flächen für Betriebe mit einem hohen Flächenbedarf und z. T. mit Emissionsbedarf bzw. vielen Verkehrsbewegungen. Mittlere bis große Gewerbebetriebe, Logistiker im Dreischichtbetrieb, großmaßstäbliche Ansiedlungen mit genehmigungsbedürftigen Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz bis hin zu Störfallbetrieben bilden die primäre Zielgruppe. Bei der Planung stehen funktionale Aspekte wie die verkehrliche Anbindung, der Immissionsschutz und die Vermeidung von betrieblichen Restriktionen und Immissionskonflikten im Vordergrund. Ziel ist, den ökonomischen Rahmenbedingungen und den funktionalen Anforderungen der späteren Nutzer Rechnung zu tragen. Das bedeutet, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mögliche Konflikte koordiniert werden. Der Gestaltungsanspruch im öffentlichen Raum und an die Betriebe, die Adressbildung und besondere ökologische Qualitäten sind der Funktionalität und den betrieblichen Ansprüchen untergeordnet.

*Kategorie C Beispiel  
Industriepark Bedburg Mühlenerft*



##### *Kriterien:*

- Großmaßstäbliches Profil
- Konfliktarme Flächen, d. h. Grundsatz der Funktionstrennung zur Konfliktminimierung mit ausreichend großem Abstand zu empfindlichen Nutzungen
- Gut ausgebautes Infrastrukturnetz, insbesondere ausreichend breite Straßenprofile, die für den Schwerlastverkehr geeignet sind
- Gestaltungsanspruch und Adressbildung sind der Funktionsfähigkeit untergeordnet
- Direkter Link zur Autobahn und ggf. Möglichkeit eines Gleisanschlusses
- Grundstücksgrößen ab ca. 1 ha
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Industriegebiet (GI)

#### 8.5 Die drei Flächenprofile in Rheinbach

In Rheinbach sind die drei Gebietskategorien im Grundsatz erkennbar, wobei „im Grundsatz“ bedeutet, dass gebietsfremde Betriebe jeweils bereits „eingebrochen“ sind. Besonders im Hochschulviertel und in den Gewerbegebieten Nord I und Nord II haben sich vereinzelt Betriebe angesiedelt, die eigentlich in einem großflächigen Kontext mit weniger Restriktionen liegen müssten. Dies ist ein deutliches Indiz für das aktuelle Fehlen an Flächen von genau diesem großflächigen Profil.



Das Hochschulviertel und westlich angrenzend 14 ha Fläche bieten ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für wissensbasierte, technologieorientierte und Dienstleistungsunternehmen.

*Kategorie A*

Die Gewerbegebiete Nord I und Nord II bieten Raum für das kleinere und mittlere Gewerbe sowie Handwerksbetriebe. Die Ansiedlungsgeschwindigkeit beider Gebiete ist enorm. Die aktuellen Flächenreserven reichen aktuell noch für die kommenden zwei bis fünf Jahre, dann wird es für mittlere und kleine Betriebe keine Flächenreserven in Rheinbach mehr geben.

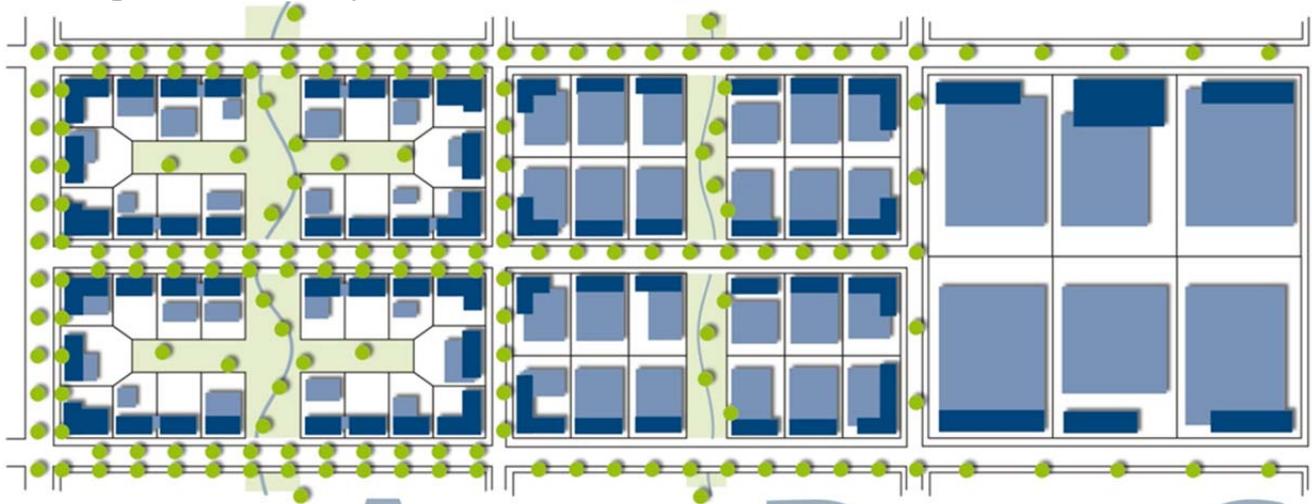
*Kategorie B*

Ca. 40 ha am Wolbersacker können im Westen der Innenstadt mit direktem Autobahnanschluss entwickelt werden. Der Standort ist aufgrund seiner restriktionsarmen Prägung und der herausragenden Standortfaktoren zu wertvoll für eine kleinteilige Entwicklung. Hier können und sollen produktionsorientierte Betriebe mit einem hohen Flächenbedarf Entwicklungsmöglichkeiten finden. Für kleinteiliges Gewerbe, ggf. mit Betriebsinhaberwohnen, sind die Flächen nicht geeignet. Sie sollen eindeutig Betrieben im industriellen Sektor vorbehalten bleiben.

*Kategorie C*



Abbildung 22 Drei Standortprofile für Rheinbach



## STANDORTPROFIL A

Technologie- und wissenschaftsbasierte Tätigkeiten, Dienstleistung, ggf. hochspezialisierte Produktion technologischer Bauteile

- Standorteignung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten z.B. direkte Nachbarschaft zur Hochschul- bzw. Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen.
- Attraktiver Straßenraum mit einem hohen gestalterischen Anspruch im Sinne einer Adressbildung
- Einheitliche Bauflucht für ein zusammenhängendes städtebauliches Bild
- Ökologische Qualitäten
- Hochwertiges städtebauliches Konzept mit attraktiv gestaltetem öffentlichen Raum, Gliederung durch vernetzte Freiraumstrukturen und ein einfaches Erschließungssystem
- Bündelung von Kompetenzen und Innovationen zur Förderung des Wissens- und Technologietransfers, der gleichzeitig der Ausbildung eines individuellen Standortprofils dient
- Räumliche Nähe zum gewachsenen Ort bzw. integriert in das Stadtgefüge
- Grundstücksgrößen ab ca. 500 qm
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Mischgebiet/ Gewerbegebiet (MI/GE)

## STANDORTPROFIL B

Klare Ausrichtung auf Handwerk und kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe

- Regionale bzw. lokale Bindung und räumlich enge Kundenorientierung und möglichst in das Siedlungsgefüge integriert
- Restriktionsarme Flächen
- Bedarfsorientierte Erschließung mit der Möglichkeit, die Grundstücksgrößen flexibel zu gestalten
- Ein zusammenhängendes städtebauliches Bild (z.B. über eine einheitliche Bauflucht) ist nicht unbedingt erforderlich, kann aber je nach gewünschter Qualität und Adressbildung innerhalb eines Gebietes erwünscht sein
- Ausschluss von gebietsfremden Nutzungen wie großflächigem Einzelhandel, großflächige Logistiker oder Vergnügungstätten bzw. Bordelle- und bordellartige Betriebe
- Kein Wohnen möglich, Betriebsleiterwohnen nur in Ausnahmefällen
- Möglichst direkter Link zum übergeordneten Straßennetz
- Grundstücksgrößen ab ca. 1.000 qm
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Gewerbegebiet (GE)

## STANDORTPROFIL C

Großmaßstäbliches Flächenangebot für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe sowie ausgewählte Logistik

- Konfliktarme Flächen, d.h. Grundsatz der Funktionstrennung zur Konfliktminimierung mit ausreichend großem Abstand zu empfindlichen Nutzungen
- Gut ausgebautes Infrastrukturnetz, insbesondere ausreichend breite Straßenprofile, die auch für Schwerlastverkehr geeignet sind
- Gestaltungsanspruch und der Adressbildung sind der Funktionsfähigkeit untergeordnet
- Direkter Link zur Autobahn und ggf. Möglichkeit eines Gleisanschlusses
- Grundstücksgrößen ab ca. 5.000 qm bis zu 20 ha
- Bauleitplanerische Gebietskategorie: Industriegebiet (GI)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH; Luftbilder Google Earth Pro



## **9 Entwicklungsstrategie**

### **9.1 Vorbemerkung**

Die wirtschaftspolitische Strategie einer Kommune kann und muss sich auch über die Flächendisposition äußern können, die sich nicht allein aus den vergangenen Entwicklungen ableiten lässt. Ausschließlich empirisch begründete Bedarfe, wie sie sich aus den Bedarfsberechnungen ableiten, blenden eine aktive gestalterische Entwicklungsstrategie aus und beschränken demnach die kommunale Gestaltungs- und Planungshoheit über Gebühr.

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass Gewerbe- und Industrieflächen in der Stadt Rheinbach nicht für alle gewerblich-industriellen Profile zur Verfügung stehen können und sollen. Es ist wichtig, die für die Stadt Rheinbach geeigneten wirtschaftlichen Kompetenzfelder zu beachten. Diese Profile sollen im Einklang zum Flächenangebot stehen, bzw. das Flächenangebot wird daran auszurichten sein. Dabei soll es definitiv nicht um branchenspezifische Eingrenzungen gehen, vielmehr um grundlegende Ausprägungen der unterschiedlichen Entwicklungsbereiche.

Aus den beschriebenen Tendenzen gewerblicher Entwicklung wurden im vorigen Kapitel für die Stadt Rheinbach grundsätzliche Wirtschaftsprofile abgeleitet, verbunden mit der Fragestellung nach den langfristigen Perspektiven in der Industrie- und Gewerbeentwicklung bzw. nach den Kompetenzfeldern, die der Wirtschaftsstandort Rheinbach in Zukunft belegen kann und möchte.

Oberste Ägide einer Entwicklungsstrategie soll sein, diese Flächen möglichst nur denjenigen Betrieben vorzuhalten, die dem jeweiligen Profil entsprechen und hier auch die erforderlichen Standortfaktoren und Grundstücksgrößen vorfinden. Dies ist in der vorgeschlagenen einfachen Profilierung in drei Kategorien möglich und sollte durchgehalten werden.

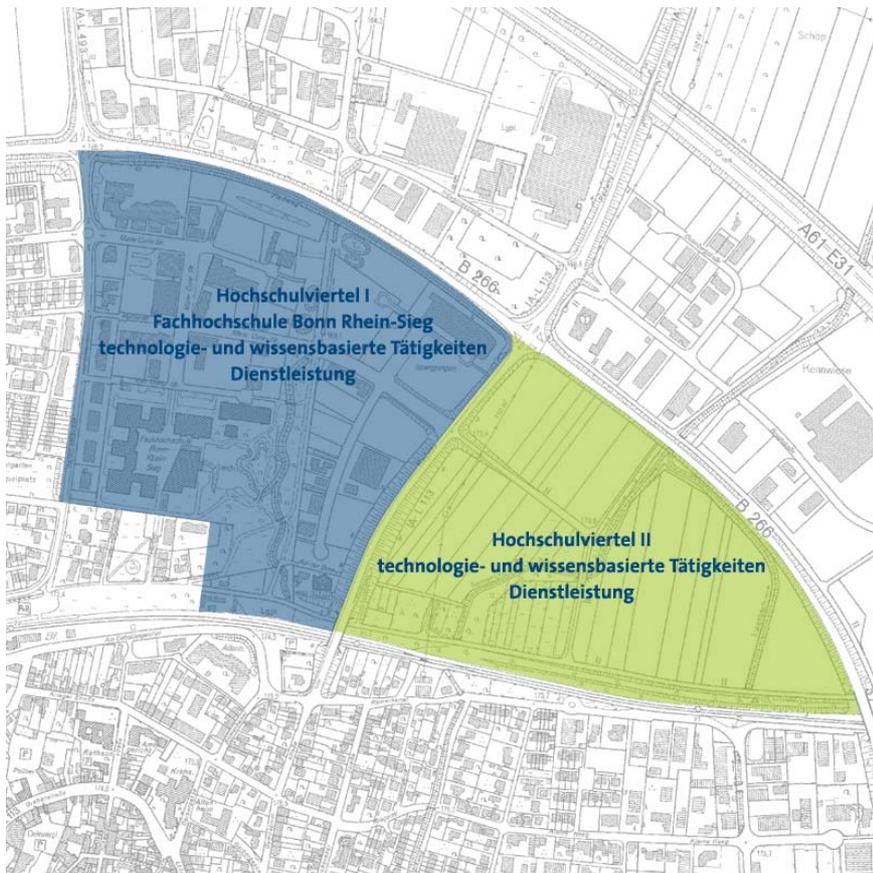
### **9.2 Standortkategorie A – Hochschulviertel**

Das Hochschulviertel mit dem Campus der Fachhochschule Bonn Rhein-Sieg, seiner Orientierung im Dienstleistungssektor und seinen Unternehmen mit technologie- und wissensbasierten Tätigkeiten ist eine wichtige Keimzelle wirtschaftlicher Prosperität. Es wird dringend empfohlen, diese Qualität zu sichern und vor allem weiterzuentwickeln.

Dies kann und wird nur gelingen, wenn es ausreichend Entfaltungsmöglichkeiten gibt. Westlich angrenzend an das Hochschulviertel stehen ca. 14 ha an Fläche zur Verfügung, die für diese Entwicklungsperspektive prädestiniert sind und ausschließlich für diese Funktion vorgehalten werden sollen.



Abbildung 23 Standortkategorie A – Hochschulviertel I und II



Quelle: DGK 5, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die hier erzielbaren Standortfaktoren beruhen auf der Nähe zur Fachhochschule, der Möglichkeit von Unternehmensnetzwerken mit der Option zur Ausbildung innovativer Milieus und schließlich auf der grundsätzlichen Anregungsvielfalt eines städtischen Lebensumfelds mit einer Fülle von Konsum-, Dienstleistungs- und Freizeitangeboten, welche alle denkbaren Lebensstile ermöglichen. In diesem Zusammenhang ist auf den Trend zu einer neuen Funktionsmischung hinzuweisen: die Konzentration dienstleistungs-, technologie- und wissensbasierter Tätigkeiten an einem Standort unter Ausblendung typischer Gewerbe- und Industriebetriebe lassen eine enge räumliche Verschränkung von Wohnorten und Arbeitswelten zu. Auch die dichte Verkehrsinfrastruktur, die Bündelung unterschiedlicher Verkehrsarten und damit die Möglichkeiten eines vielfältigen Modal Splits sind hier ein klarer Standortvorteil.

Weiterhin sollen diese Flächen für Unternehmen vorgehalten werden, die im Rahmen des *bio innovation park* Rheinland ein innovatives Milieu benötigen und gezielt die Standortfaktoren Netzwerk, Wissenstransfer, Zugang zu innovativen Technologien und gemeinsames Marketing nachfragen.



Dieses Profil bedeutet, dass der Standort Hochschulviertel II dringend von gängigen Gewerbe-, Handwerks- oder gar Industriebetrieben freigehalten werden muss. Hier sollen sich technologie- und wissensbasierte Tätigkeiten in Verbindung mit Dienstleistungsnutzungen bündeln. Auch wird empfohlen, einen angemessenen Anteil an gemischten Nutzungen zu ermöglichen. Bauleitplanerisch würde das Nutzungsprofil daher eher einem Mischgebiet und weniger einem Gewerbegebiet entsprechen.

Auf Basis eines städtebaulichen Konzepts, in dem die Grundstruktur (Straßenzüge und Grünvernetzung) dargestellt ist und die Nutzungsschwerpunkte verortet werden, soll die verbindliche Bauleitplanung vorbereitet werden. Im Konzept sollten die städtebaulichen Qualitäten und insbesondere die Besonderheit der Adresse bereits erkennbar sein. Das Konzept soll Qualitäten darstellen, die auch den Vermarktungsprozess unterstützen können.

*Empfehlung*

### 9.3 Standortkategorie B – Gewerbe

Das größte Flächendefizit in Rheinbach liegt heute bei Grundstücken für kleinere und mittlere Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Die Gewerbegebiete Nord I und Nord II sind mit einer enormen Entwicklungsgeschwindigkeit belegt worden und werden innerhalb der kommenden zwei bis fünf Jahre keine Ansiedlungsmöglichkeiten mehr bieten.

Damit entsteht Ansiedlungsdruck auf das Hochschulviertel. Für das Hochschulviertel I und II wäre es aber fatal, wenn hier das „normale“ Gewerbe einbrechen würde. Die Adressbildung wäre empfindlich gestört und das Profil eines gemischten Standorts mit technologie- und wissensbasierten Tätigkeiten in Verbindung mit Dienstleistung und Wohnen würde nicht mehr funktionieren. Fehlen allerdings geeignete Alternativen, wäre dieses „Einbrechen“ kaum zu verhindern, denn der endogene Bedarf aus Rheinbach muss bedient werden.

Mit Blick auf die empfohlene Profilierungsstrategie, nämlich die Flächenpotenziale ausschließlich für die jeweils geeigneten Betriebe zu nutzen, ist es in Rheinbach zwingend erforderlich, weitere Flächen für die Nutzung durch Gewerbe- und Handwerksbetriebe planerisch vorzubereiten und zu erschließen. Es wird empfohlen, westlich angrenzend an den Gewerbepark Rheinbach Nord I weitere Flächen in die Entwicklungsperspektive zu bringen.



Abbildung 24 Standortkategorie B – Gewerbepark Rheinbach Nord I, Nord II und Entwicklungsbereich Nord



Quelle: DGK 5, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

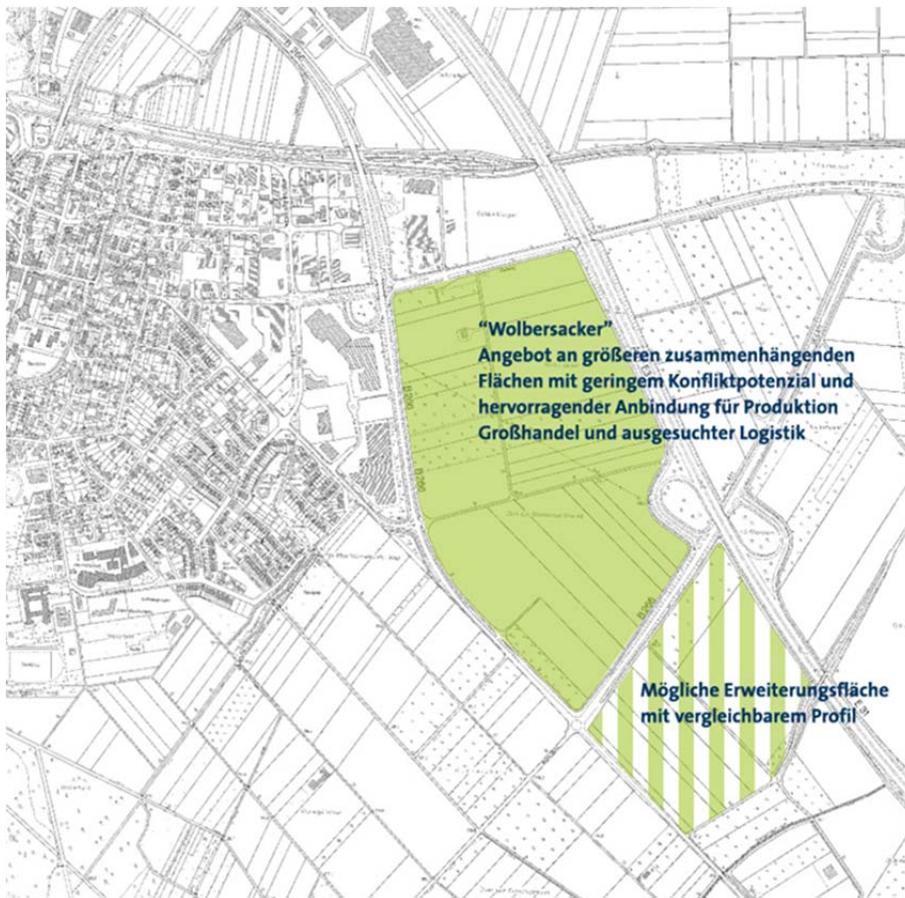
Die grün hervorgehobenen Flächen sind im aktuellen Regionalplan nicht dargestellt. Insoweit wird empfohlen, im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans diese Flächen anzumelden und in den Grunderwerb einzusteigen. Die Erschließung soll in bewährter Manner, vergleichbar der Erschließungsstrategie in Nord I und Nord II, bedarfsorientiert erfolgen. Das bedeutet, dass die Erschließung immer nur so weit vorangetrieben wird wie konkrete Grundstücksanfragen vorliegen. Damit wird verhindert, dass die Stadt Rheinbach mit Erschließungskosten allzu langfristig in Vorleistung geht, und gleichzeitig bleibt ein ausreichend großes Maß an Flexibilität, um mit dem Erschließungsraster auf konkrete Grundstücksanfragen zu reagieren. Gleichwohl soll in der Grundstücksvergabe darauf geachtet werden, dass die großflächigen Nachfrager nicht an diesem Standort, vielmehr in der Standortkategorie C bedient werden. Hierfür ist selbstverständlich eine entsprechende Flächendisposition erforderlich.

*Empfehlung*

#### 9.4 Standortkategorie C – Industrie

Mit den regionalplanerisch bereits abgestimmten Flächen am Wolbersacker im östlichen Stadtgebiet besteht die Möglichkeit, das bisher unterrepräsentierte Profil des produzierenden Sektors zu stärken. Hier können größere zusammenhängende Flächen angeboten werden, die mit nur geringen Restriktionen behaftet sind. Mit dem Haltepunkt Rheinbach-Römerkanal an der Voreifelbahn zwischen Bonn und Euskirchen ist der Standort hervorragend an die Stadt Bonn angebunden. Mit dem Flächenprofil und der Anbindung an Bonn ist der Standort geeignet für Betriebe, die aufgrund von Flächenrestriktionen und mangelnder Flächendisposition in der Bundesstadt Bonn keinen Raum finden.

Abbildung 25 Standortkategorie C – Wolbersacker



Quelle: DGK 5, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Dabei muss deutlich gemacht werden, dass mit einer Profilierung im verarbeitenden/produzierenden Sektor im größeren Kontext auch das Thema Logistik nicht vollständig ausgeklammert bleiben kann. Produzierende Betriebe sind auf leistungsfähige Vertriebswege angewiesen und Synergien mit entsprechenden Anbietern sollten dann auch flächenbezogen in Rheinbach möglich sein. Dabei soll es für Rheinbach nicht um Großlogistiker gehen, sondern vielmehr um



affine Betriebe der Logistik und Konfektionierung, die eine adäquate Güterverteilung ermöglichen.

Die Entscheidung über dieses Entwicklungsziel für den Wolbersacker ist ausnehmend politisch. Die Fachgutachter empfehlen, die Flächenprofilierung der Stadt Rheinbach für großmaßstäbliche Ansiedlungen zu öffnen. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass die Wirtschaftskraft insgesamt diversifiziert bleibt.

*Empfehlung*

## 10 Kurze Zusammenfassung

Zusammenfassend ergeben sich aus der vorliegenden Untersuchung folgende Ergebnisse:

- Trotz prosperierender Entwicklung hat die Stadt Rheinbach (nach wie vor) eine relativ niedrige Arbeitsplatzzentralität.
- Im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe liegt diese Zentralitätskennziffer deutlich unter denjenigen relevanter Referenzräume; z .B. liegt in Meckenheim die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe je 1.000 Einwohner bei 67 Beschäftigten, in Rheinbach bei nur 13.
- Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe ist entgegen der Gesamttendenz rückläufig (ein Minus von 27 % seit dem Jahr 2000).
- In der Betrachtung des Gesamtmengengerüsts an Flächenbedarfen und Flächenpotenzialen ist die Stadt Rheinbach auf regionalplanerischer Ebene und der Ebene des Flächennutzungsplans vordergründig ausreichend mit möglichen Flächen ausgestattet. Diese Aussage relativiert sich allerdings bei näherer Betrachtung der unterschiedlichen Wirtschaftsprofile und unter Beachtung der Empfehlung zu einer kohärenten Entwicklungsstrategie.

Folgende Empfehlungen werden ausgesprochen:

- Die Flächen am Wolbersacker sollten zwingend für Betriebe vorgehalten sein, die größere zusammenhängende Flächen nachfragen und die in der Tendenz eher einem großmaßstäblichen Profil zuzuordnen sind (Standortkategorie C). Für kleinere Handwerksbetriebe sind diese Flächen zu wertvoll, da hier herausragende Standortfaktoren für Betriebe im verarbeitenden und produzierenden Gewerbe vorliegen. Die Nachfrage wird allein aufgrund der zunehmend engen räumlichen Verhältnisse in der Bundesstadt Bonn sowie aufgrund der herausragenden Standortfaktoren gegeben sein.
- Die Flächen östlich des Hochschulviertels (14 ha) sollten zwingend für die Standortkategorie A, d. h. für wissens- und technologiebasierte Tätigkeiten mit einem hohen Dienstleistungsanteil vorgehalten werden. Der Campus Rheinbach der Fachhoch-



schule Bonn-Rhein-Sieg soll als Standortfaktor maximal genutzt werden. Das „Einbrechen“ gebietsfremder Nutzungen soll verhindert werden. Die Standortfaktoren sollen auch für Betriebe des bio innovation park Rheinland nutzbar gemacht werden.

- Unter Belegung der Fläche am Wolbersacker für größere Betriebe im verarbeitenden und produzierenden Gewerbe sowie unter Belegung der Flächen des Hochschulviertel II für wissenschafts- und technologiebasierte Tätigkeiten fehlt es an Flächen für das klassische kleinteilige Gewerbe und Handwerk. Der Gewerbepark Rheinbach Nord I und Nord II hält nur noch für die kommenden zwei bis fünf Jahre ausreichend Flächen bereit.
- Es wird empfohlen, westlich angrenzend an den Gewerbepark Rheinbach Nord I weitere Flächen in die regionalplanerische Diskussion zu bringen. Ansonsten wird das „Einbrechen“ von gebietsfremden Unternehmen in das Hochschulviertel oder in den Wolbersacker nur schwer zu verhindern sein.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass nur mit einer ausreichenden Ausstattung an Flächen für alle drei dokumentierten und für Rheinbach relevanten Standortkategorien eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und die weiterhin wirtschaftlich prosperierende Entwicklung möglich sein wird.