



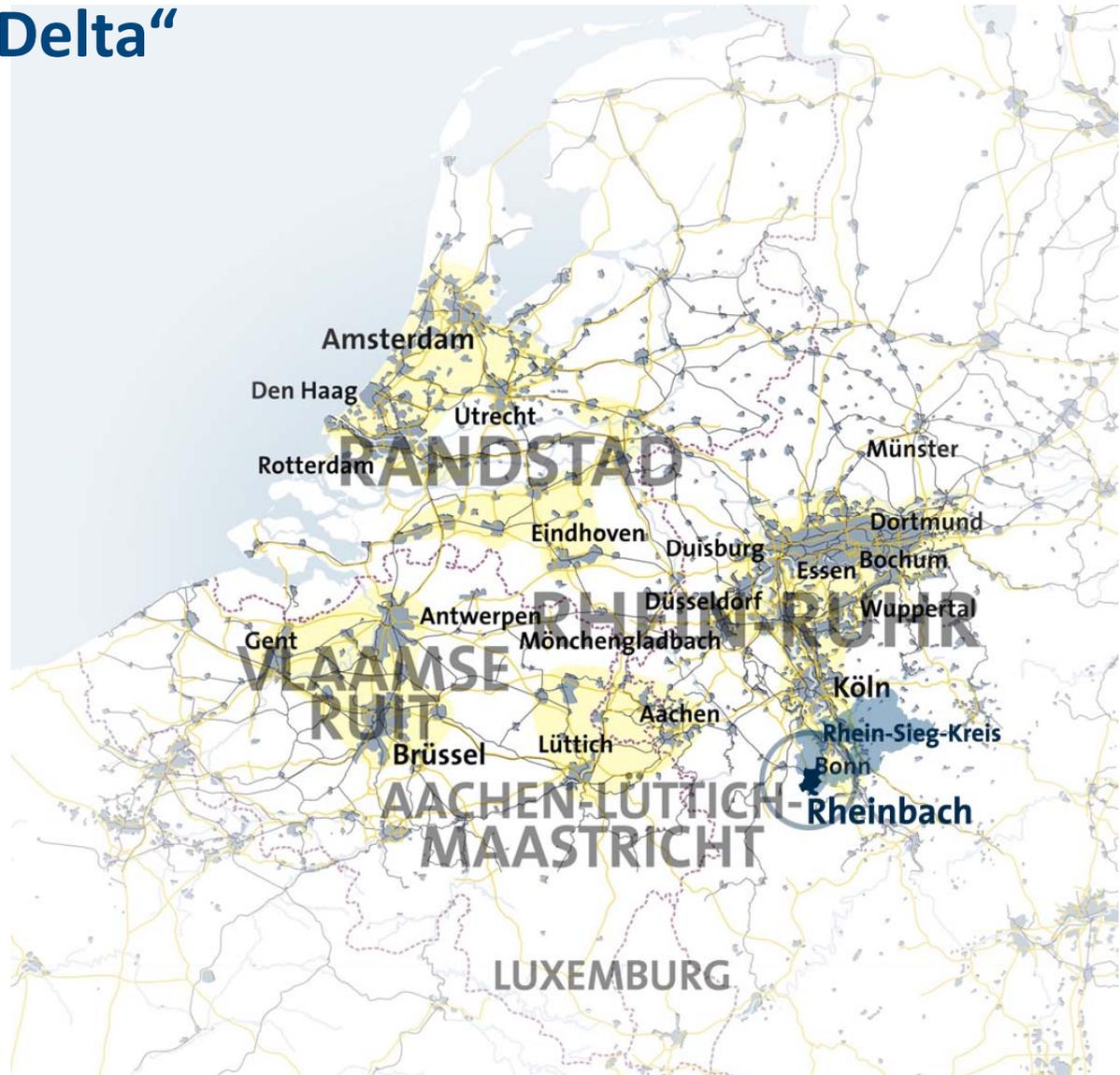
Gewerbeflächenkonzept Stadt Rheinbach

**Bestandssituation, Analyse und
Entwicklungsziele**

Dipl. Ing. Dominik Geyer
Verena Heinz, M. Sc. Städtebau

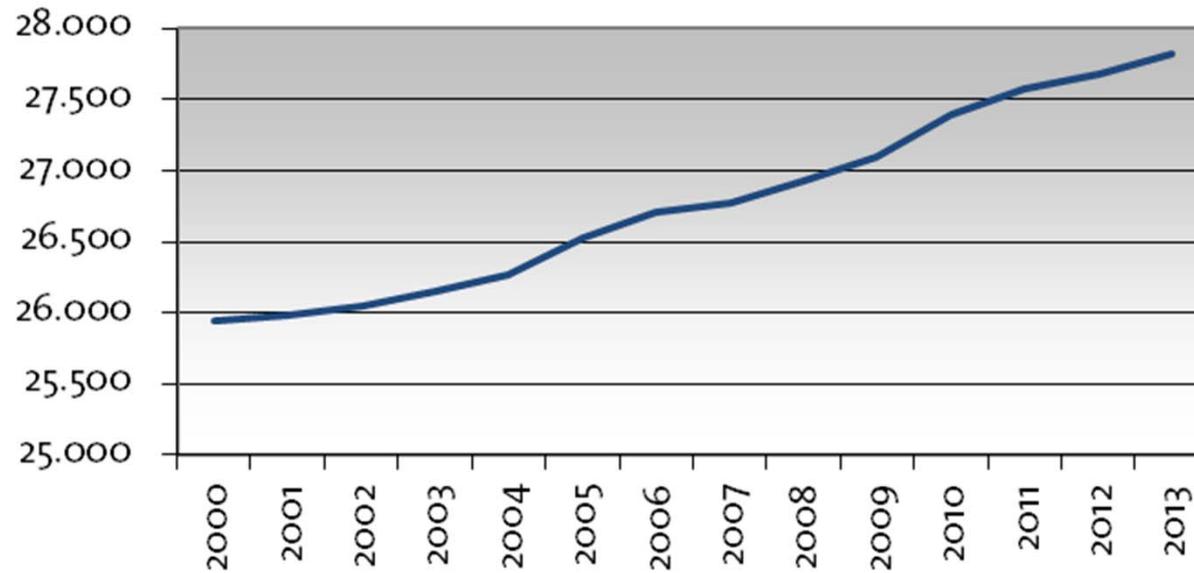


Lage im „Euro-Delta“





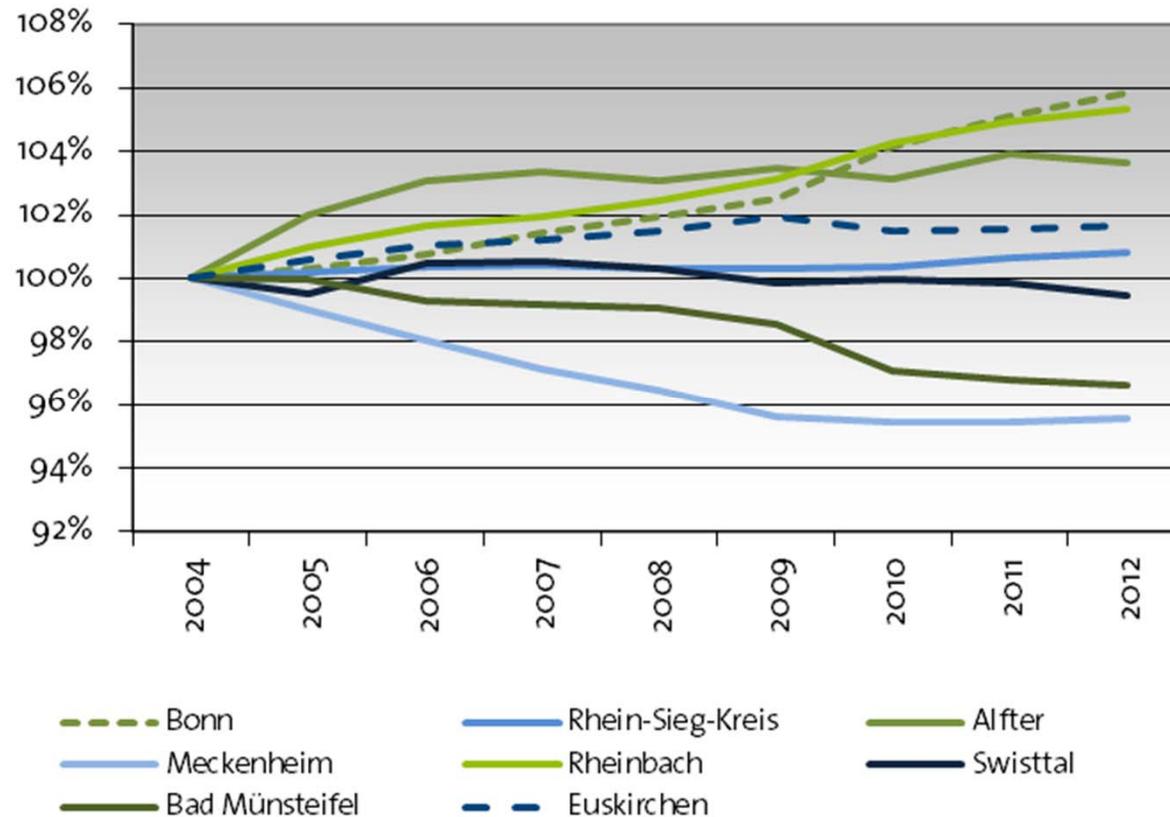
Bevölkerungsentwicklung 2000 – 2013





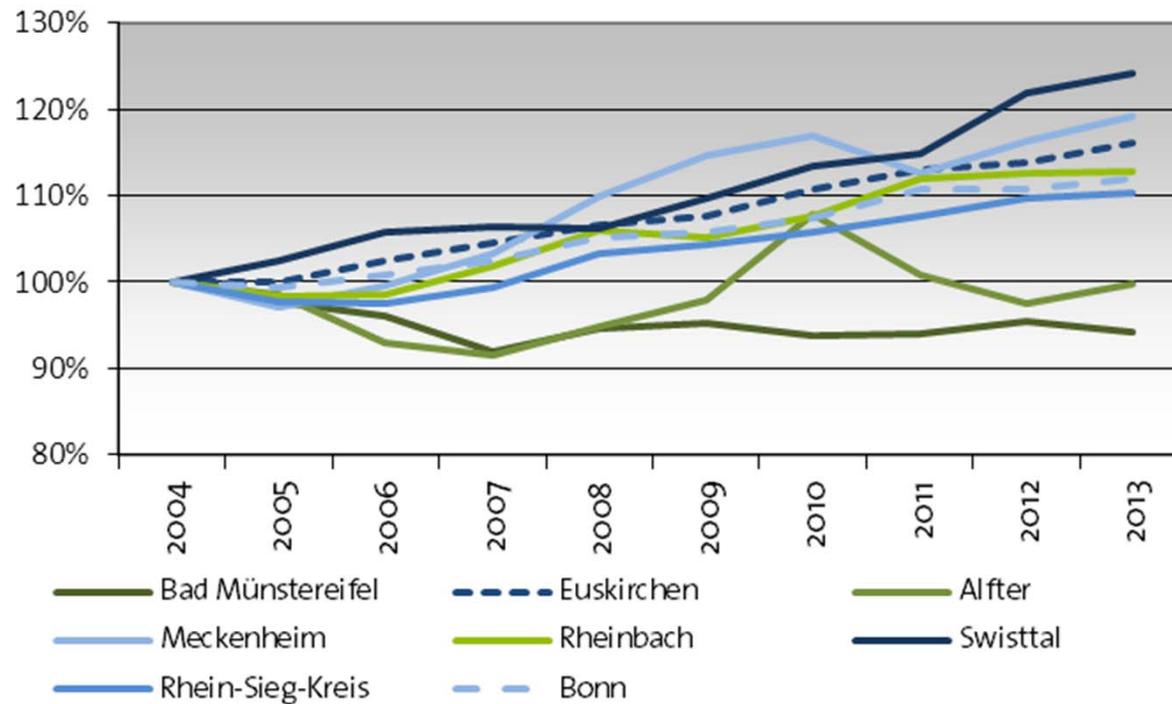
Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

(2004 = 100 %)





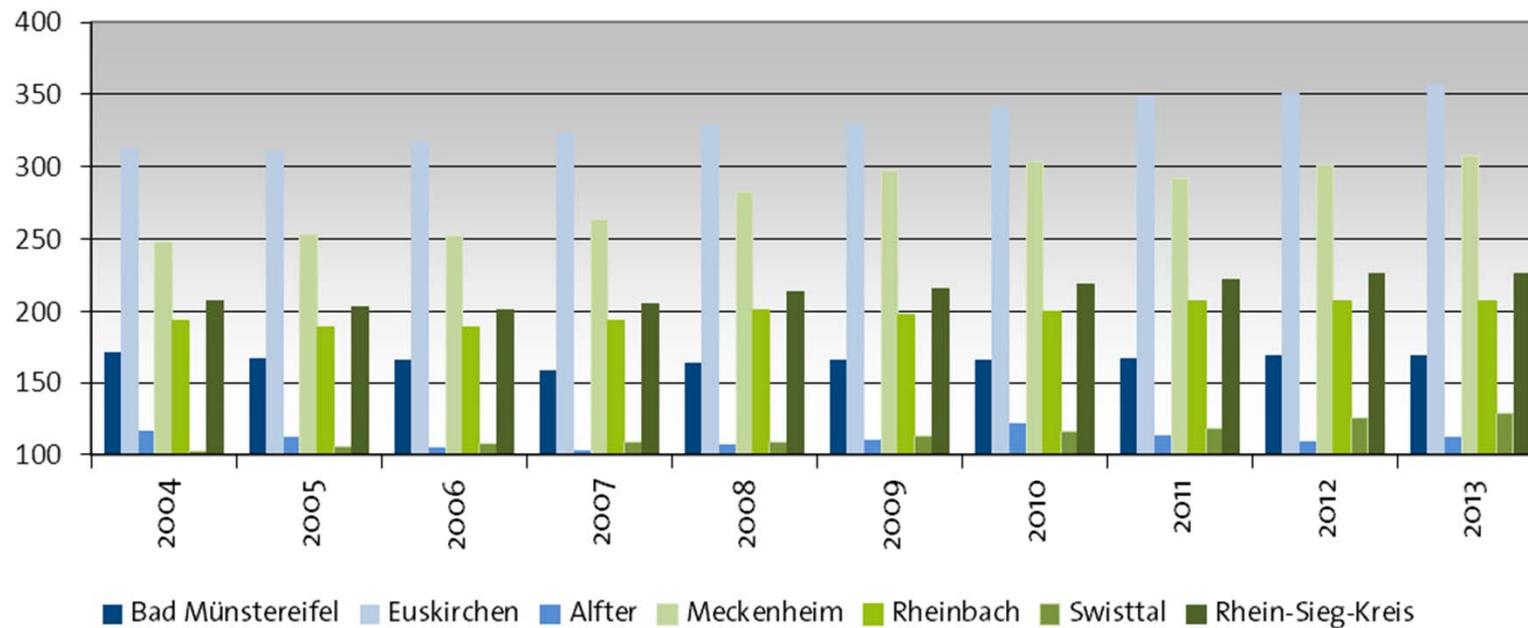
Veränderungen der sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigten (2004 = 100 %)





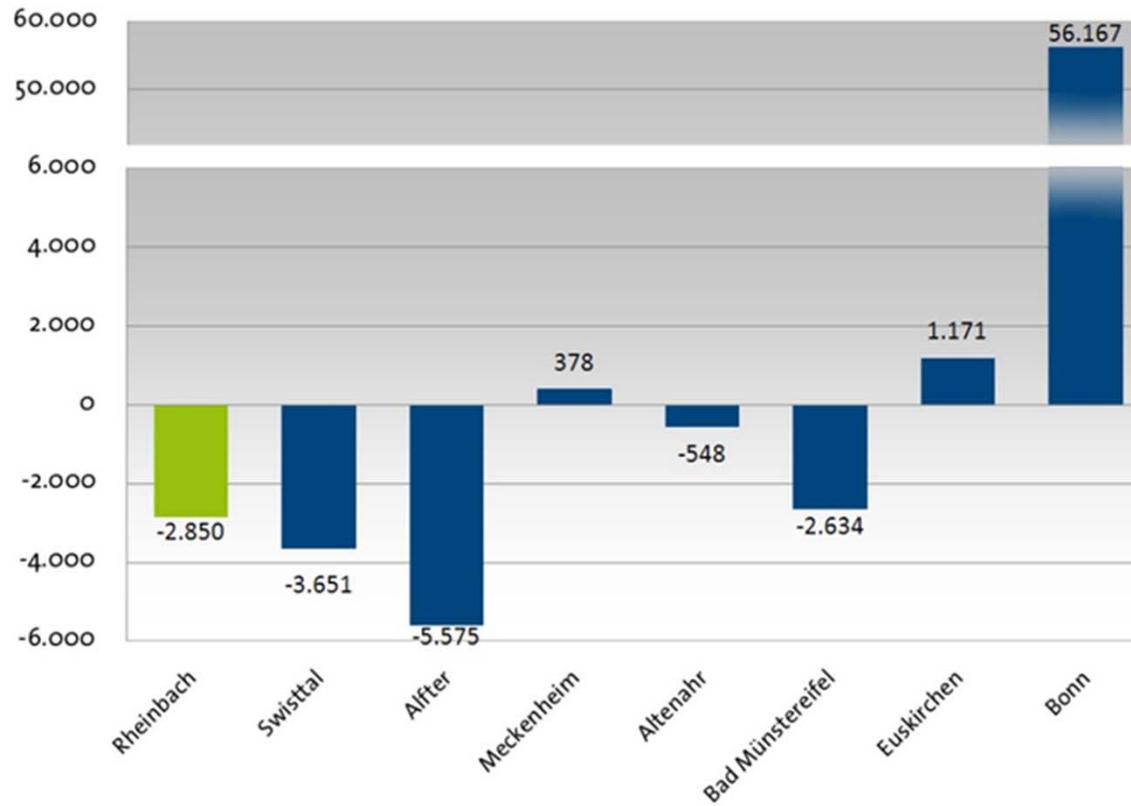
Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität im Vergleich

(sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner)





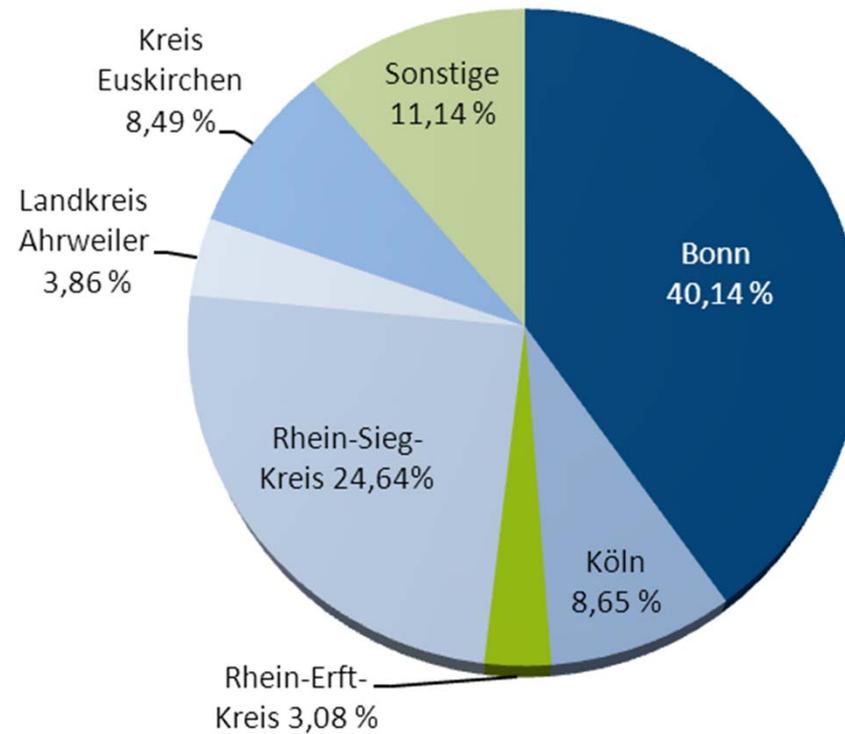
Pendlersaldo im Vergleich (2013)





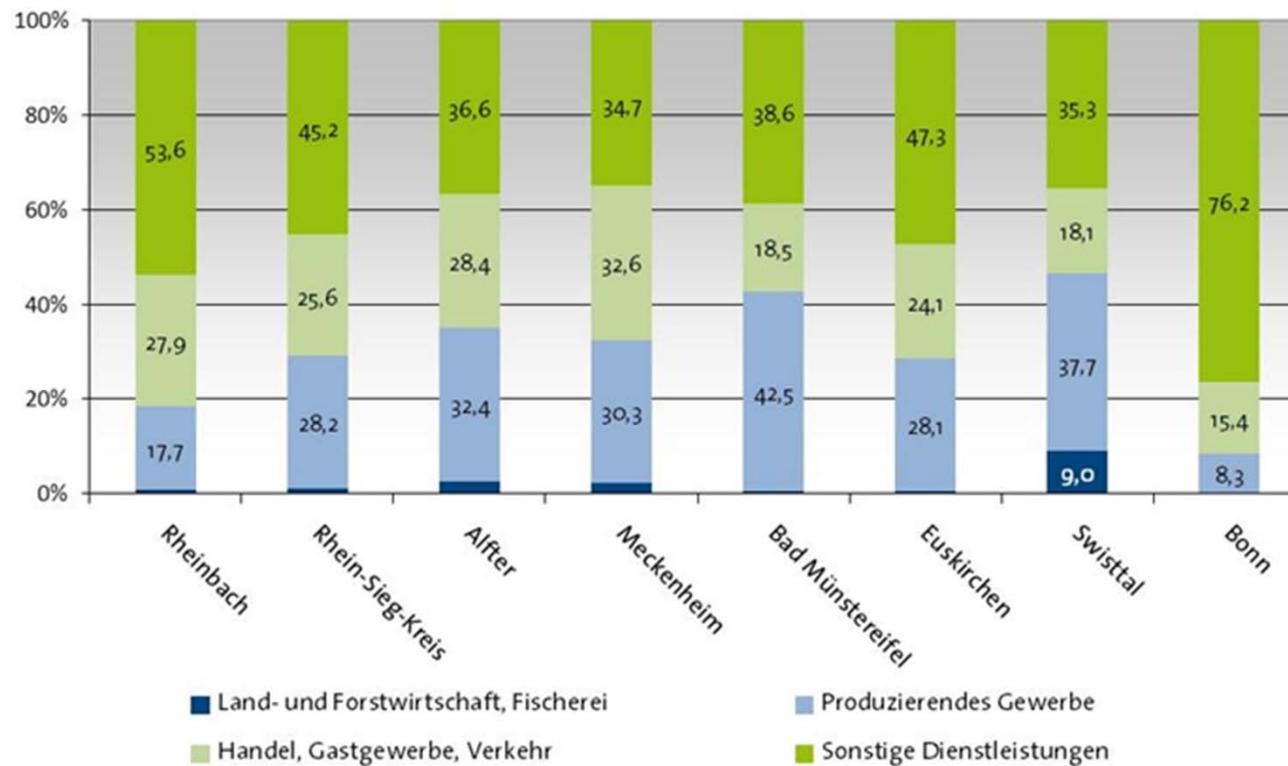
Berufsauspendler aus Rheinbach nach Zielort

Stichtag 30. Juni 2013



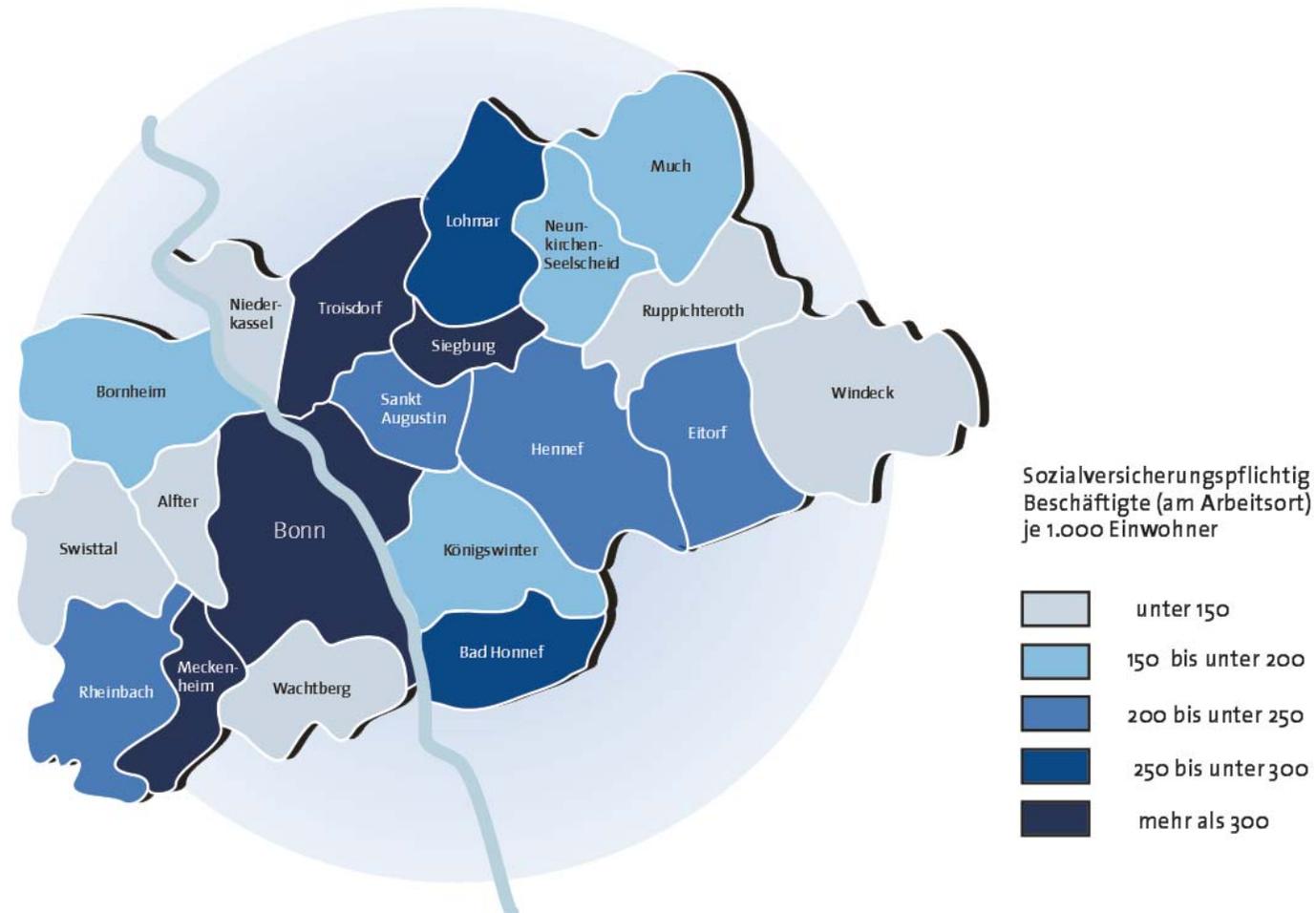


Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen der WZ 2008 (13. Juni 2013 in %)



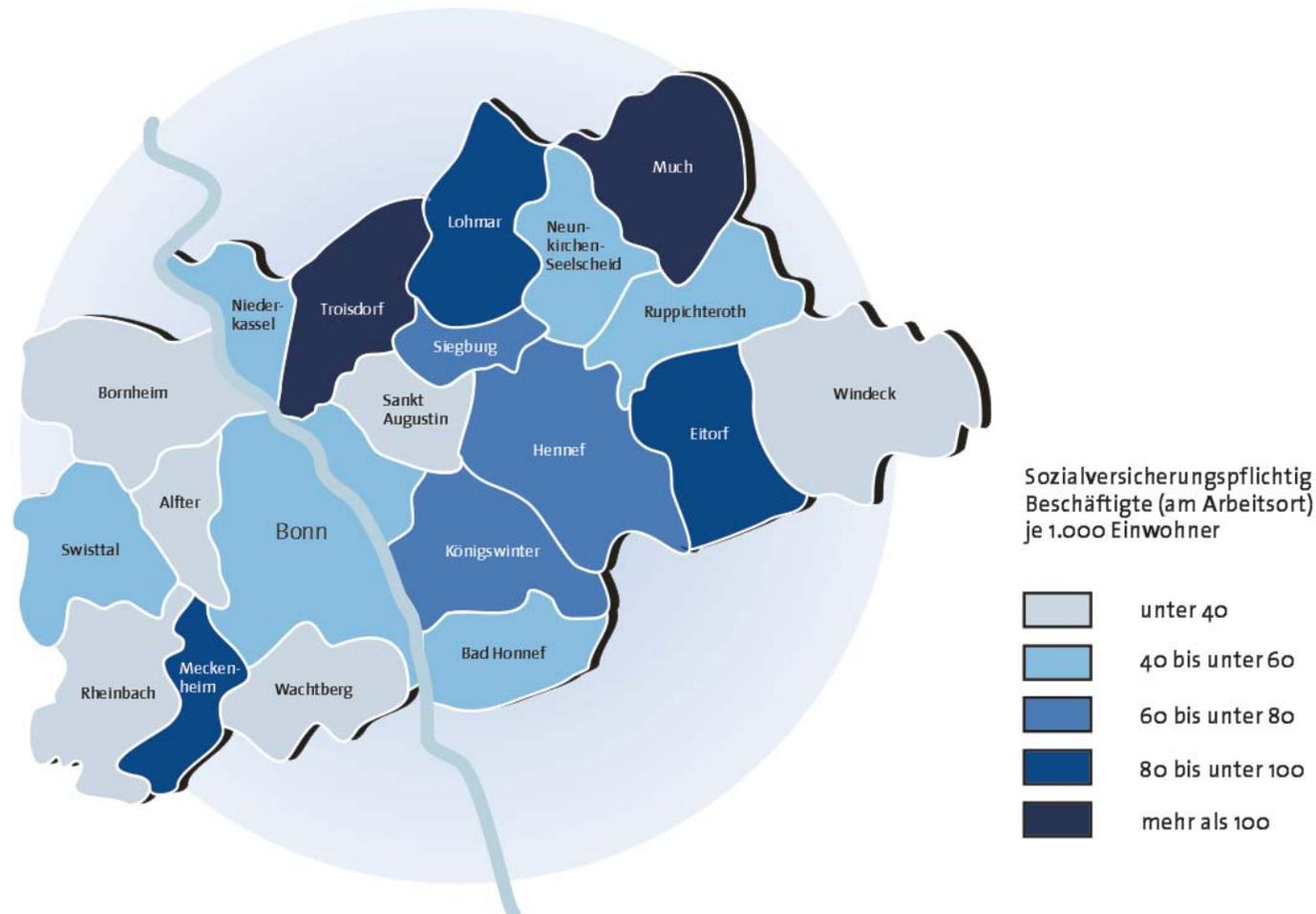


Arbeitsplatzzentralität im Rhein-Sieg-Kreis





Arbeitsplatzzentralität verarbeitendes Gewerbe im Rhein-Sieg-Kreis





Gewerbliche Standorte in Rheinbach



Gewerbeflächenkonzept Stadt Rheinbach

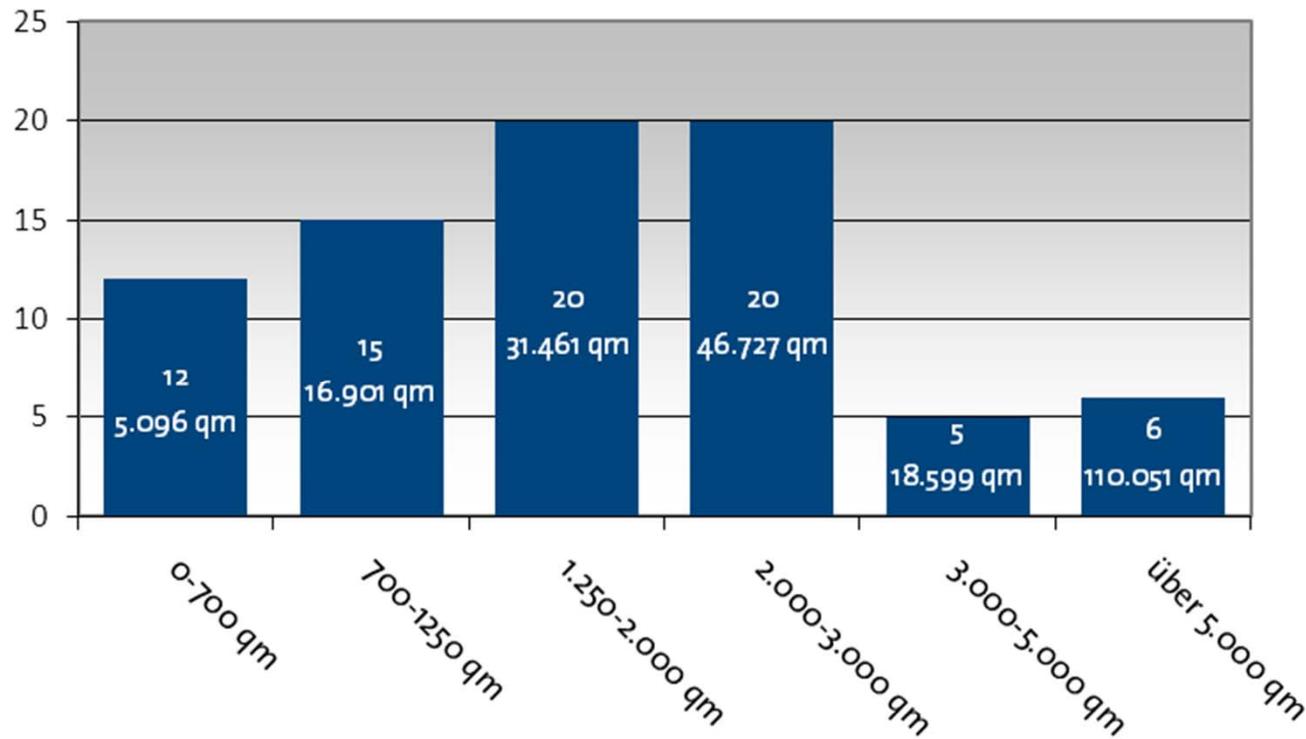


Entwicklung der Flächenbelegung von 2003 bis 2013





Grundstücksverkäufe – Verteilung nach Größenklassen



Flächen- potenziale in Rheinbach



- Gewerbeflächenbestand
- Flächenverfügbarkeiten
- Entwicklungsfläche

Stadt Rheinbach
Gewerbeflächenkonzept

Gewerbliche Flächen und
Flächenverfügbarkeiten



**Zusammengenommen ergibt sich ein
Flächenpotenzial von ca. 62 ha**



Flächenbedarfsberechnung bis 2035

- Fortschreiben der Siedlungsflächenentwicklung auf Basis der Angaben der Landesdatenbank
- Fortschreiben der tatsächlich vermarkteten Gewerbeflächen in der Vergangenheit
- Gewerbeflächenbedarfsberechnung nach GIFPRO (Gewerbe- und Industrieflächen Prognose)
- Bedarfsberechnung nach einer aktuellen Variante des GIFPRO-Ansatzes (Prof. Vallée)



Flächenbedarfsberechnung bis 2035

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**



Grenzen der Bedarfsberechnungen

- **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.**



Grenzen der Bedarfsberechnungen

- **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.



Gewerbe- und Industrieflächenangebote in der Bundesstadt Bonn

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
Summe insgesamt				33,1 ha



Gewerbe- und Industrieflächenbedarfe in der Bundesstadt Bonn

**Der voraussichtliche Gewerbe- und Industrieflächenbedarf in der
Bundesstadt Bonn liegt – je nach Berechnungsmethode – zwischen 100 und
160 ha bis zum Jahr 2035**



Grenzen der Bedarfsberechnungen

- 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.



Gewerbeflächenprofile

Unterteilung in drei Kategorien:

- Standortkategorie A – technologie- und wissensbasierte Tätigkeiten
- Standortkategorie B – Handwerk, kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe
- Standortkategorie C – emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe



STANDORTPROFIL A

Technologie- und wissensbasierte 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 Funktions-trennung 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)



STANDORTPROFIL A

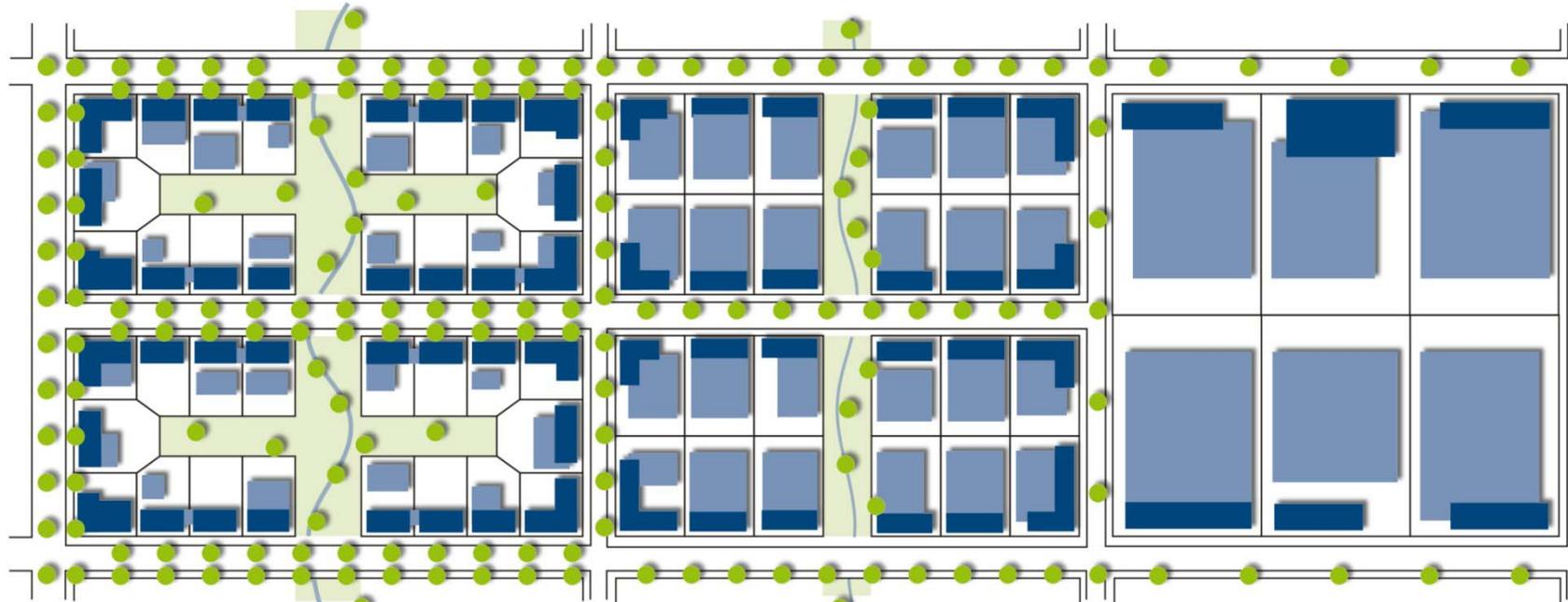
Technologie- und wissensbasierte Tätigkeiten, Dienstleistung, ggf. hochspezialisierte Produktion technologischer Bauteile

STANDORTPROFIL B

Klare Ausrichtung auf Handwerk und kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe

STANDORTPROFIL C

Großmaßstäbliches Flächenangebot für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe sowie ausgewählte Logistik





Flächenprofilierung

- **Wichtig ist, für alle drei Kategorien ausreichend Flächen vorzuhalten. Nur dann kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein.**
- **Die Erfahrung zeigt, dass bei Fehlen von Flächen in einer der Kategorien Betriebe jeweils gebietsfremd „einbrechen“. Dies hat Folgen und führt in der Regel zu einer ungeordneten städtebaulichen Situation.**
- **Zum Beispiel immissionskonfliktfreie Flächen sind i. d. R. zu wertvoll für nicht emittierende Betriebe, oder die Adresse eines technologieorientierten Standorts kann durch Mindernutzungen zerstört werden.**



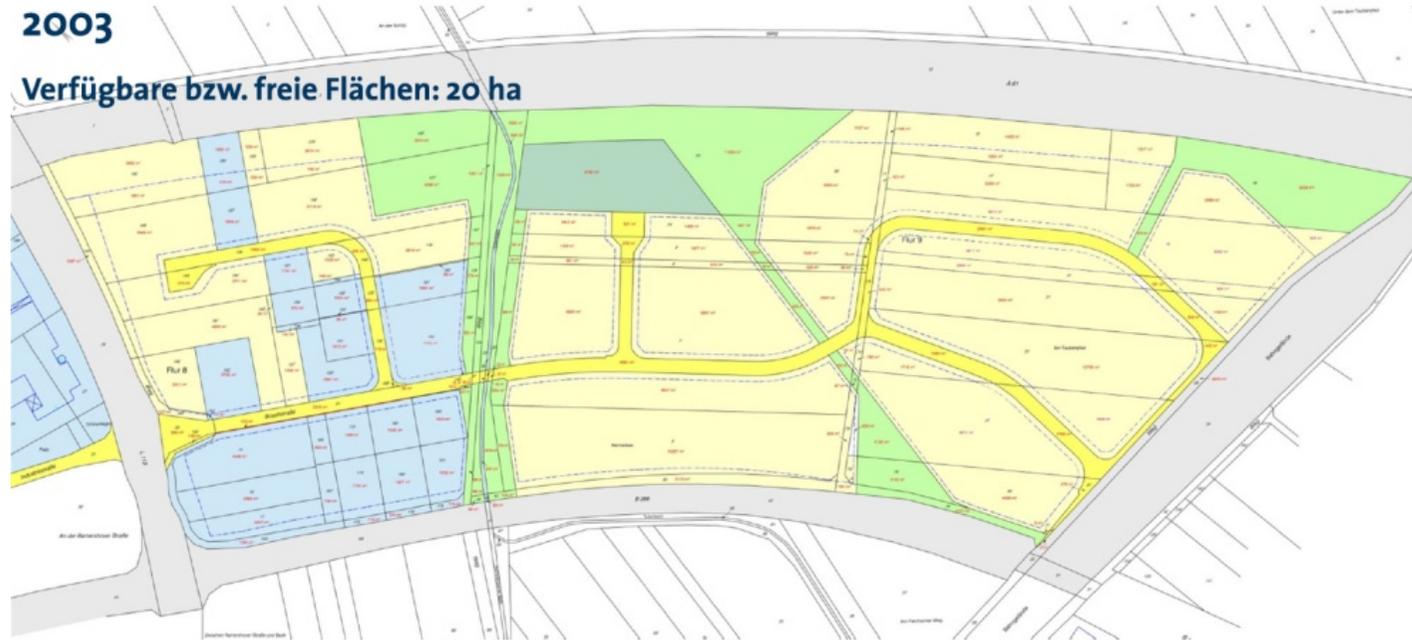
Flächenbelegung und Veränderung des Flächenprofils



Flächenbelegung und Veränderung des Flächenprofils

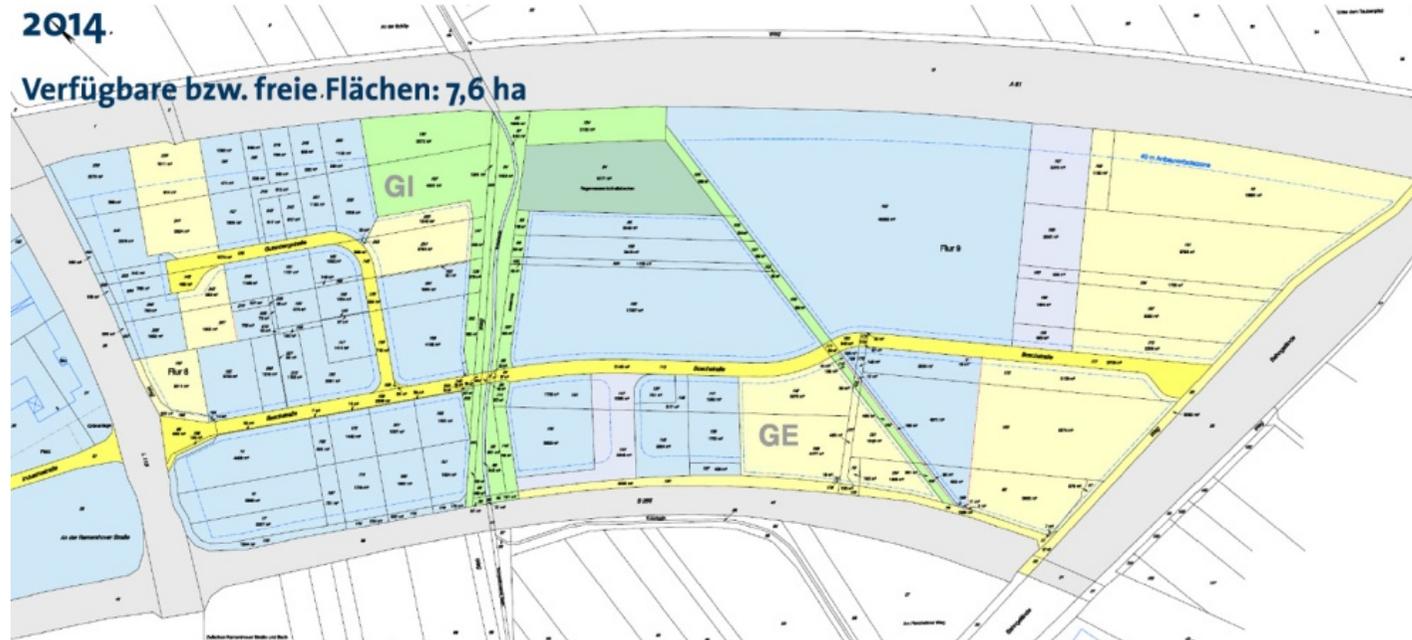
2003

Verfügbare bzw. freie Flächen: 20 ha



2014

Verfügbare bzw. freie Flächen: 7,6 ha





Grenzen der Bedarfsberechnungen

- 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.**

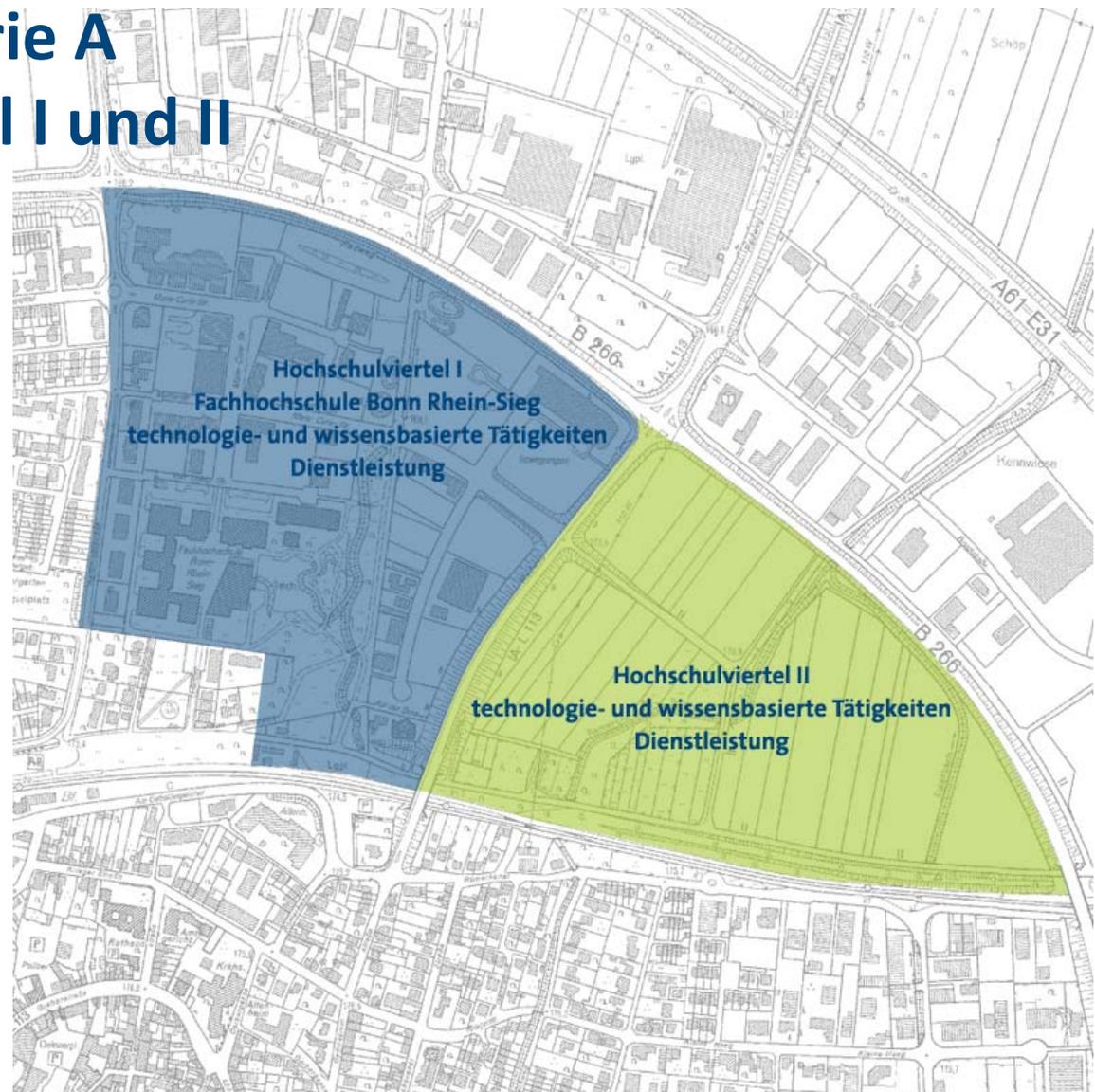


Entwicklungsstrategie

- **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.**



Standortkategorie A Hochschulviertel I und II



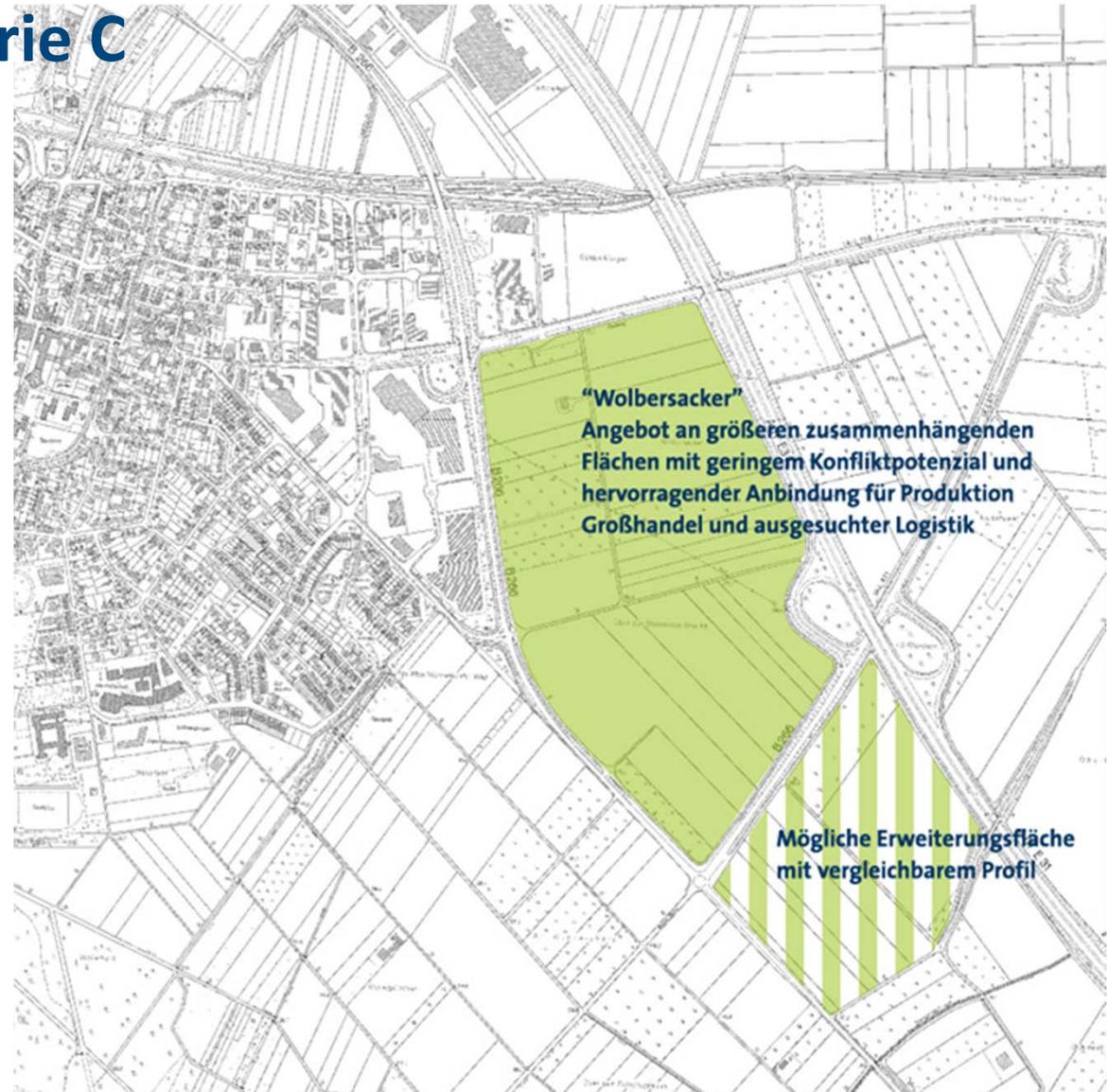


Standortkategorie B
Gewerbepark
Rheinbach Nord I,
Nord II und
Entwicklungs-
bereich Nord





Standortkategorie C Wolbersacker





Kurzes Resümee

- **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).**



Kurzes Resümee

- **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.**



Zusammenfassung der Empfehlungen

- **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.**



Zusammenfassung der Empfehlungen

- **Die Flächen östlich des Hochschulviertels (14 ha) sollen für die Standortkategorie A, d. h. für wissens- und technologiebasierte Tätigkeiten mit einem hohen Dienstleistungsanteil vorgehalten werden. Der Campus Rheinbach der Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg soll als Standortfaktor maximal genutzt werden. Das „Einbrechen“ gebietsfremder Nutzungen soll verhindert werden. Die hier vorhandenen Standortfaktoren können und sollen auch für Betriebe des bio innovation park Rheinland nutzbar gemacht werden.**



Zusammenfassung der Empfehlungen

- **Unter Belegung der Fläche am Wolbersacker für größere Betriebe im verarbeitenden und produzierenden Gewerbe sowie unter Belegung der Flächen des Hochschulviertels II für wissens- und technologiebasierte Tätigkeiten fehlt es an Flächen für das klassische kleinteilige Gewerbe und Handwerk. Die Gewerbeparks Rheinbach Nord I und Nord II halten nur noch für die kommenden zwei bis fünf Jahre ausreichend Flächen bereit.**

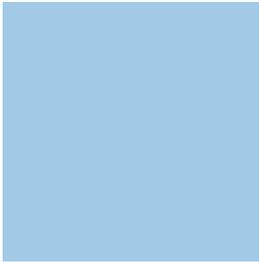


Zusammenfassung der Empfehlungen

- **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.**



Nur mit einer ausreichenden Ausstattung an Flächen für alle drei dokumentierten und für Rheinbach relevanten Standortkategorien ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und eine weiterhin wirtschaftlich prosperierende Entwicklung möglich!



**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**