

# GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNGSPLAN 2030 FÜR DIE STADT MEERBUSCH



Dr. Donato Acocella

Stadt- und Regionalentwicklung

18.11.2014

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung

[www.dr-acocella.de](http://www.dr-acocella.de)



## Aufgabenstellung des Gutachtens

- Fachbeitrag nachhaltige Gewerbeentwicklung für Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept
  - Darstellung der aktuellen Wirtschaftsstrukturen
  - Ermittlung des Flächenbedarfs unter Berücksichtigung branchenabhängiger Standortanforderungen und des Flächenangebots
  - Darlegung von Maßnahmenvorschlägen zur Sicherung/ Förderung von Beschäftigung und wirtschaftlicher Prosperität durch vielfältige Wirtschaftsstrukturen
  - Erarbeitung von Zielvorschlägen zur Ansiedlungsstruktur und -dimension



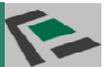
## Struktur der Präsentation

- Allgemeine Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung
- Folgerungen für die kommunalen Wirtschaftsentwicklung
- Analyse der Wirtschaftsstruktur in Meerbusch
- Gewerbeflächenbedarf in Meerbusch
- Gewerbeflächenangebot in Meerbusch
- Bilanz Nachfrage / Angebot
- Szenarien der zukünftigen Wirtschaftsentwicklung
- Handlungsempfehlungen für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik



## Allgemeine Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung

- Strukturwandel und Tertiärisierung
- Internationalisierung und Kapitalmobilität
- Technologische Veränderungen
- Generative Entwicklungen



## Allgemeine Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung Strukturwandel und Tertiärisierung

- Kontinuierliche Zunahme des tertiären Sektors
  - strukturell (nach Branchen)
  - funktional (nach Tätigkeiten)
- In Agglomerationen reicht die funktionale Tertiärisierung bis zu 95%
- Entwicklung zur Wissensgesellschaft (besondere Bedeutung höherwertiger (wissensbasierter) und kreativer Tätigkeiten)
- Abhängigkeit von den Anforderungen und Bedarfen des Verarbeitenden Gewerbes



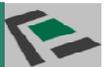
## Allgemeine Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung Internationalisierung und Kapitalmobilität

- Internationalisierung ebenfalls ein altes Phänomen
- Forciert durch EU-Integration, Öffnung Osteuropas, Ausdehnung der EU, Schaffung der Eurozone
- Vergleichbare Entwicklungen in anderen Kontinenten (NAFTA, MERCOSUR, ASEAN)
- Erhöhung der Standortoptionen durch erleichterte Investitionen, Warenaustausch, Telekommunikation
- Internationalisierung der Kapitalverflechtungen
- Steueroptimierungen
- Verlagerung von Entscheidungskompetenzen



## Allgemeine Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung Technologische Veränderungen

- Automatisierung der Fertigung (CA, CI, Industrie 4.0)
- Neuorganisation der Produktionsprozesse
- Ziele: Beschleunigung, Flexibilisierung, Reaktionsverkürzung)
- Generell: höhere Leistungsfähigkeit am gegebenen Standort
- Damit auch höhere Flächenproduktivität
- Ersatz von Fläche durch Technik (und Zeit) möglich
- Im Dienstleistungssektor vor allem Auswirkungen der Computerisierung und der Telekommunikationstechnik
  - Rationalisierungspotenziale bei traditionellen Dienstleistungen
  - Schaffung neuer Tätigkeitsfelder und Produkte



## Allgemeine Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung Generative Entwicklungen

- Zwei Haupttendenzen:
  - Abnahme der Bevölkerung (bis 2050 – 12 Mio.)
  - Alterung der Bevölkerung
  
- Veränderungen in
  - Nachfrageverhalten und Kaufkraft
  - Arbeitskräfteangebot
  - Unternehmensbestand
  
- Notwendigkeit einer veränderten Personalrekrutierung und Personalbindung
  
- Verfügbarkeit von Arbeitskräften als Standortfaktor
  
- Notwendigkeit einer Zuwanderung



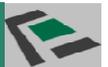
## Perspektiven der zukünftigen Entwicklung

- Tertiärisierung wird sich weiter fortsetzen, höherwertige Dienstleistungstätigkeiten gewinnen weiter an Bedeutung
- Internationalisierung wird sich mit neuen Akteuren fortsetzen, teilweise gebremst durch schlechte Erfahrungen bei Produktionsverlagerungen
- Technische Entwicklungen steigern Leistungsfähigkeit, Flexibilität, Umgebungsverträglichkeit der Produktionen
- Techniksprünge können Betriebe und ganze Branchen entwerten
- Generative Entwicklungen können Unterauslastungen der Infrastruktur, Gefährdung der Versorgungsnetze und Entleerung ländlicher Räume bewirken
- Schaffen aber auch neue Bedarfe (Pflegedienstleistungen)



## Folgerungen für die kommunale Wirtschaftspolitik

- Die Flexibilität am Standort steigt, die Notwendigkeit von Standortverlagerungen reduziert sich
- Die Kommune verliert an Einfluss bei Standortentscheidungen
- Relevant ist nicht die einzelne Kommune, sondern die Region
- Die Standortanforderungen des Gewerbes differenzieren sich aus, die Unverträglichkeit wird größer
- Die Kommune muss auf betriebliche Anfragen schnell reagieren können und benötigt dafür einen ausreichenden Flächenvorrat
- Das Flächenangebot muss qualitativ differenziert sein
- Die Flächenbereitstellung ist nicht an das Gemeindegebiet gebunden



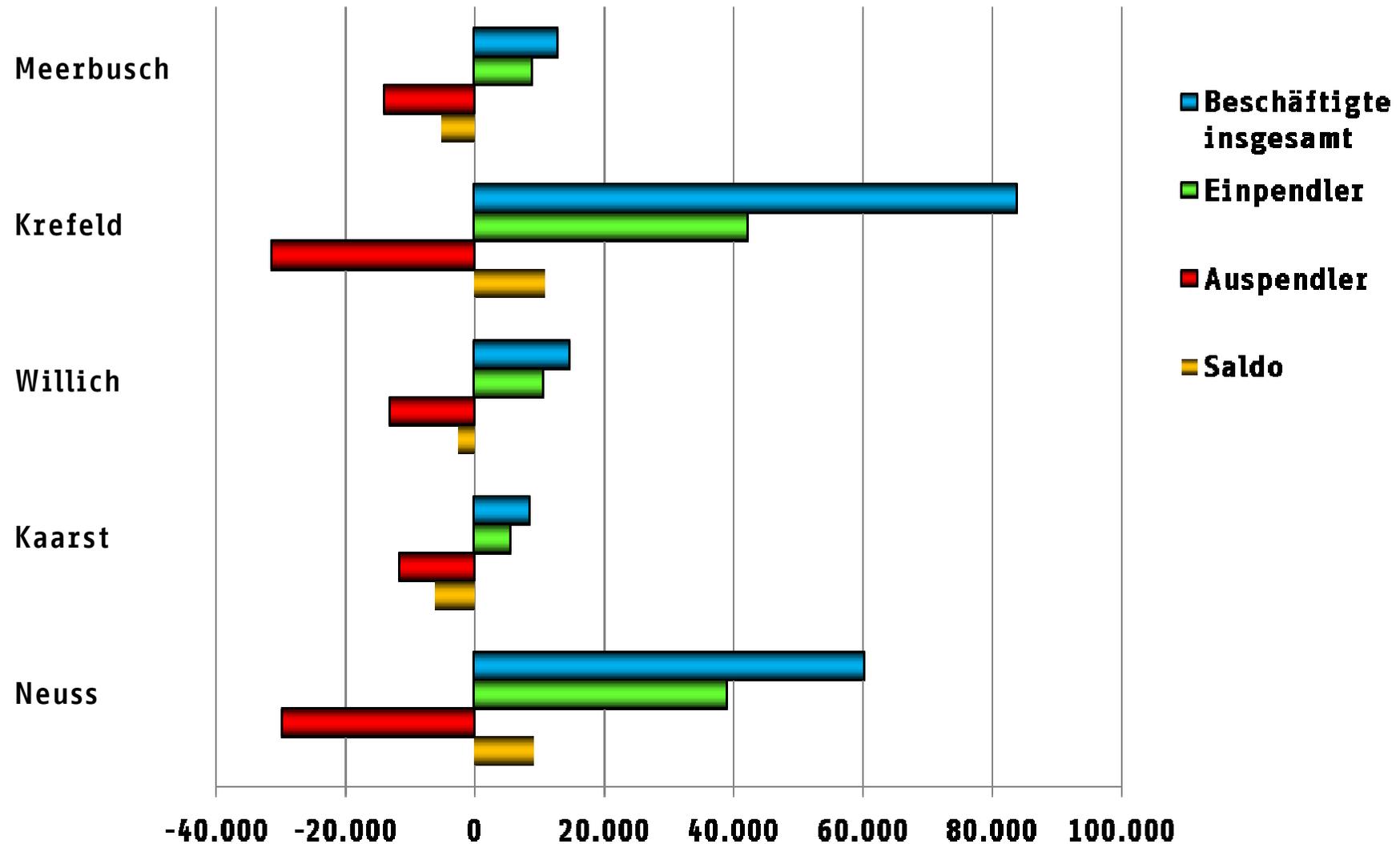
## Meerbusch: Rahmendaten

- Bevölkerung: 1.1.2014: 54.966, Prognose 2030: 57.306
- Arbeitsplatzdichte: 232 je 1000 EW NRW: 387 je 1000 EW  
(Funktion von Meerbusch als Wohnstadt für den Raum Düsseldorf)
- Einpendlerquote 69%, Auspendlerquote 77%, Pendlersaldo -5.150
- Lage im Großraum Düsseldorf: Profitieren vom Oberzentrum als Arbeitsort, Einkaufsort, Kulturangebot, Verkehrsinfrastruktur, internationaler Bekanntheitsgrad
- Ausgezeichnete überregionale Verkehrsanbindung
- Sehr gute Anbindung an den Flughafen Düsseldorf



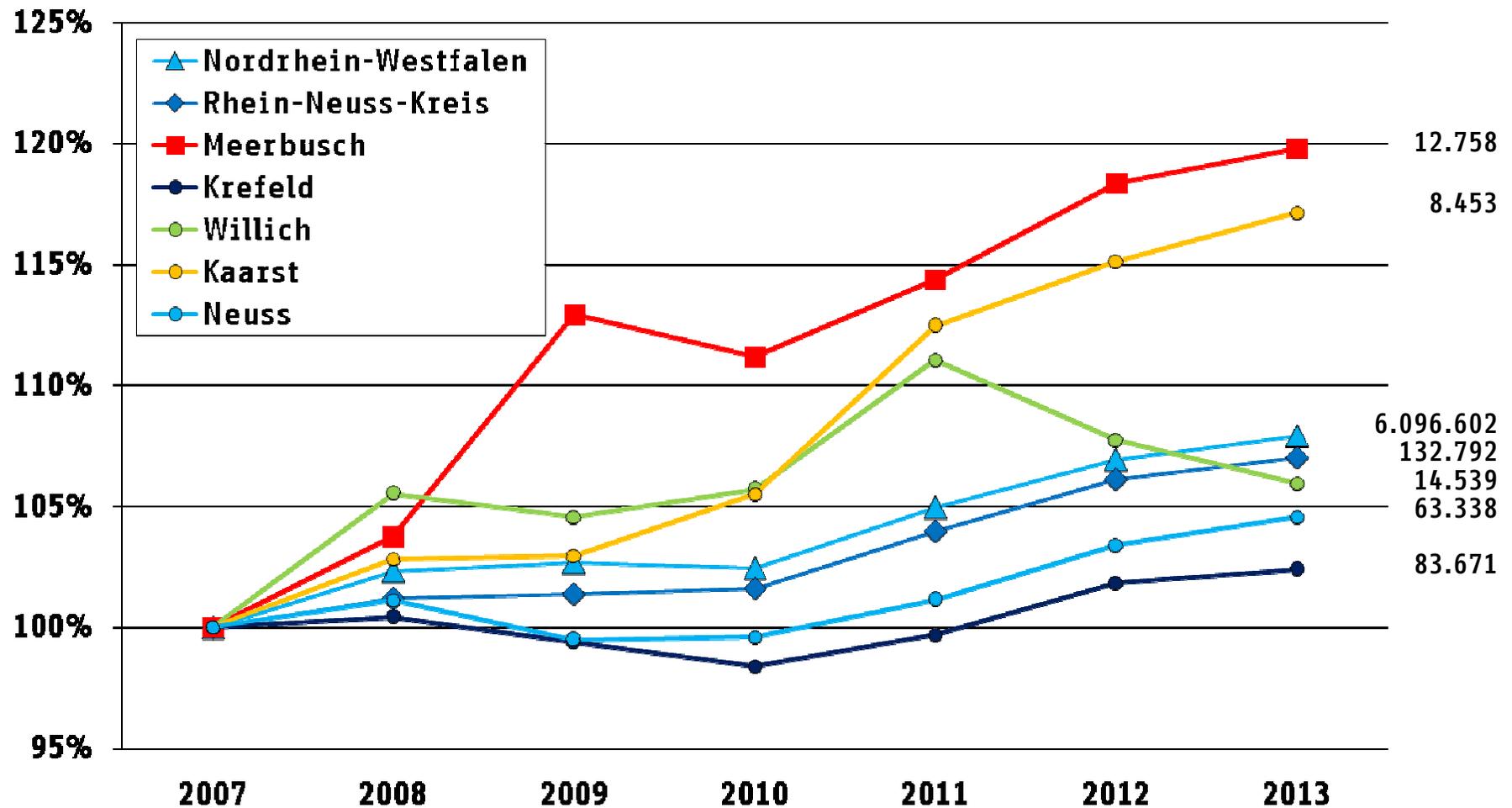
# Gewerbeflächenentwicklungsplan Meerbusch 2030

## Ein- und Auspendler in der Stadt Meerbusch und den angrenzenden Städten



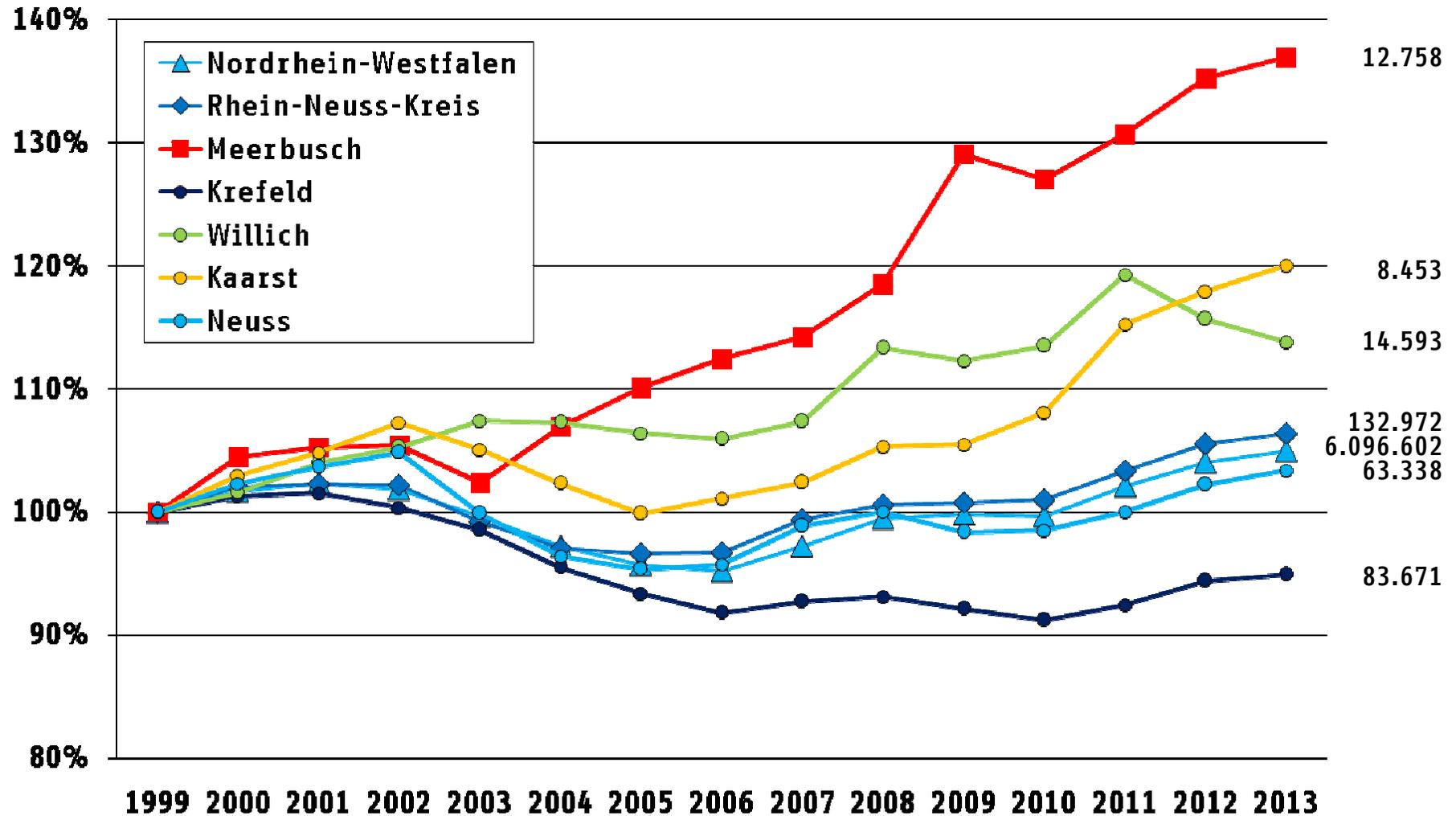
# Gewerbeflächenentwicklungsplan Meerbusch 2030

## Beschäftigtenentwicklung NRW, Rhein-Neuss-Kreis, Meerbusch und angrenzende Städte 2007 bis 2013



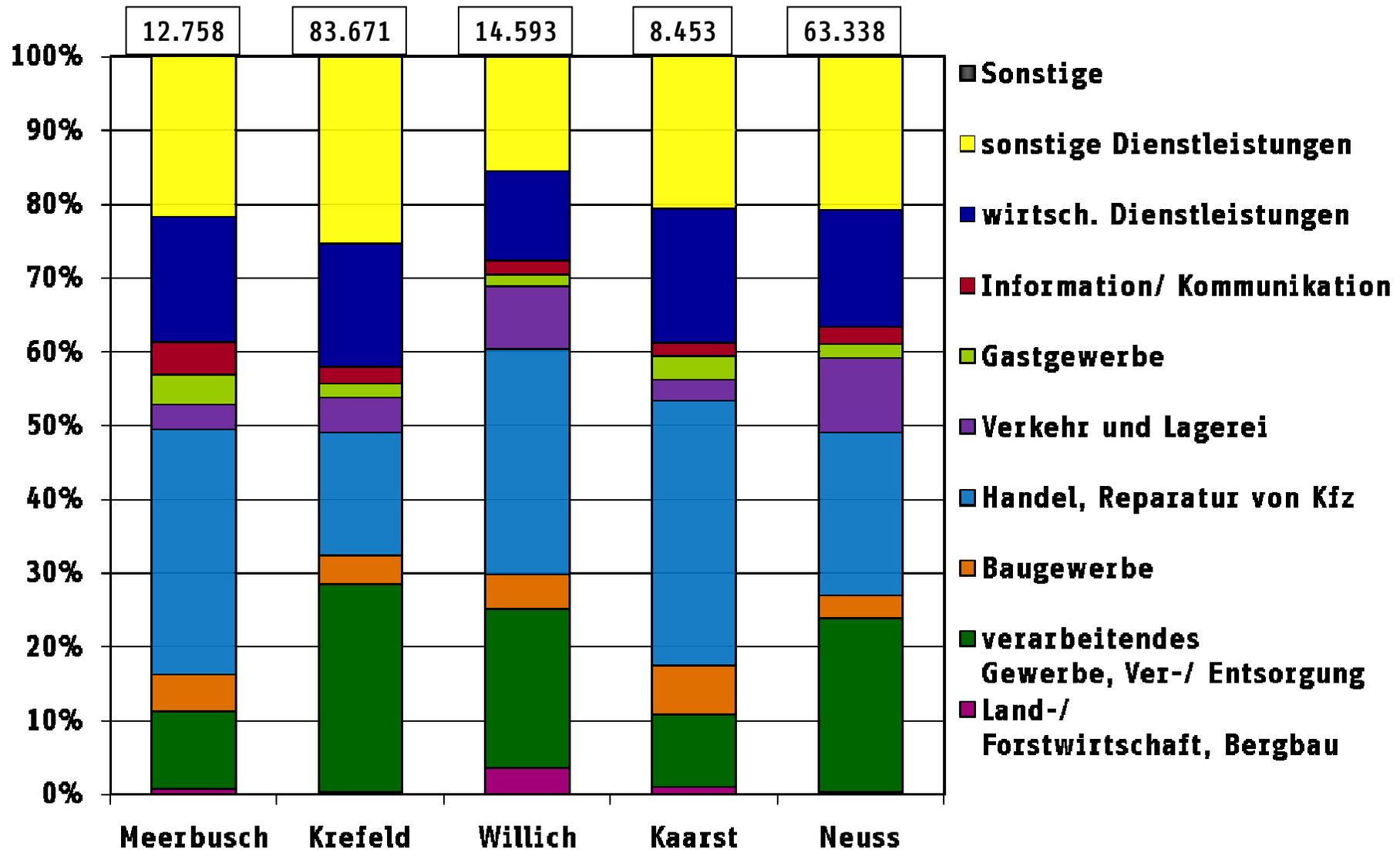
# Gewerbeflächenentwicklungsplan Meerbusch 2030

## Beschäftigtenentwicklung NRW, Rhein-Neuss-Kreis, Meerbusch und angrenzende Städte 1999 bis 2013



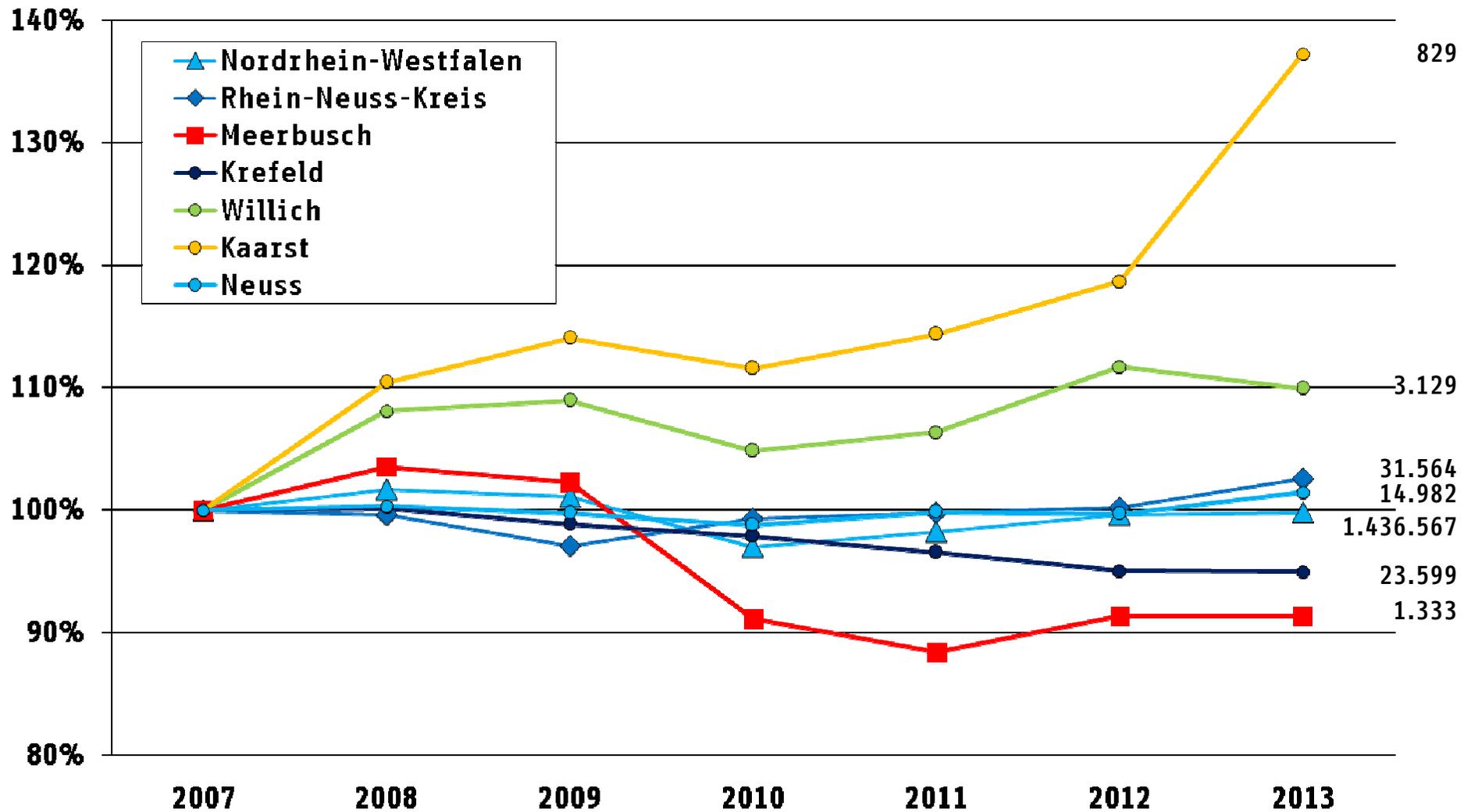
# Gewerbeflächenentwicklungsplan Meerbusch 2030

## Beschäftigtenstruktur 2013 Meerbusch und angrenzende Städte



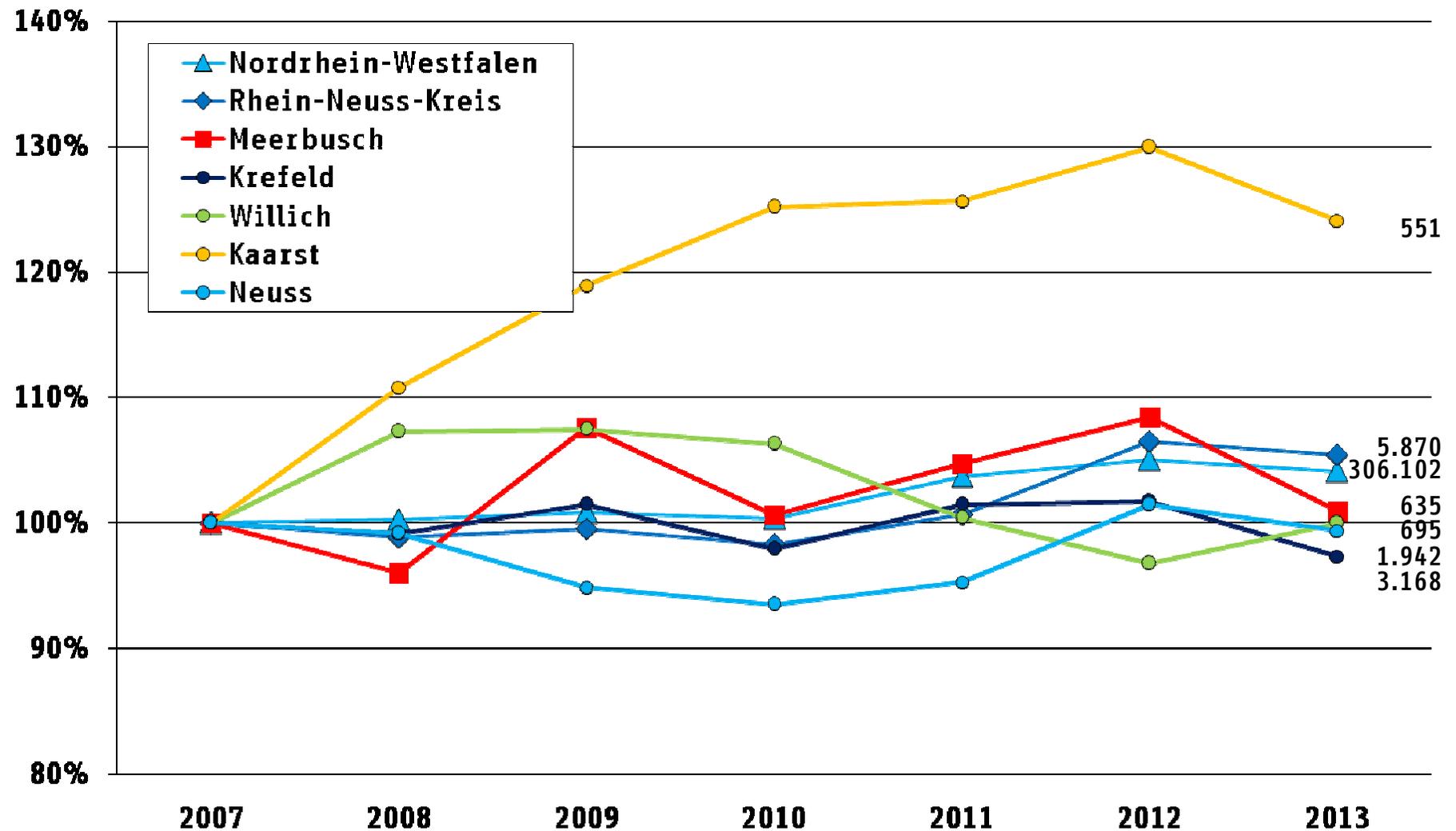
# Gewerbeflächenentwicklungsplan Meerbusch 2030

## Beschäftigtenentwicklung verarbeitendes Gewerbe, Ver-/ Entsorgung



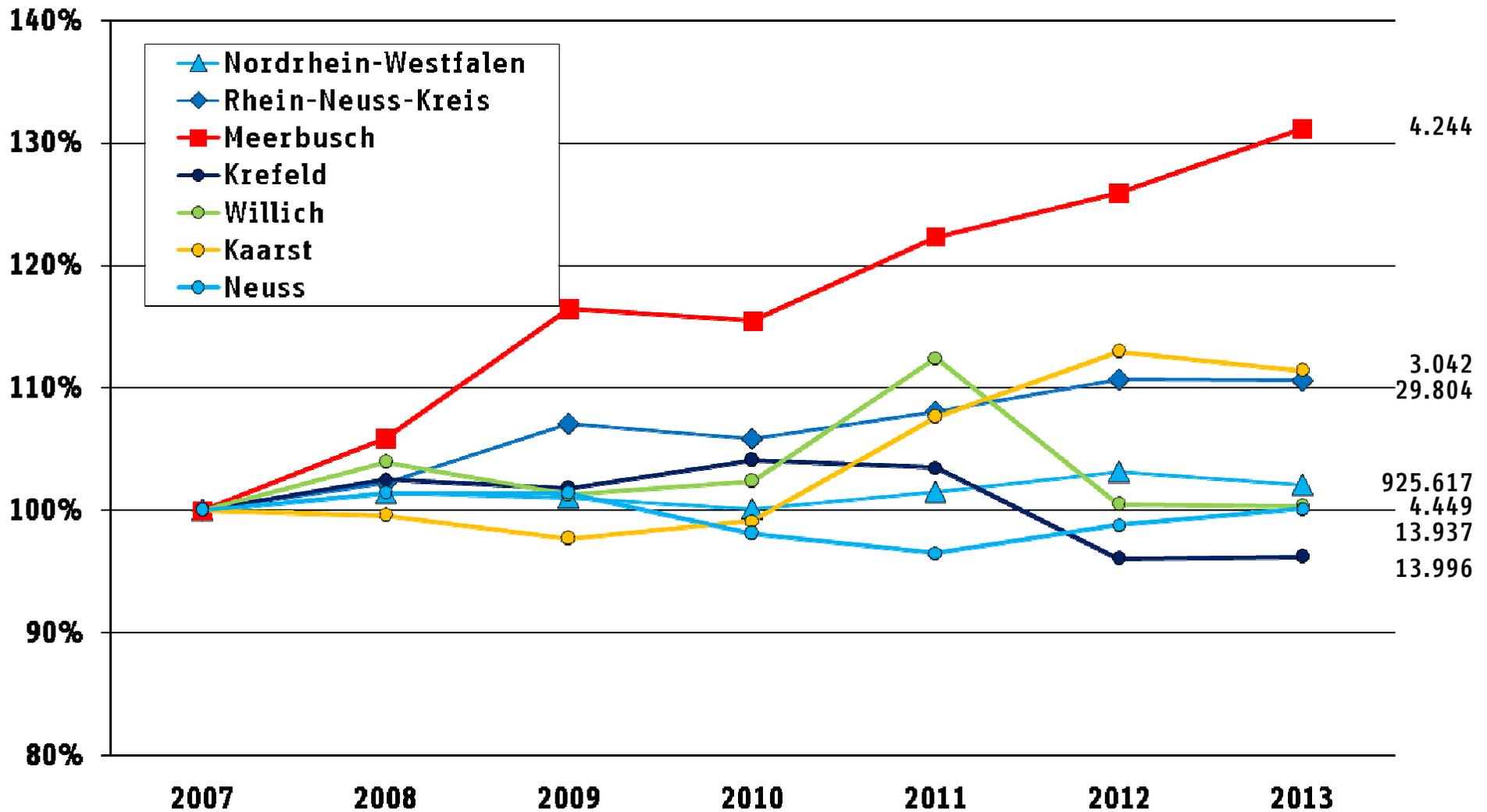
# Gewerbeflächenentwicklungsplan Meerbusch 2030

## Beschäftigtenentwicklung Baugewerbe



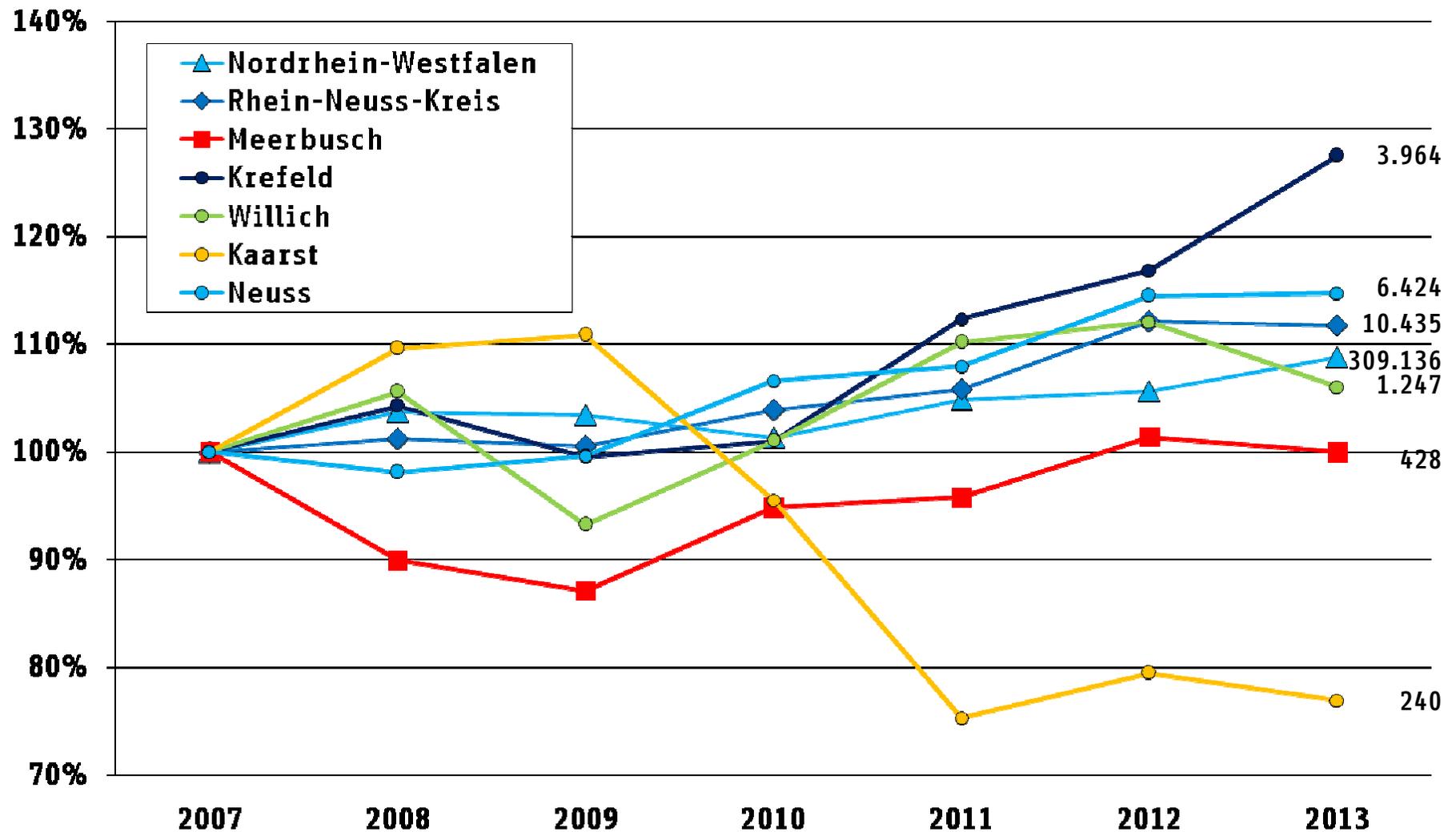
# Gewerbeflächenentwicklungsplan Meerbusch 2030

## Beschäftigtenentwicklung Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz



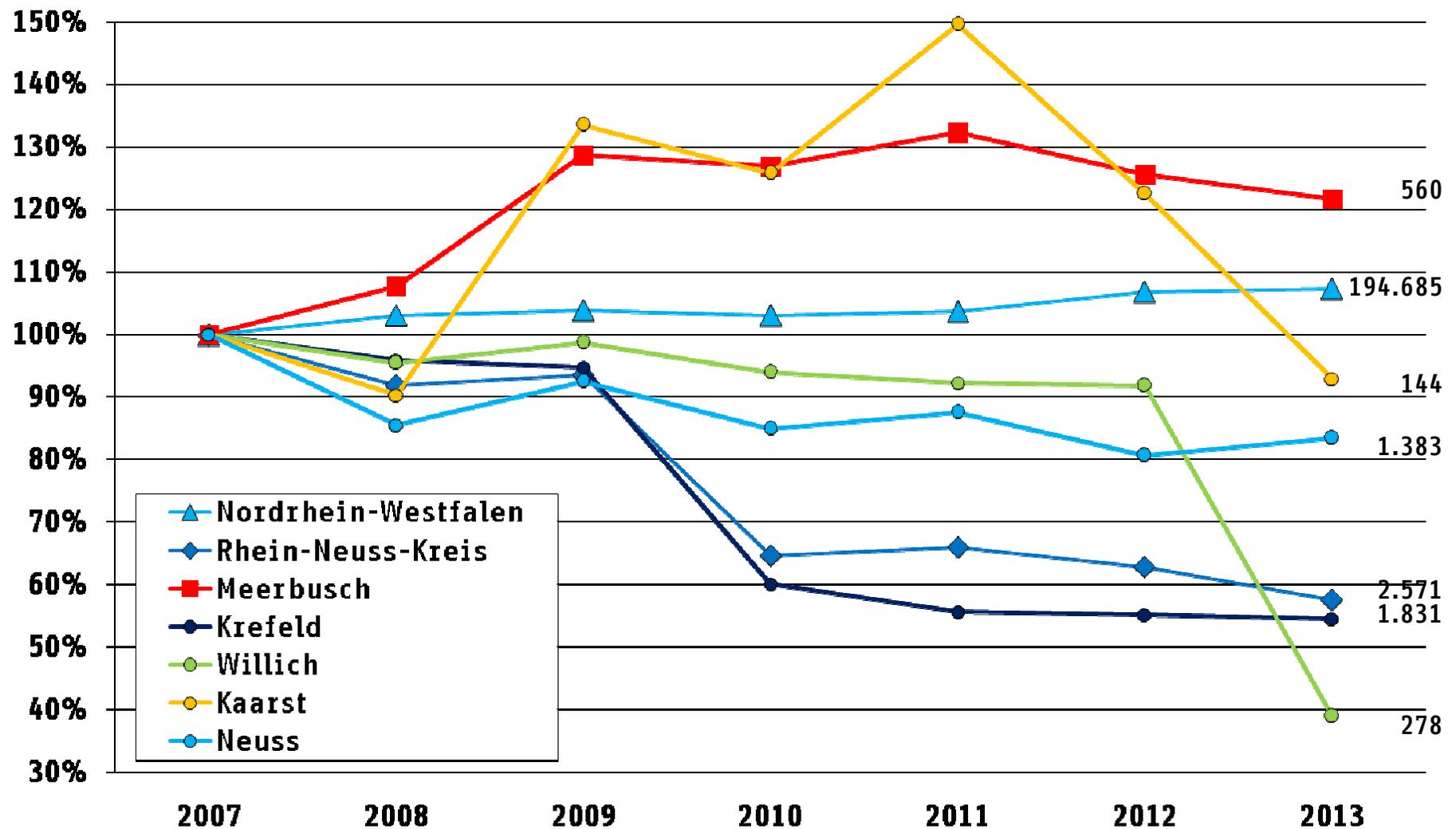
# Gewerbeflächenentwicklungsplan Meerbusch 2030

## Beschäftigtenentwicklung Verkehr und Lagerei



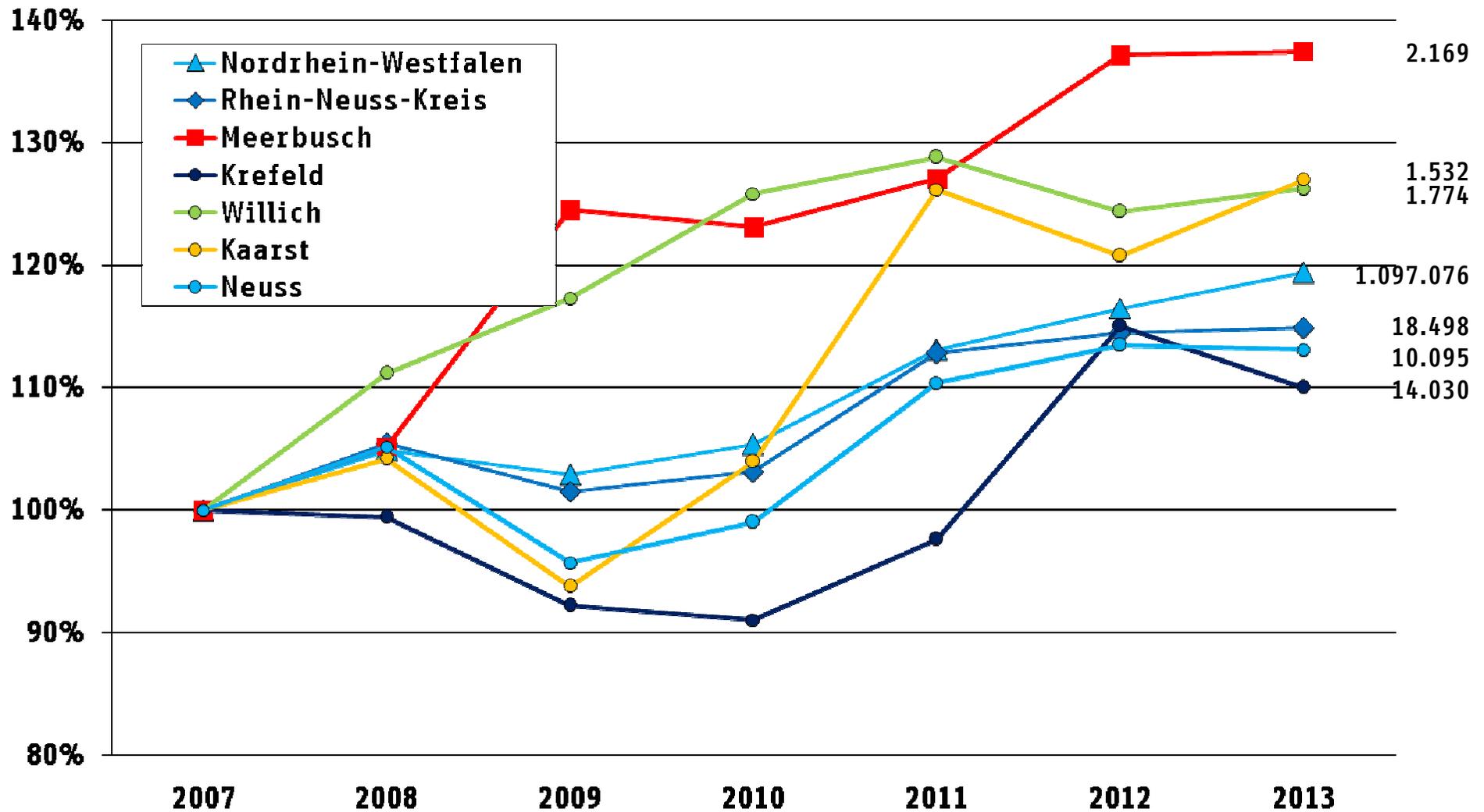
# Gewerbeflächenentwicklungsplan Meerbusch 2030

## Beschäftigtenentwicklung Information und Kommunikation



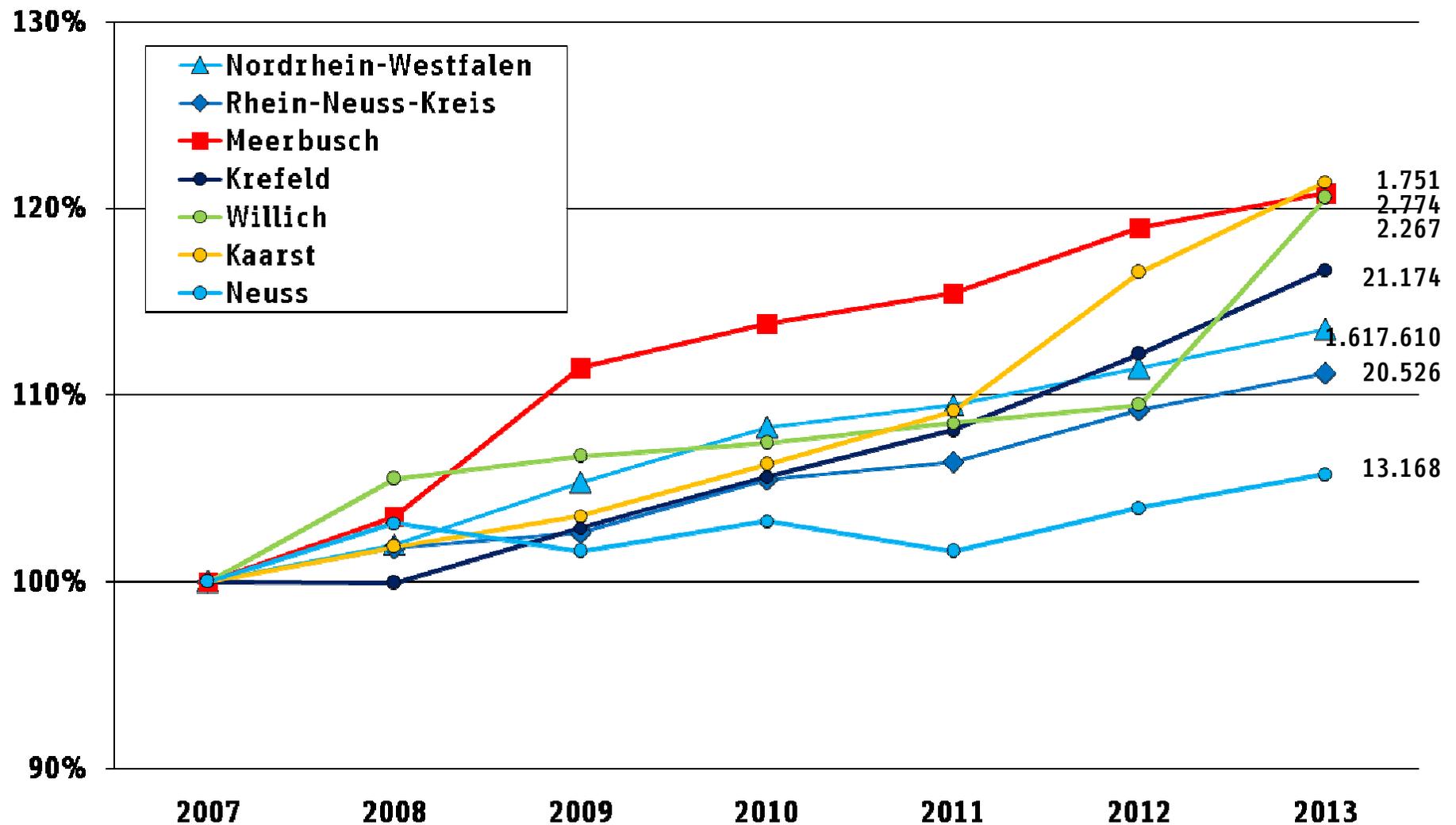
# Gewerbeflächenentwicklungsplan Meerbusch 2030

## Beschäftigtenentwicklung wirtschaftliche Dienstleistungen



# Gewerbeflächenentwicklungsplan Meerbusch 2030

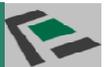
## Beschäftigtenentwicklung sonstige Dienstleistungen



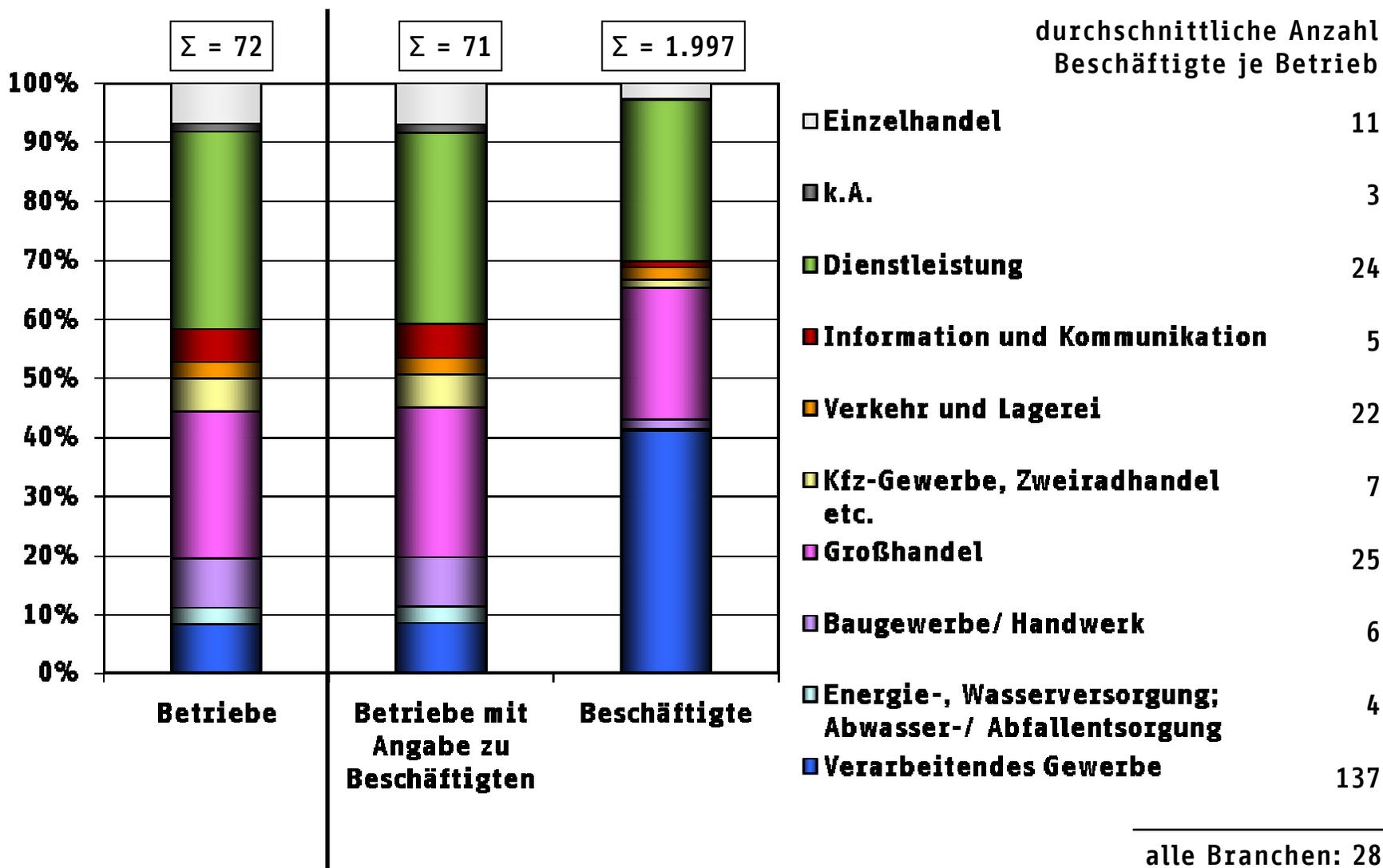
## Gewerbeflächenbedarf in Meerbusch

### Quellen

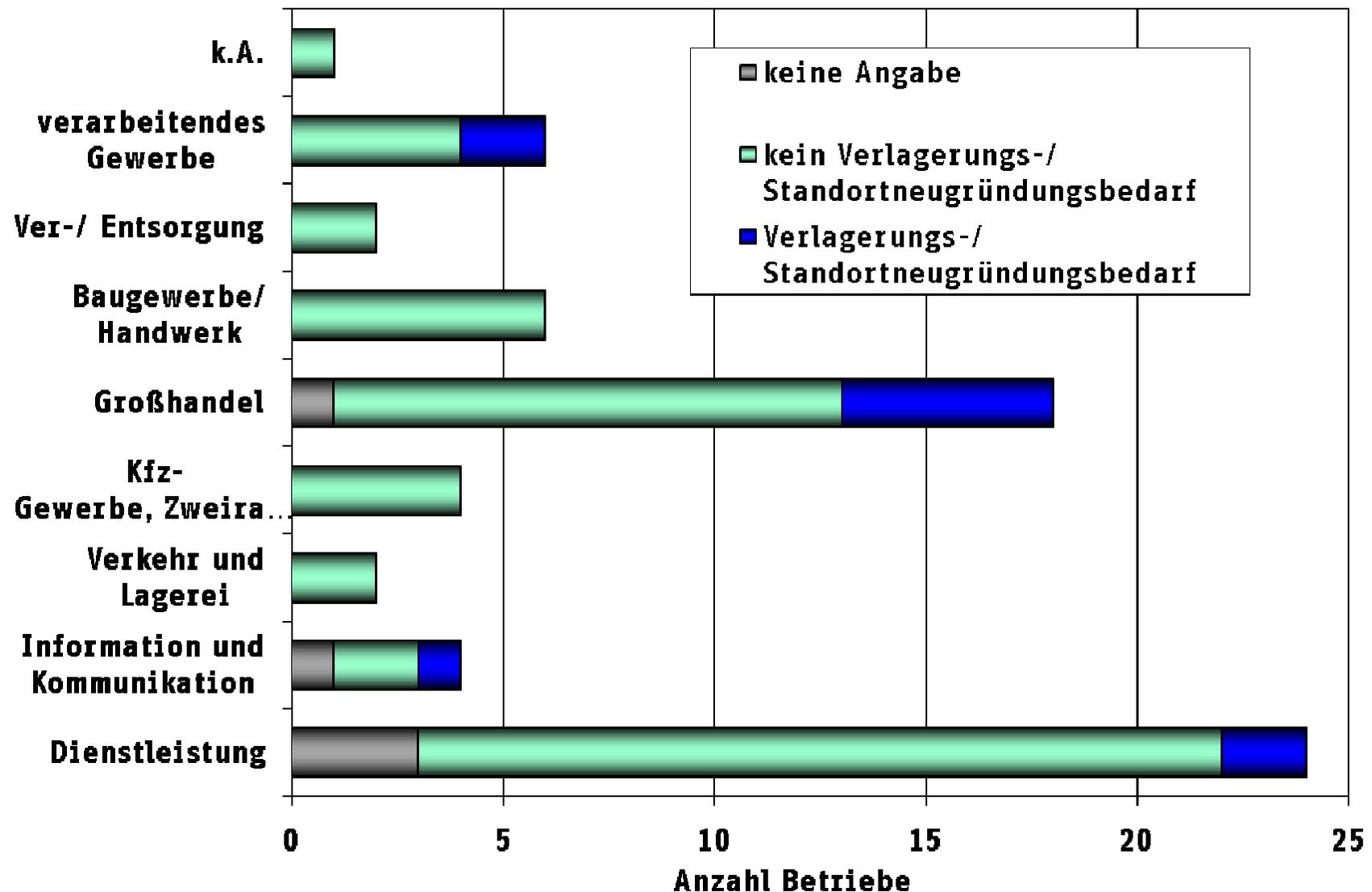
- Modellrechnung GIFPRO
  - Ermittlung des Bedarfes über Beschäftigtenzahlen, Verlagerungs-/Ansiedlungsquoten und Flächenkennziffern
- Umfrage unter den gewerbeflächenrelevanten Betrieben in Meerbusch
- Fortschreibung der Flächenvergaben aus der Vergangenheit



## Unternehmensumfrage - Betriebe nach Branchen und Beschäftigten

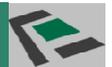
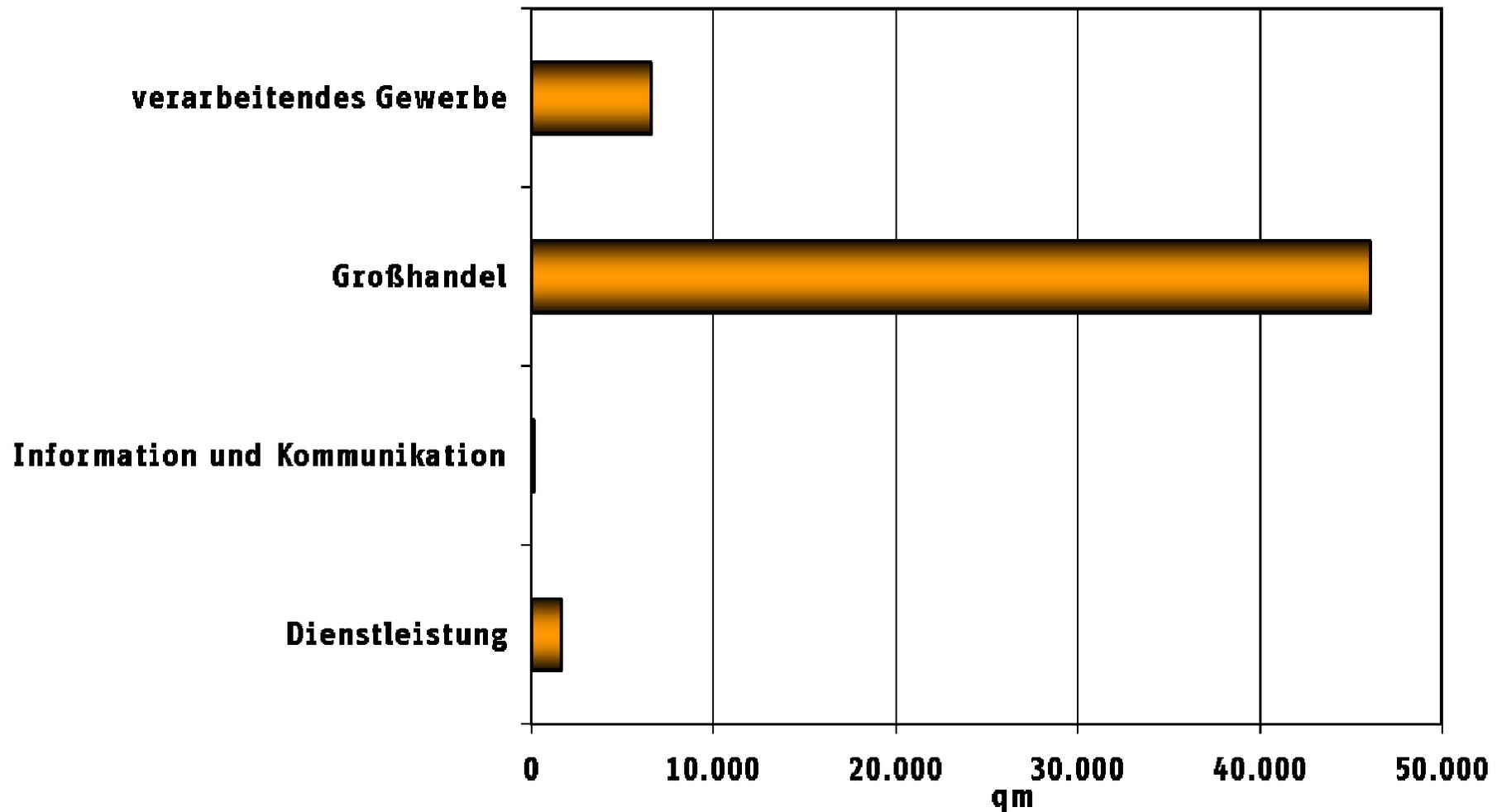


## Verlagerungs-/ Standortneugründungsbedarf nach Branchen

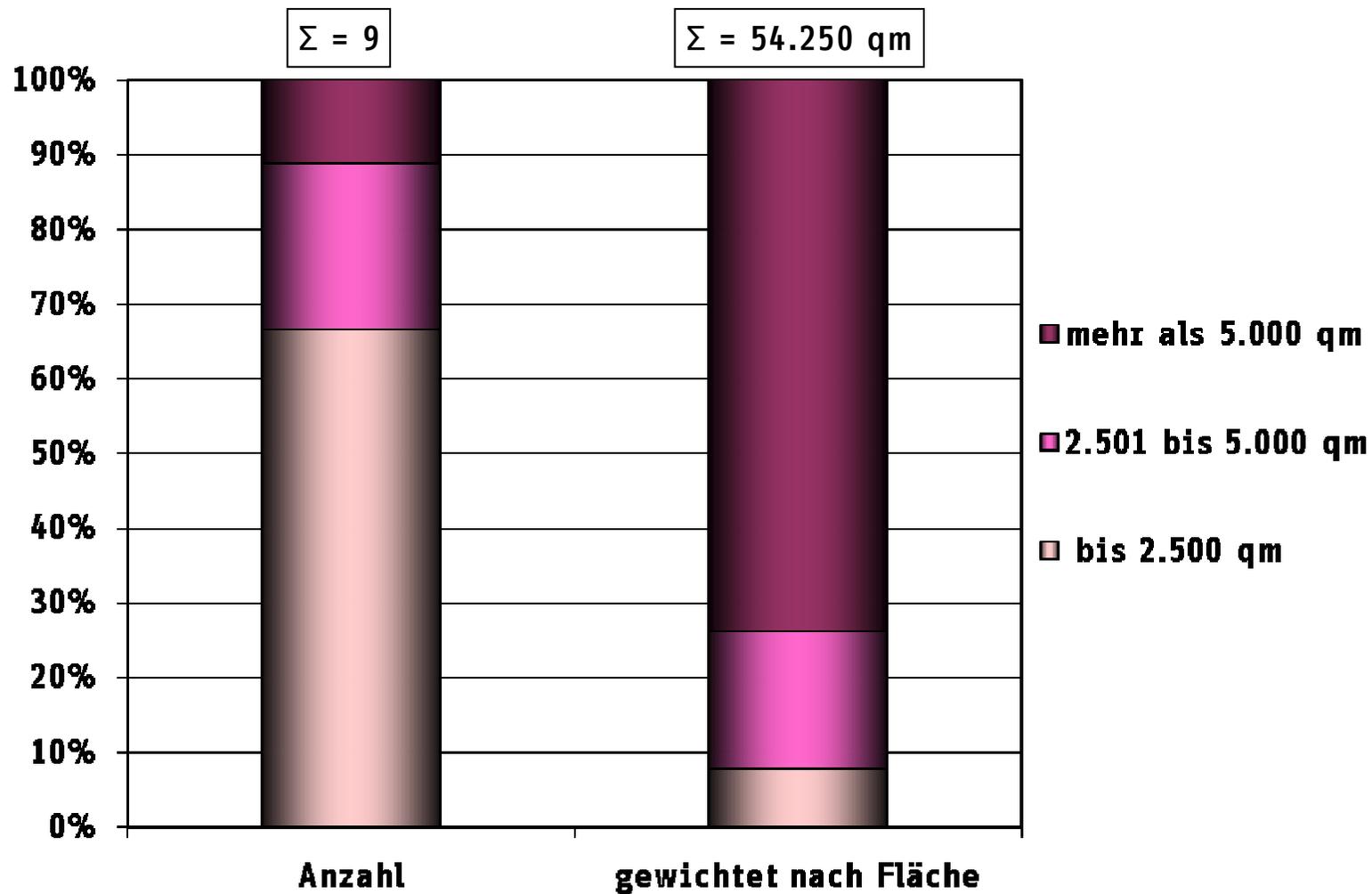


# Gewerbeflächenentwicklungsplan Meerbusch 2030

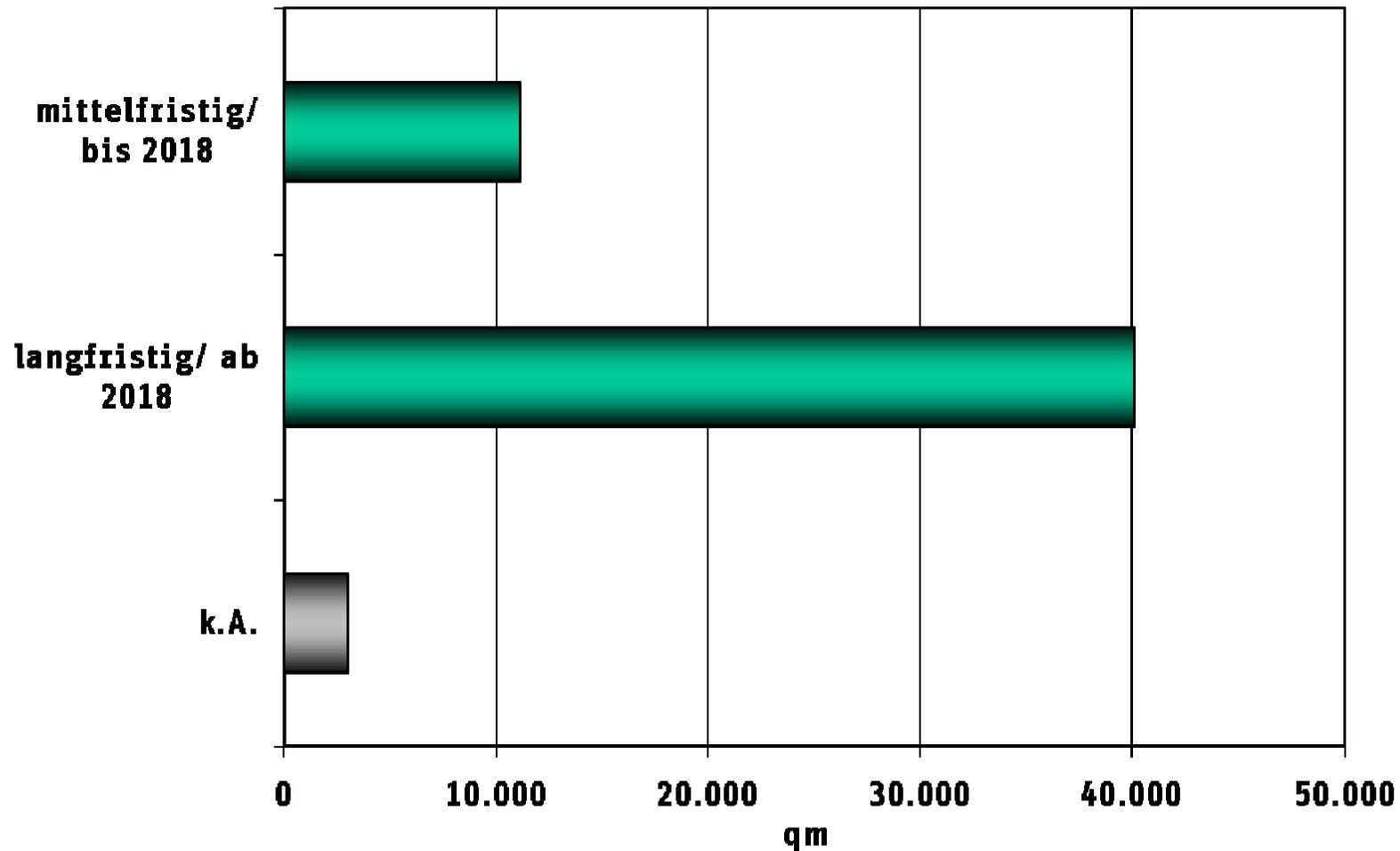
Flächenbedarf nach Branchen (9 Betriebe/  $\Sigma = 54.250$  qm)



## Flächenbedarf nach Größenklassen



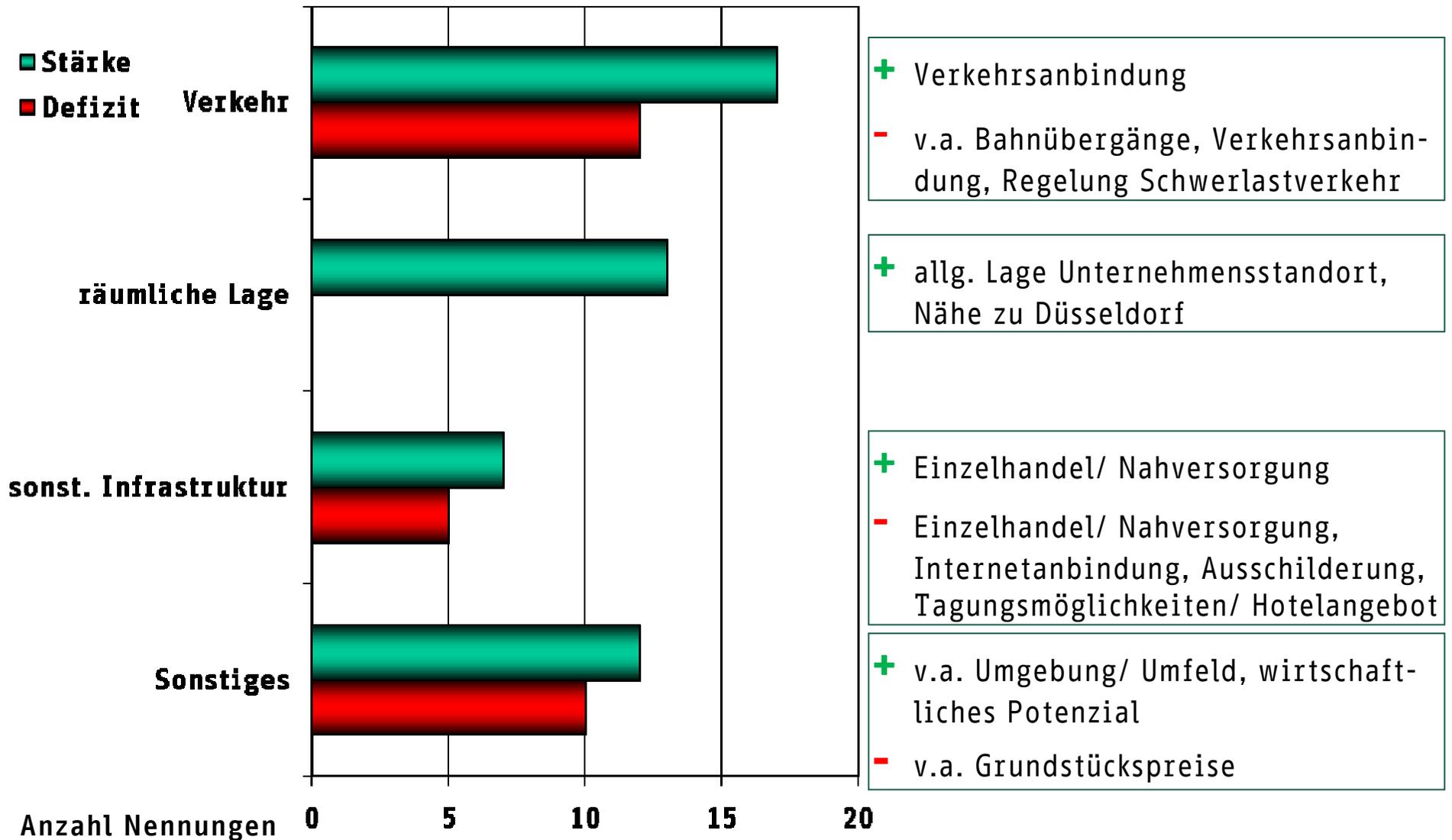
## Flächenbedarf nach Zeitpunkt der Bereitstellung



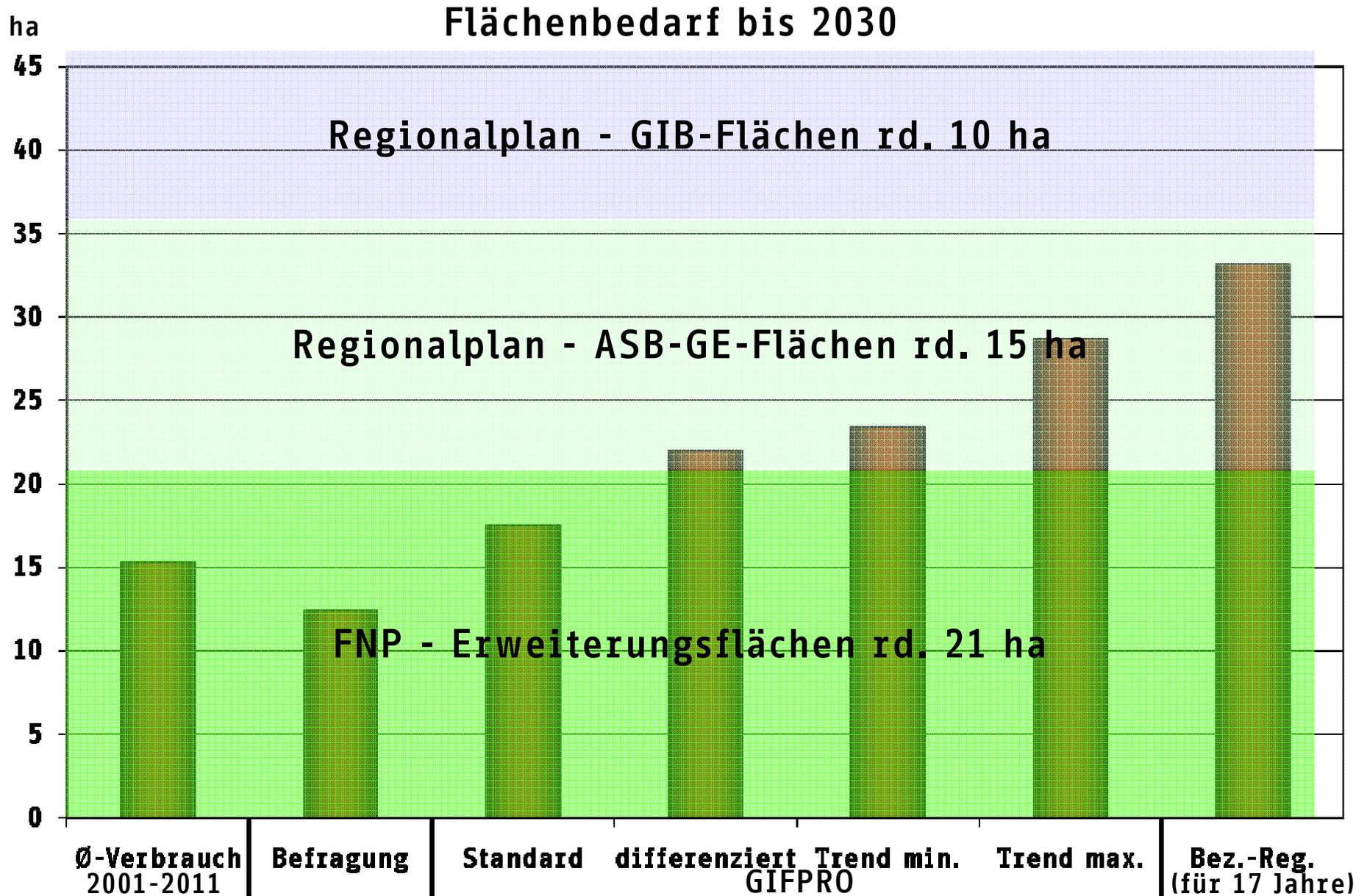
# Gewerbeflächenentwicklungsplan Meerbusch 2030

## Unternehmensbefragung - Stärken und Defizite

(36 Betriebe mit 49 positiven und 27 negativen Angaben)



# Gewerbeflächenentwicklungsplan Meerbusch 2030



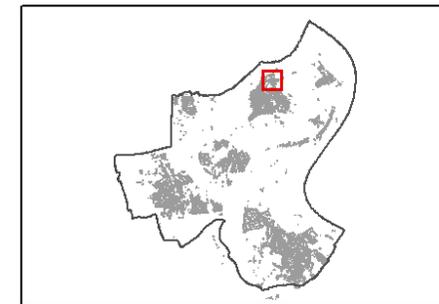
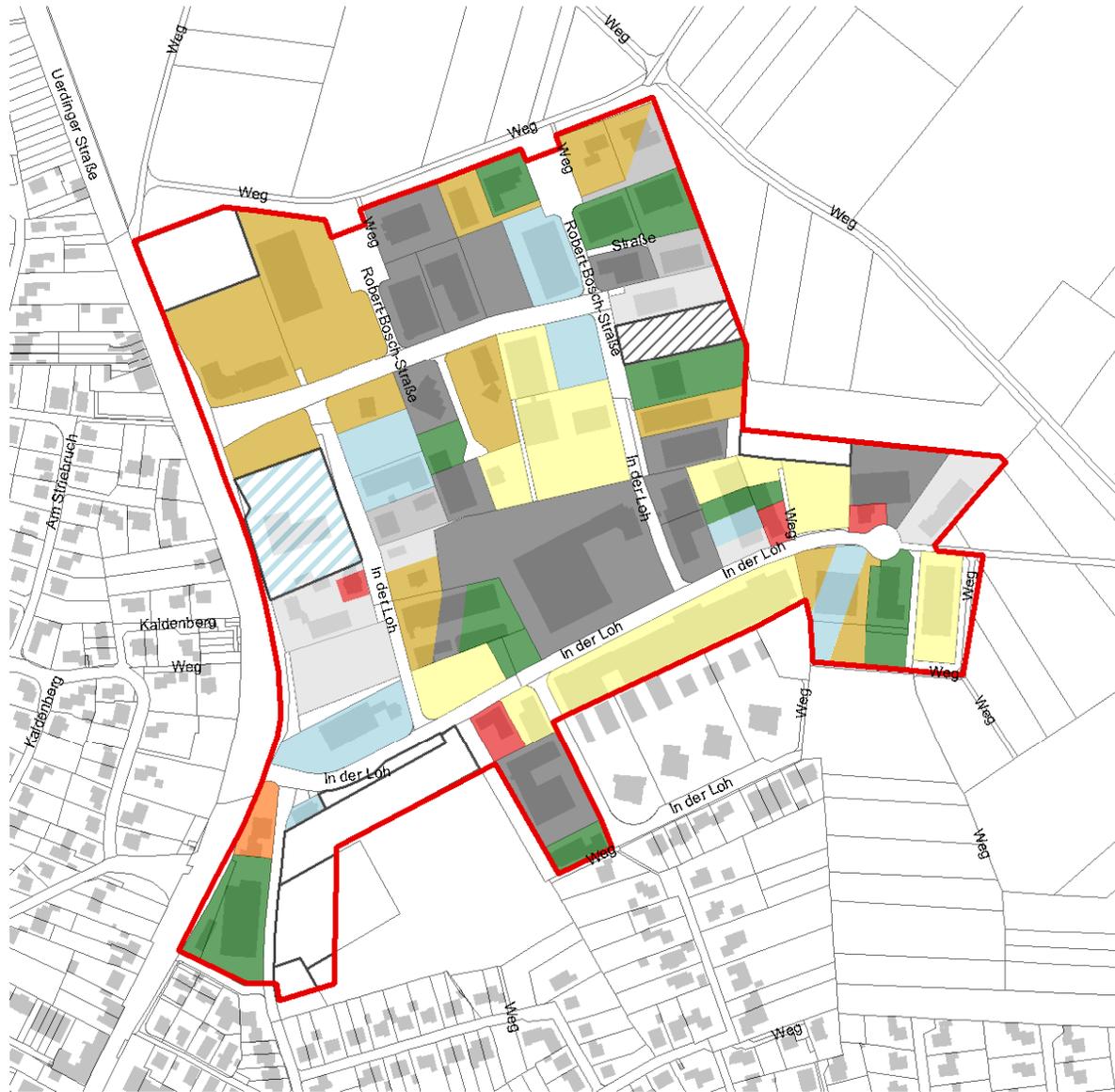
# Gewerbeflächenentwicklungsplan Meerbusch 2030

## Übersicht Bestandsgebiete / Flächenreserven

Baugebiet	Stadtteil	Fläche in ha gesamt	davon noch nicht beansprucht
Fritz-Wendt-Straße	Strümp	9,04	
Schneiderspfad/ Buschend		1,30	1,30
Bundenrott		8,40	4,40
Am Meerkamp	Büderich	1,73	
Im Bachgrund/ Düsseldorfer Straße		2,05	
Grünstraße		3,60	
Böhler Werke		24,00	
Böhler Erweiterung		7,54	7,54
Hessenweg		0,96	
Mollsfeld I + II		10,8	
Mollsfeld Süd	6,64		
Breite Straße	Osterath	6,99	
Rudolf-Diesel-Straße		8,86	
Wienenweg		4,90	3,13
Stössel		5,17	
Ostara		1,48	1,48
Insterburger Straße		7,00	3,10
In der Loh	Lank-Latum	8,02	
<b>Gesamt</b>		<b>99,01</b>	<b>20,95</b>



## Gewerbliche Baufläche In der Loh



### In der Loh

#### Flächennutzung

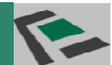
- ungenutzte Fläche
- untergenutzte Fläche
- Brachfläche/ Leerstand
- Industrie
- Baugewerbe
- Logistikgewerbe
- Handwerk
- Kfz-Gewerbe
- Freizeitgewerbe
- Einzelhandel
- Großhandel
- Dienstleistungen
- öffentliche Nutzungen
- Wohnen
- Verkehrs-/ Parkierungsfläche

#### Abgrenzung

- Gewerbegebiet
- gewerbliche Baufläche
- Industriegebiet



Bearbeitungsstand November 2013

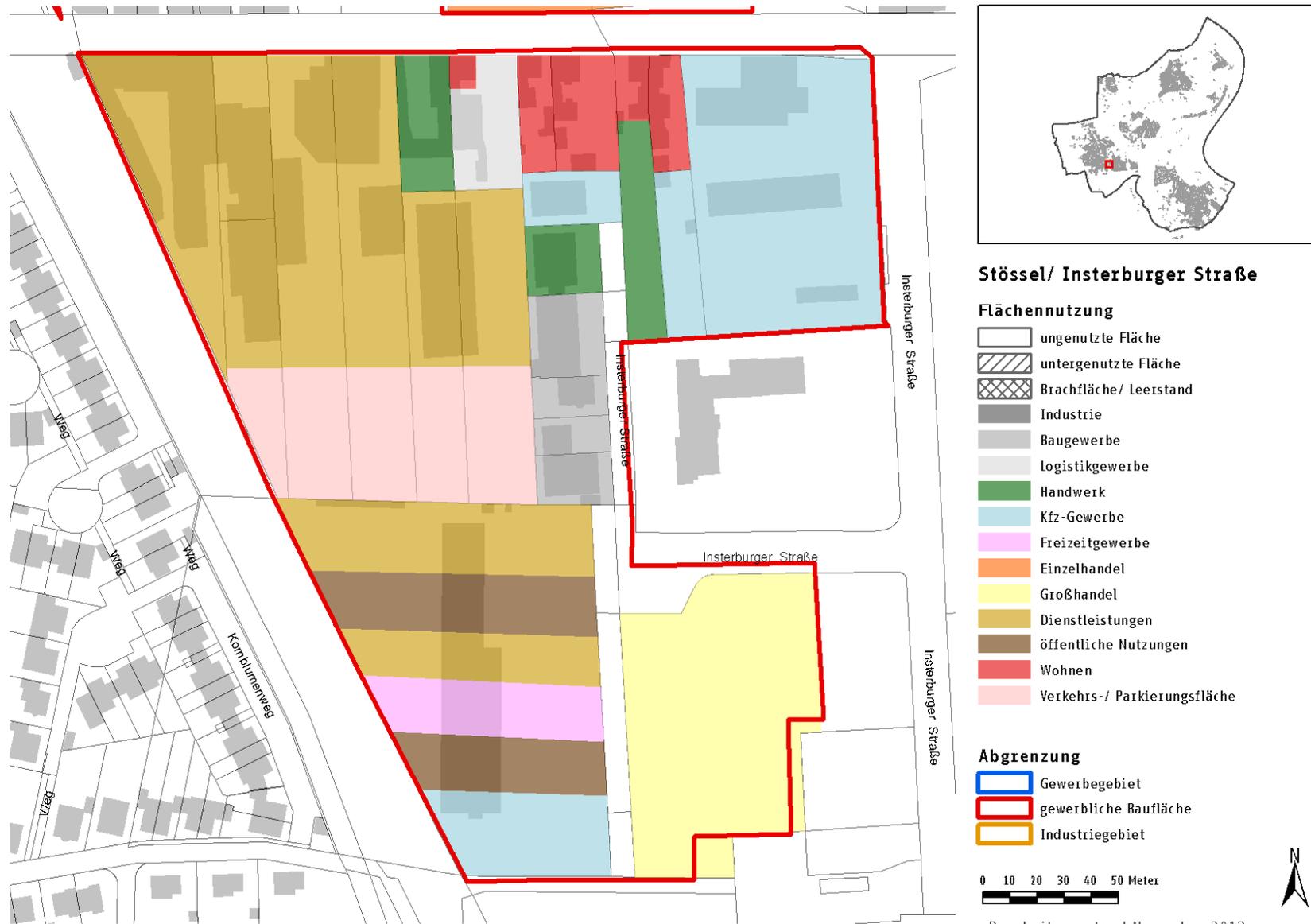


## Gewerbliche Baufläche In der Loh

- Ortsteil Lank-Latum
- A44 rd. 2 km entfernt
- angrenzend Wohnen (südlich) und landwirtschaftliche Nutzungen (östlich, nördlich)
- einzelne un-/ untergenutzte Flächen/ Gebäude, v.a. im Teilbereich „In der Loh“
- heterogener Besatz, v.a. Industrie, Handwerk, Großhandel
- kaum gebietsfremde Nutzungen
- Teilbereich „In der Loh“ mit wenig ansprechender Gestaltung; Gebäude allenfalls zweckmäßig
- Teilbereich „Robert-Bosch-Straße“ tlw. mit höherwertiger Bausubstanz und repräsentativer Gestaltung
- Teilbereich „Robert-Bosch-Straße“ solider Standort für „Normalnachfrager“
- Teilbereich „In der Loh“ mit Erosionstendenzen und geringstem Qualitätsniveau in Meerbusch
  - ❖ Standort für Betriebe mit geringen Standortqualitätsansprüchen oder
  - ❖ städtebauliche Erneuerung mit Aktivierung ungenutzter Grundstücke und gestalterischen Verbesserungen

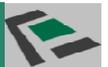


## Gewerbliche Baufläche Stössel - Insterburger Straße



## Gewerbliche Baufläche Stössel - Insterburger Straße

- Ortsteil Osterath
- A57 rd. 2 km entfernt
- Bahnhof Meerbusch-Osterath in geringer Entfernung
  
- Standort geprägt vom Gewerbehof "Alte Seilerei"
- Nutzungsschwerpunkt Dienstleistungssektor, zudem einige Handwerks- und Kfz-Gewerbe-Betriebe
- Umfang verfügbarer Flächen in „Alter Seilerei“ schwer zu schätzen, jedoch tendenziell deutlich abnehmend
- städtebauliches Niveau "Alte Seilerei" gut, teilweise hochwertig
- Sonstige gewerbliche Nutzungen allenfalls mit durchschnittlicher gestalterischer Qualität
  
- attraktiver Standort für Mietflächennachfrager mit geringerem Niveauanspruch als im Gebiet Mollsfeld
- Entwicklungsoption einer Verlagerung der gewerblichen Nutzungen außerhalb der "Alten Seilerei" und Entwicklung eines einheitlichen Standortes



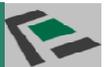
# Gewerbeflächenentwicklungsplan Meerbusch 2030

## Gewerbliche Bauflächen Mollsfeld Nord I, Nord II und Süd



## Gewerbliche Baufläche Mollsfeld Nord I

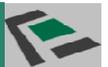
- Ortsteil Osterath
- A44 unmittelbar angrenzend
  
- angrenzend landwirtschaftliche Nutzungen
  
- Gebiet in wesentlichen Teilen besiedelt, noch zwei - ggf. teilbare - freie Grundstücke
- Bürodienstleistungen sowie Autohaus im Eingangsbereich (mit Fremdkörperwirkung)
- sehr hochwertige Nutzungen mit entsprechender baulicher Ausgestaltung
  
- bei Weiterentwicklung hohen Qualitätsanspruch fortführen - sorgfältige Auswahl
- Standort im Großraum Düsseldorf für internationale Unternehmen - u.a. direkte Flughafenbindung



## Szenarien der zukünftigen Entwicklung

### Szenario 1: Bestandsorientierte Entwicklung

- Konzentration auf Flächenbedarf der ansässigen Wirtschaft
- Zurückhaltende Ansiedlungspolitik
- Neue gewerbliche Bauflächen nur für den lokalen Bedarf im östlichen Teil des IKG
- Abrundung der bestehenden gewerblichen Standorte, Aktivierung von Flächenreserven im Bestand
- Qualitative Weiterentwicklung , Beseitigung von Missständen,



## Szenarien der zukünftigen Entwicklung

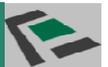
### Szenario 2: Aktive Akquisitionspolitik

- Neuausweisung gewerblicher Bauflächen im Rahmen des IKG
- Ggf. Ausweitung zu einem großen gewerblichen Entwicklungsbereich
- Kooperation mit Krefeld (Entwurf Regionalplanung)
- Quartiersbildung im IKG (Teilbereiche für den lokalen Bedarf, für Produzierendes Gewerbe, für Bürodienstleistungen)
- Klare Profilierung mit deutlichem Ansiedlungsprofil, konsequente Durchsetzung, langer Atem
- Aktive überregionale/internationale Vermarktung



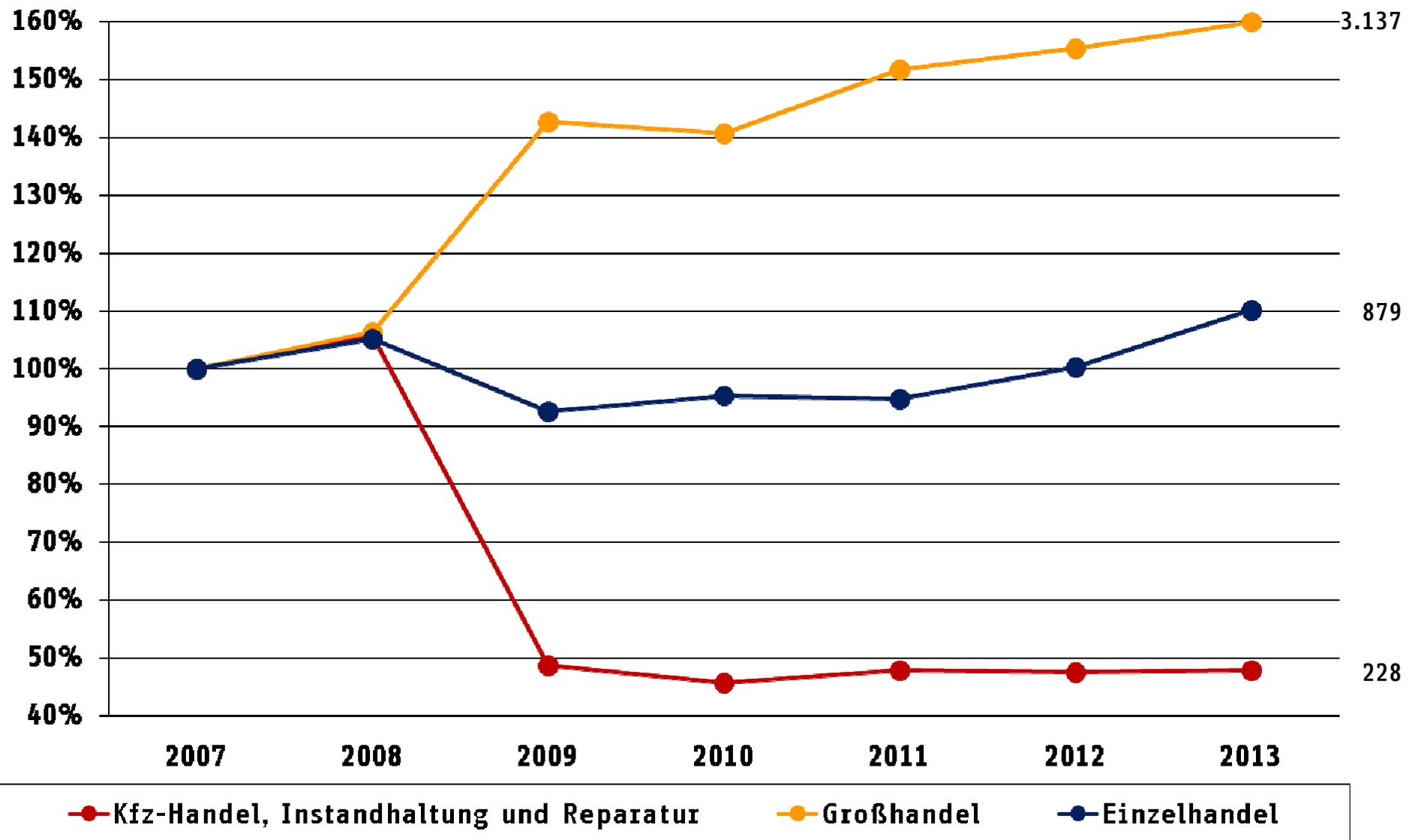
## Handlungsempfehlungen

- Selektive Ansiedlungspolitik unter weitgehendem Verzicht auf Logistikgewerbe
- Verstärkte Anstrengungen zur Aktivierung von Flächenreserven im Bestand
- Kompakte (verdichtete) Nutzung bei zukünftigen Grundstücksvergaben (verdichteter Gewerbebau)
- Ausschluss von Betriebsleiter-/-inhaberwohnungen
- Profilierung der Standorte, stärkere Steuerung der Nutzungsstruktur
- Entwicklung des IKG abhängig von der strategischen Ausrichtung der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik



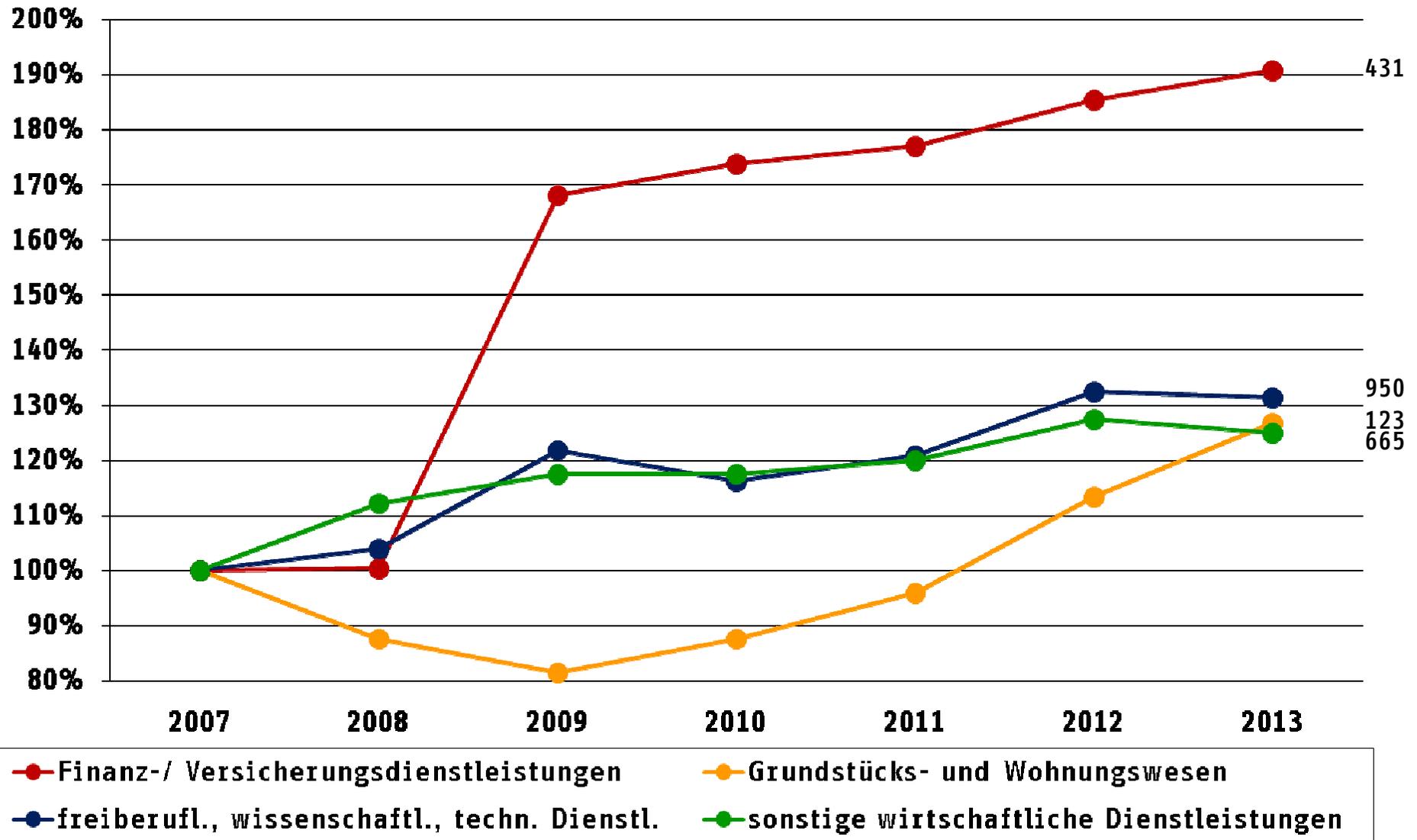
# Gewerbeflächenentwicklungsplan Meerbusch 2030

## Beschäftigtenentwicklung Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz in Meerbusch - differenziert



# Gewerbeflächenentwicklungsplan Meerbusch 2030

## Beschäftigtenentwicklung wirtschaftliche Dienstleistungen in Meerbusch - differenziert



## Gewerbeflächenentwicklungsplan Meerbusch 2030

### Beschäftigtenentwicklung sonstige Dienstleistungen in Meerbusch - differenziert

