

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1512/2022 vom 19. Mai 2022
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	02.06.2022

Fortschreibung Gewerbeflächenentwicklungsplan für die Stadt Meerbusch

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des in Anlage 1 dieser Vorlage hinterlegten Anforderungsprofils ein externes Gutachterbüro mit der planerischen Vorbereitung der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplanes 2030 zu beauftragen.

Alternativen:

Auf die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplanes wird verzichtet. Künftige (strategische) Entscheidungen zur Gewerbeflächenentwicklung werden weiterhin auf Basis des vorhandenen Gewerbeflächenentwicklungsplans aus dem Jahr 2015 getroffen.

Sachverhalt:

Anlass

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Meerbusch hängt maßgeblich vom Gewerbeflächenangebot vor Ort ab. Abgesehen von zwei verbleibenden städtischen Gewerbegrundstücken, bei denen sich die Wirtschaftsförderung in konkreten Gesprächen mit potenziellen Erwerbern befindet, sind keine Grundstücke mehr verfügbar. Damit ist eine strategische Gewerbeflächenentwicklung faktisch nicht mehr möglich. Perspektivisch gesehen ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Wirtschaftsstandortes Meerbusch die Folge, wenn hier kein Gegensteuern durch die Stadt erfolgt.

In den vergangenen Jahren ist die Nachfrage nach Gewerbeflächen, insbesondere nach Gewerbegrundstücken, kontinuierlich gestiegen. Im Jahr 2019 wurden 110 Standortanfragen, im Jahr 2020 105 Standortanfragen und im Jahr 2021 158 Standortanfragen an die Wirtschaftsförderung herangetragen. Diese sind sowohl unmittelbar durch interessierte Unternehmen und Investoren, als auch mittelbar über Dritte, wie die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Rhein-Kreis Neuss und die Außenwirtschaftsförderungsgesellschaft des Landes NRW.Global Business gestellt worden. Insgesamt 23 Standortanfragen kamen in 2021 (2020: 20) von in Meerbusch ansässigen Unternehmen, die einen Erweiterungsbedarf bzw. Umsiedlungswunsch angemeldet haben. Teilweise erfolgte hier bereits der Hinweis, dass eine Betriebsverlagerung nicht mehr ausgeschlossen werden könne, wenn nicht zumindest perspektivisch Entwicklungsmöglichkeiten in Aussicht gestellt würden.

Mangels städtischer Gewerbegrundstücke konnte das Gros der Anfragen in der Vergangenheit nicht befriedigt werden, da sich die überwiegende Zahl der Gewerbeflächenanfragen auf freie, zum Kauf stehende Gewerbebaugrundstücke bezog. Zudem konnte auch der konkrete Bedarf (Größe des Grundstücks, Lage, ÖPNV-Anbindung, fehlender Autobahnanschluss, Breitbandverfügbarkeit usw.) nicht gedeckt werden. Die Anmietung von Gewerbeflächen kam in den meisten Fällen als Alternative nicht in Betracht.

Sofern Unternehmen freie Gewerbeflächen in Bestandsimmobilien suchen, versucht die Wirtschaftsförderung bekannte Leerstände in Zusammenarbeit mit den Eigentümern an die anfragenden Unternehmen zu vermitteln. Zuletzt konnten einige bereits länger leerstehende Objekte wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt und der Leerstand in Teilen behoben werden. So konnte u.a. im alten Mollsfeld ein komplettes Bürogebäude mit ca. 3.000 qm Fläche an ein Unternehmen vermietet werden, welches Ende 2021 einen Teil seines Betriebssitzes von Krefeld nach Meerbusch verlegt hat.

Die Suche nach reinen Büroflächen ist allerdings durch die Corona-Pandemie fast vollständig eingebrochen, so dass eine zeitnahe Behebung der noch vorhandenen Leerstände in größeren Bürogebäuden erschwert wird. Vorrangig werden kleine Büroflächen mit angrenzenden Hallen- und Lagerflächen, Produktionsflächen und zum Teil auch Laborflächen gesucht. Die Nachfrage von lokalen Handwerksbetrieben ist zudem in den vergangenen Monaten angestiegen.

Die große Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken macht allzu deutlich, dass dringend neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden müssen. Durch die Bereitstellung von städtischen Gewerbegrundstücken könnte somit den flächenbezogenen Expansionsbedarfen Meerbuscher Unternehmen nachgekommen werden. Andernfalls wird diesen Unternehmen die betriebliche Entwicklungsmöglichkeit genommen und im schlimmsten Fall droht gar ein Wegzug des Unternehmens in eine andere Kommune, wie jüngst mehrfach geschehen. Die Folgen sind der Verlust von Arbeitsplätzen sowie beträchtliche Mindereinnahmen bei der Gewerbesteuer.

Weiterhin können keine neuen Unternehmen in Meerbusch angesiedelt werden, so dass keine zusätzlichen Arbeitsplätze in Meerbusch entstehen können. In Folge dessen können auch keine zusätzlichen Gewerbesteuereinnahmen erzielt werden. Bekanntlich ist die Gewerbesteuer die zweitgrößte Einnahmequelle der Stadt und trägt somit erheblich zur Deckung der immer größer werdenden Ausgaben bei. Allein der interkommunale Vergleich zeigt, dass die Stadt Meerbusch für ihre Größe derzeit viel zu wenig Gewerbesteuereinnahmen erzielt. Auch das Verkehrsaufkommen wird durch wohnortnahe Arbeitsplätze reduziert.

Seitens der Politik wurde mit Blick auf das unzureichende Gewerbeflächenangebot mit Beschluss durch den Rat der Stadt Meerbusch im Dezember 2021 – im Zuge der Entscheidung die Planungen für ein interkommunales Gewerbegebiet mit Krefeld nicht weiter zu verfolgen – die Verwaltung beauftragt, alternative Planungen zur Entwicklung von Gewerbeflächen zu prüfen (siehe Beschlussvorlage). Durch die geplante Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplanes soll dieser Auftrag umgesetzt werden.

Inhaltliche Anforderungen an die Fortschreibung

Um die Handlungsfähigkeit der Stadt zu verbessern, soll in einem ersten Schritt die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplanes aus dem Jahr 2015 erfolgen. Die Fortschreibung dient als zentrale Grundlage, um die dringend notwendige Diskussion zum Thema der Neuausweisung und/oder Erweiterung von Gewerbeentwicklungsflächen auf eine aktuelle und fundierte Basis stellen zu können.

Neben der quantitativen Betrachtung des Wirtschaftsstandortes Meerbusch sollen durch Unternehmens- und Expertengespräche auch qualitative Aspekte im Zuge der Analyse betrachtet werden. Im

Weiteren ist das Stärken-Schwächen-Profil des Wirtschaftsstandortes auf den heutigen Stand hin zu aktualisieren, um die Potenziale und Chancen der künftigen Gewerbeentwicklung der Stadt Meerbusch darstellen zu können.

Mit einem besonderen Fokus auf die vorhandenen Gewerbegebiete werden die Standortprofile angepasst und darauf aufbauend ermittelt, ob bzw. in welchem Umfang Nachverdichtung, Neu- oder Umstrukturierungsbedarfe in den vorhandenen Gewerbegebieten bestehen. Die ermittelten Entwicklungspotenziale im Bestand sind den Ergebnissen der Bedarfsanalyse gegenüber zu stellen.

Zum Abschluss sollen die Empfehlungen zur künftigen Gewerbeflächenpolitik aus dem Gewerbeflächenentwicklungsplan 2030 überprüft und fortgeschrieben werden. Dies schließt die Ausarbeitung von Entwicklungszielen und Handlungsempfehlungen ebenso ein, wie die Ermittlung eines Gewerbeprofils für die Stadt Meerbusch zur Stärkung der Branchenstruktur. Das ausführliche Anforderungsprofil an die Fortschreibung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Einbeziehung der Politik

Im Zuge der Fortschreibung ist eine enge Einbeziehung der Politik in den Erarbeitungsprozess vorgesehen, um bereits in der Fortschreibung die Weichen für eine spätere ziel- und sachgerechte Umsetzung stellen zu können. Die Details hierzu werden gemeinsam mit dem für die Ausarbeitung der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplans vorgesehenen Gutachterbüros abgestimmt.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Rund 50.000 EUR sind für die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplans vorzusehen. Die Mittel in v.g. Höhe stehen im Produkt 090.511.010-Räumliche Planung und Entwicklungsmaßnahmen bei 7.09001002, Kostenart 78911000, zur Verfügung.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Anforderungsprofil