

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1874/2024 vom 15. Mai 2024
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	23.05.2024
Rat	27.06.2024

Beschluss Fortschreibung Gewerbeflächenentwicklungsplan für die Stadt Meerbusch

Beschlussvorschlag:

1. Die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplans (GEP) stellt den Rahmen zur Steuerung der künftigen Gewerbeflächenentwicklung in Meerbusch dar. Die Fortschreibung des GEP in der Fassung der Anlage 1 wird als sektorales städtebauliches Entwicklungskonzept (informelle Planungsgrundlage) im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen und ist damit verbindlich für Politik und Verwaltung.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die im GEP ermittelten gewerblich nutzbaren Siedlungsflächen (Suchräume) einer detaillierten Prüfung im Sinne einer gewerblichen Entwicklung zu unterziehen, das Ergebnis vorzustellen und - soweit erforderlich - zur Festlegung einer Entwicklungsreihenfolge zur Beschlussfassung vorzulegen.

Alternativen:

1. Auf den Beschluss der Fortschreibung des GEP als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB wird verzichtet. Künftige (strategische) Entscheidungen zur Gewerbeflächenentwicklung werden weiterhin auf Basis des vorhandenen Gewerbeflächenentwicklungsplans aus dem Jahr 2015 oder als abweichende Einzelfallentscheidung getroffen.
2. Die Verwaltung wird nicht beauftragt, eine detaillierte Prüfung bezüglich der gewerblichen Entwicklung der im GEP identifizierten Gewerbeflächenpotenziale (Suchräume) durchzuführen.

Sachverhalt:

Kurzzusammenfassung

Die Stadt Meerbusch bietet zahlreiche attraktive Vorteile als Standort für Unternehmen. Die Ergebnisse einer Befragung von Unternehmen und Experten heben besonders die positiven Standortfaktoren wie die gute Verkehrsanbindung und die hohe Kaufkraft hervor. Gleichzeitig wird jedoch das

Fehlen von Gewerbeflächen als herausfordernder Aspekt identifiziert. Vorrangig sind die im Zuge der Untersuchung identifizierten Reserven in bereits bestehenden Gewerbeflächen zu aktivieren. Dies reicht jedoch nicht aus. Die nun vorliegende Gewerbeflächenbedarfsprognose verdeutlicht einen klaren Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen bis zum Jahr 2035 im Umfang von 17,9 ha, der nur durch die Ausweisung neuer Flächen (Bauleitplanung) gedeckt werden kann. Eine vorläufige Untersuchung im Zuge der Fortschreibung des GEP ergab im Stadtgebiet fünf potentiell geeignete Suchräume für diese Neuausweisungen.

In diesem Zusammenhang ist eine nachhaltige und an den Klimawandel angepasste Entwicklung von großer Bedeutung, ebenso wie eine strategische Herangehensweise, die die Anforderungen der identifizierten Zukunftsbranchen berücksichtigt. Die Schwerpunkte liegen hier insbesondere auf wissensintensiven Dienstleistungen sowie Gewerbe- und Handwerksbetrieben. Bei der künftigen Vergabe von Gewerbeflächen sollte daher eine Priorisierung von Unternehmen aus diesen Branchen erfolgen, wobei auch die Entwicklung bestehender Unternehmen sichergestellt werden muss.

Die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplans wird künftig als strategisches Rahmenkonzept dienen, um die lokale Gewerbeflächenentwicklung gezielt zu lenken und die Weiterentwicklung der Meerbuscher Gewerbestandorte zu fördern.

Historie zur Vorlage

- Gewerbeflächenentwicklungsplan Meerbusch, Vorstellung durch den Gutachter (Mündlicher Sachstandsbericht im APL vom 18. November 2014)
- BM/0059/2015: Gewerbeflächenentwicklungsplan 2030 für die Stadt Meerbusch (Informationsvorlage im APL vom 17. März 2015)
- BJ/1418/2021: Interkommunales Gewerbegebiet Krefeld / Meerbusch (Mehrheitliche Ablehnung im HFWA vom 09. Dezember 2021 und Rat vom 16. Dezember 2021)
- FB4/1533/2022: Fortschreibung Gewerbeflächenentwicklungsplan für die Stadt Meerbusch (Mehrheitlicher Beschluss im APL vom 02. Juni 2022 und Rat vom 23. Juni 2022)
- Vorstellung Büro/Prozess zur Gewerbeflächenentwicklungsplanfortschreibung (Mündlicher Sachstandsbericht im APL vom 02. Februar 2023)
- Workshop zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplans Meerbusch am 25. Oktober 2023

1. Ausgangslage / Anlass

Die Stadt Meerbusch bietet für Unternehmen eine Vielzahl attraktiver Standortfaktoren und hat sich in den letzten Jahren zu einem wachsenden Wirtschaftsstandort – insbesondere im Dienstleistungssektor - entwickelt. Maßgeblich hängt die Entwicklung hierbei von dem Gewerbeflächenangebot vor Ort ab. In den vergangenen Jahren ist die Nachfrage nach Gewerbeflächen kontinuierlich gestiegen. Da die Stadt kaum über eigene Gewerbegrundstücke verfügt und auch nur wenige private Gewerbegrundstücke zum Verkauf stehen, konnte das Gros der Nachfrage in der Vergangenheit nicht befriedigt werden. Eine strategische Gewerbeflächenentwicklung ist damit faktisch zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr möglich.

Die weitreichenden Folgen des Gewerbeflächenmangels bzw. von keinerlei Expansionsoptionen für die in Meerbusch ansässigen Unternehmen sind der Verlust von Arbeitsplätzen sowie beträchtliche Mindereinnahmen bei der Gewerbesteuer aufgrund von Betriebsaufgaben, Betriebsverlagerungen oder gescheiterter Ansiedlung von neuen Unternehmen. Perspektivisch ist ohne ein Gegensteuern eine erhebliche Beeinträchtigung des Wirtschaftsstandortes Meerbusch zu befürchten. Seitens der Politik wurde mit Blick auf die beschriebene Situation mit Beschluss durch den Rat der Stadt Meer-

busch am 16. 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 (vgl. BJ/1418/2021).

Auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 23. Juni 2022 hat die Verwaltung das in der Anlage 1 beigefügte Konzept zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplan (kurz: GEP) für die Stadt Meerbusch durch das Büro GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (kurz: GMA) aus Köln erstellen lassen.

2. Inhalte und Ziele der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplan

Das Konzept fokussiert sich auf die Prognose des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs in verschiedenen Wirtschaftsbereichen und den Abgleich mit den bestehenden Standorten und Potenzialen. Um Entwicklungsschwerpunkte zu definieren, wurden das Stadtgebiet sowie bedeutende Bestandsgewerbeflächen im Rahmen der Konzepterarbeitung näher betrachtet und analysiert. Die Methoden umfassten Ortsbegehungen, statistische Auswertungen, Gespräche mit Unternehmen und Experten*innen sowie eine digitale Unternehmensbefragung. Im Oktober 2023 fand zudem ein Workshop mit Politik, Verwaltung und weiteren relevanten Akteur*innen statt, indem sich über die zukünftige Ausrichtung der Meerbuscher Gewerbeentwicklung ausgetauscht worden ist (Dokumentation siehe Anlage 3).

Basierend auf diesen Untersuchungen wurden potenzielle Wachstumsbranchen und Entwicklungslinien für den Wirtschaftsstandort Meerbusch identifiziert, die gemeinsam mit der Bedarfsprognose in dem nun vorliegenden gesamtstädtischen Entwicklungskonzept münden. Das vorliegende Konzept liefert Handlungsempfehlungen und Entwicklungsziele für die Gewerbeflächenpolitik der Stadt Meerbusch, um die Wirtschaftsförderung in der täglichen Arbeit zu unterstützen.

3. Wesentliche Erkenntnisse aus dem Gewerbeflächenentwicklungsplan (Fortschreibung)

Wirtschaftsstruktur

In Meerbusch dominieren öffentliche und private Dienstleistungen sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Dienstleistungen verzeichneten von 2013 bis 2022 ein Wachstum von 18,8%, Verkehr und Gastgewerbe von 14,4%, während das produzierende Gewerbe stagnierte. Insgesamt stieg die Beschäftigtenzahl in diesem Zeitraum um 13,6%.

Meerbusch weist einen ausgewogenen Branchenmix auf, wobei Handel und Reparatur von Kraftfahrzeugen sowie Gastgewerbe und sonstige Dienstleistungen überdurchschnittlich stark vertreten sind. Der Handel ist mit rund 4.700 Beschäftigten die größte Branche, vor allem der Großhandel. Das verarbeitende Gewerbe, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie Verkehr und Lagerung sind unterrepräsentiert, obwohl sie in den letzten zehn Jahren einen deutlichen Beschäftigungszuwachs verzeichneten.

Gewerbeflächenpotenziale und Entwicklungsmöglichkeiten

Meerbusch verfügt über insgesamt 15 – teils zusammenhängende – Gewerbebestandorte, die im Zuge der Konzepterarbeitung mit Hauptaugenmerk auf die generelle Entwicklungsfähigkeit der Flächen begutachtet worden sind. Im Ergebnis stehen unabhängig von dem Aktivierungsgrad der Flächen theoretisch insgesamt Gewerbeflächenpotenziale im Umfang von rd. 12,8 ha zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse sind **rd. 5,0 ha** hiervon aktivierbar, während die restlichen 7,8 ha zeitnah aufgrund fehlender Entwicklungsabsicht der Eigentümer*innen nicht für ge-

werbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Digitale-Unternehmensbefragung + Expertengespräche

An der Unternehmensbefragung vom 21. März bis 03. Mai 2023 nahmen rund 272 in Meerbusch ansässige Unternehmen teil. Ergänzend zu dieser standardisierten Onlinebefragung wurden vertiefende Gespräche mit lokalen Unternehmen und Organisationen geführt, um tiefgehende Erkenntnisse über die Rahmenbedingungen des Wirtschaftsstandortes Meerbusch sowie spezifischen betrieblichen Entwicklungen zu erhalten.

Die Unternehmen und Experten*innen hoben vor allem die günstigen Standortfaktoren der Stadt Meerbusch hervor. Speziell harte Standortfaktoren wie die gute verkehrliche Erreichbarkeit (v.a. diverse Autobahnanschlüsse, Nähe zum Düsseldorf Flughafen) oder die hohe Kaufkraft der Meerbuscher Bevölkerung wurden zu den Stärken des Wirtschaftsstandortes gezählt. Als wesentliche Schwäche wurde dagegen wiederholt das Fehlen von Gewerbegebieten / Gewerbeflächen und die somit eingeschränkten Entwicklungspotenzialen für Unternehmen angeführt. Auch das Fehlen von bezahlbarem Wohnraum sowie die Breitbandverfügbarkeit wurden bemängelt (Gesamtdokumentation siehe Anlage 2).

Gewerbeflächenbedarfsanalyse

Die Analyse des Gewerbeflächenbedarfes dient dazu die quantitative Gewerbegebietsausstattung zu prognostizieren und die wesentlichen Kriterien ihrer Entwicklung zu definieren. Hierzu wurde ein dreiteiliges, multimethodisches Vorgehen gewählt, was auf die folgenden Prognoseverfahren zurückgreift:

(1) Auswertung der gewerbeflächenrelevanten Unternehmensanfragen und Analyse der kommunalen Gewerbeflächenveräußerungen

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf wird anhand der Entwicklungen (Flächennachfrage) der letzten zehn Jahre analysiert, unter Verwendung von bereitgestellten kommunalen Statistiken.

(2) Gewerbeflächenprognose nach dem GIFPRO-Modell

Das bevorzugte Modell zur nachfrageorientierten Gewerbeflächenbedarfsprognose basiert auf der Zahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten, gegliedert nach Wirtschaftsbereichen, jährlichen Flächenbedarfen für Neuansiedlungen sowie Standortoptimierungen / Verlagerungen von bestehenden Unternehmen bis 2035. Die Berechnung stellen den Gewerbeflächenbedarf auf Basis der tatsächlichen Beschäftigtenzahlen in die Betrachtung ein.

(3) Qualitative Bedarfseinschätzung auf Basis der Unternehmensbefragung und Expertengespräche

Die Auswertung der Unternehmensbefragung und der Expertengespräche verfeinert die Gewerbeflächenbedarfsprognose. Dadurch lassen sich detaillierte qualitative Aussagen zu den Flächenanforderungen der Unternehmen ableiten, wie Standortpräferenzen, benötigte Nutzungen, Grundstücksgrößen und -zuschnitte sowie räumliche Vorlieben.

Tabelle 1: Prognoseverfahren Fortschreibung GEP

Die Auswertung der lokalen Gewerbeflächenanfragen an die Wirtschaftsförderung der Stadt Meerbusch **(1)** im Zeitraum von Januar 2017 und Januar 2023 ergab eine nachgefragte Gewerbefläche von **ca. 177,4 ha**. Der Großteil der Anfragen bezieht sich auf Flächen unter 0,5 ha, die wiederum insbesondere aus dem Wirtschaftsbereich Handel, Gastgewerbe, Verkehr / Logistik / Kfz stammen und zu ¼ von Meerbuscher Unternehmen selbst kommen. Dies verdeutlicht, dass bereits ein hoher Nachfragedruck in Meerbusch selbst besteht. Die Kaufabschlüsse von Gewerbeflächen der letzten

zehn Jahre zeigen, dass nur ein kleiner Teil der Gewerbeflächen in Meerbusch verkauft wird. Zwischen 2013 und 2022 wurden etwa 7,2 ha Gewerbeflächen verkauft. Im Ergebnis verdeutlicht die Analyse, dass die Nachfrage das derzeit bestehende Angebot in Meerbusch weit übersteigt. Die quantitative Prognose des Gewerbeflächenbedarfes bis 2035 auf Basis der GIFPRO-Modell (2) konnte das Defizit an Gewerbeflächen bestätigen und kam zu den nachfolgenden Ergebnissen:

Kriterien	Flächen in ha
Zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf bis 2035 (Neuansiedlungen / Verlagerungen)	19,1 ha
zzgl. sonstiger Bedarf & Erschließungsflächen	1,9 ha & 5,2 ha
Flächenneubedarf (Zwischensumme Gewerbeflächenbedarf)	26,2 ha
abzgl. wiedernutzbare Flächen bis 2035 (Reaktivierungspotenziale nach Betriebsaufgaben)	-3,3 ha
abzgl. aktivierbare Gewerbeflächenpotenziale	-5,0 ha
Gewerbeflächenfehlbetrag bis 2035	17,9 ha

Tabelle 2: Gegenüberstellung Gewerbeflächenangebot und - nachfrage

Aus der Gegenüberstellung von aktivierbaren Gewerbeflächenbedarfen im Stadtgebiet (*Angebotsseite*) und dem über das GIFPRO ermittelten finalen Gewerbeflächenbedarf bis 2035 (*Nachfrageseite*) ergibt sich ein fehlender Gewerbeflächenbedarf in einer Größenordnung von **rd. 17,9 ha** bis zum Jahr 2035. Dies entspricht etwa 1,49 ha pro Jahr, um das Ziel einer bedarfsgerechten Gewerbeflächenentwicklung zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der Auswertung der Gewerbeflächenflächenanfragen bei der Wirtschaftsförderung (1) dürfte der ermittelte Flächenfehlbetrag jedoch das untere Ende einer Bedarfsskala darstellen.

Wesentliche Zielgruppen und Zukunftsbranchen für Meerbusch

Abgeleitet aus den regionalen Wachstumsbranchen, den Standortvoraussetzungen in Meerbusch und weiteren Faktoren (u.a. Spezialisierungsgrad lokale Beschäftigtenentwicklung, Ergebnisse des Workshops) konnten die nachfolgenden Zukunftsbranchen für Meerbusch identifiziert werden:

Erneuerbare Energien	Handwerk	KMU des Baugewerbes
Großhandel	Gastronomie / Hotellerie	Telekommunikation, Medien, Informatik
Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	Grundstücks- und Wohnungswesen	Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen
Gesundheitswesen	Soziale Infrastruktur (z.B. Alten-/ Pflegeheime)	Kultur- und Kreativwirtschaft

Abbildung 1: Zukunftsbranchen für Meerbusch

Damit liegt ein eindeutiger Entwicklungsschwerpunkt des Wirtschaftsstandortes Meerbusch auf den Bereichen „Wissensintensive Dienstleistungen“ sowie „Gewerbe und Handwerk“. Diese Entwick-

lungsschwerpunkte wurden bereits in der Wirtschaftsraumanalyse des Rhein-Kreis Neuss aufgegriffen, worin Meerbusch den beiden gleichnamigen Impulsräumen zugeordnet wurde.

4. Wesentliche Empfehlungen aus dem Gewerbeflächenentwicklungsplan (Fortschreibung)

Bei der Ausarbeitung der Fortschreibung des GEP wurde ein übergeordnetes Leitbild, die zentralen Entwicklungsziele und Handlungsfelder für die lokale Gewerbeflächenentwicklung des Wirtschaftsstandortes Meerbusch festgelegt, die künftig als Leitlinien für die lokale Gewerbeflächenentwicklung dienen.

Leitbild für die lokale Gewerbeflächenentwicklung

*„Die Stadt Meerbusch strebt die Positionierung in der prosperierenden Wirtschaftsregion Mittlerer Niederrhein an. Aufgrund der Lage zwischen der Landeshauptstadt Düsseldorf und den Großstädten Krefeld und Neuss profitiert die Stadt zukünftig noch mehr von den Verdrängungseffekten aus den urbanen Verdichtungsräumen (u.a. Flächenknappheit, Bodenpreisexplosionen) und erhält so die Chance zur Etablierung als wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region. Aufgrund der bestehenden Gewerbeflächenknappheit weist die Stadt neue Gewerbeflächen aus. Dabei werden die Kriterien zur Entwicklung nachhaltiger und klimaangepasster Gewerbeflächen erfüllt. Die Kommune ist selbst Eigentümerin dieser Gewerbeflächen, welche sie auf Basis einer abwägungsrelevanten Orientierungshilfe an Bewerber*innen vergibt. Ziel ist der Erhalt und die Weiterentwicklung des bestehenden Branchenmixes sowie die Ansiedlung der für Meerbusch identifizierten Wachstums und Zukunftsbranchen. Die Würdigung der tradierten handwerklichen Basis und ihre lokale Weiterentwicklung ist wichtig zur Erhaltung der städtischen Identität.“ (GEP 2024; Seite 101)*

Entwicklungsziele für die lokale Gewerbeflächenentwicklung

Positionierung der Stadt Meerbusch im Standortgefüge der Region Mittlerer Niederrhein unter Berücksichtigung der sieben Zukunftsthemen aus der Wirtschaftsraumanalyse des Rhein-Kreis Neuss
Nachhaltige und zukunftsfähige Arbeitsplatzentwicklung durch Erhöhung der Beschäftigungsquote am Wohnort zur Senkung der Pendlerquote und Minderung des regionalen Verkehrsaufkommens
Bereitstellung von Gewerbeflächen aus kommunaler Hand (Ankauf von Grundstücken)
Bereitstellung des ermittelten Gewerbeflächenfehlbetrages in Höhe von 17,9 ha bis 2035 durch Neuausweisung von Gewerbegebieten / -flächen, möglichst unter Berücksichtigung folgender zeitlicher Staffelung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ ca. 30% des Fehlbetrages bis 2028 ▪ ca. 70% des Fehlbetrages bis 2032 ▪ ca. 100% des Fehlbetrages bis 2035 <p><small>* Da noch sämtliche Grundlagen zum Regionalplan (RPD), Flächennutzungsplan (FNP), zu Bebauungsplänen und Erschließungsmöglichkeiten fehlen, stellt die zeitliche Umsetzung eine große Herausforderung dar, die nur in enger Kooperation mit den Nachbarstädten gelingen kann.</small></p>
Nachhaltige und klimaangepasste Gewerbegebiets- / -flächenentwicklung gesteuerte gezielte Vergabe der kommunalen Gewerbegrundstücke an Unternehmen aus den identifizierten Zukunftsbranchen unter Berücksichtigung der lokalen Bedarfe (Bestandsentwicklung)
Erhöhung des Gewerbesteueraufkommens in Meerbusch

Tabelle 3: Entwicklungsziele (GEP 2024; Seite 101)

Handlungsfelder + Maßnahmen für die lokale Gewerbeflächenentwicklung

I	Sicherung und Ausbau der bestehenden Gewerbegebiete
	Aufgrund des hohen Bedarfs und der bestehenden Flächenknappheit ist Ausweisung neuer Gewerbeflächen erforderlich
	Vermeidung konkurrierender Flächenansprüche (z.B. heranrückende Wohnnutzung)
	Ausschluss nicht klassischer Gewerbenutzungen (z.B. Einzelhandel, Vergnügungsstätten)
	Implementierung in Flächennutzungsplan und Bebauungspläne
II	Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale
	in kommunalem Besitz befindliche, unbebaute Gewerbeflächen aktivieren
	Erwerb von Flächen aus Privatbesitz
	regelmäßige Ansprache privater Eigentümer*innen für gemeinsame Entwicklungsplanung
	regelmäßige Befragungen hinsichtlich Verkaufsbereitschaft
III	Erhöhung der Flächeneffizienz
	Nachverdichtung im Bestand
	Etablierung und Kommunikation klarer Nutzungsanforderungen zum Flächensparen
	Bauleitplanung mit Vorgaben zur effizienten Flächennutzung (u. a. GRZ, GFZ)
	zunehmende Automatisierung, Digitalisierung, Home Office Tätigkeiten
IV	Klimaangepasste Gewerbeflächenentwicklung
	Berücksichtigung einer hohen Biodiversität, z.B. durch straßenbegleitendes Grün, Ausgleichsgrünflächen, Baumpflanzungen
	Vorschriften für energieeffizientes Bauen (z.B. nachhaltige Baustoffe, klimaangepasste Architektur, Vertikalgrün, Dachbegrünung, klimaneutrale Energieversorgungsquellen, Energiestandards)
	Umsetzung und Integration nachhaltiger Verkehrslösungen zur MIV Reduktion (z.B. Anbindung an leistungsfähigen und abgestimmten ÖPNV, Fuß und Radwegeerschließung)
V	Schaffung zielgruppenspezifischer Angebote
	ausdifferenziertes und attraktives Gewerbeflächenportfolio für verschiedene Zielgruppen
	moderne, leistungsfähige Dateninfrastruktur, flexible Raumzuschnitte bereitstellen
	Synergieeffekte mit nachgelagerten Wirtschaftszweigen, z.B. Gastronomie, Einzelhandel, Gastgewerbe
	Berücksichtigung zentraler Vergabekriterien für zielgerichtete Flächenvermarktung
VI	Interkommunale Kooperationsansätze
	Interkommunal abgestimmte Flächennutzungsplanung immer häufiger gefordert
	Prüfung der Entwicklung gemeinsam genutzter Gewerbegebiete
	Ziel: Unternehmen am Standort halten und nicht in die Region verlieren

Tabelle 4: Handlungsfelder und Maßnahmen (GEP 2024; Seite 102)

Empfehlungen zur künftigen Gewerbeflächenentwicklung

Die zuvor beschriebenen Erkenntnisse und Empfehlungen aus der Fortschreibung des GEP zeigen, dass der künftige Bedarf an Gewerbeflächen bei weitem nicht allein durch die aktivierbaren Potenziale in den bestehenden Gewerbegebieten gedeckt werden kann. Demzufolge ist eine zeitnahe Neuausweisung von Gewerbegebieten – in Form von Erweiterungen oder gänzlich neuen Gewerbegebieten – für die Wirtschaftsentwicklung Meerbuschs unausweichlich.

Die Ausweisung von Gewerbeflächen muss sich an den Standortanforderungen der identifizierten

Zukunftsbranchen orientieren. Hierzu zählen u.a. die Nähe zu Hochschulen, eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz, aber auch nachhaltige Erreichbarkeitsoptionen mit Fokus auf den Öffentlichen Nahverkehr (kurz: ÖPNV). Ein besonderer Fokus liegt dabei auf einer nachhaltigen und klimaangepassten Gewerbeflächenentwicklung. Hierzu zählt u.a. eine nachhaltige klimaangepasste Nachverdichtung in den bestehenden Gewerbegebieten sowie die Schaffung von Freiräumen für den Aufenthalt.

Die Weiterentwicklung der Gewerbegebiete soll hierbei nicht beliebig im Sinne einer möglichst schnellen Flächenvermarktung erfolgen, sondern muss die für den Standort gewinnbringenden Zielgruppen ansprechen und deren Anforderungsprofile konzeptionell im Sinne einer strategischen Weiterentwicklung des Standortes Meerbusch festlegen.

Zukünftige Flächenanfragen sollten Unternehmen aus den identifizierten Zukunftsbranchen bevorzugen und die Bestandsentwicklung der ansässigen Firmen in Meerbusch sichern. Hierzu bietet sich z.B. ein vorher festgelegtes Vergabeverfahren als Orientierungshilfe an, indem Herkunft der Unternehmen (Herkunft aus Meerbusch), (Zukunft-) Branche oder zu erwartende Arbeitsplätze dezidiert unter Anwendung eines Punkteverfahrens berücksichtigt werden.

5. Weiteres Verfahren

Als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB ist das vorliegende Konzept nach Beschlussfassung politisch und behördenintern verbindlich.

Im Rahmen des Workshops am 25. Oktober 2023 wurden bereits fünf Suchräume (GEP 2024, Seite 106) von den Teilnehmer*innen aus Politik, Verwaltung und weiteren Akteur*innen identifiziert. Im weiteren Untersuchungsverlauf sollten - sofern der politische Wille besteht – durch eine separate, ggf. extern zu beauftragende Analyse diese Suchräume sowie mögliche weitere potenzielle Standorte in Meerbusch detailliert hinsichtlich ihrer Eignung als mögliche Gewerbeflächenstandorte untersucht und in eine Entwicklungsreihenfolge gebracht werden. Für die vergleichende Betrachtung der Suchräume erfolgt eine Mitbetrachtung der Planungssicherheit und Bündelung der Ressourcen, bevor sich Flächennutzungs- und Bebauungsplanung anschließen. Der vorausschauende Flächenerwerb kann parallel dazu beginnen.

Das vorliegende Gutachten ist als Grundlage für die weitere Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Meerbusch zu verstehen, um die lokale Gewerbeflächenentwicklung gezielt zu lenken und die Weiterentwicklung der Gewerbebestände zu fördern. Grundsätzlich handelt es sich beim GEP um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das kontinuierlich einer Überprüfung und ggf. mittelfristig einer Anpassung bedarf. Eine Aktualisierung der Bestandsdaten sowie eine Überprüfung der Entwicklungsziele sollte diese Anpassung dabei beinhalten. Vor dem Hintergrund der Dynamik in der Gewerbeflächenentwicklung stellt auch diese Fortschreibung somit kein „Konzept für die Ewigkeit“ dar.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

zu Beschlussvorschlag 1: Die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass die Umsetzung der im Konzept skizzierten Handlungsempfehlungen und Maßnahmen, wie beispielsweise die Neuausweisung von Gewerbeflächen, zukünftig zu höheren Einnahmen aus der Gewerbesteuer führen

wird. Die Umsetzung wird aber auch einhergehen mit einem nicht unerheblichen finanziellen Aufwand durch Grunderwerb und Kosten die im Zuge der Planung anfallen.

zu Beschlussvorschlag 2: Um die Kosten für einen weiteren Auftrag zur detaillierten Prüfung potenziell gewerblich geeigneter Flächen zu ermitteln, sofern eine Prüfung durch die eigene Verwaltung nicht ausreicht, ist es erforderlich, dass die Verwaltung eine Markterkundung durchführt. Die Ergebnisse dieser Markterkundung werden der Politik mitgeteilt, bevor sie beauftragt wird.

In Vertretung

gez.

Andreas Apsel
Erster und Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1:
Fortschreibung Gewerbeflächenentwicklungsplan Meerbusch (Stand 04/2024)
- Anlage 2:
Gesamtdokumentation Unternehmensbefragung und Expertengespräche
- Anlage 3:
Dokumentation des Workshops