

Gewerbeflächenentwicklung

hier: Untersuchung neuer Gewerbestandorte

1. Vermerk:

a) Allgemeines

Die Aufgabe der Gewerbeflächenentwicklung ist federführend vom Stadtplanungsamt durchzuführen. Hierbei sollte in dem zu entwickelnden jeweiligen Bebauungsplan auf eine größtmögliche Nutzungsausweisung geachtet werden, damit möglichst eine umfangreiche Branchenpalette bedient werden kann. Eine Monostruktur bei der Gewerbeansiedlung ist zu vermeiden. Wermelskirchen sollte sich wirtschaftlich zu einem „Tausendfüßler“ entwickeln. Bei der Entwicklung zukünftiger Standorte sollte darauf geachtet werden, dass nur noch erstklassige Standorte zu vermarkten sind (sog. 1 A- Lagen). Dies hat eindeutig auch die Vermarktung der Flächen im UPA 1 gezeigt. Abseits gelegene Flächen sind nur noch schwer am Markt umzusetzen.

Grundsätzlich kann man feststellen, dass Wermelskirchen ein nachgefragter Gewerbestandort ist. Dies hängt sicherlich nicht zuletzt mit den guten Standortbedingungen zusammen, die die Stadt den Gewerbetreibenden bieten kann (z. B. gute Infrastruktur, moderater Gewerbesteuer-Hebesatz, qualifiziertes Arbeitskräftepotenzial etc.). Auch als Wohnstandort für die Mitarbeiter der Unternehmen ist Wermelskirchen attraktiv. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung ist es deshalb unerlässlich, die wenigen interessanten Flächen, die ggf. noch für die Gewerbeausweisung aktiviert werden können, zu entwickeln. Da es für die Stadt Wermelskirchen und ihre Gesamtentwicklung unerlässlich ist, sich als Wirtschaftstandort zu festigen, möglichst auszubauen, ist sie auf die Expansion vorhandener sowie Neuansiedlung neuer Unternehmen und damit Schaffung neuer Arbeitsplätze und Gewerbesteuer-Einnahmen angewiesen. Diese Entwicklung kann m. E. auch nicht durch die Weiterentwicklung des Tourismus ersetzt werden, wenngleich auch im Bereich des Tourismus durchaus weitere Planungen und Verbesserungen stattfinden müssen. Aufgrund der Struktur von Wermelskirchen kann durchaus beides sinnvoll und verträglich nebeneinander entwickelt werden und auch funktionieren.

Da die Stadt Wermelskirchen nach dem Verkauf der Flächen im UPA 1 so gut wie keine anzubietenden Gewerbeflächen mehr hat, ist die Untersuchung neuer Gewerbestandorte mit (hoffentlich) anschließender weiterer Ausweisung von geeigneten neuen Gewerbegrundstücken unerlässlich.

b) Standortuntersuchungen

Durch die Untersuchung des Planungsamtes wurden insgesamt 16 mögliche Standorte ermittelt, die zumindest theoretisch als neu zu entwickelnde Gewerbegebiete bzw. zu aktivierende Altstandorte infrage kommen könnten. Das Amt 61 hat bereits zu jedem möglichen Standort eine erste Feststellung bzw. Aussage hinsichtlich technischer Gegebenheiten gemacht (Erschließung, Landschaftsschutz, Wasserschutz, Topographie etc.).

Die technischen Gegebenheiten spielen jedoch bei der Frage nach der Wirtschaftlichkeit bei fast allen Standorten eine mit entscheidende Rolle. Allerdings kann aufgrund der Erfahrungen mit der Entwicklung des Geländes im UPA1 und dessen Vermarktung mit ziemlicher Sicherheit gesagt werden, dass neue Gebiete nicht mehr kostendeckend entwickelt werden können. Hierfür sind zum einen die Gesamtkosten der techn. Umsetzung, aber auch der zu erwartenden Ankaufspreise zu hoch und zum anderen die am Markt umzusetzenden Verkaufspreise zu gering. Letzteres hängt u. a. auch mit den Angeboten der Nachbargemeinden zusammen, die ihre Gewerbeflächen z. Z. deutlich günstiger verkaufen als die Stadt. Hierbei spielt natürlich gerade beim Verkaufspreis die Lage des Gewerbegebietes eine Rolle, so dass die Grundstücke in Autobahn Nähe im Allgemeinen besser und teurer verkauft werden können als z. B. Grundstücke in Dabringhausen oder Dhünn. Diese Flächen dienen allenfalls ortsansässigen

Firmen zur Erweiterung oder Verlagerung. Fremde Firmen sind für diese Standorte nicht zu begeistern.

Aus heutiger Sicht ist nicht zu prognostizieren, ob und unter welchen Bedingungen die Grundstücke in den einzelnen Entwicklungsgebieten erworben werden können. Allerdings ist eine Umsetzung i. d. R. umso schwerer, je mehr Eigentümer von der Planung betroffen werden. Vermutlich ist in fast allen Bereichen eine Bodenordnung nur über das Instrument der gesetzlichen Umlegung zu erreichen.

Hinsichtlich des Ankaufs- bzw. Einwurfwertes wurden allerdings im Umlegungsgebiet UPA1 mit dem festgesetzten Einwurfwert von 61,00 DM/qm (rd. 30 €) Maßstäbe gesetzt, die zumindest im Bereich vergleichbarer, autbahnnaher Lagen von den betroffenen Eigentümern nicht ignoriert werden dürfen.

c) Prioritätenliste

Aus Sicht des Amtes 23 ergibt sich im Bezug auf die Einschätzung der aufgelisteten Gewerbestandorte die nachstehende Prioritätenliste, wobei die Aussagen des Planungsamtes hinsichtlich technischer und planungsrechtlicher Belange hierbei nicht berücksichtigt bzw. gewertet wurden:

Standort	Stellungnahme Amt 23	Priorität
Kallenberg-Ost	- relativ weite Anfahrt zur Autobahn - Vermarktungspreis niedriger als in Autobahnnähe - schwierige Eigentümerstruktur	2
Wüstenhof/Töckelhausen	- relativ weite Anfahrt zur Autobahn - Vermarktungspreis niedriger als in Autobahnnähe - Eigentümerstruktur etwas günstiger als Kallenberg-Ost	2
Autobahnohr	- optimale Lage zur Autobahn - Vermarktungschancen und -preis hoch - 1 Eigentümer	1
Büschenhausen/Hünger	- gute Lage zur Autobahn - Vermarktungschancen und -preis hoch - Eigentümerstruktur schwierig	1
Hinter dem Hofe	- gute Lage zur Autobahn - Vermarktungschancen und -preis hoch - Eigentümerstruktur günstig (teilw. städt. Flächen)	1
In den Birgden / Bähringhausen	- Lage zur Autobahn noch akzeptabel	2
Ziegelei Hilgen	- relativ weite Anfahrt zur Autobahn - Vermarktungspreis niedriger als in Autobahnnähe - Eigentümerstruktur passabel	3
Am Rosenacker	- Ergänzung zu bestehendem Gewerbe	1
Höferhofer Feld	- Anfahrt zur Autobahn zu weit - Vermarktungschancen schlecht - Vermarktungspreispreis niedrig	3
Rhombus-Fläche	- Sonderfall	1
Neuenhaus	- Arroondierungsflächen zu bestehendem Gewerbe	3
Dhünn-Nord	- Arroondierungsflächen zu bestehendem Gewerbe - sonst wie Höferhofer Feld	3
Wolfhagener Straße	- Erreichbarkeit schwierig	3
Bremsenfeld	?	3
Neuenhöhe	- Interessant für Entree-Gewerbe a. d. östl. Stadteinfahrt	2
Huhfuhr	- Anfahrt zur Autobahn zu weit - Vermarktungschancen schlecht - Vermarktungspreispreis niedrig	3

2. Durchschrift

61
zur Kenntnis

Mein

3