

**LennardtundBirner**

16. Juni 2021

# **Zusammenfassung des Gewerbeflächenkonzeptes**

Jörg Lennardt | Anna Grütering

# Unsere Vorgehensweise im Prozess

05/2020 -  
09/2020

09/2020

10/2020 -  
04/2021

05/2021

06/2021



## Fakten-Analyse:

- Standortvergleich
- Ableitung der Kompetenzfelder
- Trendanalyse
- Bestandserhebung der GE-/GI-Flächen
- Bedarfsanalyse

1. Workshop zu Potenzial- und Vorschauflächen

Ausarbeitung des Gewerbeflächenkonzeptes

2. Workshop zu Potenzial- und Vorschauflächen

Präsentation der Ergebnisse im Aufsichtsrat

## Das stellen wir heute vor

- Die Bestandsflächen am Wirtschaftsstandort Rheine
- Die Oberziele im Gewerbeflächenkonzept
- Die Handlungsfelder inkl. Unterziele

Mit einem **Gewerbeflächenkonzept** schaffen Sie die Grundlagen um

- die **Steuereinnahmekraft** der Kommune zu erhöhen,
- die **Wettbewerbsfähigkeit** des Standortes sicher zu stellen,
- Ihren **Bestandsunternehmen** ausreichend Platz zur Erweiterung zu geben,
- interessante **Unternehmen** von außen ansiedeln zu können und
- **Arbeitsplätze** zu sichern und neue zu schaffen.

# Bestandsflächen am Wirtschaftsstandort Rheine

## Mit Bebauungsplan sind in Rheine derzeit zwei Flächen mit 6,1 ha sofort verfügbar.

Stadt

Flächenname	Adresse	Sofort verfügbare Fläche in ha	Nutzung	Gesamtfläche des Gewerbegebiets in ha	Ausschlusskriterien für Branchen	Restriktionen
Gewerbepark Rheine R	Hovekampstraße	5,6	GE	13,0	Im B-Plan bezeichnete Betriebe gem. Abstandserlass NRW, Tankstellen, EZH mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostituiton, Vergnügungsstätten (i.S.d. §§ 33a und 33i der Gewerbeordnung	Geruchsbelästigender Bereich, Querspange K66 noch nicht ausgebaut, Nähe zur Wohnbebauung

Privat

Flächenname	Adresse	Sofort verfügbare Fläche in ha	Nutzung	Gesamtfläche des Gewerbegebiets in ha	Schriftliche Verkaufsvereinbarung	Ausschlusskriterien für Branchen	Restriktionen
Grundstück im GVZ	Röntgenstraße	0,5	GI	60	Angebot EWG-Portal, Investorenmodell	Zulässig sind Spedition, Lagerhaltung, Verpackungs- und Konfektionierungsbetriebe, Transportwirtschaftliche und logistische Servicebetriebe	Keine Versickerung, Schutzbereich des Flugplatzes Bentlage, Bauvorhaben, von denen keine negativen Auswirkungen, z.B. Rauch, Licht oder andere Emissionen, ausgehen, die die Sicherheit auf der Autobahn A30 gefährden

**Den Bestandsflächen steht ein hoher Flächenbedarf gegenüber.**

## Der Bedarf an Gewerbeflächen wurde mit drei unterschiedlichen Methoden erhoben.



Auswertung der zurückliegenden Gewerbe-  
flächenverkäufe



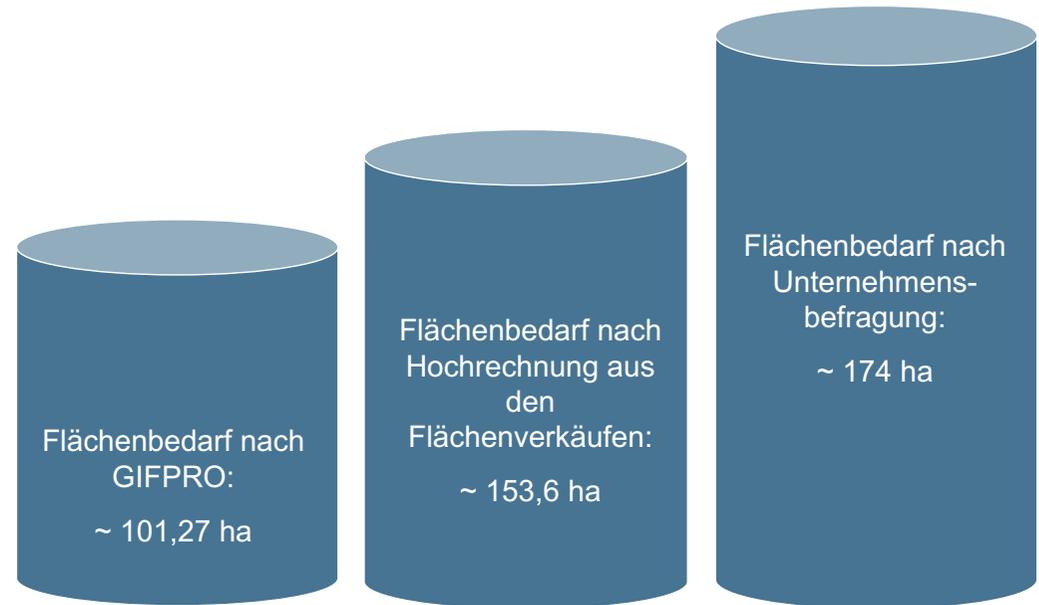
Gewerbe- und  
Industrieflächen-  
prognose



Abfrage der  
Erweiterungs-  
absichten der  
Unternehmen

## Der Flächenbedarf liegt für die nächsten zwanzig Jahre zwischen 101,27 ha bis 174 ha, im Mittel bei 142,96 ha.

- Der Mittelwert der drei Methoden liegt bei 142,96 ha.
- Das entspricht einem Bedarf von 7,15 ha pro Jahr.
- Mit 6,1 ha können Sie weniger als ein Jahr die Nachfrage bedienen.



## Die Stadt Rheine muss einen Wirtschaftsflächenbedarf von 136,86 ha decken.

- Es müssen weitere Flächen zur vermarktungsreife gebracht werden.
- In einem Workshop mit der EWG und der Stadtverwaltung wurden Potenzial- und Vorschauflächen identifiziert.
- Diese Flächen werden weiterhin auf ihre Entwickelbarkeit geprüft. Stand des Konzeptes ist der 02. Juni 2021.
- Zusätzlich sollten Nachverdichtungspotenziale in den Gewerbegebieten ermittelt werden.

**Für die Gewerbeflächenentwicklung  
wurden Ziele festgelegt.**

## Wir haben drei Oberziele abgestimmt:

- Expandierenden ansässigen Unternehmen werden ausreichend Möglichkeiten zur Erweiterung geboten. Die Unternehmen sollen im Wachstum gefördert werden.
- Interessanten Unternehmen von außerhalb (aus den Kompetenzfeldern) sollen Möglichkeiten zur Ansiedlung geboten werden.
- Die Attraktivität des Standortes Rheine wird aufrecht erhalten und gestärkt.

**Ihre Oberziele erreichen Sie mit den Handlungsfeldern.**

## Wir haben sechs Handlungsfelder abgeleitet, damit Sie Ihre Ziele erreichen können.



Optimierung und Nachverdichtung der bestehenden Gewerbegebiete



Gemeinsames Flächenmanagement und Datenaustausch



Erstellung eines Ansiedlungsleitfadens



Fokussierung des Standortmarketings



Optimierung des Investorenservices



Interkommunale Zusammenarbeit

# Die Handlungsfelder im Detail:

# Optimierung und Nachverdichtung der bestehenden Gewerbegebiete

## Ausgangslage

- Die spezifischen Daten zu möglichen Nachverdichtungspotentialen ist noch nicht zentral im Wirtschaftsflächenportal erfasst.
- Die Gewerbegebiete mit dem Unternehmensbesatz und un bebauten betrieblichen Flächen sind noch nicht zentral im Wirtschaftsflächenportal erfasst.

## Die Unterziele im Handlungsfeld „Optimierung und Nachverdichtung der bestehenden Gewerbegebiete“.



Ab 2022 erfasst die EWG für Rheine die Nachverdichtungspotenziale (mit Angabe der Flächengröße und der Eigentümer) im Wirtschaftsflächenportal.



Durch Neunutzung von freigesetzten Flächen und Nachverdichtung werden bis 2025 zusätzlich mindestens 2,5 ha Wirtschaftsflächen neu genutzt.

## Die Handlungsempfehlungen:

1. In den Gewerbegebieten sollen der Unternehmensbesatz und die betriebsgebundenen Flächen ermittelt und in das Wirtschaftsflächenportal eingepflegt werden.
2. Es werden Fehlnutzungen und Nutzungskonflikte und Nachverdichtungspotenziale bzw. Verbesserungspotenziale in bestehenden Gewerbegebieten identifiziert.
4. Gemeinsam mit den betreffenden Unternehmen werden nachhaltige Konzepte mit passgenauen Lösungen (Handlungsempfehlungen oder alternative Nutzungen) erarbeitet. Bei der Umsetzung sollen die Unternehmen unterstützt werden.
5. Sollten Anpassungen der B-Pläne notwendig werden, sollen die bauleitplanerischen Änderungen zusammen mit Politik und Verwaltung abgestimmt und entsprechend ihrer Priorisierung abgearbeitet werden.

# Gemeinsames Flächenmanagement und Datenaustausch

Verstärkung der Zusammenarbeit zwischen EWG und Stadtverwaltung

## Die Ausgangslage am Standort Rheine

- Der Bedarf an Gewerbeflächen ist deutlich höher als das Angebot. Mit den aktuellen Bestandsflächen kann noch weniger als ein Jahr die Nachfrage gedeckt werden.
- In den kommenden 20 Jahren haben Sie bis zu 15 Jahre lang eine höhere Flächennachfrage als -angebot.
- Bisher sind noch nicht alle Daten zu den Gewerbeflächen in Rheine in dem Wirtschaftsflächenportal einheitlich erfasst.
- Viele Bestands- und Potenzialflächen sind im privaten Besitz.

## Die Unterziele im Handlungsfeld „Gemeinsames Flächenmanagement und Datenaustausch“.



Bis 2022 etabliert die EWG für Rheine das Wirtschaftsflächenportal, in dem alle Bestands-, Potenzial- und Vorschauflächen, Gewerbe- und Industrieflächen inkl. Unternehmensbesatz erfasst sind und regelmäßig aktualisiert werden.



Bis 2040 wird angestrebt, mindestens 130 ha Gewerbeflächen (unter Vorbehalt insb. liegenschaftlicher Restriktionen) zur Verfügung zu stellen. Diese Zielgröße wird alle drei Jahre überprüft.

## Die Handlungsempfehlungen

1. Der Jour fixe „Gewerbeflächen“ (EWG für Rheine mbH, Liegenschaften, Stadtentwicklung, Bauamt etc.) soll weiterentwickelt und verstetigt werden. Prozesse und Zuständigkeiten werden besprochen und festgelegt.
2. Die unbebauten Wirtschaftsflächen sollen im Wirtschaftsflächenportal eingepflegt werden.
3. Es wird festgelegt, wer diese Daten aktualisiert und pflegt.
4. Alle GE-/GI-Gebiete sollen erfasst (Unternehmensbesatz, bebaute und unbebaute Flächen), in das Wirtschaftsflächenportal eingepflegt und fortlaufend aktualisiert werden.
5. Die EWG soll die Flächenverkäufe und die unbedienten Gewerbeflächenanfragen fortlaufend dokumentieren. Die Anfragen und die Verkäufe sollen ausgewertet besprochen werden.
6. Im Jour fixe sollen die Potenzialflächen regelmäßig diskutiert werden, um die möglichst schnelle Entwicklung voranzutreiben.

## Die Handlungsempfehlungen

6. Die Entwicklung der Flächen soll anhand von abgestimmten Kriterien durch die Fachämter priorisiert werden.
7. Neben den Potenzialflächen sollen fortlaufen Vorschauflächen identifiziert werden.
8. Bestehende Kennzahlen sollen geprüft und weiterentwickelt werden. Diese werden abgestimmt. Es wird festgelegt, wer und wie häufig die Kennzahlen erhoben werden (z.B. jährlich).
9. Ein:e Vertreter:in aus dem Jour fixe trifft sich regelmäßig mit der Kreisverwaltung, um sich über die kreisweite Gewerbeflächenentwicklung auszutauschen.

# Erstellung eines Ansiedlungsleitfadens für den Standort Rheine inkl. Zielgruppen und Vergabekriterien

## Die Ausgangslage am Standort Rheine.

- Es gibt bisher noch keine gewerbegebietsübergreifenden Kriterienkatalog, wie mit den noch vorhandenen Flächen zu verfahren ist und wie diese vergeben werden sollen.
- Die Gewerbesteuererinnahmen liegen über dem Landesdurchschnitt. Die Steuereinnahmekraft liegt knapp unter dem Landesniveau.
- Die Ansiedlung wird bisher auf der Grundlage bestehender Leitplanken gemeinsam mit der Politik abgestimmt und entsprechend abgearbeitet.

## Die Unterziele im Handlungsfeld „Erstellung eines Ansiedlungsleitfadens für den Standort Rheine“:



Ab 2022 werden die Zielgruppen für die Potenzialflächen festgelegt und abgestimmt. Die Ansprüche der Zielgruppen an die Flächen sind beschrieben.



Die Gewerbesteuerereinnahmen je Einwohner bleiben über dem Landesniveau.



Für die vermarktbaren Wirtschaftsflächen werden jeweils Vergabekriterien entwickelt und mit der Politik abgestimmt.

## Die Handlungsempfehlungen:

1. Es soll ein Ansiedlungsleitfaden erarbeitet werden.
2. Die angesiedelten Unternehmen sollen die Stärken der Stadt weiter ausbauen. Die Zielgruppen müssen zur Branchenstruktur der Stadt Rheine passen.
3. Für jede Fläche sollten Zielgruppen festgelegt werden. Aus den identifizierten Zielgruppen können die Anforderungen und Ansprüche an die Fläche abgeleitet werden.
4. Um die Flächenvergabe zu steuern, sollen Vergabekriterien für jede Fläche entwickelt werden.
5. Bei der Erarbeitung sollen relevante Akteure aus der Verwaltung und der Politik einbezogen werden. Die ausgearbeiteten Vergabekriterien sollten vom Rat beschlossen werden.

## Mögliche Vergabekriterien für die Vergabe von Flächen in Rheine:

- Arbeitsplatzkriterien ( z. B. Arbeitsplatzdichte, Arbeitsplätze am Wohnort, Ausbildungsquote, Qualifikation der Beschäftigten)
- Finanzielle Kriterien (z. B. Bonität des Unternehmens, Gewerbesteuerkraft (Sitz der Hauptverwaltung in Rheine))
- Städtebauliche Kriterien (z. B. Ausnutzung des Grundstücks, Städtebauliche Erscheinung)
- Nachhaltigkeit (z. B. Ökologische Aspekte, Innovationskraft)
- sonstige Kriterien (z. B. Bestandsunternehmen, Inhabergeführte Unternehmen, Zugehörigkeit zu den Zielbranchen)

# Fokussierung des Standortmarketings

## Ausgangslage

- In den letzten 20 Jahren wurden zwölf Flächen an Unternehmen von außerhalb verkauft (26,8 ha).
- Für Umsiedlungen und Erweiterungen wurden in den letzten 20 Jahren 132 Flächen benötigt (89,7 ha).
- Bei der ermittelten Flächenknappheit sollte der Fokus auch weiterhin auf den Bestandsunternehmen liegen.
- Die Initiative „Standort der guten Arbeitgeber“ dient als Multiplikator für den Arbeits- und Lebensstandort Rheine.

## Die Unterziele im Handlungsfeld „Fokussierung des Standortmarketings“.



Bis 2022 fokussiert die EWG für Rheine das Standortmarketing auf die Kompetenzfelder.

## Die Handlungsempfehlungen:

1. Die Mitarbeiter:innen der EWG für Rheine sind mit der Vermarktung der Gewerbeflächen betraut.
2. Die Mitarbeiter:innen sollen das bisherige Standortmarketing, wie z. B. die Initiative „Standort der guten Arbeitgeber“, anhand der Kompetenzfelder schärfen.
3. Unter anderem soll die Initiative „Standort der guten Arbeitgeber“ genutzt werden, um die Standortvorteile zu kommunizieren. Hier werden vor allem die Bestandsunternehmen als Multiplikatoren genutzt.
4. Aufgrund des hohen internen Flächendrucks sollen Vermarktungsaktivitäten mit Bezug auf externe Unternehmen zurückgestellt werden.

# Optimierung des Investorenservices

## Ausgangslage

- Um den Investorenservice zu optimieren wurde bereits die „Task Force Gewerbeflächen“ initiiert. Hier wurden die Abstimmungsformate und -prozess thematisiert.
- Standardisierte Prozesse und Service-Versprechen werden derzeit nicht als ganzheitliches Produkt nach außen kommuniziert.
- Die Gewerbeflächen werden bisher nicht als ganzheitliches Produkt angeboten.

## Das Unterziel im Handlungsfeld „Optimierung des Investorenservices“.



Die betreuten Unternehmen bewerten nach Abschluss des Investitionsvorhabens den Investorenservice mindestens mit „gut“.

## Die Handlungsempfehlungen:

1. Der Prozess der Investorenbetreuung soll mit den beteiligten Akteuren in einem Workshop beschrieben und dokumentiert werden.
2. In dem Workshop soll der Ablauf der Investorenbetreuung festgelegt werden.
3. Es sollen Qualitätsstandards für den Prozess festgelegt werden.
4. Es sollen feste Ansprechpartner:innen für die Investoren festgelegt werden.
5. Die Mitarbeitenden, die im Investorenservice tätig sind, sollen geschult werden.
6. Es soll ein ganzheitliches Produkt „Gewerbeflächen“ für die Unternehmen geschaffen werden.

# Interkommunale Zusammenarbeit

## Ausgangslage

- Bisher gibt es am Standort noch keine institutionalisierte interkommunale Zusammenarbeit.
- Die Stadt Rheine hat nicht mehr ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung.
- In der Unternehmensbefragung gaben 15 Unternehmen an, den Standort Rheine aufgrund der Flächenknappheit verlassen zu wollen.
- Viele Besitzer privater Flächen wollen ihre Flächen nicht verkaufen, sondern suchen landwirtschaftliche Tauschflächen.
- Die Stadt Rheine hat nicht mehr viele dieser Tausch- und Ausgleichsflächen.

## Das Unterziel im Handlungsfeld „Interkommunale Zusammenarbeit“.



Die EWG für Rheine analysiert bis 2022  
das Flächenangebot in den  
Nachbarkommunen und sondiert die  
Chancen der Zusammenarbeit.

## Die Handlungsempfehlungen:

1. Ein Mitglied aus dem Jour fixe „Gewerbeflächen“ soll regelmäßige Gespräche mit dem Kreis Steinfurt und den Nachbarkommunen, ggf. auch mit der Bezirksregierung in Münster führen.
2. In den Gesprächen soll geprüft werden, inwiefern Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit entwickelt werden können.
3. Die EWG für Rheine soll eine Konkurrenzanalyse mit den angrenzenden Kommunen und dem Kreis Steinfurt durchführen. Die verfügbaren Bestandsflächen sind den Mitarbeiter:innen der EWG für Rheine bekannt und werden regelmäßig überprüft.

# Zusammenfassung

## Das sind die sechs Handlungsfelder.



Optimierung und Nachverdichtung der bestehenden Gewerbegebiete



Gemeinsames Flächenmanagement und Datenaustausch



Erstellung eines Ansiedlungsleitfadens



Fokussierung des Standortmarketings



Optimierung des Investorenservices



Interkommunale Zusammenarbeit

## Das sind die Ober- und Unterziele des Gewerbeflächenkonzeptes.

### Oberziele:

- Expandierenden ansässigen Unternehmen werden ausreichend Möglichkeiten zur Erweiterung geboten. Die Unternehmen sollen im Wachstum gefördert werden.
- Interessanten Unternehmen von außerhalb (aus den Kompetenzfeldern) sollen Möglichkeiten zur Ansiedlung geboten werden.
- Die Attraktivität des Standortes Rheine wird aufrecht erhalten und gestärkt.



### Unterziele:

- Erfassung der Nachverdichtungspotenziale im Wirtschaftsflächenportal bis 2022.
- Entwicklung von 2,5 ha durch Neunutzung von freigesetzten Flächen und Nachverdichtung bis 2025.
- Etablierung und regelmäßige Aktualisierung des Wirtschaftsflächenportals.
- Mindestens 130 ha Gewerbeflächen werden zur Verfügung gestellt. Diese Zielgröße wird alle drei Jahre überprüft.
- Abstimmung und Festlegung der Zielgruppen ab 2022.
- Die Gewerbesteureinnahmen/ Einwohner bleiben über dem Landesniveau.
- Entwicklung und Abstimmung von Vergabekriterien.
- Bis 2022 fokussiert die EWG für Rheine das Standortmarketing auf die Kompetenzfelder.
- Die betreuten Unternehmen bewerten den Investorenservice mindestens mit „gut“.
- Analyse des Flächenangebots in den Nachbarkommunen und Sondierung der Chancen der Zusammenarbeit.

## Ihre Ansprechpartner



**Jörg Lennardt**

0231 72549 881

0175 5759 998

joerg.lennardt@lennardtundbirner.com



**Anna Grütering**

0231 72549 883

0175 5531 067

anna.gruetering@lennardtundbirner.com