

Havixbeck, **16.09.2024**
Fachbereich: **Fachbereich IV**
Aktenzeichen: IV/16
Bearbeiter/in: **Birgit Lenter**
Tel.:

Entwicklungsperspektive und Vergabekriterien Gewerbegebiete **Gewerbegebiet** **Schützenstraße**

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Digitalisierung, Regionales und Kultur	26.09.2024			
2 Haupt- und Finanzausschuss	01.10.2024			
3 Gemeinderat	10.10.2024			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: ja X nein

Beschlussvorschlag

- 1) Der Rat der Gemeinde Havixbeck beschließt das ca. 10ha Gewerbegebiet Schützenstraße planerisch zu teilen, um ortsansässigen Unternehmen zeitnah Entwicklungsmöglichkeiten anbieten zu können und Neuansiedlungen kleinerer Unternehmen zu ermöglichen (zukünftig GE Schützenstraße-Ost). Ca. 3-4ha sollen für diesen Zweck entwickelt werden. Die verbleibende Fläche (zukünftig GE Schützenstraße-West) soll vorgehalten werden, um langfristig Unternehmen der Technologie-Branche anzusiedeln oder um eine großflächige Ansiedlung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan und die Erschließungsplanung werden entsprechend angepasst.
- 2) Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde über eine ca. 4ha große Fläche neben dem Gewerbegebiet „Lütke Feld“ verfügt. Diese Fläche wurde im Rahmen eines Flächentausches mit Unterstützung der Flurbereinigungsbehörde erworben. Im Falle einer Nicht-Inanspruchnahme der Fläche hat die Gemeinde für fünf Jahre die Möglichkeit die Fläche zurückzutauschen.
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt für die mögliche Erweiterungsfläche „Lütke Feld“ den Flächennutzungsplan anzupassen und zuvor die Option einer GI-Fläche zu prüfen.

- 4) Als ein Standortfaktor für eine etwaige Unternehmensansiedlung möge die Verwaltung die Kaufoption eines Wohngrundstücks im zukünftigen Baugebiet Masbeck mit dem zweckgebundenen Ziel anbieten, hier Wohnraum für Mitarbeitende eines Unternehmens zu schaffen.
- 5) Der Rat der Gemeinde Havixbeck beschließt die Gültigkeit der vorgeschlagenen Vergabekriterien (siehe Anhang) für die zukünftige Vergabe von Gewerbegrundstücken in Havixbeck.
- 6) Die Verwaltung wird beauftragt für bestehende und neu zu entwickelnde Gewerbegebiete eine Bepunktung und die entsprechende Bewertungsmatrix zu erarbeiten, die die Anforderungen an die Gegebenheiten der jeweiligen Gewerbegebiete erfüllt.

Begründung

Zu 1.)

Mit dem Rückzug des Hauptinvestors für einen Technologie Park im Gewerbegebiet an der Schützenstraße wurde die Realisierungswahrscheinlichkeit für ein Gewerbegebiet, welches sich primär an technologieaffine Unternehmen richtet, deutlich erschwert.

Die aktuelle konjunkturelle und weltpolitische Lage erweist sich als weiterer Hemmschuh, für eine entsprechende zeitnahe Entwicklung. Die Idee, die geographische Lage des Gewerbegebietes an der Schützenstraße als Alleinstellungsmerkmal zu nutzen, sieht die Verwaltung aufgrund der Nähe zum Technologie Park Münster, den Hochschulen und diversen außeruniversitären Forschungseinrichtungen jedoch noch immer als richtig an.

Die Idee erfordert jedoch (über-)regionale Akquise- und Vernetzungsbemühungen und einen „langen Atem“ und sollte vorerst nicht aufgegeben werden. Die Verwaltung hat in den vergangenen Monaten verschiedene Gespräche mit Unternehmen, externen Wirtschaftsförderern und der IHK geführt, die zeigen, dass entsprechende Ansiedlungen grundsätzlich möglich sind.

Gleichwohl gibt es auch ein berechtigtes Interesse von Handwerksbetrieben und kleineren Unternehmen, die sich eine Erweiterungs- und Ansiedlungsoption in Havixbeck wünschen. Der ursprüngliche Plan der Verwaltung, diesen Interessenten ein Angebot im Lütke Feld zu unterbreiten, soll nun zugunsten einer Teilfläche (GE Schützenstraße-Ost) des Gewerbegebietes Schützenstraße zurückgestellt werden. Dies stellt aus Sicht der Verwaltung einen Kompromiss dar, der auf der einen Seite die Entwicklung eines Technologie Parks und/oder einer großflächigen Unternehmensansiedlung weiterhin offenlässt, gleichzeitig aber die gewünschte zeitnahe Perspektive für die „kleineren“ Betriebe bietet.

Dies ermöglicht der Wirtschaftsförderung der Gemeinde bestehende Unternehmen zu fördern, neue Unternehmen anzusiedeln, Arbeitsplätze zu schaffen und die Attraktivität des Standorts sukzessive zu steigern. Gerade in einer kleinen Kommune ist es jedoch sehr wichtig, die Innovationspotenziale zu nutzen, um die Wirtschaft zukunftssicher aufzustellen, indem Unternehmen unterstützt werden, die neue Technologien oder nachhaltige Geschäftsmodelle entwickeln und umsetzen wollen.

Zu 2. und 3.)

Im Rahmen eines Flächentauschs konnte die Gemeinde zusätzliche Flächen angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Lütke Feld gewinnen und damit mindestens für 5 Jahre die strategische Chance wahren, eine weitere Gewerbegebietsentwicklung anzustoßen. Hierfür wurden mit Unterstützung der Flurbereinigung Gemeindeflächen getauscht. Diese Rücktrittsoption kann durch die Gemeinde fünf Jahre lang ausgeübt werden. Die Entwicklung eines GI-

Gebietes, welches an der Schützenstraße nicht möglich ist, könnte eine Option für diese Fläche sein.

Für eine vorausschauende Flächennutzungsplanung schlägt die Verwaltung ein FNP-Änderungsverfahren vor, um bei Bedarf in eine zügige Bebauungsplanung einsteigen zu können.

Zu 4.)

Die Gemeinde möchte sich im Rahmen ihrer Wirtschaftsförderung verstärkt als attraktiver Standort positionieren, um sowohl Unternehmen als auch Fachkräfte anzuziehen. Ein wichtiger Standortfaktor für eine Ansiedlungsentscheidung ist zunehmend auch die Frage von verfügbarem Wohnraum. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, für die Gemeinde attraktiven Ansiedlungsinteressenten auch den Erwerb von Wohnbauland zu ermöglichen, damit Unternehmen für ihre Mitarbeitenden attraktiven Wohnraum anbieten könnten. Die Verwaltung würde dies gerne als Option in das Portfolio des GE-Gebietes Schützenstr. aufnehmen.

Zu 5.)

Die Gemeinde möchte unter den o.g. Rahmenbedingungen die Entwicklung und Vergabe des Gewerbegebietes „Südlich der Schützenstraße“ schnellstmöglich angehen. Aus diesem Grunde hat sie Vergabekriterien für den Verkauf von Gewerbegebieten entwickelt.

Um im intensiver werdenden Standortwettbewerb behaupten zu können, müssen die begrenzten zur Verfügung stehenden gewerblichen Flächen nachhaltig vermarktet werden. Zudem steht die gewerbliche Nutzung oftmals in Konkurrenz zur Wohnbebauung. Hinzu kommt, dass die Kosten für die Erschließung eines Gewerbegebietes enorm angestiegen sind, die zu erzielenden Grundstückspreis jedoch weiter hinter denen der Wohnbebauung zurückliegen. Was früher unter dem Aspekt der Wirtschaftsförderung von Seiten der Gemeinde übernommen wurde, muss heute teuer bezahlt werden. Die Gemeinde investiert damit in ihre wirtschaftliche Entwicklung, das bedeutet jedoch auch, dass häufig eine Subventionierung der Gewerbegebiete stattfindet.

Auch der Aspekt der Nachhaltigkeit, sei es im Bereich des Bauens, der Nutzung der Flächen, der Erschließung oder der Wasserwirtschaft spielt heute auch im gewerblichen Bereich eine wichtige Rolle. Die so entwickelten hochwertigen Gewerbeflächen sollten daher nach, vom Rat zu beschließenden Kriterien vergeben werden.

Die Vergabekriterien dienen daher dazu die verfügbaren Gewerbeflächen unter den Aspekten

- des Erhalts, der Schaffung und der Ansiedlung von Arbeitsplätzen,
- der Steigerung der Steuerkraft,
- den Anforderungen an die effiziente gewerbliche Nutzung,
- des ökologischen Bauens

zu vergeben.

Für die Vermarktung der Flächen ist es essenziell, eindeutige und vom Rat beschlossene Kriterien zu haben, nach denen die Flächen verkauft werden sollen. Hiermit stellt die Gemeinde die nötige Transparenz dar und kann gleichzeitig festlegen, welche Themenschwerpunkte in der Vergabe in Havixbeck in den einzelnen Gewerbegebieten von Wichtigkeit sind.

Ergänzend zu den Kriterien werden für jedes Gewerbegebiet (je nach weiterer Entwicklung und zur Verfügung stehenden Grundstücken) unterschiedliche Bewertungsmatrizen erarbeitet, die dann seitens der Gemeinde nach den einzelnen Beratungen erarbeitet und vom Rat beschlossen werden.

Für die Vergabe der Grundstücke wurden daher Kriterien erarbeitet, die beim Verkauf der Grundstücke angewendet werden sollen. Diese Kriterien sind der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen Nein

Anlagen

Vergabekriterien Gemeinde Havixbeck

Jörn Möltgen