

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0433/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann	17.11.2011	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Gewerbekonzept Bergisch Gladbach - Gewerbeflächen und Gewerbstandorte

Beschlussvorschlag:

1. Das vorliegende Gewerbekonzept Bergisch Gladbach wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Inhalte und Aussagen des Konzepts sollen bei künftigen Planungen, bei der Revitalisierung vorhandener Gewerbstandorte sowie der Entwicklung von neuen Gewerbeflächen als Handlungsleitlinie sowie als Abwägungsmaterial gelten.
3. Die Inhalte und Aussagen des Konzepts werden als fachliche Grundlage für die beabsichtigte Neuaufstellung des Flächennutzungsplans empfohlen.

Sachdarstellung / Begründung:

Mit dem vorliegenden Gewerbekonzept wird ein wesentlicher Fachbeitrag für das parallel erarbeitete Integrierte Stadtentwicklungskonzept Bergisch Gladbach – ISEK 2030 und eine fundierte Abwägungsgrundlage für die geplante Neuaufstellung des Flächennutzungsplans geschaffen. Erstmals werden die bestehenden Gewerbestandorte in Bergisch Gladbach auf ihre Nutzungsstruktur, Gestaltung, Anbindung und Entwicklungsoptionen hin untersucht und Empfehlungen für die Standorte ausgesprochen. Zudem werden alle Flächen im Stadtgebiet, die potenziell für Gewerbe geeignet erscheinen, nach einheitlichen Kriterien (Fläche, Lagegunst, Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen und sonstige Restriktionen) betrachtet und hinsichtlich ihrer möglichen Auswirkungen bewertet.

Die wirtschaftliche Entwicklung in Bergisch Gladbach ist vom Strukturwandel gekennzeichnet. Das Verarbeitende Gewerbe geht kontinuierlich zurück, während die Dienstleistungen insgesamt zunehmen. Der wirtschaftliche Strukturwandel führt zu spezifischen Veränderungen im Hinblick auf Standortanforderungen und -entscheidungen von Unternehmen und die künftige Entwicklung von bestehenden beziehungsweise neuen Gewerbestandorten. Zwar wächst das Verarbeitende Gewerbe kaum mehr, aber die wirtschaftliche Situation lässt auch weiterhin eine Standort- bzw. Flächennachfrage z.B. durch Betreiberweiterungen und -verlagerungen erkennen.

In einer umfassenden Bestandsaufnahme wurden rund 275 Hektar Gewerbeflächen im Stadtgebiet untersucht. Die Analyse zeigt zum einen die quantitative Seite der gegenwärtigen Gewerbeflächen sowie vorhandener Flächenreserven in Bergisch Gladbach. Zum anderen werden wesentliche qualitative Aspekte der gegenwärtigen Gewerbeflächensituation in der Stadt betrachtet. Diese beinhalten nicht nur gestalterische und funktionale Aussagen hinsichtlich der aufgenommenen Gewerbegebiete und -standorte selbst, sondern beziehen auch den wirtschaftlichen Strukturwandel mit ein. Dadurch können die spezifischen Stärken und Schwächen hinsichtlich der Gewerbeflächenausstattung in Bergisch Gladbach herausgestellt sowie Chancen und Risiken für die künftige Gewerbeentwicklung benannt und Entwicklungsperspektiven abgeleitet werden. Hinzu kommen ausgewählte Mischgebiete in zentralen und verkehrsgünstigen Lagen, die vergleichbar untersucht wurden.

Bei einer Betriebsbefragung wurden rund 1.500 Betriebe angeschrieben, wobei der Rücklauf rund 200 Fragebögen betrug. Abgefragt wurden neben allgemeinen Daten zur Betriebsstruktur (u. a. Branche, Kundenkreis, Anzahl der Beschäftigten) auch Daten zum aktuellen Standort (u. a. Eigentümer/Mieter, Grundstücksgröße) sowie eine Bewertung des aktuellen Standortes, was Rückschlüsse auf die Standortzufriedenheit zulässt. Außerdem wurde nach dem weiteren Bedarf an Gewerbeflächen und nach ihren Anforderungen gefragt.

Verfolgt werden sollte in Bergisch Gladbach eine Strategie, die sowohl auf die Revitalisierung des Bestands als auch auf neue Gewerbeflächen setzt.

Die Bestandsentwicklung ist von Bedeutung, damit das große Potenzial der vorhandenen

Gewerbeflächen weiterhin attraktiv bleibt und nachhaltig genutzt wird. Wesentlich bei der Revitalisierung sind eine stärkere Profilierung und der konsequente Abbau von Nutzungskonflikten, wie etwa die in Bergisch Gladbach auffällige Durchdringung von Wohnnutzungen. Das Konzept formuliert für alle Gewerbegebiete Empfehlungen für eine Entwicklungsperspektive, die aus den vorhandenen Potenzialen, Lagegunst und Veränderungsdruck abgeleitet werden. So wird etwa für den Teilbereich des Gewerbegebiets West im Bereich Köttgen- und Cox-Gelände eine Entwicklung als innenstadtnaher Dienstleistungsstandort mit zentrenunschädlicher Einzelhandelsnutzung empfohlen. Das Kradepohl-Gelände eignet sich hingegen mehr für eine Mischung aus kleinteiligem Handwerk, Handwerkschef und ergänzenden Dienstleistungen. Als weiterhin klassischen Standort für Verarbeitendes Gewerbe wird etwa der Standort Zinkhütte gesehen.

Neue Flächen sind wichtig, um Unternehmen die Möglichkeit zur Betriebsverlagerung bei Vergrößerung oder veränderten Standortanforderungen zu geben und Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung zu stellen. Die Hochrechnung des Gewerbeflächenbedarfs für die nächsten 15 Jahre – der Zeitraum, für den auch der neue Flächennutzungsplan gelten soll – zeigt einen Bedarf von 20 Hektar. Ermittelt wurde dieser Bedarf durch die Auswertung der Betriebsbefragung, die Fortschreibung der Baufertigstellungen der vergangenen zehn Jahre sowie mittels des GIFPRO-Modells (Gewerbe- und Industrieflächenprognose-Modell) – einem analytisch-ökonomischen Prognosemodell, das landesweit für Prognosen von Gewerbeflächen eingesetzt wird.

Etwa zwölf Hektar können durch den Bestand (inklusive des derzeit in Entwicklung befindlichen Gewerbegebiets Obereschbach) gedeckt werden. Um den weiteren Bedarf zu decken, werden zusätzliche Standorte empfohlen.

Die Empfehlungen für neue Standorte basieren auf der Grundlage einer Standortbewertung. Von vornherein ausgeschlossen wurden beispielsweise vorhandene Siedlungsflächen, Flächen innerhalb der Wasserschutzzonen I und II sowie Naturschutzflächen, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete und geschützte Biotop. Die Negativauswahl ergab zwölf potenzielle Standorte, die näher untersucht wurden. Betrachtet wurden bei der Standortbewertung die Faktoren Fläche, Lagegunst, Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen und sonstige Restriktionen.

Die am besten geeigneten Standorte Brüderstraße und Voislöhe werden vorrangig zur Entwicklung empfohlen. Mit zusammen rund 27,5 Hektar bieten sie deutlich mehr Fläche als der tatsächliche Bedarf, da davon auszugehen ist, dass Teilbereiche z.B. zugunsten von ökologischen Belangen oder gestalterischen Aspekten Anforderungen nicht der gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen. Die letztendliche Größe und der Zuschnitt ergibt sich erst aus dem Bauleitplanverfahren. Auch sind weitere Standorte, die vorrangig Betriebserweiterungen dienen, im Rahmen von Bauleitverfahren zu bewerten. Dies betrifft etwa den Bereich Lustheide/Wasserdelle, der im Übrigen in der Standortbewertung den dritten Rang einnimmt. Ebenso wie im Bestand sollten neue Flächen mit klaren Profilen am Markt angeboten werden, um künftig Nutzungskonflikte zu vermeiden und adressbildende Standorte anbieten zu können. Vor diesem Hintergrund sind gerade große Flächen schrittweise zu entwickeln.

Insgesamt kann die Stadt Bergisch Gladbach mit dieser zweifachen Strategie, der Ausweisung neuer

Flächen und der Modernisierung der vorhandenen Gewerbegebiete ihren Flächenbedarf gut abdecken. Dieses Vorgehen erlaubt eine differenzierte Steuerung nach verschiedenen Standort- und Flächeneigenschaften. Die Untersuchung lässt erkennen, dass in Zukunft zwei zentrale Arbeitsfelder für die Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung von Bedeutung sind. Zur Unterstützung der des Verarbeitenden Sektors muss auch die Entwicklung der Dienstleistungen gestärkt werden. Wichtig ist dabei eine klare politische Willenserklärung, in welchen Gewerbegebieten welche Entwicklung favorisiert wird. Ein weiterer Schritt wird die Entwicklung von Modernisierungs- und Entwicklungsprogrammen für die wichtigsten vorhandenen Gewerbegebiete sein. Hier sind allerdings die allerdings die Unternehmen und Grundstückseigentümer selbst gefragt. Nur sie können die erforderlichen auf ihre Bedürfnisse abgestimmten Konzepte entwickeln und realisieren. Vorbild für solche Prozesse sind die in Bergisch Gladbach bereits an Einzelhandelsstandorten etablierten Immobilien- und Standortgemeinschaften. Die Stadt kann und muss diesen Prozess fachlich und organisatorisch unterstützen. Ohne klare Profilierung besteht die Gefahr, dass bei einer unzureichenden Qualität der zum Teil in die Jahre gekommenen Gewerbeflächen die Betriebe ihre Standorte verlassen und damit eine zusätzliche Flächennachfrage entsteht.

Das Gewerbekonzept wurde in enger Abstimmung mit dem ISEK 2030 und zusammen mit der Stadtentwicklung und der Wirtschaftsförderung erarbeitet. Im Rahmen der breit angelegten Bürgerbeteiligung fanden zahlreiche Veranstaltungen statt, auf denen mit örtlichen Unternehmen, Immobilienwirtschaft, Kammern, Netzwerken und Interessenvertretern bis hin zur Wirtschaftsförderung des Kreises Fragen zum Wirtschaftsstandort Bergisch Gladbach sowie zur Gewerbeflächensituation gemeinsam diskutiert wurde. Aus dem Beteiligungsprozess des ISEK entstand der Arbeitskreis Gewerbe, der den Prozess mit kritischem Engagement konstruktiv begleitet hat. Der Arbeitskreis hat zudem die Bereitschaft bekundet, auch in Zukunft eine Art Beiratsfunktion einzunehmen. Neben themenbezogenen so genannten Fokusrunden hat die Stadt Bergisch Gladbach gemeinsam mit der Industrie- und Handelskammer, der Kreishandwerkerschaft und der Handwerkskammer zu einer öffentlichen Veranstaltung eingeladen, die große Resonanz hatte. Im Rahmen des ISEK fanden zudem mehrere Sitzungen des Arbeitskreises Stadtentwicklung statt, in denen die gewerbliche Entwicklung in Bergisch Gladbach mit Vertretern der Fraktionen diskutiert wurde.

Das Gewerbekonzept ist unter breiter Beteiligung der Bürger- und Unternehmerschaft sowie Vertreterinnen und Vertretern aus Politik und Verwaltung entstanden. Es dient der Verständigung auf eine gemeinsame, langfristig angelegte Entwicklungsstrategie für die Stadt Bergisch Gladbach im Bereich der gewerblichen Entwicklung. Als informelles Instrument entfaltet es keine rechtsverbindliche Wirkung. Mit dem Beschluss des Ausschusses dient es jedoch der Verwaltung und der Politik als selbst bindender Handlungsleitfaden für künftiges Handeln und soll damit Bevölkerung, Grundstückseigentümern und Unternehmen Investitions- und Planungssicherheit verschaffen. Als von der Gemeinde beschlossenes „städtebauliches Entwicklungskonzept“ ist es im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist (§1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch). Damit sind die Aussagen des Konzepts im Bauleitverfahren mit allen anderen Belangen, das heißt auch in ihrer Gewichtung zueinander, abzuwägen. Das Gewerbekonzept ist damit gleichzeitig wesentliche Abwägungsgrundlage

für den Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach, der ab 2012 neu aufgestellt werden soll. Während der Sitzung des ASSG wird das Ingenieurbüro Planquadrat Dortmund in einer zehnminütigen Präsentation die Ergebnisse des Gewerbekonzepts vorstellen.

Finanzielle Auswirkungen

Für das Gewerbekonzept, inklusive der Bestandsaufnahme der Gewerbeflächen, werden insgesamt rund 13.100 Euro verausgabt, die im Budget der Stadtentwicklung enthalten sind. Darüber hinaus war das Gewerbekonzept Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts – ISEK 2030. 2011 wird noch ein Restbetrag von rund 3.900 Euro haushaltswirksam.

Durch den oben genannten Beschluss entstehen unmittelbar keine Kosten. Weitere Kosten, die sich aufgrund der Umsetzung des Konzepts ergeben, können zum gegenwärtigen Stand nicht ermittelt werden und sind Gegenstand maßnahmebezogener Beschlüsse.

Anlage:

Die Druckfassung des Berichts, inklusive den dazugehörigen Karten auf CD wird den Ausschussmitgliedern separat zur Verfügung gestellt. Die Fraktionen erhalten zudem jeweils einen Satz des Berichts und der Karten auf CD.

Verbindung zur strategischen Zielsetzung	
Handlungsfeld:	2 – Stadtentwicklungsplanung, Wohnen und Arbeiten, Demografische Entwicklung, Verdichtungsprobleme, Reurbanisierung/Rezentralisierung/Region
Mittelfristiges Ziel:	2.1, 2.2, 6.1 Schaffung von Grundlagen zur gesamtstädtischen räumlichen Entwicklungsplanung (besonders genderrelevant)
Jährliches Haushaltsziel:	
Produktgruppe/ Produkt:	009 615 010

Finanzielle Auswirkungen		
<u>1. Ergebnisrechnung/ Erfolgsplan</u>	laufendes Jahr	Folgejahre
Ertrag		
Aufwand	3.854,00 Euro	
Ergebnis		

<u>2. Finanzrechnung</u> (Investitionen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen gem. § 14 GemHVO)/ <u>Vermögensplan</u>	laufendes Jahr	Gesamt
Einzahlung aus Investitionstätigkeit		
Auszahlung aus Investitionstätigkeit		
Saldo aus Investitionstätigkeit		

Im Budget enthalten

ja