

Stadt Bergisch Gladbach

Datum

29.12.2014

Ausschussbetreuender Fachbereich

Umwelt und Technik

Sachbearbeiterin

Michael Schirmer

Telefon-Nr.

02202-141356

Tag und Beginn der Sitzung

Donnerstag, 15.01.2015, 17:00 Uhr

Einladung

zur Sitzung des Flächennutzungsplanausschusses in der neunten Wahlperiode

Sitzungsort

Ratssaal des Rathauses Bensberg, Wilhelm-Wagener-Platz 1, 51429 Bergisch Gladbach

Sollten Sie an der Sitzung nicht teilnehmen können, verständigen Sie bitte Herr Schirmer, Tel. 02202-141356

Tagesordnung

Ö Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und ertzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit**
- 2 Bestellung des Schriftführers und dessen Stellvertreter für die Sitzung des Flächennutzungsplanausschusses am 15.01.2015
Vorlage: 0402/2014**
- 3 Genehmigung der Niederschrift aus der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil -**
- 4 Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden**
- 5 Mitteilungen des Bürgermeisters**
- 6 Brachflächenanalyse Bergisch Gladbach
Vorlage: 0575/2014**
- 7 Anträge der Fraktionen**

8 Anfragen der Ausschussmitglieder

N Nicht öffentlicher Teil

**1 Genehmigung der Niederschrift aus der vergangenen Sitzung - nicht öffentlicher Teil
-**

2 Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden

3 Mitteilungen des Bürgermeisters

**4 Maßnahmebeschluss zum Flächennutzungsplan
Vorlage: 0581/2014**

5 Anträge der Fraktionen

6 Anfragen der Ausschussmitglieder

Vorsitzende/Vorsitzender

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
 Federführender Fachbereich
 Zentraler Dienst 7-10

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0402/2014
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Flächennutzungsplanausschuss	15.01.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bestellung des Schriftführers und dessen Stellvertreter für die Sitzung des
 Flächennutzungsplanausschusses am 15.01.2015**

Beschlussvorschlag:

Der Flächennutzungsplanausschuss bestellt für die Sitzung am 15.01.2015 Herrn
 Stadtoberinspektor Michael Schirmer zum Schriftführer sowie Herrn Stadtamtmann Norbert
 Riedel zum stellvertretenden Schriftführer.

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
 Federführender Fachbereich
VVII-2 Stadtentwicklung, Komm. Verkehrsplanung

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0575/2014
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Flächennutzungsplanausschuss	15.01.2015	zur Kenntnis

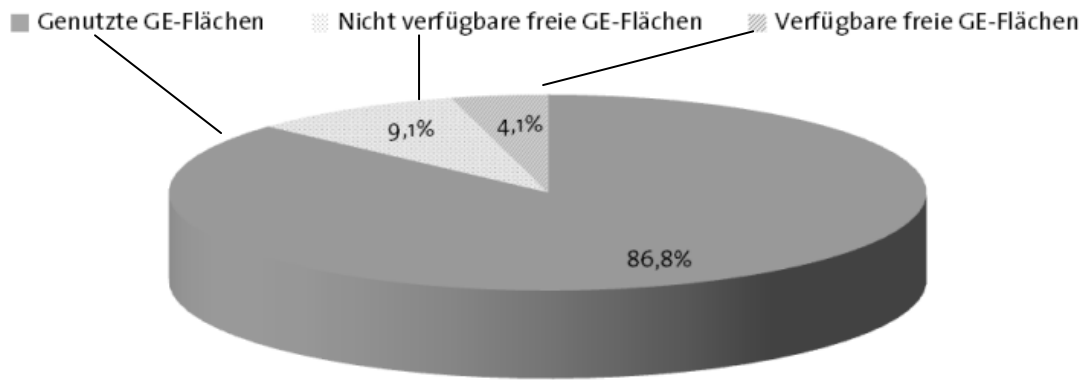
Tagesordnungspunkt

Brachflächenanalyse Bergisch Gladbach

Inhalt der Mitteilung

Im Juli 2013 wurde das Ingenieurbüro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH aus Köln von dem Stadtentwicklungsbetrieb beauftragt, das Thema „Reaktivierung brachliegender Gewerbeflächen in Bergisch Gladbach“ aufzubereiten. Die Erarbeitung wurde durch die Abteilung Stadtentwicklung | Strategische Verkehrsentwicklung intensiv begleitet. Die Analyse wurde im Verwaltungsrat im Dezember 2014 beraten.

Aufbauend auf einer Bestandserhebung mit Stand März 2014 wurden alle nicht genutzten Gewerbeflächen im Stadtgebiet bewertet. Von rund 270 Hektar Gewerbeflächen im Stadtgebiet werden 86,8 Prozent beziehungsweise rund 233,5 Hektar durch Betriebe gewerblich genutzt. Rund 9,1 Prozent beziehungsweise 24,5 Hektar stehen aufgrund verschiedener Gründe nicht zur Verfügung (siehe unten). Rund 4,1 Prozent beziehungsweise elf Hektar sind verfügbar.



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 1: Nutzung der Gewerbeflächen in Bergisch Gladbach

Von den rund elf Hektar verfügbare freie Gewerbeflächen sind knapp ein Hektar Brachflächen, das heißt diese Flächen wurden mal gewerblich genutzt, sind jedoch aufgrund alter Gebäudebestände nicht ohne weiteres wieder verwendbar. Knapp drei Hektar bebaute Gewerbeflächen standen im März 2014 leer und wurden zum Verkauf angeboten. Von den 7,2 Hektar ungenutzten Gewerbeflächen entfallen rund 4,6 Hektar auf das Gewerbegebiet Obereschbach, wovon wiederum mittlerweile rund 1,8 Hektar verkauft sind und bebaut werden.

Der Stadtentwicklungsbetrieb beabsichtigt, die verfügbaren Grundstücke nach Absprache mit den Eigentümern in die Online-Gewerbeflächenbörse einzupflegen, um diese bei der Vermittlung von Unternehmensanfragen für Neuansiedlungen und Umsiedlungen besser einbeziehen zu können.

Die rund 24,5 Hektar nicht verfügbaren freien Gewerbeflächen lassen sich ebenfalls in drei Kategorien unterteilen. Die betriebsgebunden Reserveflächen umfassen rund drei Hektar, das Köttgen-Gelände – bei dem die Nutzung aufgeschoben ist (unterschiedliche Vorstellungen von Stadt und Investor) – umfasst rund 2,2 Hektar und bei rund 19,2 Hektar ist eine Nutzung unmöglich. Zur letzten Kategorie zählt unter anderem die Fläche zwischen der Grube Weiß und dem TechnologiePark, die als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist. Allein diese Fläche umfasst rund 16,3 Hektar.

Die Brachflächenanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass nur wenige freie Bestandsflächen zur Verfügung stehen. Der mittel- bis langfristig bestehende zusätzliche Bedarf an Gewerbeflächen in Bergisch Gladbach kann nur durch eine bedarfsorientierte, umsichtige Ausweisung neuer Gewerbegebiete gedeckt werden.

Zur vertiefenden Information steht der Bericht im Internet zum Download bereit unter: http://www.bergischgladbach.de/startseite_gewerbekonzept.aspx. Der vollständige Bericht liegt den Fraktionen durch den Verwaltungsrat vor.

Anhang: Zusammenfassende Darstellung und Bewertung der freien Flächen aus der Brachflächenanalyse

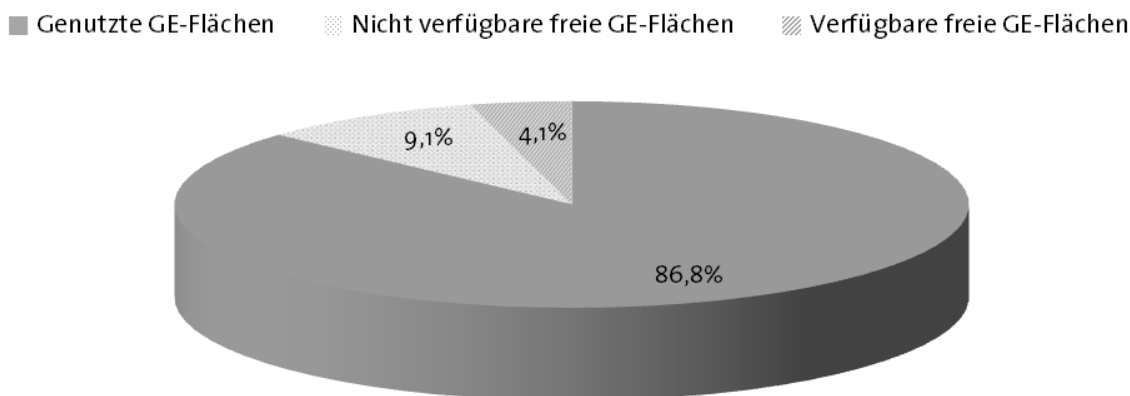
4 Zusammenfassende Darstellung und Bewertung der freien Flächen

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH hat im Februar und März 2014 eine Erhebung des Bestands der freien gewerblichen und industriellen Flächen in den Gewerbegebieten der Stadt Bergisch Gladbach durchgeführt. Dabei wurden sämtliche gewerblich genutzten Flächen nach Gewerbekataster untersucht.

Im Erhebungsmonat März werden 2.335.957 qm Gewerbefläche, d. h. 86,8 % der zur Verfügung stehenden Gesamtfläche genutzt. Auf freie gewerbliche Flächen entfallen 356.441 qm, was einem Anteil von 13,2 % an der gesamten Gewerbefläche Bergisch Gladbachs entspricht. Zusätzlich konnten 34.554 qm Potenzialflächen ohne verbindliches Baurecht erfasst werden. Die bisher nicht genutzten Gewerbeflächen sind in zwei Kategorien aufzuteilen:

- **Verfügbare freie Flächen:** Insgesamt stehen in Bergisch Gladbach zum Erfassungszeitpunkt 111.071 qm verfügbare freie Gewerbeflächen zur Verfügung, was einem Anteil von ca. 4,1 % an der gesamten Gewerbefläche entspricht.
- **Nicht verfügbare freie Flächen:** 245.370 qm gewerbliche Flächen werden derzeit nicht genutzt, stehen dem Markt aber aufgrund unterschiedlicher Hemmnisse nicht zur Verfügung. Das bedeutet, dass 9,1 % der gesamten Gewerbeflächen Bergisch Gladbachs unter diese Einschränkung fallen.

Abbildung 35 Nutzung der Gewerbeflächen in der Stadt Bergisch Gladbach



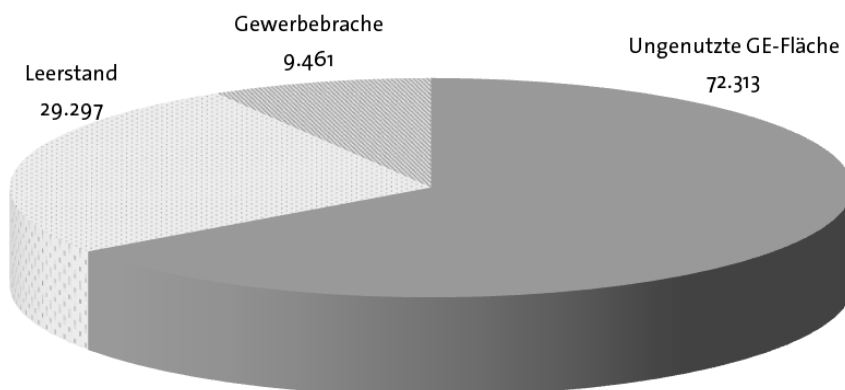
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

4.1 Verfügbare freie Gewerbeflächen

Die verfügbaren freien Gewerbeflächen, insgesamt 111.071 qm, entfallen auf unterschiedliche Kategorien:

- **Ungenutzte GE-Fläche:** Mit 72.313 qm ist diese Kategorie bei den verfügbaren freien Gewerbeflächen eindeutig führend. Die noch nicht endgültig vergebenen Flächen im neuen Gewerbegebiet Obereschbach mit 46.564 qm machen hierbei mit fast 65 % den Löwenanteil aus. Jedoch müssen diese Zahlen relativiert werden: Stand November 2014 ist, dass bereits 17.912 qm verbindlich vergeben sind. Voraussichtlich werden in diesem Gewerbegebiet in zwei Jahren keine freien Flächen mehr zur Verfügung stehen. Potenzialflächen ohne verbindliches Baurecht wurden in einer Größenordnung von 34.554 qm aufgenommen, hierbei handelt es sich allerdings um die Bruttogröße. Als Fazit ist festzuhalten, dass sich mittel- bis langfristig ein Mangel an nutzbaren GE-Flächen in der Stadt Bergisch Gladbach abzeichnen wird.
- **Leerstand:** Zum Kauf angeboten werden (Stand März 2014) bebaute Gewerbeflächen in einer Größenordnung von 29.297 qm. Das größte Objekt mit 11.300 qm in dieser Kategorie ist das ehemalige Gebäude der Fa. Bastei-Lübbe an der Scheidtbachstraße, welches zwischenzeitlich im Besitz des Stadtentwicklungsbetriebs Bergisch Gladbach – AöR ist. Auch ein leerstehendes Objekt an der Buchholzstraße wurde inzwischen wieder einer Nutzung zugeführt. So verbleiben – Stand November 2014 – nur noch 14.534 qm in der Kategorie Leerstand, d. h. die Leerstände zum Kauf haben sich um fast genau 50 % verringert.
- **Gewerbebrache:** Flächenpotenzial in der Kategorie Gewerbebrache gibt es auf 9.461 qm, die auf zwei Gewerbegebiete entfallen. Eine Gewerbebrache mit einer Fläche von 5.358 qm liegt auf dem Gelände der Grube Weiß, die andere mit einer Fläche von 4.103 qm im Gewerbegebiet Kradepohl.

Abbildung 36 Verfügbare freie Gewerbeflächen nach Kategorien in qm



Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014

Tabelle 1 Übersicht der verfügbaren freien Gewerbeflächen nach
Kategorien, Stand März 2014

Ungenutzte GE-Fläche			
Nr.	Gewerbegebiet	Adresse	Größe in qm
1 u. 2	Zum Scheider Feld	Zum Scheider Feld	1.006
152	West	Gustav-Stresemann-Straße (32)	2.400
156	West	Gustav-Stresemann-Straße	5.485
157	West	Gustav-Stresemann-Straße	7.359
221	Teilb. Refrather Weg	Refrather Weg (32)	1.923
229	Kradepohl	Schluchterheide	2.271
239	Kradepohl	neben Am Dännekamp 15	5.305
560	Obereschbach	Obereschbach	46.564 ²
Potenzialflächen ohne verbindliches Baurecht			
524	Vinzenz-Palotti-Straße	Vinzenz-Palotti-Straße	(8.198)
526	Vinzenz-Palotti-Straße	Overather Straße	(10.429)
546	Meisheide	Friedrich-Ebert-Straße	(15.927)
Summe ungenutzte GE-Fläche in qm (ohne Potenzialflächen)			72.313
Leerstand – Kauf			
Nr.	Gewerbegebiet	Adresse	Größe in qm
94	West	Jakobstraße 93	1.240
111	West	Buchholzstraße 103	3.463 ³
277	Zinkhütte	Scheidtbachstraße 23 - 31	11.2994
400	Auf der Kaule	Auf der Kaule 23	6.402
409	Industrieweg	Industrieweg 6 - 8	5.756
580	Herkenrath	Braunsberger Feld 5	1.137
Summe Leerstand – Kauf in qm			29.297
Gewerbebrache			
Nr.	Gewerbegebiet	Adresse	Größe in qm
243 u. 246	Kradepohl	Schlodderdicher Weg 48	4.103
551	Grube Weiß	Grube Weiß	5.358
Summe Gewerbebrache in qm			9.461
Summe verfügbare freie Gewerbeflächen in qm			111.071

Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014

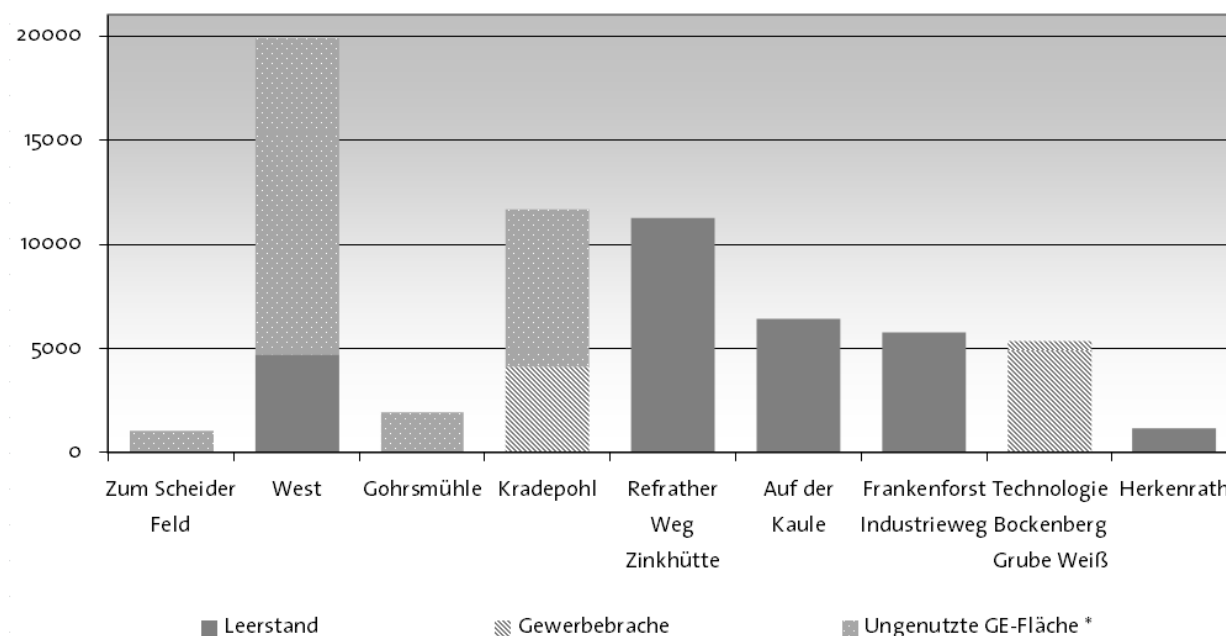
² Stand November: 28.652 qm verfügbar

³ Stand November: Wird einer Nutzung zugeführt, entfällt in dieser Kategorie

⁴ Stand November: Wird einer Nutzung zugeführt, entfällt in dieser Kategorie

Die meisten verfügbaren freien Flächen (51.922 qm) entfallen auf den Bereich der Gewerbegebiete TechnologiePark, Bockenberg, Grube Weiß und Obereschbach, die zusammengefasst betrachtet werden. Diese Spitzenposition wird durch die freien Flächen im Gewerbegebiet Obereschbach und durch eine Gewerbebrache in der Grube Weiß verursacht. Auf dem zweiten Platz liegt das Gewerbegebiet West (19.947 qm), was auf die verfügbaren freien Flächen im Bereich der ehemaligen Herrmann-Löns-Kaserne zurückgeht. Rang 3 mit 11.679 qm wird von Gewerbegebiet Kradepohl belegt und zwar entfallen 7.576 qm auf nicht genutzte GE-Flächen und 4.103 qm auf eine Gewerbebrache.

Abbildung 37 Aufteilung der verfügbaren freien Gewerbeflächen auf die Gewerbegebiete



*Ungenutzte GE-Fläche ohne 46.564 qm Obereschbach

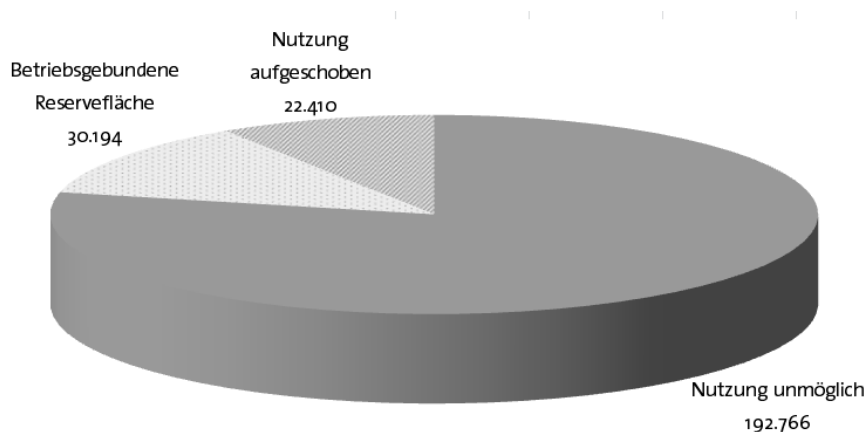
Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014

4.2 Nicht verfügbare freie Gewerbeflächen

Bei den freien Gewerbeflächen in der Stadt Bergisch Gladbach ist zu beachten, dass der Anteil der nicht verfügbaren freien Gewerbeflächen mehr als doppelt so hoch ist wie der Anteil der verfügbaren freien Flächen (245.370 qm zu 111.071 qm). Zur Analyse werden auch diese Flächen in verschiedene Kategorien eingeteilt:

- **Nutzung unmöglich:** Der größte Teil der nicht verfügbaren freien Gewerbeflächen fällt in diese Kategorie, nämlich 192.766 qm, was einem Anteil von mehr als 75 % entspricht. Allein 163.000 qm Gewerbefläche können in dem Bereich zwischen Grube Weiß und dem TechnologiePark nicht genutzt werden, da das Areal zum Naturschutzgebiet erklärt worden ist.
- **Betriebsgebundene Reservefläche:** Weitere 30.194 qm Gewerbefläche werden noch nicht genutzt, sind aber schon im Eigentum von Firmen und werden von diesen für Erweiterungs- und Ausbaumaßnahmen vorgehalten. Die größte betriebsgebundene Reservefläche ist hierbei ein Grundstück von 10.547 qm an der Buchholzstraße (Nr. 105).
- **Nutzung verschoben:** In dieser Kategorie ist einzig das als „Köttgen-Gelände“ bekannte Gewerbegrundstück zu finden.

Abbildung 38 Nicht verfügbare freie Gewerbeflächen nach Kategorien in qm



Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014

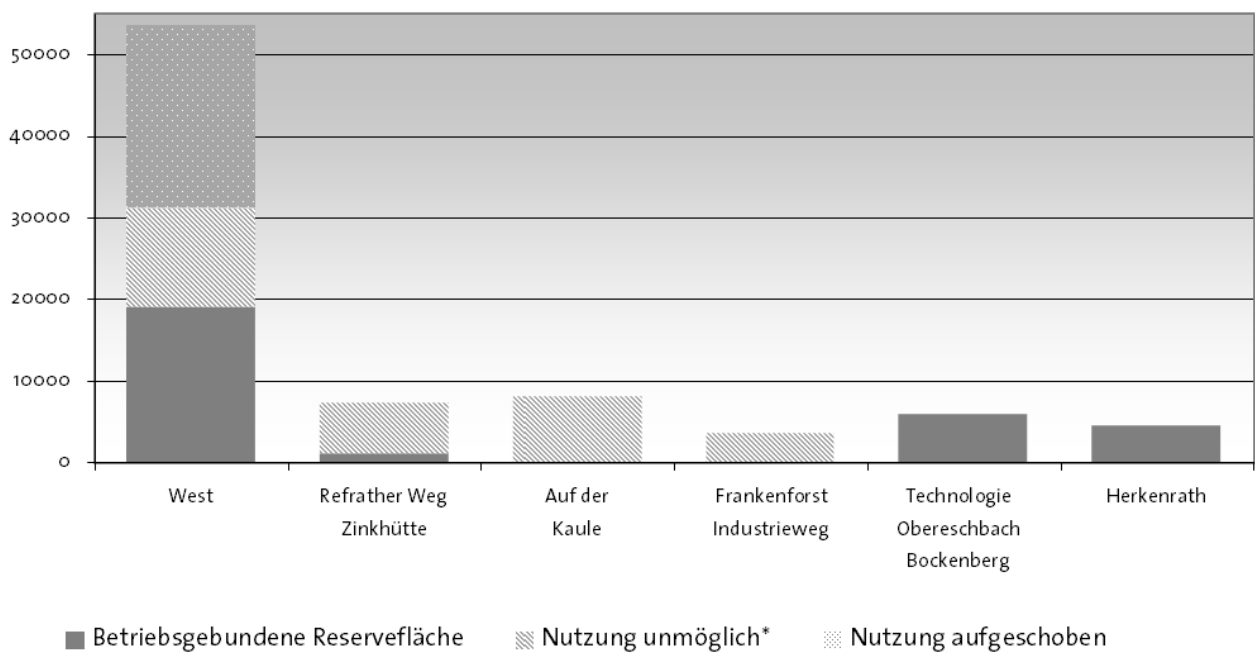
Tabelle 2 Übersicht der nicht verfügbaren freien Gewerbeflächen
nach Kategorien, Stand März 2014

Nutzung unmöglich			
Nr.	Gewerbegebiet	Adresse	Größe in qm
204	West	Britanniahütte	6.351
206	West	Tannenbergstraße	5.855
250	Refrather Weg	Gudrunweg 8	1.132
274	Zinkhütte	Senefelderstraße	5.090
397	Auf der Kaule	Auf der Kaule	7.901
405	Industrieweg	Industrieweg	3.437
553	Grube Weiß	Naturschutzgebiet (FFH) Grube Weiß	163.000
Summe Nutzung unmöglich in qm			192.766
Betriebsgebundene Reservefläche			
Nr.	Gewerbegebiet	Adresse	Größe in qm
55	West	Hinter Paffrather Straße 140	7.525
105	West	Buchholzstraße	10.547
153	West	Gustav-Stresemann-Straße (17)	888
352	Zinkhütte	Neben Hüttenstraße 36/Handwerkshof	989
533	Bockenberg	Friedrich-Ebert-Straße	3.040
537	Bockenberg	Friedrich-Ebert-Straße	1.729
538	Bockenberg	Friedrich-Ebert-Straße	1.063
575	Herkenrath	Braunsberger Feld	4.413
Summe betriebsgebundene Reservefläche in qm			30.194
Nutzung aufgeschoben			
Nr.	Gewerbegebiet	Adresse	Größe in qm
67	West	Köttgen-Gelände	22.410
Summe Nutzung aufgeschoben in qm			22.410
Summe nicht verfügbare freie Gewerbeflächen in qm			245.370

Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014

Bei den nicht verfügbaren freien Gewerbeflächen führt ebenfalls der Bereich der Gewerbegebiete TechnologiePark, Bockenberg, Grube Weiß und Obereschbach. Das hat seine Ursache in der großen Fläche des Naturschutzgebiets, die nicht mehr gewerblich genutzt werden kann. Auf dem zweiten Platz findet sich das Gewerbegebiet West, das in allen drei Kategorien (betriebsgebundene Reservefläche, Nutzung aufgeschoben, Nutzung unmöglich) mit insgesamt 53.576 qm vertreten ist.

Abbildung 39 Aufteilung der nicht verfügbaren freien Gewerbeflächen auf Gewerbegebiete



*Nutzung unmöglich ohne 163.000 qm Naturschutzgebiet Grube Weiß

Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014

5 Resümee

Als zusammenfassendes Resultat zeigt sich, dass für das Stadtgebiet von Bergisch Gladbach genau zwei Grundstücke identifiziert werden konnten, die in die Kategorie Gewerbebrache (wie im vorliegenden Fachgutachten definiert) passen. Flächenpotenzial in der Kategorie Gewerbebrache gibt es auf 9.471 qm, die auf zwei Gewerbegebiete entfallen. Eine Gewerbebrache mit einer Fläche von 5.358 qm liegt auf dem Gelände der Grube Weiß (Nr. 551), die andere mit einer Fläche von 4.113 qm im Gewerbegebiet Kradepohl (Nr. 243/246).

Die Gewerbebrache in der Grube Weiß weist neben einer schlechten Erreichbarkeit und einer schwierigen Topografie auch eine Belastung des Bodens mit Schwermetallen auf. Die Fläche liegt darüber hinaus sehr abseitig, eine qualitative Entwicklung wird nicht zur Debatte stehen können.

Die Fläche im Gewerbegebiet Kradepohl wurde bei der Bestandsaufnahme im März 2014 zwar als Gewerbebrache erfasst, zwischenzeitlich sind jedoch Abbrucharbeiten im Gange, um das Grundstück wieder einer Nutzung zuzuführen.

Die Erarbeitung von Mobilisierungsstrategien für Brachflächen in der Stadt Bergisch Gladbach ist nicht möglich, da keine Flächen zur Mobilisierung vorhanden sind.

Auch freie Gewerbeflächen, die in den Kategorien „Leerstand“ oder „ungenutzte Gewerbefläche“ liegen, sind stark limitiert. Die heute noch ungenutzten freien Gewerbeflächen, insbesondere im Gewerbegebiet Obereschbach, werden voraussichtlich in den nächsten zwei Jahren vergeben sein.

Das bedeutet letztendlich, dass in Bergisch Gladbach mittel- bis langfristig ein zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen besteht, der nur durch eine bedarfsorientierte, umsichtige Ausweisung neuer Gewerbegebiete gedeckt werden kann. Das Brachflächenrecycling ist aufgrund mangelnder geeigneter Brachflächen nicht zur Bedarfsdeckung geeignet.

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Einladung	1
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2 Bestellung des Schriftführers und dessen Stellvertreter für die Sitzung	
Beschlussvorlage 0402/2014	3
TOP Ö 6 Brachflächenanalyse Bergisch Gladbach	
Mitteilungsvorlage 0575/2014	5
Anlage1_Brachflaechenanalyse_BergischGladbach_Zusammenfassung 0575/20	
Inhaltsverzeichnis	15