

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung		Drucksachen-Nr. 222/2003
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Hauptausschuss	01.04.03	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Gewerbegebiet Spitze

Beschlussvorschlag

1. Die Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen für den Gewerbepark Spitze werden nicht eingeleitet; die entsprechenden Arbeiten ruhen
2. Die Darstellung eines Bereichs für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen Spitze im Gebietsentwicklungsplan wird weiterhin befürwortet.

Sachdarstellung / Begründung

In der Sitzung des Hauptausschusses am 03.12.2002 teilte die Bürgermeisterin mit, dass der Rat der Gemeinde Kürten sich in seiner Sitzung am 18.12.2002 mit einer Beschlussempfehlung der Planungsausschusses befassen werde, der die Einstellung der Arbeiten am interkommunalen Gewerbe-konzept empfiehlt. Gleichzeitig wurde den Mitgliedern des Hauptausschusses zugesagt, über den Stand der bisherigen Arbeiten zu berichten. Der Stand und die Entwicklung werden in der nachfolgenden Übersicht wiedergegeben.

Zeitliche Übersicht über den Ablauf des bisherigen Verfahrens

- 15.02.1995 Verfügung des RP zur Gesamtüberarbeitung; Einladung zu Einzelgesprächen um die zukünftigen Planungsabsichten der Städte und Gemeinden des RBK zu erfahren. Es sollen keine Vereinbarungen getroffen werden. In diesen Gesprächen wird von der Stadt u. a. die Darstellung eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches Spitze gefordert.
- 10.10.1995 Der Hauptausschuss wird über die anstehende Gesamtüberarbeitung des GEP unterrichtet.
- 25.10.1995 Verfügung des RP; Die Bezirksregierung erbittet von den beteiligten Städten und Gemeinden eine Reserveflächenerhebung sowie statistische Angaben.
- 15.12.1995 Sitzung des Bezirksplanungsrates. Der Bezirksplanungsrat beauftragt die Bezirksplanungsbehörde, mit den Vorarbeiten für die Gesamtüberarbeitung des GEP zu beginnen.
- 12.06.1996 Übersendung eines Vorentwurfes. In diesem Vorentwurf waren keine Siedlungsbereichsausdehnungen erkennbar. Insbesondere ist ein Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich Spitze nicht dargestellt.
- 25.11.1996 Verfügung der Bezirksregierung aufgrund des Beschlusses des Bezirksplanungsrats: Das Verfahren wird eingeleitet. Die Beteiligten werden aufgefordert, bis 09.06.1997 ihre Bedenken und Anregungen mitzuteilen.
-01.1997 Die Ratsfraktionen werden vom Stadtdirektor über die Einleitung des Verfahrens unterrichtet.
- 10.06.1997 Beratung und Beschluss der Stellungnahme im Hauptausschuss. In der Stellungnahme wird die Forderung nach Darstellung eines GIB Spitze (Herkenrath Nord) eingehend begründet.
- 11.06.1997 Bericht mit Übersendung der Stellungnahme an die Bezirksregierung.
- 05.03.1998 Verfügung der Bezirksregierung zum Zeitplan der Erörterungstermine zum Verfahrensstand „Ausgleich der Meinungen“.
- 30.03.1998 Übersendung der Unterlagen zum Ausgleich der Meinungen. Wichtig für die Stadt: Es wird ein interkommunaler GIB Spitze mit einer Fläche von etwa 72 ha dargestellt.
- 09.06.1998 Der Hauptausschuss begrüßt die Darstellung des GIB Spitze.

- 24.06.1998 Erörterung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken mit den Beteiligten im
25.06.1998 Kreishaus. Mit der Stadt, der Kreis und der Industrie- und Handelskammer wird
Einigung, mit den Naturschutzverbänden wird keine Einigung erzielt.
- 27.11.1999 Sitzung der Sonderkommission des Bezirksplanungsrates mit dem Ergebnis, den
11.12.1999 Vorschlag des Bezirksplanungsrates zur Darstellung eines etwa 75 ha großen GIB
Spitze auf ca. 42 ha zu reduzieren.
- 20.05.2000 Sitzung des Bezirksplanungsrates. Der Vorschlag zur Reduzierung wird beschlos-
sen. Der GEP wird aufgestellt.
- 05.09.2000 Die Stadt erfährt von der möglichen Versagung des geplanten GIB Spitze im Rah-
men der Genehmigung durch das MURL
- 21.09.2000 Genehmigung des Gebietsentwicklungsplans mit Ausklammerung des GIB Spitze.
Die Stadt Bergisch Gladbach wird von der Staatskanzlei aufgefordert, den Nach-
weis einer gesicherten Erschließung eines Gewerbegebietes zu erbringen.
- 09.01.2001 Gespräch mit Vertretern der Staatskanzlei und der Bezirksregierung zur Konkreti-
sierung der Forderungen aus dem Genehmigungserlass. Die Vertreter der Staats-
kanzlei und der Bezirksregierung waren mit der Beauftragung eines unabhängigen
Planungsbüros zur Erbringung des Nachweises einverstanden.
- 19.02.2001 Erteilung des Auftrags an das Stadtplanungsbüros Dr. Jansen zur Berechnung un-
terschiedlicher Szenarien mit unterschiedlich anzusiedelnden Betriebstypen und
den damit zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Der Auftrag wurde um die konkre-
te Untersuchung eines Verkehrsplaners (Waning Consult) und Berechnung der
Knoten in Herkenrath, Moitzfeld und Spitze erweitert.
- 21.05.2001 Bekanntmachung der Genehmigung des Gebietsentwicklungsplans.
- 25.09.2001 Vorstellung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie bei der Bezirksregierung
- 30.10.2001 Erörterung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie bei der Bezirksregierung (Be-
zirksplanungsbehörde, Landesbetrieb Straßenbau, Polizei). Alle Beteiligten kamen
zu dem Schluss, dass die Machbarkeitsstudie Lösungswege für die zu erwartenden
Probleme aufgezeigt hat. Dementsprechend wurde die Genehmigungsbehörde un-
terrichtet.
- 30.10.2001 Der Hauptausschuss wird über das Ergebnis der Machbarkeitsstudie und das Ge-
spräch bei der Bezirksregierung unterrichtet.
- 12.12.2001 Die Staatskanzlei genehmigt im Einvernehmen mit den fachlich zuständigen Lan-
desministerien die Darstellung eines GIB Spitze. Damit sind die landesplanerischen
Voraussetzungen geschaffen, dass die Stadt Bergisch Gladbach und die Gemeinde
Kürten das interkommunale Gewerbegebiet gemeinsam planen, entwickeln und
umsetzen können. Hiervon wird der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 18.12.2001
unterrichtet.
- 13.03.2002 Der Hauptausschuss fasst den Beschluss, mit der Gemeinde Kürten eine Öffentlich-
rechtliche Vereinbarung zur Änderung der jeweiligen Flächennutzungspläne abzu-
schließen (der Rat der Gemeinde Kürten fasst einen gleichlautenden Beschluss am
19.06.2002). Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, die notwendigen Schritte

zur Vorbereitung der Planung zum Ausbau der L 289 einzuleiten.

-03.2002 Die Stadt Bergisch Gladbach und die Gemeinde Kürten erarbeiten ein gemeinsames „Eckpunktepapier“ für die künftige Zusammenarbeit beider Gemeinden.
- 16.05.2002 Der Rat beschließt nach vorheriger Beratung im Hauptausschuss (Sitzung am 07.05.2002) die Einrichtung eines interkommunalen Ausschusses zur Planung und Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets Spitze und benennt die zu entsendenden Mitglieder des Rates der Stadt.
- 16.05.2002 Der Rat beschließt nach vorheriger Beratung im Hauptausschuss eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch für den Bereich nördlich der Ortslage Herkenrath bis zur Grenze mit der Gemeinde Kürten. Die Gemeinde Kürten beschließt für die Teile ihres Gemeindegebietes ebenfalls eine Satzung nach § 25 BauGB.
- 23.05.2002 Konstituierende Sitzung des gemeinsamen Ratsausschusses. Es werden die Regularien der künftigen Arbeit festgelegt.
- 20.06.2002 2. Sitzung des gemeinsamen Ratsausschusses. In dieser Sitzung wird u.a. ein Untersuchungsbereich festgelegt, den die Ratsgremien der jeweiligen Gemeinde beschließen sollen.
- 03.07.2002 Informationsveranstaltung in der Aula des Schulzentrums Herkenrath. In der Diskussion spricht sich die Mehrheit der Anwesenden gegen ein Gewerbegebiet Spitze aus.
- 23.07.2002 3. Sitzung des gemeinsamen Ratsausschusses. Schwerpunkt dieser Sitzung ist die Beratung eines Entwurfs einer Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung.
- 03.12.2002 Die Bürgermeisterin unterrichtet den Hauptausschuss über die Empfehlung des Planungsausschusses der Gemeinde Kürten, die Arbeiten am gemeinsamen Gewerbegebiet Spitze einzustellen.
- 18.12.2003 Der Rat der Gemeinde Kürten beschließt die Arbeiten am Gewerbegebiet Spitze einzustellen. Von diesem Beschluss wird die Stadt durch Schreiben vom 20.02.2003 unterrichtet.

Was wurde bisher an konkreten Arbeiten von der Verwaltung durchgeführt?

Alle bisherigen Arbeiten wurden in enger Zusammenarbeit mit den Verwaltungsmitarbeitern der Gemeinde Kürten durchgeführt. Beide Gemeinden haben die Arbeiten sofort nach Bekannt werden der Absicht der Mehrheit des Kürtener Rates für eine Einstellung der Arbeiten ruhen lassen. Die beabsichtigten Grundstückskäufe im Untersuchungsbereich wurden ebenfalls gestoppt.

Es wurden bisher die nachfolgend aufgeführten Arbeiten durchgeführt:

- Erarbeitung eines Entwurfs einer Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung bis zur Beschlussreife,
- Arbeitsbeginn für die Honoraranfrage zur Verkehrsuntersuchung,
- Durchführung einer Honoraranfrage zur Beauftragung eines Mediators (den potenziellen Mediatoren wurde zwischenzeitlich abgesagt),
- Ausschreibung einer Befliegung des Geländes (der Firma wurde ebenfalls abgesagt),
- Bestellung des Kartenmaterials (die Bestellung wurde ebenfalls zurückgezogen),

- Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB. Sollte ein Beschluss zur Einstellung der Arbeiten gefasst werden, ist die Satzung aufzuheben, da dann die Rechtsgrundlage fehlt.

Welche Grundstücke wurden bisher von der Stadt erworben?

Die bisher von der Stadt erworbenen Grundstücke sind in der beigegeführten Übersicht dargestellt.

Welche Alternativen zu einem Gewerbegebiet Spitze sind vorhanden?

Alle bisherigen Untersuchungen haben ergeben, dass ein größeres, zusammenhängendes Gewerbegebiet in der Stadt nur in Herkenrath/Spitze möglich ist. Anstelle eines zusammenhängenden Gewerbebereichs sind allenfalls kleine Gebiete in der Nähe der Autobahn A 4 vorhanden, die den Bedarf kurz- mittelfristig abdecken können. Das Ziel für das Gewerbegebiet Spitze, Gewerbegrundstücke in einer Größe von 1.000 m² - 5.000 m² anbieten zu können, kann bei diesen Flächen allerdings nicht realisiert werden.

Allerdings ist die derzeitige Nachfrage nach diesen Grundstückengrößen und den Nutzungen, die in Spitze gewollt sind, erheblich zurückgegangen, so dass ein Erschließungsdruck nicht in starkem Maße vorhanden ist. Daher liegt der Schwerpunkt zur Erschließung von Gewerbegrundstücken auf folgenden Flächen, für die Bauleitplanverfahren eingeleitet wurden:

- a) eine Fläche von ca. 4 ha auf dem Gelände des ehemaligen Amtes für Studien und Übungen der Bundeswehr (BP Nr. 5582 Bockenberg I),
- b) die südlich daran angrenzende Fläche von ca. 10 ha (BP 5583 Bockenberg II)
- c) eine Fläche von ca. 15 ha zwischen A4 und L 136 (BP 5539 Obereschbach)

Den Flächen a) - c) sind eine schwierige Topographie und eine relativ teure Erschließung gemeinsam. Im Einzelnen eine Kurzbewertung:

- Zu a) Das Gelände stand bis vor wenigen Jahren als militärisches Gelände nicht zur Disposition. Heute ist es im Besitz der dort ansässigen Firma, die es zur Erweiterung des Betriebes benötigt. Der Bereich steht dem Markt nicht zur Verfügung.
- Zu b) Die südlich an a) angrenzende Fläche ist heute im Besitz der Immobilienfirma Lammerding, die dort eine gewerbliche Nutzung als Ergänzung zum gegenüber liegenden Technologiepark anstrebt. Bei der Planung ist die Nähe zu zwei schützenswerten Einrichtungen (VPH und Reha-Klinik) zu berücksichtigen. Derzeit wird für den gesamten Bereich Bockenberg eine städtebauliche Voruntersuchung erstellt, die diese Gegebenheiten näher untersucht und berücksichtigt.
- Zu c) Diese Fläche war bisher der Sicherung abfallwirtschaftlicher Betriebe vorbehalten. Bedingt durch das hängige Gelände können voraussichtlich nur Betriebe bis zu einer Grundstücksgröße von ca. 500 - 1.000 m² angesiedelt werden. Grundstücke dieser Größenordnung sind nach Auskunft der Handwerkskammer gut für Betriebsumsiedlungen und -neugründungen geeignet. Eine städtebauliche Untersuchung läuft.

Insgesamt sind durch diese Flächen etwa 29 ha (brutto) zu entwickeln. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Topographie werden letztendlich etwa 15 ha (brutto) dem Markt zur Verfügung gestellt werden können.

Weitere zusammenhängende Gewerbeflächen sind im Stadtgebiet nicht vorhanden und auch nicht zu entwickeln. Dies haben alle Untersuchungen ergeben. Ganz deutlich wird dies durch

das Gewerbeflächenkataster der Stadt.

Vor diesem Hintergrund sollte der Gewerbebereich Spitze als langfristige Option erhalten bleiben. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken entwickelt. Um auf eine größere Nachfrage und der Notwendigkeit zur Schaffung weiterer gewerblicher Bauflächen reagieren zu können, sollte die Darstellung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen im Gebietsentwicklungsplan beibehalten werden.

Dies hat den Vorteil, dass ohne Verfahrensdruck die Planungsgrundlagen – insbesondere die des Verkehrs – über einen längeren Zeitraum hinweg aufgearbeitet werden können..

Fazit

Aufgrund der derzeit gegebenen Rahmenbedingungen schlägt die Verwaltung vor, die Planungen an einem Gewerbegebiet nördlich der Ortslage Herkenrath ruhen zu lassen. Voraussetzung hierfür ist, dass im GEP weiterhin ein Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt ist, der es der Stadt Bergisch Gladbach jederzeit ermöglicht, die notwendigen Schritte zur Einleitung von Bauleitplanverfahren vorzunehmen.