

Gewerbeflächen in Bergisch Gladbach

Status, Bedarf und Strategien

Hanns Werner Bonny/Dietmar Mücke
Planquadrat Dortmund

16.11.2011

Zielsetzung der Untersuchung:

- Analyse des Bestandes und Einschätzung des Status
- Nachfrageprognose für den Zeitraum bis 2015
- Strategien der Flächenentwicklung
 - Neue Standorte für Industrie und Gewerbe
 - Modernisierung der vorhandenen Standorte

Bestandsaufnahme

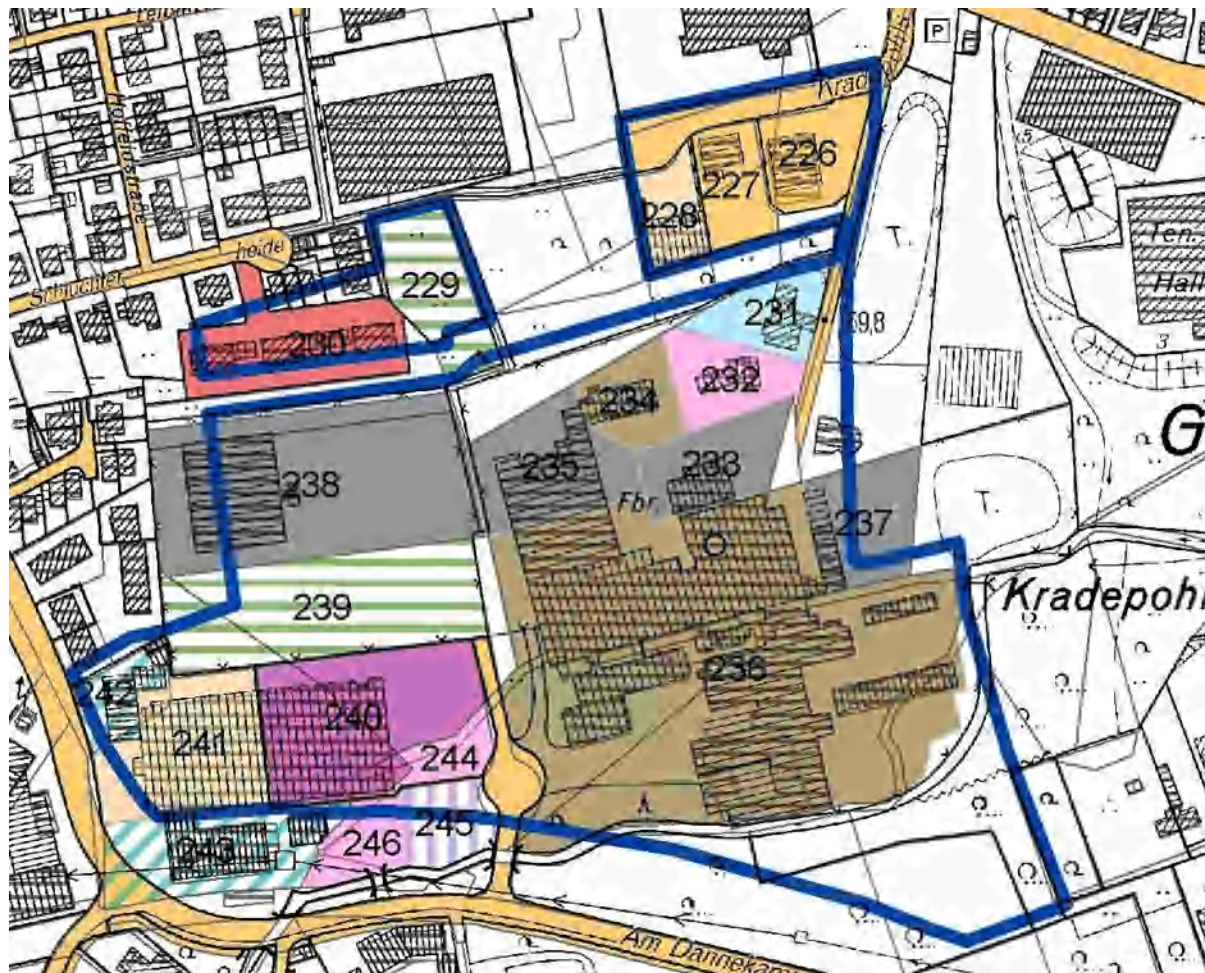
- Begehung aller im FNP dargestellten Gewerbegebiete (§§ 8 und 9 BauNVO) und ausgewählter Mischgebiete (§ 6 BauNVO).
- Kartierung aller Nutzungen in den vorhandenen Gebieten, insbesondere Leerstände, Brachen und ungenutzte Flächen.
- Überprüfung aller "ungenutzten" Flächen durch die Planung und Wirtschaftsförderung (Verfügbarkeit).

Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Bergisch Gladbach

Bestandsaufnahme Gewerbeflächen

Beispiel Kradepohl



Gewerbliche Bauflächen (GNP)

Stadtbezirksgrenze

Nutzungskartierung

Verarbeitendes Gewerbe

Baugewerbe

Recycling

Logistik/ Transport

Dienstleistung/ Büro (klassisch)

Dienstleistung/ Büro (prod.-orientiert)

Einzelhandel

Freizeit/ Kultur

Großhandel

Kfz-Handel

Kfz-Reparatur

Leerstand

Gewerbebrache

Gewerbebrache mit Nachnutzung

ungenutzte GE-Fläche

Mischnutzung

Sonstige Nutzung

Wohnnutzung



Karte 4: Kradepohl

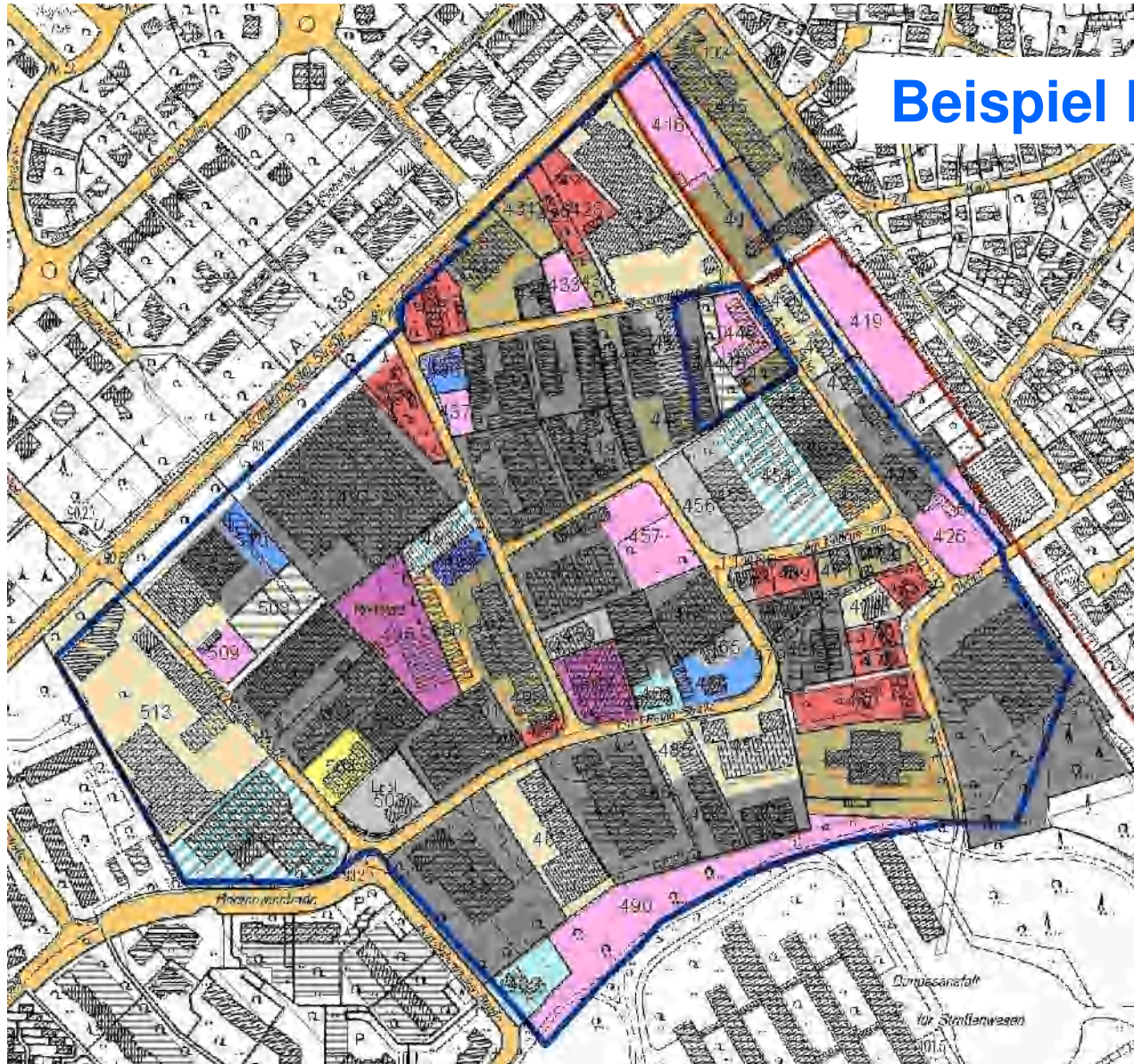
1:2.500

Stand: 24.02.2011



Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Beispiel Frankenforst



Identifizierte Reserveflächen

Bestandsaufnahme Gewerbeflächen

 Gewerbliche Bauflächen (FNP)

 Stadtbezirksgrenze

Gewerbereserveflächen

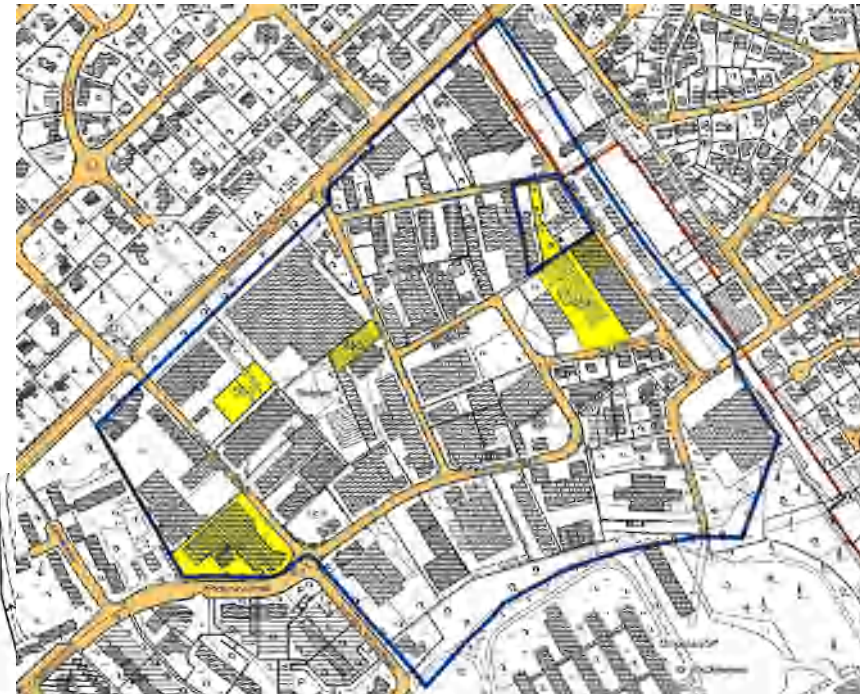
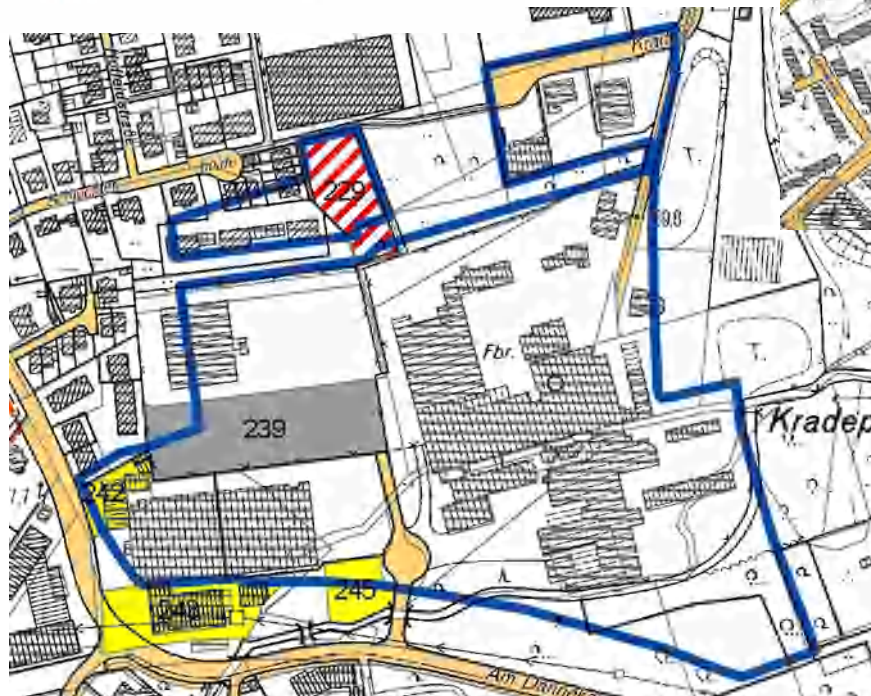
Verfügbarkeit

 a: Reservefläche verfügbar

 b: Reservefläche privat

 c: betriebsgebundene Reservefläche

 e: Rücknahme GE-Darstellung

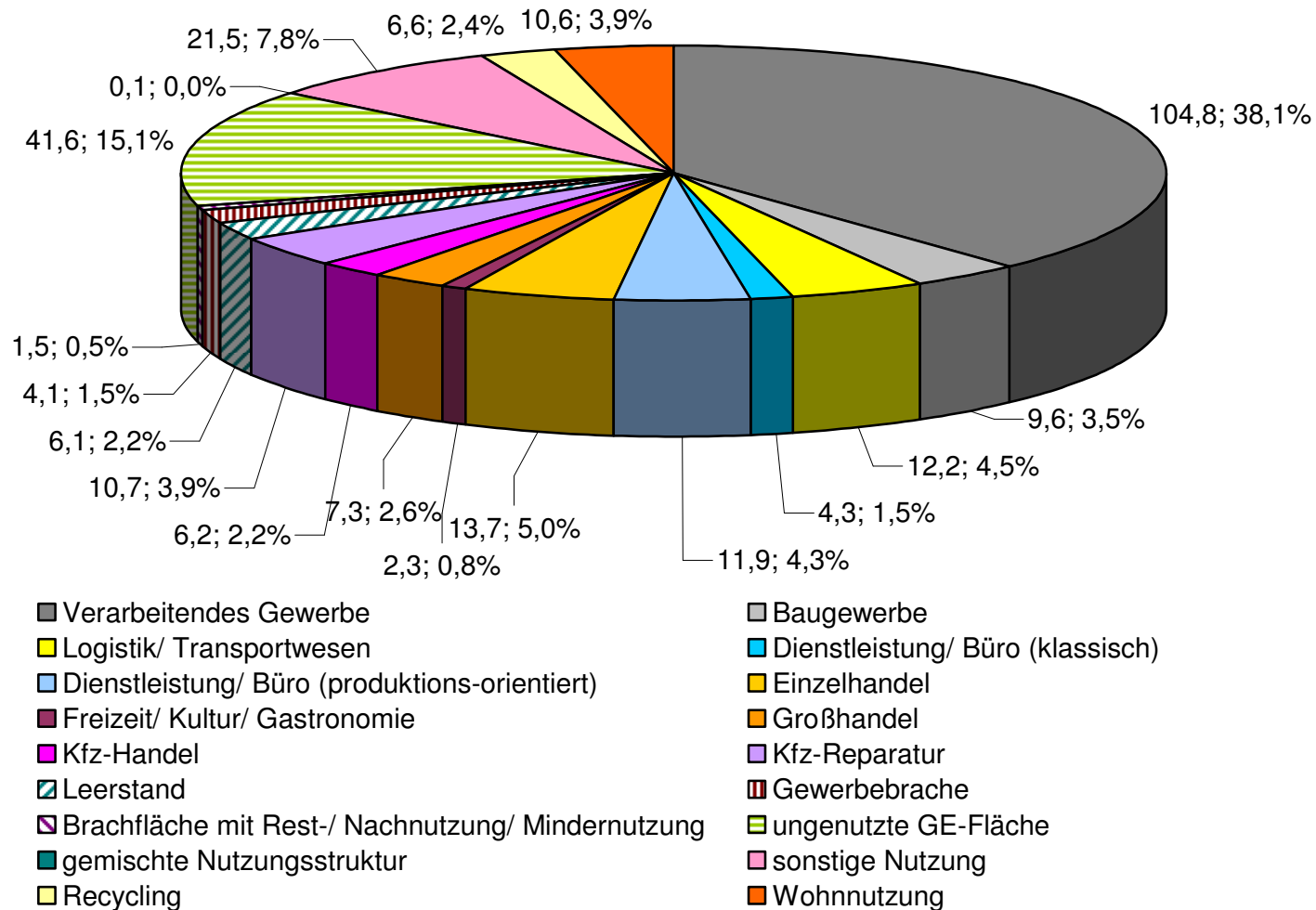


alle Reserveflächen ~ 53,2 ha

Nutzung der Gewerbeflächen

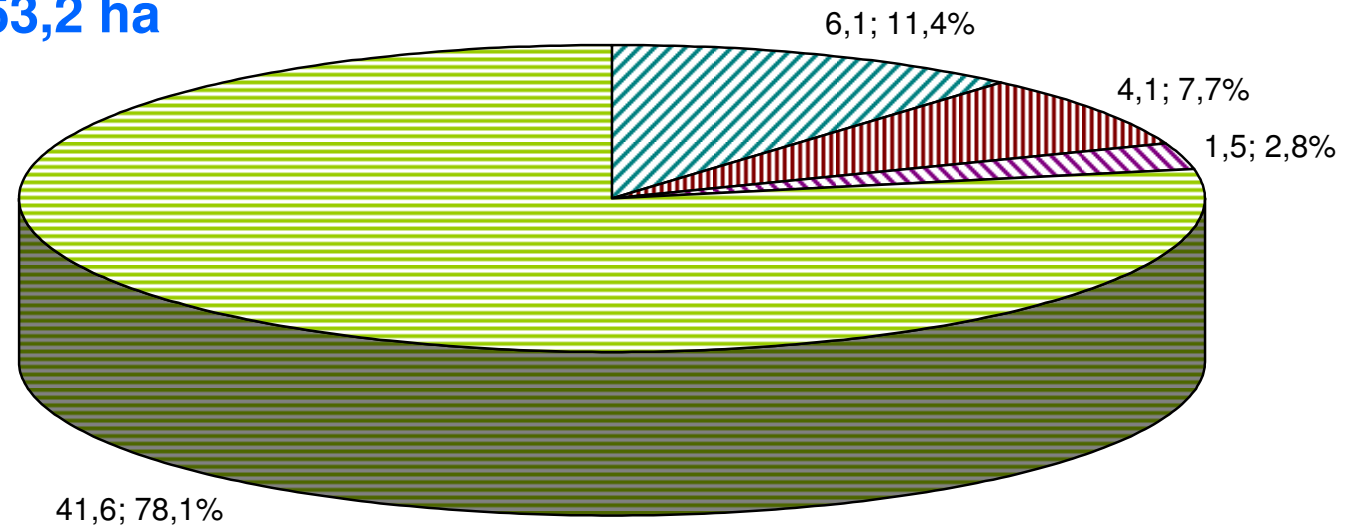
ungenutzt ~ 20 %

§§ 8, 9 Nutzungen ~ 52 %



Gewerbeflächenreserven in Bergisch Gladbach

insgesamt 53,2 ha



■ Leerstand

■ Gewerbebrachen

■ Brachflächen mit Rest-/ Nachnutzung/ Mindernutzung

■ freie ungenutzte (unbebaute) GE-Flächen

Prognose der betrieblichen Nachfrage

- Betriebe fragen dann Gewerbeflächen nach
 - wenn sie wachsen/auf dem Markt erfolgreich sind.
 - wenn ihr aktueller Standort in Frage gestellt ist bzw. Mängel aufweist.

Die Prognose erfolgt ...

durch Extrapolation ...

der erfolgten Baufertigstellung der Fabrik- und Werkstattgebäude bzw. ihrer Nutzfläche

durch eine Berechnung ...

die Prognose berücksichtigt die Nachfrage der Neugründungen, der Neuansiedlungen und die innerörtlichen Verlagerungen.

durch eine Befragung der Betriebe ...

und erfasst die geplanten innerörtlichen Verlagerungen.

... das Ergebnis ist ...

Baufertigstellung 17,6 ha

GIFPRO 19,7 ha

Befragung der Betriebe 12,7 ha

Insgesamt kann mit einer max. **Nachfrage von 20 ha** gerechnet werden.

Bilanz ...

	Ergebnis der Bestandsaufnahme	nutzbarer Anteil	verfügbare Fläche bis 2025	verfügbare Fläche je Jahr
Reserven insgesamt	53,2 ha			
Flächen in städt. Verfügbarkeit	6,9 ha	100 %	6,9 ha	4.600 m²/a
private Flächen	15,4 ha	30 %	4,6 ha	3.100 m²/a
betriebsgebundene Flächen	14,4 ha	5 %	0,7 ha	500 m²/a
Flächenangebot (zurzeit) insgesamt			12,2 ha	8.200 m²/a

Bilanz ... (2)

Die Differenz zwischen Prognose (20 ha) und verfügbarem Angebot (12,2 ha) beträgt 7,8 ha

Konsequenz:

1. neue Standort/Flächen darstellen und entwickeln
2. die Verfügbarkeit erhöhen

Neue Standorte in Bergisch Gladbach

Systematische Prüfung aller nicht bebauten Flächen, soweit sie nicht Wasserflächen, Flächen unter Naturschutz usw. sind.

Bewertung von insgesamt 12 Standorten im Stadtgebiet. Hiervon weisen unseres Erachtens sechs Standorte prinzipiell die notwendige Qualität auf. Im Wettbewerb (mit Standorten außerhalb von BG) bestehen aber letztlich nur zwei Standorte.

Stadt Bergisch Gladbach

Standortsuche Gewerbeflächen

- GE-Potenzialflächen
- Gewerbliche Bauflächen (FNP)

Schutzgebiete Natur u. Landschaft

Natur und Landschaftsschutz

- 2.1 NSG
- 2.2 LSG
- 2.2 LSG temporär
- 62er Biotope
- FFH Vogelschutz
- FFH Vogelschutz 300m-Puffer
- Schützenswerte Biotoptypen
- Waldflächen FNP

Wasserschutzgebiete

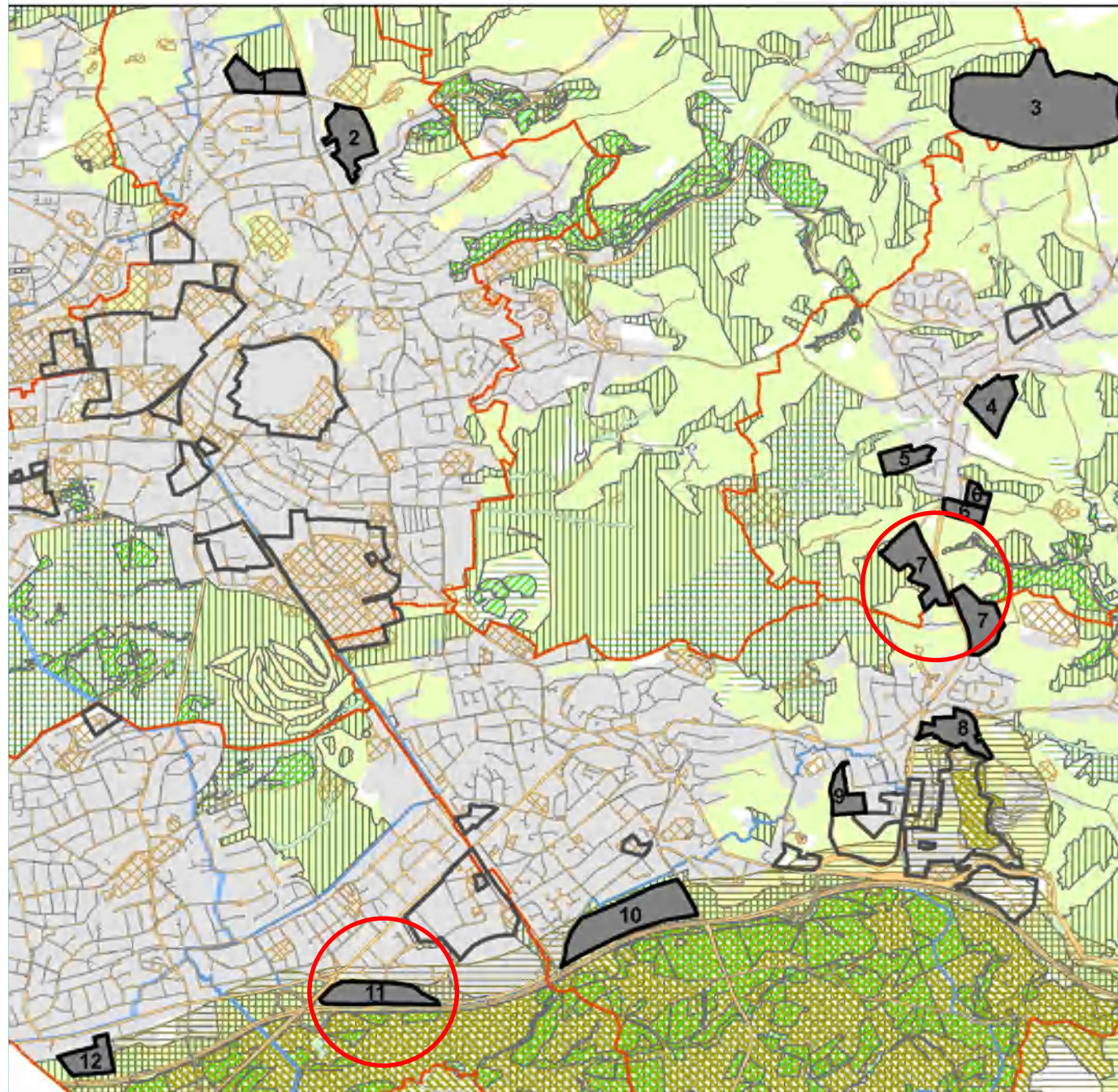
WSZ

- I
- II
- III A
- III B
- Altlasten
- Siedlungsbereiche
- Stadtbezirksgrenze

1:25.000



Stand. 24.10.2011



Neue Gewerbeflächen ...

- ... entwickeln sich nicht "über Nacht", sondern erfordern einen erheblichen finanziellen und administrativen Aufwand.
- Angesichts der begrenzten Möglichkeiten in Bergisch Gladbach erfüllt das mögliche Angebot zudem nicht alle Anforderungen.
- **Alternativ/Parallel:** die vorhandenen Gewerbestandorte entwickeln/modernisieren.

Die alternative/ergänzende Strategie für Bergisch Gladbach...

- Differenzierte Gewerbeumfeldverbesserung durch die Eigentümer und Nutzer (ggf. mit Unterstützung der Kommune).
- Gewerbeflächenmonitoring durch die Stadt und durch planerische Festsetzungen die "Fremdnutzung" von GE/GI-Gebieten einschränken/verhindern.

Das Ergebnis oder die Schlussbilanz ...

Flächenangebot bis 2025

neue Flächen	27,5 ha
mobilisierbare Reserven	12,2 ha
Angebot insgesamt	39,7 ha

erwartete Nachfrage	20,0 ha
---------------------	---------

Vielen Dank