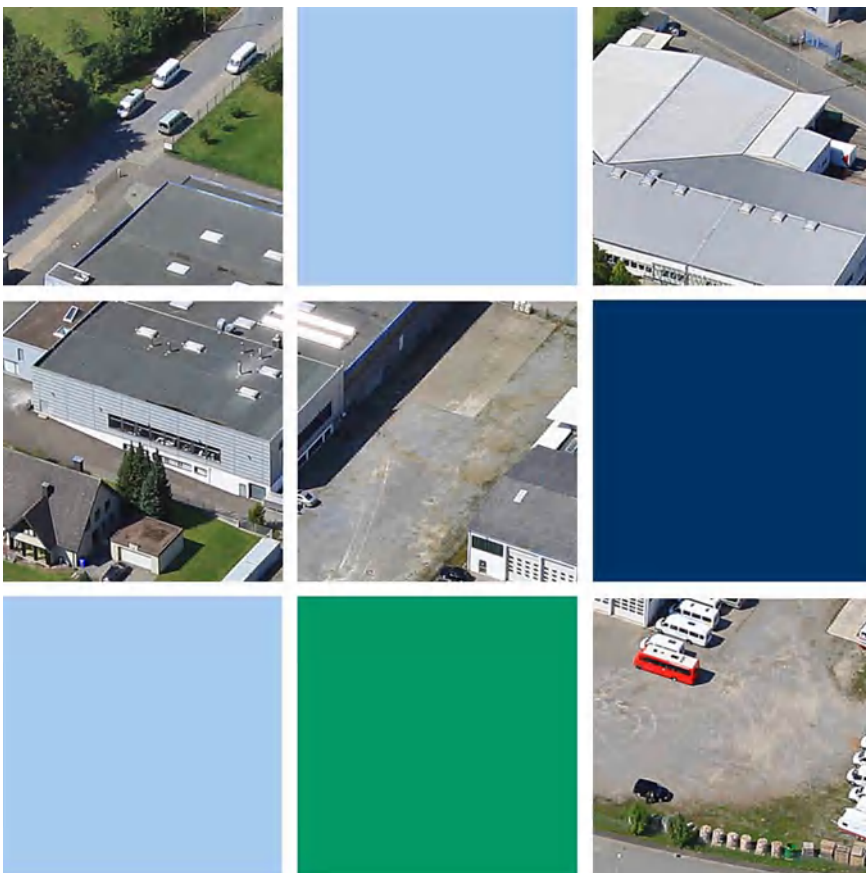




Brachflächenanalyse in der Stadt Bergisch Gladbach





Brachflächenanalyse in der Stadt Bergisch Gladbach

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

Dipl.-Kfm. Claudia Bargmann

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniopartner:

Dr. Paul G. Jansen

HRB Köln 62236

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 02 21.940 72-0

Fax 02 21.940 72-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de



1	EINLEITUNG	1
2	PLANUNGSANLASS UND RAHMENBEDINGUNGEN	2
3	DARSTELLUNG DER GEWERBEGEBIETE MIT IHREN FREIEN FLÄCHEN	4
3.1	Gewerbegebiet Zum Scheider Feld	6
3.2	Gewerbegebiet West	9
3.3	Gewerbegebiet Gohrsmühle und Teilbereich Refrather Weg	14
3.4	Gewerbegebiet Kradepohl	16
3.5	Gewerbegebiet Lochermühle	19
3.6	Gewerbegebiet Zinkhütte und Refrather Weg	21
3.7	Gewerbegebiet Auf der Kaule	24
3.8	Gewerbegebiet Frankenforst und Industrieweg	26
3.9	Vinzenz-Palotti-Straße	28
3.10	Gewerbegebiet TechnologiePark, Bockenberg, Grube Weiß und Obereschbach	30
3.11	Gewerbegebiet Herkenrath	33
4	ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DER FREIEN FLÄCHEN	35
4.1	Verfügbare freie Gewerbeflächen	36
4.2	Nicht verfügbare freie Gewerbeflächen	39
5	RESÜMEE	42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Kategorisierung der freien Gewerbeflächen	2
Abbildung 2	Räumliche Übersicht der Gewerbegebiete in der Stadt Bergisch Gladbach (ohne Maßstab)*	4
Abbildung 3	Räumliche Übersicht des Gewerbegebiets Zum Scheider Feld nach Gewerbekataster (ohne Maßstab)	6
Abbildung 4	Neue Gewerbehallen an der Straße Zum Scheider Feld	7
Abbildung 5	Übersicht des Gewerbegebiets Zum Scheider Feld mit freien Gewerbeflächen (ohne Maßstab)	8
Abbildung 6	Räumliche Übersicht des Gewerbegebiets West nach Gewerbekataster (ohne Maßstab)	9
Abbildung 7	Unternehmen im Gewerbepark Dr. J. Meese an der Paffrather Straße im Gewerbegebiet West	10
Abbildung 8	Köttgen-Gelände an der Zufahrt zum Baumarkt Obi im Gewerbegebiet West	11
Abbildung 9	Britanniahütte im Gewerbegebiet West	12
Abbildung 10	Übersicht des Gewerbegebiets West mit freien Gewerbe-flächen (ohne Maßstab)	13

Abbildung 11	Räumliche Übersicht des Gewerbegebiets Gohrsmühle nach Gewerbekataster (ohne Maßstab)	14
Abbildung 12	Übersicht des Gewerbegebiets Gohrsmühle und des Teil-bereichs Refrather Weg mit freien Gewerbeflächen (ohne Maßstab)	15
Abbildung 13	Räumliche Übersicht des Gewerbegebiets Kradepohl nach Gewerbekataster (ohne Maßstab)	16
Abbildung 14	Ehemalige Papierfabrik Wachendorff im Gewerbegebiet Kradepohl	17
Abbildung 15	Übersicht des Gewerbegebiets Kradepohl mit freien Gewerbeflächen (ohne Maßstab)	18
Abbildung 16	Räumliche Übersicht des Gewerbegebiets Lochermühle nach Gewerbekataster (ohne Maßstab)	19
Abbildung 17	Gewerbegebiet Lochermühle	20
Abbildung 18	Räumliche Übersicht des Gewerbegebiets Zinkhütte und Refrather Weg nach Gewerbekataster (ohne Maßstab)	21
Abbildung 19	Gewerbegebiet Refrather Weg/De-Gasperi-Straße	22
Abbildung 20	Übersicht des Gewerbegebiets Zinkhütte und Refrather Weg mit freien Gewerbeflächen (ohne Maßstab)	23
Abbildung 21	Räumliche Übersicht des Gewerbegebiets Auf der Kaule nach Gewerbekataster (ohne Maßstab)	24
Abbildung 22	Gewerbegebiet Auf der Kaule	25
Abbildung 23	Übersicht des Gewerbegebiets Auf der Kaule mit freien Gewerbeflächen (ohne Maßstab)	25
Abbildung 24	Räumliche Übersicht des Gewerbegebiets Frankenforst und des Industriewegs nach Gewerbekataster (ohne Maßstab)	26
Abbildung 25	Gewerbegebiet Frankenforst	27
Abbildung 26	Übersicht des Gewerbegebiets Frankenforst und des Industriewegs mit freien Gewerbeflächen (ohne Maßstab)	27
Abbildung 27	Räumliche Übersicht des Gewerbegebiets Vinzenz-Palotti-Straße nach Gewerbekataster (ohne Maßstab)	28
Abbildung 28	Übersicht des Gewerbegebiets Vinzenz-Palotti-Straße mit Potenzialflächen ohne verbindliches Baurecht (ohne Maßstab)	29
Abbildung 29	Räumliche Übersicht der Gewerbegebiete TechnologiePark, Bockenberg, Grube Weiß und	



Obereschbach nach Gewerbekataster (ohne Maßstab)	30
Abbildung 30 Gewerbegebiet TechnologiePark	31
Abbildung 31 Übersicht der Gewerbegebiete TechnologiePark, Bockenberg, Grube Weiß und Obereschbach mit freien Gewerbe-flächen (ohne Maßstab)	32
Abbildung 32 Räumliche Übersicht des Gewerbegebiets Herkenrath nach Gewerbekataster (ohne Maßstab)	33
Abbildung 33 Gewerbegebiet Herkenrath	34
Abbildung 34 Übersicht des Gewerbegebiets Herkenrath mit freien Gewerbeflächen (ohne Maßstab)	34
Abbildung 35 Nutzung der Gewerbeflächen in der Stadt Bergisch Gladbach	35
Abbildung 36 Verfügbare freie Gewerbeflächen nach Kategorien in qm	36
Abbildung 37 Aufteilung der verfügbaren freien Gewerbeflächen auf die Gewerbegebiete	38
Abbildung 38 Nicht verfügbare freie Gewerbeflächen nach Kategorien in qm	39
Abbildung 39 Aufteilung der nicht verfügbaren freien Gewerbeflächen auf Gewerbegebiete	41
 Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1 Übersicht der verfügbaren freien Gewerbeflächen nach Kategorien, Stand März 2014	37
Tabelle 2 Übersicht der nicht verfügbaren freien Gewerbeflächen nach Kategorien, Stand März 2014	40

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.

1 Einleitung

Für die wirtschaftliche Entwicklung einer Region hat die adäquate Ausstattung mit Gewerbe- und Industrieflächen eine entscheidende Bedeutung. Nach wie vor ist die Gewerbeflächenpolitik eines der wichtigsten, wenn nicht das wichtigste Instrument regionaler und kommunaler Wirtschaftsförderungsaktivität.

Da die Stadt Bergisch Gladbach einen hohen Bedarf an Gewerbeflächen verzeichnen kann, ist es im Sinne einer nachhaltigen Flächenpolitik geboten, zunächst die gewerblich-industriellen Brachflächen in den Fokus zu nehmen, bevor neuer Freiraum in Anspruch genommen wird. Aus diesem Grund hat der Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR den Auftrag vergeben, die gewerblichen und industriellen Brachflächen im Stadtgebiet zu analysieren und passende Mobilisierungsstrategien zu entwickeln. Dieses Gutachten wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR und der Stadtentwicklung Bergisch Gladbach erarbeitet.

Aufgabe des vorliegenden Fachgutachtens ist es, eine Analyse der gewerblichen und industriellen Brachflächen in Gewerbegebieten zu dokumentieren. Im März 2014 wurden in jedem Gewerbegebiet der Stadt Bergisch Gladbach auf der Basis von Vor-Ort-Recherchen die freien Gewerbeflächen aufgenommen und in verschiedene Kategorien, differenziert nach Flächenverfügbarkeit, eingeteilt.

Nach einer einführenden Darstellung des Planungsanlasses sowie der in Bergisch Gladbach gegebenen Rahmenbedingungen in Kapitel 2 werden in Kapitel 3 die Gewerbegebiete Bergisch Gladbachs in Abschnitten kurz charakterisiert und die freien Gewerbeflächen kartografisch ausgewiesen.

Kapitel 4 führt die Aussagen über sämtliche freie Gewerbeflächen in der Stadt Bergisch Gladbach zusammen. Auf diese Weise wird sehr deutlich, warum welche Flächen nicht bzw. nur eingeschränkt einer Nachnutzung zur Verfügung stehen können.

Abschließend werden in Kapitel 5 die wichtigsten Aussagen in einem Resümee zusammengefasst.

2 Planungsanlass und Rahmenbedingungen

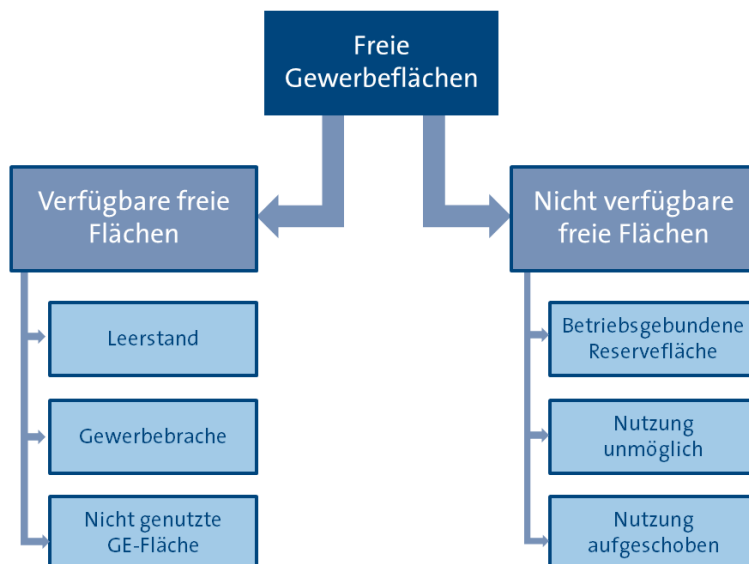
Zunächst werden die Flächen, die in einem 2011 erstellten Gewerbeflächenkonzept¹ als ungenutzte Gewerbefläche, Leerstand, Gewerbebrache oder Brachfläche mit Rest-/Mindernutzung gekennzeichnet waren, zusammengestellt und auf Basis von Vor-Ort Recherchen sowie weiteren Analysen bezogen auf ihre individuellen Nutzungshemmnisse bewertet. In einer Bestandsaufnahme in den Gewerbegebieten von Bergisch Gladbach werden mögliche, neu hinzugekommene ungenutzte Gewerbeflächen bzw. Brachflächen identifiziert.

Die freien Gewerbeflächen werden nach ihrer Verfügbarkeit in verschiedene Kategorien eingeteilt. Für die verfügbaren freien Flächen gelten die folgenden Kategorien:

verfügbare freie Flächen

- **Gewerbebrache:** Dies sind brach gefallene, ehemals gewerblich oder industriell genutzte Flächen, für deren Wiedernutzung verschiedene Maßnahmen wie beispielsweise Abriss, Grundstücksaufbereitung oder Umbau erforderlich sind.
- **Leerstand:** In diese Kategorie fallen die zurzeit leer stehenden Gebäude und Hallen in Gewerbegebieten, die in gebrauchsfähigem Zustand sind und zum Kauf angeboten werden. Durch den schnelleren Wechsel von Objekten auf dem Mietmarkt werden eventuell leerstehende Gewerbeflächen, die zur Vermietung stehen, nicht erfasst.
- **Ungenutzte GE-Fläche:** Dies sind bisher noch nicht gewerblich genutzte Flächen innerhalb von Gewerbegebieten.

Abbildung 1 Kategorisierung der freien Gewerbeflächen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

¹ Gewerbeflächen und Gewerbebestände in Bergisch Gladbach, Planquadrat Dortmund, Oktober 2011

Einige Gewerbeflächen wirken frei verfügbar, stehen aber dem Markt aufgrund unterschiedlicher Hemmnisse nicht zur Verfügung. Hierbei können die folgenden Kategorien unterschieden werden:

nicht verfügbare freie Flächen

- **Betriebsgebundene Reservefläche:** Diese derzeit noch nicht genutzten Gewerbegrundstücke liegen im Eigentum von Betrieben und werden von diesen als Reservefläche vorgehalten, stehen dem Markt demnach nicht zur Verfügung.
- **Nutzung unmöglich:** In dieser Kategorie sind Flächen enthalten, die im FNP und im Gewerbekataster als Gewerbefläche ausgewiesen sind, deren Nutzung aber aufgrund unterschiedlicher Hemmnisse nicht möglich ist (z. B. Fläche ist zum Naturschutzgebiet erklärt worden, ist als Straßenfläche vorgesehen u. a.).
- **Nutzung aufgeschoben:** Hier ist der Sonderfall „Köttgen-Gelände“ kategorisiert (im Besitz einer Investorengruppe), für das seit Jahrzehnten eine konkrete Planung aussteht.

3 Darstellung der Gewerbegebiete mit ihren freien Flächen

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen hat alle Flächen in die Bestandsaufnahme einbezogen, die im Gewerbekataster der Stadt Bergisch Gladbach als gewerbliche Flächen gekennzeichnet sind. Bei der Nummerierung der gewerblich und industriell genutzten Grundstücke wurde auf bereits vorhandene Standards zurückgegriffen.

Abbildung 2 Räumliche Übersicht der Gewerbegebiete in der Stadt Bergisch Gladbach (ohne Maßstab)*



* Der in der Karte als Gewerbegebiet aufgeführte Bereich „Neue Dombach“ ist rechtlich ein Mischgebiet und wird aus diesem Grund nicht in die weitere Betrachtung mit einbezogen.

Quelle: Geoportal der Stadt Bergisch Gladbach, März 2014

Bei der Bestandsaufnahme wurde in folgenden Gewerbegebieten vor Ort recherchiert:

- Zum Scheider Feld
- West
- Kradepohl
- Gohrsmühle
- Lochermühle
- Zinkhütte
- Refrather Weg
- Auf der Kaule
- Frankenforst, Bensberg
- TechnologiePark, Bockenberg, Obereschbach, Grube Weiß
- Herkenrath

Das Ergebnis dieser Bestandsaufnahme zeigt die räumliche Verteilung der nicht genutzten Gewerbe- und Brachflächen in den Gewerbegebieten und gibt, wie erwähnt, auch Auskunft über die Flächenqualitäten und -restriktionen.

Der Fokus liegt auf den Kategorien Gewerbebrache, Leerstand und ungenutzte GE-Fläche, da nur diese Flächen dem Markt auch tatsächlich zur Verfügung stehen.

3.1 Gewerbegebiet Zum Scheider Feld

Das Gewerbegebiet Zum Scheider Feld ist das nördlichste Gewerbegebiet der Stadt Bergisch Gladbach und verfügt über eine Gesamtgröße von 64.520 qm. Es gehört zum Stadtteil Schildgen und erstreckt sich entlang der Straße Zum Scheider Feld östlich der Landstraße 101. Die Entfernung zu den Bundesstraßen B 506 und B 51 beträgt jeweils ca. 6 km, die Entfernung zum Autobahnkreuz A 3 und A 1 ca. 10 km.

Abbildung 3 Räumliche Übersicht des Gewerbegebiets Zum Scheider Feld nach Gewerbekataster (ohne Maßstab)



Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014 auf Basis der DGK 5

Beim Gewerbegebiet Zum Scheider Feld handelt es sich um ein regional orientiertes Gewerbegebiet mit einer baulich heterogenen Struktur. Die primär kleinteiligen Grundstücke werden von zahlreichen Handwerksbetrieben z. B. aus der Kfz-Branche genutzt. Der größte Komplex, der an zentraler Stelle liegt, ist das EMIL Gewerbezentrum Schildgen, das so unterschiedliche Nutzungen wie eine Soccerhalle, eine Heilpraktikerpraxis, Fa. Hoppediz (mit Lagerverkauf von Babytragetüchern) und die Goldbach GmbH (Hersteller von Glückwunschkarten) unter einem Dach vereint.

Abbildung 4 Neue Gewerbehallen an der Straße Zum Scheider Feld

Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014

Im vorderen Bereich der Straße Zum Scheider Feld sind einige neue Gewerbebauten entstanden, im hinteren Bereich überwiegt der Altbestand. Zahlreiche Wohnhäuser und zwar sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäuser finden sich im Gewerbegebiet. Diese enge Nachbarschaft und Durchmischung von Wohnen und Gewerbe führt in der Regel zu Konfliktslagen und kann als ein Entwicklungshemmnis für gewerbliche Nutzer mit Emissionen gelten.

Im Gewerbegebiet Scheider Feld gab es zum Erhebungszeitpunkt eine ungenutzte Gewerbefläche, die aber zwischenzeitlich den Eigentümer gewechselt hat und wieder einer Nutzung zugeführt wird. Aktuell sind demnach keine Flächen verfügbar, da es das einzige Gewerbegebiet im nördlichen Stadtgebiet ist.

Abbildung 5 Übersicht des Gewerbegebiets Zum Scheider Feld mit freien Gewerbeflächen (ohne Maßstab)

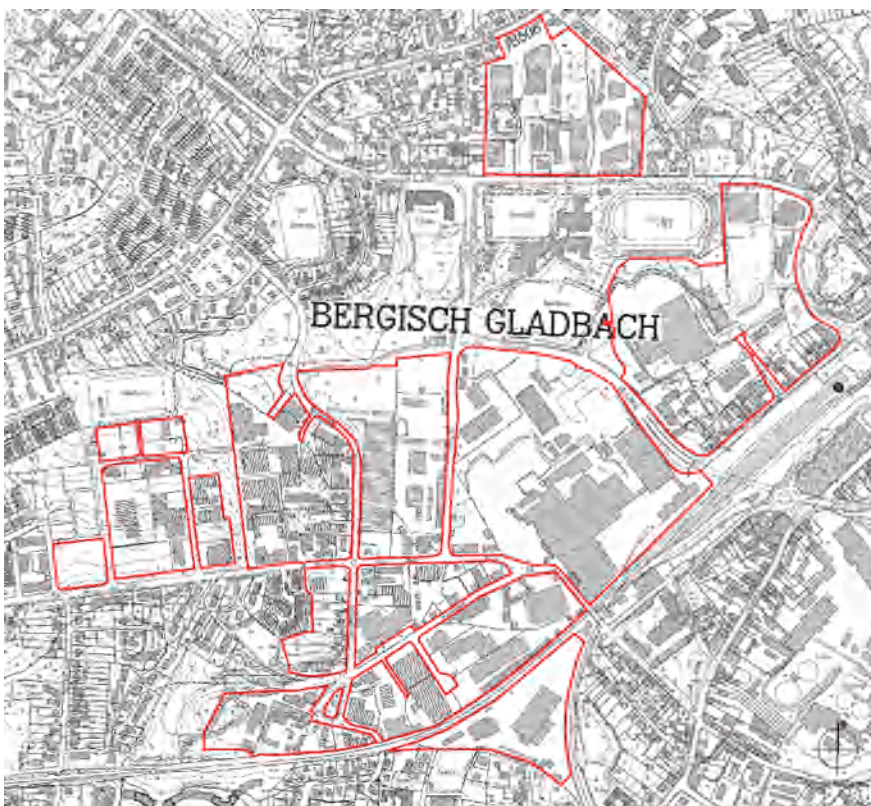


Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014 auf Basis der DGK 5

3.2 Gewerbegebiet West

Das direkt im Zentrum liegende Gewerbegebiet West ist mit seinen Teilbereichen inclusive des Geländes der ehemaligen Hermann-Löns-Kaserne ca. 63,7 ha groß und damit das größte der Stadt Bergisch Gladbach. Folgende Straßen werden dem Gewerbegebiet zugeordnet: Buchholzstraße, Britanniahütte, Paffrather Straße, Am Stadion, Jakobstraße, Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, Kalkstraße, Tannenbergsstraße, Am Kuhlerbusch, Friedrichstraße, Hermann-Löns-Straße sowie Gustav-Stresemann-Straße.

Abbildung 6 Räumliche Übersicht des Gewerbegebiets West nach Gewerbekataster (ohne Maßstab)

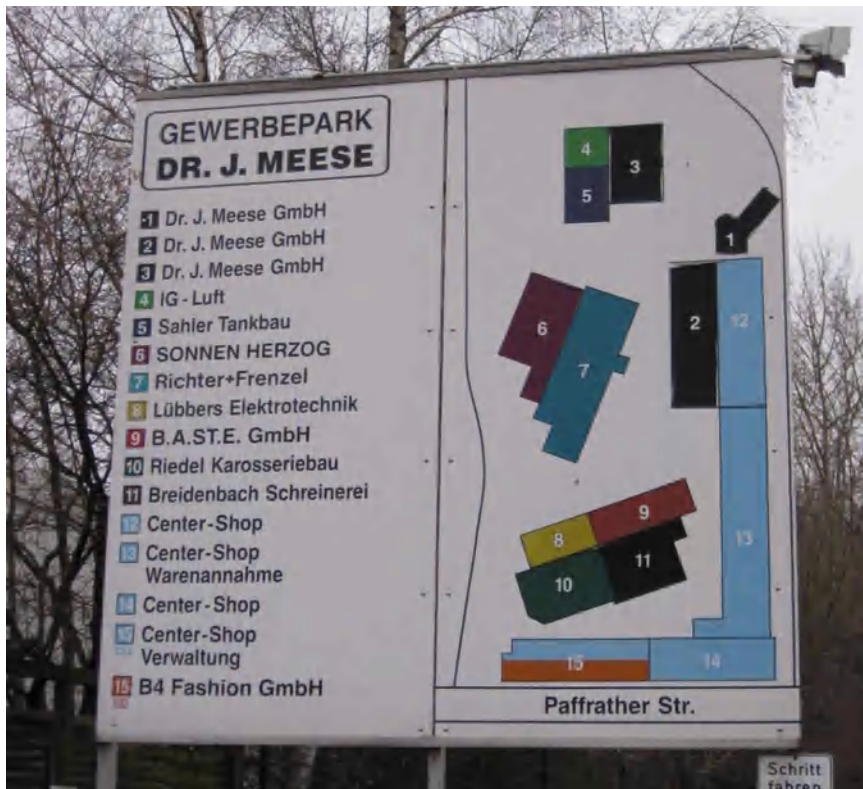


Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014 auf Basis der DGK 5

Im nördlichen gewerblichen Bereich entlang der Paffrather Straße sind Unternehmen mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel zu finden: Dursty Getränkemarkt, ATU Autoteile, Baumarkt Mobauplus Metten. Größter produzierender Betrieb in diesem Abschnitt sind die Deuta-Werke (Systemlösungen für den Schienenverkehr). Östlich schließt sich an den Baumarkt Mobauplus Metten eine bewaldete, betriebsgebundene Reservefläche (Nr. 55) an.

Neben den Deuta-Werken liegt der Gewerbepark Dr. J. Meese, in dem Unternehmen aus verschiedenen Branchen ihren Standort haben: Bspw. seien genannt Sonnen Herzog, Sanitär Richter + Frenzel, Riedel Karosseriearbeiten und Outlet B4 Fashion.

Abbildung 7 Unternehmen im Gewerbepark Dr. J. Meese an der Paffrather Straße im Gewerbegebiet West



Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014

Im weiteren Verlauf der Paffrather Straße in Richtung Osten liegt ein vernachlässigt wirkender Hallenkomplex in direkter Nachbarschaft zu einer großen Audi-Skoda-Niederlassung, der jedoch vollständig von kleineren Handwerksbetrieben belegt ist (z. B. Metallbau Krause).

Östlich des Stadions und des Obi-Markts liegt das ehemalige „Köttgen-Gelände“, dessen Nachnutzung seit Jahrzehnten ungeklärt ist (Nr. 67). Die zentral gelegene Gewerbebrache mit einer Größe von über 22.000 qm ist in der Hand einer Investorengruppe. Auf dem brachliegenden Grundstück befinden sich noch direkt an der Zufahrt zur Parkfläche des Obi-Markts die Ruinen der ehemaligen Gießerei, sodass für eine weitere Nutzung ein Abbruchkonzept erarbeitet und auch Altlasten beseitigt werden müssen. Bei der Gestaltung eines Konzepts differieren die Planungsvorstellungen der Stadt Bergisch Gladbach mit denen des Investors.

Abbildung 8 Köttgen-Gelände an der Zufahrt zum Baumarkt Obi im Gewerbegebiet West



Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014

Entlang der Jakobstraße befinden sich citynah kleinere Grundstücke, die teilweise durch den Einzelhandel (z. B. Motorrad- und Fahrradhandel), Dienstleister (Arztpraxen) oder von einem Theater genutzt werden. Ein eigentlicher Nutzungsschwerpunkt ist hier nicht zu erkennen. Im Kurvenbereich der Jakobstraße liegt ein seit zehn Jahren nicht mehr gewerblich genutztes Grundstück (Nr. 94). Nutzungshemmnis sind hier die Wohnhäuser in direkter Nachbarschaft, teilweise liegt sogar die Zufahrt/-gang auf dem Gelände.

Zwischen Jakobstraße und der Straße Am Stadion liegen die großen gewerblich genutzten Flächen der Firma Saint-Gobain Isover, die hier Dämmstoffe produziert. An der parallel verlaufenden Buchholzstraße befindet sich die Firma A. + E. Lindenberg, ein Hersteller von Kunststoffwaren. Direkt an der Buchholzstraße, im nördlichen Bereich des Gebiets, liegt eine betriebsgebundene Reservefläche (Nr. 105). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind die Grundstücke deutlich kleinteiliger und werden schwerpunktmäßig von Firmen der Autobranche genutzt. Nördlich liegt an der Buchholzstraße ein Bereich mit modernen Gewerbehallen, die sowohl von produzierendem Gewerbe (Tecco Paper) als auch vom Einzelhandel (Norma, Grill goods) besetzt sind.

Das Gewerbegebiet an der Hermann-Löns-Straße ist noch relativ jung, was sich auch durch noch ungenutzte Gewerbeflächen bemerkbar macht. Neben zahlreichen Betrieben aus der Automobilbranche (Reifen Bockel, Ladok Lackierzentrum) ist als größter Betrieb in diesem Bereich die Fa. DEG – Alles für das Dach zu nennen. Zwischen der Hermann-Löns-Straße und der Fa. DEG liegt ein ungenutztes gewerbliches Grundstück, das Käufer sucht (Nr. 156). Ebenfalls noch ungenutzt ist das Gewerbegrundstück Nr. 157, das allerdings westlich direkt an Wohnbebauung angrenzt. Im hinteren Bereich

der Gustav-Stresemann-Straße sind Bürobauten zu finden, in denen beispielsweise die Reintgen & Schäfer Invest oder Söhngen Printmedien ihren Sitz haben. Hier ist zwischen der Gustav-Stresemann-Straße und dem Sportplatz ein noch ungenutztes Gewerbegrundstück vorzufinden, das in privatem Besitz liegt (Nr. 152). Ein weiteres kleineres Grundstück ist Reservefläche und wird derzeit als Parkplatz genutzt (Nr. 153).

Britanniahütte ist der älteste Teil des Gewerbegebiets West und wird in großen Teilen durch ältere Gewerbebauten und ein vernachlässigt wirkendes Straßenbild charakterisiert. In diesem Bereich sind verschiedenste Branchen zu finden wie Unternehmen des Messebaus, Logistikbetriebe, Holzhandel, ein Karatezentrum, ein Saunaclub usw.

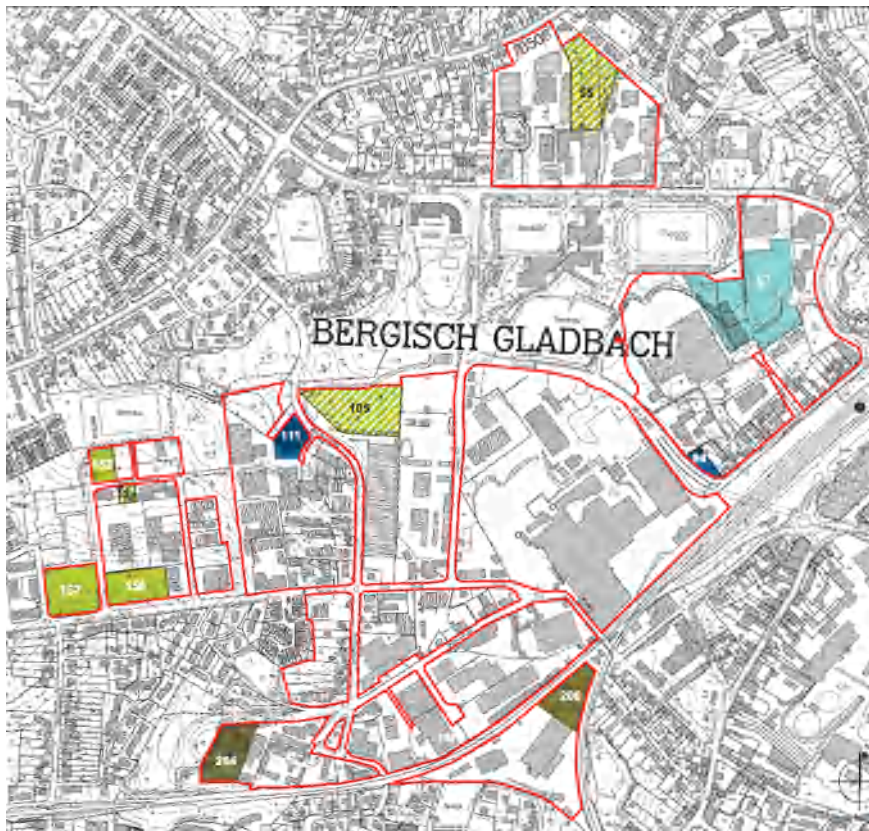
Abbildung 9 Britanniahütte im Gewerbegebiet West



Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014

Im westlichen Bereich der Britanniahütte liegt ein heute bewaldetes Grundstück, das zu den Gewerbeflächen zu rechnen ist (Nr. 204). Aufgrund der Altlastensituation (VF 38 – ehem. Steinbruch, verfüllt mit Hausmüll, Bauschutt, Schlacken u. a.) gibt es für dieses Areal keine Bebauungseignung, damit ist eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks nicht möglich. Eine ähnliche Altlastensituation liegt bei einem gewerblichen Grundstück im Gleisdreieck vor (Nr. 206), das zusätzlich als Fläche für den Straßenausbau vorgesehen ist. Aus den genannten Gründen ist eine gewerbliche Nutzung hier unmöglich.

Abbildung 10 Übersicht des Gewerbegebiets West mit freien Gewerbe-
flächen (ohne Maßstab)



Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014 auf Basis der DGK 5

3.3 Gewerbegebiet Gohrsmühle und Teilbereich Refrather Weg

Das Gewerbegebiet Gohrsmühle mit ca. 34,3 ha hat seinen Standort im Zentrum der Stadt Bergisch Gladbach. Die folgenden Straßen werden diesem Gewerbegebiet zugeordnet: An der Gohrsmühle, Cederstraße, Cederwaldstr., Cederwald.

Ein wesentlicher Flächenanteil entfällt in diesem Gewerbegebiet auf die Firma Metsä Board Zanders, die einen Geschäftspark für Papier am Standort Gohrsmühle etablieren möchte.

Abbildung 11 Räumliche Übersicht des Gewerbegebiets Gohrsmühle nach Gewerbekataster (ohne Maßstab)



Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014 auf Basis der DGK 5

Im südwestlichen Teilbereich des Refrather Wegs, der eine Größe von ca. 8,3 ha hat, findet sich als größter Betrieb die Firma Roplasto Systemtechnik GmbH & Co. KG. Gegenüber dem Firmengelände liegt eine bisher ungenutzte Gewerbefläche (Nr. 221) zwischen einem Wohngebäude und einem von verschiedenen Mietern als Park- und Lagerfläche genutzten Grundstück.

Abbildung 12 Übersicht des Gewerbegebiets Gohrsmühle und des Teilbereichs Refrather Weg mit freien Gewerbeflächen (ohne Maßstab)

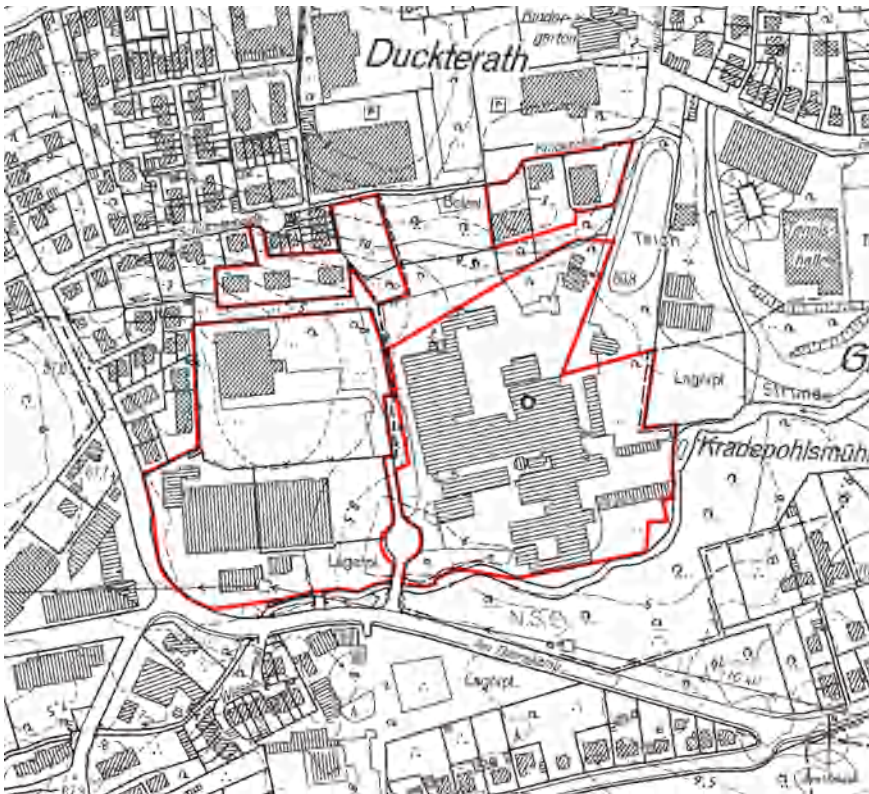


Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014 auf Basis der DGK 5

3.4 Gewerbegebiet Kradepohl

Das Gewerbegebiet Kradepohl gehört zum Stadtteil Gronau und verfügt über eine Größe von ca. 6,9 ha. Es liegt südlich der Landstraße 286. Die folgenden Straßen sind dem Gewerbegebiet zugeordnet: Mülheimer Straße, Schlodderdicher Weg, Kradepohlmühlenweg, Am Dännekamp, Gierather Straße, Ferdinandstraße, Refrather Weg (Am Bahndamm).

Abbildung 13 Räumliche Übersicht des Gewerbegebiets Kradepohl nach Gewerbekataster (ohne Maßstab)



Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014 auf Basis der DGK 5

Kernstück des Gewerbegebiets Kradepohl ist das Gelände der ehem. Papierfabrik Wachendorff, auf dem von der Kfz-Werkstatt über Reifenhandel bis zum Künstleratelier viele verschiedene Mieter angesiedelt sind. Auf dem kompletten Gelände soll ein „neues Stadtviertel“ errichtet werden, mit hochwertigem Wohnen und „ruhigem“ Gewerbe (BP wird aufgestellt).

Abbildung 14 Ehemalige Papierfabrik Wachendorff im Gewerbegebiet Kradepohl



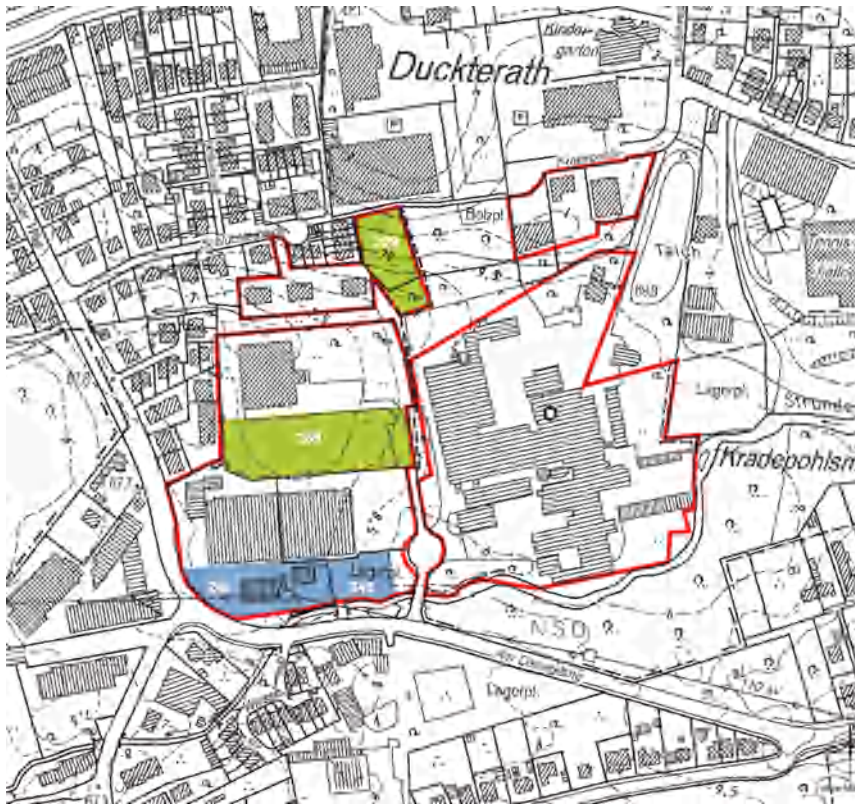
Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014

Im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets liegt südlich der Hammer-Filiale an der Straße Schluchterheide eine ungenutzte Gewerbefläche, bei der die mangelnde Erreichbarkeit und die Nähe zur Wohnbebauung hinderlich sind (Nr. 229).

Im nordwestlichen Bereich befindet sich das Gebäude der Firma Interton, südlich davon der Saal 2000, eine Festhalle, die von einem Türkischen Kultur- und Bildungszentrum betrieben wird. Zwischen der Fa. Interton und dem Saal 2000 liegt eine ungenutzte Gewerbefläche (Nr. 239), die im privaten Besitz ist.

Auf der anderen Seite der Festhalle liegen Brachflächen, auf denen teilweise Rückbauarbeiten im Gange sind (Nr. 243, Nr. 246). Teilweise werden diese Grundstücke als zusätzliche Parkflächen für die Gäste der Festhalle genutzt.

Abbildung 15 Übersicht des Gewerbegebiets Kradepohl mit freien Gewerbeflächen (ohne Maßstab)

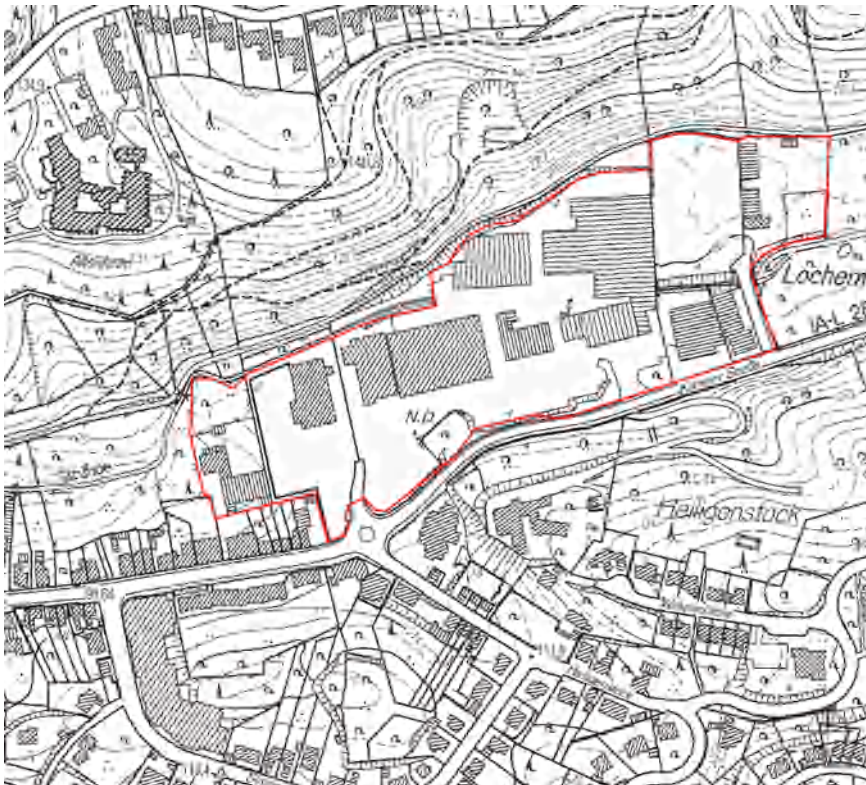


Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014 auf Basis der DGK 5

3.5 Gewerbegebiet Lochermühle

Das Gewerbegebiet Lochermühle liegt im Bergisch Gladbacher Stadtteil Sand zwischen Stadtmitte und dem Stadtteil Herrenstrunden. Zugeordnet werden dem Gewerbegebiet die beiden Straßenzüge Lochermühle und Kürtener Straße. Das Gebiet verfügt über eine Gesamtfläche von 60.940 qm.

Abbildung 16 Räumliche Übersicht des Gewerbegebiets Lochermühle nach Gewerbekataster (ohne Maßstab)



Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014 auf Basis der DGK 5

Das Gewerbegebiet verfügt über einen Neubauteil, in dem sich Einzelhandelsunternehmen wie beispielsweise ein Aldi-Markt, ein dm-Drogeriemarkt, eine Takko- und eine Deichmann-Filiale befinden. In einem zweiten Teil befinden sich ältere Gewerbebauten, die sämtlich saniert wurden und nun von verschiedenen Unternehmen genutzt werden (ADAC-Geschäftsstelle, Melchert Automobile). Für die Attraktivität des Gebiets spricht, dass keinerlei Flächen verfügbar sind.

Abbildung 17 Gewerbegebiet Lochermühle

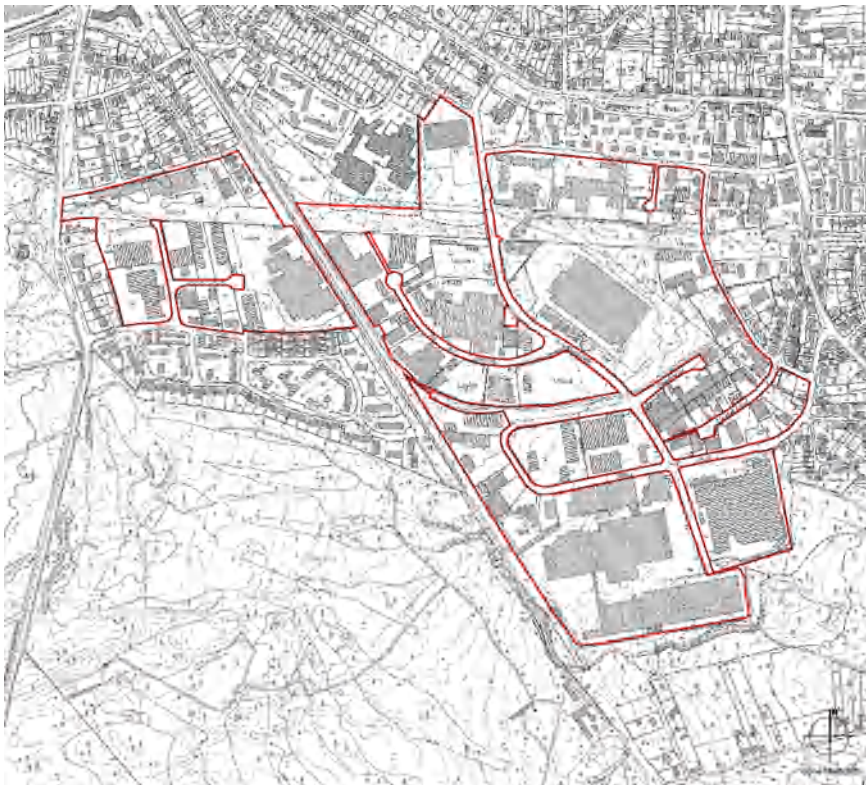


Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014

3.6 Gewerbegebiet Zinkhütte und Refrather Weg

Das Gewerbegebiet Zinkhütte mit einer Größe von 46,8 ha liegt im Stadtteil Heidkamp, zwischen der K 27 und der L 288. Die Straßen, die dem Gewerbegebiet zugeordnet werden, sind die folgenden: An der Zinkhütte, Senefelderstraße, Scheidbachstraße, Richard-Seiffert-Straße, Gewerbehof, Hüttenstraße, Handwerkshof.

Abbildung 18 Räumliche Übersicht des Gewerbegebiets Zinkhütte und Refrather Weg nach Gewerbekataster (ohne Maßstab)



Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014 auf Basis der DGK 5

Das Gewerbegebiet Refrather Weg hat eine Gesamtgröße von ca. 9,8 ha und befindet sich im Stadtteil Gronau. Es liegt östlich der K 27. Folgende Straßen werden dem Gewerbegebiet zugeordnet: Robert-Schumann-Straße, De-Gasperi-Straße und Gudrunweg.

Der größte Komplex im Gewerbegebiet Refrather Weg befindet sich derzeit im Wandel: Am Kopf der Sackgasse De-Gasperi-Straße liegt das ehem. Presswerk bzw. die Produktionshallen eines Werkzeugherstellers, in denen nun der Gewerbehof „BGL Gronau“ etabliert werden soll. Der Gewerbehof „BGL Gronau“ entsteht aus Bestandsgebäuden, die neu aufgeteilt und erschlossen, teilweise auch abgerissen werden. Der Hallenkomplex zeichnet sich durch 12 betriebsbereite Krananlagen aus. Der Gesamtkomplex umfasst ca. 9.500 qm gewerbliche Nutzfläche, auf der Nutzungen aller Bereiche (Lager, Produktion, Handel, Büro) zugelassen werden sollen. Die ersten Mieter sind die Automotive Holding GmbH und die Modellbau Hochscherf GmbH. Im südwestlichen Teil liegt ein großer Supermarkt (Breidohr's Frische-Center).

Am Ende des Gudrunwegs, nur über eine Privatstraße erreichbar, die mit Schranke verschlossen wird, liegt zwischen zwei Einfamilienhäusern eine kleine gewerbliche Fläche (Nr. 250). Diese Fläche wird schon seit Jahrzehnten nicht mehr gewerblich genutzt und eine solche Nutzung ist aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und der Lage in einer Privatstraße unmöglich geworden.

Abbildung 19 Gewerbegebiet Refrather Weg/De-Gasperi-Straße



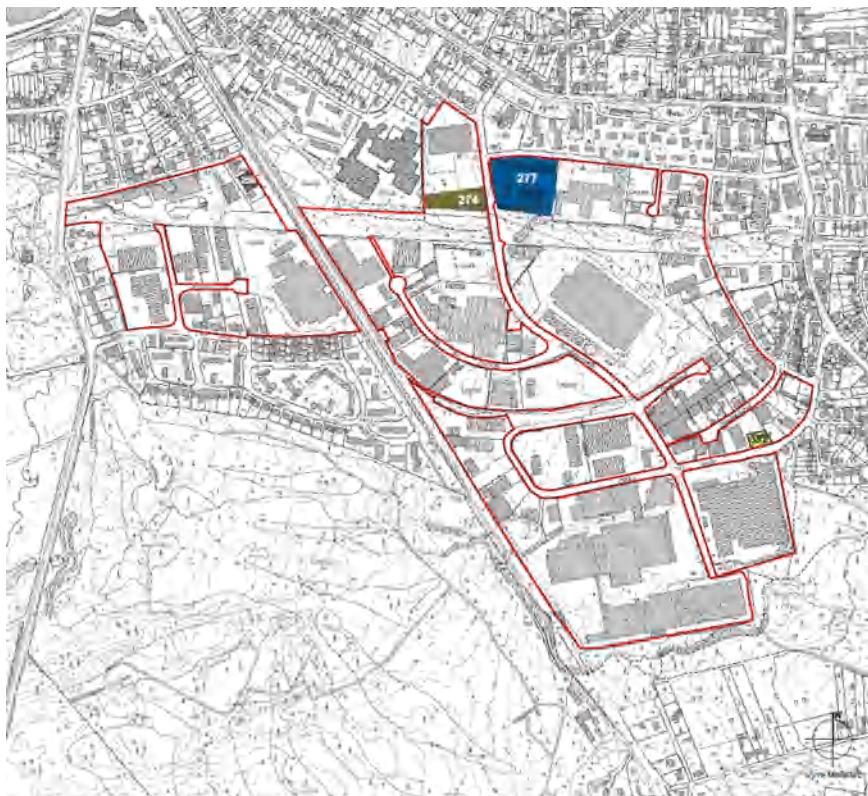
Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014

Der südliche Teil des Gebiets Zinkhütte wird wesentlich von Unternehmen der Krüger-Gruppe dominiert. Auf sämtlichen Grundstücken, die innerhalb des Bogens liegen, den die Hüttenstraße schlägt, wird derzeit von der K-Fee-System GmbH (Krüger) eine Produktionsstätte mit Kaffeerösterei und ein Hochregallager errichtet.

Im östlichen Teil entlang der Straßen Handwerkshof und Gewerbehof liegen kleinteiligere Grundstücke, die von Unternehmen wie beispielsweise Zimmermann Elektromotoren, einer Autolackiererei und einem Catering-Unternehmen genutzt werden.

Im nördlichen Teil des Gewerbegebiets entlang der Senefelderstraße standen jahrelang Bürobauten und Fabrikgebäude leer, die jetzt aber wieder einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. An der Senefelderstraße liegt eine auf den ersten Blick ungenutzte Gewerbefläche. Hier sind jedoch abwassertechnische Anlagen installiert, die eine gewerbliche Nutzung unmöglich machen (Nr. 274). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegen die großflächigen Bürogebäude, die früher vom Verlag Bastei-Lübbe genutzt wurden, nun aber seit Jahren leer stehen (Nr. 277). Der Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AÖR hat das Gebäude kürzlich erworben. Eine kleine Reservefläche (Nr. 352) befindet sich zwischen den Straßen Hüttenstraße und Handwerkshof.

Abbildung 20 Übersicht des Gewerbegebiets Zinkhütte und Refrather Weg mit freien Gewerbeflächen (ohne Maßstab)



Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014 auf Basis der DGK 5

3.7 Gewerbegebiet Auf der Kaule

Das Gewerbegebiet Auf der Kaule liegt im Stadtteil Refrath, am Rand der Schluchter Heide. Es erstreckt sich entlang der Straße Auf der Kaule auf einer Fläche von 2,8 ha.

Abbildung 21 Räumliche Übersicht des Gewerbegebiets Auf der Kaule nach Gewerbekataster (ohne Maßstab)



Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014 auf Basis der DGK 5

Das kleine Gewerbegebiet kann nur über eine Zufahrt durch ein Wohngebiet erreicht werden.

Laut Flächennutzungsplan und Gewerbekataster gibt es ein ungenutztes Gewerbegrundstück, welches jedoch Teil eines Waldgebiets ist (Gierather Wald) und nur über Waldwege erreicht werden kann (Nr. 397). Eine Nutzung als Gewerbegrundstück sollte hier ausgeschlossen und der FNP/Gewerbekataster entsprechend angepasst werden. Im Gewerbegebiet liegt auch ein größeres, derzeit nicht vollständig genutztes Bürogebäude mit Produktionshallen (Nr. 400).

Abbildung 22 Gewerbegebiet Auf der Kaule



Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014

Abbildung 23 Übersicht des Gewerbegebiets Auf der Kaule mit freien Gewerbeflächen (ohne Maßstab)



Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014 auf Basis der DGK 5

3.8 Gewerbegebiet Frankenforst und Industrieweg

Das Gewerbegebiet Frankenforst liegt im Stadtteil Bensberg auf einer Gesamtfläche von 28,4 ha an der L 136. Die folgenden Straßen werden dem Gewerbegebiet zugeordnet: Ernst-Reuter-Straße, Rathenaustraße, Am Böttcher Berg, Stegerwaldstraße, An der Bahn, Olfant, Kurt-Schumacher-Straße, Brüderstraße.

Abbildung 24 Räumliche Übersicht des Gewerbegebiets Frankenforst und des Industriewegs nach Gewerbekataster (ohne Maßstab)



Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014 auf Basis der DGK 5

Entlang des Industriewegs finden sich auf ca. 2,6 ha bspw. das Unternehmen ADRM-Reifendienst sowie Bürogebäude, in denen unter anderem die Firmen Baubeschläge Homberg + Müller oder Böhnke und Partner Steuerungssysteme ihren Sitz haben. Im Kopfbereich des Industriewegs liegt eine nicht nutzbare Gewerbefläche, die westlich und nördlich an Wohnbebauung, östlich und südlich an andere Gewerbeflächen grenzt (Nr. 405). Am Anfang des Industriewegs liegen das Grundstück und die Gebäude des ehemaligen Unternehmens Werkstoff-Technik Lappe GmbH & Co. KG, die jetzt zum Verkauf stehen (Nr. 409).

Das Gewerbegebiet Frankenforst bietet neben vielen Handwerksbetrieben verschiedener Branchen, dem Einzelhandel, mehreren Autohäuser sowie einem Indoor-Spielpark einen Standort. Das Gewerbe-

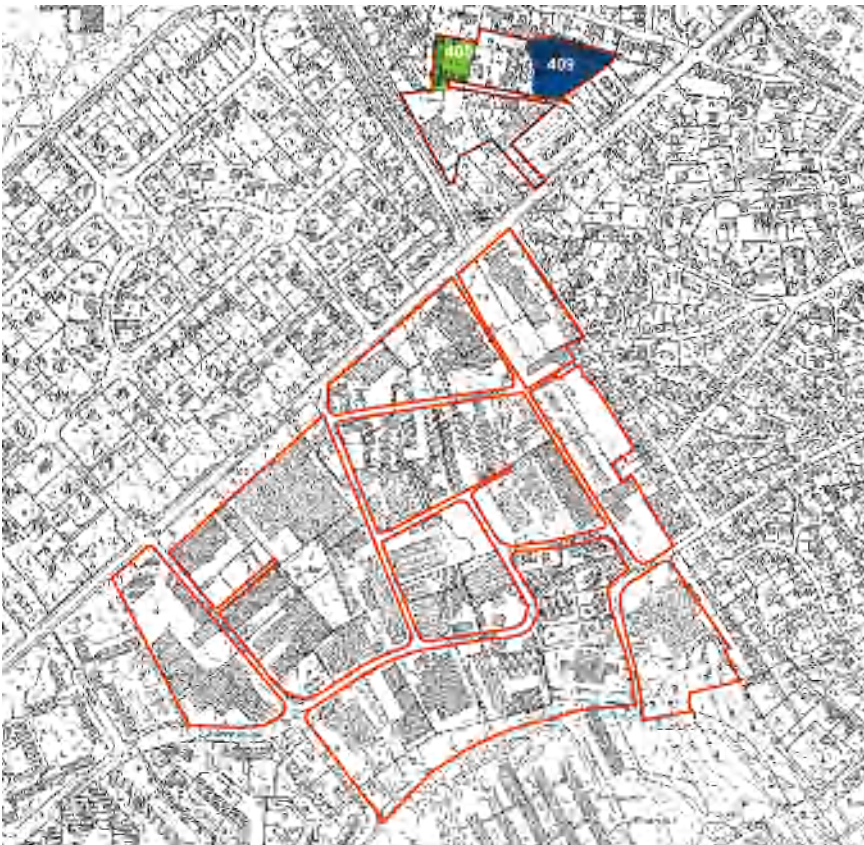
gebiet ist komplett ausgelastet, was für die gute Erreichbarkeit und Autobahnanbindung spricht.

Abbildung 25 Gewerbegebiet Frankenforst



Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014

Abbildung 26 Übersicht des Gewerbegebiets Frankenforst und des Industriewegs mit freien Gewerbeflächen (ohne Maßstab)

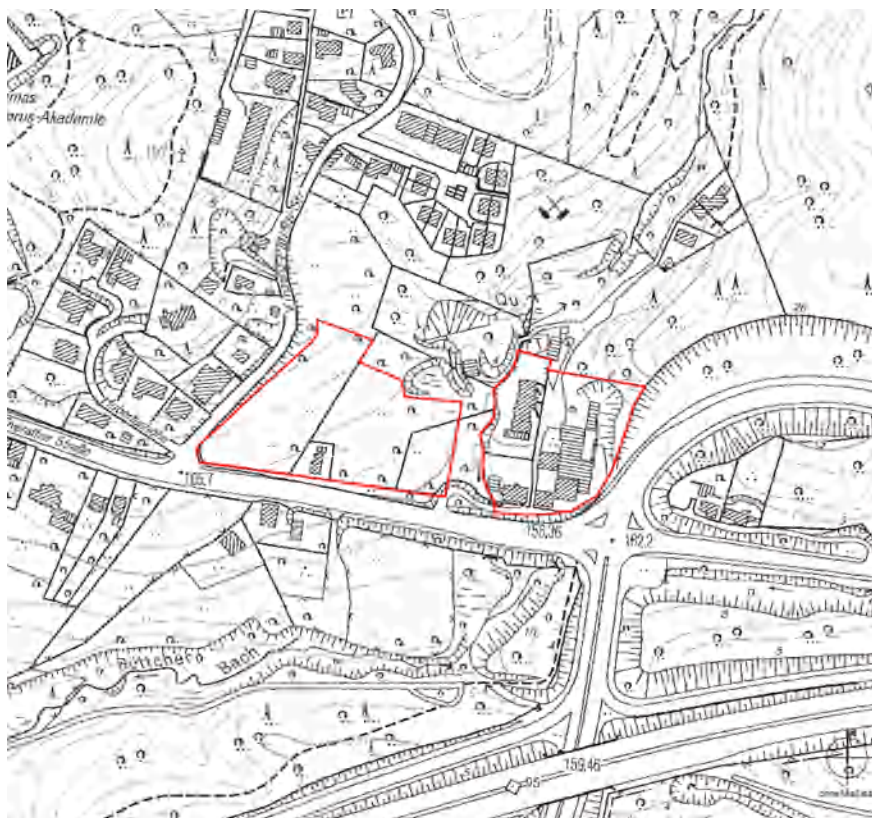


Quelle: Dr. Jansen GmbH auf Basis der DGK 5

3.9 Vinzenz-Palotti-Straße

Das Gewerbegebiet an der Vinzenz-Palotti-Straße, dessen Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig ist, hat nach Gewerbekataster eine Gesamtgröße von 27.808 qm. Bei den freien Flächen handelt es sich um Potenzialflächen ohne verbindliches Baurecht (Nr. 524 und 526). Die Flächen liegen verkehrsgünstig an der stark befahrenen Overrather Straße und in der Nähe zur Autobahnauf- und -abfahrt in räumlicher Nähe zum TechnologiePark und dem Gewerbegebiet Obereschbach. Nachteilig kann sich die Nähe zur Wohnbebauung sowohl an der Vinzenz-Palotti-Straße als auch an der Overrather Straße auswirken.

Abbildung 27 Räumliche Übersicht des Gewerbegebiets Vinzenz-Palotti-Straße nach Gewerbekataster (ohne Maßstab)



Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014 auf Basis der DGK 5

Im östlichen Bereich des Gewerbegebiets stehen Wohnhäuser und ein Gasthof (Haus Bockenberg), der derzeit nicht mehr genutzt wird und einen neuen Pächter sucht.

Abbildung 28 Übersicht des Gewerbegebiets Vinzenz-Palotti-Straße mit Potenzialflächen ohne verbindliches Baurecht (ohne Maßstab)



Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014 auf Basis der DGK 5

3.10 Gewerbegebiet TechnologiePark, Bockenberg, Grube Weiß und Obereschbach

Der TechnologiePark im Bergisch Gladbacher Stadtteil Moitzfeld liegt zwischen der L 136 und L 195 und ist Standort von ca. 140 Unternehmen mit hohem Technologie- und Dienstleistungsanteil wie beispielsweise RI Research Instruments GmbH, Oevermann Networks oder Reimersch Kommunikationssysteme. Freie Flächen werden ausschließlich vermietet.

Abbildung 29 Räumliche Übersicht der Gewerbegebiete TechnologiePark, Bockenberg, Grube Weiß und Obereschbach nach Gewebekataster (ohne Maßstab)



Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014 auf Basis der DGK 5

In diesem Bereich liegt parallel zur Autobahn A 4 das neue Gewerbegebiet Obereschbach, dessen Flächen gerade vermarktet werden. Die ursprüngliche Größe des Grundstücks beträgt 73.947 qm, nach der Erschließung stehen 46.564 qm für Gewerbebetriebe zur Verfügung. Das durch eine Straße erschlossene Gelände ist derzeit in acht Parzellen geteilt, für die Interessenten gesucht werden. Die einzelnen Grundstücke sind zwischen 3.000 und 8.000 qm groß (Nr. 560). Stand per Ende November ist, dass 17.912 qm Gewerbefläche bereits verbindlich vergeben sind.

Die gewerblichen Flächen am Bockenberg werden ganz wesentlich von einer Biotechnologiefirma bestimmt. Die Flächen Nr. 533, 537

und 538 fallen in die Kategorie „betriebsgebundene Reserveflächen“ und stehen dem Markt somit nicht zur Verfügung.

Im nördlichen Teil liegen die Flächen der ehemaligen Grube Weiß, die heute wesentlich von einem Karosseriebetrieb und einer Bauunternehmung genutzt werden. Zwischen der Grube Weiß und dem TechnologiePark liegt ein 163.000 qm großes Grundstück, das im damaligen Flächennutzungsplan zwar als Gewerbefläche ausgewiesen wurde, zwischenzeitlich aber zum FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat, Naturschutz auf Basis der FFH-Richtlinie der Europäischen Union) erklärt wurde und somit für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung steht (Nr. 553). Die Fläche Nr. 551 ist eine gewerbliche Brachfläche, auf der sich verrostete Industriebauten befinden. Problematisch erweist sich hier neben der schlechten Erreichbarkeit des Grundstückes und der schwierigen Topografie auch die Belastung des Bodens mit Schwermetallen.

Abbildung 30 Gewerbegebiet TechnologiePark



Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014

Nördlich des TechnologiePark-Geländes, Richtung Meisheide liegt direkt an der Friedrich-Ebert-Straße eine noch ungenutzte Fläche (Nr. 546), bei der es sich um eine Potenzialfläche ohne verbindliches Baurecht handelt. Das Grundstück erstreckt sich zwischen TechnologiePark und der Porsche-Niederlassung.

Abbildung 31 Übersicht der Gewerbegebiete TechnologiePark, Bockenberg, Grube Weiß und Obereschbach mit freien Gewerbeflächen (ohne Maßstab)

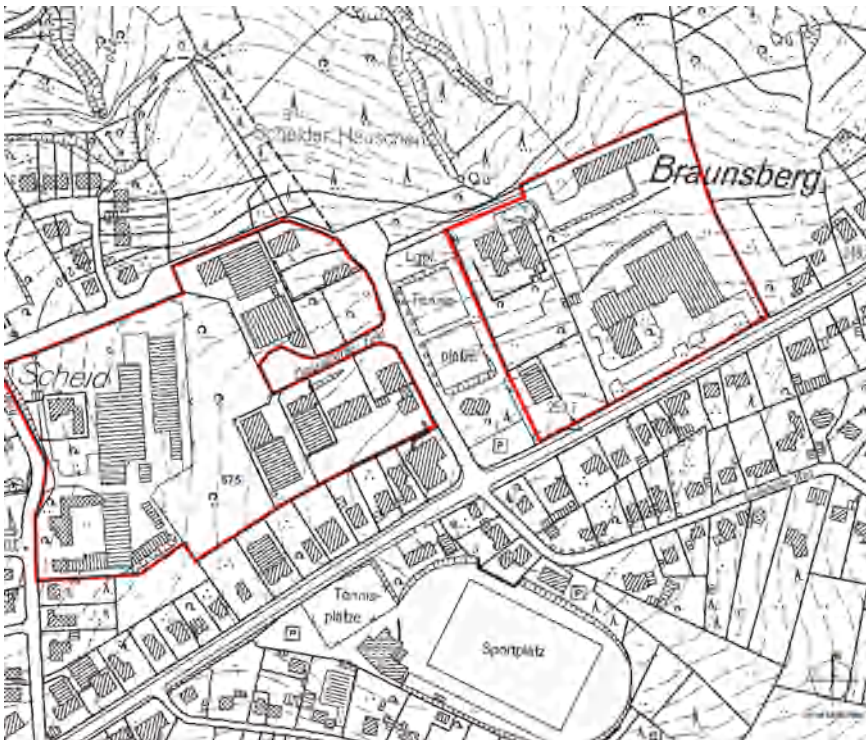


Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014 auf Basis der DGK 5

3.11 Gewerbegebiet Herkenrath

Das Gewerbegebiet Herkenrath liegt an der L 286 in Richtung Kürten und erstreckt sich entlang der Straßen Braunsberg und Braunsberger Feld auf einer Gesamtgröße von 7,4 ha.

Abbildung 32 Räumliche Übersicht des Gewerbegebiets Herkenrath nach Gewerbekataster (ohne Maßstab)



Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014 auf Basis der DGK 5

Im östlichen Teil des Gewerbegebiets liegen neben einem kunststoffverarbeitenden Betrieb im wesentlichen Bürogebäude, die von Firmen genutzt werden, die Dienstleistungen anbieten (Steuerberatung, Consulting, Gebäudedienst etc.). Im westlichen Teil haben die folgenden Firmen ihren Sitz: die Fa. AGS Automotion Greifsysteme Schwope GmbH, Titan Befestigungstechnik und Mathies Garten- und Landschaftsbau mit Ausstellungsfläche.

Die Gewerbebauten entlang der Straße Braunsberger Feld sind erst in den letzten Jahren entstanden. Aktuell (Stand Sept. 2014) werden zwei bisher nicht genutzte Gewerbeflächen mit neuen Hallen bebaut.

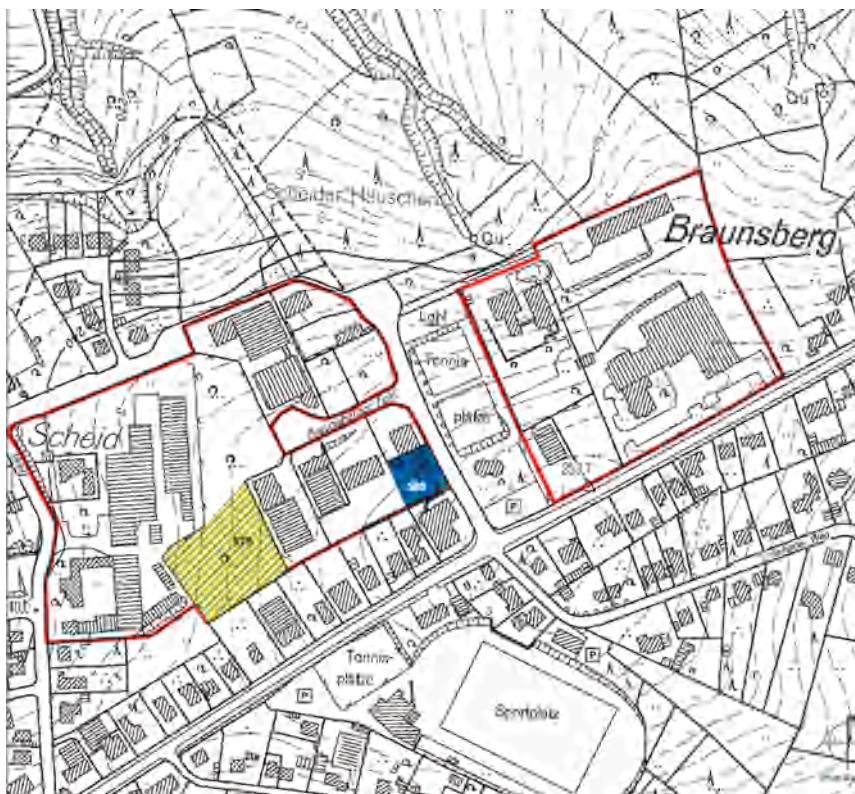
Abbildung 33 Gewerbegebiet Herkenrath



Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014

Eine betriebsgebundene Reservefläche liegt im Gewerbegebiet Herkenrath (Nr. 574), und es ist ein Leerstand einer kleineren Gewerbeeinheit (Nr. 580) zu verzeichnen.

Abbildung 34 Übersicht des Gewerbegebiets Herkenrath mit freien Gewerbeflächen (ohne Maßstab)



Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014 auf Basis der DGK 5

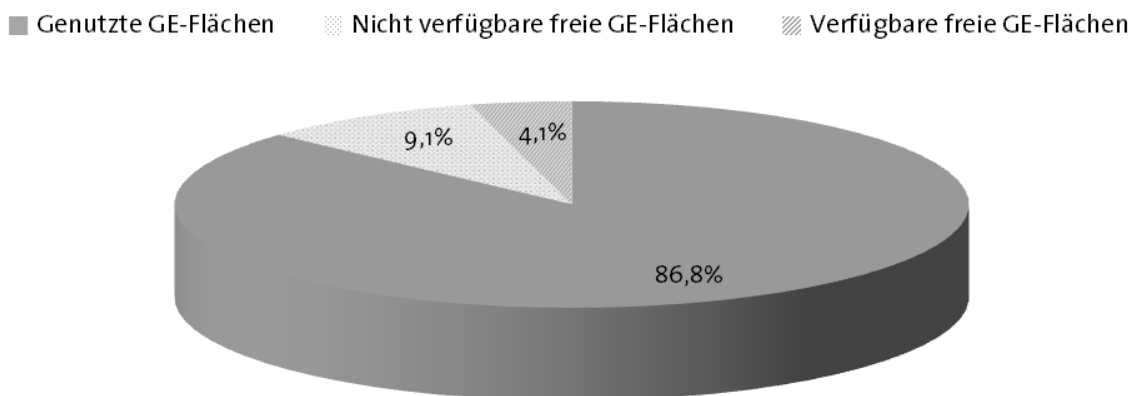
4 Zusammenfassende Darstellung und Bewertung der freien Flächen

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



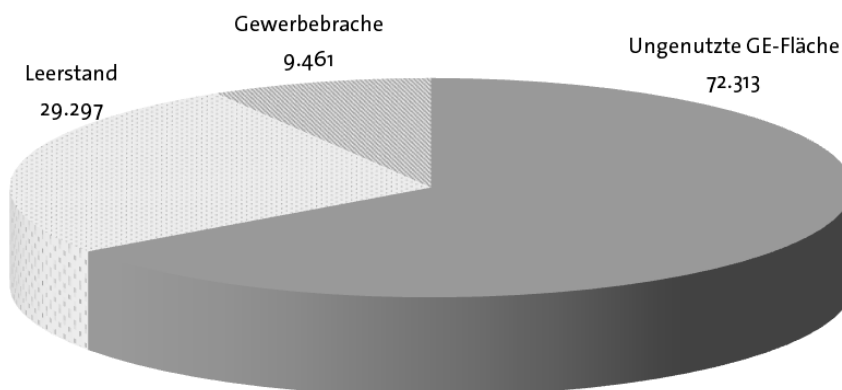
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

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	11.299 ⁴
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

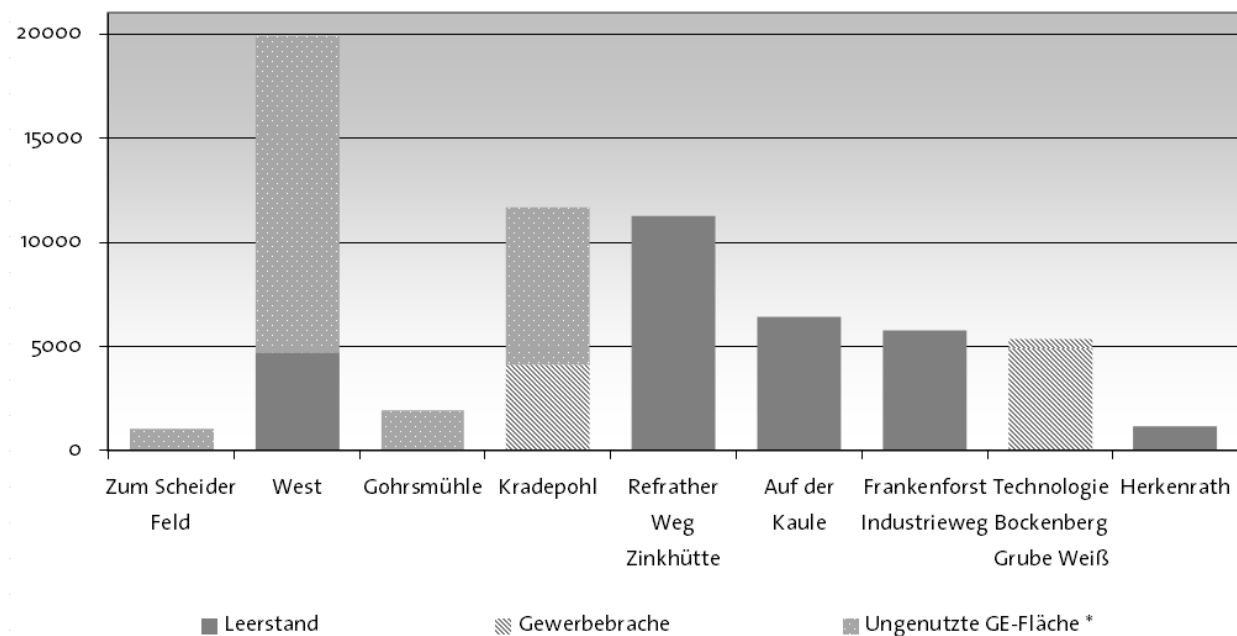
² Stand November: 28.652 qm verfügbar

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

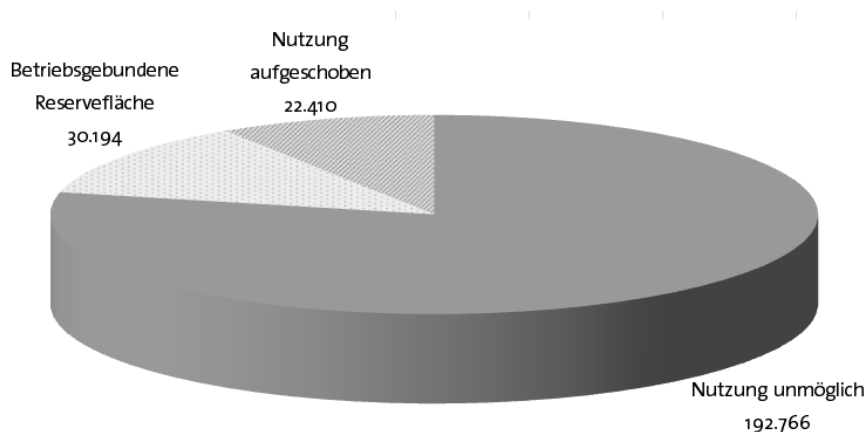
Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014

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

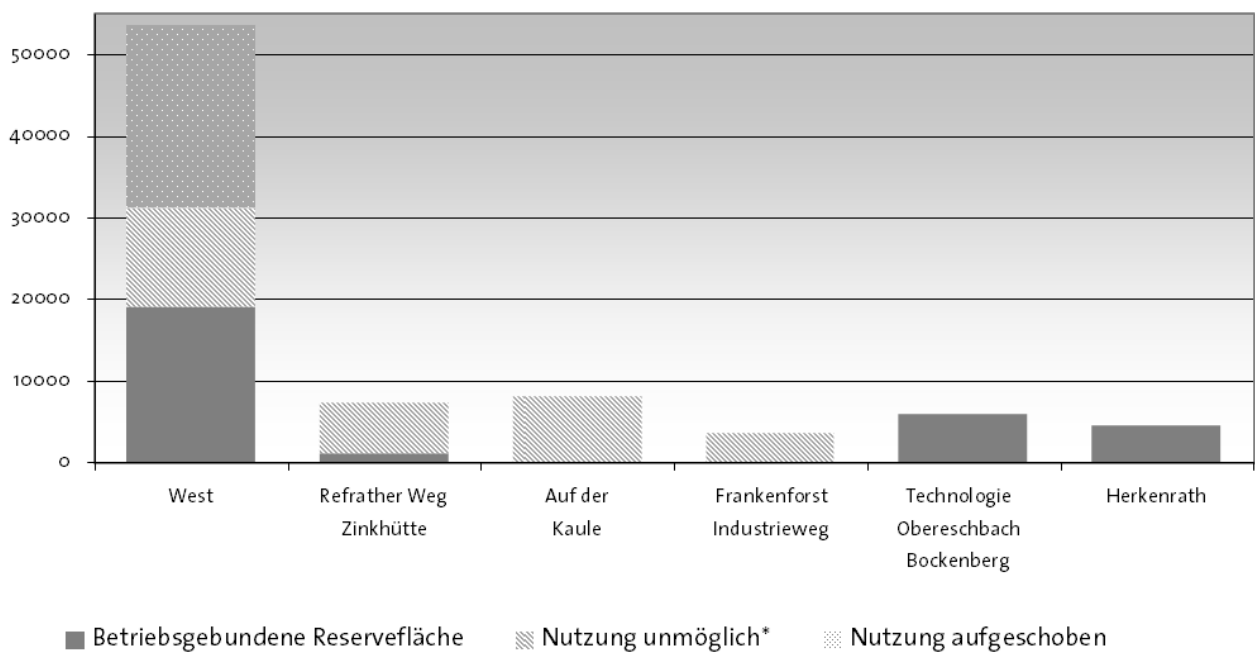
Tabelle 2 **Übersicht der nicht verfügbaren freien Gewerbeflächen
nach Kategorien, Stand März 2014**

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.