

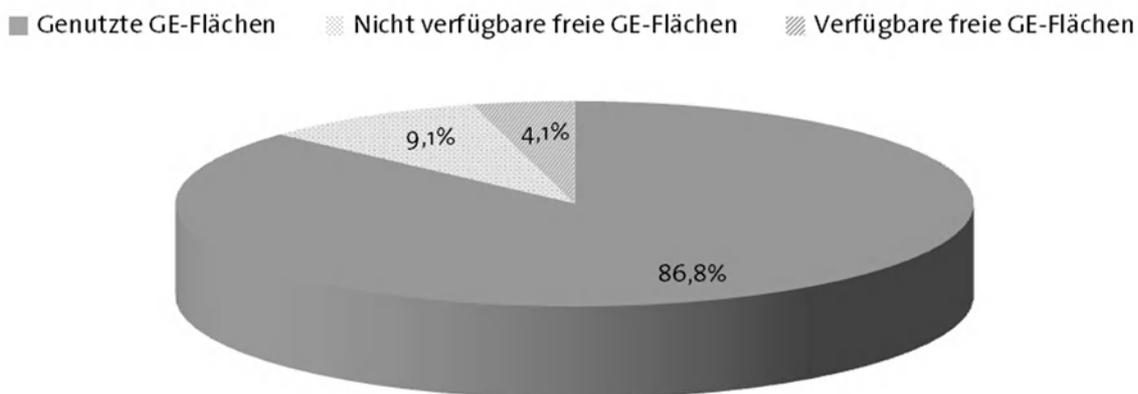
#### 4 Zusammenfassende Darstellung und Bewertung der freien Flächen

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



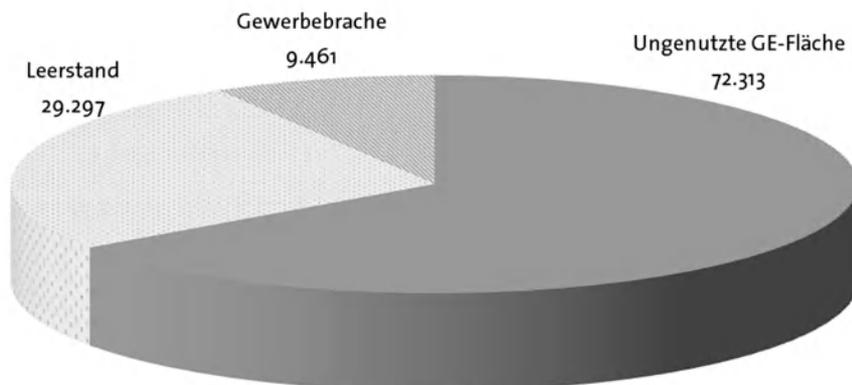
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

#### 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

<b>Ungenutzte GE-Fläche</b>			
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 <sup>2</sup>
<b>Potenzialflächen ohne verbindliches Baurecht</b>			
524	Vinzenz-Palotti-Straße	Vinzenz-Palotti-Straße	(8.198)
526	Vinzenz-Palotti-Straße	Overather Straße	(10.429)
546	Meisheide	Friedrich-Ebert-Straße	(15.927)
<b>Summe ungenutzte GE-Fläche in qm (ohne Potenzialflächen)</b>			<b>72.313</b>
<b>Leerstand – Kauf</b>			
Nr.	Gewerbegebiet	Adresse	Größe in qm
94	West	Jakobstraße 93	1.240
111	West	Buchholzstraße 103	3.463 <sup>3</sup>
277	Zinkhütte	Scheidtbachstraße 23 - 31	11.299 <sup>4</sup>
400	Auf der Kaule	Auf der Kaule 23	6.402
409	Industrieweg	Industrieweg 6 - 8	5.756
580	Herkenrath	Braunsberger Feld 5	1.137
<b>Summe Leerstand – Kauf in qm</b>			<b>29.297</b>
<b>Gewerbebrache</b>			
Nr.	Gewerbegebiet	Adresse	Größe in qm
243 u.246	Kradepohl	Schlodderdicher Weg 48	4.103
551	Grube Weiß	Grube Weiß	5.358
<b>Summe Gewerbebrache in qm</b>			<b>9.461</b>
<b>Summe verfügbare freie Gewerbeflächen in qm</b>			<b>111.071</b>

Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014

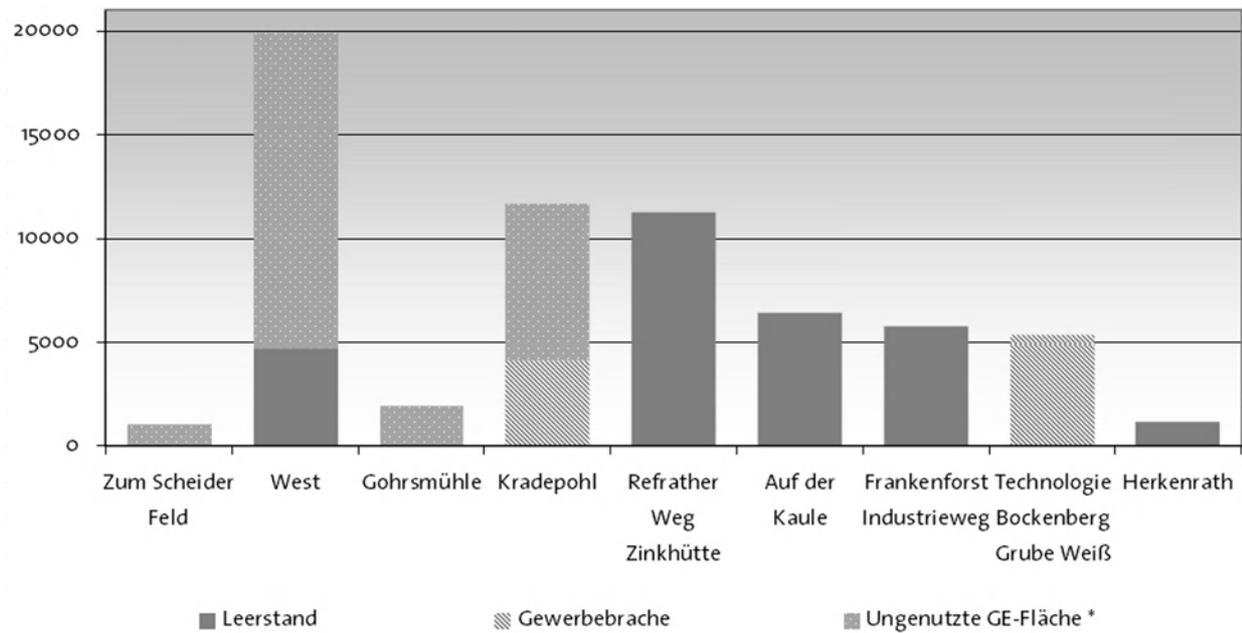
<sup>2</sup> Stand November: 28.652 qm verfügbar

<sup>3</sup> Stand November: Wird einer Nutzung zugeführt, entfällt in dieser Kategorie

<sup>4</sup> 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

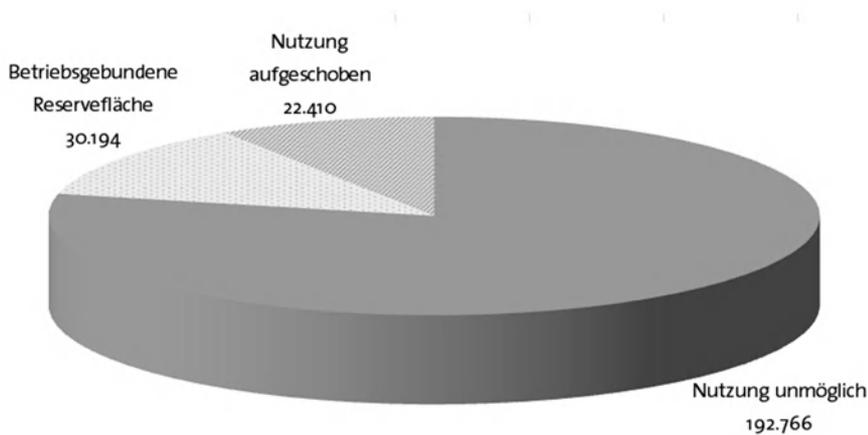
Quelle: Dr. Jansen GmbH, März 2014

#### 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

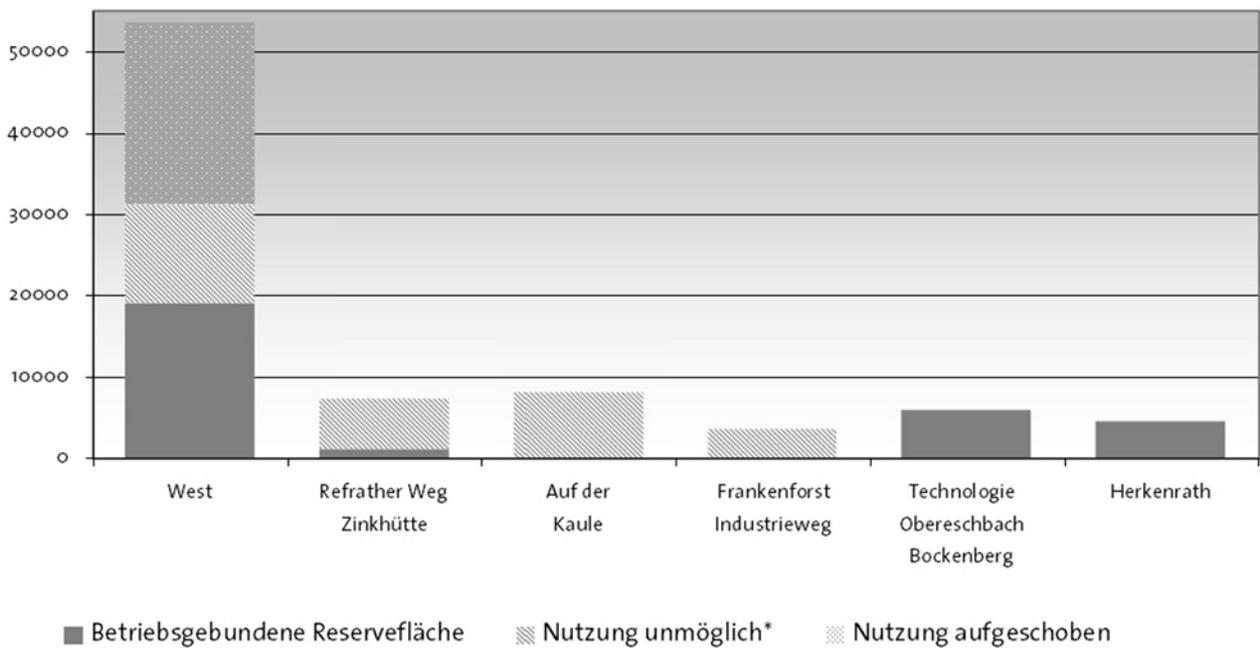
Tabelle 2 Übersicht der nicht verfügbaren freien Gewerbeflächen  
nach Kategorien, Stand März 2014

<b>Nutzung unmöglich</b>			
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
<b>Summe Nutzung unmöglich in qm</b>			<b>192.766</b>
<b>Betriebsgebundene Reservefläche</b>			
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
<b>Summe betriebsgebundene Reservefläche in qm</b>			<b>30.194</b>
<b>Nutzung aufgeschoben</b>			
Nr.	Gewerbegebiet	Adresse	Größe in qm
67	West	Köttgen-Gelände	22.410
<b>Summe Nutzung aufgeschoben in qm</b>			<b>22.410</b>
<b>Summe nicht verfügbare freie Gewerbeflächen in qm</b>			<b>245.370</b>

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.