

Nr.	Code	Name	Fläche in Hektar	Kategorie
1	G-As2	Spitze	11,2	Neudarstellung zur freien gewerblichen Entwicklung
2	G-As2a R19	GE Kürten/Spitze	(50,0)	Im aktuellen Regionalplan bereits enthalten
3	G-Bo1	Overather Straße	3,3	Neudarstellung zur freien gewerblichen Entwicklung
4	G-Fr1a	Rennweg	(4,1)	Neudarstellung zur freien gewerblichen Entwicklung
5	G-Fr3	BASt (ungenutzt und neu)*	(2,6)	Neudarstellung zur freien gewerblichen Entwicklung
6	G-He2b	Schützenberg	0,8	Neudarstellung für Handwerkshof
7	G-Hk1	Zinkhütte **	(3)	Neudarstellung zur Erweiterung eines Betriebes (Bürgerantrag 51-1)
8	G-Lu1	Lustheide	0,9	Neudarstellung zur Erweiterung eines Betriebes
9	G-Mo1	Bockenbergr II (Restfläche GE Bockenbergr)	1,6 (3,3)	Neudarstellung zur Erweiterung eines Betriebes
10	G-Mo4	Meisheide III	1	Neudarstellung zur freien gewerblichen Entwicklung
11	G-Mo6	Nördlich Grube Weiß	4,5	Neudarstellung zur freien gewerblichen Entwicklung
12	Bahnhof S11	Am Bahnhof	0,6	Geänderte Darstellung ehemals als Bahnfläche genutzter Flächen
13	R27	Frankenforst (parallel zur A4)	(45)	Wird nicht zur gewerblichen Entwicklung empfohlen
14	Technologie Park (Überbauung Parkplatz)		1,3	Parkplatzüberbauung (Parken wird im Parkhaus Baumarkt gebündelt)
15	GE Kaule	Gewerbegebiet „In der Kaule“	2,5	Im Bestand vorhanden, jedoch unternutzt
16	GE nahe Kreishaus Gronau		2,7	Im Bestand vorhanden, jedoch unternutzt
17	Zanders	Zanders Stadtmitte	18	Strukturplan in Bearbeitung
<b>Summe</b>	<b>Neudarstellungen</b>		<b>48,4 ha</b>	

\* Es wird angenommen, dass von den insgesamt 14,1 ha der Fläche G-Fr3 voraussichtlich 2,6 ha für gewerbliche Nutzungen frei werden.

\*\* Die Fläche G-Hk 1 ist von der Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln ausgenommen.

## **Erläuterungen:**

Diese Handreichung basiert auf der tabellarischen Zusammenstellung der Potenzialflächen, die Gegenstand der Ausschussvorlage für die Erörterung des aktuellen Regionalplanentwurfes ist.

Davon abweichend und darüber hinaus sind in dieser modifizierten Zusammenstellung auch Potenzialflächen aufgeführt, die bereits in dem rechtsgültigen Regionalplan (u.a. Kürten/Spitze) oder aktuellem Regionalplanentwurf aufgeführt sind, zudem Flächen, die durch Umnutzung oder Konversion als mögliche weitere Potenzialflächen in Betracht kämen (u.a. BAst und Technologiepark).

In Abzug gebracht wurden Flächen, die aufgrund der aktuellen politischen Diskussion absehbar nicht für eine weitere gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen (G-FR 1a „Rennweg“ und G-Hk1). Bei der Fläche G-FR 1a „Rennweg“ wurde seinerzeit bereits zum Flächennutzungsplan beschlossen und genehmigt. Unter der Maßgabe, dass es, außer der neuen Feuerwache, in diesem Bereich keine weitere bauliche Entwicklung geben soll, wurde diese Fläche daher in der tabellarischen Zusammenstellung in den Potenzialflächen nicht mit aufsummiert.

Die Bezirksregierung Köln hat für die Stadt Bergisch Gladbach für die Geltungsdauer des neuen Regionalplanes einen Bedarf von 95 Hektar GIB-Flächen ermittelt. Gemeint sind hiermit also keine GE-Flächen, die auch im Bereich des allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) zulässig wären.

Unter gewerblichen Aspekten sind die GIB-Flächen als „höherwertig“ zu betrachten, daher unter Aspekten des Immissionsschutzes somit störenderes Gewerbe dort untergebracht werden kann.

Die aktuelle Tabelle versucht damit unter genehmigungsrechtlichen Aspekten (bestehender Regionalplan / neuer Regionalplanentwurf, Genehmigungsbestandteil im Flächennutzungsplan), politischen Aspekten (G-FR 1a „Rennweg“ und G-Hk1) und städtebaulichen Überlegungen (u.a. Zanders, BAst, Technologiepark) Flächenpotentiale abzubilden, die letztlich aber auch in Summe nicht wesentlich über die Potentialflächendarstellung der Tabelle zur Beschlussvorlage zum neuen Regionalplanentwurf hinausgeht und zudem weit hinter den von der Bezirksregierung Köln ermittelten Bedarfen zurückbleibt.

Die gemachte tabellarische Darstellung beinhaltet darüber hinaus, ebenso wie die der Bezirksregierung Köln, starke Unwägbarkeiten mit Blick auf eine zeitnahe tatsächliche Baubarkeit der Flächen: Hierbei sind eigentumsrechtliche (z.B. GE-Bockenbergr) und genehmigungsrechtliche Belange (B-Plan Erfordernis) mit zu berücksichtigen.

Es ist festzustellen, dass auch unter Zuhilfenahme von bereits bestehenden Gewerbeflächen (z.B. In der Kaule) und Flächen, die nicht als reines GIB, sondern auch als GE in Ansatz zu bringen sind (z.B. Zanders neu), die von der Bezirksregierung Köln ermittelten Bedarfe bei Weitem nicht gedeckt werden können.

Wenn man sich das ausgegebene Null-Hektar-Ziel der Landesregierung und die gewaltigen Herausforderungen des Klimawandels vergegenwärtigt kann, in Konsequenz dessen, neuer zusätzlicher Flächenverbrauch für Gewerbe und Industrie nur noch sehr restriktiv ausfallen.

Gerade in diesem Zusammenhang käme der Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes, wie es in Kürten/Spitze angefacht ist, wesentliche Bedeutung zu.

### **Handlungsempfehlungen:**

Grundsätzlich ist mit den dargestellten gewerblichen Bauflächen sparsam umzugehen. Es empfiehlt sich, im Rahmen der Vergabe von Grundstücken an Unternehmen zukünftig restriktivere Kriterien zugrunde zu legen, um eine möglichst optimale Ausnutzung der dargestellten Flächen zu erreichen. Die dargestellten gewerblichen Flächen sollten in erster Linie dazu genutzt werden, den bestehenden Unternehmen in Bergisch Gladbach Entwicklungsreserveanzubieten.

Neben der Versorgung der heimischen Wirtschaft sollten zudem insbesondere die Betriebe im Focus stehen, die vor allem produzieren, forschen und entwickeln. Hier muss das Augenmerk auf innovativen Unternehmen liegen, der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Erwirtschaftung eines finanziellen Mehrwertes, der sich in entsprechender Gewerbesteuer positiv für die Stadt niederschlägt.

Die Flächen innerhalb des Areals der Bundesanstalt für Straßenwesen (Bast) sind als Potentialflächen derzeit nur schwer einzuordnen, da das Unternehmen perspektivisch gut aufgestellt ist und die Zusammenarbeit mit dem Kraftfahrt-Bundesamt (KBA) zukünftig noch enger erfolgen soll. Möglichkeiten gemeinsamer Flächenpotentialnutzungen der BAst mit der Stadt Bergisch Gladbach könnten eine gemeinsame Perspektive darstellen, entsprechende Gespräche sind daher weiter zu führen.

Die Konversionsflächen auf Zanders finden in der tabellarischen Darstellung anteilig ihren Niederschlag (Grobabschätzung), wobei eine genauere Quantifizierung zum derzeitigen Planungsstand noch nicht möglich ist und hier die weitere „Programmierung“ der Flächen im laufenden Planungsprozess abzuwarten ist.

Die mit in die tabellarische Darstellung aufgenommene Parkplatzfläche im Bereich des Technologieparks südlich Moitzfeld stellt eine Bebauungsoption dar, die Potential hat. Insbesondere entlang der bereits bestehenden Bebauung des Gewerbeparks zur Friedrich-Ebert-Str. (L 289) besteht bereits jetzt schon Bedarf, diese Bebauung aufzustocken, zu erweitern und zu verdichten.

Die derzeit als Parkplatzfläche genutzten Areale sind daher aktuell unternutzt und könnten werthaltiger und wertsteigernder mit einer mehrgeschossigen gewerblichen Bebauung intensiver bebaut werden. Die wegfallenden Parkplatzflächen ließen sich in einem Parkhaus konzentrieren bzw. ggf. mit dem Parkraumkonzept des Baumarktes verschneiden und intelligenter, damit nachhaltiger/ wirtschaftlicher weiternutzen. Zur Umsetzung besteht B-Planerfordernis.

Weitere Potentiale sind in einer Umnutzung und „Neuprogrammierung“ der bestehenden gewerblichen Nutzungen der vorhandenen Gewerbegebiete „In der Kaule“ und angrenzend an das Kreishaus Gronau vorhanden.

Das seinerzeit grenzüberschreitend geplante interkommunale Gewerbegebiet Kürten / Spitze sollte im neuen Regionalplan unbedingt verbleiben. Die aktuellen Überlegungen der Bezirksregierung Köln sehen hier eine deutliche Schrumpfung vor, die aus Sicht der Stadt Bergisch Gladbach nicht hinnehmbar ist. Unleugbar sind Nachteile, die sich aus der relativ ungünstigen Erschließung, der topographischen Beschaffenheit und damit einhergehend problematischen Entwässerungssituation ergeben.

Andererseits sind interkommunale und damit kommunalgrenzüberschreitende Gewerbegebiete sehr positiv zu bewerten, da damit Synergien genutzt werden, doppelte Erschließungsfunktionen reduziert werden können und sich Vorteile für die Anrainerkommunen ergeben. Das Land Nordrhein-Westfalen unterstützt ausdrücklich solche Vorhaben.

Das Gewerbegebiet der Zukunft muss deutlich stärker an den aktuellen energetischen und klimatischen Herausforderungen ausgerichtet werden. Stichworte hierbei bilden flächensparende mehrgeschossige und kompakte Bauweisen, energetisch hochgedämmt, mit begrünten Dächern und Fassaden, möglichst hellen und reflektierenden Außenflächen, aktiver und passiver Verschattung, Solarthermie, PV und modernen Formen der Energie-gewinnung, -speicherung und des Energieeinsatzes (z.B. Eisspeicher). Cradle to cradle – Bauweise muss auch im Gewerbebau viel stärker zukünftig Anwendung finden.

Ein größeres zusammenhängendes Gewerbegebiet bietet zudem die Chance, die Ver- und Entsorgung zu bündeln und aus einer Hand zu planen und zu betreiben und so Synergien zu nutzen.

Derzeit flächenbeanspruchende 2-dimensionale Produktionsabläufe müssen 3-dimensional und damit über mehrere Ebenen gedacht werden, um den für Gewerbe derzeit noch typischen und viel zu hohen Flächenverzehr minimieren und optimieren zu können. Dies ist im Moment noch wenig gebräuchlich und unbeliebt, wird aber angesichts allortsvorhandener Flächenverknappungen eine sinnvolle und notwendige Alternative darstellen (müssen). Dem gegenüber stehen deutliche Einsparungen bei dem energetischen Betrieb der Fabrikationsstätte durch die kompakte Gebäudekubatur.

Erschließungs- und verkehrstechnisch sollte sich die geplante Verlängerung der Linie 1 positiv auswirken, die im ersten Schritt zumindest bis Moitzfeld zu führen ist. Dies wäre für die Andienung des Unternehmens miltenyi biotec Bergisch Gladbach und des Technologieparks von großem Vorteil.

Im Weiteren muss das Ziel sein den Stadtteil Herkenrath mit anzubinden sowie die Potentialfläche GE Kürten / Spitze.

Langfristig ist diese Verbindung als autonomes Fahrsystem angedacht, ggf. i.V.m. einer „on demand“-Lösung