

Gewerbeflächenentwicklung; Sachstand**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
06.02.2018	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Begründung:

Das Gewerbegebiet Sonnenberg steht hinsichtlich der Vermarktung kurz vor dem Abschluss. Nachfolgend ist, vor dem Hintergrund der für die weitere Entwicklung von gewerblichen Grundstücken zu treffenden Entscheidungen, die derzeitige Grundstückssituation dargestellt:

Kommunale Gewerbegebiete / Grundstücksangebot

Gewerbegebiet Windhagen Ost	0,30 ha
Gewerbegebiet Windhagen West I	kein Flächenangebot mehr
Gewerbegebiet Windhagen West II	kein Flächenangebot mehr
Gewerbegebiet Sonnenberg	5,43 ha

Gewerbegrundstücke Steinmüllergelände 1,40(ha)

(alle Flächenangaben incl. Reservierungen)

Private Gewerbegrundstücke / Grundstücksangebot

Kaiserstraße	0,80 ha	
Rebbelroth	0,60 ha	
Industriestraße	1,60 ha	(eine andere Nutzung ist derzeit beabsichtigt)
Becke	0,23 ha	
Auf der Brück	0,50 ha	

Kommunale Flächenpotentiale auf der Basis der Flächennutzungsplandarstellungen (Bruttoflächen)

Windhagen Ost II	3,36 ha (Fläche befindet sich teilweise im Privatbesitz; kommunale Flächen werden den angrenzenden Gewerbebetrieben angeboten)
Windhagen West III	ca. 1,00 ha (Erschließungsaufwand steht in keinem Verhältnis zum Grundstücksangebot; Entwicklung der Flächen wird nicht weiter verfolgt)
Gewerbegebiet Sonnenberg (Restflächen)	3,20 ha (Grundstück befindet sich im Privatbesitz; Entwicklung wird nicht weiter verfolgt, da keine angemessene Mitwirkungsbereitschaft besteht)

Sonstige Flächenpotentiale auf der Basis der Flächennutzungsplandarstellungen (Bruttoflächen)

Weitere Flächenpotentiale auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bestehen nicht. Die dort noch dargestellten kleineren gewerblichen Bauflächen unterliegen unterschiedlichen Restriktionen (Überschwemmungsgebiet, Hochwasserrückhaltebecken, Ausgleichsmaßnahmen...). Die gewerbliche Bauflächendarstellung „Gummeroth“ ist im rechtskräftigen Regionalplan nicht als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Diese Fläche wurde im Tausch für den Standort „Sonnenberg“ in das damalige Gebietsentwicklungsplanverfahren (heute Regionalplan) eingebracht. Eine Entwicklung der gewerblichen Bauflächendarstellung „Gummeroth“ ist der Stadt Gummersbach somit nicht möglich.

Vor dem Hintergrund der geringen Flächenverfügbarkeit hat die Stadt Gummersbach im Rahmen des „Industrie- und Gewerbeflächenkonzeptes für die Kommunen des Oberbergischen Kreises“ zwei Bereiche (Herreshagen-Nord, Rospe) in die Planungsüberlegungen eingebracht. Diese Bereiche sollen auch in das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalplanes eingebracht werden.

Aus heutiger Sicht kann weder eine verlässliche Aussage hinsichtlich des Zeitraumes der Neuaufstellung des Regionalplanes, noch zur Standortauswahl und daraus abgeleitet zur planerischen, eigentumsrechtlichen und finanziellen Umsetzung neuer „klassischer Gewerbegebiete“ getätigt werden. Es ist jedoch festzustellen, dass kurz- bis mittelfristig keine neuen Gewerbegebiete erschlossen werden können.

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Regionalplanes unterstützt die Stadt Gummersbach die Bemühungen, die Neudarstellungen von Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen im Rahmen eines Änderungsverfahrens vorzuziehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass

- das kommunale und private Angebot an Gewerbegrundstücken stark begrenzt ist

- kurz- bis mittelfristig können keine „klassischen“ neuen Gewerbegebiete entwickelt werden
- das Angebot an Grundstücken für Büro- und Dienstleistungsangebote stark begrenzt ist.

Neben der „klassischen“ Bereitstellung von Gewerbegrundstücken durch Neuerschließung sind Entscheidungen über die Frage der Brachflächenentwicklung, der Kooperation mit privaten Eigentümern, des Ankaufs von mindergenutzten Grundstücken, zu diskutieren. Hierzu bietet sich die Arbeitsgruppe Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung an.