

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0136/2016
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	27.04.2016	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	03.05.2016	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Standortsicherung der Papierfabrik Zanders im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung "Südliche Innenstadt" - Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen

Beschlussvorschlag:

- I. In dem Bereich der südlichen Innenstadt, der das Betriebsgelände der Papierfabrik Zanders GmbH sowie die umgebenden Flächen in Richtung Gronau, Heidkamp und der Stadtmitte umfasst, sind städtebauliche Veränderungsprozesse zu erwarten, die zur Sicherstellung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung einer Gesamtbetrachtung bedürfen.

Der Rat der Stadt beschließt, zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich gemäß § 165 Abs. 3 BauGB vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Vorläufige Ziele für den Untersuchungsraum sind:

- Standortsicherung der Papierfabrik Zanders GmbH
- Klärung der Rahmenbedingungen und Schaffung der Voraussetzungen für eine Optimierung der technischen Infrastruktur der Papierfabrik Zanders GmbH (Klärwerk und Kraftwerk)
- Erhalt, Sicherung und Integration der Papierfabrik Zanders GmbH in eine die südliche Innenstadt umfassende städtebauliche Neuordnung.
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

- Neunutzung der nicht mehr für die Papierproduktion benötigten Flächen
- Wiedernutzbarmachung brachliegender und mindergenutzter Flächen
- Ergänzung und Optimierung der Erschließung für alle Verkehrsarten (Fahrverkehr (IV), Güterverkehr, ÖPNV, Radverkehr, fußläufiger Verkehr)
- Sicherstellung einer höchstmöglichen Verträglichkeit der Nutzungen mit der Innenstadt, der Gesamtstadt und der Region

Das Untersuchungsgebiet für die Durchführung vorbereitender Untersuchungen ist im Lageplan M 1: 7.500, der Bestandteil dieses Beschlusses wird, begrenzt.

- II.** Die Verwaltung wird mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

Sachdarstellung / Begründung:

1. Ausgangslage

Für das Gelände der Firma Zanders GmbH in der Innenstadt von Bergisch Gladbach werden derzeit seitens des neuen Eigentümers, der Firma Mutares AG, Restrukturierungsmaßnahmen entwickelt und umgesetzt.

Die Restrukturierungsmaßnahmen der Firma Mutares AG haben das Ziel, die Produktion und Logistik der Papierherstellung in einen Kernbereich auf dem innerstädtischen Firmenareal zu konzentrieren und Teilbereiche des Geländes freizusetzen und einer veränderten Nutzung zuzuführen. Die Umnutzung der in Frage kommenden Flächen setzt z.T. eine Verlagerung von Produktionsstätten in den Kernbereich der Produktionsgebäude voraus.

Die auf dem Firmenareal vorhandenen Infrastruktureinrichtungen „Kläranlage“ und „Kraftwerk“ sollen ebenfalls modernisiert und optimiert werden. Die Verwaltungsgebäude (Büro/Office-Bereich) sollen fremd vermietet oder veräußert werden.

Seit Anfang des Jahres wird das Gesamtareal der Firma Zanders GmbH auf dem Immobilienmarkt zum Verkauf angeboten. Zwecks Kapitalbeschaffung wird derzeit ein Käufer für das Gesamtareal („sale & lease back“) oder für Teilbereiche, die nach der Restrukturierung des Betriebes freigesetzt und einer anderer veränderter Nutzung zugeführt werden könnten, gesucht.

Die Stadt unterstützt den Restrukturierungsprozess mit dem Ziel, den Fortbestand der Papierfabrik Zanders in Bergisch Gladbach zu gewährleisten und möchte zur Standortsicherung beitragen. Dementsprechend wurde dem Neueigentümer seitens des Bürgermeisters bereits mehrfach Unterstützung und Mitwirkungsbereitschaft signalisiert.

2. Anlass zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen

Oberste Priorität für den anstehenden Untersuchungsprozess hat die Standortsicherung der Papierfabrik der Firma Zanders AG in der Innenstadt von Bergisch Gladbach. Die in dem laufenden Restrukturierungsprozess entwickelten Maßnahmen (Optimierung von Produktionsabläufen, Optimierung der technischen Infrastruktur, Nutzungsänderungen in Teilbereichen) erfordern ggfls. eine Änderung des bestehenden Planungsrechts sowie der Klärung dahingehender Voraussetzungen und Rahmenbedingungen.

Im Rahmen des Restrukturierungsprozesses gilt es u.a. zu beurteilen und zu entscheiden, mit welchen Planungsinstrumenten - neben der Standortsicherung der Papierfabrik - eine eigen-tümerseitig angestrebte Umnutzung und teilweise Neuordnung frei werdender Teilbereiche des Firmenareals mit Anbindung, Verflechtung und Entwicklung an die angrenzenden bestandsgebundenen Bereiche in der südlichen Innenstadt - unter der Prämisse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung - ermöglicht werden kann.

Im Sinne einer Standortssicherung unterliegen bei Fortbestand der Firma Zanders als produzierender und somit auch emittierender Industriebetrieb („Papierfabrik Zanders“) die freigesetzten und zur Umnutzung anstehendem Flächen auf dem Firmenareal weitreichenden Restriktionen.

Diese Rahmenvorgaben (Kläranlage, Kraftwerk, Hochwasserschutz, Umgang mit dem Gewässersystem Strunde, Denkmalschutz, mögliche Bodenbelastungen (Altlasten)) sind - neben weiteren im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zu ermittelnden Faktoren - bei der Restrukturierung zu beachten.

3. Planungsrechtliche Situation

Das Areal der Papierfabrik Zanders mit seinem Umfeld wird derzeit von dem seit dem 18.09.1990 rechtsverbindlichen **Bebauungsplan Nr. 2171 - An der Gohrsmühle II** - erfasst. Der Bebauungsplan setzt für das Betriebsgelände der Firma Zanders ein gegliedertes Industriegebiet (GI) und für die angrenzenden Bereiche zur Hauptstraße Kerngebiet (MK), zur Cederwaldstraße und Heidkamper Straße Wohngebiet (WA) sowie für den Bereich zur Bensberger Straße und Braunkohlenstraße hin Mischgebiet (MI) und Wohngebiet (WA) fest.

Umbaubauvorhaben oder Nutzungsänderungen von Gebäuden und Grundstücksflächen - abweichend von der derzeitigen Nutzung als „Industriebetrieb einer Papierfabrik“ (produzierendes Gewerbe) - bedürfen einer Bebauungsplanänderung.

Für den Bereich der südlichen Innenstadt liegt seit 2011 eine vom Rat der Stadt beschlossene **Vorkaufsrechtsatzung „Gohrsmühle“** vor. In dem Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurden neben dem Betriebsgelände der Firma Zanders auch die bebauten und bestandsgebundenen Grundstücke westlich des Firmenareals zur Hauptstraße hin mit einbezogen. Damit hat sich die Stadt bereits vorsorglich in die Lage versetzt, im Falle der Veräußerung von Grundstücken - zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen oder zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung - das Vorkaufsrecht auszuüben.

4. Vorbereitende Untersuchungen

Die südliche Innenstadt hat aufgrund ihrer Größenordnung, Komplexität und der zentralen Lage eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Bergisch Gladbach. Insbesondere sollen - unter Erhalt und Integration der Papierfabrik Zanders - die Strukturen und Nutzungen der das Fabrikgelände umgrenzenden Gebiete gestärkt und die Verflechtung gefördert werden.

Zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der südlichen Innenstadt von Bergisch Gladbach sind fundierte Kenntnisse über den gesamten Untersuchungsraum (Übersichtsplan Untersuchungsraum – siehe Anlage 1) unabdingbar.

Daher wird die Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 3 BauGB erforderlich, um hinreichende Beurteilungsgrundlagen für den weiteren Planungsprozess unter der Prämisse einer Standortsicherung der Firma Zanders zu erhalten.

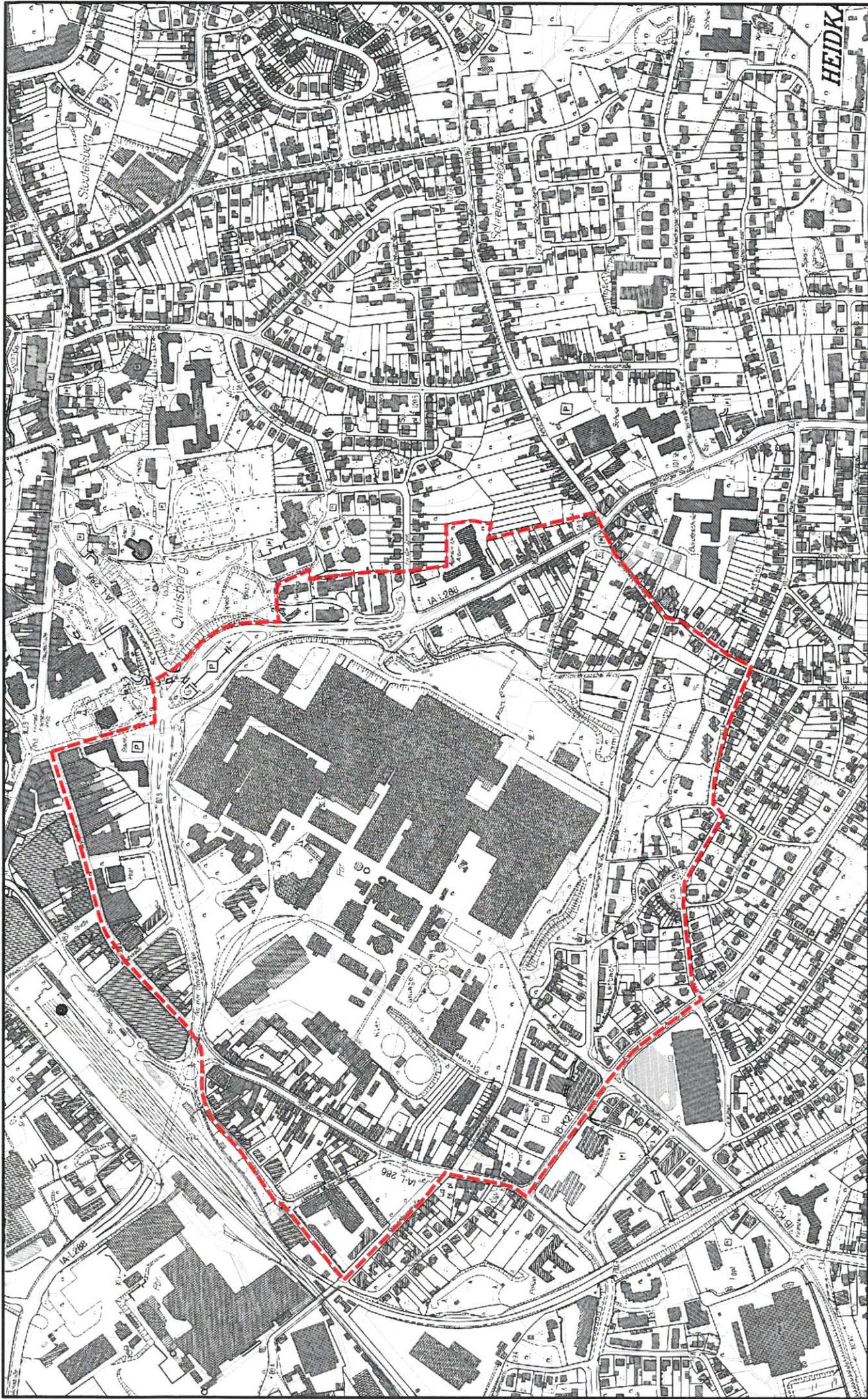
Die Untersuchungen umfassen u.a. die Erkundung bzw. Aufnahme und Bewertung der Bestandssituation (z.B. Altlasten, Umweltbedingungen, Denkmalschutz, Ver- und Entsorgung, Erschließung), die Feststellung der entwicklungsunbeeinflussten Bodenwerte im Rahmen eines Wertermittlungsverfahrens, die Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer, die Klärung und Abwägung der privaten und öffentlichen Belange sowie die Klärung der Erforderlichkeit eines entwicklungsrechtlichen Instrumentariums, z.B. einer „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ ein. (Informationen zum Planungsinstrument „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ sind in der Anlage 2 zur Vorlage ausgeführt).

Der Beginn der Durchführung vorbereitender Untersuchungen ist vom Rat der Stadt zu beschließen und der Beschluss ortsüblich bekannt zu machen. Mit dem Beginn der vorbereitenden Untersuchungen geht eine Auskunftspflicht sowie die Beteiligung und Mitwirkung der betroffenen Eigentümer einher. Auf der Grundlage des „Einleitungsbeschlusses“ können Vorhaben zurück gestellt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, den Beginn der Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 3 BauGB zu beschließen und die Verwaltung mit der Durchführung vorbereitender Untersuchungen zu beauftragen.

Ein Lageplan mit Übersicht des Untersuchungsraumes ist der Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

Anlagen



**Standortsicherung der Papierfabrik Zander
im Rahmen der städtebauliche Entwicklung
"Südliche Innenstadt"**

**Übersichtsplan Untersuchungsraum
Stadt Bergisch Gladbach - FB 6-61 -**

**Stand: April 2016
Maßstab 1:7.500**



Anlage 2 zur Vorlage:

Standortsicherung der Papierfabrik Zanders im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung „Südliche Innenstadt“

Besonderes Städtebaurecht | Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 Baugesetzbuch (BauGB)

Zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum Wohl der Allgemeinheit sieht das Baugesetzbuch (BauGB) - neben den Planungsinstrumenten „Verbindliche Bauleitplanung“ (Bebauungspläne) und „Städtebauliche Verträge“ im sogenannten „Besonderen Städtebaurecht“ die Anwendung und Durchführung von Städtebaulichen Sanierungs-, Stadumbau- oder einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vor.

Diese Planungsinstrumente kommen dann in Betracht, wenn sich städtebaulichen Ziele auf anderem Wege nicht umsetzen lassen.

Ziel einer **Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme** gemäß §§ 165 ff BauGB ist die städtebauliche Neuordnung i.S. einer Umnutzung eines Gebietes oder von Teilräumen. Diese Neuordnung kann Maßnahmen umfassen, die den Bestandsschutz bestehender Strukturen und Nutzungen, die Wiedernutzung größerer brachliegender oder mindergenutzter innerstädtischer Gebiete oder die Entwicklung von Flächen/ Gebieten, die aufgrund der gemeindlichen Planung her einer neuen städtebaulichen Funktion zugeordnet sind, umfassen.

Im Falle der Aufstellung einer Entwicklungssatzung und Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme für die südliche Innenstadt wäre nicht nur auf die Standortsicherung der Papierfabrik Zanders GmbH sowie die Umnutzung nicht mehr benötigter Betriebsflächen der Papierfabrik Zanders abzustellen, sondern insbesondere auf die Verflechtung mit den unmittelbar angrenzenden bestandsgebundenen Bereichen der Innenstadt (Stadtmitte - Hauptstraße, An der Gohrsmühle sowie den gemischt genutzten Bereichen entlang der Bensberger Straße, Braunkohlenstraße und Heidkamper Straße).

Eine Städtebauliche Erschließungsmaßnahme zielt auf den Erwerb der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung, die Koordination der Umsetzung der städtebaulichen Planung sowie die Gewährleistung einer zügigen Durchführung von Maßnahmen zur Erreichung der Ziele und Zwecke der Planung durch die Stadt ab.

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird vom Rat der Stadt als Satzung („Entwicklungssatzung“) beschlossen und der Beschluss ortsüblich bekannt gemacht.

Die Wahrung des öffentlichen Interesses in dem anstehenden und über einen längeren Zeitraum andauernden Entwicklungsprozess kann bei Anwendung des besonderen städtebaulichen Instrumentariums der Entwicklungsmaßnahme sachgerecht sichergestellt werden.

Zum Erlangen von Kenntnissen und Beurteilungsgrundlagen wird die Durchführung vorbereitender Untersuchungen erforderlich. Der Beginn der Durchführung vorbereitender Untersuchungen wird vom Rat der Stadt beschlossen; der Ratsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Mit Beginn der vorbereitenden Untersuchungen geht eine Auskunftspflicht sowie die Beteiligung und Mitwirkung der betroffenen Eigentümer einher.

Auf der Grundlage des „Einleitungsbeschlusses“ können Vorhaben zurück gestellt werden.