

Sitzungsunterlagen

Sitzung des
Flächennutzungsplanausschusses
07.07.2016

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	5
Einladung	5
Vorlagendokumente	7
TOP Ö 5 Regionale Kooperationen	7
Mitteilungsvorlage 0124/2016	7
TOP Ö 6 Fachbeitrag der Wirtschaftsförderung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans	11
Mitteilungsvorlage 0267/2016	11
Anlage1_1605_Fachbeitrag_Wifoe 0267/2016	13
TOP Ö 7 Planungskriterien Flächennutzungsplan – Teil 2	25
Mitteilungsvorlage 0270/2016	25
TOP Ö 8 Flächenstatistik	27
Mitteilungsvorlage 0271/2016	27
TOP Ö 9 Priorisierung neuer Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan	31
Beschlussvorlage 0269/2016	31
TOP Ö 10 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Flächennutzungsplan gem. § 3 Abs. 1 BauGB	35
Beschlussvorlage 0272/2016	35

Stadt Bergisch Gladbach

Datum

24.06.2016

Ausschussbetreuender Fachbereich

VV II-2 Stadtentwicklung, Komm.

Verkehrsplanung

Sachbearbeiterin

Franziska Wilbert

Telefon-Nr.

02202-141290

Tag und Beginn der Sitzung

Donnerstag, 07.07.2016, 17:00 Uhr

Einladung

zur 7. Sitzung des Flächennutzungsplanausschusses in der neunten Wahlperiode

Sitzungsort

Ratssaal des Rathauses Bensberg, Wilhelm-Wagener-Platz 1, 51429 Bergisch Gladbach

Sollten Sie an der Sitzung nicht teilnehmen können, verständigen Sie bitte Frau Wilbert, Tel. 02202-141290

Tagesordnung

Ö Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit**
- 2 Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung des Flächennutzungsplanausschusses am 15.03.2016 - öffentlicher Teil**
- 3 Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden**
- 4 Mitteilungen des Bürgermeisters**
- 5 Regionale Kooperationen
Vorlage: 0124/2016**
- 6 Fachbeitrag der Wirtschaftsförderung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
Vorlage: 0267/2016**
- 7 Planungskriterien Flächennutzungsplan – Teil 2
Vorlage: 0270/2016**
- 8 Flächenstatistik
Vorlage: 0271/2016**

- 9** **Priorisierung neuer Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan**
Vorlage: 0269/2016
- 10** **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Flächennutzungsplan gem. § 3 Abs. 1**
BauGB
Vorlage: 0272/2016
- 11** **Anträge der Fraktionen**
- 12** **Anfragen der Ausschussmitglieder**
- N** **Nicht öffentlicher Teil**
- 1** **Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung des Flächennutzungsplanausschusses**
am 15.03.2016- nicht öffentlicher Teil
- 2** **Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden**
- 3** **Mitteilungen des Bürgermeisters**
- 4** **Anträge der Fraktionen**
- 5** **Anfragen der Ausschussmitglieder**

gez. Berit Winkels
Ausschussvorsitzende

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0124/2016
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	29.06.2016	zur Kenntnis
Flächennutzungsplanausschuss	07.07.2016	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Regionale Kooperationen

Inhalt der Mitteilung

1. Eigener Standpunkt

Für eine aktive Rolle in der Region ist ein klar formulierter eigener Standpunkt der Stadt Bergisch Gladbach erforderlich. Zum einen sind hier die verschiedenen Konzepte zu nennen, die in den vergangenen Jahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit und mit abschließenden Beschlüssen der politischen Gremien erarbeitet wurden. Regionale Auswirkung haben insbesondere das Einzelhandelskonzept, das Mobilitätskonzept und das Integrierte Stadtentwicklungskonzept. Ergänzend dazu wurde zum anderen, auch unter Würdigung aktueller (demographischer) Perspektiven, das Arbeitspapier „Bergisch Gladbach - Strategische Ansätze für die Zukunft unserer Stadt in der Region Köln/Bonn“ erarbeitet. Dieses Papier, das den Fraktionen vor einigen Wochen zur Verfügung gestellt wurde, fasst aktuelle Entwicklungsperspektiven zusammen und stellt sie in einen regionalen Rahmen. Das Papier wurde verschiedenen regionalen Akteuren zur Verfügung gestellt und beispielsweise bei der Bezirksregierung Köln bereits durchgesehen und im letzten Behördentermin mit der Stadt diskutiert.

2. Ebene des Rheinisch-Bergischen Kreises

Die Stadt Bergisch Gladbach und der Rheinisch-Bergische Kreis arbeiten planerisch seit vielen Jahren gut und eng zusammen. Die ursprünglichen Kooperationsbereiche waren vor allem die Projekte im Rahmen der Regionale 2010, insbesondere der

Dhünnkorridor. Aktuell ist die Stadt am Projekt des Agger-Sülz-Korridors beteiligt, mit dem ein regionaler Radweg entwickelt werden soll. Über die Trasse des früheren Bahndamms durch den Königsforst besteht die Möglichkeit, den Strundekorridor und die Stadt Bergisch Gladbach an den Agger-Sülz-Korridor (im Bereich Rösrath) anzubinden.

Zum ÖPNV findet seit vielen Jahren ein regelmäßiger Jour fixe statt. Hier stimmen Stadt, Kreis und der Kraftverkehr Wupper-Sieg (wupsi) alle relevanten Fragen im Bereich des ÖPNV miteinander ab. Hierzu zählen auch Vorlagen für die politischen Gremien.

Schließlich ist die Arbeitsgruppe zum Kreisgewerbekonzert zu benennen, an der sich die Stadt Bergisch Gladbach von Anfang an beteiligt. Hierzu ist mit einer Informationsveranstaltung des Rheinisch-Bergischen Kreises auch für die politischen Gremien der Stadt Bergisch Gladbach im August 2016 zu rechnen.

3. Kooperation Köln und rechtsrheinische Nachbarn

Die „Kooperation Köln und rechtsrheinische Nachbarn“ ist aus einer Initiative der Region KölnBonn e.V. entstanden. Basierend auf der im Rahmen der Regionale 2010 entstandenen guten Zusammenarbeit der Behörden wurde ein Gremium etabliert, in dem die Städte Köln, Leverkusen, Bergisch Gladbach, Rösrath, Troisdorf, Niederkassel sowie der Rhein-Sieg Kreis, der Rheinisch-Bergische Kreis und der Region Köln Bonn e.V. zusammenarbeiten. Mit der Kooperation ist der erste Siedlungsring um das rechtsrheinische Köln abgedeckt. Die weiteren angrenzenden Kommunen, die nicht unmittelbar im Gremium vertreten sind, werden inhaltlich durch die zum Gremium gehörenden Kreisverwaltungen vertreten. Mit der Kooperation Köln und rechtsrheinische Nachbarn ist ein Pendant zum bereits seit vielen Jahren bestehenden linksrheinischen „Interkommunalen Arbeitskreis“ entstanden. Im Jahr 2014 wurden in der „Kooperation“ gemeinsame Planungswerkstätten durchgeführt, die sich mit den Aspekten Siedlungsentwicklung, Freiraumentwicklung und Mobilität/Verkehr beschäftigten.

Auf Basis dieser Planungswerkstätten wurde im Jahr 2015 ein Raumossier erarbeitet. Ebenfalls 2015 wurden Grundsatzbeschlüsse der Gremien aller beteiligten Kommunen eingeholt. In Bergisch Gladbach wurde der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss mit der Mitteilungsvorlage 0178/2015 (09.06.2015) und der Beschlussvorlage 0466/2015 (24.11.2015) beteiligt.

Aktuell ist die Kooperation dabei, ihre Arbeit zu verstetigen und in eine konkretere Organisationsstruktur zu bringen. In einem ersten Schritt wurden die Formen der Zusammenarbeit auf zwei Ebenen verteilt, in die Arbeitsebene und in die Entscheider/Dezernentenebene. Es wurde eine „Konsortialführung“ festgelegt, die die Stadt Bergisch Gladbach übernommen hat.

Im nächsten Schritt steht die Beteiligung an einem Förderaufruf des Landes NRW an. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW am 3. Juni 2016 wurden die Rahmenbedingungen und Abläufe mitgeteilt. Unter dem Titel StadtUmland.NRW werden für circa zehn planerische Kooperationen von Großstädten und ihrem Umland je 200.000 € als 100%-Förderung zur Verfügung gestellt. Mit diesen Mitteln sollen Zukunftskonzepte der interkommunalen Kooperation, die eine Verbesserung der Lebens- und Lagequalität erreichen, entwickelt werden. Schlüsselthemen sind neben der Bevölkerungsentwicklung die Herausforderungen von Wohnen und Siedlungsentwicklung, Mobilität und neuer Infrastruktur.

Mit diesen Konzepten soll sich die jeweilige Regionen im nationalen wie internationalen Wettbewerb besser behaupten können. Die Ergebnisse des Konzeptes der Kooperation Köln und rechtsrheinische Nachbarn sollen für zukünftige planerische Prozesse (wie das Agglomerationskonzept und den Regionalplan) nutzbar und verfügbar sein. Eine solche Vorgehensweise ist angebracht, weil der Regionalplan schon aus

systematischen Gründen funktionale Stadtumlandbeziehungen kaum berücksichtigt und Städte und Gemeinden mit im Kern gleicher Problemlage gut daran tun, hierfür gemeinsam und auch mit gleichen Lösungen anzutreten. Als Beispiel hierfür seien die Siedlungserweiterungen erwähnt, die in allen beteiligten Städten zu erwarten sind, da alle vom Bevölkerungszuwachs der Region Köln Bonn betroffen sind. Sie lösen in allen Kommunen die gleichen Widerstände und planerischen Fragestellungen aus. Es erscheint naheliegend, hier mit gleichen, qualitativ hochwertigen planerischen Antworten und Konzepten zu reagieren und deutlich zu machen, dass sich die Vorgehensweise nicht aus zufälligen individuellen Überlegungen sondern aus einer gemeinsamen Strategie der Region ableitet.

Bewerbungsschluss für die Förderung (die Kooperation Köln und rechtsrheinische Nachbarn ist hierauf vorbereitet) ist Ende August. Danach wird ein Auswahlgremium die Kooperationen benennen, die weiter arbeiten sollen und die jeweils 200.000 € als Zuschuss erhält.

Die eigentliche Arbeitsphase für die Konzepterstellung läuft von Oktober 2016 bis April 2017. Für die Umsetzung der Konzepte kann die Kooperation anschließend mit besonderer Unterstützung des Landes NRW rechnen.

4. Kooperationsrunde Siedlungsentwicklung

Die Kooperationsrunde Siedlungsentwicklung ist eine Initiative der Region Köln Bonn e.V. und dient dem allgemeinen Austausch von Informationen auf Ebene der Region. Die Stadt Bergisch Gladbach nimmt an den zwei bis drei Treffen jährlich teil und profitiert so durch die Informationen die dort ausgetauscht werden. Inhaltlich hat sich diese Runde in den letzten Jahren hauptsächlich mit bestehenden Kooperationen in der Region Köln/Bonn, dem anstehenden Agglomerationskonzept und den Sachständen zur Regionalplanfortschreibung befasst.

5. Agglomerationskonzept der Region Köln Bonn

Das Agglomerationskonzept ist – nach der Regionale 2010 – das mit Abstand größte planerische Projekt der Region Köln Bonn. Es soll der zentrale Fachbeitrag der Region zu den überörtlichen Planungen, insbesondere zum neuen Regionalplan werden. In einem komplexen, mehrstufigen Verfahren sollen zunächst durch unterschiedliche Planungsbüros Szenarien und Zukunftsbilder der Region entwickelt werden, aus denen schlussendlich eine integrierte Raumperspektive entsteht. Dieser Planungsprozess soll im Jahr 2016 beginnen (Förderzusagen im hohen 6stelligen Bereich liegen bereits vor) und im Laufe des Jahres 2019 abgeschlossen werden. Zum Agglomerationskonzept gehört auch eine umfangreiche Bestandsaufnahme zum Themenbereich Mobilität, da räumliche Entwicklungen und Bedingungen der Mobilität in einem engen Abhängigkeitsverhältnis stehen.

Zum Agglomerationskonzept wird die Verwaltung eine kurze Präsentation vorstellen.

6. Weitere konzeptionelle Ansätze auf der Ebene der Region Köln Bonn e.V.

Die Region Köln Bonn e.V. hat den sogenannten regionalen Orientierungs- und Handlungsrahmen („ROHR“) entwickelt. Dieser regionale Orientierungs- und Handlungsrahmen, mit dem die politischen Gremien nicht befasst wurden, umfasst die strategische Positionierung des Vereins Region Köln Bonn e.V. sowie seine Aktivitäten und organisatorischen Strukturen und in den kommenden Jahren.

7. Metropolregion Rheinland

Seit April 2015 werden die schon sehr lange bestehenden Überlegungen zur Bildung einer Metropolregion Rheinland konkret. Vor allem die drängenden Probleme im Bereich Verkehr/Infrastruktur, die in ihrer Gesamtheit nur im internationalen Kontext gelöst werden können, erfordern eine solche Struktur. Die Metropolregion muss den Bedürfnissen der Menschen und Unternehmen im Rheinland eine deutlich wahrnehmbare Stimme geben, damit ihre Interessen vor allem bei der Verteilung der (finanziellen und planerischen) Ressourcen berücksichtigt werden. Weitere Arbeitsfelder sind das Standortmarketing, Kultur sowie Bildung/Forschung.

Eine besondere Rolle kann die Metropolregion auch hinsichtlich der Regionalplanung übernehmen. Im Regierungsbezirk Düsseldorf ist der neue Regionalplan fertig erstellt. Die veränderten demografischen Entwicklungen führen jedoch dazu, dass eine Überarbeitung des Planes bereits zeitnah wieder starten wird. Die Bezirksregierung Köln hingegen hat die Erarbeitung eines neuen Regionalplans vor einigen Monaten gestartet und rechnet mit einer Verfahrensdauer von mindestens sechs Jahren. Die für die Entwicklung des Rheinlandes bedeutsamen Regionalpläne sollen u. a. mit Hilfe der Metropolregion synchronisiert werden.

8. Aktivitäten der Stadt Bergisch Gladbach im Bereich Mobilität

Seit vielen Jahren wirkt die Stadt Bergisch Gladbach im kommunalen Arbeitskreis Stadtbahn Rhein-Sieg mit, der von den Kölner Verkehrsbetrieben organisiert wird. In diesem werden regionalen Ausbauprojekte im Bereich des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs erörtert.

Der Nahverkehr Rheinland (NVR) hat mit der Erarbeitung eines regionalen Mobilitätskonzepts begonnen. Die Stadt Bergisch Gladbach hat sich mit dem eigenen Mobilitätskonzept sowie als Modellkommune Mobilitätsmanagement hier bereits klar positioniert und wird daher in der zu erwartenden Erarbeitungsphase eine konkrete Rolle übernehmen können. Insbesondere muss das Bestreben sein, das regionale Mobilitätskonzept mit den sonstigen regionalen Planungsprozessen – in dieser Vorlage vorgestellt – in Einklang und Zusammenhang zu bringen. Die Stadtverwaltung erarbeitet daher im „Lenkungsreis Regionale Mobilitätsentwicklung im Rheinland“ des NVR mit.

Das Thema „effiziente und stadtverträgliche LKW-Navigation im Rheinland“ wird bereits länger bearbeitet und war mit Vorlage 0060/2015 am 23.02.2016 im AUKIV. Hier steht nach Formulierung der lokalen Positionen nun die regionale Synchronisierung an.

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
 Federführender Fachbereich
VV II-2 Stadtentwicklung, Komm. Verkehrsplanung

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0267/2016
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Flächennutzungsplanausschuss	07.07.2016	Beratung

Tagesordnungspunkt

Fachbeitrag der Wirtschaftsförderung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Inhalt der Mitteilung

Der Flächennutzungsplan (FNP) hat gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB bei seiner Aufstellung unter anderem die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Die kommunale Wirtschaftsförderung vertritt die Interessen der örtlichen Wirtschaft innerhalb der Stadtverwaltung und trägt damit Sorge dafür, dass insbesondere diese Aspekte bei der Neuaufstellung des FNP Berücksichtigung finden.

Die städtische Wirtschaftsförderung hat für den neuen FNP einen Fachbeitrag zu den Themen des gewerblichen Flächenrecyclings, der Erkenntnisse aus der bisherigen Gewerbeflächenvermarktung und den Ziele der städtischen Wirtschaftsförderung verfasst, der dieser Vorlage beigelegt ist.

Resümierend wird in dem Fachbeitrag festgestellt, dass aus Sicht der kommunalen Wirtschaftsförderung die Neuaufstellung des FNP die große Chance bietet, planungsrechtlich die Grundlage für eine positive wirtschaftliche Fortentwicklung der Stadt Bergisch Gladbach zu bilden. Zwingend erforderlich ist dafür die Neuausweisung von Gewerbegebieten, denn allein durch ein konsequentes Flächenrecycling sowie dem sparsamen und nachhaltigen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen (diese werden nur bei der Erfüllung von festgelegten Kriterien verkauft), wird der Bedarf nicht gedeckt werden können. Bei der Neuausweisung sind grundsätzlich die betrieblichen Anforderungen von Unternehmen zu berücksichtigen.

Der Fachbeitrag wurde am 15.06.2016 dem Verwaltungsrat des Stadtentwicklungsbetriebs vorgestellt.

Anlage: Fachbeitrag der Wirtschaftsförderung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans



Stadtentwicklungsbetrieb
Bergisch Gladbach – AöR

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Fachbeitrag der Wirtschaftsförderung

Stand Mai 2016

I. Vorbemerkung

Zur Bauleitplanung zählt der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan. Dieser hat gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB bei seiner Aufstellung unter anderem die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen.

Die kommunale Wirtschaftsförderung vertritt die Interessen der örtlichen Unternehmerschaft innerhalb der Stadtverwaltung und trägt damit Sorge dafür, dass insbesondere die genannten Aspekte bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung finden. Vertreten werden alle wirtschaftlich Tätigen in dieser Stadt von den Bereichen Dienstleistung und Handel über Handwerksbetriebe bis hin zu Produktionsunternehmen.

Die verschiedenen Branchen stellen unterschiedliche Anforderungen an ihren Standort und daher auch andersgeartete Umsetzungsaspekte bei der Erfüllung dieser Aufgabe. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wurden spezielle Gutachten verfasst, bei deren Erstellung die Wirtschaftsförderung involviert war:

- ✓ Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030), 2011
- ✓ Gewerbekonzept, 2011
- ✓ Brachflächenanalyse, 2014
- ✓ Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, 2015
- ✓ Integriertes Mobilitätskonzept, 2016

Diese Gutachten liefern Ergebnisse zu folgenden Themenbereichen, weshalb dieser Fachbeitrag im weiteren Verlauf auch nicht weiter darauf eingehen wird, sondern diese Ergebnisse zur Grundlage nimmt:

- ✓ Struktur- und Standortanalyse Bergisch Gladbachs
- ✓ Bestandsaufnahme aktueller Gewerbeflächen und Typisierung der Gewerbegebiete und -standorte
- ✓ Wirtschaftliche Fortentwicklung der Unternehmen und wirtschaftlich Tätigen in Bergisch Gladbach insgesamt
- ✓ Potentieller mittel- bis langfristiger Bedarf an Gewerbeflächen zur Erhaltung und Stärkung der Wirtschaftskraft in Bergisch Gladbach
- ✓ Suchräume für potentielle neue Gewerbeflächen

Der Fachbeitrag bezieht sich daher lediglich auf den Umgang mit freien Gewerbeflächen. Dies können nicht genutzte bestehende Gewerbeflächen, brachgefallene oder untergenutzte gewerbliche Liegenschaften oder neu erschlossene Gewerbegebiete sein.

II. Einleitung

Eine Stadt mit einer heterogenen Unternehmerschaft am Standort benötigt eine Vielzahl an unterschiedlichen Arbeitskräften. Verschiedene Arten und Qualitäten von Arbeitsplätzen sorgen im Optimalfall dafür, dass Menschen jeder Bevölkerungsschicht mit einem Arbeits- oder Ausbildungsplatz vor Ort oder zumindest in der Region versorgt werden. Durch ortsnahe Arbeits- oder Ausbildungsplätze bleiben Arbeitswege kurz und Pendlerströme werden nicht unnötig ausgelöst. Das ist besonders von Bedeutung für Menschen, die auf kurze Wege angewiesen sind. Die Arbeitsplätze sorgen für ein geregeltes Einkommen, das vielfach nicht nur die Arbeitskraft selbst finanziert, sondern auch eine Familie. Nebenbei stellt der kommunale Anteil der Einkommenssteuer meist die wichtigste Einnahmequelle der Stadt dar, weshalb neben der Gewerbesteuer diese Steuereinnahmen von besonderer Bedeutung zur Erfüllung der kommunalen Pflichtaufgaben sind.

Zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ist unternehmerische Tätigkeit und Produktion notwendig. Diese setzen in den meisten Fällen ein Grundstück voraus. Nicht nur bei einer Neugründung, auch im weiteren unternehmerischen Lebenszyklus brauchen Unternehmen, um erfolgreich wachsen zu können, ein geeignetes bezahlbares Flächenangebot; das gilt sowohl für die Miete eines Objektes als auch für den Kauf einer Liegenschaft. Je nach Branche, Alter und Wachstumsperspektiven des Unternehmens wird die Eigentumsbildung einem Mietverhältnis vorgezogen.

Im Vergleich zu anderen Wirtschaftsstandorten in der Region Land weist Bergisch Gladbach jedoch vergleichsweise hohe Bodenpreise und ein geringes Angebot an Entwicklungsflächen auf. Aufgrund vieler schutzbedürftiger Landschaftsbereiche und der Topographie sind zudem viele potenzielle Standorte nicht oder nur schwer zu erschließen.

Dennoch ist es für einen Wirtschaftsstandort unabdingbar, verfügbare und freie Flächen im Portfolio zu besitzen, um kurz- bis mittelfristige Anfragen von erweiterungsbedürftigen Unternehmen am Standort oder Nachfragen aus der Region bedienen zu können. Eine Stadt, die auf entsprechende Anfrage keine Flächen kurz- bis mittelfristig anbieten kann, wird langfristig seine Wirtschaftskraft nicht erhalten können.

Dabei ist zu beachten, dass vorrangig nicht genutzte oder brachgefallene Bestandsflächen, soweit sie nicht aufgrund eines Strukturwandels in dem Bereich unter städtebaulichen Aspekten einer Umwidmung zu unterziehen sind, zu revitalisieren sind. Unabhängig von der Eigentümersituation ist ein konsequentes Flächenrecycling daher anzustreben. Bei Bedarf sind für einzelne brachgefallene Liegenschaften Mobilisierungsstrategien durch die Stadt gemeinsam mit dem Eigentümer zu erarbeiten und umzusetzen. Erst nachrangig sind neue Flächen, die moderne Anforderungen an Gewerbegebiete erfüllen, zu entwickeln und zu erschließen. Für Bergisch Gladbach zeigt sich allerdings, dass selbst eine konsequente Wiedernutzung von nicht genutzten Gewerbeflächen seit Jahrzehnten nicht ausreicht.

III. Flächenrecycling

Um nachhaltig mit der Ressource Fläche umzugehen, sind vorrangig ungenutzte oder brachgefallene Gewerbeflächen zu revitalisieren und in eine neue Nutzung zu bringen. Diesem Grundsatz folgend sind so nach Möglichkeit zunächst Bestandsflächen bzw. -gebiete wieder zu nutzen, bevor neue Gebiete erschlossen werden oder Grundstücke aus neuen Gebieten verkauft werden. Sollten die Bestandsflächen in Privateigentum stehen, ist gemeinsam mit dem Eigentümer an der Revitalisierung und einer Wiedernutzung der Fläche zu arbeiten.

Auch wenn dies durch die städtische Wirtschaftsförderung fortwährend praktiziert wird und dafür auch das Instrument der Gewerbeflächenbörse geschaffen wurde, wo nicht genutzt Flächen und Gebäude angeboten werden, gibt es dennoch vereinzelt nicht genutzte oder brachgefallene Gewerbeflächen. Diese werden regelmäßig erfasst und analysiert. Zuletzt wurden alle gewerblichen Flächen nach Gewerbekataster im April 2016 erhoben. Dabei wurden folgende Ergebnisse festgestellt:

Von 2.510.172 qm der zur Verfügung stehenden Gesamtfläche werden 90,54 % genutzt. Demnach entfallen auf freie gewerbliche Flächen 262.189 qm, was einem Anteil von 9,46 % an der gesamten Gewerbefläche Bergisch Gladbachs entspricht. Diese bisher nicht genutzten Gewerbeflächen (262.189 qm) können in zwei Kategorien aufgeteilt werden. Als verfügbare freie Flächen stehen in Bergisch Gladbach zum Erfassungszeitpunkt 91.450 qm zur Verfügung, was einem Anteil von 3,30 % an der gesamten Gewerbefläche entspricht. Als nicht verfügbare freie Flächen wurden 170.739 qm erfasst, die dem Markt aber aufgrund unterschiedlicher Hemmnisse nicht zur Verfügung stehen. Das bedeutet, dass 6,16 % der gesamten Gewerbeflächen Bergisch Gladbachs unter diese Einschränkung fallen.

Verfügbare freie Gewerbeflächen

- Ungenutzte GE-Fläche: Mit ca. 57.000 qm ist diese Kategorie bei den verfügbaren freien Gewerbeflächen eindeutig führend. Die noch nicht endgültig vergebenen Flächen im erschlossenen Gewerbegebiet Obereschbach belaufen sich auf aktuell ca. 18.000 qm. Voraussichtlich werden diese Flächen in den nächsten drei Jahren vollständig verkauft werden. Gleiches gilt für die zur Verfügung stehenden ca. 12.000 qm Flächen an der Hermann-Löns-Straße, die derzeit aktiv durch den Eigentümer vermarktet werden. Potentialflächen, ohne verbindliches Baurecht befinden sich zwischen Vinzenz-Palotti-Straße und der Overather Straße (ca. 11.000 qm) und an der Meisheide (ca. 10.000 qm). Als Fazit ist festzuhalten, dass sich mittel- bis langfristig ein Mangel an nutzbaren GE-Flächen in der Stadt abzeichnen wird.
- Leerstand: Derzeit stehen ca. 26.000 qm Gewerbefläche leer. Alle Liegenschaften sind in Privateigentum. Einige davon werden mithilfe der städtischen Wirtschaftsförderung auf dem Markt zum Kauf oder zur Anmietung angeboten. Die meisten Flächen sind bebaut und stehen nur zum Teil leer. Die Liegenschaften sind über das Stadtgebiet verteilt in den Gewerbegebieten der Stadtteile Schildgen, Hand Gronau, Refrath, Bensberg und Herkenrath zu finden.

- Gewerbebrache: Flächenpotenzial in der Kategorie Gewerbebrache gibt es auf ca. 8.000 qm, die auf zwei Gewerbegebiete (Grube Weiß und Kradepohl) entfallen.

Nicht verfügbare freie Gewerbeflächen

- Betriebsgebundene Reservefläche: Insgesamt ca. 144.000 qm stehen dem Markt nicht zur Verfügung, weil sie als private Fläche zur Erweiterung des angrenzenden Betriebes gebunden sind. Davon entfallen allein über 100.000 qm auf die Erweiterungsflächen der Firma Miltenyi Biotec GmbH.
- Nutzung verschoben: In dieser Kategorie befindet sich das als „Köttgen-Gelände“ bekannte Gewerbegrundstück in der Stadtmitte sowie die das Grundstück an der Overather Straße, das aufgrund der Planungen zum Gewerbegebiet Vinzenz-Palotti-Straße derzeit keiner neuen Nutzung zugeführt wird.

Bereits vor zwei Jahren wurden die freien gewerblichen Flächen mit dem Ziel analysiert, für sämtliche verfügbaren freien Flächen Mobilisierungsstrategien aufzusetzen. Damals wie heute ist resümierend festzustellen, dass ein Brachflächenrecycling aufgrund mangelnder geeigneter Brachflächen nicht zur Bedarfsdeckung geeignet ist. Da auch freie ungenutzte Gewerbeflächen stark limitiert sind, ist festzuhalten, dass mittel- bis langfristig ein zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen besteht, der nur durch Ausweisung neuer Gewerbegebiete gedeckt werden kann.

IV. Erkenntnisse aus der bisherigen Gewerbeflächenvermarktung

In den letzten Jahrzehnten gab es nur wenige zu vermarktende gewerbliche Nutzflächen. Zwar wurde durch Umwidmung der Konversionsfläche der Hermann-Löns-Kaserne ein kleines Gewerbegebiet durch die örtliche Volks- und Raiffeisenbank (VR Bank eG Bergisch Gladbach) entwickelt, doch eignen sich die Flächen meist nur für Unternehmen, die kaum auf eine überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind. Überregional tätige Unternehmen bemängeln an diesem Standort die ungenügende Autobahnanbindung. Ansonsten wurden unterstützt durch die städtische Gewerbeflächenbörse in diesem Zeitraum lediglich private Liegenschaften (in den meisten Fällen bebaut) vermittelt. Eine vollumfängliche Wirtschaftsförderung war so über zwei Jahrzehnte nicht möglich, was zu zahlreichen Abwanderungen geführt hat. Aufgrund von Beispielen ist davon auszugehen, dass unter anderem wegen dieses Motivs mindestens 30 Unternehmen in den letzten 20 Jahren die Stadt verlassen haben. Erst mit dem Gewerbegebiet Obereschbach und dem Vermarktungsbeginn im Jahr 2013 stehen wieder Flächen zur Verfügung, die durch die Stadt selbst verkauft werden können und den modernen Anforderung eines Gewerbegebietes gerecht werden.

Nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 5539 - Obereschbach im Jahr 2008 begann drei Jahre später die Geländemodellierung als Vorbereitung für die Erschließung, sodass ab 2013 mit der Vermarktung der Flächen begonnen werden konnte. Knapp zwei Drittel der Flächen sind seit dem veräußert bzw. Verkaufsbeschlüsse eingeholt worden (ca. 50.000 m² insgesamt, davon ca. 30.000 m² verkauft). An fünf Bergisch Gladbacher und ein Kölner Unternehmen wurden/werden Teilflächen verkauft, die ohne das Gewerbegebiet Obereschbach mehrheitlich mittelfristig wohl keine Perspektive in der Stadt gehabt hätten.

Das Gebiet wird durch den Eigentümer und Erschließungsträger, den Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach AöR, selbst vermarktet. Nach der Auswahl des Käufers wird über das Aufsichtsgremium des Stadtentwicklungsbetriebes der Verkaufsbeschluss eingeholt.

Bei der Vermarktung wurde deutlich, dass durch das zur Verfügung stehende Gewerbegebiet viele Unternehmen aus der Region auf den Standort Bergisch Gladbach insgesamt aufmerksam wurden. Das geschaffene Angebot hat also eine Nachfrage nach dem Standort generiert. Bis Anfang 2016 wurden insgesamt 70 Anfragen für das Gewerbegebiet Obereschbach seit 2011 registriert mit einem Gesamtbedarf von ca. 400.000 qm. Von anfragenden Unternehmen werden die Autobahnnähe und die Breitbandanbindung vorausgesetzt.

Bei der Auswahl von Unternehmen sind zwingend die Kriterien des Bebauungsplanes zu erfüllen. Demnach sind Betriebe mit hohen Immissionsgraden ebenso ausgeschlossen wie Vergnügungsstätten, Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise zentren- oder nahversorgungsrelevant ist (=harte Auswahlkriterien).

Zusätzlich dazu wurden weitere Kriterien bei der Auswahl von Unternehmen eingeführt, um sparsam und nachhaltig die Flächen zu verkaufen. Maßgebliches Auswahlkriterium ist dabei der Nachweis eines entsprechenden Arbeitsplatzquotienten. Als weitere Kriterien wurden die Herkunft (aus Bergisch Gladbach oder der Region) und die Prognose zur wirtschaftlichen Fortentwicklung des Unternehmens ebenso herangezogen (= weiche Auswahlkriterien).

Aus der Vermarktung ergeben sich besondere Erkenntnisse für die Branchen Handwerk und Logistik, weshalb diese gesondert betrachtet werden.

Exkurs: Handwerk

1. Handwerk in Bergisch Gladbach

In Bergisch Gladbach gibt es 1532 Handwerksbetriebe. Im Durchschnitt beschäftigen diese Unternehmen 5,5 Mitarbeiter – Tendenz steigend. Die Betriebe beschäftigen Personen aller Qualifikationen. Eine Umfrage der Kreishandwerkerschaft bei den Innungsmitgliedern im August 2012 ergab, dass die Kunden aus der Region kommen (69 % der Kunden kommen aus dem Umkreis von max. 20 km) und sind meistens private Haushalte.

Demnach stellt das örtliche Handwerk eine wesentliche Säule in der Wirtschaftsstruktur der Stadt Bergisch Gladbach dar.

2. Nachfragepotenzial von Gewerbeflächen für das Handwerk

Der Veränderungsprozess von Unternehmen ist dynamisch. Veränderte rechtliche Rahmenbedingungen, Umwelteinflüsse, Trends usw. verändern die Nachfrage nach einer Dienstleistung oder nach einem Produkt. Unternehmen sind gezwungen, auf die veränderten Situationen auch mit kleineren oder größeren Räumlichkeiten oder Standorten zu reagieren. Dies gilt auch für die Unternehmen des Handwerks. Ganz konkret stellt sich für einige Betriebe das Problem, dass sie aufgrund von unmittelbar angrenzender Wohnbebauung in ihrer Tätigkeiten beschränkt sind. Veränderungen im Geschäftsprozess sind dort meist nur mit einem Umzug möglich.

Zwar haben laut der Umfrage der Kreishandwerkerschaft aus 2012 zwei Drittel der Handwerksbetriebe aus Bergisch Gladbach noch nie Ihren Standort gewechselt und sehen auch aktuell keinen Bedarf für eine Verlagerung. Beim übrigen Drittel handelt es sich aber zum Teil um Betriebe, die Bergisch Gladbach bereits verlassen haben oder mittelfristig den Bedarf nach einer anderen oder größeren Fläche sehen.

Diesen dynamischen Prozess und diese Handwerksbetriebe zu unterstützen, ist Aufgabe der Wirtschaftsförderung. Dafür benötigt werden aber auch Grundstücke, die insbesondere in Bergisch Gladbach nur in sehr geringem Maße dem Markt zur Verfügung stehen.

3. Erkenntnis aus der Vermarktung von Gewerbeflächen

Seit Beginn der Vermarktung von Obereschbach ist festzustellen, dass der Intention des Gewerbegebietes nicht vollständig nachgekommen werden kann. Aufgrund der Topographie wurde das Gelände so modelliert, dass Flächen von 3.000 – 7.000 qm (brutto) erstellt wurden. Der Bebauungsplan sah vor, gewerbliche Bauflächen insbesondere für kleine und mittlere Betriebe des Handwerks zur Verfügung zu stellen (siehe Begründung zum Bebauungsplan vom 17.03.2008). Mit der Ausführungsplanung wurde deutlich, dass aufgrund der Topographie Grundstücksflächen zwischen 500 – 2.000 kaum herstellbar sind, weshalb die kleinste geschaffene Ebene eine bebaubare Fläche ca. 1.800 qm (netto) aufweist.

Der seinerzeit nachgewiesenen Nachfrage nach Gewerbeflächen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch Unternehmen aus dem Handwerk ist der Bebauungsplan Obereschbach demnach nicht vollständig nachgekommen.

Die Vermarktung des Gewerbegebietes Obereschbach zeigt aber, dass es nach wie vor eine Nachfrage speziell aus dem Handwerk gibt. Während der Vermarktung (Sommer 2013 bis Ende 2015) gab es neun Anfragen von Handwerksunternehmen mit einem durchschnittlichen Flächenbedarf von 1.800 qm. Aus verschiedenen Gründen konnte eine Ansiedlung eines Handwerksunternehmens bislang nicht realisiert werden. Zu große Grundstücke sind dafür meist der ausschlaggebende Grund. Dass Handwerksunternehmen kleinere Flächen als jene im Gewerbegebiet Obereschbach suchen, bestätigt die benannte Umfrage der Kreishandwerkerschaft, nach der Flächen zwischen 400-2.000 qm am häufigsten gefragt sind.

4. Handwerkerhof als sinnvolles Angebot an Handwerksbetriebe

Gesucht wird also ein Modell, das geeignet ist, besser den Bedarf von Handwerksbetrieben bedienen, als es das Gewerbegebiet Obereschbach getan hat. Etabliert hat sich dazu das Modell eines Handwerkerhofs bzw. Handwerkerzentrums, in dem kleinteilige Gewerbegrundstücke speziell für Unternehmen des Handwerks bereitgehalten werden. Je nach Nachfrage von Unternehmen ist die konkrete Größe eines solchen Handwerkerhofes zu wählen.

Ein Handwerkerhof liegt meist an einer vielbefahrenen Ausfallstraße, in dessen Radius sich eine große Anzahl an direkten Kunden befindet. In Bergisch Gladbach scheint deshalb ein Standort am Rande der Innenstadt besser geeignet, als eine Fläche entlang der Autobahn. Folgende Vorteile bietet ein Handwerkerhof:

- Die städtebaulichen und ökologischen Interessen der Stadt, den Flächenverbrauch zu begrenzen und etablierte Standorte zu reaktivieren, finden Berücksichtigung.
- Dem Wunsch vieler Handwerksunternehmen, kosten- und flächensparend zu bauen, kommt das Modell eines Handwerkerhofes mit kleinteiligen Parzellen entgegen. Gleichzeitig können Grundstücksgrößen und Zuschnitt an den individuellen Bedarf angepasst werden und Erweiterungsbedarfe berücksichtigt werden.
- Die Betriebsanforderungen von Handwerksunternehmen für Grundstücke sind nach einmaliger Festsetzung an diesem Standort für alle Handwerksbetriebe gesichert.

- Falls gewünscht, können durch Festlegung auf einen bestimmten Gebäudetypus, Planungs- und Baukosten gespart werden.
- Die Eigentumbildung und die Einbringung von baulichen Eigenleistungen, die von Handwerksbetrieben gewünscht wird, können mit einem Handwerkerhof umgesetzt werden.
- Aufgrund des Kostendrucks sind feste Kooperationen zwischen Handwerksbetrieben inzwischen die Regel. Solche Kooperationen können einfacher in einem Handwerkerhof geschlossen und umgesetzt werden. Insgesamt erhöhen Kooperationen das Angebot einzelner Betriebe.
- Die Konzentration von Handwerksbetrieben erweitert den Kundenkreis.

Die folgend gelisteten Beispiele aus anderen Städten bestätigen, dass aufgrund der genannten Vorteile des Modells „Handwerkerhof“, das Handwerk nachhaltig am Standort gestärkt wird.

- Münster, Gewerbegebiet Nord, Rudolf-Diesel-Straße
- Düsseldorf, Hafen, Fringsstraße
- Waltrop, Gewerbepark Brockenscheidt, Richtstrecke
- Leverkusen, ehemalige Stadtgärtnerei, Stixchesstraße
- Leverkusen, Bahnstadt-Opladen, Torstraße

5. Fazit

Um am Standort etablierte Handwerksunternehmen im Stadtgebiet halten zu können, sind geeignete Flächen bereitzustellen. Dass das Gewerbegebiet Obereschbach diesen Bedarf nicht bedienen konnte, macht die Ausweisung anderer Flächen notwendig. Folgerichtig erscheint, ein Modell zu wählen, das passgenau für den Bedarf von Betrieben aus dem Handwerk ist. Ein Handwerkerhof ist aufgrund der genannten Vorteile das richtige Modell.

Exkurs: Logistik

1. Unterschiedliche Formen der Logistik

Logistikunternehmen sind meist flächenintensive Betriebe, die gemessen an ihrem Flächenbedarf nur wenige Mitarbeiter am Standort beschäftigen. Dabei ist aber zwischen verschiedenen Logistikbranchen zu unterscheiden. Nicht grundsätzlich sollten Anfragen von Logistik-Unternehmen, die sich an die Stadt Bergisch Gladbach richten, abgelehnt werden. Zu unterscheiden sind:

- a. Logistikunternehmen, die keinen besonderen Bezug zu ortansässigen Unternehmen haben und Logistikunternehmen, die reine Warenumschlaglager darstellen (Flächenanforderung < 20.000 qm),
- b. Logistikunternehmen, die speziell für vor Ort ansässige Unternehmen von großer Bedeutung sind sowie
- c. Kurier-, Express- und Postdienstleister, die die Versorgung des örtlichen Gewerbes und der örtlichen Bevölkerung sicherstellen.

2. Bewertung der Logistikformen für Bergisch Gladbach

- a. Eine Ansiedlung der erstgenannten Branchen sollten durch die Wirtschaftsförderung und durch die Stadt nicht gefördert werden. Im Gegenteil sollten vor dem Hintergrund des insgesamt steigenden Flächenbedarfs für Logistknutzungen und der gleichzeitig stattfindenden Erhöhung von Restriktionen zur Versiegelung von Flächen, solche Anfragen für Bergisch Gladbach klar abgelehnt werden.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass solche Anfragen kaum Bergisch Gladbach erreichen, weil die Stadt verkehrlich für solche Logistikunternehmen nicht die richtige Lage mitbringt und topographisch solche großen Flächen auch nicht bereitgestellt werden können. Dieser Trend wird dadurch bestätigt, dass Unternehmen aus diesen Bereichen in Bergisch Gladbach nicht (mehr) zu finden sind.

- b. Solche Flächengesuche sollten einer Einzelfallprüfung unterzogen werden. Diese Anfragen werden meist aufgrund von Synergien mit ansässigen Unternehmen gestellt, um Anlieferungen „just in time“ zu realisieren. Zur Stärkung der örtlichen Wertschöpfung sollte gemeinsam mit dem entsprechenden ansässigen Unternehmen nach Lösungen gesucht werden. Dieser Prozess sollte gesteuert werden, um die dadurch entstehende Verkehrsbelastung und die Auswirkungen auf die gesamte Infrastruktur so gering wie möglich zu halten.
- c. Eine Ansiedlung oder meist eine Umsiedlung von bereits in der Stadt oder der Region ansässigen Kurier-, Express- und Postdienstleister (KEP-Dienstleister) wird meist durch den wachsenden Markt der Direktbelieferung nötig, bedingt durch den stark steigenden Umsatz im Onlinehandel. Sie haben eine hohe Bedeutung für alle Privathaushalte sowie kleine und mittlere Unternehmen. Auch hier sollte der Einzelfall geprüft und der An- oder Umsiedlungsprozess gesteuert werden, um die Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung gering zu halten oder sogar zu verringern.

Für die bestehenden aber auch die neuen Standorte von KEP-Dienstleistern sind die im Mobilitätskonzept gelisteten Maßnahmen nach Möglichkeit umzusetzen.

3. Anforderung an die Stadt

Um gemäß der Bewertung unterstützend für einige Logistikbereiche tätig werden zu können, bedarf es geeigneter Gewerbeflächen im Stadtgebiet. Sinnvoll ist ebenfalls die Umsetzung der Maßnahme aus dem Mobilitätskonzept zur Verbesserung des Verkehrsflusses der Logistik. Hinzu kommt, dass das Mobilitätskonzept, das für den Wirtschaftsverkehr u.a. das strategische Ziel verfolgt, „die schädlichen Auswirkungen von Lkw und Lieferverkehr zu verringern und die Mobilität zu verbessern“, konkrete infrastrukturelle Maßnahmen in diesem Zusammenhang vorsieht, die ebenfalls Gewerbeflä-

chen benötigen.

4. Fazit

Ziel der Stadt muss es sein, Flächen für gewisse Logistikunternehmen bereit zu stellen und Flächen zu schaffen, die es ermöglichen, die Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept umzusetzen. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans ist die Berücksichtigung geeigneter Flächen daher unbedingt erforderlich.

V. **Ziele für die wirtschaftliche Fortentwicklung in Bergisch Gladbach**

- ✓ Das gesamte Handeln der Wirtschaftsförderung stellt die sowohl aus wirtschaftspolitischen als auch sozial- und umweltpolitischen Gründen die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen an oberste Stelle.
- ✓ Dem Nachrangigkeitsgrundsatz folgend werden zunächst alle Optionen am bisherigen Standort wie eine Nachverdichtung ausgeschöpft, ehe nach einem neuen Standort gesucht wird. Anschließend sind nach Möglichkeit Bestandsflächen bzw. -gebiete wieder zu nutzen, auch wenn diese in Privateigentum stehen, bevor neue Gebiete erschlossen werden oder Grundstücke aus neuen Gebieten verkauft werden. Es gibt allerdings aus städtischer Sicht keinen Zugriff auf private Gewerbeflächen.
- ✓ Dem Nachhaltigkeitsgrundsatz folgend wird bei der Planung, Erschließung und dem Verkauf von Gewerbeflächen sparsam, effizient und nachhaltig agiert.
- ✓ Bei der Ausweisung neuer Gewerbegebiete sind die Anforderungen der Wirtschaft zwingend zu berücksichtigen. Jede Branche stellt unterschiedliche Anforderungen. Wesentliche Standortbedingungen wie eine gute Verkehrsanbindung, eine ausreichende ÖPNV-Anbindung und eine moderne Breitbandversorgung sind in jedem Falle zu gewährleisten.
- ✓ Die Vermarktung von Gewerbeflächen erfolgt prioritär an Unternehmen aus der Region und insbesondere an Unternehmen aus der Stadt. Somit wird im Grundsatz keine proaktive Ansiedlungspolitik betrieben.
- ✓ Die örtlichen kleinen und mittleren Unternehmen am Standort werden bei der Eigentumbildung unterstützt.
- ✓ Unternehmen, die aufgrund ihrer Branche und sonstiger Rahmenbedingungen auch in einem Mischgebiet untergebracht werden können, soll nur im Ausnahmefall ein Grundstück in einem Gewerbegebiet verkauft werden.

- ✓ Die Bereitstellung von Erweiterungs- oder Verlagerungsflächen für erweiterungsbedürftige Unternehmen aus dem Stadtgebiet erfolgt im Rahmen der nachstehend definierten Kriterien.

VI. Kriterien für die Vermarktung und den Verkauf von Gewerbeflächen

- ✓ Ausschlüsse über den Bebauungsplan werden genutzt, um Ansiedlungen von Tankstellen, Vergnügungsstätten, Gastronomiebetriebe, Einzelhandelsbetriebe u.a. in Gewerbegebieten auch beim Verkauf durch private Dritte zu unterbinden.
- ✓ Maßgebliches Auswahlkriterium bei der Vermarktung städtischer Gewerbeflächen ist die Anzahl und die Qualität der Arbeitsplätze, die je nach Branche variiert.
- ✓ Gewerbliche Grundstücke werden insbesondere an Unternehmen aus Bergisch Gladbach oder der Region verkauft, es sei denn es handelt sich um einen Käufer, der ein örtliches Unternehmen vertritt.
- ✓ Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens ist insbesondere über die Umsatz- und Gewinnentwicklung nachzuweisen. Außerdem ist eine Prognose zur wirtschaftlichen Fortentwicklung des Unternehmens vorzulegen.
- ✓ Bauverpflichtungen sind in der Regel mit den Käufern zu vereinbaren, um zu verhindern, dass Grundstücke als Anlage- oder Spekulationsobjekte genutzt werden, weshalb Grundstücke auch nur dann an Investoren veräußert werden, wenn das nutzende Unternehmen vertraglich involviert ist.

VII. Fazit

Aus Sicht der kommunalen Wirtschaftsförderung bietet die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die große Chance, planungsrechtlich die Grundlage für eine positive wirtschaftliche Fortentwicklung der Stadt Bergisch Gladbach zu bilden. Zwingend erforderlich ist dafür die Neuausweisung von Gewerbegebieten, auch wenn durch ein konsequentes Flächenrecycling, dem sparsamen und nachhaltigen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen, womit der ausschließliche Verkauf von Gewerbegrundstücken bei Erfüllung der festgelegten Kriterien einhergeht, die auszuweisende Fläche verringert werden kann. Bei der Neuausweisung sind grundsätzlich die betrieblichen Anforderungen von Unternehmen zu berücksichtigen.

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
 Federführender Fachbereich
VV II-2 Stadtentwicklung, Komm. Verkehrsplanung

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0270/2016
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Flächennutzungsplanausschuss	07.07.2016	Beratung

Tagesordnungspunkt

Planungskriterien Flächennutzungsplan – Teil 2

Inhalt der Mitteilung

Im Flächennutzungsplanausschuss am 15.03.2016 wurden die allgemein gültigen Vorgaben vorgestellt, die bei der Siedlungsflächenausweisung zu beachten sind. Diese gelten sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe (Drucksachen-Nr. 0101/2016).

Für die gewerbliche Entwicklung sind noch weitergehende Kriterien zu berücksichtigen. Zum einem wurde im Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr am 23.02.2016 das so genannte Lkw-Vorrangroutennetz beschlossen (Drucksachen-Nr. 0060/2016). Durch das Vorrangroutennetz sollen Lkw-Verkehre gezielt gesteuert werden und Falschfahrten von Lastkraftwagen vermieden werden. Dies ist weitgehend bereits Praxis, soll aber durch das Konzept auch in die Lkw-Navigationsgeräte eingespeist werden. Die Darstellung potenzieller Gewerbestandorte sollte sich daher an den im Lkw-Vorrangroutennetz beschlossenen Straßen orientieren.

Anders als beim Wohnen ist bei der gewerblichen Entwicklung die Topographie von größerer Bedeutung, da größere ebenere Flächen für die Gewerbebauten erforderlich sind. Von daher kommen topographisch stärker bewegte Flächen für eine gewerbliche Entwicklung nur eingeschränkt in Frage.

Aus den in dieser Vorlage und aus den in der Vorlage 0101/2016 beschriebenen Kriterien ergeben sich zwei Hauptkorridore für Gewerbe: entlang der A4 und entlang der Landesstraße von der A4 nach Spitze (L195/L289). Der Suche nach potenziellen Gewerbestandorten werden die übergeordneten Vorgaben zu Grunde gelegt. Das heißt, es wird keine bandartige Entwicklung entlang von Verkehrswegen, kein Zusammenwachsen von Ortsteilen, keine Entwicklungen in ausgewiesenen Naturschutzgebieten, FFH-Gebieten oder Bereichen für den Schutz der Natur geben.

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0271/2016
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Flächennutzungsplanausschuss	07.07.2016	Beratung

Tagesordnungspunkt

Flächenstatistik

Inhalt der Mitteilung

Die Flächendarstellung im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) untergliedert sich wie folgt:

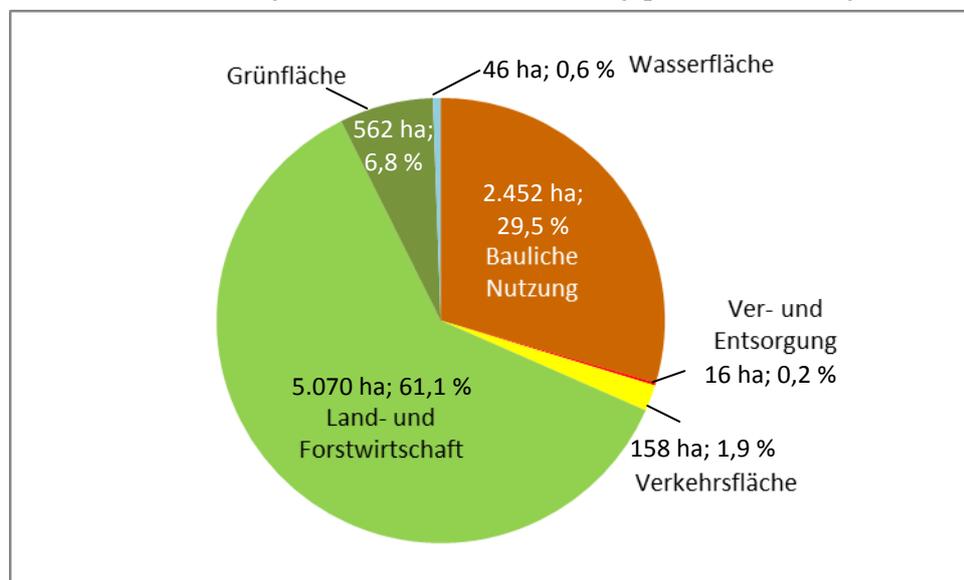


Abb. 1: Flächenstatistik aktueller FNP (Gesamthektarzahl und Anteil an Fläche im Stadtgebiet)

Rund 70 Prozent der Flächendarstellung im FNP sind Grünflächen, Flächen für die Land- und Forstwirtschaft oder Wasserflächen. Die rund 30 Prozent bauliche genutzten Flächen (Bauliche Nutzungen) wiederum verteilen sich wie folgt:

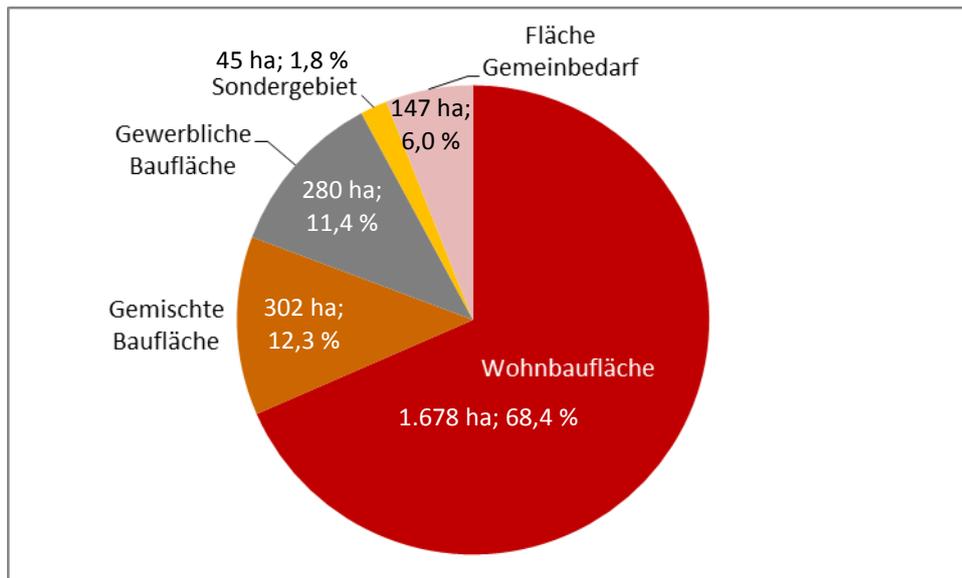


Abb. 2: Flächenstatistik Bauflächen aktueller FNP (Gesamthektarzahl und Anteil an Fläche „Bauliche Nutzung“)

Der prognostizierte Bedarf für neu im Flächennutzungsplan darzustellende Flächen für Wohnen liegt bei den beiden zugrunde liegenden Bevölkerungsprognosen „Entwicklung“ und „Zuwanderung“, je nach angestrebter Siedlungsdichte, zwischen 118 und 312 ha bis zum Jahr 2035. Die Hektarangaben Wohnen beziehen sich jedoch nicht auf reine Wohnbauflächen, sondern umfassen auch Flächen für die Ver- und Entsorgung, Erschließungsflächen, Grünflächen und Flächen für soziale Einrichtungen sowie Handel und Dienstleistungen. Insgesamt sind für diese Aspekte rund 20 Prozent je Hektar im Flächenbedarf Wohnen berücksichtigt. Im Mittel würde sich demnach eine Vergrößerung der Siedlungsfläche um 10 Prozent ergeben.

Die „Basisvariante“ der Gewerbeprognose geht von einem Bedarf an Gewerbeflächen von rund 55 ha aus. Rund 9 ha verfügbare Gewerbeflächen bestehen im Stadtgebiet noch und werden von dem Bedarf abgezogen. Demnach würde sich eine Vergrößerung der Gewerbefläche um rund 16 Prozent ergeben. Auch beim Gewerbe beziehen sich die Hektarangaben nicht auf reine Gewerbeflächen, sondern umfassen auch Flächen für die Ver- und Entsorgung, Erschließungsflächen und Grünflächen. Beim Gewerbe ist der Flächenanteil je Hektar für diese Aspekte jedoch höher als beim Wohnen.

Insgesamt werden also maximal rund 360 Hektar Siedlungsfläche neu im FNP dargestellt. Dies entspräche einer Vergrößerung der Fläche für Baulichen Nutzungen von circa 30 Prozent auf circa 33 Prozent der gesamtstädtischen Fläche.

Hinweis:

Die in dieser Vorlage genannten Zahlen geben nicht die Wirklichkeit im Stadtgebiet wieder. Aufgrund des Alters des FNP (von 1978) werden diverse Flächendarstellungen bei der Neuaufstellung angepasst werden müssen. Im aktuellen FNP sind Flächen für Siedlungszwecke dargestellt, die bisher nicht bebaut wurden. Andererseits sind baulich genutzte Bereiche zum Teil nicht als Siedlungsfläche dargestellt. Gründe hierfür sind der Maßstab des FNP sowie Splittersiedlungen im Außenbereich (Splittersiedlungen werden auch künftig nicht als Siedlungsfläche dargestellt). Da Bauvorhaben, die nach

§ 34 BauGB genehmigt werden, keiner Ableitung aus dem Flächennutzungsplan bedürfen, wird es bei den Wohnbauflächen-, den Gemischten Bauflächen- und den Gewerbeflächenzahlen zu einem veränderten Bestandwert kommen. Des Weiteren sind beispielsweise die Krankenhäuser im rechtswirksamen FNP als Sondergebiete oder als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Dies wird künftig vereinheitlicht. All diese Gegebenheiten führen dazu, dass die Zahlen im neuen FNP nur bedingt mit den hier genannten übereinstimmen werden.

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
 Federführender Fachbereich
VV II-2 Stadtentwicklung, Komm. Verkehrsplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0269/2016
nicht öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Flächennutzungsplanausschuss	07.07.2016	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Priorisierung neuer Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan

Beschlussvorschlag:

1. Im Flächennutzungsplan neu dargestellte Wohnbauflächen werden in der Begründung zum Flächennutzungsplan priorisiert. Hierzu werden drei Zeiträume bis Ende 2025, Ende 2030 und Ende 2035 gebildet. Die Berechnung erfolgt anhand der jeweiligen Zahl von fertiggestellten Wohnungen, verteilt auf 17 Jahre Laufzeit des FNP (2019-2035).
2. Im Flächennutzungsplan neu dargestellte Gewerbeflächen werden ebenfalls in der Begründung zum Flächennutzungsplan priorisiert. Bis 2025 sind rund 19 ha Flächen bis zur Bebaubarkeit zu entwickeln. Weitere je rund 13 ha sind bis 2030 bzw. 2035 vorzusehen.
3. Zum Abschluss der jeweiligen Zeiträume erstattet die Verwaltung dem zuständigen Fachausschuss jeweils Bericht.

Sachdarstellung / Begründung:

Beratungsgegenstand der Sitzung des Flächennutzungsplanausschusses vom 15. März 2016 war u.a. ein gemeinsamer Antrag der Fraktionen von CDU und Bündnis 90/DIE GRÜNEN zu Planungskriterien und einer Priorisierung der Flächenentwicklungen. Es wurde beschlossen, die Potentialflächen für Wohnen und Gewerbe mit einer vierstufigen zeitlichen Priorisierung zu versehen.

1. Rechtslage

Die Priorisierung von Planinhalten des Flächennutzungsplans (FNP) ist zwar – anders als früher – im Baugesetzbuch nicht mehr ausdrücklich vorgesehen, aber dennoch weiterhin möglich. Da der Katalog der möglichen Darstellungen in § 5 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nicht abschließend ist, kann der Zeitfaktor in den FNP eingebracht und insofern sein statischer Charakter aufgebrochen werden. Allerdings ergibt sich insofern eine Selbstbindung: die Gemeinde würde sich mit einer solchen Darstellung verpflichten, die vorgegebene Reihenfolge bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einzuhalten oder den FNP jeweils im Parallelverfahren anzupassen.

Alternativ kommt auch eine Darstellung „nur“ in der Begründung zum Flächennutzungsplan in Frage, die eine flexiblere Handhabung zuließe. Denn bei der Priorisierung handelt es sich nicht um eine freie, willkürliche Planentscheidung der Gemeinde. Vielmehr würden sich diese Prioritäten an objektiven Kriterien der Verfügbarkeit leistungsfähiger Infrastruktur, der tatsächlichen demografischen Entwicklung und der Entwicklung der Mobilität orientieren können. Den zu treffenden Entscheidungen liegen also durchaus unterschiedliche Kriterien zu Grunde, die sich im Laufe der Jahre verändern können.

2. Monitoring

Wichtigste Aufgabe eines strategischen Monitorings in Bergisch Gladbach ist angesichts der prognostizierten demografischen Entwicklung die laufende Beobachtung des Wohnungsmarktes, auch im regionalen Focus. Weiterhin muss beobachtet werden, ob Bergisch Gladbach die Folgen des Wachstums verkraftet und ob insbesondere die flankierenden Maßnahmen im Bereich der Mobilität greifen. Daraus sind „Rückkopplungsmechanismen“ abzuleiten. Ein konkretes Monitoringkonzept mit Indikatoren muss noch entwickelt werden.

Konkrete Bestimmungen für das Monitoring eines FNP bestehen nicht. Indirekt ergeben sie sich jedoch aus zwei Bestimmungen des BauGB: § 5 Abs. 1 BauGB beschreibt die „voraussehbaren Bedürfnisse“ als wesentliche Grundlage seiner Darstellungen. Diese dürften sich im Laufe der Jahre ändern, was eine periodische Beobachtung der Gesamtsi-

tuation und ggf. eine Änderung des Plans erforderlich macht. Noch konkreter wird § 4 c BauGB, der die Überwachung der wesentlichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, fordert. Im Vordergrund steht hierbei die Inanspruchnahme von Flächen. Aber auch andere Effekte wie Umweltauswirkungen durch zunehmenden Verkehr sind zu berücksichtigen. Das Überwachungskonzept ist Teil des Umweltberichts.

Aus beiden Regelungen ergibt sich eine regelmäßige Überwachung der wesentlichen lokalen und auch regionalen Entwicklungen als rechtlich geboten und planerisch sinnvoll. Das Monitoring kann mit einer zeitlichen Priorisierung von Planinhalten sinnvoll verknüpft werden.

3. Bagatellgrenze

Es erscheint nicht sinnvoll und ist vor allem kaum planerisch bzw. rechtlich begründbar, jede noch so kleine Teilfläche in ein System der Priorisierung und des Monitorings einzubinden. Bereits bei der Wohnbaulandpotentialanalyse, die einen deutlich kleineren Maßstab (bis hin zum einzelnen Baugrundstück) aufweist, wurde mit 0,5 ha eine Bagatellgrenze festgelegt. Im Maßstab des FNP erscheint es sinnvoll, diese Grenze auf 1,5 ha festzulegen. Bei einer mittleren Baudichte von 20 bis 40 Haushalten je Hektar Wohnbaufläche ergeben sich zwischen 30 und 60 Haushalte und somit maximal eine knapp dreistellige Bewohnerzahl. Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohnungen bedürfen nicht zwingend und regelmäßig der planerischen Steuerung durch den FNP und liegen noch im Rahmen dessen, was an anderer Stelle im Stadtgebiet (im Innenbereich) ohne Bauleitplanung entsteht.

4. Zeitlicher Rahmen

Unter der politisch beschlossenen Vorgabe von vier Teilschritten, einer „Laufzeit“ des neuen FNP von 15 bis 20 Jahren, der ihm zu Grunde liegenden Prognosen bis 2035 und der voraussichtlichen Rechtswirksamkeit des FNP im Jahr 2018 wäre denkbar, die Zeiträume der Realisierungsschritte im Bereich des Wohnungsbaus jeweils bis Ende 2023, 2027, 2031 und 2035 festzulegen. Die einzelnen Wohnbauflächen sind in etwa gleichem Verhältnis diesen Zeiträumen zuzuordnen. Diese Aufteilung hat allerdings den Nachteil, dass in der ersten Referenzperiode, berücksichtigt man Zeiträume von durchschnittlich zwei Jahren für das Bebauungsplanverfahren sowie von weiteren zwei Jahren für Erschließung und Hochbau, kaum Fertigstellungen von Wohngebäuden zu verzeichnen sein werden. Da zudem die Referenzperiode von vier Jahren bereits sehr knapp ist und sinnvoll nicht weiter verkürzt werden kann, wird vorgeschlagen, drei Zeiträume (Ende 2025, Ende 2030, Ende 2035) festzulegen. Der ersten Periode (7 Jahre) wären somit Flächen zuzuordnen, auf denen ca. 7/17 der insgesamt geplanten Wohnungen entstehen können. Den Perioden zwei und drei (je 5 Jahre) würden jeweils ca. 5/17 zugeordnet. Relevantes Zielkrite-

rium ist dabei aus dem Blickwinkel der Baulandentwicklung der Baubeginn, aus dem des Wohnungsmarktes die Baufertigstellung von Wohnungen. Ein geeigneter Indikatorensatz hierfür ist noch zu entwickeln.

Im Bereich der Gewerbeflächen macht eine solche Zuteilung nur wenig Sinn. Bei nur wenigen potentiellen neuen Gewerbeflächen von voraussichtlich sehr unterschiedlicher Größe ist eine Verteilung schon mathematisch kaum möglich. Zudem ermöglicht ihre aus den Suchräumen bekannte Lage entlang zweier zusammenhängender Korridore aus dem Blickwinkel der Erschließung keine nachvollziehbare Vorauswahl. Schließlich ist der jeweils lange Vorlauf bis zur Bebaubarkeit zu berücksichtigen. Daher sollte statt konkreter einzelner Flächen festgelegt werden, dass je Periode ein festgelegtes Maximum neuer Gewerbeflächen baureif gemacht werden soll, bis der im FNP festgelegte Gesamtbedarf erreicht ist. Analog zu den Wohnbauflächen sollten bis 2025 rund 19 ha, bis 2030 bzw. bis 2035 je rund 13 ha baureif entwickelt werden (55 ha Bedarf minus ca. neun Hektar verfügbare Reserve). Zentrales Kriterium eines Monitorings könnte es sein, ob ein nachhaltiger Abverkauf der Flächen an lokale/regionale Unternehmen mit angemessenen Arbeitsplatzdichten möglich ist. Auch hier sind genaue Indikatoren noch festzulegen.

5. Planungskriterien

Für die Zuordnung der Siedlungsflächen zu einer Priorisierungsstufe ist prioritär die Verfügbarkeit öffentlicher Angebote der Daseinsvorsorge relevant. Hierzu zählen insbesondere Kinderbetreuung und Bildung sowie die Möglichkeiten der Mobilität.

Wie seinerzeit im Rahmen des Wohnbaulandkonzeptes wird in Zeitreihen betrachtet, wo und wann die entsprechende Infrastruktur über die notwendigen Kapazitäten verfügt bzw. wann diese sinnvoller Weise zusätzlich bereitgestellt werden können. Im Bereich der Mobilität können dies auch Maßnahmen sein, welche die Straßen nachhaltig vom Individualverkehr entlasten.

Flächen, deren Erschließung und Nutzung einen vergleichsweise geringeren wirtschaftlichen Aufwand auslöst, sind zu priorisieren. Hierzu wird eine Bewertungsmatrix erstellt. Über den wirtschaftlichen Aufwand der Erschließung werden auch die Auswirkungen bewegterer Topografie, vorhandener (privater) baulicher Anlagen und sonstiger privater Grundstücksstrukturen oder umfangreicherer – auszugleichender – Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt.

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
VV II-2 Stadtentwicklung, Komm. Verkehrsplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0272/2016

öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Flächennutzungsplanausschuss	07.07.2016	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Flächennutzungsplan gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Der Flächennutzungsplanausschuss beauftragt die Stadtverwaltung, die in der Vorlage beschriebenen Angebote der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung weiter vorzubereiten.
2. Er empfiehlt dem Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss, diese in der gemeinsamen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses, des Ausschusses für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr und des Flächennutzungsplanausschusses am 30. August 2016 zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum neuen Flächennutzungsplan zu beschließen

Sachdarstellung / Begründung:

Der Beschluss über den Vorentwurf des FNP und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Flächennutzungsplan ist für eine gemeinsame Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses, des Flächennutzungsplanausschusses und des Ausschusses für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr am 30. August 2016 vorgesehen.

Gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, eventuelle Alternativen und die voraussichtlichen Auswirkungen zu unterrichten. Ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Hierzu sind folgende Formate vorgesehen:

- Am Samstag, 17. September 2016 findet von 10 bis 16 Uhr eine öffentliche Informationsveranstaltung in der Integrierten Gesamtschule Paffrath, Borngasse, statt. Hier besteht die Möglichkeit zur Information und zur Erörterung. Weiterhin besteht die Möglichkeit zur Äußerung, indem mehrere Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter der Stadtverwaltung persönliche Stellungnahmen zur Niederschrift aufnehmen.
- Vom 9. September 2016 bis zum 11. Oktober 2016 hängt der Vorentwurf zum FNP im Rathaus Bensberg zu den Dienststunden aus. Eventuelle Fragen können an Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter der Stadtverwaltung gerichtet werden. Diese nehmen auch persönliche Stellungnahmen zur Niederschrift auf.
- Ergänzend steht der FNP-Vorentwurf während dieser Zeit über die städtische Homepage zum Herunterladen im Internet zur Verfügung.
- In der Zeit vom 09.09.2016 bis 11.10.2016 können Stellungnahmen zum FNP der Stadtverwaltung schriftlich eingereicht werden. Weiterhin wird die Möglichkeit angeboten, Stellungnahmen über ein dafür eingerichtetes E-Mailformular abzugeben, wenn die Pflichtfelder (Name, Anschrift) ausgefüllt sind. Dieses Formular ist sinnvoll, damit Stellungnahmen einer Person oder Institution zugeordnet werden können.
- Anonyme Stellungnahmen und sonstige Beiträge in Veranstaltungen werden inhaltlich zur Kenntnis genommen und gewürdigt, können aber formal nicht gleichwertig mit den anderen, namentlich gekennzeichneten Stellungnahmen (schriftlich, E-Mail, zur Niederschrift) behandelt werden.

Neben diesen Formaten sind – außerhalb der gesetzlichen Anforderungen - zwei weitere Beteiligungsformen vorgesehen:

- Im Monat September sind Informationsstände auf einigen Wochenmärkten im Stadtgebiet geplant. Sie sollen auf das Beteiligungsverfahren aufmerksam machen und zur Mitwirkung anregen.

- Zu insgesamt neun stadtbezirks- oder themenbezogenen Bürgergesprächen werden jeweils ca. 30 bis 40 Einwohnerinnen und Einwohner unter Verwendung der sinus-Milieus ausgewählt und persönlich eingeladen. Dieses Format wird gewählt, weil sich in einem derartigen Rahmen auch solche Personen zur Planung äußern, die dies in öffentlichen Beteiligungsveranstaltungen und auf schriftlichem Wege überwiegend nicht tun.

Zu den Veranstaltungen/Angeboten im Einzelnen:

1. Aushang des Vorentwurfs im Rathaus Bensberg vom 9. September bis 11. Oktober 2016

Dieses Angebot entspricht dem bei Bebauungsplänen üblichen Vorgehen. Der Aushang wird (voraussichtlich, es stehen interne Umzüge an) im 1. Obergeschoss des Bensberger Rathauses in der Nähe der Büros der Stabsstelle Stadtentwicklung/strategische Verkehrsentwicklung während der allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung erfolgen. Diese sind vormittags: montags bis freitags von 8.30 bis 12.30 Uhr, nachmittags: montags bis mittwochs von 14.00 bis 16 Uhr, donnerstags von 14.00 bis 18.00 Uhr. Die Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter der Stabsstelle stehen während dieser Zeiten für Auskünfte zur Verfügung und nehmen auf Wunsch persönliche, namentliche Stellungnahmen zur Niederschrift entgegen.

2. Öffentliche Informationsveranstaltung am 17. September 2016

Hierzu sei zunächst auf die Drucksache Nr. 0102/2016 verwiesen, die am 15. März 2015 im Flächennutzungsplanausschuss beraten wurde. Anders als seinerzeit geplant findet die Veranstaltung nicht am 10, sondern am 17. September statt, um eine Überschneidung mit dem Stadtfest zu vermeiden. Da der Bergische Löwe am 17. September nicht zur Verfügung steht, findet die Veranstaltung in der Integrierten Gesamtschule Paffrath statt. Mit dem Foyer, dem Filmsaal und mehreren weiteren größeren Unterrichtsräumen steht ausreichend Platz in barrierefreier Qualität zur Verfügung. Auch Stellplätze und eine gute ÖPNV-Anbindung sind vorhanden.

Werbung wird für die Veranstaltung neben den üblichen Wegen über die Medien und die städtische Homepage auch durch Plakataushänge im gesamten Stadtgebiet erfolgen.

Die Veranstaltung bietet mehrere Möglichkeiten der Information.

- Zehn Informationsstände

An den Informationsständen, die über das Foyer und die unmittelbar benachbarten Flurbereiche verteilt werden, werden je mindestens zwei Personen für Auskünfte etc. zur Verfügung stehen. Sie werden grundsätzlich planerische Fachkenntnisse besitzen. Mindestens eine dieser Personen soll zudem über gute Ortskenntnisse verfügen. An-

ders als bei der Veranstaltung zum Mobilitätskonzept soll es an den Ständen keine regelmäßigen Kurzvorträge geben.

- Ein Informationsstand soll allgemein über das Instrument des FNP sowie die aktuellen demografischen und regionalen Rahmenbedingungen informieren.
- Fünf Stände behandeln die Planungen in den Stadtbezirken:
 - (1) Schildgen, Katterbach, Paffrath, Nußbaum, Hand;
 - (2) Stadtmitte, Hebborn, Heidkamp, Gronau, Sand, Romaney;
 - (3) Herkenrath, Asselborn, Bärbroich, Moitzfeld, Herrenstrunden;
 - (4) Lückerrath, Bensberg, Kaule, Bockenbergr;
 - (5) Refrath, Alt Refrath, Kippekausen, Frankenforst, Lustheide.
- Vier Stände beschäftigen sich mit fachlichen Schwerpunkten: Wohnen, Gewerbe, Mobilität, Freiraum.

An den Ständen wird die Möglichkeit eröffnet, Karten bzw. Plakatwände mit Anregungen und Stellungnahmen zu beschriften. Derartige Äußerungen ersetzen jedoch nicht die oben beschriebene namentlichen Stellungnahme.

Neben den an den Ständen fest eingeplanten Fachkräften stehen einzelne orts- und fachkundige „Springer“ als Reserve zur Verfügung, um zusätzliche Gesprächskapazitäten kurzfristig bereitzustellen.

- Elf Diskussionsforen

Über den Tag verteilt werden verschiedene Diskussionsforen von jeweils 45 Minuten Dauer angeboten. Sie werden mit jeweils zwei fachkundigen Personen, davon einer mit guter Ortskenntnis, besetzt und finden ausschließlich in geschlossenen Räumen statt. Neben einer einmaligen Einführung in das Instrument FNP und die allgemeinen Rahmenbedingungen wird es je drei Foren zu den Themen Gewerbe bzw. Wohnen und je zwei Foren zu den Themen Mobilität und Freiraum geben. In den Foren sind jeweils einführende bebilderte Vorträge vorgesehen. Es wird ein kurzes Ergebnisprotokoll geben. Auch hier gilt, dass persönliche Stellungnahmen nur in den oben beschriebenen Formen der namentlichen Stellungnahme erfolgen können.

- Abgabe von Stellungnahmen zur Niederschrift

Zwei Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter der Stadtverwaltung werden zur Verfügung stehen, um persönliche namentliche Stellungnahmen zur Niederschrift aufzunehmen. Dazu wird es einen eigenen Stand geben. Ziel dieses Angebots ist es, auch Personen, die nicht gerne schreiben, die Möglichkeit zur Äußerung zu geben.

3. Neun repräsentativ besetzte Bürgergespräche

In Zusammenarbeit mit dem vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. und unter Verwendung von Sinus-Milieu-Daten werden zu den gleichen fünf Stadtbezirken und vier fachlichen Schwerpunkten, wie in der Veranstaltung am 17. September 2016 beschrieben, jeweils Bürgergesprächen durchgeführt. Aufgrund ihrer Zugehörigkeit zu einem der Gesamtstadt oder dem betroffenen Stadtteil entsprechenden repräsentativen Milieu sollen circa 30 bis 40 Teilnehmerinnen und Teilnehmer in Abendveranstaltungen (19.00 bis max. 21.30 Uhr) zwischen dem 13. September und dem 4. Oktober 2016 (Reservetermin 5. Oktober) über den neuen Flächennutzungsplan und die Entwicklung unserer Stadt, auch in Teilgruppen, diskutieren. Dabei sind sie ausdrücklich aufgerufen, dies anhand ihrer persönlichen Lebenssituation (Wohnen, Arbeit, Ausbildung, Mobilität, Freizeit, Versorgung usw.) zu tun. Speziell geschulte Moderatorinnen/Moderatoren stellt der vhw zur Verfügung.

Auch hier wird es ein kurzes Ergebnisprotokoll geben. Persönliche, namentliche Stellungnahmen müssen auf den oben beschriebenen Wegen erfolgen.

