

GEWERBE- ENTWICKLUNG IN DER GEMEINDE KÜR TEN



Ermittlung des Flächenbedarfs

**Empfehlungen für die Ausweisung
von Misch- und Gewerbeflächen
im Flächennutzungsplan**

Anlagen

Grundlagen der Leitbilddiskussion

Die Gewerbeentwicklung ist in der Gemeinde Kürten ein seit Jahrzehnten kontrovers diskutiertes Thema. Über den aktuellen und zukünftigen Bedarf, die geografischen und infrastrukturellen Voraussetzungen und die Verträglichkeit mit Landschaftsraum und Wohnfunktion konnte hinsichtlich der Notwendigkeiten und Chancen einer Gewerbeentwicklung kein tragendes Einvernehmen erreicht werden.

Die Schwierigkeit, ausgewogene und zukunftsfähige Lösungen zu finden und die Akzeptanz der Bevölkerung hierfür zu erreichen ist angesichts der Zielkonflikte leicht erklärbar.

Einerseits wäre anzustreben, dass:

- aus sozialen und wirtschaftlichen Gründen die Nähe von Wohnen und Arbeiten für möglichst viele Bewohnerinnen und Bewohner gegeben ist (Verringerung des täglichen Zeitaufwands für Berufspendler, Kosteneinsparung und Reduzierung der Umweltbelastungen durch verkehrsbedingte Emissionen)
- die Gemeinde als Wohn- und Wirtschaftsstandort gestärkt wird (wohnungsnahe Arbeitsplätze könnten die Gemeinde als Wohnort attraktiv machen)
- die Einnahmen aus der Gewerbesteuer die Handlungsspielräume der Gemeinde vergrößern
- mit Rücksicht auf die örtlichen Gegebenheiten sich bevorzugt kleinteilige, flächensparsame, umweltverträgliche und gleichzeitig Arbeitsplatz intensive Betriebe hier ansiedeln.

Andererseits ist zu bedenken, dass:

- die topografischen Gegebenheiten für die Ausweisung von Gewerbeflächen nur sehr eingeschränkt geeignet sind
- eine Zeit und Kosten sparende Erreichbarkeit von leistungsfähigen Hauptverkehrsstraßen/ Autobahnen zur überregionalen Verkehrsanbindung nicht gegeben ist
- das lokale Straßennetz mit zahlreichen Ortsdurchfahrten besonders für den Lkw-Verkehr wenig geeignet ist und zu Konflikten der Verkehrssicherheit und Umweltbelastung führt
- es angesichts der gegebenen Erschwernisse wenig realistisch ist, auf eine leistungsfähige und zugleich landschaftsverträgliche Struktur von Gewerbebetrieben zu hoffen. In Konkurrenz mit den Standortvorteilen anderer Kommunen sind die Chancen für Kürten eher gering zu beurteilen
- der lokale und regionale (Zukunfts-) Wert der Bergischen Landschaft (ökologisch, sozial, kulturell, ästhetisch) Vorrang für den Schutzgedanken verlangt gegenüber großzügigen Ausweisungen von Bauflächen und dem Ausbau von Straßen
- die als Wirtschaftsfaktor deutlich ausbaufähigen Sektoren Naherholung, Freizeitgestaltung einen unversehrten

Landschaftsraum verlangen, um (über-) regional bedeutsam sein zu können.

Die lokalen Leitbildgruppen haben sich im Rahmen der Diskussionen zum Entwurf des Flächennutzungsplans mit dem Thema Gewerbe befasst und aus lokaler Sicht Stellungnahmen zur Ausweisung von Gewerbeflächen erarbeitet.

Die Arbeitsgruppe „Gewerbeentwicklung“ hat sich intensiv einer differenzierten Analyse der Grundlagen gewidmet und darauf aufbauend konkrete räumliche und zeitliche Vorstellungen zu Potentialen und Grenzen der Gewerbeentwicklung in Kürten formuliert.

Diese Vorschläge sind anschließend wieder durch die lokalen Leitbildgruppen beraten, bestätigt oder in Detailaussagen modifiziert worden.

Zur Absicherung der eigenen Standpunkte und zur Klärung der öffentlichen Akzeptanz sind in den von möglichen Gewerbeentwicklungen besonders betroffenen Ortslagen wie Bechen und Spitze Bürgerversammlungen abgehalten worden.

1. Ermittlung des Flächenbedarfs für Misch- und Gewerbeflächen

1a. Grundlagen

Grundlagen der Flächenermittlung sind die Prognosedaten zum Entwurf des Flächennutzungsplans (2005) und die Erhebungen der Industrie und Handelskammer sowie der Handwerkskammer (2005) einschließlich der Nacherhebungen zur Präzisierung der Bedarfsmeldungen (2006). Die Auswertung der IHK-/ HK-Erhebungen erfolgte gemeinsam mit den Herren Kracht (IHK) und Krämer (HK). Die Zusammenstellung der Daten und die Erarbeitung von alternativen Vorschlägen zur Umsetzung der Flächen im FNP wurde durch L. Breick und D. Prinz (Leitbild) vorgenommen.

1b. Unterscheidung des Flächenbedarfs nach:

- Eigenbedarf –Zeitziel 2010 –2012
- - Mischbauflächen (ohne Gemeinbedarf) und Gewerbeflächen (ohne Landwirtschaft) bei den Prognosedaten zum FNP (Entwurf)
- - Flächen für die Nahversorgung (Verlagerung bzw. Erweiterung am heutigen Standort), Mischgebiete, Gewerbegebiete (Verlagerung bzw. Erweiterung am heutigen Standort) bei den Erhebungen IHK, HK (s. Anlage A, Tabelle 1)
- Zukunftsbedarf –Zeitziel 2020
- - der Zukunftsbedarf ist ein prognostizierter Bedarf für ortsansässige Betriebe, Neugründungen und Zuzug von Betrieben von außerhalb

1c. Aus dem vorliegenden Datenmaterial und unter Berücksichtigung des politischen Beschlusses zur Zielgröße von Gewerbeflächen im neuen FNP wird folgert:

- da die Werte der Prognose 1 für den Eigenbedarf von Gewerbeflächen mit 10 ha und die vom Ermittlungsverfahren her konkreteren Werte der IHK-/ HK-Erhebungen mit ca. 8,3 ha sich nur geringfügig unterscheiden, wurde ein Flächenbedarf von ca. 8,3 ha als Eigenbedarf angenommen
- bei den Mischbauflächen wurde für den Eigenbedarf (Prognose 1 – 1,03 ha und Erhebung IHK/ HK – 1,8 ha) der Wert von ca. 1,8 ha zugrunde gelegt
- für den Zukunftsbedarf wurden die Werte der Prognose 1 zum FNP mit ca 1,5 ha für Mischgebiete und ca. 4,5 ha für Gewerbegebiete übernommen.
(s. Anlage A, Tabelle 2)
- das verfügbare Datenmaterial ermöglicht es leider nicht, die Flächen zu quantifizieren, die aus dem Kreislauf von Betriebsverlagerungen von alten zu neuen Standorten ergeben. Dies ist aber eine Flächenreserve, die in der Gesamtbetrachtung des Eigenbedarfs nicht vernachlässigt werden darf. Eine vorsichtige Schätzung lässt hierbei eine Flächenreserve von 1,5 – 2 ha als realistisch vermuten.
(s. Anlage A, Kreislauf von Betriebsverlagerungen)

1d. Die Entwicklung des Datenmaterials führt zu der Folgerung, dass für Eigen- und Zukunftsbedarf (einschließlich Erschließung etc) benötigt und im FNP auszuweisen sind:

- für Mischgebiete ca. 3,3 ha (s. Anlage A, Tabelle 3)
 - für Gewerbegebiete ca. 12,7 ha (s. Anlage A, Tabelle 4)
 - Bilanz Flächenbedarf zu ausgewiesenen Flächen im FNP-Entwurf:

- - Mischgebiete	- ausgewiesen	13,48 ha
40% Anteil gewerbl. Nutzung	- ausgewiesen	5,40 ha
ermittelter gewerbl. Flächenanteil	- Bedarf	3,30 ha
gewerblicher Flächenanteil	- <u>über Bedarf</u>	<u>2,10 ha</u>
- - Gewerbegebiete	- ausgewiesen	15,87 ha
	- Bedarf	12,74 ha
	- <u>über Bedarf</u>	<u>3,13 ha</u>
- (s. Anlage A, Tabellen 3+4)

Diese Bedarfswerte sind als Grundlage konzeptioneller Überlegungen in der Arbeitsgruppe „Gewerbeentwicklung“ und den lokalen Leitbildgruppen vorgestellt, diskutiert und bestätigt worden.

2. Umsetzung der Bedarfsdaten für Misch- und Gewerbegebiete auf die Flächenausweisung im Flächennutzungsplan

Mischgebiete

die im FNP-Entwurf ausgewiesenen Mischgebiete (Bestand und neu ausgewiesen) liegen bzgl. des gewerblichen Flächenanteils mit ca. 2,1 ha deutlich über dem Bedarf, woraus zu folgern ist:

- dass für einen Zukunftsbedarf ausreichende Flächenreserven verfügbar sind

- dass bei zukünftigen Gewerbeansiedlungen bevorzugt Betriebe berücksichtigt werden sollten, die in Mischgebieten realisierbar sind
- dass in Einzelfällen (z.B. Schanze) die Notwendigkeit der Flächenausweisung nicht gegeben ist – und folglich unterbleiben sollte

Gewerbegebiete

Die im FNP-Entwurf ausgewiesenen Gewerbeflächen überschreiten den ermittelten Bedarf um ca. 3 ha, woraus zu folgern ist:

- dass bei einer entsprechenden Reduzierung der ausgewiesenen Flächen der „Wirtschaftsstandort Kürten“ nicht gefährdet ist
- dass im Blick auf die (noch ungeklärte) Verfügbarkeit der Flächen und die Handlungsfähigkeit der Gemeinde es angeraten ist, die Gewerbegebiete in Spitze, Herweg und Unterrossenbach planerisch gleichzeitig zu verfolgen
- dass es unter Berücksichtigung der problematischen Eignung des Standorts Unterrossenbach dringend geboten ist, die Gewerbefläche auf ca. 4 ha zu reduzieren – und die (ökologische) Auslegung des Gebiets so zu definieren, dass sie dem gemeindespezifischen Bedarf entsprechen kann
- dass für alle neuen Gewerbegebiete planerische Standards zugrunde gelegt werden, die zeitgemäßen Maßstäben und den besonderen Bedingungen der Gemeinde entsprechen
(s. Anlage B „Planungsstandards“)

Diese Bewertung der Daten mit räumlichen Folgerungen ist das Ergebnis der Diskussion in der Arbeitsgruppe „Gewerbeentwicklung“. Sie wurde ebenfalls in den lokalen Leitbildgruppen diskutiert und bestätigt.

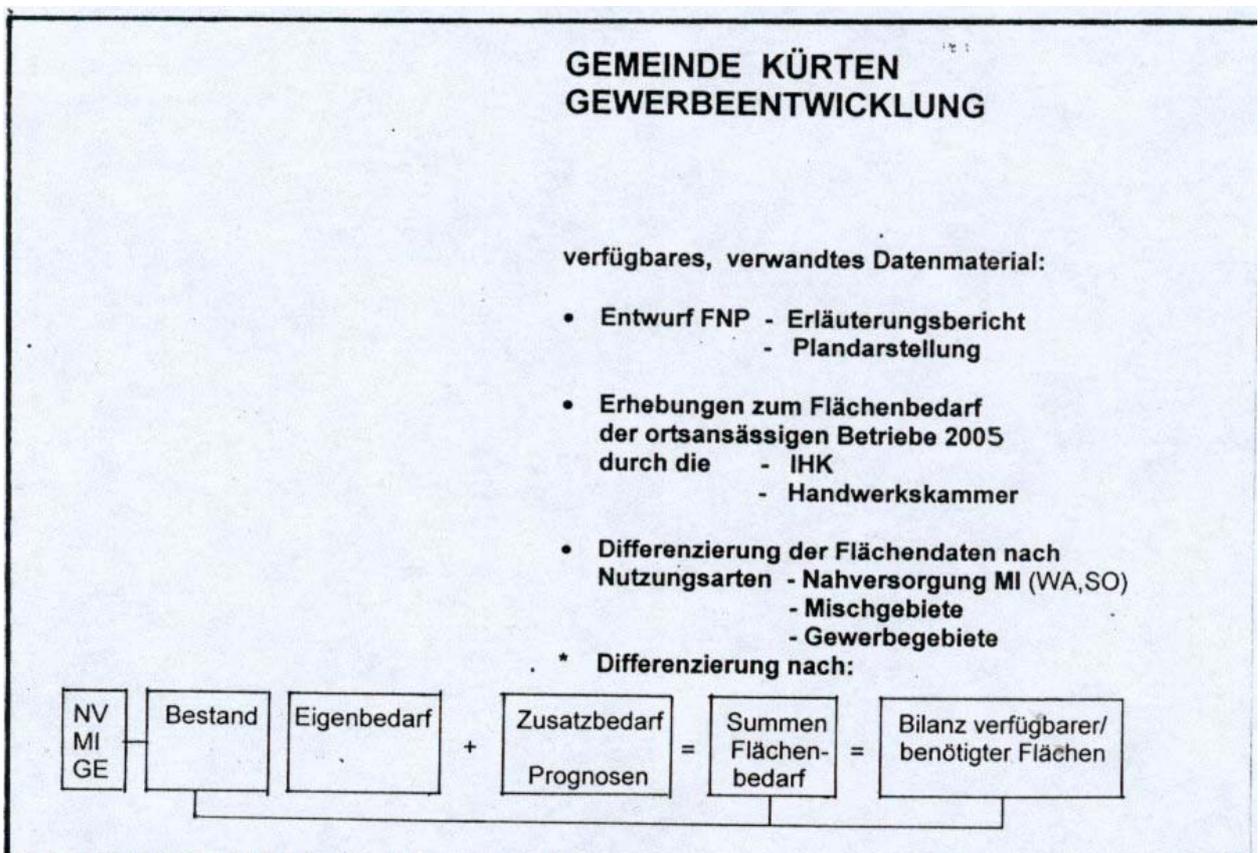
3. Konzept zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan
 - 3a. Schemadarstellung zur Entwicklung der Gewerbeflächen nach Eigen- und Zukunftsbedarf in den Zeitstufen 2010/12 –2015 –2020 (abhängig von Planungs- und Realisierungsphasen bzw. dem möglich angenommenen Grunderwerb) (Anlage C)
 - 3b. Spitze, Misch- und Gewerbegebiete –Lageplan - (Anlage D)
 - 3c. Unterrossenbach, Gewerbegebiet –Lageplan - (Anlage E)
4. EMPFEHLUNGEN zur Ausweisung von Misch- und Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan Zusammenfassung der Ergebnisse der Flächenermittlung (Anlage F)

Die Empfehlungen wurden von der Arbeitsgruppe „Gewerbeentwicklung“ als Ergebnis der Ermittlungen und Diskussionen im Rahmen der Leitbildarbeit zur Weitergabe an den Rat beschlossen.

Kürten, im November 2006

GEMEINDE KÜR TEN GEWERBEENTWICKLUNG

- Ermittlung des Flächenbedarfs in alternativen Szenarien
- Projektion des Flächenbedarfs auf potentielle Standorte
- zeitliche Perspektiven der Umsetzung
- Verfahrensaspekte
 - Planungsrecht
 - Grunderwerb
 - Management



GEMEINDE KÜRTEM GEWERBEENTWICKLUNG

GRUNDLAGEN – FLÄCHENDATEN

Zusammenstellung der Erhebungsdaten der IHK und Handwerkskammer zum zukünftigen Flächenbedarf der ortsansässigen Betriebe
Gliederung nach Nutzungsarten/ -gebieten - alle Flächenangaben in qm-Grundstücksfläche -

TABELLE 1

Datenabfrage bei örtlichen Betrieben 2006	Nahversorgung MI (WA/SO)		Mischgebiet (MI) Verlagerung	Gewerbegebiet (GE)		gesamt Grundst.-flächen qm	gesamt Grundst.fl. + Erschließungsflächen qm
	Verlagerung	Erweiterung am heutigen Standort		Verlagerung	Erweiterung am heutigen Standort		
A Handwerkskammer	-	-	1250	22750	-	24000	
B IHK	5100	3630	5720	19500	26450	60400	
Summe A+B	5100	3630	6970	42250	26450	84400	
Summe	8730		6970	68700		84400	
C Zuschlag Erschließungs- u. Entwässerflächen etc.	10% 870		20% 1394	20% 13740		16004	
Summe A + B + C	9600		8364	82440			100404qm (10,04 ha)
D Anteil Nahversorgung + Mischgebiet	17964 qm (1,8 ha)						
E Anteil Misch- u. Gewerbegebiet				90804 qm (9,08 ha)			

Die Ergebnisse der Erhebungen (Herbst 2006) sind eine Momentaufnahme. Neuansiedlungen (von außen) und Zukunftsbedarf sind nicht berücksichtigt.

GEMEINDE KÜRTEM GEWERBEENTWICKLUNG

GRUNDLAGEN FLÄCHENDATEN

Übersicht zu Erhebungs- und Prognosedaten zum Flächenbedarf (Vergleich)

TABELLE 2

Datenquellen	Nutzungsarten	Eigenbedarf aktuell bis in 5 Jahren	Zusatzbedarf zukünftig	Flächenbedarf Summen in ha
FNP Prognose 1	MI	1,03 ha	1,57 ha	2,6 ha
	GE	10,0 ha	4,25 ha	14,25 ha
FNP Prognose 2	MI		6,59 ha	6,59 ha
	GE		25,9 ha	25,9 ha
FNP Prognose 3	MI		8,57 ha	8,57 ha
	GE		30,46 ha	30,46 ha
Erhebung IHK + Handw.ka.	MI	1,8 ha**	1,5 ha*	3,3 ha
	GE	8,24 ha**	4,5 ha*	12,74 ha

* Prognosewerte entsprechend FNP Prognose 1
** Werte s. Tabelle 1, Summe A+B+C

Die Erhebungen der IHK / HK sind den Werten "Eigenbedarf" des FNP gleichzusetzen.

	Flächenreserven im Bestand (ha)	im FNP (Entwurf) neu ausgewiesene MI – Flächen (ha)							Eigenbedarf	Zusatzbedarf
		Bechen	Blissenbach	Herweg	Neuen-saal	Schanze	Spitze	Weiden		
Flächen für Nahversorgung + Mischgebiete	3,88	0,89	2,59	0,17	0,8	1,8	0,5 1,0 0,7	1,15	1,8 ha*	1,5 ha*
		9,6 ha								
Annahme Anteil Wohnnutzung 40% der Flächen		13,48 ha							3,3 ha*	
verbleibende Fläche für gewerbliche Nutzungen		– 5,40 ha								
		8,08 ha							3,3 ha	

* Zahlen Erhebung IHK/ HK
 Tabelle 1 – D
 Tabelle 2

Die Flächenreserven im Bestand und die im FNP- Entwurf neu ausgewiesenen Mischgebietsflächen liegen um **ca. 10 ha über dem zukünftigen Bedarf**.
 Unter Berücksichtigung von Wohnflächenanteilen überschreiten die neu ausgewiesenen Mischgebietsflächen den Bedarf um **ca. 4,7 ha**.

	Flächenreserve Herweg	Spitze neu	Unterrossenbach neu	Eigenbedarf	Zusatzbedarf	Flächenbilanz
Modell 1 FNP-Prognose 1	3,0 ha	2,87 ha	10,0 ha	10,00	4,25	
						15,87
Modell 2 FNP-Prognose 2		15,87		25,90		10,03 ha <u>unter</u> Bedarf
Modell 3 FNP-Prognose 3		15,87		30,46		14,59 ha <u>unter</u> Bedarf
Modell 4 Erhebung IHK/ Handw.kammer		15,87		8,24*	4,50*	
				12,74		3,13 ha <u>über</u> Bedarf

* Werte aus Tabelle 2

Die Flächenreserven und die neu ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen überschreiten in den Modellen 1 und 4 den ermittelten bzw. prognostizierten Flächenbedarf geringfügig. Nach den Modellen 2 und 3 überschreitet der Bedarf die Flächenreserven deutlich

GEMEINDE KÜRTEN GEWERBEENTWICKLUNG
Gewerbeflächen im Kreislauf von Betriebsverlagerungen

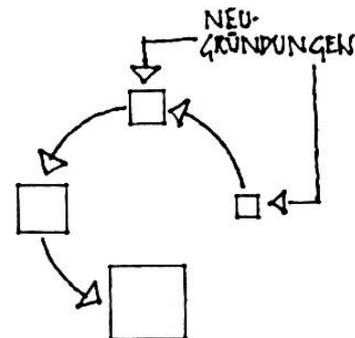
GRUNDLAGEN – FLÄCHENDATEN

Die Angaben zur zukünftigen Entwicklung der ortsansässigen Betriebe beziehen sich:

- auf notwendige Verlagerungen von Betrieben an neue Standorte, weil an den heutigen Standorten die erforderlichen Flächen nicht vorhanden sind oder Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft die Betriebsformen einschränken oder in ihren Entwicklungen behindern,
- auf geplante Erweiterungen, die teils auch nicht am bisherigen Standort zu realisieren sind und folglich Verlagerungen bedingen

Verlagerungen an neue Standorte haben zur Folge, dass die Flächen und gewerblichen Immobilien am heutigen Standort zukünftig für neue Nutzer zur Verfügung stehen können. Erfahrungen zeigen, dass diese „alten“ Standorte die Chance bieten, anderen, vor allem neu gegründeten Betrieben (Starter-Unternehmen) kostengünstige Niederlassungen möglich zu machen.

Das verfügbare Datenmaterial erlaubt es leider nicht, diesen Kreislauf von Nachnutzungen (als Eigen- oder Zusatzbedarf) flächenmäßig zu quantifizieren.



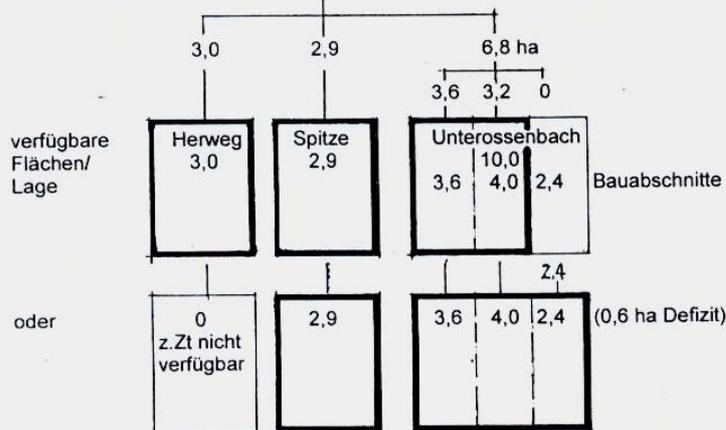
GEMEINDE KÜRTEN GEWERBEENTWICKLUNG
Gewerbegebiete - verfügbare Flächen und deren Nutzungsauslegung
- Flächenbedarf (Eigen- u. Zusatzbedarf) und mögliche Konflikte

KONZEPTIONELLE ANSÄTZE

Konzept A: für alle Flächen gelten die gleichen Planungsstandards (ökologisch, ökonomisch) – Minimierung des Eingriffs in die Geländeoberfläche für Erschließung und Bebauung

Flächenbedarf

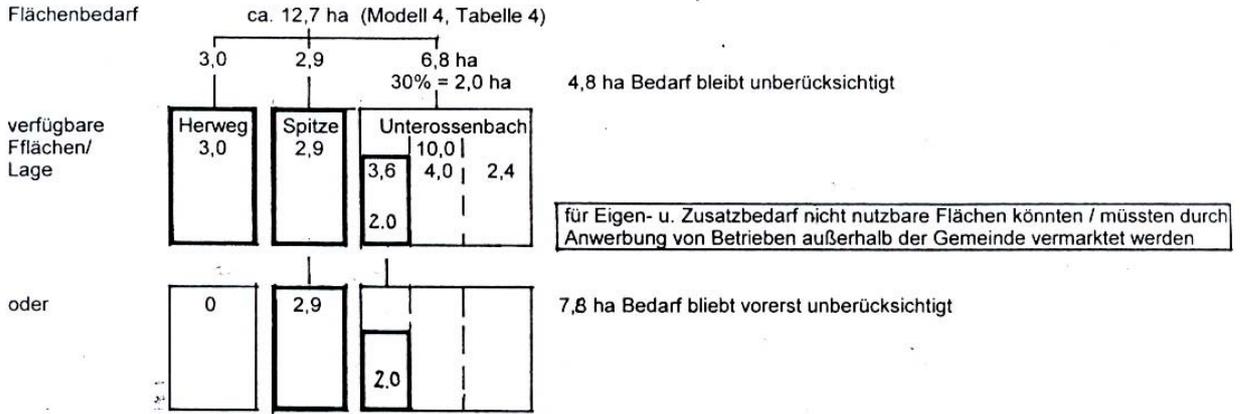
ca. 12,7 ha (Modell 4, Tabelle 4)



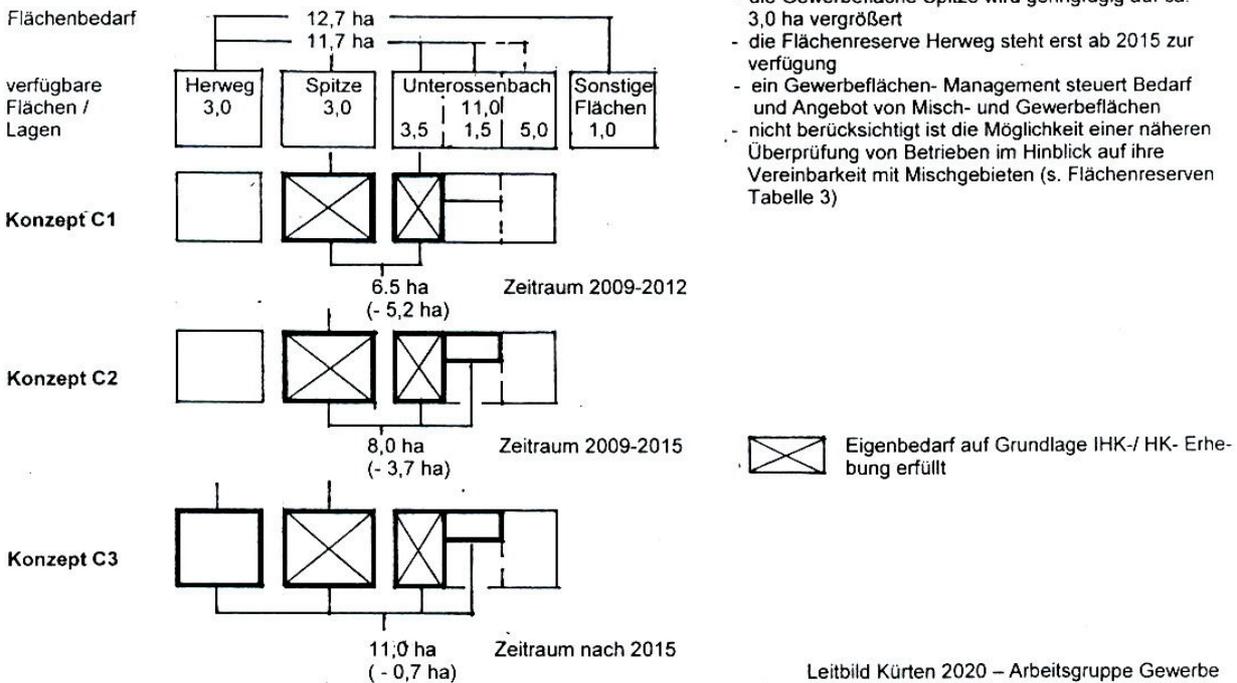
- Minimierung des Eingriffs in die Geländeoberfläche für Erschließung und Bebauung
- flächen- und kostensparende Erschließung, Minimierung Oberflächenversiegelung
- Einleitung Oberflächenwässer in Rückhaltebecken oder benachbarte Siefen und Bäche
- hochwachsende Randbegrünung und Baumpflanzungen an Straßen und Parkplätzen
- sofern möglich Nutzung von Sonnenenergie, Wärmerückgewinnung, Brauchwassernutzung
- sorgfältige Gestaltung von Gebäuden und privaten Freiflächen
- Beratung hinsichtl. effektivem Energieeinsatzes, alternativer Energiegewinnung
- Beratung zur Gestaltung von Gebäuden und privaten Freiflächen

Konzept B: Annahmen:

- für die Gewerbegebiete Herweg und Spitze gelten die bei Konzept A beschriebenen Planungsstandards
- für das Gewerbegebiet Unterrossenbach gelten weitergehende ökologische und soziale Standards (bisher nicht definiert)
- Annahme, dass max. 30 % der ortsansässigen Betriebe geeignet und in der Lage sind, die höheren Standards zu erfüllen



Konzept C: Grundlage sind die Planungsstandards entsprechend Konzept A - weitere Annahmen sind:

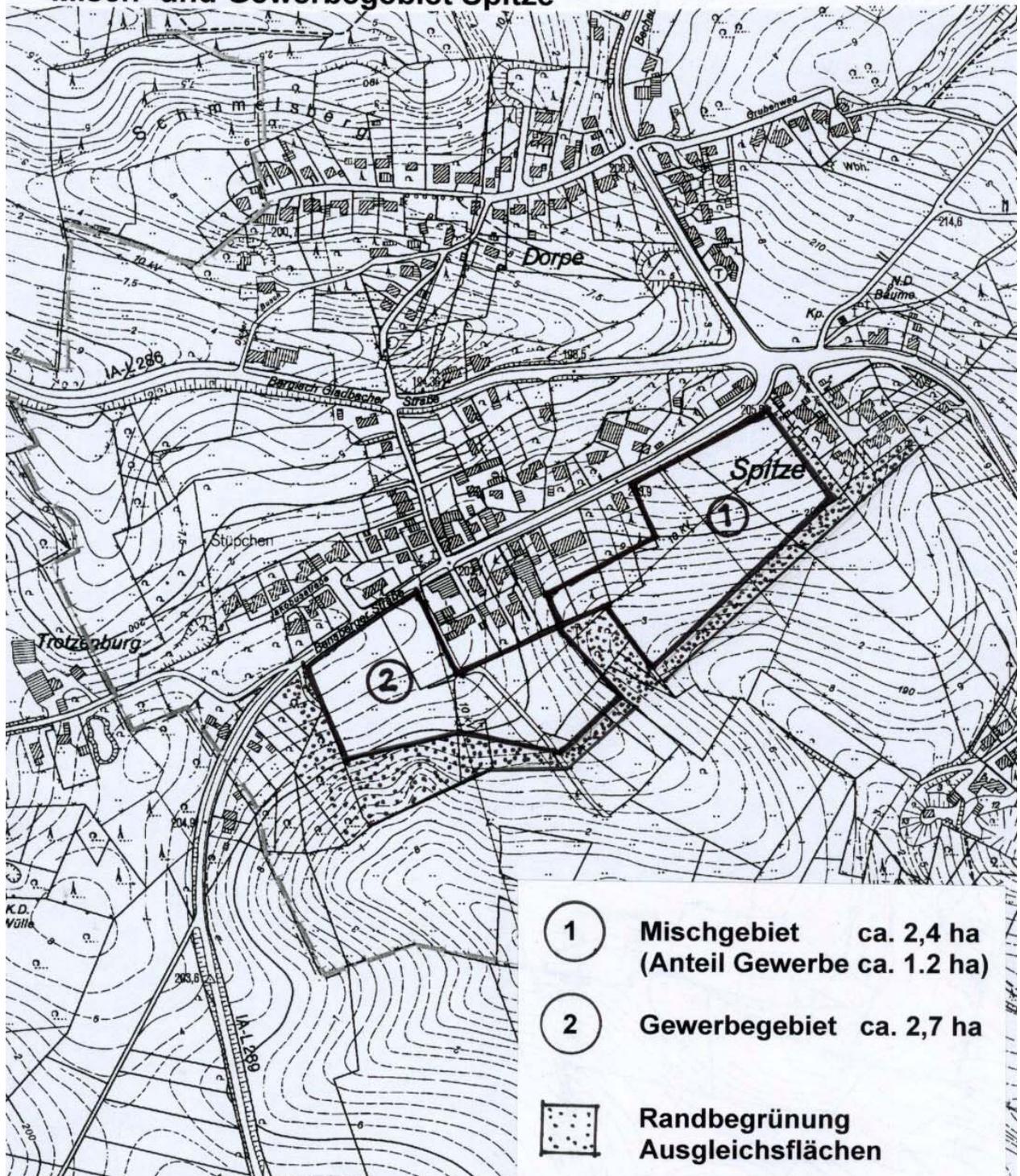


Planungsstandards für neue Gewerbegebiete

- Minimierung des Eingriffs in die Geländestruktur Anpassung von Erschließung und Bebauung an die Topografie
- Flächen- und Kosten sparende Erschließung Minimierung der Oberflächenversiegelung
- Einleitung der Oberflächenwässer in Rückhaltebecken oder benachbarte Siefen und Bäche
- Einbindung des Gewerbegebiets in das Landschaftsbild durch hochwachsende Randbegrünung
- Baumpflanzungen an Straßen und Parkplätzen
- Nutzung von Sonnenenergie, Wärmerückgewinnung und Brauchwassernutzung fördern
Beratung hinsichtlich effektiven Energie-Einsatzes, alternativer Energiegewinnung
- sorgfältige Gestaltung von Gebäuden und privaten Außenanlagen, Werbeanlagen etc.
Beratung zur Gestaltung von Gebäuden und privaten Freiflächen

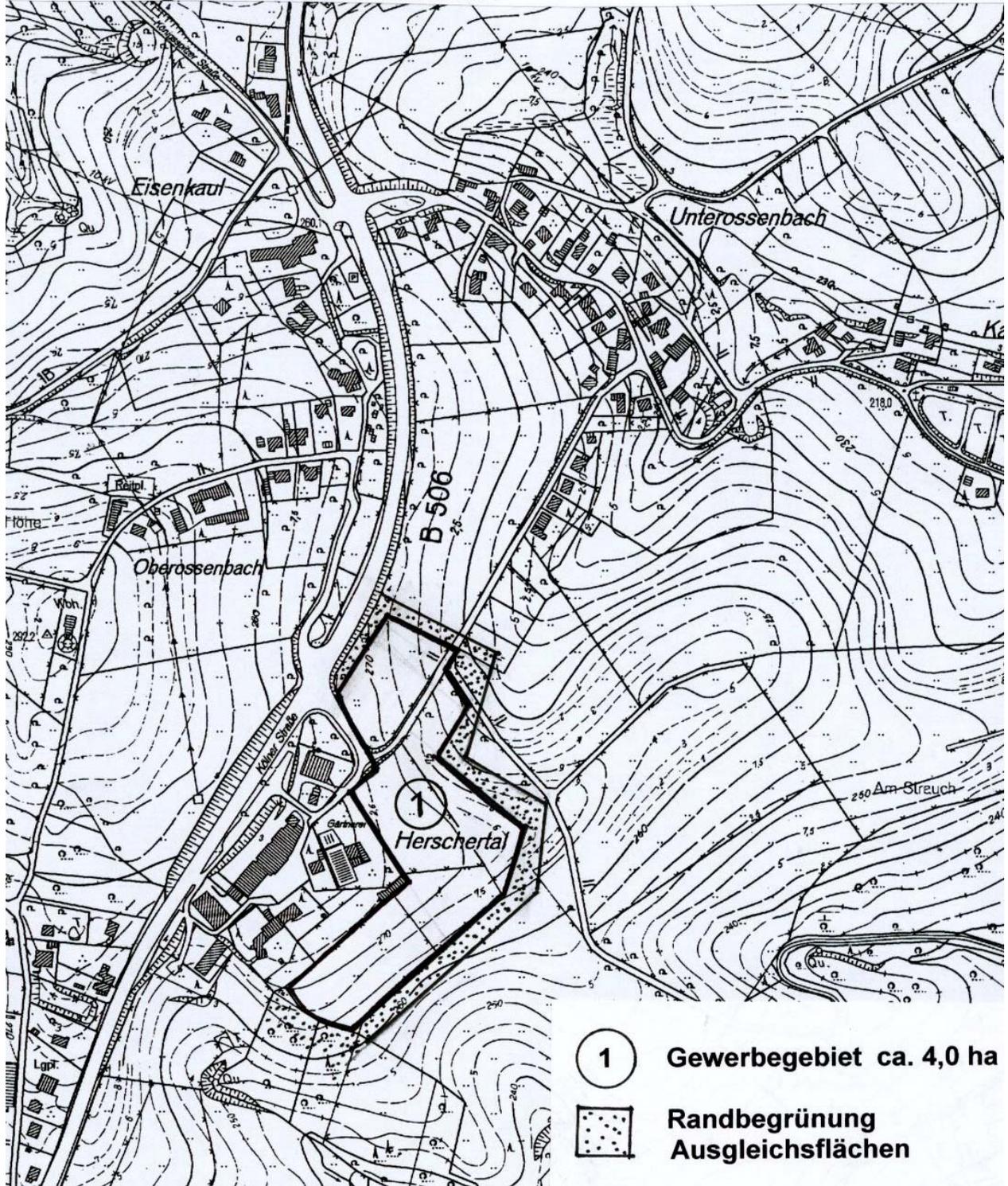
LEITBILD KÜR TEN 2020
Misch- und Gewerbegebiet Spitze

ANLAGE D



LEITBILD KÜRTEEN 2020
Gewerbegebiet Unterrossenbach

ANLAGE E



Zusammenfassung der Ergebnisse der Flächenermittlung und deren Zuordnung zu Standorten in der Gemeinde

ermittelter Flächenbedarf	Flächenausweisung nach Standorten	
MISCHBAUFLÄCHEN	im FNP ausgewiesene Flächen ohne Mischgebiet „Schanze“ (13,48 ha – 1,8 ha = 11,68 ha) Anteil gewerbl. Nutzung 40 % =	
Mischbauflächen (gewerbl. Anteil) ca. 3,3 ha	ca. 4,7 ha	ca. 4,7 ha
GEWERBEFLÄCHEN	Spitze ca. 2,7 ha Herweg ca. 3,0 ha Unterrossen- ca. 4,0 ha bach Sonstige ca. 1,0 ha (standortbezogener Erweiterungsbedarf außerhalb GE-Gebieten) Sonstige ca. 1,5 ha (freiwerdende Flächen durch Betriebsverlager- ungen - Schätzung)	
Gewerbeflächenbedarf ca. 12,7 ha	<u>Summe</u>	<u>ca. 12.2 ha ca. 12.2 ha</u>
Gesamtsumme der gewerblichen Flächen	ca. 16.9 ha	

Anmerkung: alle Flächenangaben sind Bruttoflächen (einschließlich Erschließung etc.)

Arbeitsgruppe Gewerbeentwicklung

Schlussfolgerungen/ Empfehlungen zur Gewerbeentwicklung in Kürten

1. Die Sicherung und behutsame Entwicklung der heimischen Kulturlandschaft hat als Zukunftsziel Vorrang. Diesem Grundsatz folgend sind die Spielräume für alle Formen verändernder Eingriffe qualitativ und quantitativ mit Sorgfalt, Sachkenntnis und Verantwortung zu bemessen.
2. Den Vorgaben des Entwurfs zum Flächennutzungsplan (Stand 2006) wird grundsätzlich zugestimmt. Die Bedarfsprognosen und ihre Umsetzung in Flächenausweisungen entsprechend dem Prognoseszenario 1 werden als realistische Orientierung beurteilt.
3. Die im Entwurf zum FNP dargestellten Gewerbeflächen entsprechen – mit Ausnahme der Gewerbefläche in Unterrossenbach und dem Mischgebiet in Schanze – den Anforderungen des Leitbildes, dass Gewerbe- und Mischgebiete nur an Standorten zu akzeptieren sind, die topografisch und gestalterisch mit der umgebenden Landschaft verträglich sind und Verkehrsaufkommen auf benachbarte Siedlungs- und Landschaftsbereiche keine negativen bzw. unzumutbaren Auswirkungen haben.
4. Auf Basis der Erhebungen der IHK und HKK zum kurz- und mittelfristigen Bedarf des örtlichen Gewerbes sind die Bedarfs- und Prognosedaten tiefer differenziert worden:
 - a. nach Flächen für Nahversorgung, Misch- und Gewerbegebiete s. Anlage A, Tabelle 1
 - b. nach Flächen im Bestand, Flächenbedarf des örtlichen Gewerbes bis 2020 (Eigenbedarf) und Zusatzbedarf durch Zuzug von Betrieben nach Kürten und Betriebsneugründungen s. Anlage A, Tabelle 2

Hieraus ergeben sich zusätzlich benötigte Misch- und Gewerbeflächen (Grundstücksflächen brutto):

- a. Mischbauflächen ca. 3,3 ha s. Anlage A, Tabelle 3
- b. Gewerbeflächen (einschließlich gewerblicher Flächenanteile in Mischgebieten) ca. 12,7 ha s. Anlage A, Tabelle 4

Verglichen mit den Flächenausweisungen im Entwurf zum FNP ergibt dies:

- a. für Mischgebiete eine Flächenausweisung von ca. 2 ha über dem prognostizierten Bedarf
- b. für Gewerbegebiete eine Flächenausweisung von ca. 3 ha über dem prognostizierten Bedarf

5. Folgerungen/ Empfehlungen aufgrund der Ermittlung des Flächenbedarfs:
 - den Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern, dass das Gewerbegebiet Unterrossenbach auf eine max.

- Flächengröße von ca. 4 ha reduziert – und auf das Mischgebiet in Schanze verzichtet wird
- dass im Hinblick auf die (noch ungeklärte Verfügbarkeit) von Flächen und die Handlungsfähigkeit der Gemeinde empfohlen wird, die Gewerbegebiete in Spitze, Herweg und Unterrossenbach planerisch gleichzeitig zu verfolgen. In Anbetracht der vergleichsweisen Lagegunst von Spitze sollte dieses Projekt vorrangig verfolgt und seine ökologische Verantwortbarkeit im Zusammenhang mit restriktiven Flächenausweisungen im geänderten FNP argumentativ begründet werden
 - dass bei der Entwicklung aller neuen Misch- und Gewerbegebiete planerische Standards zugrunde gelegt werden, die zeitgemäßen Qualitätsmaßstäben (funktional, ökologisch, gestalterisch) und den besonderen Bedingungen des jeweiligen Standorts in der Gemeinde entsprechen.
6. Um konkrete und aktuelle Bedarfs- und Planungsdaten zu erhalten ist es unerlässlich, ein Leerstandskataster zu führen. Dies ermöglicht auch Angebote und Bedarfe zusammenzuführen und individuell zugeschnittene Lösungen zu erreichen. Eine Zusammenarbeit mit der Immobilienwirtschaft kann angeraten sein.
 7. Da eine Verringerung des Berufspendlerverkehrs zu Zielen außerhalb der Gemeinde nicht zu erwarten ist, sollten alternative Transportmöglichkeiten (z.B. Fahrgemeinschaften, Schnellbusse nach Bergisch Gladbach, Köln, Leverkusen) durch private Anbieter oder Verkehrsbetriebe organisiert werden.
 8. Mit regionalen Standortprogrammen muss die funktionale Aufgabenteilung der Kommunen im Wirtschaftsraum Rheinland mit dem Ziel bestmöglicher Effizienz und Nachhaltigkeit vereinbart werden. Dies schließt den Ausgleich der unterschiedlichen finanziellen Ressourcen zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse ein.

Auszug aus dem Protokoll der 2. Sitzung der Arbeitsgruppe „Gewerbeentwicklung“ vom 09. Oktober 2006 um 19.00 Uhr im Blumenhaus Koch in Bechen

1. Bestätigung der "Kernziele zur Entwicklung der Gemeinde", die zu den Stellungnahmen aller Leitbildgruppen zum Flächennutzungsplan beschlossen wurden. (Anlage "Kernziele")
2. Als Orientierung für konzeptionelle Überlegungen gilt das aufbereitete Datenmaterial der Umfrage von IHK und Handwerkskammer unter Kürtener Unternehmen aus dem Jahre 2005.
3. Danach ergibt sich für den Bereich Mischgebiete, dass Flächen über den prognostizierten Bedarf hinaus vorgesehen sind, so dass von den Leitbildgruppen als kritisch angesehene Gebiete entfallen können (z.B. Schanze).
4. Unter Abwägung aller Aspekte, insbesondere unter Berücksichtigung der Kernziele der Gemeindeentwicklung wird von einem Prognose-Bedarf an Gewerbeflächen von 12 ha ausgegangen.
5. Diese Flächen sollen auf folgende Standorte aufgeteilt werden:
 Herweg: 3 ha
 Spitze: 3 ha
 Unterrossenbach: 4 ha
 Sollte der Prognose-Bedarf ausgeschöpft werden müssen, sind weitere Flächen an anderen Standorten festzulegen, ggfls. 1 ha Erweiterung in Spitze.

Für Unterrossenbach gilt, dass sich die Nachhaltigkeit des Projekts an Machbarkeit und Finanzierbarkeit seitens der Interessenten orientieren muss. Bei der Ansiedlung von Unternehmen ist darauf zu achten, dass vorrangig Unternehmen zu berücksichtigen sind, die keine wesentlichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen für Bechen generieren.

6. Um unnötigen Flächenverbrauch zu vermeiden, ist ein Management seitens der Verwaltung erforderlich, das Leerstände vermeidet und bei Betriebsverlagerungen Nachfolgeunternehmen für die bisherige Betriebsstätte organisiert.
7. Im Sinne einer zukunftsfähigen Auslegung von Gewerbegebieten soll gelten, dass bei der Planung und planungsrechtlichen Festsetzungen aller neu ausgewiesenen Gewerbegebiete folgende Mindeststandards einzuhalten sind:

Auswahl von Gewerbeflächen an Standorten, die topografisch und gestalterisch mit der umgebenden Landschaft verträglich sind und nach Nutzung und Verkehrsaufkommen auf benachbarte Siedlungsbereiche keine negativen bzw. zumutbare Auswirkungen haben

Minimierung der Eingriffe in Geländeoberfläche für Erschließung und Bebauung

Flächen- und Kosten sparende Erschließung

Minimierung der Oberflächenversiegelung in öffentlichen und privaten Bereichen

Einleitung von Oberflächenwässern in Rückhaltebecken oder benachbarte Siefen oder Bäche

Hochwachsende Randbegrünung der Gewerbegebiete (Einbindung in das Landschaftsbild, Ausgleichsmaßnahme) und Baumpflanzungen an Straßen und Parkplätzen

Sofern möglich Nutzung von Sonnenenergie, Wärmerückgewinnung, Brauchwassernutzung

Sorgfältige Gestaltung von Gebäuden (einschließlich Werbeanlagen) und privaten Freiflächen

Angebot zur fachkundigen Beratung hinsichtlich effektivem Energieeinsatz, alternativer Energiegewinnung, energiesparender Bauformen

Angebot zur fachkundigen Beratung hinsichtlich der Gestaltung von Gebäuden und privaten Freiflächen

LEITBILD KÜRTEEN 2020

Arbeitsgruppe „Gewerbeentwicklung in der Gemeinde Kürten“

(4 Arbeitssitzungen)

Teilnehmer/-innen

Namen

Doepel, Stefan
Even, Frank
Fischer, Hermann-Josef
Huch, Christoph
Hüpgen, Ingo
Koch, Hanno
Piltz, Jürgen
Polke, Rainer
Prill, Wolfgang
Pullmann-Ebert, Karin
Rausch, Frank
Wech, Christiane
Weirauch, Sebastian

beratende Mitwirkung

Kracht, Michael
(Industrie- und Handelskammer)
Krämer, Bernd
(Handwerkskammer)