

Fachbereich: Abteilung IV - Bau, Liegenschaften, Umwelt

**Sachbearbeiter: Thomas Wagner**

DSNR: XII-2021-0062 1. Ergänzung

**Antragsteller: Fraktionen Bürgerliste, CDU, Bündnis 90/Die Grünen und SPD**

## **Änderungs-Antrag**

### **Ausweisung von Gewerbeflächen**

**(Gemeinsamer Änderungsantrag der Fraktionen Bürgerliste, CDU, Bündnis 90/Die Grünen und SPD)**

#### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Am</b>	<b>Status</b>
Gemeindevertretung	10.06.2021	beschließend

#### **Beschlussvorschlag:**

##### **Punkt 1:**

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Erstellung eines Gewerbeflächenkonzepts vorzunehmen.

##### **Punkt 2:**

Das Gewerbeflächenkonzept soll einerseits zur Klärung von bestehenden Flächenangeboten und -nachfragen die folgenden Bausteine enthalten:

- Analyse des Flächenbedarfs der in Cölbe ansässigen Betriebe (diese Ermittlung wird mit der Betriebsbefragung vorgenommen),
- Abschätzung des Flächenbedarfs externer Betriebe in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung des Kreises,
- Erstellung eines Katasters von leerstehenden oder untergenutzten Grundstücken und Gewerbeobjekten in Cölbe, die für eine Vermarktung vorgesehen werden können sowie Überlegungen zur (Nach-)Nutzung.

##### **Punkt 3:**

Darüber hinaus soll das Gewerbeflächenkonzept zur Ermittlung des möglichen Flächenpotenzials die folgenden weiteren Bausteine liefern:

- Machbarkeitsstudie zur Ausweisung eines Gewerbegebiets zwischen der B3 und Ortseingang Bernsdorf,
- Prüfung weiterer möglicher Standorte für Gewerbegebiete innerhalb der Gemeinde,
- Prüfung zur Umsetzung eines Interkommunalen Gewerbegebiets.

Für alle drei Bausteine sollen mittels eines Kriterienkatalogs ökologische und wirtschaftliche Gesichtspunkte und gleichzeitig die Fördermöglichkeiten des Landes berücksichtigt werden. Im Diskussions- und Abwägungsprozess sind die Gemeindevertretung und die Öffentlichkeit in angemessener Weise zu beteiligen.

**Begründung:**

Die Gemeinde Cölbe konnte einigen ansässigen Unternehmen in der Vergangenheit nicht genügend Gewerbefläche zur Verfügung stellen, so dass diese unsere Gemeinde verlassen mussten. Gleichzeitig ist Cölbe als relativ gewerbesteuerstarke Gemeinde in hohem Maße abhängig von einzelnen Gewerbesteuerzahlern.

Diese Erfahrungen der Vergangenheit sowie die Corona-Pandemie haben gezeigt, dass sich Cölbe hinsichtlich seiner Gewerbestruktur breiter aufstellen muss. Zur mittel- und langfristigen Gewerbeflächenplanung ist deshalb zum jetzigen Zeitpunkt ein Konzept zu entwickeln, mit dem bei steigender Flächennachfrage eine mögliche Flächenbereitstellung im Gemeindegebiet oder über die Schaffung von Interkommunalen Gewerbegebieten sichergestellt werden kann.

In der Gemeinde stehen keine großräumigeren Flächen für Gewerbeansiedlungen zur Verfügung. Durch Umnutzungen können derzeit nicht oder nicht gewerblich genutzte Grundstücke und Gebäude ebenfalls wieder als Ansiedlungsmöglichkeiten dienen.

Diese allein werden aber nicht ausreichen, um den Bedarf an Flächen in unserer Region zu decken.

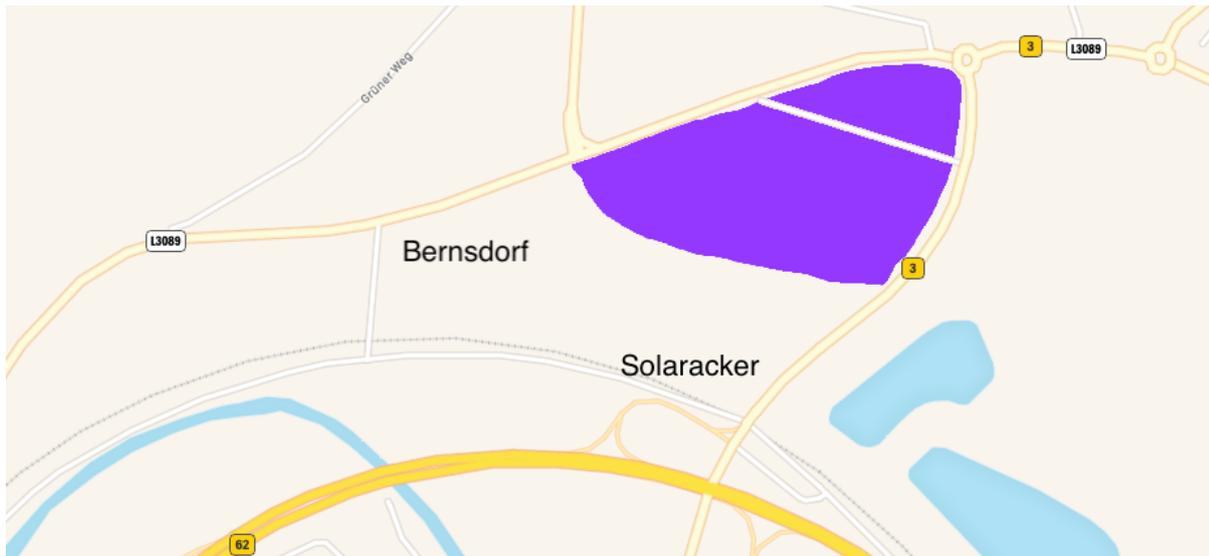
Derzeit ist im Flächennutzungsplan eine Fläche von ca. 11 ha an der B 3 Richtung Schönstadt auf der rechten Seite als mögliche Gewerbefläche vorgesehen.

Dieser Standort ist aus verschiedenen Gründen ungeeignet: Eine Ansiedlung von Gewerbe würde das Landschaftsbild zerschneiden. Das Gelände ist ansteigend, so dass im Falle einer Bebauung erhebliche Erdbewegungen notwendig sind, wodurch wiederum der finanzielle Aufwand steigt. Ein Anschluss an einer Bundesstraße kann bereits auf der Ebene der Planungen problematisch werden, erfordert aber in jedem Falle zusätzlichen Aufwand.

Die Fläche zwischen der B 3 und dem Ortseingang Bernsdorf eignet sich dagegen auf Grund eines bereits vorhandenen verkehrstechnischen Anschlusses an die Landesstraße, das Geländeprofil und die Lage insgesamt zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Durch ein intelligentes Ansiedlungskonzept können die vorhandenen Flächen sehr gut und ohne tiefgreifende Beeinträchtigungen für die Anwohner/innen genutzt werden.

Auch wenn die bereits im Bereich errichteten Hallen des Wasser- und Bodenverbandes in dieser Form bestehen bleiben, stehen ebenfalls mind. 11 ha Fläche für Gewerbeansiedlungen zur Verfügung. Voraussetzung ist allerdings, dass die Bebaubarkeit der Fläche positiv geprüft wurde, da ein Teilbereich über einer verfüllten Grube liegt.



Im Verlauf der Prüfung kann und sollte der Gemeindevorstand auch eine Variante ohne die Fläche über der ehemaligen Kiesgrube berücksichtigen.

Die Machbarkeitsstudie für den genannten Bereich ist sinnvoll und notwendig, weil nur so ermittelt werden kann, ob und wie die Ausweisung von Gewerbeflächen in diesem verkehrstechnisch sehr günstig gelegenen Bereich möglich ist.

Im hier zur Prüfung vorgesehenen Bereich liegt auch der Solaracker Bernsdorf, der nach Ablauf seiner gesetzlichen und technischen Betriebsdauer – frühestens im Jahr 2032 – abgebaut werden wird.

Die Fläche könnte dann als Erweiterung des Gewerbegebietes genutzt werden. Dabei ist nicht ausgeschlossen, dass auf der Fläche erneut ein Projekt zur Erzeugung von Strom aus Solarenergie umgesetzt wird, wenn es wirtschaftlich und unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten sinnvoll ist.

Bereits stattgefundenе Gespräche mit den Landwirten der Gemarkungen haben ein durchaus positives Echo gefunden.

Anzumerken ist zudem, dass bereits Gewerbebetriebe ein großes Interesse an der Möglichkeit neuer Gewerbeflächen gezeigt haben.

Ein feiner Zusatzeffekt, der hier genannten Fläche, wäre die Tatsache, dass die gewonnenen Landflächen in Cölbe, die nach den Hochwasserschutzmaßnahmen entstehen werden, für die Schaffung von neuem Wohnraum zur Verfügung stünden.

Micha Kiefer  
CDU Cölbe  
Fraktionsvorsitzender

Carsten Freichel  
Bürgerliste Cölbe  
Fraktionsvorsitzender

Jürgen Bunde  
Bündnis 90 / Die Grünen Cölbe  
Fraktionsvorsitzender

Robert Zwick  
SPD Cölbe  
Fraktionsvorsitzender

**Ziel und Gesamtkosten bei Projekten, Kostendeckungsgrad, Deckung:**

./.

**Maßnahme wurde auf Förderfähigkeit geprüft:**

./.

**Anlagen:**

1. Antrag\_Bürgerliste+CDU\_Ausweisung\_von\_Gewerbeflächen
2. Gemeinsamer Änderungsantrag BL-CDU-GRÜNE-SPD Gewerbeflächenkonzept

**Beteiligte:**

Fraktionen Bürgerliste, CDU, Bündnis 90/Die Grünen und SPD