

23.01.2026

Beschlussvorlage Nr.: 2026/005

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

**Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für eine gewerbliche Neustrukturierung der ehemaligen Rigipswerk-Grundstücke (Eduard-von Dyckerhoff-Straße 2 / Dewitz-von-Woyna-Straße) im Stadtteil Poggenhagen;
Grundsatzbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Poggenhagen	18.02.2026 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	23.02.2026 -							
Verwaltungsausschuss	02.03.2026 -							

Beschlussvorschlag

1. Dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flurstücke 2/13, 2/14, 20/11, 23/2, 23/4, 27/7, 144/23, 145/22; 146/22 und 176/28 (Flur 2, Gemarkung Poggenhagen) wird zugestimmt. Die Planung soll auf die Agenda des Fachdienstes Stadtplanung genommen werden und aufgrund der betrieblichen Dringlichkeit des Vorhabens soll das Planverfahren kurzfristig eingeleitet werden.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet, das den Standortanforderungen der Fa. CTP Deutschland B.V. entspricht, um im Zuge einer gewerblichen Umstrukturierung des Standortes für neue und bestehende Gewerbebetriebe neue Arbeitsplätze in Poggenhagen zu schaffen.

2. Die Planungen sind im Auftrag und auf Kosten des Antragstellers zu erstellen und das zugehörige Verfahren und die Planung sind durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.

Anlass und Ziele

Die Fa. CTP Deutschland B.V. hat mit Email vom 18.12.2025 die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet, das den Standortanforderungen der Fa. CTP Deutschland B.V. entspricht, beantragt.

Finanzielle Auswirkungen		keine	
Haushaltsjahr: 2026			
Produkt/Investitionsnummer:			
		einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen		EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung		EUR	EUR
Saldo		EUR	EUR

Begründung

Dem Antragsschreiben der Fa. CTP Deutschland B.V. für die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Flächen des ehemaligen Rigips Werkes (Eduard-von Dyckerhoff-Straße 2 / Dewitz-von-Woyna-Straße) im Stadtteil Poggenhagen vom 18.12.2025 (vgl. Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage Nr. 2026/005) sind Gespräche mit der Stadt und Vertretern des Ortsrates Poggenhagen vorausgegangen.

Das ehemalige Rigips-Werk des französischen Industriekonzerns Saint-Gobain wurde 2015 aufgrund von Unwirtschaftlichkeit geschlossen. Seither befinden sich die Flächen auf dem Areal in einer Übergangsphase mit temporären Vermietungen. Die Fa. CTP Deutschland B.V. möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet schaffen, das den Standortanforderungen der Fa. CTP Deutschland B.V. besser entspricht und außerdem planungsrechtliche Sicherheiten für eine Vermarktung gewährleistet.

Die Liegenschaft befindet sich im Eigentum der CTP Deutschland B.V. und umfasst eine Fläche von ca. 9 ha. Die Flächen bieten damit insgesamt die Gelegenheit; ein zusammenhängendes Gewerbegrundstück mit zukünftig guter überörtlicher Anbindung als dörfliche Alternative zum Gewerbegebiet Ost zu entwickeln. So ist z.B. die Neuansiedlung eines Unternehmens oder weiterer sich befruchtender Gewerbenutzungen denkbar. Da dem Wunsch der CTP Deutschland B.V. entsprechend eine gewerbliche Nutzung in vielfältiger Form ermöglicht werden soll, die innovative und zukunftsorientierte Nutzungen nicht ausschließt, wird das Bauleitplanverfahren als sogenannter Angebotsbebauungsplan gemäß § 8ff. BauGB geführt.

Die CTP Deutschland B.V. hat angekündigt, die Liegenschaft langfristig im Bestand zu halten und diese auch selbst zu bewirtschaften.

Das Plangebiet befindet sich derzeit planungsrechtlich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Da der Flächennutzungsplan der Stadt für das Areal gewerbliche Baufläche darstellt, wäre der Bebauungsplan aus diesem entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

Dem Antrag beigelegt ist eine Konzeptskizze, welche eine mögliche Struktur mit Hallen-, Büro- und Sozialflächen, Technikbereichen, Sprinklertank sowie PKW- und LKW-Stellplätzen aufzeigt. Das Konzept soll die notwendige Vielfalt an Nutzungen wiedergeben, die erforderlich ist, um den lokalen Bedarfen sowie der überregionalen Nachfrage gerecht zu werden. Die Gebäude sind modular geplant und bieten Raum für unterschiedliche Nutzungsformen - von klassischen Gewerbebetrieben über technologieorientierte Unternehmen bis hin zu Dienstleistern. Die Hallen verfügen über variable Höhen (max. 10,50 m) und sollen mit modernen Toranlagen ausgestattet

werden, die sowohl ebenerdige Zufahrten als auch Rampenlösungen ermöglichen würden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich aus Sicht der Stadt nicht nur Vorteile für den Grundstückseigentümer des Areals selbst, da dieser auf einer gesicherten planungsrechtlichen Grundlage in eine bessere Vermarktung einsteigen könnte, sondern auch für eine möglicherweise immer mal wieder angedachte Wohnbauentwicklung westlich des Plangebietes. Das für die Bauleitplanung erforderliche Lärmgutachten würde diese städtebaulichen Ziele der Dorfentwicklung in Poggenhagen berücksichtigen.

Weiterhin ist im Planverfahren gutachterlich zu prüfen, ob sich durch die bisherigen Nutzungen Altlasten auf den Flächen befinden, die möglicherweise einer Bodensanierung bedürfen.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Planung werden von dem Antragsteller übernommen. Sich eventuell ergebende finanzielle Auswirkungen durch die Umsetzung werden in städtebaulichen Verträgen zu dem Bebauungsplan geregelt.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung ist zunächst der Kostenübernahmevertrag mit dem Antragsteller abzuschließen. Auf dieser Grundlage kann ein Planungsbüro beauftragt werden, um entsprechende Vorentwürfe für die Bauleitplanung anzufertigen. Mit diesem Vorentwurf wird das förmliche Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Voraussichtlicher Geltungsbereich für den Bebauungsplan

Anlage 2 Ö - Schreiben der Fa. CTP Deutschland B.V. vom 18.12.2025

Anlage 3 Ö - Konzeptskizze für eine mögliche Bebauung des Gewerbegebietes