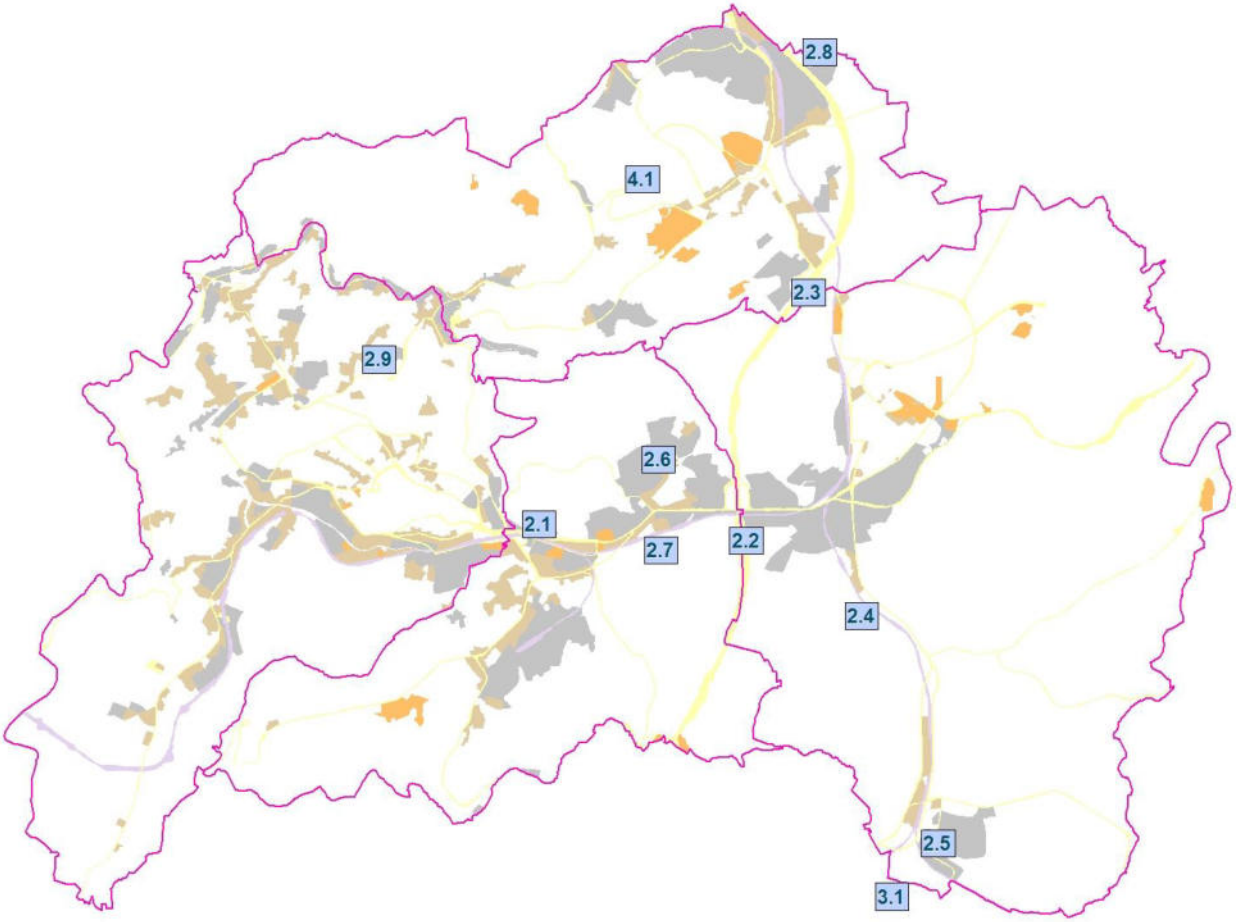
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtentwicklung,
Verkehrs- und Bauleitplanung

STADT REMSCHEID

Kommunales Gewerbeflächenentwicklungskonzept

14.12.2021
(Erstfertigstellung 29.03.2018,
gemäß Aktualisierung ausschließlich
Dokumentation entfallener Flächen im Kapitel 10)



Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 4

2 Standortbeschreibung Remscheid 6

2.1 Standortmerkmale 6

2.2 Verteilung betrieblicher Nutzungen im Raum 7

2.3 Remscheider Gewerbegebiete 9

2.4 Standortrecycling als Alltagsaufgabe: auf dem Weg in eine Kreislaufimmobilienwirtschaft? 12

3 Brachflächen in Remscheid 17

3.1 Brachendefinition 17

3.2 Betriebliche Brachen in Remscheid 19

4 Bedarf an neuen Gewerbeflächen 20

4.1 Regionales Gewerbeflächenkonzept 20

4.2 Regionalplan Düsseldorf und Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 23

4.3 Erweiter- und Restrukturierungen von Betrieben 27

4.4 Aktuelle kommunale Bedarfsbestimmung 29

4.4.1 Flächeninanspruchnahmen in Remscheid 2004 bis 2015 29

4.4.2 Kommunaler Gewerbeflächenbedarf unter Berücksichtigung vorhandener Restriktionen 32

5 Vorhandenes planerisches neues Flächenangebot für betriebliche Entwicklungen 35

5.1 Definition „Vorhandenes planerisches neues Flächenangebot“ 35

5.2 Neue Betriebsflächen mit Baurecht 35

5.3 Weitere bislang ungenutzte Betriebs- und Ergänzungsflächen des Flächennutzungsplans 36

5.4 Zusätzliche betriebliche Potenzialbereiche gemäß Regionalplanung 37

5.5 Flächenbilanz: Bedarfsdeckung durch das Kommunale Gewerbeflächenentwicklungskonzept 38

6 Betriebliche Flächenpotenziale des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts 41

6.1 Baurechtlich verfügbare Einzelflächen (Handlungspriorität 1) 41

6.2 Sonstiges planerisches Flächenangebot (Handlungspriorität 2) 42

6.3 Strategische Ressourcen (Handlungsprioritäten 3 und 4) 43

7 Entfallene Gewerbeflächen des Regionalen Gewerbeflächenkonzepts 46

8 Eignung und Auswertung des planerischen Flächenangebots unter Berücksichtigung der Remscheider Bewertungsmatrix für Gewerbeflächen 47

8.1 Methodik der „Remscheider Bewertungsmatrix für gewerbliche Potenzialflächen“ 47

8.2 Bewertungen von gewerblichen neuen Flächen 49

8.3 Bearbeitungsprioritäten des Baudezernates 51

9 Aktivierung der Flächen des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts 53

9.1 Gesonderter Baulandbeschluss für die Flächen des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts 53

9.2 Dialog mit Vorhabenträgern als Handlungsgrundlage 53

9.3 Nutzbarmachung von Förderungsmöglichkeiten zur gewerblichen Flächenentwicklung 53

9.4 Umsetzungsempfehlungen für vorhabenreife Flächen (Handlungspriorität 1) 53

9.4.1 Dialog mit Vorhabenträgern und Flächeneigentümern als Handlungsgrundlage 53

9.4.2 Aktivierung vorhabenreifer Flächen durch kommunalen Zwischenerwerb und Vorkaufsrechte 53

9.4.3 Veränderungssperre 54

9.4.4 Aktivierung vorhabenreifer Flächen durch verbindliche Bauleitplanung 54

9.5 Umsetzungsempfehlungen für sonstige planerische Flächen (Handlungspriorität 2) 54

9.5.1 Dialog mit Vorhabenträgern und Flächeneigentümern als Handlungsgrundlage 54

9.5.2 Vereinbarungen mit Vorhabenträgern und Flächeneigentümern als Verbindlichmachung 54

9.5.3 Kommunaler Zwischenerwerb und Vorkaufsrechte 54

9.5.4 Verbindliche Bauleitplanungen 55

9.5.5 Flächeneinschätzung und materielle Entwicklungsanforderungen 55

9.6 Handlungsempfehlungen für strategische Flächen (Handlungsprioritäten 3-4) 56

9.6.1 Analogien und Unterschiede zur Handlungspriorität 2 56

9.6.2 Flächeneinschätzung und materielle Entwicklungsanforderungen 57

10 Gesamtdarstellung der Flächen des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts 58

11 Resümee und Ausblick 59

Anlagen 61

1 Einleitung

Das Kommunale Gewerbeflächenentwicklungskonzept hat die Verfügbarkeit, den Bedarf sowie die ökonomisch, sozial und ökologisch nachhaltige Verfügbarmachung von benötigten Betriebsflächen im Stadtgebiet zum Thema, welche – der Typologie des Flächennutzungsplans entsprechend - üblicherweise innerhalb von gewerblichen Bauflächen und Mischgebieten zur Verfügung stehen. Großflächiger Einzelhandel beispielsweise fällt ebenso nicht darunter wie die Entwicklung kommunaler Einrichtungen – z. B. von Kindergärten.

Rahmensetzungen erfolgen durch das Einzelhandelskonzept, gemäß der möglichen Verkehrsabwicklung und Erschließung, oder durch Anforderungen des Umweltschutzes. Die Bauleitplanung wird in der Regel den Betriebs- und Umgebungsanforderungen entsprechend durchgeführt.

In Remscheid gibt es abgesehen von Einschränkungen aufgrund von Anforderungen an die Umgebungsverträglichkeit keine thematisch definierten oder speziellen Gewerbegebiete, die entsprechend festgesetzt sind. So gibt es zwar Technologiezentren, aber keinen bauleitplanerisch vorgeschriebenen Dienstleistungs- oder Technologiepark. Die vorhandenen Unterschiede der Gewerbegebiete sind weniger auf thematische Entwicklungsvorgaben der Stadt Remscheid denn auf die Lage und die damit verbundenen siedlungsgeographischen Möglichkeiten, auf den Gründungszeitraum und das Ansiedlungsverhalten der Betriebe bzw. von Institutionen zurückzuführen.

Was das Kommunale Gewerbeflächenentwicklungskonzept leisten muss, ist eine Einschätzung von Lagequalitäten und Vorprägungen der gelisteten Flächen. Nur so ist eine an den Bedürfnissen der Betriebe orientierte Entwicklungsabsicht nicht von vornherein zum Scheitern verurteilt. So werden vorhandene Nutzungsprägungen und lagebestimmende Merkmale wie die Verkehrssituation aufgegriffen und berücksichtigt.

Die Bedarfsermittlung für Gewerbeflächen ist durch die Raumordnung und Landesplanung unter partieller Berücksichtigung des Regionalen Gewerbeflächenkonzepts des Bergischen Städtedreiecks, bereits weitgehend prädestiniert. Dies bedeutet für Remscheid neben einem obligatorischen und prioritären Vorrang für die Innenentwicklung sowie neben einer Entwicklungsmöglichkeit für die noch verbleibenden Flächennutzungsplanpotenziale, dass die neuen Flächen der Regionalplanung für Betriebszwecke - als Bereiche für Gewerbe und Industrie sowie als Allgemeiner Siedlungsbereich für Gewerbe – innerhalb des Planungshorizontes des Regionalplans vollständig genutzt werden können.

Darüber hinaus zeigt ein Konto eines nicht darstellungsfähigen Umfangs der Regionalplanung in Höhe von 23 ha an, dass noch weiterer Flächenbedarf existiert.Dieser konnte bereits nicht mehr durch neue Bereichsausweisungen beigebracht werden. Große neue Gewerbegebiete ab ca. 20 ha sind angesichts von Flächenendlichkeiten und Freiraumrestriktionen nicht mehr realistisch.

Dieses Konzept geht nicht davon aus, dass der rechnerisch ermittelte Flächenbedarf gemäß Regionalplanung, welcher im betreffenden Planwerk bereits nicht mehr ausgewiesen konnte, absehbar vollständig gedeckt werden kann. Stattdessen wird parallel zu Entwicklungen vorhandener Standorte die Realisierung eines Flächenkontingents in zeichnerisch gemäß Regional- oder Flächennutzungsplan bereits erfassten Bereichen veranlasst. Ergänzend werden auch einzelne neue Entwicklungspotenziale eingebracht, welche planerisch noch nicht gesichert sind und daher keine Gewährleistung für eine Umsetzbarkeit bieten. Dies erfolgt, um eine Beweglichkeit am Standort Remscheid aufrecht zu erhalten und um einer kommunalpolitischen Präferenz für ein „Interkommunales Gewerbegebiet Gleisdreieck“ gegebenenfalls Folge leisten zu können.

Das Kommunale Gewerbeflächenentwicklungskonzept erstreckt sich auf einen Planungshorizont von 12 Jahren. In diesem Zeitraum soll die ermittelte Bedarfssumme an Betriebsflächen realisiert werden.Die verbliebenen ungenutzten Bereiche sollen danach anderweitig genutzt und überwiegend nicht verbaut werden.

Immobilienökonomisch ist kurzfristig eine akute Bedarfsdeckung und langfristig ein Übergang in eine Kreislaufwirtschaft vorgesehen. Ein kontinuierliches und prioritäres Flächenrecycling unter Vermeidung von Neunutzungen „auf der grünen Wiese“ ist in Remscheid bereits seit Langem ein effektiver Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung und soll in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen.

Das Kommunale Gewerbeflächenentwicklungskonzept wendet sich in gleichem Maße an alle betroffenen Menschen. So beziehen männliche Benennungen („der“ Bürger) mit der Zielsetzung der Gleichberechtigung auch Frauen ein, eventuelle begriffliche Ungleichgewichtungen sind nicht beabsichtigt.

Zur klareren Unterscheidung und Identifikationsmöglichkeit werden die Begriffe „Kommunales Gewerbeflächenentwicklungskonzept“ und „Regionales Gewerbeflächenkonzept“ grundsätzlich groß geschrieben, sofern es sich nicht um wörtliche Zitate aus anderen Quellen handelt. Ebenso wird mit einzelnen Bezeichnungen der Regionalplanung – „Allgemeiner Siedlungsbereich“, „Allgemeiner Siedlungsbereich für Gewerbe“, „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ – sowie der regionalen Kooperation – „Regionales Strukturprogramm“ – verfahren.

2 Standortbeschreibung Remscheid

2.1 Standortmerkmale

Die Standortmerkmale sind im Folgenden stichwortartig zur Orientierung umrissen. Näheres ergibt sich aus den benannten Unterlagen, die in der jeweils aktuellsten Fassung abgerufen werden können.

Bevölkerung

Zum 31.12.2017 waren in Remscheid 112.921 Einwohnerinnen und Einwohner ansässig (Quelle: Kommunale Statistikstelle).

Räumliche Lage

Die kreisfreie Stadt Remscheid liegt im bergischen Land innerhalb der Metropolregion Rheinland und bildet gemeinsam mit den anderen benachbarten Großstädten das Bergische Städtedreieck. Unmittelbar angrenzende Gemeinden sind Wuppertal im Norden, Solingen im Westen, Wermelskirchen im Süden, Hückeswagen im Südosten und Radevormwald im Osten.

Verkehrseinbindung

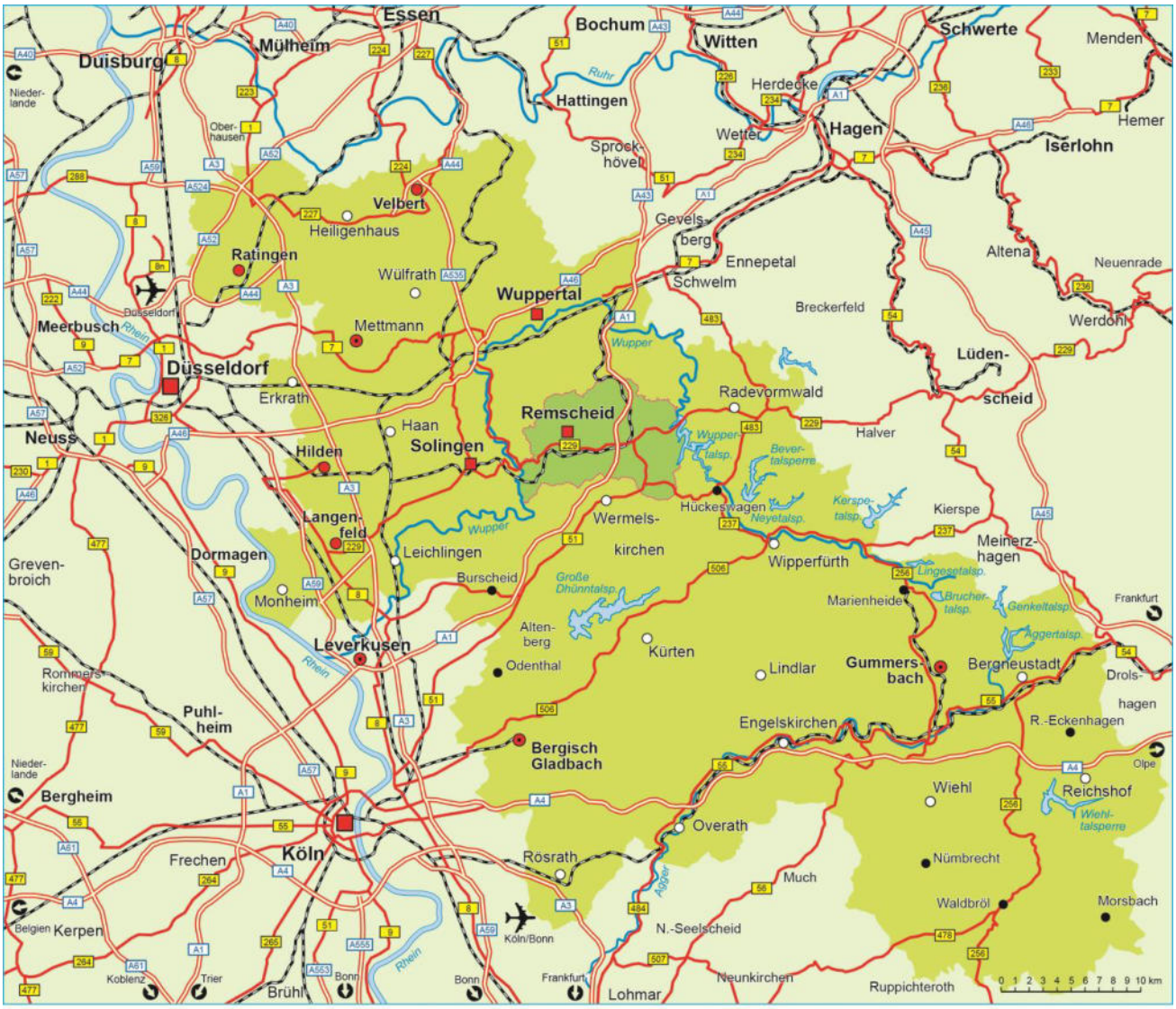
Die Flughäfen Düsseldorf und Köln/Bonn sind von Remscheid aus mit dem Auto jeweils innerhalb von einer Stunde und mit dem Öffentlichen Personennahverkehr in 1 ½ Stunden erreichbar.
Die großräumige Straßenanbindung besteht vor allem über die Bundesautobahn 1 Köln – Dortmund – Hamburg - Lübeck, die von Süden nach Norden durch das Stadtgebiet verläuft und mit den derzeit vorhandenen Anschlussstellen Wuppertal-Ronsdorf (auf Wuppertaler Stadtgebiet), Remscheid-Lennep, Remscheid und – eingeschränkt - Raststätte Remscheid Zu- und Abfahrten nach Lüttringhausen, Lennep, in die Innenstadt und in den Stadtbezirk Süd enthält. Die Bundesstraßen 51, 229 und 237 sorgen für eine weitere externe und interne Erschließung des Stadtgebiets.
An den Schienenverkehr ist Remscheid über die Schnellbahn 7 Wuppertal – Remscheid – Solingen (S 7) angebunden. Die im Stadtgebiet gelegenen Haltepunkte Lüttringhausen und Güldenwerth, der Bahnhof Lennep und der Hauptbahnhof verfügen über Park + Ride - Plätze sowie Umsteigemöglichkeiten zu den Bussen des Öffentlichen Personennahverkehrs.
Für den Gütertransport existieren neben den Straßennetz auch private Schienenanbindungen an die Haupttrasse, auf der die S 7 verläuft.

Pendlerverflechtungen

Remscheid ist per Saldo ein Einpendlerzentrum. In der Landesdatenbank Nordrhein-Westfalen waren zum 30.06.2015 insgesamt 24.242 Berufseinpendler gemeldet, darunter 9.689 weiblich. Die Zahl der Einpendlerinnen und Einpendler hat sich zwischen 2010 und 2015 um ca. 14 % vergrößert. Demgegenüber standen, auf einem relativ stabilen Niveau mit nur einem geringen Wachstum innerhalb der letzten Jahre, im Jahr 2015 19.199 Auspendler, darunter 8.165 weiblich (Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen).

Remscheider Wirtschaftsdaten

Zu Entwicklungen und Schwerpunkten der Remscheider Wirtschaft lassen sich - unter www.remscheid.de - im statistischen Jahrbuch und in speziellen Veröffentlichungen nähere Informationen abrufen.
Remscheid ist – gemessen an der Bevölkerungszahl – ein Arbeitsplatzzentrum. So waren im Jahr 2014 rd. 58.700 Erwerbstätige in Remscheid beschäftigt, darunter etwa 37.500 Personen im Dienstleistungsgewerbe und ca. 21.100 Personen im produzierenden Gewerbe (Quelle: Kommunale Statistikstelle).



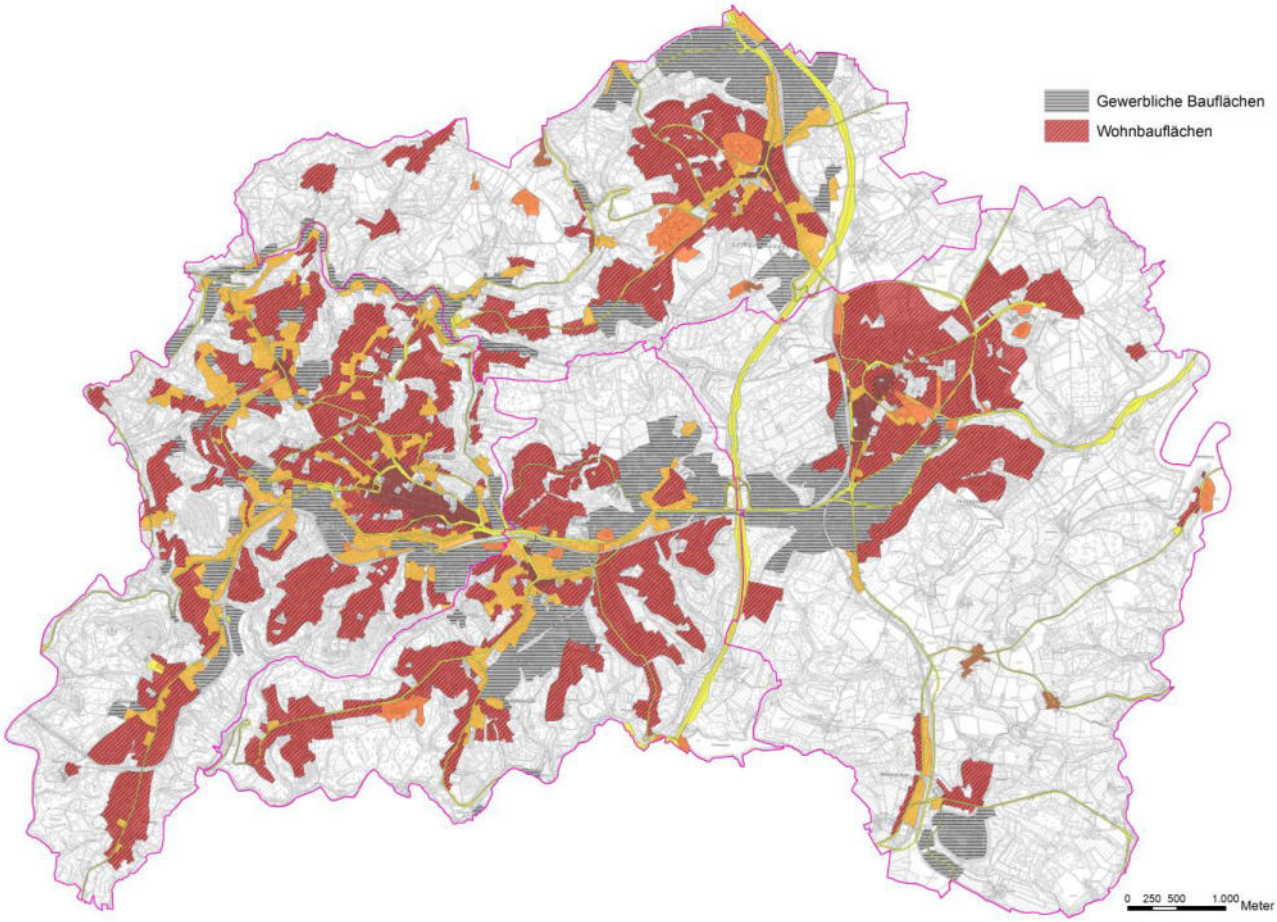
© Stadt Remscheid - Der Oberbürgermeister - Fachdienst Bauen, Vermessung und Kataster Nr.K. 06/2016

Remscheid im Bergischen Land

2.2 Verteilung betrieblicher Nutzungen im Raum

Im Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid sind mit den gewerblichen Bauflächen, Misch-, Dorf- und Kerngebieten die betrieblichen Schwerpunkte innerhalb der Stadt Remscheid bzw. einige der neu beabsichtigten Betriebsflächen in noch nicht entsprechend genutzten gewerblichen Bauflächen und Mischgebieten dargestellt.

Der Flächennnutzungsplan, aktuelle Bebauungspläne sowie das Baulandkataster 2015 mit bereits bebaubaren betrieblichen Potenzialflächen sind unter www.remscheid.de abrufbar.



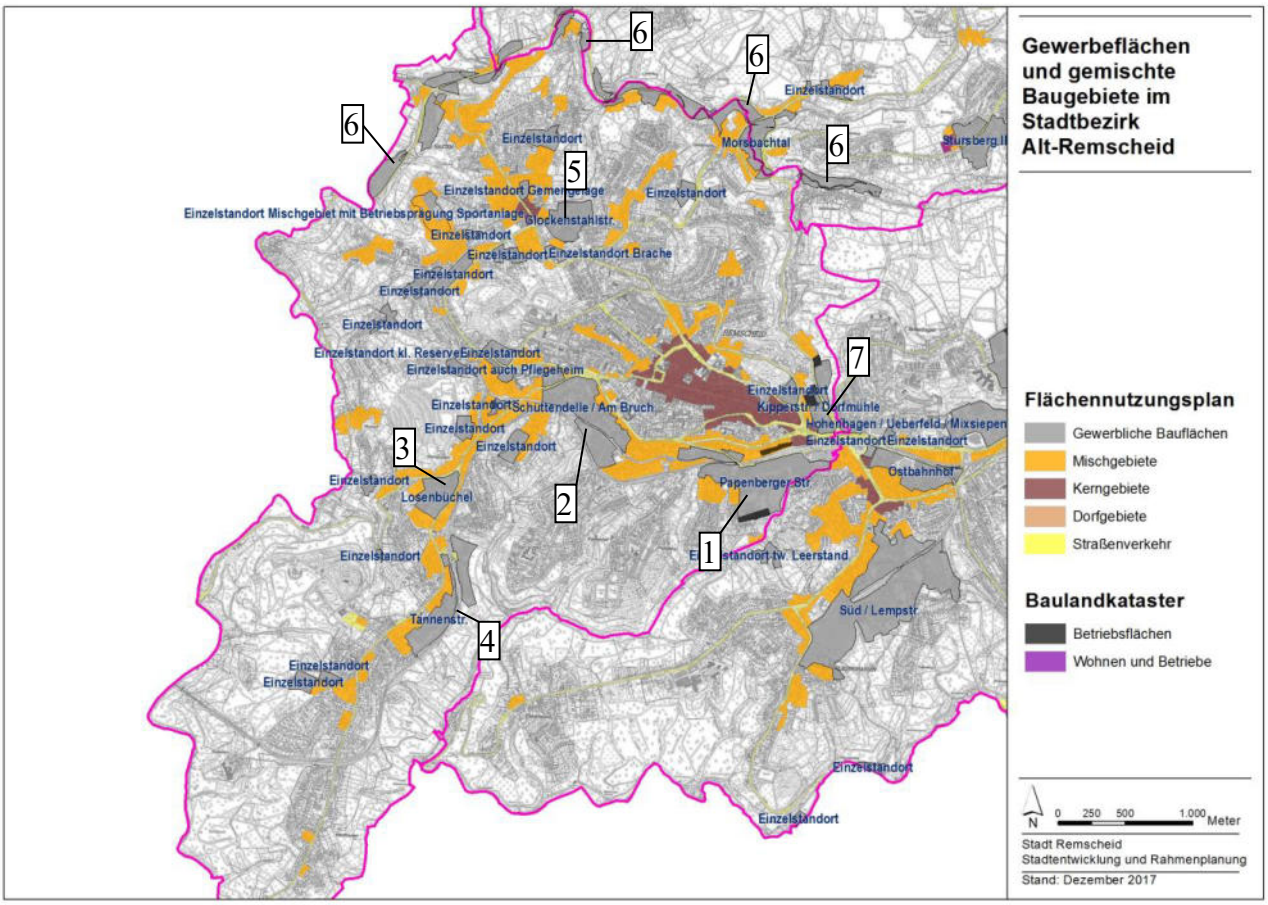
Remscheid ist durch eine Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe geprägt.

Erkenntlich wird die polyzentrale Raumstruktur der Stadt Remscheid. Im Umfeld der fünf einzelhandelsbasierten zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt sowie der Stadtbezirkszentren Hasten, Süd, Lennep und Lüttringhausen finden sich, zumeist gut über das überörtliche Straßennetz angebunden, sowohl Wohnquartiere als auch Betriebsschwerpunkte. Eine Ausnahme stellt lagebezogen der peripher gelegene Ortsteil Bergisch Born im Südosten des Stadtgebietes dar, aber auch hier ist eine Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe vorhanden. In Remscheid existieren neben Gewerbegebieten auch ein hoher Anteil und eine Vielzahl von Mischgebieten, in welchen sowohl betriebliche als auch Wohnnutzungen vorhanden und zulässig sind.

Die im Stadtgebiet vorhandenen Sondergebiete dienen zwar ebenfalls auch betrieblichen Zwecken, werden jedoch aufgrund ihrer speziellen Ausprägungen im Folgenden nur ausnahmsweise einbezogen.

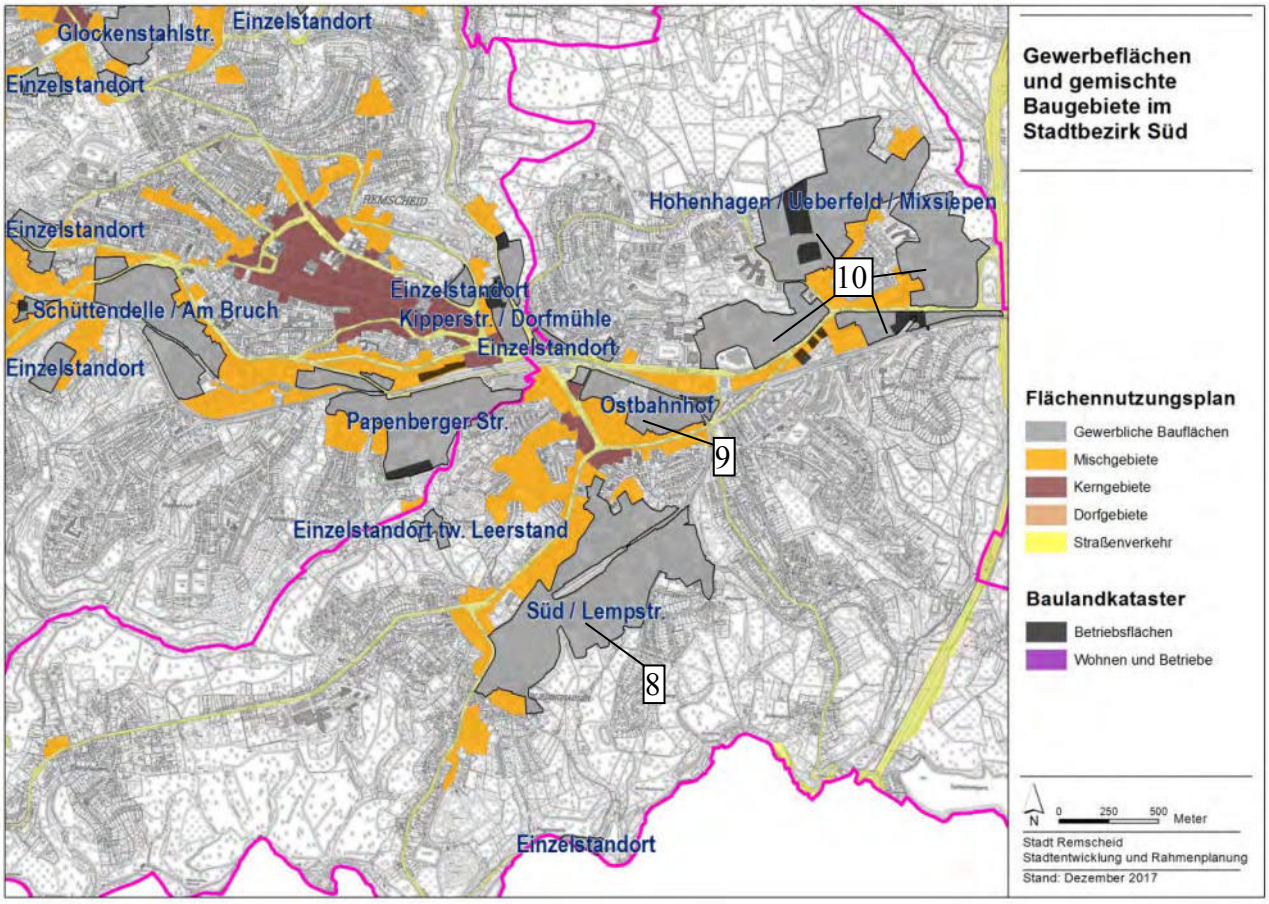
2.3 Remscheider Gewerbegebiete

Vorhandene Gewerbegebiete sind nachfolgend separat gelistet und gekennzeichnet.



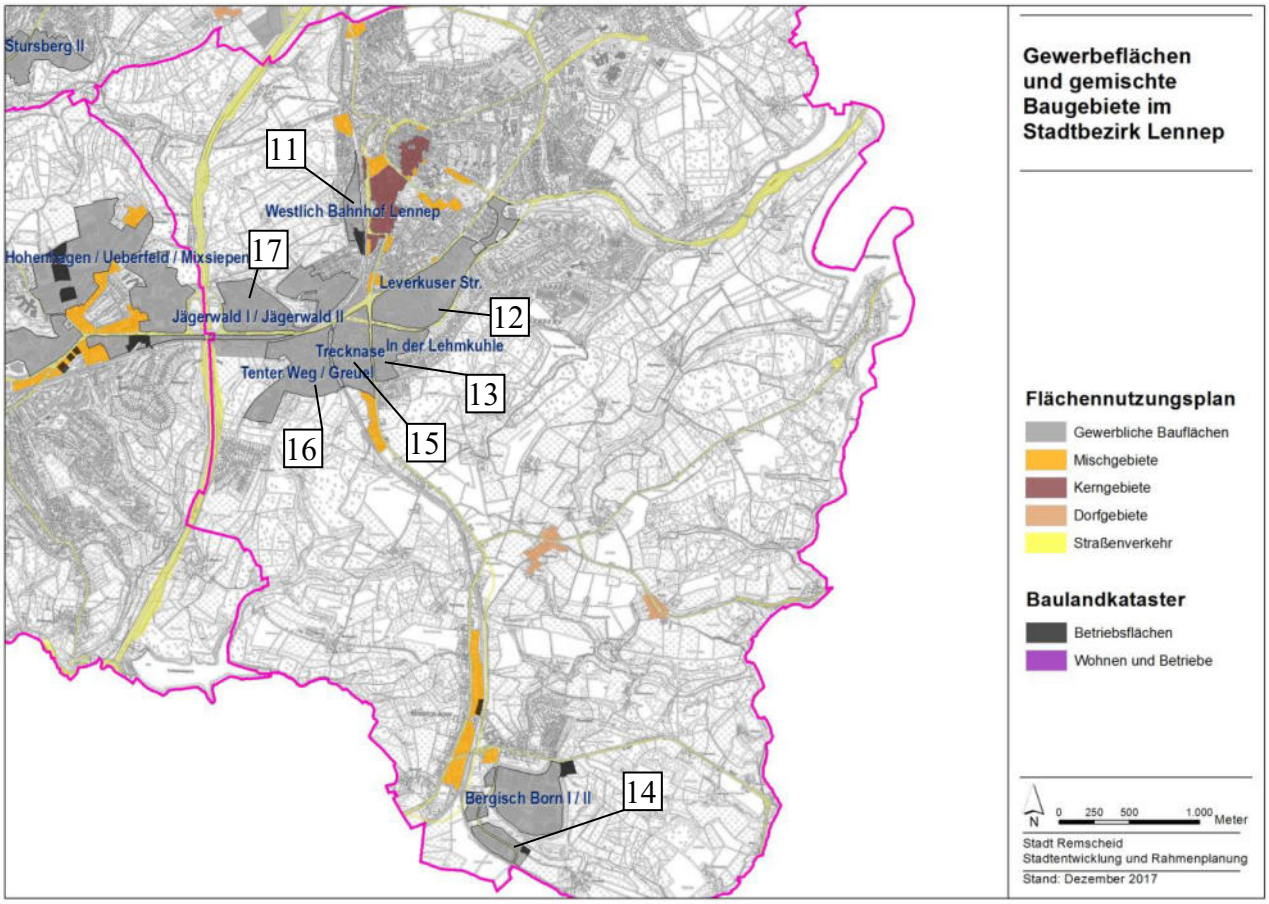
<u>Gewerbegebiete im Stadtbezirk Alt-Remscheid:</u>

1. Papenberger Str., ca. 25 ha, Teilnahme am Modellprojekt „Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung in NRW“, im Jahr 2010 vorhandene Brachen sind aktuell überwiegend reaktiviert
2. Schüttendelle/Am Bruch, ca. 20 ha
3. Losenbüchel, ca. 6 ha
4. Tannenstr., ca. 13 ha
5. Glockenstahlstr., ca. 8 ha, ein Beispiel erfolgreicher Reaktivierung eines ehem. Industriestandortes als neues Gewerbegebiet innerhalb des Zeitraums von ca. 2003 bis 2015
6. Gewerbe im Morsbachtal, ca. 41 ha, verschiedene Standorte (auch in Lüttringhausen)
7. Kipperstr./Dorfmühle, ca. 7 ha



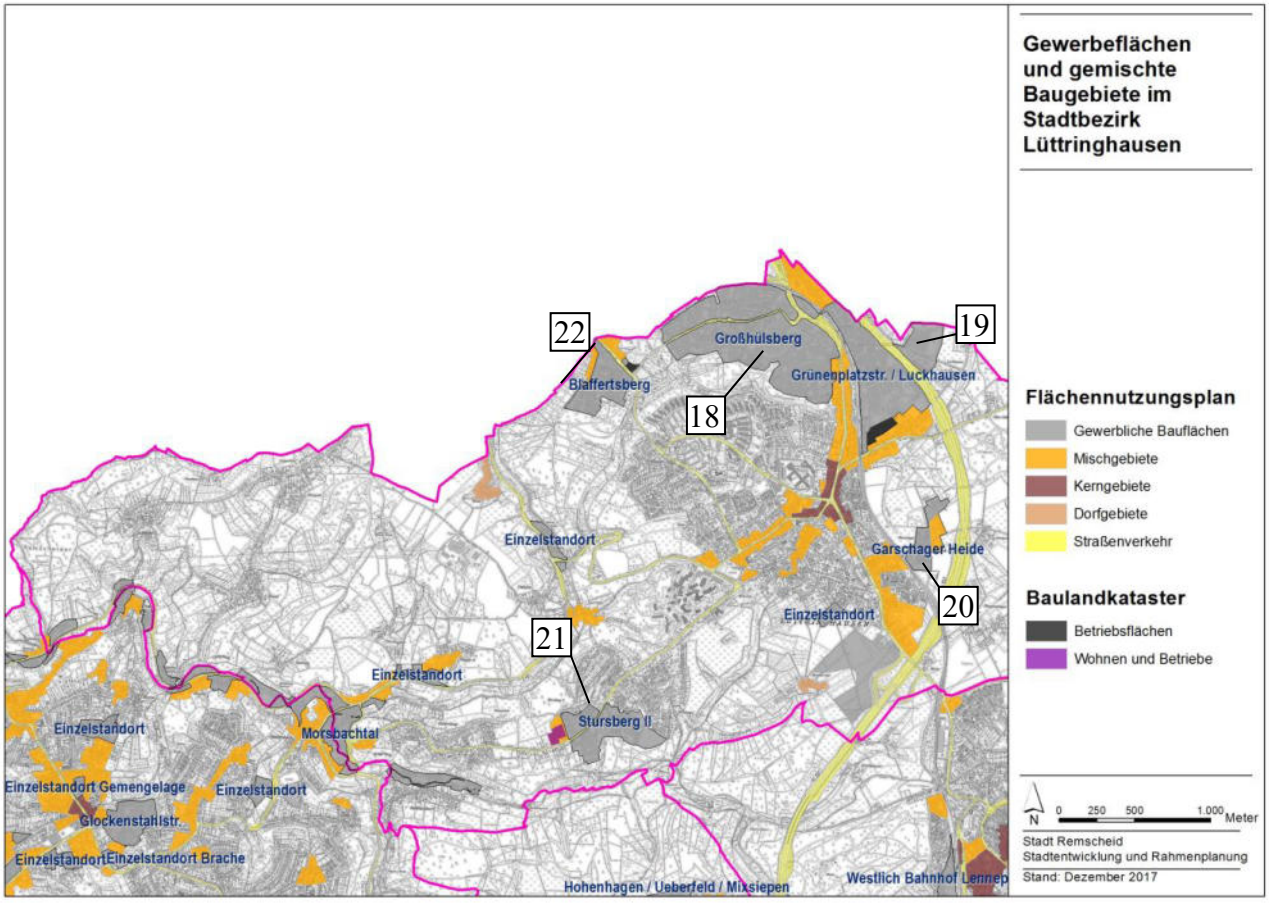
<u>Gewerbegebiete im Stadtbezirk Süd:</u>

8. Süd/Lempstr., ca. 50 ha
9. Ostbahnhof inkl. Sonderstandort Baumarkt, ca. 11 ha
10. Hohenhagen/Ueberfeld/Mixsiepen, ca. 73 ha



<u>Gewerbegebiete im Stadtbezirk Lennep:</u>

11. Westlich Bahnhof Lennep, ca. 6 ha
12. Leverkuser Str., ca. 27 ha
13. In der Lehmkuhle, ca. 9 ha
14. Bergisch Born I/II, ca. 29 ha
15. Trecknase, ca. 14 ha
16. Tenter Weg/Greuel, ca. 23 ha
17. Jägerwald/Jägerwald II, ca. 26 ha



Gewerbegebiete im Stadtbezirk Lüttringhausen:

18. Großhülsberg, ca. 51 ha, 90 Betriebe, rd. 2000 Arbeitsplätze, Verbundprojekt im Rahmen des Forschungsprogramms „Nachhaltige Transformation urbaner Räume“ Grün statt Grau - Gewerbegebiete im Wandel (GeWa)
19. Grünenplatzstr./Luckhausen, ca. 32 ha
20. Garschager Heide, ca. 7 ha
21. Stursberg II, ca. 14 ha
22. Blaffertsberg, ca. 10 ha
6. Gewerbe im Morsbachtal, ca. 41 ha, verschiedene Standorte (auch in Alt-Remscheid)

Die benannten Gewerbegebiete – i. F. von gewerblichen Bauflächen sowie in Einzelfällen unter Einbezug eines Sonder- und eines Mischgebietes – umfassen insgesamt ca. 493 ha.

Hinzu kommen als betriebliche Potenzialflächen vor allem die sonstigen gewerblichen Bauflächen – vorhandene Standorte, Brachen und ungenutzte neue Bereiche - im Umfang von weiteren ca. 75 ha, sowie die übrigen Mischgebiete im Umfang von ca. 313 ha.

2.4 Standortrecycling als Alltagsaufgabe: auf dem Weg in eine Kreislaufimmobilienwirtschaft?

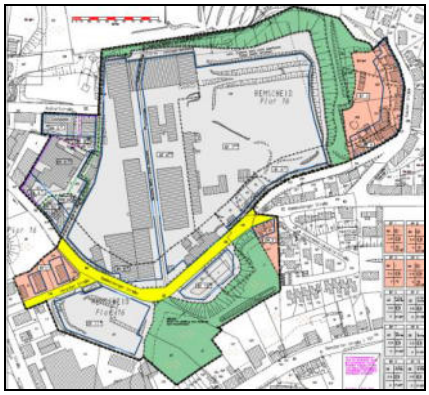
Die Stadt Remscheid leistet seit Jahrzehnten einen erfolgreichen Beitrag zur Reaktivierung von brachgefallenen Gewerbegrundstücken und –bereichen.

Beispiele für erfolgreiche größere Brachenreaktivierungen sind:

– Glockenstahlstr. (Gewerbegebiet Nr. 5), ca. 8 ha, ein Beispiel für die Reaktivierung eines ehemaligen Industriestandortes als neues Gewerbegebiet

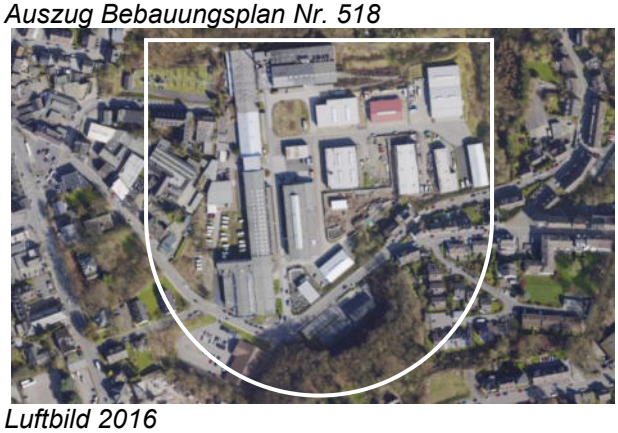
Neunutzung und Brachenreaktivierung Gewerbegebiet Glockenstahlstr.:

Luftbild 1999



Auszug Bebauungsplan Nr. 518

Luftbild 2005



Luftbild 2016

Anlass der Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 518 (Rechtskraft am 22.01.2001) war die Standortverlagerung des bislang ansässigen Industriebetriebs von Remscheid-Hasten in den Bereich Bergisch Born, um dort einen neuen Produktionsstandort aufzubauen.
Das Baurecht für den alten Standort musste gesichert bzw. erweitert werden, um für die Ansiedlung einer neuen gewerblichen Nutzung Standortsicherheit zu gewährleisten und für die vorhandene Brachfläche Baurecht zu schaffen. Das Baurecht wurde mit der angrenzenden bestehenden Nutzung unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung in diesem Bereich in Einklang gebracht und hat die nun vorhandene, weitestgehend vollzogene neue Nutzung durch diverse andere Gewerbebetriebe und Eigentümer ermöglicht.
Der historische Standort des ehemaligen „Glockenstahlwerks“ (19./20. Jhd.) hat damit eine zukunftsfähige Reaktivierung erfahren.

– Papenberger Str. (Gewerbegebiet Nr. 1)

Erneuerungsprozess Gewerbegebiet Papenberger Str.

Luftbilder 2005 – 2010 – 2016

Laufende und inzwischen überwiegend abgeschlossene Reaktivierung einer ehemaligen Werkzeugfabrik sowie von Ergänzungsgrundstücken einschließlich dem denkmalgeschützten historischen Böker-Bau in der Westhauser Straße. Ausschlaggebend für die erfolgreichen kleinteiligeren Reaktivierungen war vor allem das Engagement des vorherigen Haupteigentümers, die Flächen herzurichten und zu veräußern.

– Westlich Bahnhof Lennep (Gewerbegebiet Nr. 11), ca. 6 ha

Nachnutzung der Bahnbrache am Bahnhof Lennep

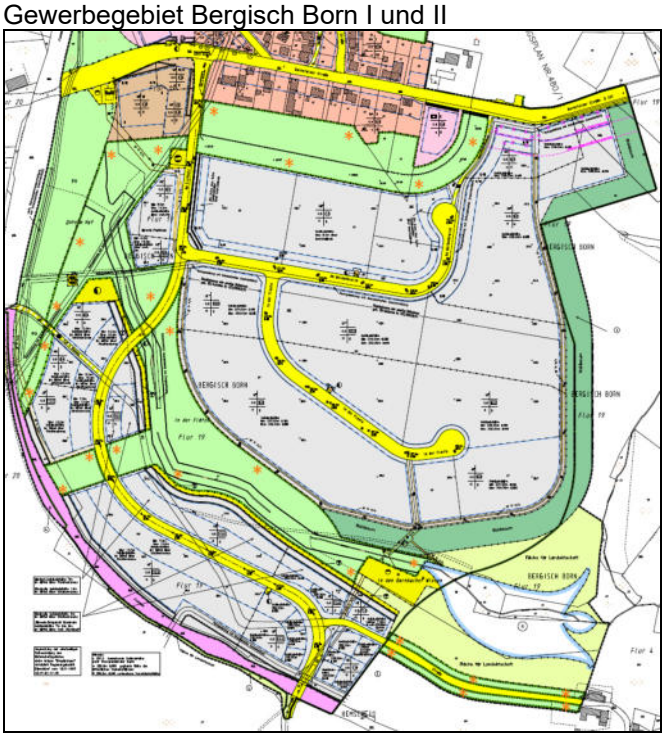
Luftbild 2016

Auszug Bebauungsplan Nr. 624

Laufende und inzwischen weitgehend vollzogene Gewerbegebietsentwicklung eines ehemals als Güterbahnhof genutzten, aufgelassenen Bereichs. Die gewerbliche Nachnutzung wurde durch die Bebauungspläne Nr. 485 (Rechtskraft am 14.07.2006) sowie Nr. 624 (Rechtskraft am 17.10.2012) sichergestellt. In diesem Fall war die Stadt Remscheid Zwischenerwerberin der Bahnbrache und hat die meisten Grundstücke des neuen Gewerbegebietes bereits an Gewerbetreibende veräußert.
Die Bebauung des Gebietes erfolgt derzeit sukzessive.

Seit Anfang der 1990er Jahre erfolgte parallel zu laufenden Reaktivierungen die Neuentwicklung des Gewerbegebiets Bergisch Born I im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 380 A 1, Rechtsverbindlichkeit am 16.01.1988. Dieses Gebiet und das Erweiterungsvorhaben Bergisch Born II, umgesetzt ab ca. 2002, wurden in den Bebauungsplan Nr. 495, Rechtskraft am 15.06.1999, integriert. Beide Gewerbegebietsabschnitte sind inzwischen weitgehend betriebsgenutzt und umfassen zusammen ca. 29 ha (Gewerbegebiet Nr. 14).

Gewerbegebiet Bergisch Born I und II



Auszug Bebauungsplan Nr. 495 (Rechtskraft seit dem 15.06.1999) mit den Gewerbe- und Industriegebieten –

ohne die inneliegende 3. Änderung (Rechtskraft seit dem 15.04.2008)

Die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen im Stadtgebiet hat aktuell wieder an Relevanz gewonnen. Zum einen beschränken sich im Morsbachtal (Gewerbegebiet Nr. 6), dem größten historischen, vorhandenen Gewerbebereich im Stadtgebiet, die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund von neuen Restriktionen durch Überschwemmungsgebiete zumeist auf den Bedarf der Betriebe bzw. auf die vorhandenen Betriebsstandorte. So wurde aufgrund von verschärften wasserrechtlichen Rahmensetzungen die Rücknahme von ungenutzten gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan 2010 erforderlich, während zudem aktuell die letzte größere Neuentwicklung, die Umsetzung des Gewerbegebietes westlich Bahnhof Lennep (s. oben), vor ihrem Abschluss steht.

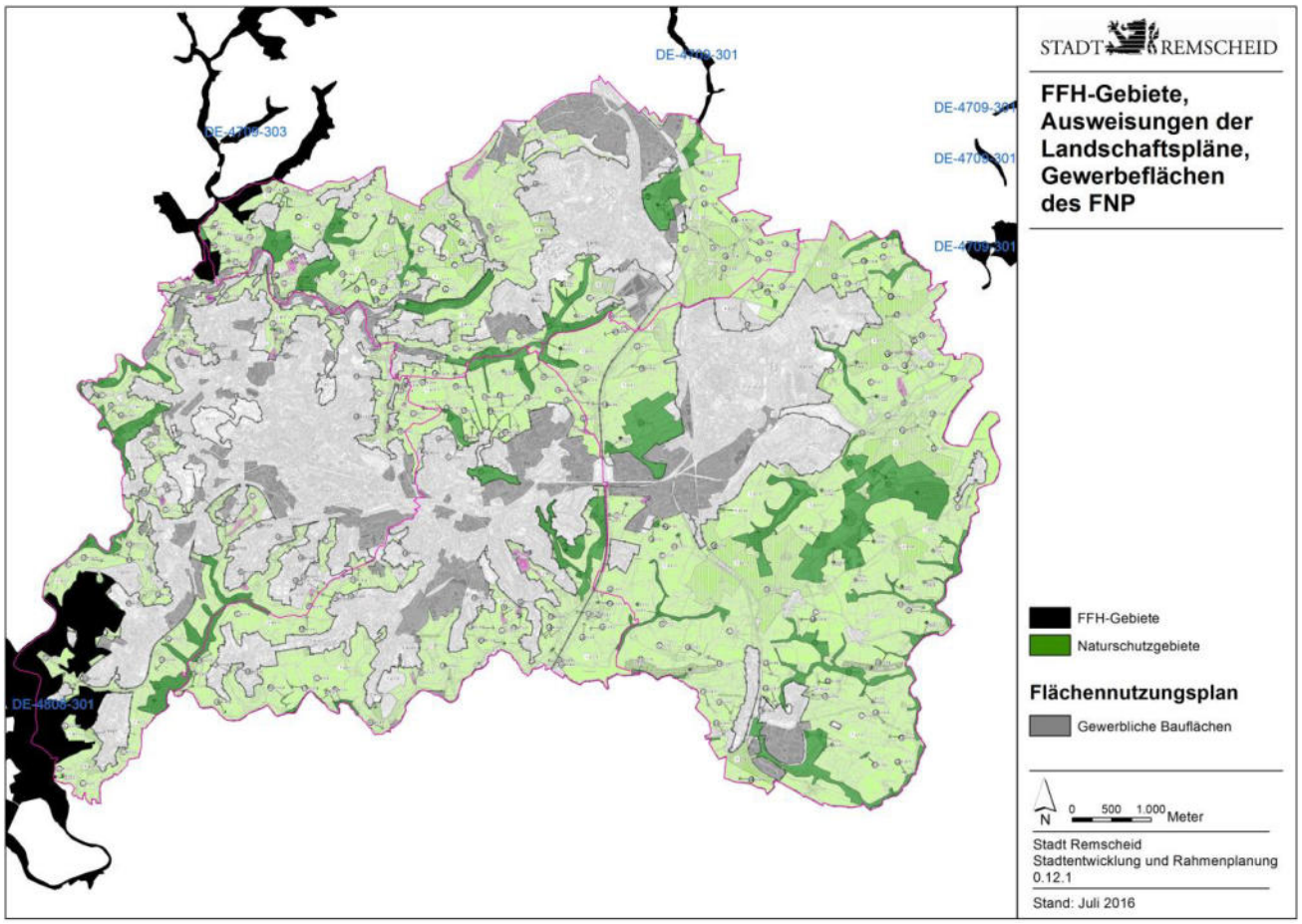
Neue weitere Gewerbegebiete stehen jedoch vorhabenreif aktuell nicht zur Verfügung. Diese stoßen im Freiraum auf zunehmend größere Planungshürden und sind zudem kostenintensiv, was die finanzklamme Stadt Remscheid vor unüberwindbare Schwierigkeiten stellen kann. Unter finanziellen Nachhaltigkeitsgesichtpunkten sind zudem langfristige und evtl. nicht vollständig beitragsgedeckte Instandhaltungskosten für die „Zuliefer"-Infrastruktur zu berücksichtigen. Das Kommunale Gewerbeflächenentwicklungskonzept formuliert unter diesem Gesichtspunkt als Mindestanforderungen für neue Gewerbeflächen, dass diese als Ergänzungen vorhandener Gebiete und/oder mit einer Anschlussfähigkeit an das vorhandene Hauptstraßennetz geplant werden und strebt insofern eine möglichst effektive Mitnutzung vorhandener Infrastruktur an.

Gebietserneuerungen und zukunftsfähige Brachenreaktivierungen mit effektiven Auslastungen gewinnen im Rahmen der gewerblichen Standortentwicklung somit auch deshalb weiter an Bedeutung.
Dies ist allerdings angesichts des inzwischen hohen Anteils der Siedlungs- und Verkehrsfläche am Stadtgebiet – gemäß statistischem Jahrbuch 2016 beträgt dieser Anteil einschließlich von Erholungsflächen ca. 43,4 % am gesamten Stadtgebiet – und der hohen Wertigkeit des verbleibenden Freiraums – ca. 50 % des Stadtgebietes sind als Landschaftsschutzgebiete und ca. 10 % als Naturschutzgebiete festgesetzt, der Waldanteil beträgt ca. 31 % - auch unter dem Gesichtspunkt einer zu erhaltenden Landschaft wichtig.
Dabei ist es – neben dem Freiraumschutz - auch eine der generellen Zielsetzungen, die CO_2-Bilanz der Stadt Remscheid weiter zu verbessern und dem Trend der Klimaerwärmung sowie dem Verbrauch fossiler Rohstoffe entgegenzuwirken (weitere Informationen unter www.remscheid.de). Dies ist nur möglich, wenn durch die Betriebsansiedlungen und –neustrukturierungen künftig auch ein Beitrag zur Verbesserung der kosten- und klimarelevanten Energiebilanz sowie zur Umsetzung der Leitsätze einer kompakten und Stadt der kurzen Wege (Wohnen – Arbeiten – Erholen) geleistet wird.

Die vollständige Deckung einer zweifellos vorhandenen betrieblichen Flächennachfrage (s. 4.4) unter Vernachlässigung der Entwicklung der Wohnstandortqualitäten entspricht ebenfalls nicht der Zielsetzung der Stadt Remscheid. Der Freiraum ist ein wichtiger und vielfältiger Erholungsraum und somit auch ein weicher

Standortfaktor. Es ist eine Verhältnismäßigkeit der gewerblichen Entwicklungen in Relation zur Bevölkerungsanzahl beabsichtigt, welche derzeit noch einen langfristigen Abwärtstrend vorweist. Angesichts der logistisch vorteilhaften Lage am Rande der Metropolregion Rheinland mit einer guten Anbindung an das Ruhrgebiet gilt es daher auch, einseitige Ausprägungen zu vermeiden und die Branchen und Betriebsformen anzusiedeln, welche stadtraumverträglich sind. Vor diesem Hintergrund ist es ein Ziel der Stadt Remscheid, die Akquirierung von neuen großflächigen Logistikunternehmen mit einer niedrigen Arbeitsplatzdichte und einem geringem Standortbezug nicht zu fördern, andererseits jedoch prioritär den vorhandenen Clustern sowie innovativen Betriebsgründungen und -neuansiedlungen die jeweils benötigten Flächen zur Verfügung zu stellen.
Sofern letzteres im vorhandenen Gewerbegrundstücksmarkt geschehen kann, ist in der Regel bereits ein wesentliches Nachhaltigkeitsmerkmal erfüllt.

Angesichts der Endlichkeit und Empfindlichkeit der Freiflächenressourcen in Remscheid ist die planerische Umsetzung neuer Gewerbegebiete schlussfolgernd zunehmend problematisch. In diesem kommunalen Flächenkonzept sind einige Gewerbegebietsergänzungen und als den Flächennutzungsplan ergänzende neue Gewerbegebiete die Bereiche Borner Str., Gleisdreieck sowie optional strategische Ressourcen enthalten (s. 6.3). Diese Vorhaben sind jedoch noch nicht planerisch gesichert bzw. adäquat erschlossen. Parallel zur Entwicklung neuer Flächen legt die Stadt Remscheid wie erörtert verstärkt Wert darauf, vorhandene Gewerbegebiete zu erhalten, zu ertüchtigen und die zeitnahe, adäquate Wiederinwertsetzung brachfallender Nutzungen zu unterstützen.



Neben der Topographie begrenzt auch die Empfindlichkeit des Freiraumsystems künftige Entwicklungen

3 Brachflächen in Remscheid

3.1 Brachendefinition

Die Reaktivierung von Brachen ist ein wichtiger und aktiver Bestandteil der Standortentwicklung in Remscheid. Brachen sind prioritäre Entwicklungsflächen. Es wird ausdrücklich klargestellt, dass vorhandene Brachen in Remscheid als gesetzt gelten und für eine Reaktivierung erforderliche Handlungsschritte vor der Inanspruchnahme neuer Flächen Vorrang innehaben.

Dies entspricht im Übrigen den Anforderungen von § 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch:
„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Zur inhaltlichen Definition von Brachen – in Abgrenzung zu neuen planerischen Flächen – werden folgende Merkmale hinzugezogen:

Definition Rheinblick Siedlungsmonitoring 2017:

„Eine Brachfläche ist eine

- ehemals baulich genutzte Fläche oder ein Flurstück (z.B. gewerblich, militärisch, Bahnfläche, …) mit oder ohne alten Gebäudebestand,
- auf der keine Nutzung oder wesentliche Restnutzung mehr stattfindet oder die momentan (zum Zeitpunkt der Erhebung) nicht plankonform genutzt wird, aber einer baulichen Nutzung zugeführt werden könnte.

Nicht als Brache gelten Leerstände von Gebäuden, die kurzfristig (innerhalb von 2 Jahren) wieder genutzt werden können." (aus: Handbuch Flächenmonitoring Nordrhein-Westfalen, Rheinblick Siedlungsmonitoring 2017, Stand 14.11.2016)

Definition Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW, Seiten 31/32):

„Unter Brachflächen werden hier und in den folgenden Festlegungen nicht mehr genutzte Flächen verstanden (insbesondere Altstandorte der Industrie und ehemalige Bahnflächen sowie die militärischen Konversionsflächen), die als Potenzial für neue Nutzungen dienen können. Bestehende Zwischennutzungen sind dabei kein Ausschlusskriterium. Eine Teilmenge dieser Brachflächen stellen die für eine bauliche Nachnutzung (Siedlungsflächen) geeigneten Brachflächen dar, die in aller Regel im Siedlungszusammenhang liegen (vgl. aber Ziel 6.3-3, 2. und 3. Absatz). Ehemalige Tagebauflächen des Braunkohlenabbaus werden im LEP nicht unter dem Begriff "Brachflächen" subsumiert, da die Nachfolgenutzung (Rekultivierung) bereits im Braunkohlenplan festgelegt ist. Auch für andere Abgrabungsflächen ist die Nachfolgenutzung in aller Regel bereits festgelegt.“

Teildefinition der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL, online 2017):

"[..] Brachflächen lassen sich anhand deskriptiver Merkmale (vorherige Nutzung, Größe, Altlastenrisiko, etc.), ökonomischer Merkmale (Kosten- und Ertragsaspekte), zeitlicher Aspekte (kurzfristige, dauerhafte Aufgabe der Nutzung) und handlungsorientierter Merkmale (Interventionsnotwendigkeiten zur Änderung der Standorteigenschaften, die eine Revitalisierung oder Anschlussnutzung ermöglichen) abgrenzen."

Gabler Wirtschaftslexikon (online 2017):

"Eine städtebauliche Brache ist eine ehemals gewerblich oder industriell genutzte Fläche im Siedlungsbereich. Nach Wegfall der bisherigen Nutzung, über einen längeren Zeitraum ungenutzt und unter städtebaulich-ökonomischen Gesichtspunkten funktionslos geworden, stehen meist unterschiedliche Hemmnisse einer Folgenutzung über den freien Markt unter den gegebenen Rahmenbedingungen entgegen. Dies können die Eigentumsverhältnisse nach einer Insolvenz, noch bestehende Grundstücksbelastungen (ohne Gegenwert) oder vorhandene Altlasten sein."

Teildefinition des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV):

> "Flächen des Siedlungsbereichs mit einer gewerblich-industriellen, verkehrlichen oder sonstigen baulichen Vornutzung (inkl. Wohngebäude) [..], die über einen längeren Zeitraum ungenutzt und funktionslos geworden sind (Brachflächen)“ (aus: Leitfaden zur Erfassung von Brachflächen in Nordrhein-Westfalen, LANUV-Arbeitsblatt 26, 2015)

Auswertend ergeben sich für das Kommunale Gewerbeflächenentwicklungskonzept vier maßgebende Erfassungskriterien für Brachen:

1. Eine Brache im Sinne des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts wurde in der Regel betrieblich, muss jedoch mindestens baulich vorgenutzt gewesen sein.
   Sie kann einzelflächenbezogen sowohl bebaut, bereits freigeräumt, schadstoffbelastet, saniert, für Nachfolgenutzungen nicht erschlossen, bedingt erschlossen oder auflagenfrei bebaubar sein.
2. Erforderlich ist, dass es sich um Betriebsflächen handeln muss, d. h. dass diese Brachen für betriebliche Zwecke wiedernutzbar sind bzw. sich dafür voraussichtlich eignen.
3. Eine Brache entfällt mit einem Baubeginn für ein umzusetzendes Vorhaben und gilt dann als wiedergenutzt.
4. Im Sinne einer flexiblen Flächenhandhabung im Austausch mit der Wirtschaftsförderung wird auf eine konkrete Zeitfestlegung der Brachfallung, d. h. des Übergangs von einem Leerstand zu einer Brache verzichtet.

Faktisches Einordnungskriterium ist, dass eine Brache gemäß der LANUV-Erfassung 2014[1] oder gemäß sonstiger Kenntnis der Stadt Remscheid als solche erkannt ist.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Fläche Lenneper Str. (1) zwar keine Brache ist, aufgrund ihrer Analogien (aufbereitet/aufgeschüttet sowie deutliche Umgebungsprägung) jedoch als Sonderfall strukturell ebenso wie diese nicht in der Bedarfsermittlung für neue Flächen berücksichtigt wird.

[1] Siehe Plan-Zentrum Umwelt GmbH für ökologische Planung und Geotechnik i. A. des LANUV, Brachflächenerfassung in Remscheid, Herne 2014

3.2 Betriebliche Brachen in Remscheid

Brachen sind in Remscheid aktuell wie folgt bekannt:

Brachen für Betriebszwecke in Remscheid (brutto, aktueller Sachstand[2])					
Nr.	**Bezeichnung**	**Planungsrecht**	**Regionalplanausweisung**	**ha**	**Bemerkung**
1.1	Am Bruch	§ 34	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)	1	freigeräumte Fläche
2.1	Am Ostbahnhof	§ 30	Allgemeiner Siedlungsbereich für Gewerbe	0,4	gemäß Bebauungsplan 572 aktuell kein Baurecht, welches mit der 2. Änderung vorbereitet wird
1.5	Hauptbahnhof[3]	§ 30	Allgemeiner Siedlungsbereich	1,1	Bebauungsplan 572, freigeräumte Fläche
1.8	Kipperstr.	§ 30	Allgemeiner Siedlungsbereich	1	Bebauungsplan 313, freigeräumte Fläche
1.9	Königstr./Hüttenstr.	§ 34	Allgemeiner Siedlungsbereich	1	Gebäudeaufstand
1.13	Papenberger Str.	§ 34	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen	2,9	Strommast innerhalb
1.14	Raiffeisenstr.	§ 34	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich	0,3	freigeräumte Fläche
1.15	Remscheider Str.	§ 30	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen	1	freigeräumte Fläche
1.16	Schlachthofstr.	§ 34	Allgemeiner Siedlungsbereich	0,3	Verkaufsangebot vh.
1.17	Stockder Str.	§ 34	Allgemeiner Siedlungsbereich	0,3	-
1.18	Westlich Bf. Lennep	§ 30	Allgemeiner Siedlungsbereich	0,9	Bebauungspläne 485, 624, freigeräumte Fläche, kommunale Vermarktung
1.19	Wolfstr.	§ 34	Allgemeiner Siedlungsbereich	1,1	Gebäudeaufstand
Summe				11,3	

Diese 12 Flächen im Umfang von 11,3 ha sind als Potenzialflächen im Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept einbezogen.

Für das Kommunale Gewerbeflächenentwicklungskonzept nicht relevant sind die im Besitz der Stadt Remscheid befindlichen Brachen Ringstr. (ehemalige Straßenmeisterei, im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt) und die ehemalige Grundschule Eisernstein (im Flächennutzungsplan Fläche für den Gemeinbedarf), da in diesen Immobilien andere, überwiegend bzw. vollständig wohnungsorientierte Nachfolgenutzungen beabsichtigt sind.

Dies wird begrüßt, da die Realisierung eines Hotels oder von Wohnnutzungen der Weiterentwicklung bzw. Herausbildung weicher Standortfaktoren dient.

[2] Die Brachen werden fortlaufend erfasst. Aktuell ist zwar ein Zulauf neuer Flächen zu verzeichnen, welche in dieser Darstellung erfasst sind, für diese sind jedoch bereits Reaktivierungsbestreben vorhanden bzw. es bleibt abzuwarten, ob Teile davon nicht doch kurzfristig wieder an den Markt gelangen. Zudem befinden sich einzelne Brachen des Baulandkatasters 2015 bereits in einem laufenden Wieder-Inwertsetzungsprozess, auch wenn z. B. eine erfolgte Flächenbereinigung noch nicht als Verbrauch gewertet wird. Die Bruttoflächen sind bei Brachen in der Regel nahe an den Nettogrundstücksflächen, es bleibt jedoch jeweils abzuwarten und zu unterstützen, inwiefern die vorhandenen Grundstücke mit ihren Vorprägungen - Flächenzuschnitte, Infrastruktur, Lagemerkmale etc. - vollständig reaktiviert werden können.

[3] In dieser kommunalen Fläche ist gemäß Beschluss des Rates vom 24.11.2016 als Ersatz für das bestehende Gebäude des Berufskollegs Wirtschaft und Verwaltung, Stuttgarter Str. 13, ein Neubau beabsichtigt. Aufgrund der ansonsten grundsätzlichen Eignung für betriebliche Nutzungen wird diese bis auf Weiteres noch nachrichtlich gelistet.

4 Bedarf an neuen Gewerbeflächen

Der Bedarf an neuen Gewerbeflächen ist Gegenstand dieses Kapitels. Für dessen Ermittlung werden als Grundlagen amtlich gesicherte Informationen verwendet, d. h. etwa Ratsbeschlüsse und Beschlüsse des Regionalrates Düsseldorf.

4.1 Regionales Gewerbeflächenkonzept

Der Rat der Stadt Remscheid hat am 28.06.2012 das Regionale Gewerbeflächenkonzept der Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal beschlossen. Auch die beteiligten Nachbarstädte haben diesem Konzept zugestimmt.
Weiterhin hat der Rat der Stadt Remscheid am 19.02.2015 Ergänzungsbeschlüsse gefasst, welche sich auf die Priorisierung[4] sowie eine Neuausrichtung des Bereiches an der Borner Str. und die Neueinbringung der Fläche Lenneper Str. II beziehen. Die Ergänzungsbeschlussfassung ist im Einvernehmen mit den benachbarten Großstädten geschehen, welche ebenfalls eigenen Priorisierungsbedarf eingebracht haben. Gegenüber dem ursprünglichen Regionalen Gewerbeflächenkonzept sind keine methodischen Ergänzungen oder Neufassungen der Bedarfsermittlung vorhanden.
Im Regionalen Gewerbeflächenkonzept wurde der Flächenbedarf auf der Grundlage von Ansiedlungen im Bergischen Städtedreieck sowie aufgrund von bei den Wirtschaftsförderungen der Städte nachgewiesenen Flächenanfragen in die nähere Zukunft projiziert. Die Vorgehensweise lehnte sich an die damals bekannte Handlungsspielraummethode der Bezirksregierung Düsseldorf an.

Hierfür wurden initial die Ansiedlungen im Bergischen Städtedreieck für die Jahre 2006 bis 2010 zusammengetragen und damit verbundene Merkmale (u. a. niedrige, mittlere oder hohe Bebauungsdichte, Grundstücksgröße bzw. Nutzfläche, Herkunft der Firmen) ausgewertet. Zu berücksichtigen ist, dass hierdurch nicht das gesamte Wirtschaftsgeschehen ermittelt ist. Von den erfassten 240 Ansiedlungen, Erweiterungen und verbindlichen Kaufoptionen wurden in 173 Fällen feste Grundstückgrößen hinterlegt. Für Nutzflächen wurden die möglichen Grundstücksflächen ermittelt und als solche einbezogen.

Pro Jahr wurden für den benannten Zeitraum im arithmetischen Mittel insgesamt rd. 30 bis 35 ha jährlich verbraucht, bzw. 33 bis zu 37 ha jährlich für den Zeitraum 2007 bis 2010 (für 2006 lagen keine Daten der Stadt Solingen vor).

Mehrheitlich wurde für die Ansiedlungen und Erweiterungen eine Flächengröße zwischen 1.000 und 10.000 m² veranschlagt. Dies belegt die hohe Bedeutung der kleinen und mittelständischen Unternehmen (KMU) für die bergische Region. Allerdings haben auch die größeren Ansiedlungsvorhaben eine hohe Bedeutung, da diese zwar in der Zahl geringer, in der Flächensumme jedoch größer sind.

Die im folgenden verwendeten Zitate und Abbildungen sind dem Regionalen Gewerbeflächenkonzept entnommen.

„Betrachtet man die Einzelfälle der größeren Flächeninanspruchnahmen über 25.000 qm, zeigt sich, dass es sich hierbei insbesondere um eine Neuausrichtung und Erweiterung bedeutender Bestandsunternehmen handelt, die damit eine Zukunftsoption in der Region Bergisches Städtedreieck gewählt haben. Als Beispiele seien hier genannt die Aktivitäten der Firmen Schein Orthopädietechnik [Remscheid, 61.000 qm], Wasi [Wuppertal, 43.000 qm], Gepa [Wuppertal, 50.000 qm] oder ITEM [Solingen, 53.000 qm].“

„Die tatsächlich getätigten Ansiedlungen und Erweiterungen sind vorrangig aus dem Bergischen Städtedreieck. Bei Ansiedlungen von außerhalb der drei bergischen Städte gibt es einen Schwerpunkt auf die umliegenden Kreise und Regionen [EN-Kreis, Kreis Mettmann, Oberbergischer Kreis]. In Einzelfällen sind auch erfolgreich Firmen aus dem Ruhrgebiet oder der Rheinscheine in der Region angesiedelt worden. Ansiedlungen aus anderen Bundesländern kommen

[4] Der Rat der Stadt Remscheid hat am 19.02.2015, mit Bezug auf die Einbringung des regionalplanerisch inzwischen noch weiterentwickelten Bereiches Borner Straße/Erdbeerfelder (Fortschreibung gemäß Regionalplanung mit anderem Flächenzuschnitt, aber ähnlicher Größe) nachfolgenden Beschluss einstimmig mit vier Enthaltungen gefasst: „Der Rat der Stadt Remscheid beschließt die vorgeschlagene regionale Priorisierung der zur Förderung vorgesehenen regional bedeutsamen Gewerbeflächen aus dem Regionalen Gewerbeflächenkonzept (Priorität 1., 2. oder 3. Nachrückerfläche): a. Remscheid: 1. Borner Straße; 2. Lenneper Straße II“ (Ds. 15/0711).

beim Aufbau eine Niederlassung in der Rhein-Ruhr-Region oder durch Aufkauf einer Firma bzw. eine Fabrikationsanlage vor. Diese sind aber in der Summe zu vernachlässigen."

Im Zeitraum von 2006 bis 2010 gab es 613 nicht erfolgreich verlaufende Anfragen nach Gewerbeflächen bzw. –immobilien, die von den Wirtschaftsförderungen erfasst worden sind. Hieraus ergab sich ein Flächenbedarf von durchschnittlich ca. 78 bis 89 ha jährlich bzw. von 82 bis 93 ha jährlich für den zusätzlich betrachteten Zeitraum von 2007 bis 2010, da für 2006 keine Daten der Stadt Solingen vorlagen. Aufgrund von zu erwartenden Mehrfachanfragen wurde die Annahme getroffen, dass nur etwa 50 % der unbefriedigten Flächenanfragen ernsthaft waren.

„So bleibt eine jährliche Durchschnittsnachfrage von 40 bis 45 Hektar, die im Bergischen Städtedreieck aus verschiedensten Gründen nicht realisiert werden konnte."

„Eine Analyse der Herkunft und Branchenstruktur in der Datenbank der nicht am Standort realisierten Flächennachfrage zeigt im Kern ähnliche Aussagen wie bei den Ansiedlungen. Die Anfrage kommt vorrangig aus der Region selber oder aus dem nahen Umfeld. Da es sich bei den Anfragen auch verstärkt um Konkurrenzanfragen handelt, ist hier ein größerer räumlicher Radius um die Region zu ziehen."

Gründe für die Nicht-Ansiedlung von Nachfragern waren gemäß den Wirtschaftsförderungen - neben der Herausrechnung der benannten Quote wegen mangelnder Relevanz nicht zu berücksichtigender Anfragen - die nachfolgenden Kriterien, die im Bergischen Städtedreieck im betreffenden Zeitraum beigebracht werden konnten:

- Bauhöhen moderner Logistik- und Lagerungskonzepte,
- 24-Stunden-Betrieb,
- Verfügbarkeit größerer Flächenzuschnitte,
- vorhabenverträgliche Bebauungspläne, sowie
- zeitnahe „Lieferfähigkeit", z. B. möglicher Baubeginn innerhalb von 6-12 Monaten.

„Eine Branche, die mit ihren Flächenansprüchen heraus sticht, ist die Logistikbranche. Aufgrund der guten räumlichen Lage des Bergischen Städtedreiecks in der Rhein-Ruhr-Region und der verschiedenen guten Autobahnanbindungen ist die Region grundsätzlich ein interessanter Standort für die Logistikbranche. Die nachgefragten Flächengrößen und die Anforderungen an die Topografie und teilweise Gebäudehöhen lassen sich aber nur bedingt im Bergischen Städtedreieck abbilden."

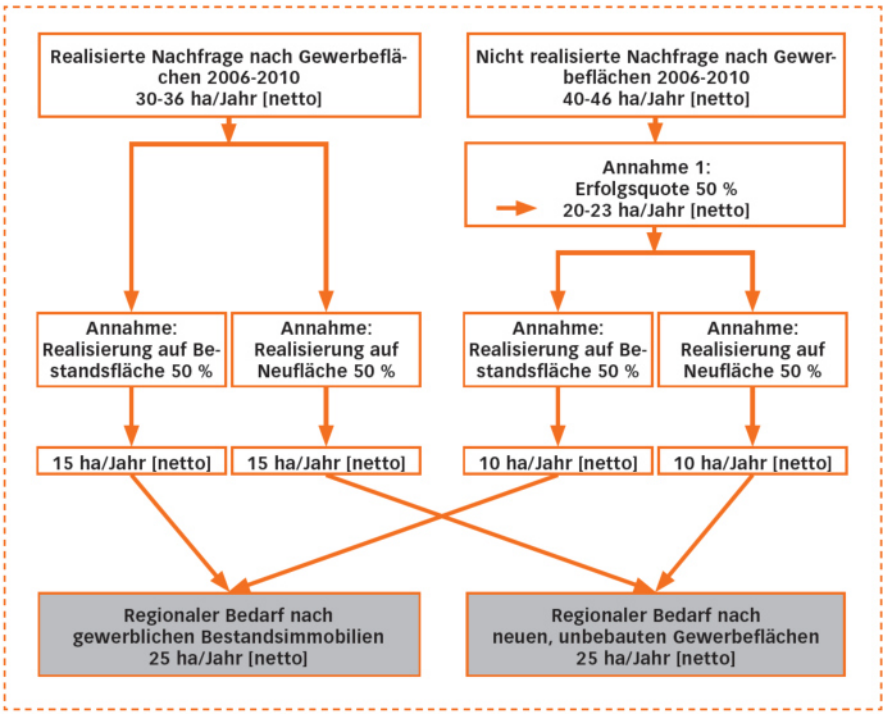
Auf der Grundlage der Erfassungen und Annahmen für den Modellzeitraum wurde der regionale Bedarf nach Gewerbeflächen unter Beibringung weiterer Hypothesen abgeleitet.

1. Die realisierte regionale Nachfrage 2006 bis 2010 lag bei ca. 30 bis 36 ha jährlich.
   - Hiervon wurden ca. 50 % in neuen und ca. 50 % in Bestandsflächen realisiert.
   - Entsprechend erfolgte eine faktische Inanspruchnahme von jährlich 15 ha Nettoflächen „auf der grünen Wiese".

2. Die nicht realisierte Nachfrage nach Gewerbeflächen lag 2006 bis 2010 bei etwa 40-46 ha pro Jahr.
   - Modellannahme 1: es wurde eine Erfolgsquote von etwa 50 % innerhalb dieses ernstzunehmenden Nachfragepotenzials angenommen.
   - Modellannahme 2: die erfolgreich anzusiedelnden resultierenden 20-23 ha pro Jahr sind – analog zur faktischen Entwicklung im gleichen Zeitraum - zur Hälfte im Bestand möglich und müssen zur anderen Hälfte „auf der grünen Wiese" realisiert werden.
   - „Das bedeutet eine Nachfrage von 10 Hektar [netto] pro Jahr nach neuen Gewerbeflächen.
     In der Summe wird daher ein regionaler Bedarf für das Bergische Stadtedreieck von 25 Hektar neuen Gewerbeflächen pro Jahr festgehalten."

Die Plausibilität der benannten Bedarfsinhalte lässt sich nur bedingt durch eine Weiterführung des kommunalen Remscheider Datenbestandes belegen, da seit Beschluss des Regionalen Gewerbeflächenkonzepts keine entsprechende Gewerbeflächenentwicklung in Remscheid erfolgen konnte.
Es ist jedoch ein Bedarf anzunehmen, welcher das derzeitige Flächenangebot deutlich überschreitet, da die Stadt Remscheid aktuell nur noch kleinere Restflächen im Portfolio hat. Gemäß Siedlungsflächenmonitoring waren zum 01.05.2017 insgesamt nur 24 Gewerbereserven im Umfang von 37,4 ha erfasst. Dies entspricht gemäß der verwendeten Methodik allen Gewerbereserven, die planerisch entwickelt oder im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt sind. Aufgrund des Bekanntheitsgrades ist davon auszugehen, dass sich

die Betriebe im Bestand oder anderweitig orientieren und dass sich langfristig die Anzahl ernstzunehmender Anfragen reduzieren könnte bzw. ein Standortnachteil durch Abwanderungen bzw. mangelnde Innovationen im Bestand entsteht.



Zukünftiger jährlicher regionaler Bedarf nach Gewerbeflächen –

gemäß Regionalem Gewerbeflächenkonzept

Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe – oder doch „nur“ für Einzelhandel?

Die Flächen des Baulandkatasters – das dementsprechend verfügbare Gewerbeflächenangebot beträgt demnach aktuell 15 ha, allerdings sind auch einige weitere sofort oder absehbar umsetzbare Reserven zusätzlich entstanden – können nicht per se für Gewerbezwecke genutzt werden, da eine Verkäuflichkeit vom Verkaufswillen der Eigentümer abhängt und zum Teil eine Flächenvorhaltung bzw. eine Spekulation z. B. auf lukrativeren Einzelhandel in für Gewerbebetriebe geeigneten Flächen beobachtet werden kann.

Einzelhandelsbetriebe haben genügend Möglichkeiten, sich innerhalb der für diese gemäß kommunalem Einzelhandelskonzept vorgesehenen Flächen bzw. in Übereinstimmung mit dem entsprechenden Prüfraster zu entwickeln und haben dies nach der Auffassung der Stadt Remscheid auch nur in dieser Form zu tun[5]. Aufgrund der derzeit beobachtbaren Ausdehnung von Einzelhandelsflächen bei einer nicht entsprechenden Entwicklung der Kaufkraft ist absehbar auch die Entstehung von neuen Leerständen in der näheren Zukunft zu erwarten.
Der Gewerbestandort wird von diesen neuen Leerständen nur teilweise profitieren. Zwar kann die Wiedernutzung von Einzelhandelsbrachen für andere Betriebszwecke zum Teil erwartet werden. In der Innenstadt Remscheid sind allerdings bereits aktuell zum Teil erhebliche sowie mehrjährige Leerstände und damit Entwicklungsmöglichkeiten zu verzeichnen, die zum Teil auch sehr gut über Parkgelegenheiten direkt erreicht werden können, allerdings aufgrund der Umgebungsprägung nicht für emittierende Nutzungen in Betracht kommen.

Hinzu kommt der legitime Anspruch, dass innerhalb gewerblicher Bauflächen i. d. R. auch Gewerbebetriebe von und für Remscheider Cluster bzw. daran ansetzende Innovatoren realisiert werden sollen.

Durch das Kommunale Gewerbeflächenentwicklungskonzept soll schlussfolgernd das Bestandsangebot an tatsächlich nutzbaren Gewerbeflächen für das gesamte Spektrum an Betrieben im Sinne der Paragraphen 8 – Gewerbegebiete – und ggf. 9 – Industriegebiete – der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erhöht werden.

[5] Der Rat der Stadt Remscheid hat das Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid (Stadt + Handel 2014) in seiner Sitzung am 25.09.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Dieses wird aktuell planerisch umgesetzt, sodass auch die bestimmungsgemäße Nutzung von Gewerbegrundstücken in den Betrachtungsfokus gelangt.

4.2 Regionalplan Düsseldorf und Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Die Raumordnung und Landesplanung integriert den Flächenbedarf der Stadt Remscheid in aktueller Form. Das 3. Beteiligungsverfahren zur Erstellung des Regionalplans Düsseldorf (RPD) hatte hinsichtlich der Kriterien Flächenbedarfsermittlung und Siedlungsbereichsausweisungen für Remscheid nichts mehr verändert, sodass der Planungsstand in dieser Hinsicht identisch ist. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 14.12.2017, ein Inkrafttreten des neuen Regionalplans ist kurzfristig bzw. bis Ende März 2018 erwartbar.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat als Planungsbehörde den betrieblichen Flächenbedarf vor allem im Sinne ihrer Handlungsspielraummethodik, unter qualitativer Befragung und unter partieller Würdigung bzw. Kritik des Regionalen Gewerbeflächenkonzepts für die Stadt Remscheid ermittelt und in der Begründung zum neuen Regionalplan dargelegt.

Dies ist im Sinne des am 08.02.2017 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) geschehen, in welchem formuliert ist:

„Der Bedarf an neuen Wirtschaftsflächen ergibt sich aus den Ergebnissen des Siedlungsflächenmonitorings nach § 4 Abs. 4 LPlG (s. u.). Dazu wird für jeweils eine Region (mindestens einen Kreis) die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme der letzten (mindestens zwei) Monitoring-Perioden – ggf. differenziert nach lokal und überörtlich bedeutsamen Flächen - mit der Zahl der Jahre des Planungszeitraums multipliziert. Über die quantitative Verteilung des Bedarfs auf die Gemeinden entscheidet Regionalplanung (s. dazu auch 6.3-1). Dabei sollen raumordnerische Kriterien, insbesondere die Zahl der Beschäftigten, die zentralörtliche Bedeutung und die Wirtschaftsstruktur in den einzelnen Gemeinden, berücksichtigt werden.

Die im Hinblick auf den bauleitplanerisch erforderlichen Umfang von Siedlungsflächen ermittelten Bedarfe können für die regionalplanerische Festlegung von Siedlungsraum um einen Planungs- bzw. Flexibilitätszuschlag von bis zu 10 %, in begründeten Ausnahmefällen maximal bis zu 20 % erhöht werden. Im Rahmen der Anpassungsverfahren nach § 34 LPlG und der Genehmigungsverfahren nach § 6 BauGB ist über das Siedlungsflächenmonitoring sicherzustellen, dass auf der Ebene der Bauleitplanung nur Flächen im Gesamtumfang des ermittelten Bedarfs umgesetzt werden.

Die Regionalplanung stellt diesem Bedarf die auf Grundlage des Siedlungsflächenmonitorings ermittelten planerisch verfügbaren Flächenreserven gegenüber. Eine Teilmenge dieser planerisch verfügbaren Flächenreserven stellen die Brachflächen dar, die sich für eine bauliche Nachnutzung eignen und bereits als Siedlungsflächen festgelegt sind.
[..]
Das Siedlungsflächenmonitoring gibt nicht nur einen Überblick über die aktuellen Flächenreserven, sondern dient darüber hinaus dazu, Aufschluss über die tatsächliche Neuinanspruchnahme der planerischen Reserven auf FNP-Ebene (Bauflächen) und der darüber hinausgehenden Siedlungsraumreserven zu geben. Die Gemeinden unterstützen die Regionalplanungsbehörde, indem sie aktuelle Flächeninformationen zur Verfügung stellen und ggf. begründen, warum im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen nicht genutzt werden können.
[..]
Die Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe sind über den Satz 2 von Ziel 6.1-1 (bedarfsgerechte Festlegung ASB / GIB) und dadurch, dass es sich bei dem Vorrang der Innenentwicklung (6.1-6) um einen Grundsatz handelt, abgedeckt.

Auf Grundlage der o. g. Bedarfsberechnungsmethoden bzw. Anrechnungsmodalitäten überprüft die Landesplanungsbehörde im Rahmen der Rechtsprüfung der aufgestellten Regionalpläne die Flächenbilanzen. Dabei darf die Summe der von der Regionalplanung angesetzten Bedarfe für ASB und GIB den für das Regionalplangebiet berechneten Bedarf an Wohnbau- und Wirtschaftsflächen nicht überschreiten. Erforderliche Flächenrücknahmen sind in diesem Zusammenhang nachzuweisen.“
Quelle: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (Seiten 31/32)

Für die Stadt Remscheid stellt sich die auf Betriebe bezogene Planung daher wie folgt dar.
Die im folgenden verwendeten Zitate und Abbildungen sind der Begründung der Regionalplanung entnommen.

„Grundlage für die Ermittlung des quantitativen Orientierungsrahmes (HSP) bilden die durch die Städte und Gemeinden gemeldeten Inanspruchnahmen an gewerblich industrieller Baufläche im Beobachtungszeitraum. Eine Inanspruchnah-

me erfolgt, wenn die Fläche an den Endnutzer verkauft wurde. Aus den Daten des aktuellen Monitorings und vorheriger Erhebungsrunden wird eine Zeitreihe von 10 Jahren gebildet. Der Erarbeitung des RPDs liegt der Beobachtungszeitraum von 2001 bis 2011 zugrunde. Es wird der Durchschnitt der Jahre gebildet, um Jahre auszugleichen, in denen eine ungewöhnlich hohe oder niedrige Inanspruchnahme gemeldet wurde (z.B. weil ein einzelner großer Betrieb sich angesiedelt hat oder weil ein Gewerbegebiet nicht entwickelt werden konnte). [..]
Die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme an gemeldeten Flächen zu gewerblichen Zwecken wird mit der Anzahl der Jahre des Planungszeitraums multipliziert. Als solcher werden bei der Erarbeitung des RPDs analog zur Berechnung des Wohnflächenbedarfs 20 Jahre ab dem Jahr 2012 angesetzt. Der Planungszeitraum wird auf 20 Jahre angesetzt, da es auf Ebene der Regionalplanung einen Spielraum geben sollte für die Siedlungsentwicklungen in neuen Flächennutzungsplänen und diese gehen i.d.R. von einem Planungszeitraum von 15 Jahren aus."

Hinzu kommt ein Planungszuschlag von 20 % für den Fall, dass einzelne Flächen nicht nutzbar gemacht werden können.

„Von dem Wert, der sich aus fortgeschriebener Inanspruchnahme und Planungszuschlag ergibt, wird ein Brachflächenabschlag von 25 Prozent abgezogen, um mögliche Entwicklungspotenziale zu berücksichtigen, die durch Betriebsstilllegungen oder Verlagerungen in den vielen bestehenden Gewerbegebieten entstehen und um zu vermeiden, dass der Frei-raum zu stark in Anspruch genommen wird. [..] Dabei spielen Brachen in den bergischen Städten, bei denen 41 % der Inanspruchnahmen auf baulich genutzten Flächen erfolgten, eine deutlich größere Rolle als in den ländlich geprägten Gemeinden. [..] Bei nachvollziehbaren Begründungen kann auch ein anderer Ansatz gerechtfertigt sein. In Abstimmung mit der Stadt Düsseldorf wird der Brachflächenabschlag für die Stadt von 25 % auf 60 % erhöht. Hier hat sich gezeigt, dass aufgrund des großen Siedlungsdruckes, der naturräumlichen Gegebenheiten und des Strukturwandels Brachflächen eine noch bedeutendere Rolle in der gewerblichen Entwicklung spielen als in anderen Städten und Gemeinden. Eine pauschale Erhöhung des Brachflächenabschlages z.B. für die Bergischen Städte oder für andere Gemeinden, die höhere Anteile von Inanspruchnahmen auf baulich geprägten Bereichen im Beobachtungszeitraum hatten, ist nicht sinnvoll, weil sich die Brachflächenentwicklung nicht in allen Teilräumen in der gleichen Dynamik wie in der Stadt Düsseldorf vollzieht. Zudem fließen die Brachflächen als Reserven in die Bedarfsberechnung ein. [..] Höhere pauschale Abschläge würden zu einer Ungleichbehandlung von Kommunen mit einem guten Brachflächenmanagement führen, die Brachen auch als Reserven einer gewerblichen Entwicklung zuführen."

„Verteilung des HSP nach raumordnerischen Kriterien
Der für jede Stadt und Gemeinde nach der oben erläuterten „Trendfortschreibung" mit den Abschlägen ermittelte Orientierungsrahmen (im folgenden HSP 1 genannt) wird nun, ähnlich wie bei den Wohnbauflächen, nach bestimmten Kriterien auf die kreisfreien Städte und Kreise und innerhalb der Kreise verteilt. Diese Vorgehensweise ist deshalb angezeigt, da ungewöhnlich hohe oder niedrige Inanspruchnahmen so ausgeglichen werden können."

Die Summe des gemäß HSP 1 ermittelten Bedarfs bleibt bei dieser Vorgehensweise für die gesamte Planungsregion gleich. „Es werden 25 Prozent des HSP 1 jeder Stadt und Gemeinde abgezogen und auf die Mittel- und Oberzentren verteilt." Dies geschieht durch bevölkerungsbezogene Faktorbildung. Remscheid als gemäß Zensus 2011-Erhebung bevölkerungsstarkes Mittelzentrum erhält in diesem Verfahren einen Zuschlag von 25 ha.

Bedarfsberechnung (HSP 2)	Inanspruchnahmen (2001-2011)	∅ Inanspruchnahmen pro Jahr * Planungszeitraum (20 Jahre)	… mit Planungszuschlag (+20 %)	… mit Brachflächenabschlag (25%, Stadt Düsseldorf 60%) =HSP 1	25% von HSP 1 (zur Verteilung auf OZ und MZ)	Bevölkerung nach Zensus 2011 (Fortschreibung Stichtag 31.12.2011)	Anteil der Ober- und Mittelzentren an der Bevölkerung der OZ und MZ	Zuschlag nach Zentralität (für Ober- und Mittelzentren) (von 25% des HSP 1)	Bedarf für kreisfreie Städte (HSP 2 = HSP 1 - 25% + Zuschlag nach Zentralität)
						Zuschlag nach Zentralität			
gesamt	1.583			2.660	665	2.976.439		665	
Düsseldorf	225	450	540	216	54	589.649	0,198	132	294
Krefeld	110	220	264	198	50	221.864	0,075	50	198
Mönchengladbach	100	200	240	180	45	254.834	0,086	57	192
Remscheid	64	128	154	115	29	110.132	0,037	25	111
Solingen	66	132	158	119	30	155.080	0,052	35	124
Wuppertal	127	254	305	229	57	342.570	0,115	76	248

Tabelle 7.1.4.4.1.1 der Begründung zum Regionalplanentwurf

Die Ermittlung des Flächenbedarfes nach HSP 1+2, welche für Remscheid 111 ha ergibt, ist eine von zwei erforderlichen Betrachtungsperspektiven.
Die Kehrseite ist die Ausweisung bzw. Kennzeichnung der möglichen Ausweisung von Teilen des jeweils ermittelten Bedarfes.

Entwicklungspotenziale nach der Fortschreibung	Summe der Reserven (RP, FNP, 34er, 25-50 % der Betriebserweiterungen) vor Fortschreibung	Gestrichene GIB und ASB Reserven (Gewerbe), gestrichene FNP-Reserven (Gewerbe)*	Neue GIB*	Neue ASB und neue ASB-GE	Neue GIB Z (für Hafen, flächenintensive Vorhaben)	Summe Entwicklungspotenziale (nach Fortschreibung)
gesamt	**2371**	**-375**	**455**	**156**	**411**	**3142**
Düsseldorf	176	0	0	0	49	225
Krefeld	142	-8	91	8	0	233
Mönchengladbach	128	0	45	0	45	218
Remscheid	76	-13	7	18	0	88
Solingen	90	-2	0	16	0	104
Wuppertal	162	-21	17	14	0	172

Tabelle 7.1.4.4.5 der Begründung zum Regionalplanentwurf

In Remscheid erfolgt als Summe der möglichen Entwicklungspotenziale die Ausweisung von 88 ha gemäß Methodik der Regionalplanung. Gemäß HSP 2 wurden jedoch 111 ha ermittelt, sodass **Remscheid ein Flächenbedarfskonto von 23 ha eingeräumt bekommt**[6]. In diesem Umfang sind künftige betriebsorientierte Regionalplanänderungen möglich, ohne dass eine erneute Bedarfsermittlung beigebracht werden muss. Dies kongruiert insoweit mit dem Landesentwicklungsplan, als dass in diesem zum Ziel 6.1-1 Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung erläutert wird, dass, sofern der prognostizierte Bedarf die vorhandenen Flächenreserven übersteigt, Siedlungsraum neu darzustellen ist.

Es folgt eine qualitative Bewertung des Handlungsspielraumes und der Entwicklungspotenziale, welche keinen besonderen Bezug auf die Stadt Remscheid nimmt. Im Folgenden das Resümee zur Stadt Remscheid und Aussagen zum Regionalen Gewerbeflächenkonzept.

Remscheid, krfr. Stadt
Die Stadt Remscheid hat einen Bedarf von 111 ha. Planerisch gesichert im neuen Regionalplan sind 88 ha. Aufgrund von Topographie, Siedlungsstruktur und Freiraumwertigkeit kann der rechnerisch ermittelte Bedarf nicht durch neue GIB oder ASB verortet werden. In das Flächenkonto werden 23 ha eingebucht. Im regionalen Gewerbeflächenkonzept der bergischen Städte wird der Gesamtbedarf an gewerblichen Bauflächen für die drei bergischen Städte von ca. 1000 ha hergeleitet (siehe Kap. 7.1.4.4.3) In Remscheid sieht das Ge-Konzept drei Flächen, die eine veränderte Darstellung im Regionalplan erfordern Nr. 24 (+7 ha, Rem_022_GIB/Nördlich Hohenhagen) und Nr. 29 werden in der Erarbeitung des RPDs übernommen. Nr.22 (Borner Straße) wurde in Abstimmung mit der Stadt neu zugeschnitten und wird mit ca. 12 ha als ASB für Gewerbe in der Berechnung berücksichtigt. Gleichzeitig wurde die bisherige Regionalplanreserve Remscheid-Blume um ca. 13 ha reduziert. Das regionale Gewerbeflächenkonzept sieht den GIB „Blume“ zwar nicht als gewerbliches Potenzial. Aufgrund der fehlenden Alternativen wird der GIB weiterhin im Regionalplan belassen. Alle anderen identifizierten Entwicklungspotenziale sind bereits im GEP99 als GIB oder ASB dargestellt. 15 ha Reserven werden als Betriebserweiterungsflächen geführt und müssen aufgrund der Vorgaben des LEP Entwurfs vom 22.09.2015 mit einem Anteil von 50% in der Bedarfsbilanz einbezogen werden. Im Entwurf des Regionalplanes von September 2014 wurde der Anteil noch mit 25 % und wurde nun korrigiert.

[6] Als Rechtfertigung der Reduzierung des Flächenbedarfskontos von 30 ha auf 23 ha im Vergleich zur ersten Auslegung des Regionalplanentwurfs (Stand August 2014) führt die Bezirksregierung die neu erforderliche partielle Anrechnung von Betriebserweiterungsflächen sowie die erhöhte Anrechnung des Allgemeiner Siedlungsbereichs für Gewerbe an der Borner Str. an.

„Regionales Gewerbeflächenkonzept Bergisches Städtedreieck

Die Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal haben unter Koordination und Moderation der Bergischen Entwicklungsagentur gemeinsam mit der IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid und der Handwerkskammer Düsseldorf - stellvertretend für die lokalen Kreishandwerkerschaften ein „Regionales Gewerbeflächenkonzept Bergisches Städtedreieck" erarbeitet (vgl. IHK/HWK Wuppertal, Remscheid, Solingen u.a. (2012)). In dem Konzept wird die Ausgangssituation der bergischen Städte in den Blick genommen. Es wird der Bedarf der Region an Gewerbeflächen ermittelt, und es werden regional bedeutsame Standorte identifiziert, die in die Erarbeitung des RPDs eingebracht wurden. Das Regionale Gewerbeflächenkonzept soll auch wegweisend sein für die Umsetzung der potenziellen Gewerbestandorten: Es werden Strategien für die regionale Kooperation erarbeitet und z.B. gemeinsame Forderungen für die Ausrichtung der Gewerbeflächenförderung des Landes NRW entwickelt und dem Land gegenüber vertreten.

Im Gewerbeflächenkonzept wird der Gesamtbedarf an gewerblichen Bauflächen für die drei bergischen Städte in Anlehnung an die Handlungsspielraummethode ermittelt. Es wird die Ansiedlungsdatenbank der Wirtschaftsförderung der drei Städte ausgewertet. Es liegen Daten für einen Zeitraum von 5 Jahren (2006-2010) vor. Die durchschnittliche Ansiedlungsfläche betrug zwischen 30 und 35 ha pro Jahr (abhängig von angesetzter Bebauungsdichte). Erfasst wurden 240 Ansiedlungen in diesem Zeitraum. In einem zweiten Schritt wurde die unbefriedigte Nachfrage nach Flächen analysiert. Eine Auswertung der Datenbank der städtischen Wirtschaftsförderungen hat ergeben, dass rd. 600 Nachfragen in einer Größenordnung von ca. 80-90 ha pro Jahr nicht befriedigt werden konnten. Da Mehrfachnachfragen nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde der Flächenansatz halbiert auf 40-45 ha pro Jahr.
In dem Gewerbeflächenkonzept wurden zudem die Größen der Inanspruchnahmen und nicht realisierten Nachfragen untersucht. Den Großteil bilden Anfragen und Ansiedlungen bis 1 ha. Auffällig seien aber die Anfragen von 2,5 ha und größer, die in den bergischen Städten nicht befriedigt werden konnten. Gründe für die Nicht Ansiedlung sind lt. Gutachten vielfach standortbezogen: gewünschte Bauhöhen sind nicht umsetzbar, ein 24 Stunden Betrieb ist nicht möglich, Flächenzuschnitte sind nicht geeignet (größere Flächen werden gesucht). Zudem sind kurzfristig verfügbare Flächen gefragt: Aufwendige B-Planänderungsverfahren verhindern eine Ansiedlung.
Im regionalen Gewerbeflächenkonzept wird der Bedarf nun anteilig auf Basis der beiden Datenbanken hochgerechnet. Dabei wird ausgeführt, dass die Umnutzung von Brachflächen eine wichtige Rolle spielt. Es wird ein Bedarf von ca. 25 ha an neuen Standorten und ca. 25 ha Bedarf an Brachflächen, die umgenutzt werden können, pro Jahr ermittelt, um die im Beobachtungszeitraum erfolgten Ansiedlungen und die Hälfte der nicht erfolgreichen Ansiedlungen zukünftig befriedigen zu können.

Überträgt man nun den Bedarf lt. Gewerbeflächengutachten auf den Planungszeitraum von 20 Jahren des Regionalplanes würde ein Bedarf von ca. 500 ha neuer Gewerbeflächen und 500 ha Brachflächen gesehen. Dieser Bedarf liegt deutlich über dem nach dem HSP 2 Ansatz für die drei Bergischen Städte ermittelten Bedarf von ca. 420 ha (der ja auch Brachflächen umfasst). Vergleicht man die 1000 ha an Gewerbeflächenreserven, die als Bedarf für die bergischen Städte formuliert wurden, mit dem Gesamtbedarf der Planungsregion wie sie oben nach HSP 2 und GIFPRO begründet wurden (3000-3200 ha) oder betrachtet die Ergebnisse anderer Planungsregionen (z.B. Kreis Mettmann, Bedarf Stadt Düsseldorf), dann erscheint der Bedarf sehr hoch angesetzt. Der Ansatz 50 % der nicht erfolgreichen Ansiedlungen zukünftig ansiedeln zu wollen, muss eher als politisches Ziel gewertet werden. Denn neben dem quantitativen Bedarf und dem quantitativen Flächenangebot muss auch das Flächenpotenzial im Blick gehalten werden, denn bereits die nach HSP 2 ermittelten Bedarf von rd. 450 ha können nicht planerisch verortet werden, weil geeignete Flächen fehlen.
Zudem wird der Ansatz bzw. vielmehr das Ergebnis im Zusammenspiel anderer Zielsetzungen kritisch gesehen: Eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung soll nicht über Gebühr zu Lasten des Freiraums gehen. Angesichts der hohen Freiraumwertigkeit in den bergischen Großstädten ist eine Inanspruchnahme von 500 ha Freiraum für eine gewerbliche Entwicklung kritisch zu sehen.
Zudem kann der hier vorgeschlagene methodische Ansatz nicht auf die Planungsregion übertragen werden, da auch in anderen Städten und Gemeinde flächenmäßig große Anfragen nicht befriedigt werden konnten. Da keine Datenbank besteht, die erfasst, welche Anfragen mehrfach bei unterschiedlichen Wirtschaftsförderungen, Kreisen, Städten und Gemeinden in der Planungsregion erfolgt sind, kann aus diesen nicht befriedigten Nachfragen auch kein Bedarf für die gesamte Planungsregion abgeleitet werden. Die Bereitstellung von zusätzlichen Reserven für nur 50 % der nicht umgesetzten Anfragen in der gesamten Planungsregion würde enorme neue Gewerbegebiete erfordern, für die in den bergischen Städten aufgrund fehlender geeigneter Standorte nicht genug Flächen zur Verfügung stünden, jedoch in den ländlich geprägten Regionen. Eine Übertragung des Ansatzes auf die gesamte Planungsregion ist damit nicht umsetzbar und v.a. nicht bedarfsgerecht.

Dennoch soll als Signal aus dem regionalen Gewerbeflächenkonzept für die Erarbeitung des RPDs aufgenommen werden, dass viele Ansiedlungen nicht erfolgreich umgesetzt wurden, weil Flächen fehlten. Und dass neben Brachflächen auch unbebaute Gewerbeflächen erforderlich sind, um ein bedarfsgerechtes Flächenangebot vorhalten zu können. In der Erarbeitung des RPDs wurden die vorgeschlagenen Standorte berücksichtigt und zu einem sehr großen Teil auch in den zeichnerischen Darstellungen aufgenommen (siehe Tabelle 7.1.4.4.2.3). Über 130 ha des HSP 2 der drei Städte konnten nicht räumlich verortet werden und wurden in das Flächenkonto eingebucht. Die bergischen Städte können im Planungszeitraum weitere GIB/ ASB darstellen, sollten geeignete Standorte identifiziert werden, ggf. auch in interkommunaler Zusammenarbeit mit angrenzenden Gemeinden."

Im Ergebnis bedeutet die Bedarfsermittlung der Regionalplanung für den Betriebsstandort Remscheid, dass neben den Flächen, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt, aber noch nicht genutzt sind und neben den vorhandenen zusätzlichen regionalplanerischen Neuausweisungen darüber hinaus auch weitere Betriebsausweisungen, zum Beispiel durch Konversion von freien Wohnbauflächen in Gewerbe oder als neu auszuweisende Betriebsbereiche ohne Nachweis des dafür erforderlichen Flächenbedarfes möglich sind – dieser gilt durch den Abgleich der regionalplanerischen Bedarfsermittlung als erbracht – solange das auf 23 ha bezifferte Flächenbedarfskonto noch nicht in Anspruch genommen ist.
Diese Ermittlung gilt für den Geltungszeitraum des neuen Regionalplanes von voraussichtlich dem 01.01.2012 bis zum 01.01.2032 (bezogen auf die betriebsbezogenen Vorgaben) und bedeutet Spielraum für eventuelle neue Ausweisungen von Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen und Allgemeinen Siedlungsbereichen für Gewerbe, sofern die anderen Belange - z. B. Natur- und Immissionsschutz – planerisch entsprechend handhabbar sind.

Hierzu ist prophylaktisch anzumerken, dass die Akquirierung zusätzlicher vorhandener Freiraumbereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen oder als Allgemeine Siedlungsbereiche mit der Zweckbestimmung Gewerbe aufgrund diverser Problemlagen mindestens problematisch ist, da ansonsten eine Ausweisung in der aktuellen Regionalplanung (Aufstellungsbeschluss vom 14.12.2017) bereits vollzogen wäre.

4.3 Erweiter- und Restrukturierungen von Betrieben

Um als Standort attraktiv zu bleiben, benötigt Remscheid adäquate Entwicklungsperspektiven vor allem für die vorhandenen Betriebe, die dabei auch auf Flächen angewiesen sind.

Diverse Unternehmen haben durch angrenzende Ergänzungsflächen, welche im Siedlungsmonitoring erfasst worden sind, Potenzialräume für eine weitere Expansion oder Restrukturierung. Hinzu kommt die Fläche „Am Langen Siepen", welche aufgrund eines angrenzenden Betriebes im Sinne des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts künftig ebenfalls als Betriebserweiterung zu werten ist.

Dies sind – ohne Anspruch auf Vollständigkeit - aktuell folgende Flächen:

Betriebserweiterungsflächen in Remscheid				
Bezeichnung	**Bau-recht**	**Regionalplan-Ausweisung**	**ha**	**Branche**
Am Langen Siepen	§ 35	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)	0,5	Verarbeitendes Gewerbe
Auf dem Knapp	§ 30	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)	2,2	Verarbeitendes Gewerbe
Bornefelder Str.	§ 30	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen	1	Verarbeitendes Gewerbe
Büchelstr.	§ 30	Allgemeiner Siedlungsbereich	0,3	Verarbeitendes Gewerbe
Dreiangelstr.	§ 34	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen	0,4	Verarbeitendes Gewerbe
Einigkeitstr.	§ 34	Allgemeiner Siedlungsbereich	0,1	Verarbeitendes Gewerbe
Handelsweg	§ 34	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen	1,1	Dienstleistung, Private Verwaltung
Herbringhauser Str.	§ 35	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen	1	Verarbeitendes Gewerbe
Herbringhauser Str.	§ 35	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich	0,7	Dienstleistung, Private Verwaltung
In der Fleute	§ 30	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen	0,7	Verarbeitendes Gewerbe
In der Fleute	§ 30	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen	1,3	Verarbeitendes Gewerbe
Königstr.	§ 34	Allgemeiner Siedlungsbereich	0,3	Verarbeitendes Gewerbe
Kuckuck	§ 35	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen	0,5	Verarbeitendes Gewerbe
Lange Str.	§ 35	Allgemeiner Siedlungsbereich	0,5	Verarbeitendes Gewerbe
Losenbücheler Str.	§ 34	Allgemeiner Siedlungsbereich	0,8	Verarbeitendes Gewerbe
Luckhauser Str.	§ 35	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen	0,3	Verarbeitendes Gewerbe
Papenberger Str.	§ 35	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich	0,4	Dienstleistung, Private Verwaltung
Platz	§ 35	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen	0,3	Verarbeitendes Gewerbe
Rosentalstr.	§ 35	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen	2,2	Verarbeitendes Gewerbe
Rotzkotten	§ 30	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen	0,2	Dienstleistung, Private Verwaltung
Stursberg I	§ 35	Allgemeiner Siedlungsbereich	2,4	Verarbeitendes Gewerbe

Gelistet sind 21 betriebsbezogene Flächen im Umfang von 17,2 ha.
§ 30 Baugesetzbuch begründet verbindliches Baurecht, sofern das beabsichtigte Vorhaben mit den Festsetzungen des entsprechenden Bebauungsplans vereinbar ist. Diese sind daher für die oben gelisteten entsprechenden 6 Standorte im Umfang von insgesamt 5,7 ha jeweils ausschlaggebend.
Eine baurechtliche Einordnung gemäß § 34 Baugesetzbuch - speziell auch § 34 Abs. 3a Nr. 1 a) Baugesetzbuch - ermöglicht oft ebenfalls Betriebserweiterungen. Von den gelisteten betriebsbezogenen Flächen betrifft dies 5 Standorte mit insgesamt 2,7 ha.
Unter den oben genannten Flächen befinden sich auch 10 im Umfang von insgesamt 8,8 ha, die voraussichtlich gemäß § 35 Baugesetzbuch als baulicher Außenbereich zu beurteilen sind. Eine Genehmigungsfähigkeit steht zwar jeweils in Frage, allerdings wird diese Flächenvorsorge innerhalb der gemäß Flächennutzungsplan für Betriebszwecke vorgesehenen Flächendarstellungen im Sinne des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts positiv gewertet.

Betriebsbezogene Erweiterungsflächen gelten als vorhandene Ergänzungen bestehender Betriebe und fließen als solche in die nachfolgende kommunale Bedarfsermittlung nicht ein.

Standortentwicklungen, die baurechtlich nicht genehmigungsfähige benachbarte Flächen einbeziehen, gelten im Sinne des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts als betriebsbezogen und werden ebenso gehandhabt. So wird das Gebiet östlich Büchelstraße, nördlich Eduardstraße aktuell durch Bauleitplanungen (8. Flächennutzungsplan-Änderung und Bebauungsplan 669) weiterentwickelt, da für die betrieblichen Anforderungen noch kein Baurecht besteht. Die Betriebsneustrukturierung und -erweiterung erstreckt sich bis in den regionalplanerischen Freiraum. Die Erweiterung umfasst absehbar ca. 1 ha.

4.4 Aktuelle kommunale Bedarfsbestimmung

Die Handlungsspielraummethodik ist bereits im Regionalen Gewerbeflächenkonzept und von der Regionalplanung verwendet worden. Es liegt methodisch nahe, dass das Kommunale Gewerbeflächenentwicklungskonzept daran anknüpft.

Zunächst wird der betriebliche Flächenverbrauch für einen Zeitraum von 12 Jahren rekapituliert, wie er sich gemäß dem amtlichen Siedlungsmonitoring darstellt. Hierin wurden, mit kleineren definitorischen Änderungen in einzelnen Zeitabschnitten, die innerhalb der gewerblichen Bauflächen und innerhalb der Mischgebiete des Flächennutzungsplans liegenden betrieblichen Inanspruchnahmen erfasst. Der betrachtete Zeitraum der Flächenverbräuche ist ebenso lang wie der beabsichtigte Planungshorizont des Kommunalen Gewerbekonzepts.

Daran anschließend wird das Regionale Gewerbeflächenkonzept hinzugezogen und unter einer Weiterentwicklung von dessen Methodik hieraus eine kommunale Bedarfsermittlung abgeleitet, welche Remscheider Wirkungsfaktoren einbezieht.

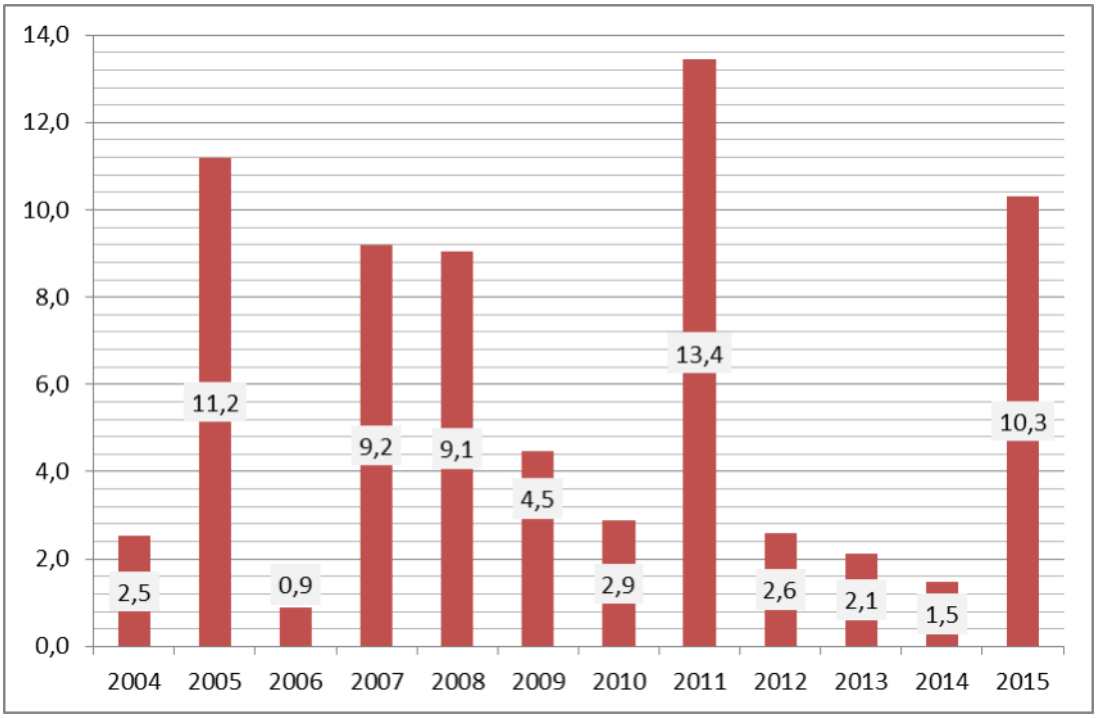
Vorwegnehmend sind in Remscheid weniger der Nachweis eines betrieblichen Flächenbedarfes, als vielmehr die Bedarfsdeckung durch adäquate Flächenbereitstellungen problematisch. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, einzelne Nachfragen insbesondere nach Flächen im baulichen Außenbereich, welche zu Remscheider Clustern keinen direkten Bezug haben, planerisch nicht zu unterstützen und zugleich die Wiederinwertsetzung von Brachen auch zukünftig intensiv zu begleiten.

4.4.1 Flächeninanspruchnahmen in Remscheid 2004 bis 2015

Für das Kommunale Gewerbeflächenentwicklungskonzept sind die seit dem 01.01.2014 bis zum 31.12.2015 bekannt gewordenen Inanspruchnahmen gelistet.

Im Zeitraum von 2004 bis 2015 (= 12 Jahre) wurden insgesamt 70,1 ha betriebliche Flächen verbraucht, wobei die jährliche Inanspruchnahme im arithmetischen Mittel bei 5,8 ha und der Median bei 3,7 ha lag.

Für 2016 liegt ein entsprechend fortgeschriebener Flächenverbrauchswert bei ca. 4,2 ha. Dieser Wert ist in die nachfolgende Auswertung nicht einbezogen.



Durch das Siedlungsmonitoring in Remscheid erfasste betriebliche Flächenverbrauchswerte

Die Schwankungsbreite der dokumentierten Flächenverbräuche ist sehr groß.

Gemäß dem für 2011 ermittelten Maximalwert von 13,4 ha und dem für 2006 dokumentierten kleinsten Verbrauchswert von 0,9 ha ergibt sich ein ca. 15facher Faktor.
Hierfür werden die nachfolgenden Gründe geltend gemacht.

Erstens beeinflussen Konjunkturzyklen das Investitionsverhalten der Betriebe. Der Maximalwert von 2011 ist auch auf einen Nachzugseffekt nach dem Einbruch durch die Finanzkrise zurückzuführen, welche am 15.09.2008 mit der Insolvenzanmeldung der Investmentbank „Lehman Brothers“ ihren Höhepunkt erlangt hatte (sogenannter „schwarzer Montag“) und erhebliche Auswirkungen auf die Realwirtschaft hatte - z. B. im Dezember 2008 Exportrückgänge der deutschen Autoindustrie im Umfang von rund 20 %[7].

Weiterhin sind stark divergierende Flächenverbräuche ein deutlicher Hinweis darauf, dass tatsächlich in der Stadt Remscheid verfügbare Gewerbeflächen – insbesondere durch die Aufschließung von Gewerbegebieten oder durch die plötzliche Marktverfügbarkeit größerer Brachen – maßgeblichen Einfluss auf die Standortentwicklung nehmen. Die größte Wiedernutzung umfasste im Jahr 2011 5,2 ha und im Jahr 2005 3,2 ha.
Die Nachfrage nach Betriebsflächen kann theoretisch groß sein, sofern aber keine adäquaten Flächenverkaufsangebote vorhanden sind, kann eine entsprechende Entwicklung nicht erfolgen.

Die Schwankungen der Flächeninanspruchnahmen sind drittens auf methodische Erfassungsungenauigkeiten zurückzuführen, insbesondere da aufgrund einer Neuerung auch die außerhalb der definierten Reserven und Betriebserweiterungen gelegenen Verbräuche durch eine nachträgliche Luftbildauswertung ermittelt worden sind und die Jahreszuordnung aufgrund der zwei-, bzw. dreijährig veranlassten Fotografien dabei zu schätzen war.

[7] Quelle: www.dgb.de.

10.02 Erwerbstätige nach Wirtschaftsbereichen

Jahr	Erwerbstätige insgesamt	davon								
		Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe				Dienstleistungsgewerbe			
			zusammen	davon			zusammen	davon		
				Produzierendes Gewerbe (ohne Baugewerbe)		Baugewerbe		Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information u. Kommunikation	Finanz-, Versicher- und Unternehmensdienstleister, Grundst. u. Wohnungsw.	Öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung, Gesundheit
				zusammen	darunter Verarbeitendes Gewerbe					
	in 1000									
2000	64,9	0,1	29,5	24,3	23,5	5,1	35,3	13,1	7,8	14,4
2005	61,1	0,1	24,8	20,3	19,7	4,5	36,1	13,0	8,0	15,1
2006	60,7	0,1	24,0	19,7	19,1	4,3	36,6	13,0	8,7	14,9
2007	61,1	0,1	24,2	19,8	19,3	4,4	36,8	12,8	9,3	14,7
2008	61,6	0,1	24,3	19,9	19,4	4,4	37,2	12,6	9,6	14,9
2009	59,6	0,1	23,1	18,8	18,3	4,3	36,5	12,3	8,9	15,2
2010	59,1	0,1	22,5	18,1	17,6	4,3	36,6	12,0	9,3	15,3
2011	59,7	0,1	22,7	18,2	17,7	4,5	36,9	12,1	9,7	15,1
2012	60,5	0,1	23,0	18,5	17,9	4,5	37,4	12,0	9,9	15,5
2013	58,9	0,1	21,5	18,1	17,5	3,4	37,3	11,7	9,9	15,6
2014	58,7	0,1	21,1	18,4	17,8	2,7	37,5	11,6	10,2	15,8

*) Anteil an den Erwerbstätigen
Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder", Stadt Remscheid Statistikstelle

Auszug Statistisches Jahrbuch der Stadt Remscheid 2016:
neben langfristigen Entwicklungen sind auch konjunkturelle Schwankungen ablesbar

Branchenbezogen ist für den Zeitraum 2004 bis 2015 folgende Flächenverbrauchsverteilung dokumentiert:

Produzierendes Gewerbe:	37,3	ha
Dienstleistungen:	14,7	ha
Handel und Verkehr:	17,2	ha
nicht angegeben:	1,0	ha

Der Ansiedlungstypus hatte sich 2004 bis 2015 wie folgt ausdifferenziert:

Verlagerung in Remscheid:	28,3	ha
Verlagerung von außen:	5,0	ha
Betriebserweiterung:	24,0	ha
Neuansiedlung:	12,8	ha

Zum Ansiedlungstypus ist festzuhalten, dass das Gros der Inanspruchnahmen – ca. 75 % – auf vorhandene Remscheider Betriebe zurückzuführen war.
Innerhalb der dokumentierten Neuansiedlungen sind zudem mehrere großflächige Einzelhandelsvorhaben enthalten und somit nur deutlich eingeschränkt clusterergänzende Neugründungen wahrnehmbar.

Die tatsächliche Flächeninspuchnahme belegt den hohen Stellenwert des Flächenrecyclings in Remscheid. Innerhalb der seit 2004 verzeichneten Inanspruchnahmen waren trotz des neuen Gewerbegebietteils Bergisch Born II 51,9 ha oder ca. 73 % aller Flächenverbräuche in vorher bereits genutzten Grundstücken verzeichnet.
Angesichts der tw. relativ hohen Restriktionen für eine Wiederverfügbarmachung von Brachen ist dies ein bemerkenswert hoher Anteil, welcher den Druck im Remscheider Betriebs-Immobilienmarkt widerspiegelt.

Insgesamt sind der tatsächlich erfolgte Flächenverbrauch in Remscheid und auch die nur noch eingeschränkte tatsächliche Flächenverfügbarkeit Indikatoren dafür, dass die nachfolgend aus dem Regionalen Gewerbeflächenkonzept abgeleitete kommunale Bedarfsermittlung durchaus zutreffend sein kann[8].

Angesichts der Tatsache, dass der jährliche Verbrauch von Bestands-Immobilien langfristig bereits eine steigende Tendenz aufweist, sollte sich diese im Zuge der erfolgten zeitnahen Neuaufschließung von Gewerbegebieten - Bergisch Born I/II, westlich Bahnhof Lennep – durch erst langfristig zusätzlich am Markt zu erwartende Objekte zunächst fortsetzen oder stabilisieren.

Es gibt einen betrieblichen Nachfragedruck in Remscheid. Diesen gilt es durch kluge Entscheidungen verträglich aufzunehmen, indem sowohl diesem als auch der Endlichkeit neuer Flächenentwicklungen Rechnung getragen wird. Entsprechende Leitlinien werden in diesem Konzept benannt.

4.4.2 Kommunaler Gewerbeflächenbedarf unter Berücksichtigung vorhandener Restriktionen

Die in das Verfahren zur Fortschreibung des Regionalplanes eingebrachte Bedarfsermittlung des Regionalen Gewerbeflächenkonzepts (s. 4.1) kann für Remscheid angesichts der bereits erörterten Parameter für eine Bestimmung der neu zu entwickelnden, bislang als solche ungenutzten Gewerbegrundstücke verwendet werden. Hierfür ist jedoch erstens eine plausible Proporzbestimmung erforderlich, sowie zweitens ein Einbezug von bereits benannten Restriktionen der weiteren betrieblichen Einsiedlungen in den endlichen Freiraum.

Die theoretische Umsetzung des Regionalen Gewerbeflächenkonzepts stellt sich für Remscheid wie folgt dar:

1. Als Bruttofläche ist ein zum Teil erheblicher Aufschlag für Bereinigungs- und Erschließungsflächen einzurechnen, welcher im arithmetischen Mittel etwa 30 % der Nettofläche beträgt.
2. Es ist ein Proporzfaktor zu bestimmen, über den der Flächenbedarf der Stadt Remscheid ermittelt werden kann.

- Werden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zugrunde gelegt, so ergibt sich gemäß dem Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen zum 30.06.2015 eine Relation von 43.192 ggü. 211.369 im Bergischen Städtedreieck und somit ein Faktor von 0,204.
- Bezogen auf die Einwohnerzahlen gemäß den Zensusergebnissen 2011 hatte Remscheid eine Bevölkerungszahl von 110.708 Einwohnerinnen und Einwohnern ggü. 608.634 im Bergischen Städtedreieck vorzuweisen, woraus sich ein Faktor von 0,182 ergibt.
- Bezogen auf die Wirtschaftskraft betrug das Bruttoinlandsprodukt in Remscheid gemäß dem Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ im Jahr 2014 3.759 Mio. € gegenüber 20.272 Mio. € im Bergischen Städtedreieck, woraus ein Faktor von 0,185 resultiert.
- Bezogen auf die Anzahl der Unternehmen in Remscheid - gemäß Zahlenspiegel 2016/17 der Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid 5.802 Remscheider Unternehmen ggü. 34.158 im Bergischen Städtedreieck – beträgt der Faktor 0,17.

Remscheider Gewerbeflächenbedarf gemäß Regionalem Gewerbeflächenkonzept				
Annahme 1: Bedarf von 25 ha netto (jährlich) "auf der grünen Wiese" für das Bergische Städtedreieck				
Annahme 2: Faktor 1,3 zur Berechnung der jährlichen Bruttofläche für das bergische Städtedreieck: 32,5 ha				
Grundlage für eine proportionale Bedarfsbestimmung für Remscheid (Proporzfaktor):	**Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (30.06.2014)**	**Bevölkerungszahl (gemäß Ergebnissen Zensus 2011)**	**Bruttoinlandsprodukt (2013)**	**Unternehmenszahl (2014)**
Resultierender Faktor:	0,204	0,182	0,185	0,17
Resultierender Flächenbedarf brutto (jährlich):	6,6	5,9	6,0	5,5

[8] Die zurückhaltende Formulierung ist der empirischen Erkenntnis geschuldet, dass die meisten Prognosen von der Realität mindestens teilweise widerlegt werden. Da jedoch im Folgenden auch der Endlichkeit des für Gewerbezwecke akquirierbaren Freiraums Rechnung getragen wird, sollten die anberaumten neuen Flächen, sofern diese marktfähig entwickelt werden können, absehbar auch genutzt werden, während die eventuell verbleibende Nachfrage in anderen Städten unterzubringen wäre.

Im Ergebnis ergibt sich – eine Plausibilität der benannten Faktoren vorausgesetzt – für Remscheid ein Gewerbeflächenbedarf von 5,6 bis 6,6 ha brutto (jährlich) „auf der grünen Wiese“, d. h. von ca. 60 ha innerhalb von 10 Jahren oder von ca. 90 ha innerhalb von 15 Jahren, was in etwa dem Planungshorizont des neuen Regionalplanes (ca. 15 Jahre nach dem beabsichtigten Inkrafttreten bzw. den Zeitraum vom 01.01.2012 bis zum 01.01.2032 betreffend) entspricht.

Als Planungshorizont des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts werden 12 Jahre angenommen. Gemäß Regionalem Gewerbeflächenkonzept kann hierfür ein theoretischer Bedarf von ca. 70-75 ha (brutto) an neuen Flächen abgeleitet werden.

Unter Berücksichtigung

- des Bestrebens der Stadt Remscheid, eine cluster- und arbeitsplatzrelevante Innenentwicklung zu vollziehen, welche mit jeder weiteren Freirauminanspruchnahme an Bedeutung gewinnt,
- der Tatsache, dass diverse Unternehmen bereits betriebsnah Flächen angekauft haben und die Inanspruchnahmen erfahrungsgemäß überwiegend auf Remscheider Betriebe zurückzuführen sind,
- eines in Remscheid festellbaren und vorausberechneten erheblichen Bevölkerungsverlustes mit
  - einem gemäß kommunaler Statistikstelle verzeichneten Rückgang von 681 Einwohnern oder ca. 0,6 % der Bevölkerung im Zeitraum von 2010 bis 2016 sowie von ca. 8,2 % der Bevölkerung im Zeitraum von 2000 bis 2016,
  - der weiterhin deutlich negativen Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW 2015) mit einem auf einen Sterbeüberschuss zurückzuführenden Bevölkerungsverlust von 12,8 % für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis zum 01.01.2040 (bei neutralem Wanderungssaldo),
  - einem von IT.NRW vorausberechneten anteiligen Bevölkerungsverlust von erheblichen ca. 22,7 % an erwerbsfähigen Menschen (16 bis 65 Jahre) für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis zum 01.01.2040,
  - einem von IT.NRW vorausberechneten Bevölkerungsrückgang von ca. 6,1 % für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis zum 01.01.2029,
  - einem von IT.NRW prognostizierten Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung (16 bis 65 Jahre) von erheblichen ca. 10,3 % für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis zum 01.01.2029,
- der Tatsache, dass entsprechend viele neue Flächen absehbar nicht zur Verfügung stehen und insofern auch eine regionale Kompensation erfolgen muss,
- der konzeptionell beabsichtigten Nicht-Ansiedlung von neuen arbeitsplatzextensiven großen Logistikbetrieben ohne Bezug zu Remscheider Clustern,
- der aktuellen Bedarfsermittlung der Bezirksregierung Düsseldorf mit einem resultierenden regionalplanerischen Flächenbedarfskonto von 23 ha,
- der Möglichkeit, dass das Ziel des Regionalen Gewerbeflächenkonzepts, 50 % der nicht erfolgreichen Ansiedlungen künftig realisieren zu wollen, auch im Falle eines adäquaten Flächenangebotes nicht realisierbar wäre, sowie
- der Empfindlichkeit des verbliebenen Freiraumsystems mit Ausweisungen regionaler Grünzüge gemäß Regionalplanung, mit 23 Naturschutzgebieten, mit 2 vorhandenen Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebieten und einem weiteren an das Stadtgebiet angrenzenden FFH-Gebiet mit einschränkendem Einfluss auf die weitere betriebliche Entwicklung in der Ortslage Luckhausen (DE-4709-301),

wird der Flächenbedarf an neuen freien Gewerbegrundstücken kommunal auf 47 ha brutto (36,2 ha netto) für den Zeitraum der nächsten ca. 12 Jahre beziffert.

Bei dieser gegenüber der Bedarfsermittlung des Regionalen Gewerbeflächenkonzepts reduzierten Darstellung handelt es sich nicht nur um einen theoretischen Bedarf, sondern um eine Bedarfsbestimmung mit der daraus erwachsenden Verpflichtung, tatsächlich ein entsprechendes Volumen an Gewerbegrundstücken an den Immobilienmarkt zu bringen.

Demgegenüber stehen gemäß dem online verfügbaren Baulandkataster 2015[9] aktuell 16 zeitnah bebaubare Flächen mit ca. 15 ha brutto bzw. ca. 14 ha netto.
Für die Flächen des Baulandkatasters besteht zwar weitgehend keine hinreichende Sicherheit einer aktuellen Verkäuflichkeit für gewerbliche Zwecke. Dies liegt darin begründet, dass nicht in jedem Fall die Restriktionen einer Inwertsetzung - soweit flächenbedingt möglich - ausgeräumt sind und eine Vermarktung im Ermessen

[9] Aktualisierungen/Ergänzungen siehe Liste Handlungspriorität 1.

der jeweiligen Flächeninhaber liegt. Dieses Flächenkontingent ist jedoch – sowohl die Brachen als auch die bislang ungenutzten Flächen – voraussichtlich absehbar für betriebliche Zwecke akquirierbar. Neben einer partiell vorhandenen sofortigen Verfügbarkeit wird davon ausgegangen, dass eine Nachnutzung innerhalb von 12 Jahren jeweils hergestellt sein wird.
Von diesem Gesamtbestand an zeitnah bebaubaren Reserven sind gemäß Baulandkataster

- 7 Flächen Brachen,
- 1 Fläche restgenutzt (mit angrenzender Gewerbenutzung/Einbindung in v.h. Gewerbenutzung),
- 1 Flächenanteil teilgenutzt (erforderlich für eine Erschließung, überwiegend mit angrenzender Gewerbenutzung/Einbindung in vorhandener Gewerbenutzung), sowie
- 1 Fläche zwar nicht vorher genutzt, jedoch entsprechend aufbereitet/aufgeschüttet, aus Erschließungsgründen nicht frei verfügbar und umgebungsvorgeprägt (benachbarte B229, Gebäude, Nutzungen).

Diese Flächen nehmen einen Bruttoumfang von ca. 9 ha ein und gelten im Sinne des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts als vorhandene und erweiterte Innenentwicklung, sodass diese nicht als neue Flächen im Sinne der Bedarfsdeckung angerechnet werden.

Als neue, zeitnah bebaubare, baurechtlich genehmigungsfähige Flächen sind gemäß dem Baulandkataster aktuell ca. 6 ha einzurechnen. Im Abgleich mit dem aktuellen Sachstand werden im Sinne des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts 1,3 ha als Betriebserweiterung gewertet und es entfallen 0,7 ha gemäß vorhandener Bebauung (einbezogene Unternutzung im Baulandkataster), sodass sich der entsprechend anzurechnende Wert auf 4 ha reduziert. Unter Einbezug eines theoretischen Potenzials weiterer verbleibender freier bebaubarer, nicht vorgenutzter Gewerbegrundstücke im Stadtgebiet – z. B. aufgrund von bislang als betriebsbezogene Erweiterungsflächen gewerteten eigenständigen Betriebsflächen – in einem Umfang von geschätzten 2 ha wird von einem vorhandenen Status quo-Potenzial von 6 ha (netto) an neuen Flächen ausgegangen, welches neben den Bestandsimmobilien voraussichtlich absehbar für gewerbliche Zwecke an den Markt gelangen wird. Dieses ist vom ermittelten Bedarf als Teil der beabsichtigten Bedarfsdeckung zu subtrahieren.

Dies ist nach Auffassung der Stadt Remscheid eine realistische Darstellung unter Einbezug der im Folgenden wiedergegebenen planerischen Möglichkeiten, sowie unter Einbezug eines eventuellen regionalen Ausweichverhaltens von Betrieben, die von außen einen Standort als Neuansiedlung anfragen.

Schlussfolgerung und Zusammenfassung:

Neben der Aktivierung vorhandener Flächen ist es erforderlich, die Marktverfügbarkeit von ca. 39,3 ha neuen freien gewerblichen Bauflächen (brutto) bzw. ein Potenzial von ca. 30,2 ha neuen Gewerbegrundstücken (netto) planerisch vorzubereiten und als ein baurechtlich und für eine tatsächliche Inanspruchnahme/Marktumsetzung verfügbares Angebot innerhalb der nächsten 12 Jahre zu realisieren.

Startzeitpunkt des Planungshorizontes ist der Abschluss der Gremieneinbringung dieses Konzepts.

5 Vorhandenes planerisches neues Flächenangebot für betriebliche Entwicklungen

Unter Ausklammerung der Brachen und des erweiterten Potenzials der Innenentwicklung im Sinne diese Konzepts werden in diesem Kapitel die planerisch definierten und theoretisch entwicklungsfähigen, konkreten neuen Flächenpotenziale behandelt.

5.1 Definition „Vorhandenes planerisches neues Flächenangebot“

Die Einmietung neuer Betriebe in vorhandene Gebäude und die Reaktivierung brachgefallener Betriebsflächen ist eine Grundsatzaufgabe in Remscheid (siehe 2.4), die zum einen der Marktfluktuation überlassen ist bzw. für die in Problemfällen oder im Falle planerisch relevanter Flächen die Wirtschaftsförderung und die Stadtentwicklung als Vermittlungs- und Planungspartner zur Verfügung stehen.

Das „planerische neue Flächenangebot“ dagegen bezieht sich auf die bislang nicht genutzten Gewerbegrundstücke und -bereiche, d. h. unter Ausklammerung des Brachenpotentials, aufgeschütteter Flächen und der ebenfalls vorhandenen Bestandsimmobilienfluktuation.

Als vorhandenes planerisches neues Flächenangebot werden
1. die baurechtlich verfügbaren Flächen entsprechend den §§ 30 und 34 Baugesetzbuch,
2. im Flächennutzungsplan dargestellte bislang ungenutzte gewerbliche Bauflächen ohne Baurecht, sowie
3. weitere betriebliche Potenzialbereiche (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen oder Allgemeiner Siedlungsbereich für Gewerbe) der Regionalplanung

verstanden, welche noch nicht baulich oder betrieblich vorgenutzt sind und welche nicht als Betriebserweiterungsflächen gewertet werden.

Es handelt sich um Flächen auf der sogenannten „grünen Wiese“ (im Sinne von Wikipedia 2017).

5.2 Neue Betriebsflächen mit Baurecht

Mit Beschluss vom 18.06.2015 hat der Rat die Verwaltung beauftragt, sofort sowie in absehbarer Zeit bebaubare Remscheider Flächenreserven und Baulücken als Baulandkataster im Internet zu veröffentlichen. Diese Wohnbau- und Betriebsgrundstücke können seit September 2015 unter www.remscheid.de im Dokumentenkasten abgerufen werden und sind auch gesondert im Geodatenportal einsehbar.
Das Baulandkataster ist ein Angebot für Bürgerinnen und Flächeneigentümer, sich einen Überblick über vorhandenes und städtebaulich erwünschtes Bebauungspotenzial zu verschaffen und dieses eventuell wahrzunehmen. Es handelt sich dabei um baurechtlich verfügbare Flächen, nicht jedoch um Verkaufsofferten. Investorinnen können sich über städtebaulich verfügbare größere Flächenpotenziale informieren und Grundstückseigentümern wird ein Anlass zur Entwicklung der eigenen Immobilien gegeben.

Im Baulandkataster 2015 sind sowohl neue baurechtlich verfügbare Flächen, als auch bereits vorgenutzte Brachen inklusive einer aufgeschütteten Fläche enthalten. Ausgeklammert sind betriebsbezogene Erweiterungsflächen. Im Sinne des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts neue Gewerbegrundstücke werden im Umfang von ca. 4 ha (netto) beziffert.

Diese sind:

Neue Flächen des Baulandkatasters					
Flächen-nummer	**Bezeichnung im Baulandkataster**	**Flächenbezeichnung**	**Bebauungsplan Nr.**	**Baurecht**	**ha**
1.2	15-III515	Am Eichholz	495	§ 30	0,3
1.3	15-IV5812	Grünenplatzstr.[10]	-	§ 34	0,2
1.4	15-I362	Haddenbacher Str.	-	§ 34	0,4
1.6	15-II402	Hohenhagener Str. (1)[11]	-	§ 34	2,1
1.10	15-IV562	Klausener Str.	551	§ 30	0,3
1.12	15-II4020	Lenneper Str. (2)	-	§ 34	0,8
Summe					4,1

Nachweislich der aktuellen Erfassung des Siedlungsmonitorings sind keine weiteren neuen Flächen bekannt geworden[12].

In der Bedarfsermittlung wurden die ermittelten neuen Flächen mit Baurecht bereits als Subtrahend berücksichtigt (siehe 4.4.2).

5.3 Weitere bislang ungenutzte Betriebs- und Ergänzungsflächen des Flächennutzungsplans

Hierzu zählen neue Flächen des Flächennutzungsplans ohne Baurecht. Diese finden sich in den Lagen Am Langen Siepen, Birgden II, Blume, Ergänzung Wolfstr. sowie Trecknase und umfassen insgesamt ca. 20,3 ha.

Eine Einbezug der nachfolgenden Flächen ist insgesamt nicht realistisch:

Zu bereinigende neue Flächen des Flächennutzungsplans (gewerbliche Bauflächen, brutto)				
Flächennummer	**Flächenbezeichnung**	**Bebauungsplan**	**Planungsrecht**	**ha**
14-131	Am Langen Siepen	-	§ 35	0,5
14-494	Trecknase	-	§ 35	1,4
Summe				1,9

Begründung des Nichteinbezugs in das Potenzial gemäß dem Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept:

- Die Fläche 14-131 Am Langen Siepen nimmt einen Sonderstatus ein. Diese 0,5 ha umfassende Ergänzungsfläche befindet sich nicht innerhalb eines zusammenhängenden Gewerbegebietes, sondern grenzt zum einen an einen betrieblichen Einzelstandort an, sowie zum anderen nördlich an die ehemalige Deponie Solinger Straße, welche sich als Entsorgungsanlage seit 2010 in der Stilllegungsphase befindet und für welche eine freizeitwirtschaftliche sowie regenerativenergetische Nachnutzung beabsichtigt ist. Nördlich benachbart liegt der Fuß- und Radweg Trasse des Werkzeugs. Die Fläche weist topographisch schwierige Verhältnisse auf und ist verkehrlich nur ungünstig zu erreichen. Angesichts dieser Gesamtsituation wird auf eine Einstufung als gewerbliche Entwicklungsfläche für eine Bebauungsplanung verzichtet. Letztere ist theoretisch weiterhin möglich, wäre jedoch gesondert anlass- und projektbezogen zu entscheiden sein. Für das Gewerbekonzept wird die Fläche Am Langen Siepen als Betriebserweiterungsfläche einbezogen und damit in der nachfolgenden Bedarfsermittlung nicht berücksichtigt.
- Der Bereich Trecknase ist eine Restfläche, welche nicht erschlossen, von Gartennutzungen belegt und unzweckmäßig zugeschnitten ist. Zudem grenzt Wohnbebauung an. Angesichts dessen ist zwar eine evtl. tw. Nutzung für betriebliche Zwecke vorstellbar, z. B. als Lagerfläche, jedoch wäre diese in

[10] Diese Fläche ist im Baulandkataster als Rosentalstr. enthalten und hier als verkleinerte Fläche gelistet, da ein (ausgesparter) Betriebserweiterungsanteil angenommen wird.
[11] Im Baulandkataster mit teilweise genutzten Potenzialflächen im Umfang von 2,8 ha gelistet, werden im Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept nachfolgend 2,1 ha angesetzt.
[12] Brachen wurden nacherfasst – s. Flächen 1.1, 1.9 und 1.13 -, fallen jedoch nicht unter die Definition „neue Betriebsflächen“ und sind daher hier nicht relevant.

einen inhaltlichen Zusammenhang zu stellen mit Brachen, welche im Zuge der Innenentwicklung neu genutzt werden. Aus diesen Gründen gilt diese Fläche nicht als neue Fläche für das Kommunale Gewerbeflächenentwicklungskonzept.

Mit dem Flächennutzungsplan vereinbare Flächen (brutto)				
Flächennummer	**Flächenbezeichnung**	**Bebauungsplan**	**Planungsrecht**	**ha**
2.2	Birgden II	-	§ 35	3,4
2.3	Blume	-	§ 35	14,3
2.9	Ergänzung Wolfstr.	-	§ 35	0,7
Summe				18,4

Begründung des Einbezugs in das Potenzial gemäß dem Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept:

- Die unbebaute Fläche Birgden II, in welche einzelne bauliche Nutzungen eingestreut sind, ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.
- Für den Bereich Blume war bereits Baurecht vorhanden, allerdings ist der betreffende ehemalige Bebauungsplan Nr. 595 vor dem Oberverwaltungsgericht Münster am 21.05.2012 im Rahmen einer Normenkontrolle für ungültig erklärt worden[13]. Die u. a. bemängelte „Wegplanung“ von Bestandsgebäuden, welche weiterhin vorhanden sind, war gebietsfunktional begründet. Hinzu kommt ein jahrelanger öffentlicher Widerstand gegen eine gewerbliche Nutzung des landschaftlich geprägten Bereichs. Die vorhandene Flächennutzungsplan-Darstellung als gewerbliche Baufläche führt zur Aufnahme in das Kommunale Gewerbeflächenentwicklungskonzept.
- Die Aufnahme der Ergänzung Wolfstr., im Flächennutzungsplan derzeit noch als Wohnbaufläche dargestellt, ist als Sonderfall sinnvoll, da diese Fläche in die angrenzende Brachenreaktivierung einbezogen werden soll (laufendes bauleitplanerisches Parallelverfahren Bebauungsplanung 670 und 9. Flächennutzungsplan-Änderung).

5.4 Zusätzliche betriebliche Potenzialbereiche gemäß Regionalplanung

Zur ersten Auslegung des Regionalplanentwurfs (Stand: August 2014) war der neue Allgemeine Siedlungsbereich mit der Zweckbindung Gewerbe (Allgemeiner Siedlungsbereich für Gewerbe) an der Borner Str. noch verkleinert vorhanden und zudem nicht vollständig angerechnet worden. Mit der neuen Ausweisung der Regionalplanung (Stand: Aufstellungsbeschluss Dezember 2017, mit den Teilflächen Rem_036__ASBfzN, Rem_035_ASBfzN und Rem_040__ASBfzN zusätzlich zu Rem_030_ASBG/ASBfzN) umfasst der Bereich nun inklusive Pufferflächen landesplanerisch 11,5 ha und wird als ein Flächenvolumen von 12 ha angerechnet.

Eine Bruttofläche von 13 ha bzw. gewerbliche Nettoflächen in Höhe von insgesamt ca. 10 ha werden als Entwicklungsmöglichkeit des Allgemeinen Siedlungsbereichs für Gewerbe Borner Straße („Erdbeerfelder“) für realistisch gehalten bzw. von der Stadt Remscheid eingefordert.
Dies entspricht dem tatsächlichen Flächenumfang.

Eine weitere Fläche, welche wie auch der Allgemeine Siedlungsbereich für Gewerbe an der Borner Str. ein eigenes neues Gebiet begründen könnte, stellt der Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen im sogenannten Gleisdreieck (inzwischen Panoramaradwege Balkantrasse/Wasserquintett) dar.
Dieser Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen Gleisdreieck umfasst eine anzurechnende Bruttofläche von ca. 9,3 ha (Nettogrundstücke überschlägig ca. 7 ha).
Eine Flächenentwicklung innerhalb von 15 Jahren (gemäß Regionalplanung) bzw. innerhalb von 12 Jahren (Kommunales Gewerbeflächenentwicklungskonzept) steht in Frage, da mit der B51n und der B237n zwei Bundesstraßen durch diesen Bereich führen und die B237n noch nicht linienbestimmt ist.
Die Stadt Remscheid ist jedoch optimistisch, dass sich absehbar Lösungen finden lassen, welche trotzdem eine Gewerbeentwicklung ermöglichen.
Zudem gibt es positive Signale aus den Nachbarstädten, eine gemeinsame – interkommunale – Entwicklung zu forcieren, was auch zu Flächenerweiterungen im Stadtgebiet Remscheid führen kann, die beispielhaft im Umfang von 9,2 ha (Erweiterung Gleisdreieck) berücksichtigt sind.

[13] Siehe OVG-Urteile 10 D 145/09.NE vom 21.05.2012 und 10 D 42/06.NE vom 18.05.2010.

Die Fläche nördlich Hohenhagen (Rem_022_GIB) umfasst zwar insgesamt eine 9 ha umfassende Ergänzung des betreffenden Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen, hiervon sind jedoch eine Teilfläche im Nordosten bereits bestimmungsgemäß genutzt und eine weitere betriebsbezogene Erweiterungsfläche ist im Bebauungsplan Nr. 535 festgesetzt[14].
Im Ergebnis verbleibt eine anzurechnende Bruttofläche nördlich Hohenhagen von ca. 4,8 ha (Nettogrundstücke ca. 3,7 ha).

Die Fläche Luckhausen (Rem_023_GIB) stellt ebenfalls nur eine weitere kleine Ergänzung im Portfolio der Regionalplanung dar, da die Neuausweisung zwar insgesamt 6,5 ha umfasst, jedoch bereits überwiegend bestimmungsgemäß genutzt ist. Insofern handelt es sich auch hierbei um eine z. T. nur nachholende Ausweisung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen.
Im Ergebnis verbleibt eine anzurechnende Bruttofläche Luckhausen von ca. 2,2 ha nördlich der Luckhauser Str. (Nettogrundstücke ca. 1,7 ha).

Gemäß Ergänzungsbeschluss zum Regionalen Gewerbeflächenkonzept ist eine Aufstockung der Fläche Lenneper Str. (2) – im Baulandkataster 15-II4020 – vorgesehen. Hieraus resultiert ein **Bruttoflächengewinn an der Lenneper Straße von etwa 0,7 ha** (Steigerung von 0,8 auf 1,5 ha).

In einer tabellarischen Liste stellt sich das zusätzliche Potenzial gemäß Regionalplanung wie folgt dar:

Neue Flächen gemäß Regionalplanung (brutto)				
Flächennummer	**Bezeichnung gemäß Regionalplanung**	**Flächenbezeichnung**	**Ausweisung**	**ha**
2.4	Rem_030_ASBG	Borner Str.	Allgemeiner Siedlungsbereich mit der Zweckbindung Gewerbe	13[15]
2.5	-	Gleisdreieck	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen	9,3
2.6	Rem_022_GIB	Nördlich Hohenhagen	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen	4,7
2.8	Rem_023_GIB	Luckhausen	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen	2,2
2.7	-	Ergänzung der Fläche Lenneper Str. (2)	i. W. Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen	0,7
Summe				29,9

5.5 Flächenbilanz: Bedarfsdeckung durch das Kommunale Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Durch die im Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept gesetzten Parameter und unter Auslotung eines maximal einbeziehbaren betrieblichen Potenzialflächenkontingents kann eine Flächenbilanz wie folgt abgebildet werden.

[14] Die Regionalplanungsbehörde hat die Anrechnung der Fläche nördlich Hohenhagen im Regionalplan-Verfahren gemäß Anregung der Stadt Remscheid aufgrund vorhandener Nutzungen von 9 ha auf 7 ha zurückgenommen. Hierin ist eine Betriebserweiterungsfläche weiterhin einbezogen.
[15] Rechnerisch ermittelt die Stadt Remscheid in ihrem GIS-System 13,3 ha, allerdings beziffert die nicht flurstücksscharfen Regionalplanung 11,5 bzw. 12 ha. Dies ist zwar auch aufgrund der vorläufigen Annahme von dauerhaft ökologisch wirksamen Flächen innerhalb dieses Bereiches (Ausgleich in der Fläche) realistisch. Sofern jedoch in der gemäß Anlage umrissenen Abgrenzung nicht 13 ha betriebliche Bruttoflächen realisiert werden können, sind entsprechende Ausweitungsflächen in Betracht zu ziehen, sodass funktional 13 ha realisiert werden. Die Stadt Remscheid hatte frühzeitig im Regionalplan-Verfahren 13 ha Entwicklungsspielraum für die Borner Straße/Erdbeerfelder eingefordert.

Planerisch abgebildete, ausreichend qualifizierte gewerbliche Bruttoflächen (Flächennutzungsplan, Regionalplanung)		
1.	Neue Flächen mit vorhandenem Baurecht	bereits bedarfssubtrahiert
2.	Weitere bislang ungenutzte gewerbliche Bauflächen (nach Bereinigung)	18,4 ha
3.	Zusätzliche betriebliche Potenzialbereiche gemäß Regionalplanung	29,9 ha
Summe	Planerisch abgebildete Gewerbeflächen	48,3 ha
- vorausberechneter Flächenbedarf		39,3 ha
Zwischensaldo		9 ha
- Sicherheitsspielraum[16]		23 ha
Saldo		**-14 ha**

Im Ergebnis ergibt sich zunächst eine positive Bilanz (Zwischensaldo) an Planungsflächen mit einem Bedarfsüberschuss von ca. 9 ha, sodass der ermittelte Bedarf mithilfe der Bauleitplanung innerhalb der nächsten ca. 12 Jahre theoretisch vollständig durch Realisierung entsprechender Nutzungen gedeckt werden kann.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass für einige Gewerbegebiete ein vollständiger Ausfall nicht auszuschließen ist. Aus planerischen Gründen kann dies z. B. das Gleisdreieck betreffen, aus Gründen kommunalpolitischer Präferenzen etwa die Bereiche Blume oder Borner Straße/Erdbeerfelder. Hinzu kommen Unwägbarkeiten der Erschließungsfinanzierung und der eigentumsrechtlichen Flächenverfügbarkeit. Die Stadt Remscheid besitzt nur einen geringen Anteil der neu zu entwickelnden Flächen – mehrere Hektar an der Borner Str./Erdbeerfelder, sowie ein weiterer Teil-Flächenbesitz am Gleisdreieck - und kann einen vollständigen kommunalen Zwischenerwerb aller in Betracht kommenden planerischen neuen Gewerbeflächen aus haushälterischen Gründen nicht umsetzen.

Es wird daher ein zusätzlicher Sicherheitsspielraum von 23 ha angesetzt, welcher nach einer Vorabwägung das maximale Pensum der aktuell durch das Kommunale Gewerbeflächenentwicklungskonzept einbeziehbaren Flächen abbildet. Angesichts von derzeit vorhandenen Unwägbarkeiten ist dieses Vorgehen erforderlich, um die tatsächliche Bereitstellung des vorausberechneten Flächenbedarfs hinreichend zu gewährleisten.

Der definierte Sicherheitsspielraum, welcher gemäß dem im Konzept benannten Sachstand über den ermittelten Bedarf hinausreichende Flächen betrifft, darf entweder nur genutzt werden, wenn andere definierte Potenziale im gleichen Umfang nicht verfügbar gemacht werden können, oder aber er ist mit gemäß neuem Sachstand weniger geeigneten Flächen zu verrechnen. Letztere Planungssituation würde eine Nichtentwicklung von im Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept benannten Flächen bedeuten, welche dann zum Beispiel später als Grünflächen Verwendung finden könnten (Klimaanpassung, Aufwertung von Wohnumgebungen, ökologischer Ausgleich) oder die, im Falle der nachfolgend dokumentierten Fläche 4.1 (s. Abschnitt 6.3), weiterhin teilweise als Wohnstandort gemäß Flächennutzungsplan vorgesehen werden können.
Für die weitere diesen Sachverhalt betreffende Abwägung ist der Zeitraum *nach* Ablauf des Planungshorizontes des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts hinreichend mit einzubeziehen.

Die Sicherung/Freihaltung von Potenzialen gemäß und abgeleitet aus dem Regionalplan wird für den Geltungszeitraum des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts empfohlen. Hierzu zählen auch Grundstückskäufe oder Optionsverträge für noch nicht beplante Potenzialbereiche (z. B. vorgeprüft, preisgerecht und innerhalb oder an Gewerbe- und Industriebereiche des Regionalplans angrenzend). Sofern sich eine faktische Nichtrealisierbarkeit von Flächennutzungsplan-Flächen ergibt, oder kommunalpolitisch entspre-

[16] Ein potenziell „runder“ Wert in Höhe von 15, 20 oder 25 ha wird hier durch 23 ha ersetzt, da dieser Betrag im Folgenden durch die konkreten Flächenvorschläge des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts gedeckt werden kann.

chende Präferenzen gesetzt werden, sind diese strategischen Ressourcen als Ausweichflächen zur Befriedigung des ermittelten Gewerbeflächenbedarfs heranzuziehen.

Eine eventuelle anderweitige Flächenbindung von im Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept einbezogenen Potenzialflächen soll erst nach Ablauf des Planungshorizontes (12 Jahre) erfolgen.

Eine optionale planerische Entwicklungsfähigkeit von weiteren Flächen wird im Folgenden entsprechend vorgeprüft, da eine Realisierung des vorhandenen Bedarfs innerhalb der nächsten 12 Jahre ansonsten eventuell nicht möglich sein wird.

Planerisch noch nicht entsprechend vorstrukturierte strategische Ressourcen, die zur ergänzenden Deckung des Sicherheitsspielraums einbezogen werden, sind im nachfolgenden Abschnitt 6.3 benannt. Diese umfassen insgesamt bis zu 13,8 ha.

6 Betriebliche Flächenpotenziale des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts

In diesem Kapitel werden unter Einbezug aller Flächen des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts Handlungsprioritäten dargestellt. Hierdurch erfolgt eine Aufgliederung das Flächenpensums in Kategorien, durch die sich unterscheidende Planungszustände der Einzelflächen ablesbar sind.

6.1 Baurechtlich verfügbare Einzelflächen (Handlungspriorität 1)

Hierbei handelt es sich, abgesehen von Betriebserweiterungsflächen, um sämtliche Brachen, für die Baurecht besteht, sowie um die neuen Flächen, welche nach dem Stand der Dinge bebaut werden können. Die verbleibenden bekannten Restriktionen sind angegeben.

Baurechtlich verfügbare Einzelflächen (brutto, Handlungspriorität 1)					
Flächenbezeichnung	**Bebauungsplan**	**Baurecht**	**Brache**	**Hinweise**	**ha**
1.1 Am Bruch	-	§ 34	ja	-	1
1.2 Am Eichholz	Bebauungsplan 495	§ 30	nein	-	0,3
1.3 Grünenplatzstr.	-	§ 34	nein	zu bereinigende Fläche (Gärten)	0,2
1.4 Haddenbacher Str.	-	§ 34	nein	unterirdischer Bach	0,4
1.5 Hauptbahnhof	Bebauungsplan 572	§ 30	ja	Mischgebietsfestsetzung	1,1
1.6 Hohenhagener Str. (1)	-	§ 34	nein	Erschließung erforderlich, Flächenanteil ohne vh. Nutzungen	2,1
1.7 Hohenhagener Str. (2)	-	§ 34	nein	einer Brache methodisch gleichgesetzt, derzeit noch Restnutzung als Parkplatz	1
1.8 Kipperstr.	Bebauungsplan 313	§ 30	ja	derzeit EZH-Projektierung im Widerspruch zum EZH-Konzept	1,1
1.9 Königstr./Hüttenstr.	-	§ 34	ja	zwei Flächenteile, Gebäudeaufstand	1
1.10 Klausener Str.	Bebauungspläne 267/1,2, 551	§ 30	nein	-	0,3
1.11 Lenneper Str. (1)	Bebauungsplan 599	§ 30	nein	einer Brache methodisch gleichgesetzte aufgeschüttete Fläche	1,2
1.12 Lenneper Str. (2)	-	§ 34	nein	kommunales Entwicklungsinteresse. Erheblicher kommunaler Immobilienbesitz, evtl. Entmietung vorhandener Wohnhäuser erforderlich.	0,8
1.13 Papenberger Str.	-	§ 34	ja	Strommast in der Fläche	2,9
1.14 Raiffeisenstr.	-	§ 34	ja	-	0,3
1.15 Remscheider Str.	Bebauungsplan 555 A	§ 30	ja	Mischgebietsfestsetzung mit zwei Baufenstern, Erschließung über Stursberg II, eine zusätzliche Wohnnutzung ist gemäß Bebauungsplan 555 A erforderlich	1,0
1.16 Schlachthofstr.	-	§ 34	ja	-	0,3
1.17 Stockder Str.	-	§ 34	ja	-	0,3
1.18 Westlich Bf. Lennep	Bebauungsplan 624	§ 30	ja	-	0,9
1.19 Wolfstr.	-	§ 34	ja	(nutzbarer) Gebäudeaufstand	1,1
Summe					17,3

In der Stadt Remscheid sind entsprechend 17,3 ha Gewerbeflächen – bzw. in Einzelfällen Mischgebiete – aktuell baurechtlich verfügbar. Zu beachten ist, dass es sich um Bruttoflächen handelt, der zu erwartende Abschlag jedoch im Mittel deutlich kleiner sein kann als für neue Flächenplanungen (mit zusätzlichen Erschließungsanteilen, topographischen Bereinigungen etc.). Dies liegt daran, dass die baurechtlich verfügba-

ren Flächen entweder bereits erschlossen oder aber mit verhältnismäßig geringem Aufwand erschließbar sind und die Abgrenzungen entsprechend vorhanden.
Sofern die vorhandenen Grundstücke von neuen Betrieben komplett genutzt werden, d. h. Größenabweichungen der gewünschten Nachnutzung oder spezielle Grundstückszuschnitte nicht zur Verhinderung von Nutzungsanteilen führen, ist i. d. R. eine weitgehend vollständige Auslastung möglich.
Dies bedeutet, dass sich der Nettoflächenanteil dieser verfügbaren Flächen bis zu etwa 16 ha betragen kann, was mit der Zielsetzung des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts kongruiert, eine möglichst komplette Auslastung in den Flächen zu erreichen[17].

In der Flächenliste nicht enthalten sind betriebsbezogene Erweiterungsflächen bzw. entsprechende Standortentwicklungen (s. 4.3). Hieraus können in Einzelfällen ebenfalls neue eigenständige Betriebsgrundstücke entstehen.

6.2 Sonstiges planerisches Flächenangebot (Handlungspriorität 2)

Das sonstige planerische Flächenangebot umfasst die kongruierenden neuen Bereiche des Flächennutzungsplans inklusive laufender Änderungsverfahren und die zusätzlichen Siedlungsbereiche/Bereichsergänzungen der Regionalplanung. In diesen Fällen ist als Orientierungswert von einem Erschließungsflächendivisor von ca. 1,3 auszugehen.

Als Handlungspriorität 2 sind entsprechend zum einen ungenutzte gewerbliche Bauflächen des Flächennutzungsplans sowie zusätzliche Siedlungsbereichsausweisungen der Regionalplanung erfasst.

Zusätzlich sind auch künftige neue Betriebsflächen (Bauleitplanungen in Aufstellung) einbezogen.
Mit der Ergänzung Wolfstr. wird eine Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplans einbezogen, da diese gemäß Bauleitplanverfahren – gemeinsam mit der angrenzenden Brache – absehbar betrieblich genutzt werden soll (z. B. als Stellplatzbereich oder Lagerfläche[18]).
Weiterhin wird die Brache Am Ostbahnhof zusätzlich in die Handlungspriorität 2 einbezogen, für welche zwar eine abweichende Flächennutzungsplan-Darstellung (Grünfläche) und aktuell noch kein Baurecht vorhanden, aber die zweite Änderung des Bebauungsplanes 572 in Aufstellung begriffen ist.

[17] Jeweils einzelfallbezogen ist zur Brachenreaktivierung die Aufgabe zu bearbeiten, die theoretisch mögliche Vollauslastung einer Immobilie durch die Einsiedlung passender Betriebe möglichst tatsächlich zu erreichen. Hierbei sind neue Grundstücke im Freiraum im Vorteil, da diese planerisch relativ nachfragegenau vorstrukturiert werden können. Eine kontinuierliche passgenaue Brachenentwicklung erkennt die Stadt Remscheid als einen notwendigen Schritt zur Erreichung einer betrieblichen Kreislauf-Immobilienwirtschaft und als einen Beitrag zu einer nachhaltigen Wirtschaftsweise.
[18] Siehe laufendes bauleitplanerisches Parallelverfahren 9. Flächennutzungsplan-Änderung/Bebauungsplanung 670.

Sonstiges planerisches Flächenangebot (brutto, Handlungspriorität 2)				
Nr.	**Flächenbezeichnung**	**Planungsrecht**	**Planungsstatus**	**ha**
2.1	Am Ostbahnhof	n. v.	im Flächennutzungsplan Grünfläche, Verkehrsinsel	0,4
2.2	Birgden II	§ 35	im Flächennutzungsplan gewerbliche Baufläche, bereits ohne vh. Bebauung	3,4
2.3	Blume	§ 35	im Flächennutzungsplan gewerbliche Baufläche	14,3
2.4	Borner Str.	§ 35	Ergänzungsbeschluss Regionales Gewerbeflächenkonzept (Priorität 1), gemäß Regionalplanung als Allgemeiner Siedlungsbereich mit der Zweckbestimmung Gewerbe ausgewiesen	13
2.5	Gleisdreieck	§ 35	gemäß Regionalplanung Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen	9,3
2.6	Nördlich Hohenhagen	§ 35	gemäß Regionalplanung Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen	4,7
2.7	Ergänzung der Fläche Lenneper Str. (2)	§ 35	Ergänzungsbeschluss Regionales Gewerbeflächenkonzept (Priorität 2), im Flächennutzungsplan Mischgebiet und Grünfläche, gemäß Regionalplanung Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen/Allgemeiner Siedlungsbereich/Schienenweg mit Haltepunkt	0,7
2.8	Luckhausen	§ 35	gemäß Regionalplanung Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen	2,2
2.9	Ergänzung Wolfstr.	§ 35	im Flächennutzungsplan aktuell noch Wohnbaufläche, gemäß Regionalplanung Allgemeiner Siedlungsbereich, gemäß laufenden Bauleitplanungen ist eine betriebliche Nutzung, aber kein Gebäudeaufstand beabsichtigt	0,7
Summe				48,7

Es resultiert ein planerisch durch den Flächennutzungsplan inklusive laufender Änderungsverfahren und/oder die Regionalplanung vorbereiteter zusätzlicher Nettoflächenanteil von ca. 37,3 ha.

Für eine gewerbliche Nutzbarkeit dieser Flächen sind neue Bebauungsplanungen bzw. das Inkrafttreten neuer Bebauungsplanungen mit entsprechenden Erschließungslösungen sowie umgebungsverträglichen Festsetzungen erforderlich.

6.3 Strategische Ressourcen (Handlungsprioritäten 3 und 4)

Die planerische Vorhaltung und eventuelle – d. h. optionale[19] - Entwicklung von bislang weder gemäß Regionalplanung noch im Flächennutzungsplan vorstrukturierten zusätzlichen bis zu 14 ha Gewerbeflächen (brutto) ist erforderlich, um den ermittelten Flächenbedarf sicher decken zu können. Hinzu kommt im Einzelfall eine veränderte Entwicklungspriorität.

Es handelt sich um unbeplante Freiflächen. Diese sollten insbesondere dann je durch eine eventuelle Regionalplan-, sowie durch eine Flächennutzungsplan-Änderung und Bebauungsplanung realisiert werden, sofern sich nachhaltige Schwierigkeiten einer vollständigen Realisierung der als Handlungsprioritäten 1 und 2 benannten Flächen ergeben oder eine realistische Umsetzungsaussicht für neue Flächen besteht[20].

[19] Es wird für erforderlich gehalten, dass die Entwicklung der nächsten 12 Jahre den ermittelten Bedarf einhält, aber nicht überschreitet. Optional können Flächen der Handlungsprioritäten 3 und 4 einbezogen werden. Die entsprechenden, erwartbar aufwändigen planerischen Möglichkeiten sind flächenbezogen jedoch noch zu überprüfen bzw. beizubringen.
[20] Im Sinne des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts ist allerdings durchaus kommunaler Grunderwerb entsprechender Flächen „für alle Fälle“ zu empfehlen – auch wenn eine bauleitplanerische Entwicklung noch vage ist.

Dies kann angenommen werden, sofern entweder eine realistische Entwicklungsaussicht für ein interkommunales Gewerbegebiet im Bereich des Gleisdreiecks besteht oder wenn – was zum aktuellen Erhebungsstand nur die Fläche August-Erbschloe-Straße betrifft -

a)
- innerhalb des Planungshorizonts des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts relevante Flächenanteile der Handlungskategorie 1 anders als gewerblich nachgenutzt werden (zum Beispiel wohnbaulich oder einzelflächenbezogen ausschließlich durch Einzelhandel),
- nach ca. 6 Jahren Laufzeit des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts keine planerische Realisierungsaussicht für einzelne Bereiche der Handlungspriorität 2 besteht, oder
- planerisch vorstrukturierte Bereiche oder Flächen dauerhaft als gewerbliche Dispositionsflächen ausscheiden – z. B. aufgrund von politischen Prioritätensetzungen oder aufgrund nicht kooperativer Flächeneigentümer –,

b)
- nach einer frühzeitigen Beteiligung gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz eine planerische Realisierungsaussicht besteht und

c)
- mit den Eigentümern der als strategische Ressourcen benannten Ausweichflächen verbindliche Vorvereinbarungen für eine Gewerbeentwicklung getroffen werden können, d. h. idealerweise städtebauliche Verträge gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 oder 3 Baugesetzbuch – oder aber ein kommunaler Grunderwerb möglich ist[21].

Nachfolgende Flächen der Handlungsprioritäten 3 und 4 sind aktuell erfasste Vorschläge.
Die Ausformung und eventuell auch die Lage (=Einbezug anderer Standorte) können weiterentwickelt werden, sofern stichhaltige Planungsgründe dies nahelegen.

Hierdurch weist das Kommunale Gewerbeflächenentwicklungskonzept eine Flexibilität auf, die sich nicht von einem einzelnen zu entwickelnden Gewerbebereich abhängig macht.

Strategische Ressourcen sind in der Regel nur als Ausweichpotenziale vorgesehen.
Ausnahmen von diesem Optionalitätskriterium – also Entwicklung strategischer Ressourcen nur dann, wenn höher priorisierte Flächen nicht realisierbar sind – können Flächen der Handlungspriorität 3 (HP 3) darstellen, die als unmittelbar angrenzende Zusatzpotenziale anderer Flächen einzubeziehen wären. Konkret benannt ist bislang nur eine entsprechende Fläche, planungsabhängig können jedoch auch noch weitere Ergänzungsflächen definiert werden.

Zur Handlungspriorität 3 – Ergänzungsflächen – zählt:

Ergänzungsflächen (brutto, Handlungspriorität 3)			
Flächenbezeichnung	**Planungsrecht**	**Planungsstatus**	**ha**
3.1 Ergänzung Gleisdreieck	§ 35	weder Flächennutzungsplandarstellung noch Regionalplanausweisung	9,2

Als Fläche der Handlungspriorität 4 ist im Folgenden eine Flächenkonversion an der August-Erbschloe-Straße in Betracht gezogen. Hierfür ist im Flächennutzungsplan teilweise Wohnbaufläche und teilweise Freiraum dargestellt. Dieser Standort ist jedoch nur bedingt für Wohnbauzwecke geeignet, da er nicht innerhalb eines umbauten Wohnsiedlungsbereiches liegt und als Fläche eine Nordhanglage begründet.

Eine Möglichkeit ist Flächenbevorratung bei Verpachtung/Funktionsbeibehaltung des Freiraums bis zu einer weiteren Statusänderung.

[21] Im Sinne des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts ist ein kommunaler Grunderwerb dann ratsam, wenn er preiswert und der Haushaltssituation der Stadt Remscheid angemessen ist. Hierzu der Hinweis auf die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gemäß Grundstücksmarktbericht 2017 des Gutachterausschusses Remscheid:
Gartenland 11 €/m², Grünland/Wiese 1,6 €/m², Waldfläche (inkl. Aufwuchs) 1,15 €/m².

Zur Handlungspriorität 4 – Konversionsfläche – zählt:

Konversionsfläche (brutto, Handlungspriorität 4)			
Flächenbezeichnung	**Planungsrecht**	**Planungsstatus**	**ha**
4.1 August-Erbschloe-Straße	§ 35	im Flächennutzungsplan tw. Wohnbaufläche, gemäß Regionalplanung tw. Allgemeiner Siedlungsbereich	bis 4,6

Hierdurch wird ein Maximalpensum von zusätzlichen bis zu 13,8 ha (brutto) umrissen.

In einem derzeit in der Diskussion stehenden interkommunalen Gewerbegebiet Gleisdreieck könnten für die regionale Bedarfsdeckung eventuell weitere Grundstücke der Städte Hückeswagen und Wermelskirchen anrechnungsfähig sein. Dies steht jedoch in Abhängigkeit von einer Klärung der straßenplanerischen Belange und einer entsprechenden interkommunalen Umsetzungsplanung.

Für einige der benannten Flächen gibt es einen spezifischen erheblichen Klärungsbedarf, welcher sowohl interdisziplinäre Fach- als auch regional- und landesplanerische Belange betrifft. Weiteres wäre im Zuge eines entsprechenden planerischen Vorlaufs zu klären.

Planungen der strategischen Potenzialbereiche sind sinnvollerweise an Kooperationspartner und an fachliche Klärungen zu koppeln. Diese strategischen Ressourcen sind daher auch als Vorschläge der (Kommunal-) Verwaltung zu verstehen, für die eine Beplanung in Betracht gezogen, aber eine Umsetzbarkeit nicht garantiert ist.

Eine weitere Konkretisierung ist erforderlich (siehe Kapitel 8).

7 Entfallene Gewerbeflächen des Regionalen Gewerbeflächenkonzepts

Im Regionalen Gewerbeflächenkonzept (Ratsbeschluss 28.06.2012 sowie Ergänzungsbeschluss vom 19.02.2015) sind Flächen vorhanden, die im Sinne des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts überwiegend nicht mehr relevant sind.

Dies betrifft folgende Flächen:
a) Knusthöhe (Regionales Gewerbeflächenkonzept Seite 75), sowie
b) Westlich Bahnhof Lennep (Regionales Gewerbeflächenkonzept Seite 78).

Zu a):
Der über 20 ha große Bereich Ringstr./Knusthöhe war zwischenzeitlich komplett als gewerbliche Ausweichfläche einbezogen und demenentsprechend in das Regionale Gewerbeflächenkonzept einbezogen, was auf mittlerweile obsolete Ansiedlungsüberlegungen zurückzuführen war.
Während eines Kommunalgespräches vor der Fortschreibung des Regionalplanes hat die Regionalplanungsbehörde am 07.11.2013 klargestellt, dass sie dort einen Allgemeinen Siedlungsbereich mit einem wohnbaulichen Schwerpunkt auszuweisen beabsichtigt. Als solcher ist die Fläche nun ausgewiesen.

Der Bereich liegt im Einzugsgebiet der Herbringhauser Talsperre und dient als Wasserschutzgebiet Zone III (WIII) mittelbar der Trinkwassergewinnung, z. T. grenzt unmittelbar Wasserschutzgebiet Zone II an. Innerhalb des WIII sind die Errichtung oder Veränderung von gewerblichen Vorhaben jeder Art wasserrechtlich genehmigungspflichtig. Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid ist auch stadtstrukturell folgerichtig Wohnbaufläche dargestellt. Unter Einbezug von Folgewirkungen betrieblicher Nutzungen auf Wasserschutzgebiete ist ansonsten nur eine Freiraumdarstellung oder aber eine behutsame Gewerbeentwicklung unter Verzicht auf üblicherweise verwendete Betriebsstoffe, z. B. ein Dienstleistungspark oder ein ökologischer Gewerbepark mit strikten Vorgaben sinnvoll vorstellbar. Für ein derartiges „Theming“, welches aufgrund des Wasserschutzes absehbar ohne gebietsprägende Ausnahmen bleiben müsste, besteht in Remscheid keine Nachfrage. Aus diesen Gründen wird diese Fläche nicht mehr als gewerbliche Potenzialfläche eingebracht. Hier soll im Wesentlichen eine wohnbauliche Entwicklung erfolgen. Diese bietet hier – nahe der Altstadt Lennep, angrenzend an einen landschaftlichen Erholungsraum sowie in unmittelbarer Nähe zur Autobahn 1 – den Vorteil, dass ein neues Quartier auch als eine regionale Komplementierung verstanden werden kann. Es ist zwar eine stadträumliche Integration per se vorhanden, allerdings sind auch Pendlerbeziehungen gut möglich.
Der Bereich würde zwar durchaus (auch) gewerbebezogen erhebliche Vorteile aufweisen, zum Beispiel eine weitgehende und unmittelbare Abwicklung des Verkehrs über die Ringstr. und die Autobahn 1 ohne Beeinträchtigung unterschiedlicher Wohnquartiere, ein partieller kommunaler Grundbesitz und eine geringe Beeinträchtigung des vorhandenen Freizeitwertes/der vorhandenen Kulturlandschaft. Hinzu kommt eine vorteilhafte Gesamtgröße von über 20 ha.
Ergänzend ist jedoch auch ausschlagebend, dass die Chance besteht, hier nicht nur ein stadt- und dennoch landschaftsnahes attraktives Wohnquartier zu entwickeln, sondern auch, was für Remscheider Verhältnisse bislang eher untypisch ist, unter Einbezug der angrenzenden Wohnsiedlungen eine zusammenhängende Wohngegend ohne eingesiedelte prägende Gemengelagen. Dies enspricht von der Ausrichtung her der geforderten räumlich-funktionalen Trennung des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

<u>Der Bereich Knusthöhe entfällt als gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt und wird ausschließlich für eine wohnbauliche Entwicklung vorgehalten.</u>

Zu b):
Die im Regionalen Gewerbeflächenkonzept mit einer Bruttofläche von 5,7 ha enthaltene Bahnbrache „Westlich Bahnhof Lennep“ ist bereits weitgehend reaktiviert. Die verbleibenden Restgrundstücke im Umfang von 1,2 ha sind als Brachen einbezogen (s. Flächen 1.16 Schlachthofstraße und 1.18 Westlich Bahnhof Lennep).

<u>Der Bereich „Westlich Bahnhof Lennep“ ist bereits weitgehend umgesetzt.</u>

8 Eignung und Auswertung des planerischen Flächenangebots unter Berücksichtigung der Remscheider Bewertungsmatrix für Gewerbeflächen

8.1 Methodik der „Remscheider Bewertungsmatrix für gewerbliche Potenzialflächen“

Ausgehend von einer in einem regionalplanerischen Verfahren genehmigten Alternativenprüfung hat die Stadt Remscheid ein eigenes Bewertungsraster zur Einschätzung von Gewerbeflächenpotenzialen entwickelt. Hierin sind die interdisziplinären Fachbelange der Stadtverwaltung im Rahmen einer verwaltungsinternen integrierten Stadtentwicklungsplanung abgestimmt, sowie für eine planerische Voreinschätzung von Flächen weitgehend abgebildet und konsensual gewichtet worden.

Die **„Remscheider Bewertungsmatrix für gewerbliche Potenzialflächen“** ermöglicht unter Berücksichtigung Remscheider Besonderheiten und unter Einspeisung der nachfolgend benannten Kriterien eine planerische Voreinschätzung gewerblicher Potenzialflächen mit einem Wertungsradius von 0 % (nicht realisierbar) bis 100 % (sehr geeignet).

Hierzu ist einerseits vorab festzuhalten, dass Einzelflächenwertungen langfristig nur bedingt aussagekräftig sind, da sich auch – noch – nicht vorhandene Planungsleistungen negativ auswirken. Je weiter eine Fläche planerisch entwickelt und Fachbelange sukzessive integriert werden, desto besser wird auch das Ergebnis der Gesamteinschätzung gemäß der Remscheider Matrix. Letzte ist somit auch ein Indikator für den beizubringenden Planungsbedarf und eine vertiefte Flächenqualifikation im Sinne einer angepassten Entwicklung.
Ein Gewerbeflächenpotenzial mit einer unvorteilhaften Wertung gemäß der Remscheider Matrix muss nicht zwangsläufig eine ungeeignete Fläche sein. Dies ist nur dann der Fall, wenn die Bewertungen, welche zu diesem schlechten Gesamtergebnis beigetragen haben, nicht durch Folgemaßnahmen verbessert werden können. Insbesondere weisen die in diesem Konzept benannten Flächen bereits eine grundsätzliche Eignung zumindest für angepasste Vorhaben auf.

Im Sinne einer konzeptionellen Integration wird mit dem Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept zum anderen eine neue Untergruppe A „Planerischer Entwicklungszustand“ (15%) mit den Einzelkriterien „Regionalplanerische Ausweisung “, „Darstellungen im Flächennutzungsplan“, „Baurecht“, „Bodenordnung“ sowie optional „Interkommunale Entwicklungsperspektive“ begründet.
Dies entspricht einer Integration des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts bzw. den aus dem Belang der Gewerbeplanung heraus erwachsenden Anforderungen. Dies wird auch als mit der Vorgehensweise der Bezirksregierung Düsseldorf/Regionalplanung übereinstimmend angenommen, welche zum einen die regionalen Gewerbeflächenkonzepte gewürdigt und darin enthaltene Flächen in die eigene Planung einbezogen hat, sowie zum anderen interkommunale Kooperation vom Grundsatz her befürwortet.
Im Gegenzug werden die Untergruppen „Flächencharakteristika und Erschließung“, „Lagegunst“ und „Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen“ jeweils um 5% reduziert.

Die Wertung wird jeweils als Prozentrechnung ermittelt:

1. Bestimmung der prozentualen Zielerreichungen der (nicht eingegrauten) Einzelkriterien mit den Zielerreichungsgraden 0 % - 25 % - 50 % - 75 % - 100 % und in Sonderfällen die Verwendung von Mittelungsergebnissen,
2. Summierung der gewichteten Kriterien einer Untergruppe zur prozentualen Zielerreichung der Untergruppe, sowie
3. Summierung der gewichteten Untergruppenergebnisse zum Gesamtwert.

Remscheider Bewertungsmatrix für gewerbliche Potenzialflächen Gesamtergebnis: 0%-100%		
	Gruppen und Kriterien	**Gewichtungskonstanten für Einordnung/Auswertung**
A	**Stadtplanerische Integration**	**15%**
a1	Regionalplanerische Ausweisung	25% (15%)
a2	Darstellungen im Flächennutzungsplan	25 % (15%
a3	Baurecht	25% (15%)
a4	Bodenordnung	25% (15%)
a5[22]	Interkommunale Entwicklungsperspektive	(40%)
B	**Flächencharakteristika und Erschließung**	**15%**
b1	Flächengröße/Entwicklungsperspektive	20%
b2	Verfügbarkeit	20%
b3	Topographie	10%
b4	Externe Erschließung/Straßenanbindung	20%
b5	Innere Erschließung	10%
b6	Ver- und Entsorgungsinfrastruktur am Plangebiet	20%
C	**Wirtschaftlichkeit und Realisierungsaussicht**	**5%**
c1	Modulentwicklung an vorhandener Infrastruktur (vorläufige Einschätzung)	50%
c2	Priorisierung aus Sicht der Wirtschaftsförderung	50%
D	**Lagegunst**	**15%**
d1	Entfernung zur Autobahn	30%
d2	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr	20%
d3	Entfernung zur Versorgungsinfrastruktur	20%
d4	Zusammenhang zur Siedlungsstruktur	30%
E	**Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen**	**15%**
e1	Verlagerungskosten für vorhandene, nicht mit der beabsichtigten Nutzung übereinstimmende Bebauung	15%
e2	Eignung für Siedlungserweiterung/ Wohnbauentwicklung	10%
e3	Eingriff in vorhandene Grünzüge/ Freiräume (Freiraumzielplanung/ Ventilationszonen in Grünzügen)	15%
e4	Gewässerschutz	15%
e5	Wasserschutzgebiet	15%
e6	Altlasten	10%
e7	Bodenschutz (Landwirtschaft, Biotopentwicklung)	15%
e8	380- oder 110 kV-Leitung	5%
F	**Umweltschutzbelange - Immissionsschutz/Lufthygiene**	**15%**
f1	Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen	20%
f2	Nächstgelegenes Gebiet mit genehmigtem Wohnen ist... (Nutzungsart Reines Wohn- bis Gewerbegebiet)	10%
f3	EU - Umgebungslärmrichtlinie - potentiell ruhiges Gebiet gem. Lärmaktionsplan	20%
f4	Luftqualität (Luftreinhalteplan)	20%
f5	Verkehrslärmbelastung der Umgebung (Lärmaktionsplan)	15%
f6	Stadtklima/mikroklimatische Anpassung	15%
G	**Umweltschutzbelange - Ökologie/Artenschutz**	**15%**
g1	Artenschutz	40%
g2	Schutzgebiete (Flora-Fauna-Habitat, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil)	35%
g3	Ersatzflächen	5%
g4	Biotopverbund	20%
H	**Freizeitwirtschaft und Kulturlandschaft**	**5%**
h1	Erholungseignung und Freizeitwirtschaft	50%
h2	Denkmäler und Kulturlandschaft	50%

[22] Das Kriterium a5 und die eingeklammerten Prozentwerte der Rubrik A gelten nur für eine ergänzende und gesonderte Einschätzung des Bereiches Gleisdreieck/Ergänzung Gleisdreieck, welcher in diesem Durchlauf – unter gleichmäßiger Abwertung der anderen Einzelkriterien dieser Rubrik - einen entsprechenden Bonus erhält. Für die anderen Flächen besteht keine interkommunale Entwicklungsperspektive, was jedoch auch nicht als realisierungshemmend betrachtet wird. Dementsprechend erhalten diese sonstigen Flächen keinen spezifischen Malus.

8.2 Bewertungen von gewerblichen neuen Flächen

Die Flächen der Handlungspriorität 1 sind betrieblich bebau- und nutzbar. Auf eine Eingruppierung in die „Remscheider Bewertungsmatrix für gewerbliche Potenzialflächen“ wird verzichtet. Dies erübrigt sich auch aufgrund der absolvierten Standortqualifizierung und aufgrund unterschiedlich ausgeprägter betrieblicher Anforderungen, d. h. Standorte und passende Betriebe stehen in einem Wechselverhältnis zueinander. Empfehlungen zur Aktivierung und Umsetzungsempfehlungen zu Flächen dieser prioritären Flächen werden weiter unten dargestellt. Eine Ausnahme ist die baurechtlich verfügbare Fläche 1.11 Lenneper Straße (1), da für diese die Erschließung aktuell noch nicht gesichert ist.

Die Flächen der Handlungspriorität 2 sind landesplanerisch vorstrukturiert. Ein Durchlauf durch die Remscheider Matrix ist jedoch vorteilhaft, um den planerischen Bewältigungsbedarf nachfolgender Bauleitplanungen einzuschätzen. Zudem können teilweise angrenzende Flächenerwägungen gemäß Handlungspriorität 3 mit abgeprüft werden.

Die Fläche der Handlungspriorität 3 ist für eine interkommunale Umsetzungsfähigkeit auf eine noch nicht geklärte Vereinbarkeit mit fachplanerischen Belangen angewiesen. Der Grundbesitz der Stadt Remscheid ist nur ein kleinerer Anteil. Eine Entwicklungsfähigkeit ist daher neben einer landesplanerischen Genehmigungsfähigkeit auch auf eine Klärung dieser Sachverhalte angewiesen.
Eine Aktivierung dieses optionalen Gewerbepotenzials bietet sich aufgrund verschiedener Merkmale an, die in einem kurzen Steckbrief beschrieben werden. Für diese neue und strategische gewerbliche Konversionsfläche ist ein Durchlauf durch die Remscheider Bewertungsmatrix für gewerbliche Potenzialflächen zur Vorabeinschätzung erforderlich. Eine Kopplung mit der angrenzenden Fläche der Handlungspriorität 2 wird dabei vorgesehen.

Für die Fläche der Handlungspriorität 4, welche eine planerische Konversion einer bisherigen Wohnbaufläche beabsichtigt[23], ist ebenfalls ein Durchlauf durch die Bewertungsmatrix erforderlich. Die Realisierbarkeit dieser Fläche ist aktuell nicht sichergestellt.

Die Anwendung der Remscheider Bewertungsmatrix für die planerisch noch weiter zu entwickelnden Flächen bzw. für eine mit konkretem Erschließungsbedarf führt zu folgenden Ergebnissen. Da eine interfachliche Fortschreibung noch zu Veränderungen führen kann, sind die vom Fachdienst Stadtentwicklung, Wirtschaft und Liegenschaften ermittelten Werte auf 5 % gerundet.

[23] Eine Entschädigung für eine Umplanung der Wohnbaufläche August-Erbschloe-Straße wäre nicht zu leisten, da es sich nur um Wohnbauerwartungsland handelt (s. § 5 ImmoWertV).

Ordnungs-nummer	Flächenbezeichnung Gewerbefläche mit Handlungsbedarf	Hand-lungs-priorität	ha	Eignung gemäß Bewertungsmatrix (gerundet)	Hinweis
1.11	Lenneper Str. (1)	1	1,2	80%	Kommunale Fläche, Erschließung ist von weiterem Grunderwerb abhängig.
2.1	Am Ostbahnhof	2	0,4	70%	Bebauungsplan 572 2. Änderung in Aufstellung.
2.2	Birgden II	2	3,4	70%	
2.3	Blume	2	14,3	60%	
2.4	Borner Str.	2	13	50%	
2.5, 3.1	Gleisdreieck und Ergänzung	2, 3	18,3	50% (50%)	Interkommunales Gewerbegebiet mit Projektierungen auch in Hückeswagen und Wermelskirchen.
2.6	Nördlich Hohenhagen	2	4,7	50%	Topographisch exponiert: höchste Ortslage in Remscheid.
2.7, 1.12	Lenneper Str. (2) und Ergänzung	2, 1	1,5	70%	Bewertung der noch nicht baurechtlich gesicherten Ergänzungsfläche 2.7 gemeinsam mit der Fläche 1.12 der Handlungspriorität 1.
2.8	Luckhausen	2	2,2	60%	
2.9, 1.19	Wolfstr. und Ergänzung	2, 1	1,8	60%	Einbezug der Fläche 1.19 Wolfstraße der Handlungspriorität 1. In 2.9 ist kein Gebäudeaufstand beabsichtigt.
4.1	August-Erbschloe-Str.	4	4,6	50%	Maximaler Flächenwert, auch kleinere Entwicklung vorstellbar. Nur entwickeln wenn unbedingt erforderlich.

Hinsichtlich der weiter ausdifferenzierten Eignung ergibt sich folgende vorläufige Wertung gemäß der „Remscheider Bewertungsmatrix für gewerbliche Potenzialflächen“[24]:

Rangfolge nach Bewertungsmatrix	Bezeichnung von Gewerbeflächen mit vorherigem Handlungsbedarf
1	Lenneper Str. (1)
2	Am Ostbahnhof
3	Lenneper Str. (2) / Ergänzung Lenneper Str. (2)
4	Birgden II
5	Wolfstraße / Ergänzung Wolfstraße
6	Luckhausen
7	Blume
8	Nördlich Hohenhagen
9 (10)	Borner Straße
10 (9)	Gleisdreieck / Ergänzung Gleisdreieck
11	August-Erbschloe-Straße

[24] Eine grundsätzliche Eignung kann aus Sicht der Stadt Remscheid für alle benannten Flächen angenommen werden, tw. sofern eine angepasste Entwicklung vorgesehen wird. Die Reihenfolge reflektiert den zu bewältigenden planerischen Anpassungsaufwand, ist jedoch unabhängig z. B. von politischen Präferenzen oder der bürgergesellschaftlichen Akzeptanz von Standorten konstituiert.

Der Bereich Gleisdreieck ist gemäß Remscheider Bewertungsmatrix aufgrund der komplexen Problemsituation im Falle nur einer Verwendung der Kriterien a1 bis a4 in der Rubrik A Stadtplanerische Integration hier an vorletzter Stelle gelistet. Eine Rundung der Gesamteignung auf 5 % vorausgesetzt, befindet sich dieses Gebiet jedoch bereits in einem Kontingent von 4 Standorten, die ähnliche Ausgangsschwierigkeiten aufweisen.

Aufgrund der vorhandenen vorteilhaften interkommunalen Kooperation und der stadtinternen Präferenz nimmt der Standort Gleisdreieck aktuell die höchste Behandlungspriorität ein. Seit dem 03.02.1998 besteht ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen den Städten Hückeswagen und Remscheid über den Interkommunalen Gewerbepark Bergisch Born/Winterhagen, welcher auch den Standort Gleisdreieck im Remscheider Stadtgebiet enthält. Zudem hat es 2017 mit den Städten Wermelskirchen und Hückeswagen einen gemeinsamen Auftakt für eine interkommunale Gewerbeentwicklung in diesem Bereich gegeben. Es ist durchaus im Sinne des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts, diese Kooperationspotenziale zu nutzen und ein interkommunales Gewerbegebiet planerisch zu verankern. Zudem ist das Gebiet das größte der Liste und insofern in dieser Hinsicht – wenn überhaupt - nur mit den anderen großen Gebieten, Blume und Borner Str. („Erdbeerfelder“) vergleichbar.
Zusätzliche Betriebsgrundstücke in den Stadtgebieten Wermelskirchen und Hückeswagen vorausgesetzt, erhält ein interkommunales Gewerbegebiet Gleisdreieck eine solitäre Funktion mit einem großen Potenzial und einer hohen Ausstrahlungskraft für den Standort Bergisches Land.
Einen entsprechenden zusätzlichen Bonus vorausgesetzt, welcher in der Rubrik „A Stadtplanerische Integration“ als zusätzliches Bewertungskriterium „a5 Interkommunale Entwicklungsperspektive“ benannt ist (s. Erläuterung der Bewertungsmatrix), wäre dieser Bereich in einer entsprechend fortgeschriebenen Rangfolge weiter oben einzuordnen - in diesem Fall auf Rang 9 von 11.

Eine Realisierbarkeit des Gebietes Gleisdreieck/Ergänzung Gleisdreieck hängt davon ab, ob sich der fach- und regionalplanerische Klärungsbedarf bewältigen lässt.

8.3 Bearbeitungsprioritäten des Baudezernates

Bearbeitungsprioritäten für planerische Umsetzungen basieren aus Sicht des Dezernates 4.00 nicht nur auf theoretischen Ableitungen der Remscheider Bewertungsmatrix. In der Praxis zeigt sich vielmehr, dass die Entwicklung von Gewerbeflächen auch von anderen, weniger messbaren Faktoren, zum Beispiel einer Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer und damit letztendlich der Flächengröße, abhängig ist.

Die potenzielle Flächengröße, also die Fläche, die nach Einschätzung des Dezernates 4.00 final nach Beteiligung aller übergeordneten Planungsbehörden und Beachtung aller Restriktionen am Ende verfügbar ist, stellt ein gewichtiges Argument dar. Große Flächen können beispielsweise durch eine effektive Einbringung von vorhandenen Planungsressourcen unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit ausschlaggebende Vorteile gegenüber der planerischen Entwicklung kleinerer Potenzialflächen bieten.

Auch ist die Entwicklung des Remscheider Standortes durch konkrete Flächennachfragen an bestimmten Standorten in gewissen Größenordnungen geprägt, sodass Ausweichmöglichkeiten auf – aus einer anderen fachlichen Perspektive - theoretisch besser geeignete Potenziale oft nicht zielführend ist.

Für die Bewältigung des vorhandenen Nachfrageüberhanges nach Gewerbeflächen können daher, neben der konzeptionellen Bevorzugung Remscheider Cluster, Kriterien wie Lage, Flächengröße, konkrete Nachfrage nach einzelnen Flurstücken oder angefragte Parzellierungsgrößen in Zweifelsfällen ausschlaggebend für eine nachhaltige Stärkung des Wirtschaftsstandortes sein.

In geeigneten, bereits erschlossenen (Gemenge-)Lagen etwa befinden sich aktuell keine Entwicklungspotenziale in nennenswerter Größenordnung für die einheimische Wirtschaft.

Folgende Flächen haben nach Wahrnehmung des Baudezernates aus den oben dargestellten Gründen kurz- bis mittelfristig die größte Bearbeitungspriorität für den Standort Remscheid (keine Wertung in der Reihenfolge):

- Lenneper Str (1),
- Lenneper Str. (2) inklusive Ergänzungsfläche,
- Gleisdreieck/Ergänzung Gleisdreieck,
- Borner Straße und
- Hohenhagen.

Dagegen stellt sich etwa zum Beispiel bei der ansonsten nach der Bewertungsmatrix geeigneten Fläche Am Ostbahnhof angesichts der Größe und örtlicher Restriktionen die Frage der Verhältnismäßigkeit einer Inwertsetzung. Die Fläche Luckhausen kann voraussichtlich ortsgebundene Entwicklungen ermöglichen, ist jedoch eventuell nicht für andere Remscheider Betriebe verwendbar.

Eine Bewältigung der gemäß der interdisziplinären Bewertungsmatrix eingebrachten Probleme aus anderen fachlichen Perspektiven für die gelisteten großen Potenzialbereiche ist insofern zwar erwartbar aufwändiger und komplexer als für kleinere, unkritischere, aber qualitativ oder quantitativ weniger geeignete Standorte.
Diese kann jedoch bzw. wird zumindest teilweise erforderlich sein, um die Nachfrage nach Gewerbeflächen quantitativ und qualitativ bedienen zu können und den Standort Remscheid makroökonomisch nachhaltig aufzustellen.

9 Aktivierung der Flächen des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts

9.1 Gesonderter Baulandbeschluss für die Flächen des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts

Für eine Umsetzung des gemäß Kommunalem Gewerbeflächenentwicklungskonzept definierten Flächenkontingents würde ein entsprechend justierter und hinterlegter Baulandbeschluss erheblichen Anschub leisten. Sofern ein solcher zusätzlich gefasst werden soll bzw. unter Einbezug haushälterischer Hürden gefasst werden kann, wären aus der Perspektive des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts folgende Aspekte einzubeziehen:

A. Systematische Ankaufsgespräche für einen kommunalen Zwischenerwerb in Betracht kommender Entwicklungsflächen.
B. Systematischer Einbezug städtebaulicher Verträge, sofern dies zu einer Aktivierung von Flächen des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts führt.
C. Selbstverpflichtung der Stadt Remscheid, für die prioritären Flächen erforderliche Bauleitplanungen und Bodenordnungen durchzuführen.

9.2 Dialog mit Vorhabenträgern als Handlungsgrundlage

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Remscheid steht für Gespräche bereit. Der Dialog mit potenziellen Vorhabenträgern nimmt dabei eine hohe Priorität ein.

Projektentwicklungen für innerhalb der gemäß dem Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept benannten oder sonstigen Flächen, für die bereits Baurecht für Betriebe besteht, werden – soweit dies kostenbezogen und städtebaulich verhältnismäßig sowie rechtlich möglich ist – umgesetzt.

9.3 Nutzbarmachung von Förderungsmöglichkeiten zur gewerblichen Flächenentwicklung

Die Beantragung von Förderungsmöglichkeiten kann sinnvoll sein.

Die Städtebauförderung der Stadt Remscheid steht als Ansprechpartnerin für eine umsetzungsbezogene Förderung von gemäß Kommunalem Gewerbeflächenentwicklungskonzept benannten Flächen oder zur Förderung der gemäß dem Regionalen Strukturprogramm (Ratsbeschluss vom 27.11.2014, Ds. 15/0412) benannten betrieblichen Projekte zur Verfügung.

Es wird empfohlen, diese Möglichkeit, welche mit einem vorhabenbezogenen bürokratischen Zeit- und Verwaltungsaufwand verbunden ist, nur in Anspruch zu nehmen, sofern eine private Finanzierung nach einer Abwägung nicht erfolgen kann.

9.4 Umsetzungsempfehlungen für vorhabenreife Flächen (Handlungspriorität 1)

9.4.1 Dialog mit Vorhabenträgern und Flächeneigentümern als Handlungsgrundlage

Für Flächen der Handlungspriorität 1 ist grundsätzlich bereits Baurecht vorhanden. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass dieses nicht vorhabenverträglich ist und daher angepasst werden muss. Zudem kann es weitere Gründe für die Nichtverfügbarkeit von baureifen Flächenreserven geben.

Die Verwaltung der Stadt Remscheid steht gern als Ansprechpartner und Vermittler mit dem Ziel adäquater betrieblicher Flächennutzungen zur Verfügung.

9.4.2 Aktivierung vorhabenreifer Flächen durch kommunalen Zwischenerwerb und Vorkaufsrechte

Ausnahmsweise kommt auch der Ankauf von bereits baureifen gewerblichen Flächen als kommunaler Zwischenerwerb in Frage, um eine Aktivierung zu ermöglichen. Hierbei sind haushälterische Vorgaben zu beachten, spekulative Veräußerungen an die Stadt Remscheid sind ausgeschlossen.

Die Stadt Remscheid kann durch Satzung besondere Vorkaufsrechte gemäß § 25 Baugesetzbuch begründen. Das Kommunale Gewerbeflächenentwicklungskonzept bietet eine Grundlage dafür, um das Wohl der Allgemeinheit im Sinne des § 25 Abs. 2 in Verbindung mit § 24 Abs. 3 Baugesetzbuch zu begründen.

Das allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 3 und 4 Baugesetzbuch kann ggf. ergänzend ausgeübt werden.

Alle diese Maßnahmen stehen unter einem haushälterischem Vorbehalt und wären, solange nicht ein umfassenderer Baulandbeschluss Wirkung erlangt hat, einzelfallbezogen gesondert zu beschließen.

9.4.3 Veränderungssperre

Um nicht bestimmungsgemäße Flächenentwicklungen zu verhindern, beabsichtigt die Stadt Remscheid für Gewerbeflächen mit vorhandenem Baurecht vom Instrument der Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch Gebrauch zu machen.

Dies wird dann in Erwägung gezogen, wenn durch vorgelegte Bauanträge von den kommunalen Planungsabsichten abweichende Entwicklungen vorgesehen sind. Letztere definieren sich für Gewerbeflächen insbesondere durch dieses Gewerbeflächenentwicklungskonzept, durch das kommunale Einzelhandelskonzept sowie durch den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid.

9.4.4 Aktivierung vorhabenreifer Flächen durch verbindliche Bauleitplanung

Die Änderung von Bebauungsplänen und Bebauungsplanungen für Flächen, die gemäß § 34 Baugesetzbuch ein nicht ausreichendes Baurecht innehaben, kann vorhabenbezogen möglich sein.

Die Stadt Remscheid steht als Ansprechpartnerin zur Verfügung.

9.5 Umsetzungsempfehlungen für sonstige planerische Flächen (Handlungspriorität 2)

9.5.1 Dialog mit Vorhabenträgern und Flächeneigentümern als Handlungsgrundlage

Flächeneigentümer und – soweit bekannt – Vorhaben- und Projektträger sind frühzeitig einzubeziehen. Gespräche können dazu beitragen, erforderliche Schritte zur Aktivierung einer Fläche zu erkennen und das Handeln der Verwaltung den Anforderungen gemäß zu strukturieren.

Anträge und Vorschläge im Sinne des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts, insbesondere Planungsvorschläge oder Bebauungsentwürfe, werden von der planenden Verwaltung grundsätzlich begrüßt.

9.5.2 Vereinbarungen mit Vorhabenträgern und Flächeneigentümern als Verbindlichmachung

Sofern ein Einvernehmen zwischen Vorhabenträgern bzw. Flächeneigentümern und der Stadt Remscheid besteht, sollte dieses möglichst aus dem vorhandenen Schriftverkehr oder – als verbindlichere Möglichkeit – aus Optionsverträgen für eine weitere Verwendung hervorgehen.

Vertragliche Regelungen, welche das erforderliche Spektrum an Vereinbarungen enthalten, sind im Sinne einer zügigen Zielerreichung der erfolgversprechendste Weg.

9.5.3 Kommunaler Zwischenerwerb und Vorkaufsrechte

Ein kommunaler Zwischenerwerb kann für ausgewähle Flächen der Handlungspriorität 2 angestrebt werden. Hierfür sind, sofern dies möglich ist, gebiets- bzw. flächenbezogen die erforderlichen finanziellen Haushaltsmittel einzuplanen.

Überhöhte Immobilienpreise werden von der Stadt Remscheid nicht akzeptiert. Ein kommunaler Zwischenerwerb hat sich höchstpreislich an nachvollziehbaren Preisen des Bodenmarktes zu orientieren, welche marktüblich und gemäß Kenntnissen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid beigebracht werden. Für Flächen ohne verbindliches Baurecht werden keine Baulandpreise gezahlt, da vorab noch kostenträchtiger Planungsaufwand sowie eventueller Erschließungsaufwand beigebracht werden müssen.

Für Flächen der Handlungspriorität 2 können besondere Vorkaufsrechte gemäß § 25 Baugesetzbuch angestrebt werden.

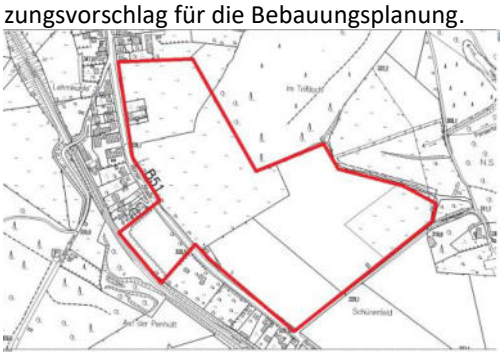
Die benannten Maßnahmen stehen ebenfalls unter einem haushälterischen Vorbehalt und wären, solange nicht ein umfassenderer Baulandbeschluss Wirkung erlangt hat, einzelfallbezogen gesondert zu beschließen.

9.5.4 Verbindliche Bauleitplanungen

Flächen der Handlungspriorität 2 bieten sich, im Falle entsprechender Umsetzungsaussichten, in besonderem Maße für die Erarbeitung von Bebauungsplänen an. Diese sind im Regelfall für eine Flächenaktivierung erforderlich.

9.5.5 Flächeneinschätzung und materielle Entwicklungsanforderungen

Die Flächen der Handlungspriorität 2 weisen Charakteristika auf, welche für die weitere Beplanung zu berücksichtigen sind.

Ordnungs-nummer	Flächenbezeichnung	ha	Flächeneinschätzung und Entwicklungsanforderungen
2.1	Am Ostbahnhof	0,4	Zentrale Lage innerhalb der Auffahrt von der Bismarckstraße auf die Presover Straße. Erschließung und Grundstücksherrichtung können entsprechend aufwändig sein (Bebauungsplan 572 2. Änderung in Aufstellung). Vorherige betriebliche Nutzung. Angesichts der Flächengröße stellt sich die Frage der Verhältnismäßigkeit.
2.2	Birgden II	3,4	Ergänzungsbereich der Gewerbegebiete Greuel und Trecknase. Landwirtschaftliche Nutzung und Gebäude vorhanden. Eine Erschließung der freien Flächen ist über die Trecknase möglich, eine Bebauungsplanung ist erforderlich. Die Entwicklungsoptionen sind vor der Realisierung einer Bebauungsplanung vertieft zu prüfen.
2.3	Blume	14,3	Derzeit nur strategische Ressource. Direktanschluss an die Bundesautobahn 1. Wohngebäude und Adolf-Clarenbach-Denkmal verhindern Baufelder direkt an der Lüttringhauser Straße, d. h. dort befinden sich nur freie Flächen in der Größe von Baulücken. Evtl. vorstellbar ist eine projektbezogene Entwicklung im Sinne von § 12 Baugesetzbuch durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Empfehlung: moderate Entwicklung unter Berücksichtigung kulturlandschaftlicher Belange, d. h. eine geländeangepasste Bebauung.
2.4	Borner Str.	13	Prioritäre Entwicklungsfläche gemäß Ergänzungsbeschluss zum Regionalen Gewerbeflächenkonzept (Ds. 15/0711, „Erdbeerfelder“). Derzeit nur gemäß Regionalplanung enthalten. Empfehlungen: Bauleitplanungen (Flächennutzungsplan-Änderung und Bebauungsplan). Benachbarter Siedlungsraum und Topographie erfordern eine sensible Entwicklung. Gesamtökonomisch vorteilhafte Erschließung anstreben, Entwicklungsmöglichkeiten nutzen. Ein erweiterter Bebauungsplan-Geltungsbereich ist grds. sinnvoll. Sofern nicht 13 ha in der als Anlage beigefügten Fläche 2.4 realisiert werden können, sind auch benachbarte Betriebsgrundstücke in Betracht zu ziehen. Anbei ein rd. 14 ha umfassender Abgrenzungsvorschlag für die Bebauungsplanung. 

Ordnungs-nummer	Flächenbezeichnung	ha	Flächeneinschätzung und Entwicklungsanforderungen
2.5	Gleisdreieck	9,3	Komplexe Entwicklungsfläche, die nicht kurzfristig realisiert werden kann. Integration von Anforderungen durch die Straßenplanungen B 51n und B 237n. Clusterergänzung des Gewerbegebietes Bergisch Born I und II. Eignung für eine interkommunale Entwicklung, sofern an die Städte Hückeswagen und Wermelskirchen angrenzende Bereiche zusätzlich einbezogen werden (in Remscheid insgesamt ca. 18,5 ha). Empfehlungen: weitere inhaltliche Klärungen, danach Bauleitplanungen (Flächennutzungsplan-Änderung und Bebauungsplan). Ein erweiterter Bebauungsplan-Geltungsbereich bis an die Stadtgrenzen Wermelskirchen und Hückeswagen ist grds. sinnvoll.
2.6	Nördlich Hohenhagen	4,7	Clusterergänzung des Gewerbegebietes Hohenhagen/Ueberfeld. Erschließung nicht über die Hohenhagener Straße, sondern über vorhandene Betriebsflächen. Aktuell ist diese nicht gesichert. Empfehlung: Bauleitplanungen (Flächennutzungsplan-Änderung und Bebauungsplan), sofern eine projektbezogene örtliche Nachfrage vorhanden ist. Optional für betriebliche Erweiterungen entwicklungsfähig.
2.7	Ergänzung der Fläche Lenneper Str. (2)	0,7	Gemeinsam mit der Fläche Lenneper Str. (2) der Handlungspriorität 1 umfasst dieser Bereich 1,5 ha und belegt Priorität 2 gemäß Ergänzungsbeschluss zum Regionalen Gewerbeflächenkonzept (Ds. 15/0711). Zentrale Lage direkt an der B 229. Erschließung voraussichtlich aufwändig. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist für eine vollständige Nutzbarkeit erforderlich.
2.8	Luckhausen	2,2	Clusterergänzung des Betriebsstandortes an der Luckhauser Straße. Empfehlung: Aufstellung erforderlicher Bauleitplanungen (Flächennutzungsplan-Änderung und Bebauungsplan).
2.9	Ergänzung Wolfstr.	0,7	Benachbartes Wohngebiet, auch Grundschule. Entwicklung nur gemeinsam mit der Fläche Wolfstraße, Handlungspriorität 1 (insgesamt 1,8 ha). Empfehlungen: Ausarbeitung des Immissionsschutzes sowie externe Erschließung nicht über die Wolfstr., sondern nur über die Ronsdorfer Straße. Bauleitplanerisches Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch. Gemäß den Bauleitplanverfahren i. A. ist kein Gebäudeaufstand beabsichtigt.

9.6 Handlungsempfehlungen für strategische Flächen (Handlungsprioritäten 3-4)

9.6.1 Analogien und Unterschiede zur Handlungspriorität 2

Die Vorgehensweise kann sich vom Grundsatz her an den unter 9.5 benannten Schritten zu Flächen der Handlungspriorität (HP) 2 orientieren.

Hinzu kommt ein landesplanerischer Klärungsbedarf, welcher für die Ergänzungsfläche der Handlungspriorität 3 im Falle einer verbindlichen Beplanung der jeweils angrenzenden Potenzialfläche bearbeitet werden soll, sofern dies projektbezogen und fachlich weiterhin sinnvoll ist.

Die Konversionsfläche der HP 4 wird nur dann einbezogen, wenn die Entwicklung alternativer Potenziale (HP 1-3) zur Nachfragedeckung fachlich nicht möglich ist oder von Eigentümerseite verhindert wird. Aufgrund der Umgebungsprägung dieses Bereiches wären zudem spezielle, ausreichend gering emittierende Betriebe anzustreben.

9.6.2 Flächeneinschätzung und materielle Entwicklungsanforderungen

Die Flächen weisen Charakteristika auf, welche für die weitere Beplanung zu berücksichtigen sind.

Ordnungs-nummer	Flächenbezeichnung	ha	Flächeneinschätzung und Entwicklungsanforderungen
3.1	Ergänzung Gleisdreieck	9,2	Optionale Ergänzungsfläche für ein interkommunales Gewerbegebiet. Empfehlung: Flächenprüfung im Zuge der Beplanung Gleisdreieck (2.5). Landesplanerisches Benehmen und evtl. Regionalplanänderung erforderlich. Eine komplette intensive Entwicklung ist aktuell nicht vorgesehen: insbesondere ökonomische und Belange der Umweltverträglichkeit sprechen dagegen. In Betracht kommen jedoch zum Beispiel selbsterschlossene betriebliche Ergänzungsflächen ins Hinterland und Entwicklungsabsichten der Stadt Wermelskirchen, die auch die Inanspruchnahme eines Teils der hier umrissenen Fläche implizieren. Ein ebenfalls noch nicht abschließend definierter Teil von 3.1 kommt für einen ökologischen Ausgleich in Betracht. Darüber hinausreichende intensivierte betriebliche Entwicklungen auch in dieser Ergänzungsfläche können evtl. mit der Aufgabe einer anderen ökologisch schwierigen Entwicklungsfläche im Stadtgebiet verknüpft werden bzw. anderswo im Stadtgebiet zu verstärktem Ausgleich oder der Entwicklung „grüner Gewerbegebiete“ führen.
4.1	August-Erbschloe-Str.	4,6	Nähe zum Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen. Nordhang mit Hauptstraßenanbindung, aber auch benachbarten sensiblen Wohnnutzungen. Quelleinzugsbereich Birker Siepen. Im Flächennutzungsplan sind ca. 3 ha als Wohnbaufläche dargestellt. Entwicklung nur wenn keine ansonsten angemessenen Entwicklungen im Stadtgebiet möglich sind. Empfehlung: landesplanerische Anfrage, Flächennutzungsplan-Änderung und Aufstellung Bebauungsplan unter Ausarbeitung der Umweltbelange. Die Entwässerung ist problematisch: Es liegt keine öffentliche Kanalisation in der Nähe des Gebiets. Das Schmutzwasser muss voraussichtlich Richtung August-Erbschloe-Str. gepumpt werden. Das Regenwasser muss im Bebauungsplangebiet versickert werden. Die entwässerungstechnische Erschließung des Gebiets ist absehbar sehr aufwändig.

10 Gesamtdarstellung der Flächen des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts

Nachfolgend ist eine Gesamtliste der Flächen des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts beigefügt. Insgesamt ergeben sich 79,7 ha (gemäß Aktualisierung am 14.12.2021 73,1 ha). Diese Flächen sind in den Übersichtsplänen der Anlagen 1 und 2 verortet. Bearbeitungsprioritäten des Baudezernates können gemäß der Erläuterung im Abschnitt 8.3 abweichen.

Nr.	Flächenbezeichnung mit Ordnungsnummer		Größe in Hektar	Handlungspriorität	Aktuelles Planungserfordernis/ Begründung der Handlungspriorität
~~1~~	~~1.1~~	~~Am Bruch~~	~~1~~	~~1~~	Betrieblich genutzt
2	1.2	Am Eichholz	0,3	1	Baurecht vorhanden
~~3~~	~~1.3~~	~~Grünenplatzstr.~~	~~0,2~~	~~1~~	Betrieblich genutzt
4	1.4	Haddenbacher Str.	0,4	1	Baurecht vorhanden
~~5~~	~~1.5~~	~~Hauptbahnhof~~	~~1,1~~	~~1~~	Berufskolleg in Entstehung
6	1.6	Hohenhagener Str. (1)	2,1	1	Baurecht vorhanden
7	1.7	Hohenhagener Str. (2)	1	1	Baurecht vorhanden
~~8~~	~~1.8~~	~~Kipperstr.~~	~~1~~	~~1~~	Betrieblich genutzt
9	1.9	Königstr.~~/Hüttenstr.~~	~~1~~ 0,7	1	Baurecht vorhanden, teilweise nachgenutzt
10	1.10	Klausener Str.	0,3	1	Baurecht vorhanden
11	1.11	Lenneper Str. (1)	1,2	1	Baurecht vorhanden
12	1.12	Lenneper Str. (2)	~~0,8~~	1	Baurecht vorhanden
13	1.13	Papenberger Str.	2,9	1	Baurecht vorhanden
~~14~~	~~1.14~~	~~Raiffeisenstr.~~	~~0,3~~	~~1~~	Bebaut/betrieblich genutzt
~~15~~	~~1.15~~	~~Remscheider Str.~~	~~1,0~~	~~1~~	Bebaut/in Bebauung begriffen
16	1.16	Schlachthofstr.	0,3	1	Baurecht vorhanden
17	1.17	Stockder Str.	0,3	1	Baurecht vorhanden
~~18~~	~~1.18~~	~~Westlich Bahnhof Lennep~~	~~0,9~~	~~1~~	Betrieblich genutzt
19	1.19	Wolfstraße	1,1	1	Baurecht vorhanden
20	2.1	Am Ostbahnhof	0,4	2	Bebauungsplanung
21	2.2	Birgden II	3,4	2	Bebauungsplanung
22	2.3	Blume	14,3	2	Bebauungsplanung
23	2.4	Borner Straße	13	2	Flächennutzungsplan-Änderung und Bebauungsplanung
24	2.5	Gleisdreieck	9,3	2	Flächennutzungsplan-Änderung und Bebauungsplanung
25	2.6	Nördlich Hohenhagen	4,7	2	Flächennutzungsplan-Änderung und Bebauungsplanung
26	2.7	Ergänzung der Fläche Lenneper Straße (2)	0,7	2	Bauleitplanung i. V. m. 1.12
27	2.8	Luckhausen	2,2	2	Flächennutzungsplan-Änderung und Bebauungsplanung
28	2.9	Ergänzung Wolfstraße	0,7	~~2~~ 1	Baurecht vorhanden
29	3.1	Ergänzung Gleisdreieck	9,2	3	Landesplanerische Anfrage und BLP i. V. m. 2.5 <u>Umsetzbarkeit aktuell noch nicht gesichert</u>
30	4.1	August-Erbschloe-Straße	4,6	4	Landesplanerische Anfrage und BLP <u>Umsetzbarkeit aktuell noch nicht gesichert</u>

Mit der Aktualisierung Stand 14.12.2021 wurden ausschließlich Inanspruchnahmen bzw. entfallene Flächen dokumentiert, nicht jedoch im Stadtgebiet neu entstandene Betriebspotenziale.

11 Resümee und Ausblick

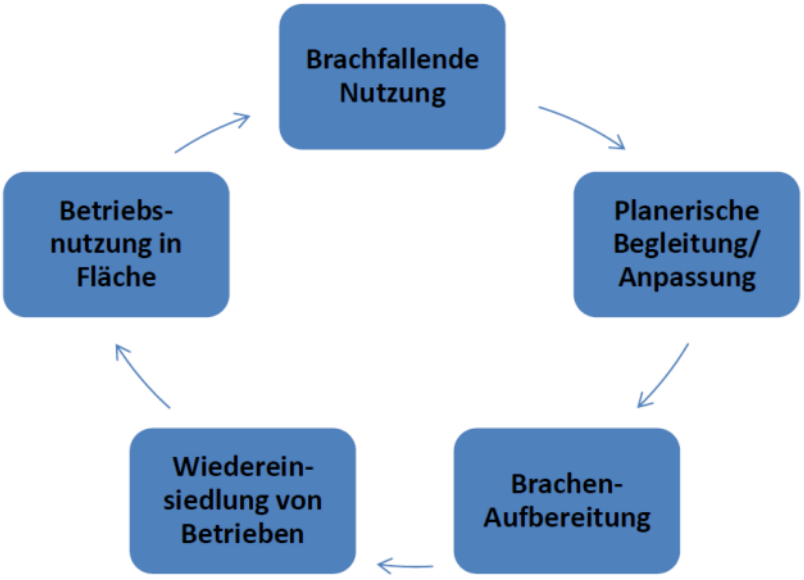
Durch die Umsetzung des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts erfolgt nach derzeitigem Kenntnisstand eine nachhaltige Bereitstellung adäquater Betriebsflächen im Stadtgebiet.

Von den in der Gesamtliste benannten insgesamt rd. 80 ha Brutto-Flächenbenennungen für Betriebszwecke ist innerhalb von 12 Jahren die Umsetzung von rd. 57 ha durch das Gewerbeflächenentwicklungskonzept gedeckt. In den Flächen ohne bereits vorhandenes Baurecht im Umfang von 62 ha ist die planerische Umsetzung von rd. 39 ha neuen Bruttoflächen – einschließlich von Bebauungsplänen für freie gewerbliche Bauflächen des Flächennutzungsplans - gerechtfertigt, sofern zugleich alle baurechtlich bereits gesicherten Flächen (Handlungspriorität 1) umgesetzt werden.

Der Bereich Knusthöhe wird bewusst nur noch für eine wohnbauliche Entwicklung vorgehalten. Dies entspricht auch der entsprechend definierten regionalplanerischen Zielsetzung. Hieraus resultiert ein verstärkter Druck auf andere gewerbliche Potenzialbereiche im Stadtgebiet.

Der bewusste Verzicht auf nicht clusterdienliches bzw. die Cluster nicht weiterentwickelndes Gewerbe ist ein Grundpfeiler des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts und dient einem effektiven Umgang mit den verbliebenen gewerblichen Flächen.
Neue innovative, nachhaltige und arbeitsplatzintensive Betriebsansiedlungen sind auch willkommen, wenn diese sich vordergründig vom Standort Remscheid abheben (Ermessensspielraum).

Die Stadt Remscheid befindet sich auf dem Weg in eine Kreislauf-Immobilienwirtschaft. Letztere gewinnt mit der planerischen Bereitstellung zusätzlicher neuer Flächen weiter an Bedeutung und wird als erforderliche Bewegungsrichtung für eine nachhaltige Flächenentwicklung im Stadtgebiet verstanden.



Gewerbliche Kreislaufimmobiliennutzung (eigene Darstellung)

Für die Attraktivität der Stadt Remscheid als lebenswerte Stadt mit attraktiven Freiräumen ist es essentiell, dass nicht alle der im Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept benannten Flächen realisiert werden, sondern nur Bruttoflächen im Umfang von 57 ha aus den benannten 80 ha.

Der Arbeitnehmeranteil ist mit 43.192 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum 30.06.2015 in Remscheid bereits überproportional hoch – bezogen auf die jeweilige Bevölkerung deutlich, d. h. mindestens knapp ca. 6 % und bis nahezu ca. 11 % höher als in Wuppertal, Wermelskirchen, Solingen oder Hückeswagen. Auch ist der Berufseinpendleranteil zwischen 2010 und 2015 um 14 % auf ca. 24.250 gestiegen, während der Auspendleranteil im gleichen Zeitraum nur um etwa 1 % auf rd. 19.200 angestiegen ist (Daten gemäß Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen).

Zudem sind die dichten Abfolgen von Siedlungsbereichen, Wald und Offenlandbiotopen mit oft wohnungs- und betriebsnah zugänglichen Freiräumen wichtige weiche Standortfaktoren, die es zu erhalten gilt.

Exkurs: Landschaft in Remscheid als Standortfaktor

Eine Stadt im Grünen: Westliche Innenstadt vom S-Haltepunkt Güldenwerth aus

Zeugnisse der Frühindustrialisierung: Bau- und Bodendenkmal Diederichskotten im Hammertal

Der flächengedeckte Sicherheitsspielraum des Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts in Höhe von 23 ha bedingt entsprechend zusätzliche Entwicklungspotenziale. Diese sollen im Ergebnis nicht realisiert werden, sondern als Saldierungsmöglichkeit für unrealisierbare Bereiche verwendet werden.

Ergänzende Gesichtspunkte einer lebenswerten und vielfältigen Stadt sowie eines endlichen und hochwertigen Freiraums einbezogen, sollte das mit dem Kommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept definierte Potenzial nicht nur im Planungshorizont von 12 Jahren realisiert werden, sondern parallel auch ein saldomäßig ausgeglichenes Flächenrecyling dauerhaft als Standard etabliert werden.

Resultierende Weiterentwicklungen Remscheider Betriebe als Reaktivierungen, Nachverdichtungen und Neustrukturierungen werden begrüßt. Die Stadtverwaltung steht als Ansprechpartnerin zur Verfügung.

Ein Kataster der im Stadtgebiet vorhandenen Gewerbeflächen der Handlungsprioritäten 1 bis 4 ist fortgeführt aktualisiert beim Fachdienst Stadtentwicklung, Wirtschaft und Liegenschaften einsehbar.

Anlagen

1. Übersichtspläne nach Stadtbezirken - Handlungsprioritäten 1-3
   (Baurecht – Sonstiger Plan - Ergänzungsfläche)
2. Übersichtsplan Flächenvorschlag Handlungspriorität 4
   (Konversionsfläche Planung)
3. Stadtweite Flächenübersicht mit Flächennutzungsplan (farbig)
4. Stadtweite Flächenübersicht mit Ausweisungen der Regionalplanung (farbig)
5. Stadtweite Flächenübersicht mit Luftbild (farbig)
6. Planerische Restriktionen in Gewerbeflächenpotenzialen ohne entsprechendes Baurecht (Beispiele)
7. Gegenrechnung Gewerbe- und Industrieflächenbedarf mittels einer Kurzfassung der GIFPRO-Methodik